



# ÚZEMNÍ STUDIE BAČETÍN

## LOKALITA Z2



# ÚZEMNÍ STUDIE BAČETÍN

## LOKALITA Z2 K.Ú. BAČETÍN

**Investor:** Bronislav Kratochvíl  
Bačetín č.p. 50  
518 01 Dobruška

**Zpracovatel :** Projektant - Ing. Milan Slavík,  
Rovná, 54901 Nové Město nad Metují  
Kontroloval - Ing. arch. Pavel Zadrobílek

### Obsah územní studie

#### A. Textová část:

0. Základní údaje
1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Vymezení rozsahu řešeného území
3. Stanovení účelu a cílů územní studie
4. Požadavky vyplývající z Územního plánu Bačetín
5. Požadavky na regulaci zástavby nad rámec možností územního plánu
6. Odůvodnění územní studie

#### B. Výkresová část

1. Bačetín – územní plán
2. Situace širších vztahů, situační výkres 1 :1 000
3. Technická infrastruktura, situační výkres 1 : 500
4. Technická infrastruktura – výřez – odstupy, situační výkres 1:125
5. Fotodokumentace

## A. TEXTOVÁ ČÁST

---

### 0. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

---

Vedoucí projektant	: Ing. arch. Pavel Zadrobílek
Zodpovědný projektant	: Ing. Milan Slavík
Název	: Bačetín – územní studie
Místo stavby	: Bačetín
Katastrální území	: Bačetín
Číslo pozemku	: p.p.č. 622 - část určená územním plánem
Celková výměra	: 42948 m <sup>2</sup>
Investor	: Kratochvíl Bronislav Bačetín č.p. 50 518 01 Dobruška

### 1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

Územní studie Bačetín je zpracována z důvodu požadavku obce na zachování základních urbanistických a architektonických hodnot.

### 2. VYMEZENÍ ROZSAHU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

---

**Plocha Z2** – katastrální území Bačetín, zastavitelná plocha navazující na jižní okraj zastavěného území, výměra 42948 m<sup>2</sup>.

Jedná se o novou plochu pro výstavbu rodinných domů, podél stávající komunikace p.p.č. 1079/1 ve směru Orlické hory a navazující na stávající zástavbu s vybudovanými inženýrskými sítěmi. Je zde předpoklad rychlého využití plochy pro novou zástavbu. Nové řešení tak umožní rozvoj lokality a zástavbu 8-mi RD. RD se budou nacházet v blízkosti pozemku p.p.č. 1079/1 komunikace a od pozemku p.p.č. 619/2 zeleně, která tvoří pietní místo kolem stávajícího hřbitova. Pozemek p.p.č. 619/2, vedený jako pohřebiště, je vzdálen od navržené zástavby více než 50 m, směrem k tomuto pásmu byly navrženy soukromé zahrady, a tudíž bude respektováno ochranné pásmo pohřebiště a současně tak odcloněna zástavba od frekventované komunikace. Lokalita bude nově zasíťována – vodovod, kanalizace splašková a dešťová, elektro a bude vybudována nová jednosměrná průjezdná komunikace.

Lokalita je dobře dostupná z centra obce, je důležitá pro rozvoj obce, zájem o výstavbu převyšuje nabídku, a proto se jeví tento záměr jako vhodný pro rozvoj obce a udržitelnost počtu obyvatel v lokalitě.

- navržené funkční využití – funkční plocha „plochy bydlení v rodinných domech – venkovské“ – BV, „plochy zeleně ochranné a izolační“ – ZO
- stávající využití – orná půda
- dopravní napojení – ze stávající místní komunikace doplněné novou jednosměrnou příjezdovou komunikací k zástavbě RD.
- zásobování vodou – napojením na obecní vodovod
- odkanalizování – individuální likvidace odpadních vod, do doby, než bude uvedena do provozu veřejná splašková kanalizace zakončená obecní čistírnou odpadních vod
- dešťové vody budou- budou likvidovány individuálně do retenčních nádrží, akumulčních nádob případně do vsaku a bude řešeno vždy u každého RD individuálně
- zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie
- BPEJ – 7.29.01 – 1. třída ochrany ZPF, 14000 m<sup>2</sup>

Územní studie řeší v zastavitelné ploše upřesnění způsobu:

- dopravního napojení lokality,
- napojení na inženýrské sítě,
- způsob dopravní obsluhy území,
- parcelaci území,
- vymezení veřejných prostranství,
- řešení zástavby území stavbami rodinných domů venkovského typu o jednom nadzemním podlaží s možností využití podkroví,
- harmonické zapojení zástavby řešené lokality do okolní zástavby a krajiny,
- ochranu krajinného rázu

### **Kultura, památková péče**

Celé území obce je ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy. Z této skutečnosti vyplývá pro stavebníky povinnost již v době příprav stavební činnosti včetně zemních prací, tento záměr oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd Praha, umožnit jemu nebo jiné organizaci, popřípadě fyzické osobě s povolením MK (tzn. oprávněné organizaci) k provádění archeologických výzkumů, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Konkrétní realizace stavebních činností se doporučuje konzultovat s oprávněnými organizacemi v dostatečném předstihu.

### **Ochrana krajinného rázu**

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze

s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, dále s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině.

K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

#### KONCEPCE ZELENĚ A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- Byla navržena opatření k ochraně životního prostředí a tvorbě kvalitního prostředí obytného a to zejména řešením zeleně jako významné funkční složky prostředí. Zeleň je řešena jako: zeleň soukromá – plochy zahrad rodinných domů.

### 3. ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

- určení takové regulace, aby byl zpřesněn záměr stanovené urbanistické koncepce v „plochách smíšených obytných – venkovských“, které jsou nejběžnější funkční plochou zastavěného území a zastavitelných ploch. Jsou určeny pro bydlení v rodinných domech, které svým umístěním na pozemku, hmotou, dispozicí a použitými materiály budou respektovat skutečnost, že jsou umístovány do hodnotného krajinného vesnického prostředí.
- stanovit podrobnější regulaci zástavby nových domů tak, aby byly dodrženy základní architektonické zásady a principy pro kvalitní venkovskou zástavbu v souladu s charakterem a strukturou urbanistického založení obce.
- definovat základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s kvalitním funkčním a prostorovým řešením, za účelem vytváření podmínek pro příznivý udržitelný rozvoj území.

Územní studie Bačetín bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území.

### 4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU BAČETÍN

Typy funkčního využití jednotlivých pozemků vyjadřují možnosti umístění staveb a využití území, které odpovídají jednotlivým účelům využití pozemků a je možno je v těchto typech funkčního využití území umístit za předpokladu, že vyhoví i všem ostatním zvláštním právním předpisům. Přípustné funkční využití pozemků - je takové využití pozemků, které umožňuje umístovat a povolovat druhy stavby, jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které je v daném typu funkčního využití plošně a významově rozhodující.

#### **Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby pro bydlení – rodinné domy

Přípustné využití:

- plochy veřejných prostranství
- stavby související technické infrastruktury
- stavby související dopravní infrastruktury

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělskou velkovýrobu, velkoobchod, dopravní podniky, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety) s nároky na pravidelnou dopravní obsluhu)

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- intenzita využití stavebních pozemků – max. 30%
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků vně zastavěného území 1220 – 2355 m<sup>2</sup>

## **5. POŽADAVKY NA REGULACI ZÁSTAVBY NAD RÁMEC MOŽNOSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **5.0. Popis charakteru obce**

Typologie české krajiny - krajina s vysokými krajinnými a přírodními hodnotami v podhůří Orlických hor

Podlažnost – 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví

### **5.1. Urbanistické limity - umístění staveb**

Umístění staveb obytných případně hospodářských budov bude vycházet z tradičního rozvržení staveb na stavebním pozemku. Min. vzdálenost od veřejné komunikace k hranici soukromého pozemku je 1,25 m. u západní hranice a 2,75 u východní hranice pozemků.

Intenzita využití stavebních pozemků – max. 30%

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v situaci širších vztahů- situačního výkresu 1:1000.

Zastavitelné plochy nezasahují do ochranného pásma hřbitova a dále pak s posunem tak, aby bylo možné zachovat, od sousedních pozemků vzdálenost dostatečnou pro zachování soukromí a min 5 m od nově vybudované příjezdové komunikace pro danou lokalitu. Vzdálenost od komunikace p.p.č. 1139/1 je 5,0 m.

Minimální výměra stavebních pozemků je 1220 – 2355 m<sup>2</sup>

Na každém pozemku bude umístěn pouze jeden rodinný dům a jeden vedlejší hospodářský objekt. Dům bude izolovaný – soliter.

Orientace budov obytných (případně i hospodářských) vzhledem ke komunikaci bude respektovat tradiční historický způsob umístění na parcelách. Orientační umístění RD je na situačním výkresu širších vztahů.

Garáže budou součástí hmoty obytné budovy případně hospodářské budovy.

Případné hospodářské budovy nebudou převyšovat ani dominovat nad stavbami obytných budov. Maximální výška 3,5 m.

Hospodářské a doplňkové stavby a oplocení musí s obytnou budovou tvořit architektonicky jeden harmonický celek.

Výška oplocení 1,5 – 1,8 m. Oplocení do veřejné části bude s podezdívkou výšky 0,60 m, výplň oplocení bude tradiční – průhledná.

Bude minimalizován vznik opěrných zdí, zpevněné plochy budou realizovány v minimálním nezbytném rozsahu.

**Požárně bezpečnostní řešení jednotlivých staveb bude předmětem podrobnějších dokumentací**

## **5.2. Objemové řešení staveb**

Novostavby budou posuzovány v kontextu s typickou venkovskou zástavbou, popřípadě se zástavbou v okolí (měřítko, hmota, proporce, tvar a sklon střešních rovin, výšková hladina zástavby, materiály, barevnost).

Půdorys tvaru obdélníku s poměrem stran zpravidla větším než 5:3

Šířka štítové stěny bude respektovat šířku okolní zástavby.

Bude respektováno měřítko stávajících okolních staveb, bude dbáno na dodržování proporcí a objemu nových staveb ve vztahu k typické okolní zástavbě.

Budou preferovány jednoduché obdélníkové tvary a primárně funkční architektonické prvky.

Podlažnost staveb: doporučeno je jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, přičemž je nutné respektovat výškovou hladinu zástavby v okolí s původní zástavbou a na sousedních parcelách.

Charakter staveb – klasické stavby / mezi klasické stavby v této lokalitě nepatří bungalovy a srubové stavby /

Zastřešení staveb: sedlové, případně polovalbové střechy, sklon střešních rovin 30 - 35°. Ploché střechy jsou přípustné, pouze na garážích samostatně stojících na pozemku s RD.

Výška hřebene je 8,0 – 9,0 m.

Střešní krytina – materiál, který je v souladu s okolními stavbami; vhodné pálené tašky, vláknocementové šablony, dřevěný, plastový případně živичný šindel; hmota střechy musí být v souladu s hmotou celé stavby.

Podsklepené domy budou mít podzemní podlaží zapuštěné minimálně 2,0 m pod okolní upravený terén.

Budou používány tradiční barvy materiálů fasád, obkladů, střešních krytin, výplní otvorů, oplocení. Vylučuje se použití výrazných až křiklavých barev a reflexních materiálů s ohledem na krajinný ráz.

### **5.3. Architektonické řešení**

Budoucí zástavba RD bude respektovat venkovský typ zástavby. Vhodný typ zástavby je znázorněn v příloze.

### **5.4. Další požadavky na ochranu krajinného rázu**

V rámci nových zastavitelných ploch bude osazení novostaveb přizpůsobeno v maximální míře konfiguraci terénu, budou minimalizované terénní úpravy v okolí novostaveb.

Usilovat o včasné dokončování sadových úprav v okolí povolovaných novostaveb, podporovat sadové úpravy s využitím místně původních druhů zeleně.

Podél navržené komunikace bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů mimo ochranná pásma infrastruktury – na soukromých pozemcích. Podél stávající komunikace se doporučuje osázet zeleň ve větším množství – např. živé zelené ploty.

