

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita Z3

Ul. Polní – Šlapanická

k. ú. SOKOLNICE



Brno, 10/2015

Jarmila Haluzová, ATELIÉR PROJEKTIS, Pekařská 37, 602 00 Brno
pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno, tel. 545213226

Okres : Brno - venkov
Katastrální území : Sokolnice
Zhotovitel : *Jarmila Haluzová, Ateliér Projektis,*
Ing. arch. Alena Dumková
Pekařská 37, 602 00 Brno
pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno

Obsah : Textová část -

1. Popis lokality
2. Návrh celkového řešení
3. Způsob využití území dle územního plánu
4. Podmínky urbanistického a architektonického řešení
5. Základní koncepce dopravního řešení
6. Koncepce napojení na inženýrské sítě

Příloha : vyjádření k Územní studii Lokalita Z3 - ul. Polní - Šlapanická, k.ú. Sokolnice

- Policie ČR
- HZS JMK
- MÚ Šlapanice (Silniční správní úřad a OŽP)
- RWE GasNet,s.r.o.
- VAS. a.s.
- E.ON ČR
- O2 Czech Republic

Grafická část –

- | | |
|---|-----------|
| 1. Koordinační výkres ÚP - výřez + řešené území | 1 : 2 000 |
| 2. Řešené území v aktuální katastrální mapě | 1 : 1 000 |
| 3. Zastavovací schéma | 1 : 1 000 |
| 4. Komplexní urbanistické řešení | 1 : 1 000 |
| 5. Dopravní a technická infrastruktura | 1 : 1 000 |

Použité podklady : ÚP Sokolnice

Technická infrastruktura – podklady od obce a správců sítí

Aktuální katastrální mapa

Textová část

1. Popis lokality

Navrhovaná lokalita je řešena v souladu se zpracovaným Územním plánem Sokolnice (lokalita Z3 dle ÚP). Výstavba v této lokalitě má přímou návaznost na stávající obytnou zástavbu a tvoří druhou stranu stávající jednostranně obestavěné ulice Polní a Šlapanické.

Lokalita se nachází v západní části obce, přímo navazuje na zastavěné území obce a je zahrnuta v zastavitelném území.

Lokalita z jihu sousedí s obytnou zástavbou, z východu přiléhá k ulici Šlapanické, z jihu je ohraničena komunikací ul. Polní, ze západu je plocha technické vybavenosti – rozvodna –trafostanice a severně je situována zastavitelná plocha pro obytnou výstavbu Z4. Od komunikace Polní jsou šikmo přes lokalitu na sloupech vedeny vzdušné rozvody VN. V jižním okraji lokality je veden zemní kabel VN, vodovodní řad, dešťová kanalizace, telefonní kabelové vedení.

Území lokality je rovinnatého charakteru, jedná se o ornou půdu. Celková rozloha řešené lokality pro 8 samostatně stojících RD je cca 8 400 m², jedná se o parcely č. 2067/1-2, 2068/1, 1691/3, 1691/40-45, 1691/47-51, 1691/6-9, 2060/2, 2061, 2062/1, 2063/1-2.

2. Návrh celkového řešení

Navrhované řešení vychází z vydaného územního plánu a aktualizované verze katastrální mapy.

Všechny navrhované domy budou přístupné ze stávající obslužné místní komunikace ulice Polní a Šlapanické, inženýrské sítě jsou již vedeny v komunikacích a podél nich.

7 RD je navrženo s přístupem z ulice Polní (ul. Polní je navržena k úpravě – narovnáání - podklad pro tuto úpravu byl do studie převzat z projektu pro ÚR). Vzhledem ke tvaru řešeného území je 1 RD napojen z ul. Šlapanické.

V lokalitě je navrženo 8 RD v otevřené zástavbě, popř. kombinace otevřené zástavby s dvojdomy.

Celkové řešení vychází z konfigurace terénu a logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o pozemky orné půdy – BPEJ 2.06.10, třída ochrany III. K územnímu řízení musí být podána žádost o souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF (MěÚ Šlapanice, ŽP).



