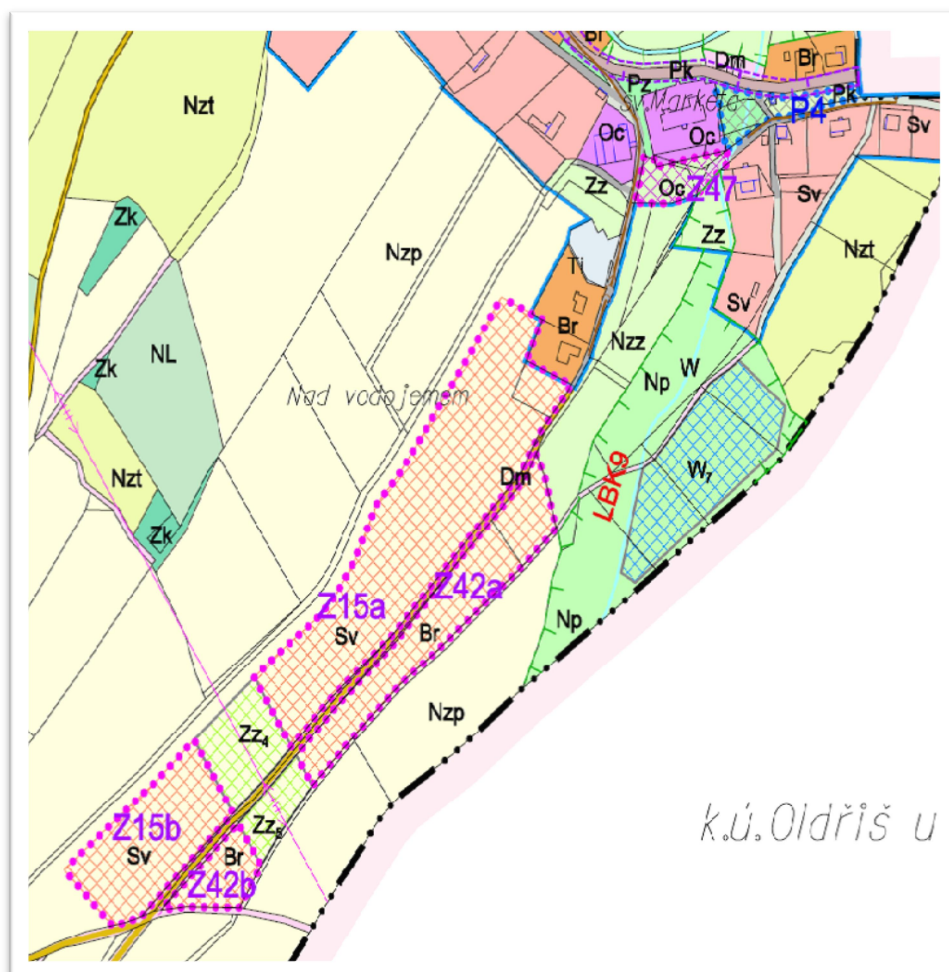


ÚZEMNÍ STUDIE BOROVÁ - B

lokality Nad vodojemem
plochy **Z15a-b, Z42a-b**



projektant: Ing. arch. Jiří Hála (autorizace ČKA 1072), datum 09/2018

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	strana:
1. Základní údaje o studii	2
2. Vymezení řešeného území	3
3. Návrh na využití pozemků	4
4. Návrh prostorového uspořádání	5
5. Návrh urbanistického řešení:	
5.1. Urbanistická koncepce	7
5.2. Řešení pozemků veřejných prostranství	7
5.3. Řešení pozemků bydlení	8
5.4. Řešení pozemků pod vysokým napětím a pozemků izolační zeleně	8
6. Řešení dopravy	8
7. Řešení technické infrastruktury	9
8. Etapizace výstavby	10
9. Limity a ochrana hodnot území	10
10. Vyjádření orgánů, správců krajiny a veřejné infrastruktury	11
GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	měřítko:
01/B Urbanistické řešení	1 : 1 000
02/B Řešení dopravy	1 : 1 000
03/B Technická infrastruktura	1 : 1 000
04/B Koordinační výkres	1 : 1 000
55/B Širších vztahy (výřez ÚP)	1 : 5 000

1. Základní údaje o studii

Název: Územní studie (též ÚS) Borová - B, lokalita Nad vodojemem - plochy Z15a-b, Z42a-b.

Katastrální území: Borová u Poličky; 607720.

Řešené území: Řešené území se nachází v jihovýchodním okraji obce Borová poblíž hranice sousední obce Oldřiš jižně od vodojemu. Řešené území zahrnuje 4 zastavitelné plochy v územním plánu (též ÚP) Borová označené Z15a-b, Z42a-b:

Z15a plocha smíšená obytná - venkovská (Sv) Nad vodojemem (přední část),
Z15b plocha smíšená obytná - venkovská (Sv) Nad vodojemem (zadní část),
Z42a plocha bydlení v rodinných domech (Br) Nad vodojemem (přední část),
Z42b plocha bydlení v rodinných domech (Br) Nad vodojemem (zadní část),
a dále zahrnuje 2 plochy s návrhem změny orné půdy na zahradu:

Zz₄ plocha zeleně sídelních zahrad pod elektrickým vedením mezi plochami Z15a a Z15b Nad vodojemem,
Zz₅ plocha zeleně sídelních zahrad pod elektrickým vedením mezi plochami Z42a a Z42b Nad vodojemem.

Řešené území zahrnuje též část účelové komunikaci od fary a kostela směrem na osadu Dědek (to po jižní okraj ploch Z15b a Z42b) a též pruh zemědělských pozemků (Nzp) podél zastavitelných ploch Z15a-b.

Požadavky na řešení podle zadání studie:

V zadání studie bylo požadováno řešení zastavitelných ploch Z15a a Z15b. Řešené území bylo na vstupním jednání 27.4.2018 pořizovatelem rozšířeno o zastavitelné plochy Z15b a Z42b, které se nacházejí až za elektrickým vedením 400 kV. Součástí řešeného území se proto staly i

(Územní studie Borová B - plochy Z15a-b, Z42a-b)

- nezastavitelné plochy v ÚP označené Zz_{4,3}, které jsou pod elektrickým vedením 400 kV. Požadavky na řešení se proto vztahují i na tyto plochy. Je třeba prověřit možnosti využití výše uvedených zastavitelných ploch v lokalitě Nad vodojemem, to i pod a za elektrickým vedením 400 kV.
- Navrhnout konkrétní způsob zastavění v plochách Z15a-b, Z42a-b rodinnými domy pro venkovské bydlení při respektování rozvolněného charakteru zástavby a limitů v území.
- Navrhnout způsob rozdělení ploch do jednotlivých stavebních pozemků při zohlednění stávající parcelace a vlastnických vztahů v severní části plochy Z15a, kde byla již zahájena výstavba vč. části komunikace.
- Navrhnout související veřejná prostranství, zejména v trase stávající účelové komunikace mezi zastavitelnými plochami, kde mohou být umístěny inženýrské sítě a též pruh souběžné zeleně.
- Navrhnout konkrétní řešení veřejné infrastruktury - dopravní infrastrukturu (místní obslužnou komunikaci vč. parkovacích stání), navrhnout konkrétní řešení technické infrastruktury (zásobování vodou, plynem, elektrickou energií, odvodnění a odkanalizování), navrhnout řešení dalších veřejných prostranství o velikosti podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Navrhnout konkrétní podmínky prostorového uspořádání daných platným územním plánem při zohlednění dalších požadavků obce, pořizovatele a Správy CHKO Žďárské vrchy na prostorové a hmotové řešení.
- Navrhnout uliční a stavební čáru, navrhnout stavební hranice pro umístění hlavních a doplňkových staveb k bydlení.
- Účel studie: Zastavitelným plochám Z15a a Z42a je v územním plánu Borová stanovena podmínka pro rozhodování územní studií s lhůtou, která uplyne v roce 2020. Podle ÚP lze pořídit územní studii i pro jiné plochy. Územní studie se po jejím zaevidování může stát územně plánovacím podkladem pro další rozhodování v plochách Z15a-b, Z42a-b vč. ploch Zz_{3,4} pod elektrickým vedením 400 kV.
- Pořizovatel: Městský úřad Polička, Odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí, Palackého náměstí 160, 57201 Polička.
- Projektant: Ing. arch. Jiří Hála, Viniční 101, 61500 Brno.
- Postup pořízení: O pořízení územní studie lokality „Nad vodojemem“ požádala Obec Borová Městský úřad Polička spolu s žádostí o územní studii pro lokalitu „naproti Pletárny“. Obě územní studie se pořizují souběžně. Koncem roku 2017 vypracoval pořizovatel zadání studie, které po doplnění požadavků Správy CHKO předal v lednu 2018 obci Borová a projektantovi. V červenci 2018 předložil projektant pořizovateli, obci Borová, většinovým vlastníkům pozemků, Správě CHKO, dalším orgánům a správcům infrastruktury (podle požadavku zadání) koncept řešení ke konzultacím. Jednání proběhlo v Borové 11.7.2018. Po provedených konzultacích bylo řešení upraveno, územní studie byla dopracována a v září 2018 byla předána obci a pořizovateli k jejímu zaevidování.

2. Vymezení řešeného území

Řešené území studie je vymezeno na jihovýchodním okraji obce Borová poblíž hranice území sousední obce Oldřiš a zahrnuje zastavitelné plochy, které jsou v územním plánu Borová vymezeny a označeny značkami se zkratkou požadovaného využití za pomlčkou Z15a - Sv, Z15b - Sv, Z42a - Br, Z42b - Br a dále plochy ozn. Zz_{4,5} pod elektrickým vedením 400 kV. Severní výběžek řešeného území (s navrženou místní komunikací) zasahuje až před budovu fary a je veden podél vodojemu a dvou novějších domů převážně v trase účelové komunikace na parc. 2239/1-2 s částečným přesahem do pozemku parcely č. 1970/1. Severní část řešeného území (s navrženým bydlením) tvoří hranice parcel č. 1955/6 a 1955/10. Severozápadní podélný okraj řešeného území je veden po hranici parcel č. 1955/10, 1955/12

a 1955/1 ve vzdálenosti 10 m od okrajů zastavitelných ploch Z15a-b a plochy zeleně Zz₄. Jižní okraj řešeného území tvoří hranice parcel 2005/1-2 a 2006/2. jihovýchodní podélný okraj řešeného území tvoří hranice parcel č. 2006/2 a 1973. Východní část řešeného území zasahuje do části pozemků parcel č. 2007, 1972 a do pozemku parcely č. 1970/1 tak, aby byl zabezpečen dostatek prostoru pro navrženou místní obslužnou komunikaci.

Graficky je hranice řešeného území vyznačena na všech výkresech č. 01 až 05.

3. Návrh na využití pozemků

Pozemky s rozdílným využitím jsou v řešeném území navrženy a graficky znázorněny na výkrese č. 01 a 04, přičemž je odlišen každý druh pozemku jinou barvou. Na výkresech i v textu studie jsou druhy navržených pozemků navíc označeny velkými abecedními písmeny s pořadovým číslem pozemku (v dolním indexu), to pro následující způsoby využití:

A₁₋₃ pozemky pro veřejné prostranství - místní obslužná komunikace

Součástí pozemků A₁₋₃ a jejich výměr jsou souběžné pruhy pro vjezdy, pro veřejnou zeleň, pro pěší komunikace a pro inženýrské sítě. Součástí výměry pozemku A₃ jsou též nájezdy na účelové komunikace U₁₋₂.

- V částech pro ně navržených budou umístěny zpevněné místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zástavby pro zklidněný automobilový provoz, to včetně jejich naspů, vodních propustků, dále související inženýrské sítě (např. kanalizační řady aj.), může zde být trasa cyklistické dopravy.
- Parkovací stání osobních automobilů mohou být na komunikaci umístěna zejména tam, kde jsou pro ně na výkrese vyznačeny části komunikace, to v podélném uspořádání.
- V souběžných pruzích budou vjezdy na pozemky, veřejná zeleň (mezi vjezdy je možno vysázet stromy), pěší komunikace a související technická infrastruktura - zejména uliční řady a přípojky inženýrských sítí vč. veřejného osvětlení, přičemž pozemky souběžných pruhů jsou součástí výměr ploch A₁₋₃.

B₁₋₁₇ pozemky pro bydlení

- V částech pozemků B₁₋₁₇ určených pro umístění hlavní stavby budou samostatné rodinné domy - vždy jen 1 rodinný dům, umožňující trvalé venkovské bydlení a další s bydlením související stavby (např. garáž, hospodářskou budovu, popř. budovu pro hobby, menší živnost či komerční občanské vybavení, dvůr či zpevněnou plochu apod.).
- V částech pozemků B₁₋₁₇ určených pro umístění doplňkových staveb budou zejména zahrady s možností doplňkových staveb souvisejících s bydlením - např. kůlna, altán, přístřešek, bazén apod. Nebudou zde umístěny hlavní stavby - obytné domy.
- Na každém stavebním pozemku bydlení B₁₋₁₇ bude umístěno min. 1 odstavné stání pro osobní automobil a bude umožněn vjezd na zahradu.
- Ve všech částech pozemků B₁₋₁₇ jsou možné zahrady, zahrádky, je zde možná související dopravní a technická infrastruktura a jsou zde možná i veřejná prostranství. Budou zde umožněny malé vodní zdrže pro jímání povrchové dešťové vody.
- Na částech pozemků B₁₀, B₁₃₋₁₅ v ochranném pásmu elektrického vedení 400 kV nebudou umístěny nadzemní konstrukce ani budovy, nebudou zde porosty nad 3 m.
- Pozemky pro hlavní i pro doplňkové stavby jsou součástí výměr ploch B₁₋₁₇, přičemž nezastavěné (nevyužité) části pozemků určených pro hlavní stavbu mohou být využity jako pozemky pro doplňkové stavby či pro zahradu.

C pozemek pro veřejné prostranství - klidová zóna mimo komunikaci

- Bude zde travnatá veřejná zeleň s možností výsadby stromů a keřů, chodníky pro pěší, menší zpevněné plochy a stavby související s pobytem na veřejném prostranství (např. lavičky, altán, pískoviště, dětské hřiště apod.).
- Může zde být související dopravní a technická infrastruktura. Budou zde umožněny malé vodní zdrže pro jímání povrchové dešťové vody.

Z₁₋₂ pozemky zahrad pod velmi vysokým napětím

- Bude zde travnatá zeleň s omezenou výsadbou keřů jen do výšky 3 m, která bude spravována tak, aby umožnila přístup a údržbu venkovního elektrického vedení 400 kV.
- S ohledem na zvláštní předpisy platné v ochranném pásmu venkovního elektrického vedení, nebudou zde umísťovány nadzemní konstrukce, budovy a vyšší porosty (stromy).
- Může zde být zemědělsky užívaná půda, mohou zde být veřejná prostranství bez budov, může zde být související či křížující dopravní a technická infrastruktura. Budou zde umožněny malé vodní zdrže pro jímání povrchové dešťové vody.
- Plochy zahrad pod velmi vysokým napětím netvoří stavební pozemky.

Z₃₋₅ pozemky pro izolační zeleň

- Bude zde na zemědělské půdě travnatá zeleň s event. výsadbou keřů a stromů, která bude udržována tak, aby plnila funkci izolační zeleně oddělující pozemky bydlení od dalších zemědělských ploch. Tato izolační zeleň bude zajišťovat přechod ze zastavěného území do krajiny a může být (v souladu s ÚP) zemědělsky užívána.
- Mohou zde být chodníky pro pěší, může zde být související či křížující dopravní a technická infrastruktura (inženýrské sítě). Budou zde umožněny malé vodní zdrže pro jímání povrchové dešťové vody.
- Vysoké dřevní porosty nebudou vysazovány ani udržovány v ochranném pásmu venkovního elektrického vedení 400 kV.
- Při výstavbě na pozemcích, které navazují na pozemky izolační zeleně, bude vyžadována realizace této přílehlající zeleně v rozsahu zastavované plochy.
- Plochy izolační zeleně netvoří stavební pozemky - tyto jen ohraničují, a nejsou proto zahrnuty do pozemků pro bydlení, přestože k nim mohou majetkově patřit.

U₁₋₂ pozemky pro účelovou komunikaci

- Jedná se o 2 nájezdy na účelové komunikace (polní cesty) zajišťující dopravní přístupnost pozemků v nezastavěném území a návaznost na další účelové zemědělské komunikace, to včetně jejich náspů a vodních propustků. Mohou zde být trasy pěší a cyklistické dopravy, související technická infrastruktura a souběžná zeleň.

UPOZORNĚNÍ:

Využití pozemků vyznačených v územní studii je v souladu s platným územním plánem Borová (vydaným 06/2016). V případě, že ze studie nebude jasný způsob využití pozemku pro určitý záměr v řešeném území, platí podmínky stanovené v kapitole I.6.2 územního plánu, kde je stanoveno „*hlavní využití plochy*“, „*přípustné využití plochy*“, „*podmíněně přípustné využití plochy*“, „*nepřípustné využití plochy*“, a kde jsou též stanoveny „*společné podmínky způsobu využití*“, které je třeba dodržet. Řešené zastavitelné plochy Z15a-b, Z42a-b jsou znázorněny na výkrese č. 05 studie - na výřezu ÚP. Způsoby využití ploch podle ÚP se územní studií nemění, pouze se blíže specifikují pro tuto konkrétní lokalitu ležící v CHKO Žďárské vrchy a pro konkrétní stavby, které budou v území umísťovány v následných řízeních.

POZNÁMKY:

1. Územní studie je územně plánovacím podkladem a nenahrazuje územní rozhodnutí, ani projektovou dokumentaci. V území budou dodržovány platné předpisy.
2. Protože se jedná o územně plánovací podklad, uvedené kóty a rozměry pozemků v metrech jsou orientační a mohou být s tolerancí $\pm 10\%$ v dalším stupni přípravy či v následném řízení upřesněny (odstupy staveb podle § 25 vyhl. 501/2006 Sb., musí ale být dodrženy podle předpisu).

4. Návrh prostorového uspořádání

S ohledem na skutečnost, že řešené území se nachází v Chráněné krajinné oblasti (též CHKO) Žďárské vrchy, jsou v zadání územní studie stanoveny požadavky na prostorové uspořádání, které mimo ÚP zohledňují též předpisy platné na území CHKO.

a) Míra zastavění - zastavěná plocha stavebních pozemků

Do stavebních pozemků (ohrazených na výkresech červeně) nepatří veřejná prostranství ozn. A₁₋₃ a C, ani pozemky zahrad pod velmi vysokým napětím, pozemky izolační zeleně a pozemky účelových komunikací - tyto jsou budovami nezastavitelné.

- Na pozemcích pro bydlení ozn. B₁₋₁₇ může být zastavěna plocha do 30% plochy stavebního pozemku, to pro stavby rodinných domů včetně doplňkových staveb k bydlení a zpevněných ploch (ale mimo související dopravní a technickou infrastrukturu).

b) Umístění hlavních a vedlejších staveb, uliční a stavební čára

Stavby budou umístovány na částech pozemků, které jsou ohrazeny a okótovány v metrech na výkresech č. 01 a 04. Vzájemné odstupy staveb či vzdálenosti od společných hranic a od oplocení pozemků jsou rovněž tak znázorněny a okótovány na výkresech č. 01 a 04. Odstupy budou umožňovat údržbu staveb i údržbu oplocení.

- Hlavní stavby rodinných domů mohou být umístovány uvnitř zvýrazněných částí pozemků B₁₋₁₇, které jsou pro ně ohrazeny na výkresech č. 01 a 04.
- Doplňkové stavby k bydlení mohou být umístovány v částech pozemků bydlení B₁₋₁₇, které jsou pro ně ohrazeny na výkresech č. 01 a 04.
- Uliční čára je dána hranicemi stavebních pozemků směrem do veřejných prostranství s komunikací (tj. směrem k obslužné komunikaci).
- Stavební čára určuje polohu hlavní fasády staveb rodinných domů na pozemcích bydlení B₁₋₁₇ tam, kde je vyznačena na výkresech č. 01 a 04. Stavební čára nebude překročena hlavními ani doplňkovými stavbami směrem ke komunikaci (před stavební čárou mohou přecházet jen balkóny, římsy a okapy střech).

c) Výškové řešení budov

- Rodinné domy na pozemcích B₁₋₁₇ mohou mít 1 nadzemní podlaží s konstrukční výškou do 3,2 m a možnost vestavby do podkroví ve střešní konstrukci, přičemž úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží by neměla překročit 0,6 m nad průměrnou úroveň terénu.
- Doplňkové stavby na pozemcích bydlení B₁₋₁₇ mohou mít výšku hřebene střechy do 5 m nad terénem.

d) Zastřešení a hmotové řešení budov

- Rodinné domy umístěné na pozemcích B₁₋₁₇ budou zastřešeny sedlovou střechou se sklonem 40-45°. Budovy budou obdélníkového půdorysu či do tvaru písmene L, T nebo U (domy tzv. poličského typu), přičemž směr převládajícího hřebene sedlové střechy bude rovnoběžný s delší stranou půdorysu budovy. Přitom hřeben hlavní budovy může být rovnoběžný s místní komunikací nebo může být k ní kolmý podle výkresu č. 1 a 4 s tolerancí natočení budovy do 15°. Tam, kde jsou na výkrese šipky obě, lze uplatnit orientaci podélně i kolmo ke komunikaci (není nutná stejná orientace v celé lokalitě). Je třeba zohlednit směr vrstevnic rostlého terénu.
- U budov by neměla být umožněna ustupující podlaží s různým způsobem zastřešení, sedlové střechy by měly být vždy osově symetrické, přípustné jsou i malé polovalby.
- Střechy by měly být řešeny spodním okrajem (okapem) cca v úrovni stropní konstrukce nad 1. nadzemním podlažím (tj. bez dalších polopater).
- Typ a sklon zastřešení se vztahuje i na doplňkové stavby.
- Ve střechách lze umístit střešní okna nebo menší svislé vikýře tak, aby nebyl zásadně narušen tvar sedlové střechy.
- Případné solární či fotovoltaické panely mohou být umístovány na střechách jen se stejným barevným odstínem a sklonem střechy.
- Stavby a budovy budou řešeny hmotově a architektonicky tak, aby celek v lokalitě působil jednotně, tzn., že žádná stavba či budova by se neměla zcela výrazně odlišovat od hmotového řešení okolních staveb a budov.

e) Umístování staveb do terénu, proporce a barevné řešení

- Na stavebních pozemcích B₁₋₁₇ i na dalších pozemcích A₁₋₃, C, Z₁₋₅ bude v maximální míře respektován stávající terén včetně jeho sklonu.
- Budovy budou osazovány nejlépe na tečnu rostlého terénu.
- Pokud budou budovy podsklepeny, není žádoucí tuto skutečnost pohledově přiznávat vjezdy a okny do event. podzemního podlaží. Nebudou umístovány zejména vjezdy do suterénu do suterénu. To s jen výjimkou staveb, pro které bylo vydáno stavební povolení (s vjezdem a okny) před registrací této územní studie.
- Jako vhodná proporce staveb je doporučen obdélníkový tvar hlavních budov (s poměrem stran např. 1 : 2) s výraznou hmotou střechy nad delší stranou budovy.
- Fasády budov by měly být řešeny ve světlých barevných odstínech a střechy by měly být řešeny v tmavých matných odstínech (šedých, hnědých či rezavých), u tradičních roubených staveb mohou být dřevěné fasády v barvě dřeva.

f) Oplocení stavebních pozemků

- Pozemky mohou být oploceny na „hranici stavebních pozemků“ která je vyznačena na výkresech č. 01 a 04, poříčenž pozemky bydlení mohou zahrnovat i nezastavitelné pozemky Z₃₋₅, podud k nim budou majetkově patřit.
- Oplocení pozemků pro bydlení nebudou vyšší než 1,8 m nad terénem a směrem k veřejné komunikaci budou do 1,6 m nad terénem. Oplocení budou provedena převážně jako průhledná (např. drátěným pletivem či dřevěnými latěmi s mezerami min. o šířce latě) tak, aby krajina zůstala vizuálně co nejvíce otevřená. Eventuální podezdívka může být do 40 cm z výšky plotu.

5. Návrh urbanistického řešení

5.1. Urbanistická koncepce

Osou řešeného území je stávající účelová zemědělská komunikace směřující od fary a kostela sv. Markéty na jih a jihozápad do osady Dědek. V trase této komunikace je navržena místní obslužná komunikace. To na pozemcích ozn. A₁₋₃ ve 3 postupných etapách. Podél obou stran místní obslužné komunikace jsou navrženy pozemky bydlení ozn. B₁₋₁₇ o rozsahu zastavitelných ploch Z15a-b a Z42a-b podle územního plánu Borová, to rovněž ve 3 etapách odpovídajících etapám komunikace.

Mezi plochami pro bydlení před a za elektrickým vedením 400 kV (v jeho ochranném pásmu) jsou vymezeny 2 plochy zahrad ozn. Z₁₋₂. Za stavebními pozemky pro bydlení podél severozápadní a jižní strany řešeného území je navržen pruh izolační zeleně na pozemcích ozn. Z₃₋₅, který zmírní přechod do otevřené krajiny.

Stavební pozemky bydlení podél severozápadní strany komunikace jsou navrženy o větší velikosti, protože pozemky jsou zde hlubší. Stavební pozemky bydlení podél jihovýchodní strany komunikace jsou navrženy o menší velikosti, protože pozemky zde nejsou tak hluboké. Přitom rozestupy mezi domy budou dostatečně volné tak, aby byl zachován požadovaný rozvolněný způsob zástavby. Podél jihovýchodní strany komunikace je navržen pozemek klidového veřejného prostranství o legislativou požadované velikosti.

5.2. Řešení pozemků veřejných prostranství

Pro navrženou centrální obslužnou komunikaci jsou vymezeny pozemky veřejného prostranství ve 3 etapách označené A₁₋₃. Tyto pozemky budou kromě navržené komunikace obsahovat souběžné pruhy pro vjezdy na pozemky či k domům. Mezi vjezdy bude možno na souběžných pruzích umístit souběžnou veřejnou zeleň, chodníky pro pěší a inženýrské sítě včetně domovních přípojek. Veřejné prostranství pro komunikaci a 2 souběžné pruhy je navrženo o šířce 10 m.

Na jihovýchodní straně podél místní obslužné komunikace (mezi pozemky pro bydlení B₅ a B₁₁) je navržen samostatný pozemek veřejného prostranství ozn. C, který je určen zejména

pro veřejnou zeleň. Tento pozemek je navržen o legislativou požadované velikosti nad 1800 m². To podle odst. 2) § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v současném znění, kde „na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení se s touto vymezuje související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²“ (3,60 ha x 500 m² = 1800 m²). Toto veřejné prostranství na pozemcích ozn. C bude tvořit klidovou zónu a může být vybaveno malými stavbami souvisejícími s pobytem na veřejném prostranství podle čl. 3 studie.

5.3. Řešení pozemků bydlení

Podél obou stran místní obslužné komunikace jsou navrženy pozemky bydlení ozn. B₁₋₁₇ o celkovém rozsahu podle zastavitelných ploch územního plánu, to ve 3 etapách výstavby.

Stavební pozemky bydlení podél severozápadního strany komunikace jsou navrženy o průměrné velikosti 2300 m². To z toho důvodu, že je třeba zachovat rozvolněný způsob zástavby v krajině, která je součástí CHKO Žďárské vrchy. Podél protilehlé strany komunikace jsou pozemky pro bydlení navrženy menší cca 1300-2000 m². To proto, že jejich hloubka (šířka) je skoro poloviční. I zde budou rozestupy mezi domy dostatečně volné.

Části pozemků pro umístění hlavní stavby jsou navrženy tak, aby domy mohly vytvořit 4 seskupení domů - seskupení domů B₁₋₄ (tady se s výstavbou již započalo), seskupení domů B₅₋₈, B₁₁, seskupení domů B₉₋₁₀, B₁₂₋₁₃ a za elektrickým vedením seskupení domů B₁₄₋₁₇. Není třeba, aby rozmístění domů bylo pravidelné. Za domy budou související zahrady s možností doplňkových staveb. Navržená stavební čára je u pozemků B₇ a B₁₆ uskočena od komunikace. To z toho důvodu, že není žádoucí, aby všechny stavby v lokalitě byly postaveny v 1 řadě. Nepravidelnost v seskupení a v rozestupech mezi domy je na území CHKO přirozenější.

5.4. Řešení pozemků pod vysokým napětím a pozemků izolační zeleně

Na pozemcích pod venkovním elektrickým vedením velmi vysokého napětí 400 kV (resp. v jeho ochranném pásmu) mezi pozemky B₁₀-B₁₆ a B₁₃-B₁₄ jsou o šířce 62 m vymezeny 2 pozemky zahrad ozn. Z₁₋₂. V souladu s platnou legislativou (energetickým zákonem a jeho prováděcími vyhláškami) zde nebudou umístovány budovy, ani porosty nad 3 m. Bude tak umožněno správci elektrického vedení provádění event. rekonstrukcí a údržby vedení VVN, které je nadmístního významu.

Za stavebními pozemky pro bydlení B₂₋₃, B₆₋₁₀, B₁₅₋₁₇ podél celé severozápadní a též podél kousku jižní strany řešeného území je navržen pruh izolační zeleně na pozemcích ozn. Z₃₋₅. Tato izolační zeď bude zajišťovat přechod ze zastavěného území do krajiny a může být (v souladu s ÚP) i zemědělsky užívána. Tento pás zeleně bude mít i zasakovací účel.