### **5.5 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Napojení rodinných domů na novou veřejnou komunikaci bude provedeno z přilehlých veřejných prostranství, poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu. Páteční komunikace bude průjezdná, jednosměrná o šíři 4,0 m. Pro odklizení sněhu bude vymezen koridor o šíři 3,0 m směrem k zelenému pásu dle situačního výkresu. Komunikace bude navržena bez chodníků, s parkovacími podélnými místy při jedné straně komunikace a pouze doplněna zeleným pásem, ve kterém budou uloženy ing. sítě a veřejné osvětlení – lapmy. Tato komunikace bude následně předána obci na základě smluvního vztahu.

Rodinné domy budou napojeny jednotlivými přípojkami na dostupné inženýrské sítě stávající technické infrastruktury jejich prodloužením.

Lokalita bude napojena na veřejný vodovod prodloužením stávajícího řadu umístěného v komunikaci p.p.č. 1139/1.

Lokalita bude napojena na kanalizaci prodloužením stávajícího řadu umístěného v komunikaci p.p.č. 1139/1 a 1139/4. Odkanalizování jednotlivých objektů bude do individuálních ČOV.

Přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stavebních pozemků do přípojovacího objektu. Polohy vjezdů nejsou navrženy a umístění sjezdů bude řešeno individuálně v návaznosti na umístění RD, garáže či parkovacího stání v dalším stupni PD.

### **Orientační návrh sítí**

Přípojka vody – DN 25 PVC – dl. 6,0 m



Přípojka splaškové kanalizace – DN 150 PVC – dl. 10,0 m  
Přípojka elektro – 4 x AYKY – dl. 10,0 m

a) Inženýrské sítě

odkanalizování – individuální způsob likvidace odpadních vod do doby než bude vybudována veřejné kanalizace zakončené obecní čistírnou odpadních vod bude přes individuální domácí ČOV.

Kanalizační řad – dl. 100,0 m

zásobování vodou – napojením na obecní vodovod

Vodovodní řad – – 100,0 m

Veřejné osvětlení – 110,0 m

zásobování elektrickou energií – napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie

Elektrická síť: 3+PEN stř.50Hz,400V/TN-C  
Ochrana před úrazem el. proudem dle ČSN 33 2000-4-41

Elektro - typ 1-AYKY-J 3x240+120mm<sup>2</sup>

b) Přípojky - připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky

Přípojka vody – DN 25 PVC – dl. 10,0 m  
Umístění přípojky je orientační.

Přípojka kanalizace – DN 150 PVC – dl. 10,0 m  
Umístění přípojky je orientační. Odpadní vody budou svedeny do ČOV.

Přípojka elektro – 4 x AYKY – dl. 10,0 m  
Umístění přípojky je orientační v návaznosti na umístění připojovacích pilířů a HDV.

**Dešťové vody**

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou přednostně jímány pro zalévání do nádob, zbývající vody budou svedeny do kanalizace případně do vsaku.

Výstavbou nedojde k narušení hydrogeologických a odtokových poměrů.

## **Komunikace**

### Dopravní řešení

Dopravně bude lokalita napojena ze stávající místní komunikace.  
Navržená komunikace je jednosměrná – šířka 4,00 m.

### Doprava v klidu

Doprava v klidu byla řešena dle požadavků a principů ČSN 73 6110 a s odkazem na příslušná ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb, o technických požadavcích na stavby v platném znění.

Vstupní data - jeden byt o ploše nad 100 m<sup>2</sup>

$$N = O0 \times ka + P0 \times ka \times kp$$

N	celkový počet parkovacích stání
O0	základní počet odstavných stání
P0	základní počet parkovacích stání
ka	součinitel vlivu stupně automobilizace
kp	součinitel redukce počtu stání

$$N = 1 \times 1,5 \times 1 = 1,5 \text{ odstavná stání} - \text{zaokrouhleno } 2,0$$

Byla vyřešena obslužná doprava v území vč. dopravy pěší a cyklistické. Návrh předpokládá kompletní bezbariérovost řešení.

## **6. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie Bačetín je platná na území obce Bačetín v rámci ploch Z2 /ÚP/, náležejících do vymezené „plochy bydlení v rodinných domech – venkovské“.

Územní studie Bačetín je zpracována z důvodu požadavku obce na zachování základních urbanistických a architektonických hodnot. Těmito základními hodnotami jsou příznivé měřítko zástavby, optimální hustota zastavění, řešení drobných staveb přístřešků, bran a oplocení