Řešené území při ulici Polní od křižovatky s ulicí Šlapanickou

3. Způsob využití území dle územního plánu

Pro lokalitu jsou stanoveny **závazné** podmínky pro výstavbu v ÚP Sokolnice, tato studie podmínky upřesňuje a doplňuje pro konkrétní situaci

Plochy pro bydlení - B

Území zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

Index funkčního využití

r - bydlení v rodinných domech

Plochy pro bydlení ozn. Br

Hlavní využití:

bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty
 - veřejná prostranství a pozemky veřejné zeleně a další sídelní zeleně
- stavby nepřesahující význam a rámeček daného území:
- maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení
 - sociální služby, správní, kulturní a církevní zařízení
 - zdravotnická a školská zařízení
 - nezbytná technická vybavenost
 - parkoviště pro osobní automobily
 - nerušící služby

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a stavby, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení
- jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže

Podmíněně přípustné:

- chráněné prostory budou u stávajících i nově navržených ploch dopravy a stávajících i nově navržených ploch výroby navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, vč. zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření, což musí být doloženo v navazujících řízeních
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům daného území

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na jedno nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností obytného podkroví
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30%
- chráněné prostory nelze navrhovat u silnic tam, kde hlukové vyhodnocení prokazuje nesplnění hygienických limitů, v území zatíženém nadměrným hlukem nebudou umístovány akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb - před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi)

Plochy sídelní zeleně - Z

Index funkčního využití

z - zahrádkářské plochy

Plochy zahrádkářské ozn. Zz

Hlavní využití:

- ohrazené plochy sadů, zahrad a zahrádkářské zeleně

Přípustné využití:

- zpevněné plochy a komunikace
- technická infrastruktura
- altány a stavby pro obsluhu území
- drobné vodní plochy

Nepřípustné využití:

- stavby individuální rekreace
- činnosti, děje a stavby, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, stavby pro rekreaci a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedené.



Řešené území při ulici Polní ve směru k bývalému vojenskému prostoru

4. Podmínky urbanistického a architektonického řešení

Obecné podmínky

- charakter zástavby volný - samostatně stojící rodinné domy, popř. dvojdomy na společné hranici stavebních pozemků – nedojde tedy k navýšení počtu RD v lokalitě (v případě stavebních pozemků č. 2 – 7)
- výšková hladina - 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- charakter zastřešení nad hlavním objemem stavby bydlení - střecha šikmá s pálenou nebo betonovou krytinou v barvě červené až hnědé, min. sklon střechy RD i garáže 30°
- podsklepení domu je možné
- u každého RD bude min. jedno odstavné stání na vlastním pozemku (do 100 m² plochy RD 1 odstavné stání, nad 100 m² plochy RD 2 odstavná stání), bude vymezena plocha pro garáž - garáž vestavěná nebo přistavěná v úrovni 1. nadzemního podlaží, popř. garáž samostatně stojící v úrovni stavební čáry, na stavebním pozemku č.5, 6 a 7 lze

garáž samostatně umístit od hranice ochranného pásma vedení VN, výstavba RD není podmíněna výstavbou garáže

- f/ v rozhledových polích sjezdu nesmí být umístěny žádné předměty tak, aby zhoršovaly rozhledové pole řidiče
- g/ vnější omítky budou ve světlých pastelových odstínech a barevnost musí být vyřešena nejpozději při stavebním řízení, totéž platí o materiálovém a barevném řešení soklů a výplní otvorů

Odstupy, vzdálenosti a prostorové zásady

/odstupy a vzdálenosti ve výkrese jsou definovány ve výkrese č.. 3 Zastavovací schéma/

