Ú Z E M N Í S T U D I E

Lokalita Z5 - ul. Pod stráží

k. ú. S O K O L N I C E

Brno, 12/2015

Jarmila Haluzová*, *ATELIÉR PROJEKTIS, **Pekařská 37, 602 00 Brno**

pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno, tel. 545213226

Ú Z E M N Í S T U D I E
Lokalita Z5 - ul. Pod stráží
k. ú. S O K O L N I C E

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 Z5 - ul. Pod stráží, k.ú. Sokolnice
- MÚ Šlapanice (OŽP)
- HZS JMK

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

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

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 ozn. Z5 dle ÚP). Lokalita Z5 se nachází v jižní části obce, její severní část je již zastavěna jedním rodinným domem. Řešené území - zbývající část zastavitelné plochy Z5 - je prolukou v oboustranně obestavěné ulici Pod stráží a je obklopena obytnou zástavbou. jihovýchodu přiléhá k ulici Pod stráží, ve které je veden vodovodní řad, kanalizace a plynovod STL.

Území lokality je mírně svažitého charakteru, jedná se o ornou půdu a zahrady. