

# ÚZEMNÍ STUDIE BEZMĚROV Za Hřištěm

MÍSTO STAVBY : Bezměrov, za hřištěm, lokalita BI 94

POŘIZOVATEL : Městský úřad Kroměříž, odbor stavební úřad,  
oddělení územního plánování  
Město Kroměříž  
Velké náměstí 115, 767 01 Kroměříž

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

**AKTÉ**

ING.ARCH. VLADIMÍR OPATRNÝ

Tyršova 864 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo 20-09  
Měsíc/rok 08/2020  
Počet vyhotovení 3

## Průvodní zpráva

### 1.1 Obsah

1.1	Obsah.....	1
1.2	Identifikační údaje.....	2
1.3	Popis stávajícího stavu.....	3
1.4	Urbanistické řešení.....	3
1.5	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích.....	5
1.6	Kapacity.....	6
1.7	Přehled výchozích podkladů.....	6
1.8	Řešení technické infrastruktury.....	6
1.9	Výřez z Územního plánu Bezměrova.....	7

### Grafická část :

1.	Situace širších vztahů	1 : 3 000
2.	Urbanistické řešení	1 : 500
3.	Návrh regulace území	1 : 2 000
4.	Situace ortofoto	1 : 1 000
5.	Řezy územím	1 : 350

## 1.2 Identifikační údaje

# Územní studie Bezměrov, Za Hřištěm

Místo stavby:	Bezměrov, plocha <b>BI 94</b>
Pozemky řešeného území:	<b>2068, 2069/2, 2069/3 a 2069/4</b>
K. Ú.:	Bezměrov
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Kroměříž, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování</b> Město Kroměříž Velké náměstí 115 767 01 Kroměříž  Ing. arch. Pavel Máselník, referent oddělení územního plánování
Investor:	<b>Kateřina Skalická</b> Dražka 163/31, 751 27 Přerov
Projektant:	<b>Ing. arch. Vladimír Opatrný</b> Tyršova 864, 767 01 Kroměříž tel. 721 530 065  IČO: 061 25 719 DIČ: CZ 8807044840
Zodpovědný projektant:	<b>Ing. arch. Milan Krouman</b> Kollárova 629, 767 01 Kroměříž

### 1.3 Popis stávajícího stavu

Řešené území se nachází ve východní části obce. Dopravní obsluha je ze stávající ulice. Hranice řešeného území je dána čistě plochou BI 94 dle platného územního plánu zařazenou mezi plochy pro bydlení individuální.

Plochy jsou určeny územním plánem k bydlení individuálnímu v rodinných domech. Zástavba bude svou výškou i urbanistickým charakterem odpovídat okolnímu prostředí a stávající zástavbě.

Řešené území je v rovinatém terénu. Celá plocha je určena jako orná půda. Pozemky jsou nezastavěny. Příjezdová komunikace je obestavěna z jedné strany rodinnými domy, blíže k obci se sedlovou střechou, poslední rodinný dům již s plochou střechou. Území je propojeno s obcí pro pěší chodníkem podél komunikace ukončeným před posledním RD.

Plocha není dotčena ochrannými pásmy.



*Poznámka: letecký snímek s vyznačením řešené plochy*

### 1.4 Urbanistické řešení

Návrh počítá s vybudováním celkem 4 rodinných domů při stávající komunikaci. Při tvorbě územní studie byl kladen důraz na začlenění nových rodinných domů do stávající struktury zástavby obce. Stávající parcelace je vhodná pro umístění nových rodinných domů s dobrou orientací ke světovým stranám, výhledy do krajiny a umožňuje vytvoření intimního prostoru pro každý rodinný dům. Všechny RD mají nanejvýš 2 sousedy a nedochází k umisťování RD zahradami proti sobě.

Stavební čára navazuje na poslední stávající rodinný dům, což odpovídá cca 1,5m od hranice stavebního pozemku a je stanovena pro první nový rodinný dům řešený jako pokračování dvojdomku. Dále je stavební čára stanovena na min. 5 m od hranice pozemku,

což znamená min. 9 m od hranice komunikace. Vzhledem k tomu, že budou rodinné domy osazovány do zatáčky ne vždy kolmo ke komunikaci a hranici pozemku sousedící s veřejným prostorem, je stavební čára myšlena tak, aby rodinný dům žádným bodem tuto hranici nepřesahoval. Osazení rodinných domů se doporučuje dle návrhu územní studie pro urbanistické sjednocení celé lokality. Stavební parcely jsou určeny k zastavění rodinnými domy v ploše podél komunikace do 30 m hloubky. Zadní část parcel je určena pro zahrady a drobné stavby s ní související. Tato zastavitelná plocha je určena stavební čarou vnější a vnitřní viz výkres *02 urbanistické řešení a 03 návrh regulace území*.

Stavební čáry mohou být překročeny pouze dílčími částmi průčelí, jako například rizality, arkýřem, předsazeným vstupem apod.

### Nová zástavba bude řešena v těchto regulativech :

- Forma zástavby – uliční zástavba samostatně stojících rodinných domů, případně možno řešit jako dvojdomky
- Stavební čára vnější - první RD navazuje na sousední stávající zástavbu cca 1,5m od hranice st. pozemku, pro zbylé 3 RD je stanovena min. 5m od hranice stavebního pozemku pro účely parkování před objektem
- Stavební čára vnitřní – vymezení zastavění na pozemcích směrem dovnitř pozemku, je stanovena na 25 m od vnější stavební čáry. Plocha mezi stavební čarou vnější a vnitřní je určena k zástavbě rodinnými domy, plocha za vnitřní stavební čarou je vymezena pro plochu zeleně, odpočinek a relaxaci s možností určité intimity
- Maximální zastavěná plocha – 250 m<sup>2</sup>, pozemek bude zastavěn rodinným domem a garáží, nezapočítávají se zpevněné plochy a pergoly.
- Zeleň - min. podíl zeleně na stavebních pozemcích je 2/3 (zatravněná plocha, záhony apod.)
- Výška zástavby - přízemní rodinné domy maximálně s jedním nadzemním podlažím a možným podsklepením. Výška okapové hrany max. 4,5 m nad terénem.
- Zastřešení - rovné střechy
- Parkování - Garážování a parkování obyvatel rodinných domů nutno zajistit v rámci vlastních pozemků, a to v minimálním rozsahu 1 garážové stání a 1 parkovací stání. Tento požadavek vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 20 odst. 5.

#### Odůvodnění :

Celkové navrhované řešení vychází z potřeby vhodného začlenění do stávající zástavby a vhodného umístění RD s ohledem na proslunění domů. Šířka jednotlivých domů v uličním prostoru bude odvislá od šíře jednotlivých parcel a **požadovanými vzájemnými odstupy 7 m** dle vyhlášky č. 501/2006 Sb, § 25 odst.2, **kteřé jsou závazné**. Konkrétní půdorysné řešení domů bude na jednotlivých projektantech, zda budou využívat hloubky pozemku – řešení do tvaru L apod. Zákresy rodinných domů, garáží a vjezdů ve studii jsou ilustrativní a je možné je při následném konkrétním navrhování řešit jiným způsobem, nejsou tedy závazné. Navrhovaná výška zástavby a tvary střech vychází z posledního stávajícího rodinného domu v ulici tak, aby nová zástavba tvořila jednotný celek v dané uliční části. Hloubkové omezení zástavby pak vychází dále z možnosti vytvoření prstence zeleně kolem zastavěného území, což je pro tuto obec typické.



*Poznámka: Stávající stav řešené ulice s konečným rodinným domem s rovnou střechou*

#### 1.5 Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkových vztazích

Na dotčených pozemcích se nenachází žádná stavba. Jedná se o návrhovou plochu platným územním plánem obce Bezměrov určenou pro individuální bydlení. Dotčené parcely jsou v majetku soukromých osob. Plocha je určena jako orná půda. V současnosti slouží pozemky jako pole.

Plocha není dotčena ochrannými pásmy.

## 1.6 Kapacity

<b>Počet rodinných domů :</b>	<b>4</b>
Plocha řešeného území :	5 080 m <sup>2</sup>
Plocha stavebních pozemků :	5 080 m <sup>2</sup>

## 1.7 Přehled výchozích podkladů

- Zadání územní studie
- Územní plán Bezměrova
- Snímek pozemkové mapy
- Polohopisné a výškopisné zaměření se sítěmi zdroj JD TM
- Majetkoprávní vztahy-Český úřad zeměměřický a katastrální
- Požadavky zadavatele