- a/ - stavební čára pro stavební pozemek č.2 - 4 je stanovena 6 m od hranice pozemku
- stavební čáry pro RD na stavebním pozemku č. 5,6,7 jsou kolmice ke hranici stavebního pozemku v místě východní hranice možného zastavění jednotlivých se spojnicí dvou bodů, a to průsečíku západní hranice pozemku č.5 s ochranným pásmem VN a průsečíku východní hranice pozemku č. 7 s ochranným pásmem VN
- pro RD na stavebním pozemku č. 8 je stavební čárou ochranné pásmo el. vedení VN, v případě přeložky platí stavební čára 6m od hranice stavebního pozemku
- b/ podlaha v přízemí bude ve výši max. 50 cm nad úroveň upraveného terénu
- c/ podlaha v garáži musí být v takové výši, aby příjezd ke garáži od chodníku byl s max. stoupáním 2%
- d/ max. výška hřebene od podlahy v přízemí bude 8 m
- e/ výška dolního líce okapu od podlahy v přízemí bude min. 2,5m v uličním pohledu, z protilehlé strany RD – ze zahrady min. 2 m, max. 3,5 m
- f/ maximální zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků je 30% (objekt RD, příjezdy, terasy apod.)
- g/ výstavba dalších nadzemních objektů pro bydlení na plochách zahrad není přípustná

Oplocení pozemků

- a/ stavební pozemky budou oploceny ve svých hranicích, oplocení do ulice a po stranách navazující oplocení pozemku do hloubky 6m max. do výšky 1,2m (doporučená je zděná podezdívka v kombinaci s přírodními materiály a zelení
- b/ oplocení zahrady je možné průhledným pletivem v max. výšce 1,8 m

Napojení na technickou infrastrukturu

- a/ elektroměr, plynoměr, nádoba na odpad a poštovní schránka budou umístěny v objektu na stavební čáře (předzahrádka je volně přístupná)
- b/ objekty, které budou podsklepeny, mohou mít vodoměr ve sklepě za podmínek, že stavebník uzavře s provozovatelem vodovodu smlouvu o přístupu k tomuto vodoměru, zemní souprava s hlavním uzávěrem vody bude instalována na přístupném místě
- c/ nepodsklepené objekty musí mít přístupnou vodoměrnou šachtu a o zemní soupravě, s hlavním uzávěrem vody platí totéž
- e/ napojení odpadních (spláskových) vod do kanalizační přípojky je možné pouze přes revizní šachtu. Tato šachta musí být umístěna na pozemku stavebníka
- f/ dešťové vody budou řešeny retencí a vsakem na vlastním pozemku stavebníka
- g/ nápojné body inženýrských sítí budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace po dohodě se správcí sítí(přípojka NN, vody, telefonního kabelu O2 a kanalizace pro RD na pozemku č. 8 jsou již řešeny v dalším stupni projektové dokumentace a do studie jsou převzaty, dešťové vody jsou řešeny na pozemku investora)



Řešené území od trafostanice směrem k ulici Šlapanické

5. Základní koncepce dopravního řešení

Lokalita Z3 se nachází v severozápadní části obce u křížení místních komunikací – ulice Polní a ulice Šlapanická. Území je rovinatého až mírně svažitého charakteru. Dopravní obslužnost pro RD č.1 – 7 bude řešena z ulice Polní a pro RD č.8 z ulice Šlapanické.

Křížení ulice Polní a Šlapanické je navrženo v územním plánu k narovnání (převzato z projektu pro ÚR „Křižovatka a místní komunikace Sokolnice“, Cetr CZ s.r.o., Mazalova 57/2, 787 01 Šumperk, 2011, studie toto narovnání respektuje.

Komunikace ul. Šlapanická a Polní jsou navrženy o šířce jízdního pruhu 3,0 m. Komunikace jsou obousměrné se šířkou jízdního pruhu 3,0 m, ulice Šlapanická s podélnými pásy zeleně širokými 0,5 m po obou stranách a ulice Polní s jednostranným chodníkem.

Odvodnění komunikací bude provedeno vsakem do okolního terénu, část vody bude odvedněno do dešťové kanalizace. Komunikace budou označeny trvalým dopravním značením a svislými dopravními značkami. U komunikace Šlapanické je základní příčný sklon jednostranný 2,5%, spád pláně je 3%, min. podélný sklon je 1,33% a maximální 5,16%. U komunikace Polní je základní příčný sklon střešovitý 2,5%. Šířka jízdního pruhu je 3,0 m. Spád pláně je 3%. Příčný sklon chodníku je max. 2%, šířka jsou 2,0 m.