6. Řešení dopravy

Pro dopravní obsluhu řešeného území je navržena komunikace v trase stávající účelové zemědělské komunikace od fary a kostela sv. Markéty na jih a na jihozápad, která pak pokračuje směrem do osady Dědek. V trase účelové komunikace je navržena obousměrná místní obslužná komunikace o šířce cca 6 m a délce cca 600 m. Šířka 6 m je zvolena tak, aby zde byl možný i provoz zemědělské dopravy směrem na osadu Dědek, popř. dojezd sanitek a vozů záchranných sborů. To na pozemcích ozn. A₁₋₃ ve 3 navržených etapách výstavby. Na konci každé etapy je navrženo menší obratiště pro otočení vozidel. Odbočka místní komunikace k pozemkům B₂₋₃ je navržena o šířce 5 m a délce cca 50 m v etapě A₁. Tedy celková délka vybudovaných komunikací bude cca 650 m.

Na místní komunikaci - ve vyznačených místech, kde se nepředpokládají vjezdy na pozemky, jsou vyznačeny její části, kde lze umístit podélná parkovací stání osobních automobilů. Na každém pozemku pro bydlení B₁₋₁₇ bude umístěno min. 1 odstavné stání pro osobní automobil. Prostor pro dopravní obsluhu je vymezen o šířce 10 m mezi stavebními pozemky pro bydlení, což umožní 6 m pro komunikaci, vybudování souběžných pruhů pro vjezdy do domů, vjezdy na pozemky zahrad a umístění rozvodů technické infrastruktury. Pozemek pro odbočku místní komunikace k pozemkům bydlení B₂₋₃ je již v katastru vymezen, a to o šířce 9 m.

Tato část komunikace je ve výstavbě před zaevidováním územní studie. Na jižním okraji pozemku A₃ jsou navrženy 2 vjezdy na stávající účelové (zemědělské) komunikace ozn. U₁₋₂. Řešení dopravy je znázorněno na výkrese č. 02. Pro vymezení osy místní obslužné komunikace jsou na výkrese uvedeny zeměpisné polohopisné souřadnice (X=, Y=). Pro vymezení okrajů místní komunikace jsou na výkrese uvedeny šířkové kóty a poloměry vnitřních oblouků v metrech. Územní studie není závazná, uvedené souřadnice, rozměry a kóty mohou být v dalších řízeních upřesněny. Místní komunikace bude napojena před kostelem sv. Markéty na silnici III/35724, která bude zajišťovat dopravní spojení.

Bilance navržené obslužné komunikace:

Ve všech 3 etapách bude vybudována místní obslužná komunikace o šířce 6 m a délce cca 600 m, odbočka o šířce 5 m a délce cca 50 m + 3 obratiště, což znamená přibližně:

$(6 \times 600) + (5 \times 50) + 20 + 30 + 40 = 3940 \text{ m}^2$ vozovky vlastní komunikace.

Z toho přibližně: 2070 m² - v 1. etapě, 1050 m² - v 2. etapě a 820 m² - v 3. etapě.

7. Řešení technické infrastruktury

Řešení technické infrastruktury je znázorněno na výkrese 03. Pro umístění technické infrastruktury jsou vymezeny zejména pozemky veřejných prostranství ozn. A₁₋₃ v souladu s navrženou etapizací výstavby. Pro vodní hospodářství a pro zásobování budoucí zástavby energiemi jsou ve studii navrženy řady splaškové a dešťové kanalizace, zásobovací pitný vodovod, středotlaký plynovod a kabelové elektrické vedení 400/230 V vč. rozvodů veřejného osvětlení. Tyto uliční řady budou (s výjimkou dešťové kanalizace) napojeny na stávající rozvody v obci cca v místech poblíž vodojemu.

Uliční řady technické infrastruktury jsou navrženy v následujícím uspořádání (ve směru od okraje více zastavěných stavebních pozemků) a v poloze:

- kabelové elektrické vedení NN 400/230 V a veřejné osvětlení (v souběžném pruhu),
- zásobovací středotlaký plynovod (v souběžném pruhu),
- zásobovací pitný vodovod (na okraji komunikace),
- splaškové gravitační kanalizace (v ose komunikace),
- dešťová gravitační kanalizace (za osou komunikace v souběhu se splaškovou kanalizací).

Z navržených uličních řadů budou provedeny domovní přípojky, které nejsou ve studii znázorněny s ohledem na použité měřítko výkresů 1 : 1000 a též z toho důvodu, že územní studie nevyznačuje budovy a stavby, ale jen ohraničuje pozemky pro jejich umístění.

Navržené vedení technické infrastruktury nejsou závazná, tzn., že může být realizováno i jiné řešení. V územní studii nejsou řešeny použité materiály uliční řadů a rozvodů technické infrastruktury (např. ocel, měď, plast), nejsou řešeny dimenze řadů (průměry potrubí či průřezy vodičů), ani nejsou řešeny způsoby uložení či izolace. Tyto podrobnosti budou řešeny následující technickou dokumentací v dalších řízeních.

Bilance navržených inženýrských sítí:

Ve všech 3 etapách se předpokládá vybudování celkem cca 650 m souběžných uličních řadů inženýrských sítí v místní komunikaci nebo podél této komunikace v souběžných pruzích.

Z toho přibližně: 350 m - v 1. etapě, 170 m - v 2. etapě a 130 m - v 3. etapě.

Bilance předpokládaných odběrů pro bydlení:

Předpokládaná kapacita navržené obytné zástavby na pozemcích B₁₋₁₇ je 17 bytů v 17 rodinných domech pro cca 68 obyvatel (4 obyvatelé na 1 byt a dům).

Předpokládaný odběr elektrické energie, zemního plynu a pitné vody pro bydlení bude cca odpovídat nárůstu odběrů pro 68 trvalých obyvatel (pokud bude lokalita Nad vodojemem realizována v celém rozsahu).

a) Splašková kanalizace

S ohledem na dostatečnou sklonitost terénu je navržena splašková kanalizace z obytné výstavby (z provozu domácností), to jako gravitační v ose navržené komunikace a bude odvedena do připravované kanalizace v obci. Ta bude pak odvedena podél Černého potoka do připravované čistírny odpadních vod v sousední obci Oldřiš.

b) Dešťová kanalizace a odvodnění

S ohledem na sklonitost terénu bude dešťová kanalizace z místní komunikace na pozemcích A₁₋₃ provedena rovněž jako gravitační. To v souběhu se splaškovou kanalizací. Dešťová kanalizace může být odvedena přes pozemek parc. 208 (v případě nesouhlasu majitele pozemku přes jiný vhodný pozemek) a vyústěna do místní vodoteče, která protéká okolo řešeného území ze sousední Oldřiše.

Dešťová voda bude v plochách bydlení likvidována v místě jejího vzniku, tedy na pozemcích B₁₋₁₇. To vsaky do zatravněného terénu, popř. bude povrchová voda jímána do malých vodních zdrží a použita např. k zálivce zahrad. Stejně tak bude likvidována povrchová voda na nezastavěných pozemcích C, Z₁₋₂.

Pro zachycení povrchové dešťové vody z okolních svažitých zemědělských pozemků budou použity pozemky izolační zeleně ozn. Z₃₋₅ jako zasakovací (vsakové) pásy. Případná voda tekoucí po účelové komunikaci směrem od osady Babka bude odvedena na zatravněné pozemky mimo řešené území okolo pozemku B₁₄ směrem na Oldřiš.

c) Zásobování pitnou vodou

Pro zásobování pitnou vodou je navržen nový uliční vodovodní řad (jako pokračování stávajícího vodovodu) v navržené místní obslužné komunikaci. Zásobování pitnou vodou bude provedeno ze zásobovacího vedení, které navazuje na sousední vodojem skupinového vodovodu. Vodovod bude proveden i do odbočky 1. etapy výstavby.

d) Zásobování plynem

Okolo řešeného území prochází vedle účelové komunikace (z osady Babka) stávající středotlaký plynovod. Z tohoto plynovodu bude pro 1. a 2. etapu provedena 1 přípojka a zásobovací středotlaký uliční řad vč. odbočky k pozemkům B₂₋₃. Pro 3. etapu (B₁₄₋₁₇) bude proveden samostatný uliční řad napojený též na stávající plynovod. Na hranici stavebních pozemků mohou pak být provedeny regulátory pro jedn. odběrná místa zemního plynu.

e) Zásobování elektrickou energií a veřejné osvětlení

První domy v severní části řešeného území (již v realizaci) jsou napojeny kabelem na stávající rozvody elektrické energie 400/230 V. Pro zásobování celé lokality je vedle vodojemu navržena nová trafostanice 35/0,4 kV. Z této trafostanice bude v komunikaci a v souběžném pruhu proveden zásobovací zemní kabel 400/230 V. V souběhu s elektrickým kabelem budou položeny i kabely pro rozvod ke stožárům veřejného osvětlení (rozvody veřejného osvětlení mohou být realizovány též v samostatné poloze).

8. Etapizace výstavby

Realizace výstavby lokality „B - Nad vodojemem“ je navržena ve 3 etapách. Tyto etapy jsou na výkresech č. 01-04 barevně vyznačeny v samostatných výřezech jako „schéma etapizace“ na podkladě mapy v měřítku 1 : 2 500. Jednotlivé etapy budou obsahovat:

1. etapa - pozemky A₁, B₁₋₇, C, Z₃,
2. etapa - pozemky A₂, B₈₋₁₃, Z₄,
3. etapa - pozemky A₃, B₁₄₋₁₇, Z₅, U₁₋₂.

V těchto 3 etapách budou provedeny i příslušné části místní komunikace a rozvodů technické infrastruktury. Zahájení následné etapy se předpokládá po realizaci výstavby min. na 1/3 (33 %) stavebních pozemků předchozí etapy. Nejedná se o nezbytnou podmínku, ale o doporučení územní studie. Předpokládá se, že investorem veřejných prostranství, místní komunikace a rozvodů technické infrastruktury na pozemcích ozn. A₁₋₃ bude obec (nemusí tomu ale tak být, pokud pozemky obec nezíská do svého vlastnictví).

9. Limity a ochrana hodnot území

Do řešeného území zasahují (podle platného ÚP Borová a podle současných ÚAP správního obvodu Polička) následující technické limity a ochranná pásma:

- ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku Armády ČR (celé řešené území),
- území s potencionálními archeologickými nálezy (celé řešené území),
- procházející venkovní vedení VVN 400 kV a vedení VN 35 kV s jejich ochrannými pásmy (pozemky A₁₋₃, B₁₀, B₁₃, B₁₄₋₁₅, Z₁₋₂, Z₄₋₅),
- ochranné pásmo II. stupně místních, dnes již nepoužívaných vodních zdrojů (pozemky ozn. A₁₋₂, B₅₋₁₃, C, Z₁₋₂, Z₄),
- ochranné pásmo I. stupně místních, dnes již nepoužívaných vodních zdrojů (pozemky ozn. A₁₋₂, B₅, B₁₁, C),
- stávající výtlačný a zásobovací řad skupinového vodovodu, dálkový kabel spojů, osa koridoru radioreléového spoje radiokomunikací, území s doloženými archeologickými nálezy, pietní pásmo hřbitova (jen severní část s komunikací na pozemku A₁),
- stávající přívodní vedení středotlakého plynovodu (pozemky A₁₋₃).

Celé řešené území je součástí Chráněné krajinné oblasti (CHKO) a Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Žďárské vrchy.

Na pozemcích ve výše uvedených limitech a ochranných pásmech bude nutno dodržet příslušné právní předpisy (zákony, vyhlášky). V řešeném území je příslušným orgánem ochrany přírody Správa CHKO Žďárské vrchy. Ochrana hodnot řešeného území spočívá v ochraně krajiny, vč. ochrany charakteru a rozvolněného způsobu zástavby.

10. Vyjádření orgánů, správců krajiny a veřejné infrastruktury

V průběhu zpracování územní studie byla tato konzultována s dotčenými orgány a správci veřejné infrastruktury v rozsahu podle požadavků zadání studie (podle pořizovatele studie - úřadu územního plánování MěÚ Polička).

