

# Otovice

## Územní studie U Panelárny

### Textová část

---

**Projektant:** Ing.arch. Ivan Štros  
**Objednatel:** Obec Otovice  
**Pořizovatel:** Obecní úřad Otovice smluvně  
zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)

srpen 2022

## **OBSAH:**

### **1) TEXTOVÁ ČÁST**

#### **A) Základní údaje**

- A. 1) Hlavní cíle řešení**
- A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu územní studie**
- A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování**

#### **B) Řešení územní studie**

- B. 1) Vymezení řešeného území**
- B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany civilizačních a kulturních hodnot území**
- B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce**
- B. 4) Návrh urbanistické koncepce**
- B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architekt. řešení**
- B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území**
- B. 7) Návrh řešení občanského vybavení**
- B. 8) Návrh řešení dopravy**
- B. 9) Návrh řešení technického vybavení**
  - 9. 1. Vodní hospodářství**
    - 9. 1. 1. Kanalizace**
    - 9. 1. 2. Vodovody**
  - 9. 2. Zásobování plynem**
  - 9. 3. Zásobování el. energií**
  - 9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody**
  - 9. 5. Spoje**
  - 9. 6. Nakládání s odpady**
- B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**
- B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany**
- B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond**
  - 12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**
  - 12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

### **2) GRAFICKÁ ČÁST**

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| 1) Urbanistický návrh     | 1:1000 |
| 2) Regulační výkres       | 1:1000 |
| 3) Veřejná infrastruktura | 1:1000 |
| 4) Širší vztahy           | 1:5000 |

## **A) Základní údaje**

### **A. 1) Hlavní cíle řešení**

Hlavní cíle řešení územní studie U Panelárny jsou následující:

- v souladu s územním plánem Otovice, ve znění změny č. 3 vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech – smíšené obytné venkovské
- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu rodinných domů s velikostí parcel cca 850–1040 m<sup>2</sup>
- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 11 domů
- odstavování vozidel bude navrženo v rámci řešeného území
- bude navržen reálný a ekonomický systém technické infrastruktury a dopravní obsluhy
- bude navržen systém doplnění vysoké a střední zeleně v rámci nově koncipovaného využití ploch
- řešit ochranu zóny bydlení před hlukem z hlediska kontaktu se zónou VS v jižní části lokality

### **A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územní studie**

Obec Otovice má schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita, upřesnění charakteru lokality je řešeno ve Změně č. 3 ÚP Otovice.

### **A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování**

Koncepce územní studie je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací v kontextu upřesnění charakteru lokality, které je řešeno ve Změně č. 3 ÚP Otovice a je zpracována v souladu s cíly územního plánování. Urbanistická struktura je navržena s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení smíšeného obytného venkovského s izolovanými rodinnými domy.

## **B) Řešení územní studie**

### **B. 1) Vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno komunikací K Panelárně ze severu, pásem zeleně sídla ze západu, z jihu pak objekty zóny smíšené výroby a z východu objekty výroby a skladování - drobné a objekty Panelárny – výroby a skladování těžké.

Lokalita zahrnuje p. p. č. 616/1 část, 616/5, 13, 14, 56, 61,62, 65, 66, 87, 89, 90 k. ú. Otovice.

### **B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území**

Řešené území se nachází východně od středu obce Otovice a je mírně svažité k jihu.

V územním plánu Otovice, ve znění Změny č. 3, je plocha charakterizována jako území SV – smíšené obytné venkovské.

Z hlediska přírodních prvků je v územním plánu Otovice na západní hranici řešeného území vymezen pás zeleně ZS.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro obec.

### **B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce**

Z hlediska dopravy řešená část území sousedí s komunikací K Panelárně, na kterou je dopravně napojena.

Z hlediska občanské vybavenosti je lokalita v přístupové vzdálenosti do centra obce se základní vybaveností.

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající síť technické infrastruktury vedené v panelárně a dále v rámci ulice K Panelárně.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení v rodinných domech s případným drobným zařízením vedlejší zemědělské výroby.

### **B. 4) Návrh urbanistické koncepce**

Určujícím prvkem koncepce je návrh ekonomické dopravní struktury a ekonomického vedení sítí, s využitím stávajících sítí technické infrastruktury a respektující současné hranice majetkových držeb.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace napojené na ulici K Panelárně. Vnitřní komunikace je navržena v rámci již vymezených hranic parcel jako zklidněná komunikace vesměs oboustranně obestavěná. Systém zástavby RD a velikost jednotlivých parcel vychází z již oddělených jednotlivých pozemků. Zástavba je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby.

V rámci navržené zklidněné zóny jsou také navržena parkovací místa pro případné návštěvy. Počet parkovacích míst na veřejném prostranství bude v souladu s požadavky na dopravu v klidu.

V rámci ochrany před hlukem je na rozhraní zón SV a VS na jižním okraji řešeného území navržena protihluková zeď ve výši min 2 m ve zděném, případně betonovém provedení. Vhodné je její ozelenění.

## **B 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy SV jsou:

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být dům umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem, s přihlédnutím k jejich charakteru.

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:  
izolovaný RD

Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím.

Výška případného hřebene střechy je max. 12,0 m od upraveného terénu.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako plochy smíšené obytné - venkovské SV.

Plochy smíšené obytné – venkovské SV

### **Hlavní využití**

Tyto plochy jsou určeny především pro bydlení, občanské vybavení, pro zařízení zemědělské výroby, skladů, drobné výroby a služeb a zařízení hromadné rekreace.

1. rodinné domy se zahradami a s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby
2. doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva u obytných domů
3. ostatní stavby pro bydlení
4. zařízení místní správy, školství, vědy a výzkumu

5. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení
6. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování

### **Přípustné využití**

V těchto plochách je dále přípustné umístit:

1. zařízení drobné výroby a služeb
2. vestavěné byty služební a majitelů zařízení
3. individuální rekreační objekty nad 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
4. doprovodná zařízení pro rekreaci a relaxaci
5. souvislé plochy zeleně
6. doplňující doprovodná veřejná prostranství
7. doprovodná dopravní a technická zařízení

### **Podmíněně přípustné využití**

V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. zábavní zařízení v odstupech min. 100 metrů od staveb s funkcí školství a církevní a od hřbitovů

### **Nepřípustné využití**

V této ploše se nepřipouští umístit:

1. rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
2. všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.
3. ostatní stavby a zařízení výše neuvedená

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Zároveň pro tyto plochy se stanoví maximální počet nadzemních podlaží - 2 + podkroví s maximální výškou nejvyššího bodu obytné budovy 12,0 m od okolního terénu.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude 30 %.

## **B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území**

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně IIA
- ochranné pásmo letiště s omezením výškových staveb
- území s archeologickými nálezy III. kategorie

## **B 7) Návrh řešení občanského vybavení**

V rámci řešení územní studie je řešeno umístění stanoviště na tříděný odpad.

## **B. 8) Návrh řešení dopravy**

Lokalita je dopravně napojena ze stávající ulice K Panelárně formou obousměrné zklidněné zóny - obytné ulice - v šíři 4,5 m, v doprovodných pružích jsou také umístěna parkovací místa pro návštěvy. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na šíři 2,0 m po obou stranách. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury.

Pozemky č. 9, 4 a 1 budou dopravně napojeny na ul. K Panelárně.

Z hlediska materiálové specifikace krytu se počítá s dlažbou, což povede k menším nárokům na odvod dešťových vod.

Garážování a odstavování vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích stavebních parcel. Parkování vozidel v rámci pozemků RD není detailně řešeno.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců.

## **B. 9) Návrh řešení technického vybavení**

Pozemek č. 4 bude napojen na technickou infrastrukturu v ulici K Panelárně, na kterou mohou být alternativně napojeny i pozemky č.1 a 9.

### **9.1. Vodní hospodářství**

#### **Úvod**

Otovice, v jejichž části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou, lokalita bude odkanalizována do kanalizační soustavy Panelárny stejně jako napojení na vodovodní řad.

#### **9. 1. 1. Kanalizace**

**Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.**

Splaškové odpadní vody budou odvedené gravitační kanalizací do stávající stokové sítě Panelárny.

Dešťová kanalizace je navržena pouze pro komunikace, a to do vsakovacích rýh s maximálním možným rozptýlením.

Odvodnění jednotlivých staveb a ploch na pozemcích pro RD bude řešeno v rámci těchto ploch.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

#### **9. 1. 2. Vodovod**

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad v Panelárně, kromě pozemku č. 4, který je napojen na vodovodní řad v ulici K Panelárně.

Rozvod vody bude navržen tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody pro případné požární hydranty.

## **9.2. Zásobování plynem**

Stávající STL plynovodní řad je veden v ulici K Panelárně, na který může být lokalita napojena pomocí vnitřních STL rozvodů. Může být i variantně napojena na STL plynovodní síť Panelárny.

Vlastní napojení domů se předpokládá z plotových pilířků plynových, situovaných na hranicích pozemků, vybavených uzavíracími armaturami, individuálními regulátory tlaku a plynoměry.

## **9.3. Zásobování el. energií**

Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávající trafostanice umístěné v areálu Panelárny.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely po straně obytné ulice. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

**Veřejné osvětlení** bude realizováno svítidly umístěnými na ocelových stožárech (cca 10 ks) a bude napojeno na stávající veřejné osvětlení v ulici K Panelárně.

## **9.4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody**

Pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody se počítá především s elektrinou v kombinaci s tepelnými čerpadly, solárními a fotovoltaickými panely a v případě plynofikace s plynem.

## **9.5. Spoje**

Spojový kabel je navržen v souběhu s NN kabelovým vedením a bude napojen na stávající vedení v ulici K Panelárně.

## **9.6. Nakládání s odpady**

Likvidace komunálních odpadů bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Otovic. Sběrné místo pro separovaný odpad je umístěno v centru lokality.



## **B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Řešené území není dotčeno plochami poddolovaného území ani plochami pro dobývání ložisek nerostů.

## **B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí mobilních cisteren.

Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru budou požární hydranty.

## **B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond**

### **12.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**

V rámci zástavby se počítá s výsadbou zeleně zahrad především u rodinných domků.

Vzhledem k tomu, že se dnes jedná o brownfield, lze konstatovat přínos i v oblasti ozelenění prostoru především vysokou zelení.

Pro vytápění objektů bude využito jako hlavní medium elektřina, případně plyn, a tepelná čerpadla.

### **12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o lokalitu řešenou již ve schváleném územním plánu, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.