Součástí řešeného území je návrh budoucího dopravního napojení sousedící zastavitelné plochy Z4. Komunikace je obousměrná se šířkou jízdního pruhu 3,0 m, s jednostranným chodníkem šířky 2,0 m.

U každého RD bude min. jedno odstavné stání na vlastním pozemku (do 100 m² plochy RD 1 odstavné stání, nad 100 m² plochy RD 2 odstavná stání), bude vymezena plocha pro garáž - garáž vestavěná nebo přistavěná v úrovni 1. nadzemního podlaží, popř. garáž samostatně stojící v úrovni stavební čáry, na stavebním pozemku č.5, 6 a 7 lze garáž samostatně umístit od hranice ochranného pásma vedení VN, výstavba RD není podmíněna výstavbou garáže. V rozhledových polích sjezdu nesmí být umístěny žádné předměty tak, aby zhoršovaly rozhledové pole řidiče



Ulice Polní směrem k ulici Šlapanické, vlevo je řešené území

6. Koncepce napojení na inženýrské sítě

Navrhovaná technická infrastruktura umožní realizaci individuální výstavby rodinných domů v lokalitě, je svým charakterem a provozní činností v souladu s okolní zástavbou a navrženým využitím území a nebude svým provozem negativně ovlivňovat stávající okolní zástavbu.

Územní studie nebyla projednána s Krajskou hygienickou stanicí, v případě, že některý ze stavebníků bude chtít využívat tepelné čerpadlo, musí si sám zajistit hlukovou studii a získat kladné závazné stanovisko KHS.

Plynovod

V blízkosti lokality (v ulici Šlapanické) je veden STL DN 63 rozvod plynu. Provozovatelem distribuční soustavy je RWE GasNet, zastoupený RWE Distribuční služby,s.r.o., která je účastníkem stavebního a územního řízení.

Na každou stavební parcelu je možno z prodlouženého hlavního řadu vyvést přípojku plynu, která bude ukončená v objektu na stavební čáře (předzahrádka je volně přístupná).V objektu bude osazen plynoměr.

Ochranné pásmo plynovodu - v zastavěné části - 1m, v nezastavěné části 4m.

Potřeba plynu

| | |
|--|------------------|
| počet bytových jednotek | 8 |
| specifická potřeba plynu /topení+vaření/ při koeficientu současnosti pro kotle k=0,80 | 2,37 m3/hod.bj. |
| redukována spotřeba plynu celkem | Q = 18,96 m3/hod |

E l e k t r o – r o z v o d y V O a N N

Stávající elektrické zařízení distribuční soustavy v řešeném území je vlastněné a provozované společností E.ON Distribuce,a.s., která je účastníkem stavebního a územního řízení. V řešeném území se nacházejí tato zařízení:

- podzemní vedení VN
- nadzemní vedení VN
- distribuční trafostanice VN/NN
- podzemní vedení NN
- nadzemní vedení NN

Ke stavbě a činnostem v ochranných pásmech elektrických zařízení platí §46 odst.11 zákona 458/2000 Sb. a je nutno respektovat platnou legislativu (zákon č. 309/2006 Sb., nařízení vlády č.591/2006 Sb. a příslušné normy).

Rozvody NN budou napojeny na stávající rozvody ulice Polní a Šlapanické. Ze stávajícího vedení NN budou vyvedeny kabely, kterými budou napájeny přípojkové skříně jednotlivých rodinných domů. Měření spotřeby el. energie bude umístěno v elektroměrových rozvodnicích osazených v objektu na stavební čáře předzahrádka je volně přístupná (trafo ENERPRO, s.r.o na p.č. 2069, trafo U Střihavky).

S d ě l o v a c í r o z v o d y

Šířkové řešení komunikace a uspořádání inž. sítí respektuje možnost uložení telefonního kabelu, rozvodů kabelové televize a místního rozhlasu – vlastní provedení závisí na zájmu stavebníků a zvyklostech provozovatele a vlastníka, kterým je společnost O2 Czech Republic a.s.

V řešeném území se nachází síť elektronických komunikací společnosti O2 Czech Republic a.s. a její ochranné pásmo, dotčeny jsou pozemky v západní části lokality, a to p.č.1691/43, 1691/44, 1691/45. Pro tyto pozemky platí Všeobecné podmínky ochrany SEK společnosti O2 Czech Republic a.s. a je nutná dohoda o upřesnění podmínek ochrany SEK s touto společností.

V o d o v o d

Provozovatelem veřejného vodovodu je Vodárenská akciová společnost, a.s. divize Brno venkov, která je účastníkem stavebního a územního řízení.

Napojení lokality je uvažováno ze stávajícího vodovodního řadu vedoucího podél lokality (litinové potrubí DN150). Na každou stavební parcelu bude realizována nová vodovodní přípojka, na každé přípojce bude ve vzdálenosti max. 10m vybudována vodoměrná šachta.

Ochranné pásmo vodovodního řadu je 1,5m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. Při návrhu umístění plánovaných inženýrských sítí je nutno dodržet ČSN 73 6005 jak v souběhu, tak při křížení. Trasy veřejného vodovodu musí zůstat veřejně přístupné a nesmí být ani v budoucnu oplocovány.

Pitné vody se bude používat pouze pro potřebu domácností RD.

Potřeba vody

Průměrná denní Qp

8 RD x 3ob t.j. 24obyv

24 obyv x 140 l/os/den

3 360 l/den..... 0,04 l/s

Max. denní Qm – kd = 1,40

0,06 l/s

Max. hodinová Qh – kh = 1,80

0,07 l/s

Roční úhrnná potřeba Qr=Qp x 365

1 226 m3/rok

Pozn. Pro rodinné domy o ploše půdorysu větší než 200m² musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6 l/s při tlaku min. 0,2 MPa. Na vodovodním potrubí je doporučeno osadit hydrant dle č.5.3 ČSN 730873.

K a n a l i z a c e

Provozovatelem kanalizace je Vodárenská akciová společnost, a.s. divize Brno venkov, která je účastníkem stavebního a územního řízení.

V ulici Šlapanická je vedena **splašková kanalizační síť** – stoka SS-F, na niž je možné navrženou lokalitu napojit novou splaškovou stokou.

Ochranné pásmo je 1,5m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu.

Při návrhu umístění plánovaných inženýrských sítí je nutno dodržet ČSN 73 6005 jak v souběhu, tak při křížení. Trasy veřejné kanalizace musí zůstat veřejně přístupné a nesmí být ani v budoucnu oplocovány.

Dešťové vody budou řešeny retencí a vsakem na vlastním pozemku stavebníka.

L i k v i d a c e o d p a d ů

V souladu s územním plánem je likvidace odpadů řešena popelnicemi.

Pozn. RD č. 8 má napojení na inženýrské sítě již řešeno se správcí jednotlivých sítí

- přípojka vody z vodovodního řadu DN 150 LT v ul. Šlapanické – přes vodoměrnou šachtu na přístupném místě
- elektro NN – z transformační stanice 22/0,4kV U Střihavky ze stávajícího sloupu nadzemního vedení NN zemním kabelem do přípojkové skříně na přístupném místě
- splašková kanalizace - přípojkou DN 150 do řadu splaškové kanalizace DN 250 PP v ul. Šlapanické – přes revizní a čisticí šachtu
- dešťové vody jsou řešeny retencí a vsakem na pozemku investora
- telefonní kabel O2

Příloha : vyjádření k Územní studii Lokalita Z3 - ul. Polní - Šlapanická, k.ú. Sokolnice

- Policie ČR
- HZS JMK
- MÚ Šlapanice (Silniční správní úřad a OŽP)
- RWE GasNet,s.r.o.
- VAS. a.s.
- E.ON ČR
- O2 Czech Republic