Územní studie byla konzultována v rozpracovanosti na obecním úřadě v Borové dne 27.4.2018 a pak dne 11.7.2018, to za přítomnosti zástupce obce, zástupce pořizovatele studie a za přítomnosti většinových vlastníků dotčených pozemků.

Konzultace se uskutečnily též elektronicky a jednotlivé požadavky byly zasílány na e-mailovou adresu zpracovatele studie s níže uvedenými citacemi. Dokumentace územní studie byla podle požadavků průběžně upravována a požadavky byly zapracovány.

Městský úřad Polička

Vlastimil Brokl, stavební úřad zaslal zpracovateli 19.7.2018:

„Dobrý den pane Hála,

Váš e-mail jsem přeposlal k vyjádření těmto pracovníkům odboru ÚPRaŽP, odd. životního prostředí:

Rostislav Kárský - vodoprávní úřad,

Ing. Radek Klein - odpadové hospodářství,

Zdeněk Hrstka, DiS. - ochrana přírody, ovzduší, zemědělský půdní fond,

Mgr. Stanislav Holomek - státní správa lesů, myslivost,

Dále jsem Váš e-mail přeposlal pracovníkovi stavebnímu úřadu - Pavel Puchar a odboru dopravy - Ing. Andrea Vraspírová.

S pozdravem Vlastimil Brokl.“

Městský úřad Polička,

stavební úřad, odbor ÚPRaŽP.

Zdeněk Hrstka, DiS zaslal zpracovateli 19.7.2018:

„Dobrý den,

na základě našeho telefonického rozhovoru vám sděluji, že za oblast ochrany přírody, ochrany ovzduší, ochrany ZPF nemám připomínek...

S pozdravem Zdeněk Hrstka, DiS.“

odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí,

oddělení ochrany přírody, ochrany ovzduší, ochrany ZPF

Městský úřad Polička.

Pavel Puchar zaslal zpracovateli 26.7.2018:

„Dobrý den,

Stavební úřad Políčka nemá v rámci své působnosti, žádné připomínky k předloženým konceptům územní studie Borová "A - lokalita naproti Pletárny" i "B - lokalita Nad vodojemem". S pozdravem Puchar Pavel.

Městský úřad Políčka, Stavební úřad.

Správa CHKO Žďárské vrchy, Žďár nad Sázavou

Petr Matějka zaslal zpracovateli 27.7.2018:

„Borová B - lokalita Nad vodojemem:

V celkové urbanistické koncepci je na zvážení, jestli by pozemek B17 případně i části navazujících pozemků neměly být využity spíše pro veřejné prostranství, resp. hřiště apod., tak, aby bylo zajištěno lepší zapojení lokality do krajinného rámce. Důvodem návrhu, který ale není podmínkou, je výrazně adiční uspořádání rozvojových ploch směrem do volné krajiny. U ploch B6 až B17 požadujeme vymezení nezastavitelného území směrem do volné krajiny v šířce cca 8 m. Ve Vašem návrhu je volně řešena orientace hřebenů hlavních traktů, domníváme se, že by měla být stanovena přesněji, právě s ohledem na oboustranné uspořádání podél komunikace a její směřování do volné krajiny, kde se rytmus a výšková hladina střech projeví jako jeden z hlavních prvků, které ovlivňují obraz sídla v této části území. Lze přijmout i obecné pravidlo, že by stavby měly být orientovány delší stranou souběžně s vrstevnicí svahu. Na konkrétním řešení a specifikaci bychom se domluvili po Vaší dovolené. V kapitole 4 písm. e) ve 3. odrážce by bylo lépe nahradit spojení "není žádoucí" slovy "není přípustné". V kapitole F - oplocení pozemků by obecně doporučená výška měla být 1,8 m a měla by být více specifikována průhlednost a materiály, směrem ke komunikaci by neměla být vyšší, než 1,5 m s max. výškou podezdívky 40 cm.“

Petr Matějka zaslal zpracovateli 29.8.2018 po provedené úpravě řešení:

„Dobrý den, Souhlasíme s úpravou dle našich připomínek.

S pozdravem Petr Matějka.“

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR

Správa CHKO Žďárské vrchy

Brněnská 39, 591 01 Žďár nad Sázavou

Obec Borová

Mgr. Lenka Tlustá, starostka obce zaslala CHKO a zpracovateli 17.8.2018:

„Dobrý den, pane Matějka,

v současné době se zpracovává studie v k.ú. Borová lokalita „Nad vodojemem“, ke které bylo ze strany urbanisty vyžádáno i Vaše stanovisko. Považuji za vhodné a berte to prosím jako prosbu z mé strany..., je třeba do celkového konceptu zapracovat stanovisko CHKO (a na něho navázat) k žádosti p. Tomáše Pražana (pozemek p.č. 1955/10), jelikož i tato parcela je součástí studie (B2). Víím o tom, že pan Pražan s Vámi svůj záměr a stavbu konzultuje...

Urbanista Ing. Hála mi zaslal Vaše stanovisko ke studii:

B17 - návrh hřiště, resp. veřejné prostranství prosím vypustit;

B6 až B17 - nezastavitelné území směrem do krajiny je navrženo v š 10 m;

orientaci staveb prosím probrat s Ing. Hálou;

kap. 4 písm. e) ve 3 odrážce - ponechat spojení „není žádoucí“ - a to z důvodu již stávající (rozpracované, již povolené) zástavby (právě již povolený vjezd do garáže, sklepní okna v B2 p. Tomáše Pražana). **Děkuji a jsem s pozdravem.**“

Mgr. Lenka Tlustá, starostka obce Borová.

ČEZ Distribuce, a.s., odd. Rozvoj - Východ, Česká Třebová

Ing. Hana Diblíková, technik rozvoje VN, NN zaslala zpracovateli 25.9.2018:

„Dobrý den,

k Vámi předloženým návrhům celkem nemám zásadních připomínek krom navrženého materiálu venkovního vedení vn 35 kV ve studii A.“

Ing. Hana Diblíková

technik rozvoje vn a nn | Rozvoj Východ

ČEZ Distribuce, a. s., Semanínská 1703, 560 02 Česká Třebová.