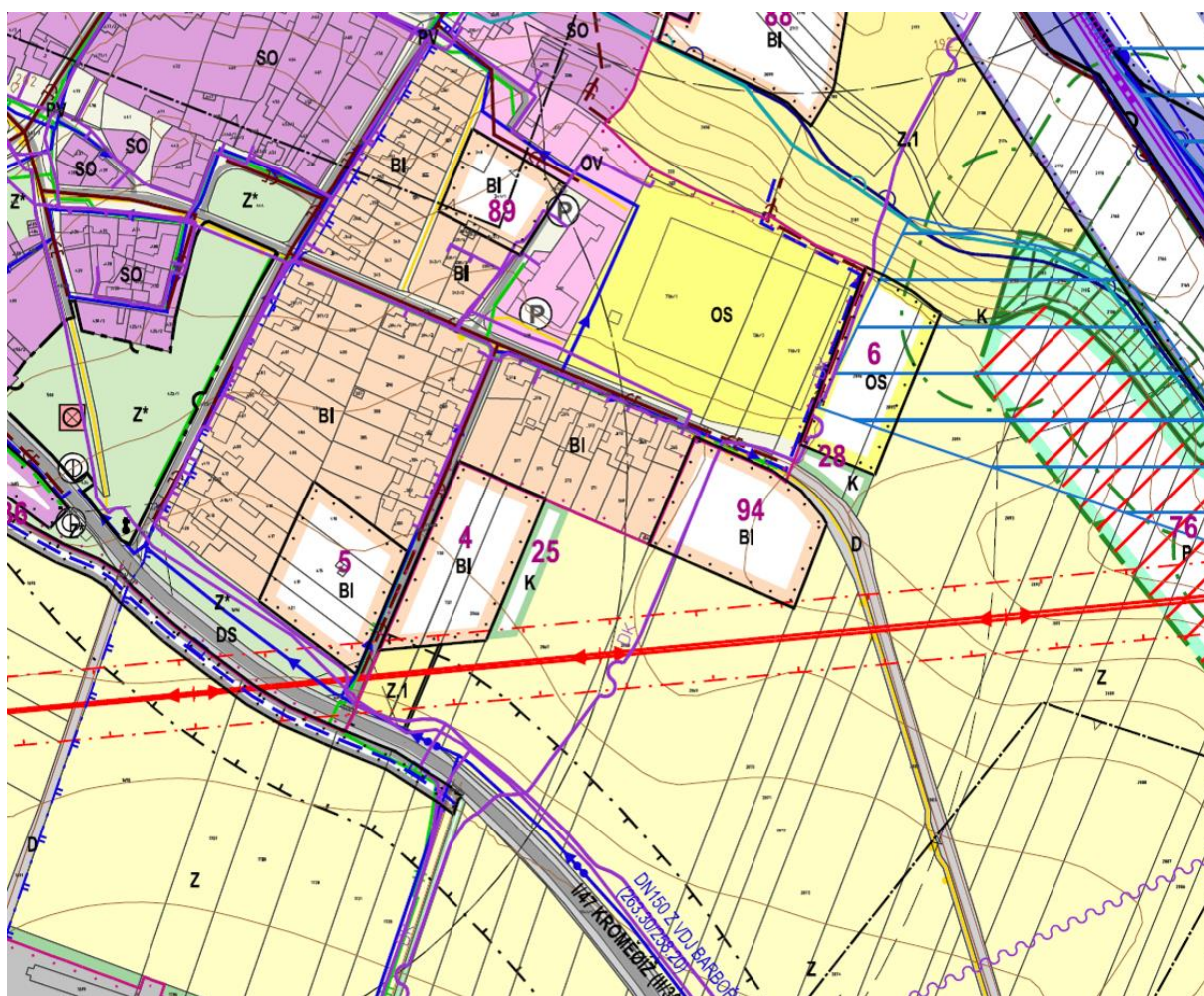
## 1.8 Řešení technické infrastruktury.

Územní studie řeší především návrh plošné zástavby rodinnými domy, včetně návrhu infrastruktury v řešené lokalitě.

K zasíťování nových rodinných domů bude využit zelený veřejný pás kolem stávající komunikace. V návrhu jsou zde vedeny veškeré inženýrské sítě s napojením na stávající komunikaci. Nové rodinné domy pak budou napojeny z těchto vedení. K dispozici je kanalizace, vodovod, vedení NN, plynové vedení a slaboproudé vedení. Podrobné řešení vedení inženýrských sítí bude na jednotlivých projektantech rodinných domů.

V rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů musí být řešeno zachycení dešťových vod ze střech a individuálních zpevněných ploch na terénu na vlastních pozemcích.

### 1.9 Výřez z Územního plánu Bezměrova.



Poznámka: Platný územní plán obce Bezměrov. Řešené území se nachází v ploše BI 94.

V Kroměříži: 08/2020

Vypracoval: Ing. arch. Vladimír Opatrný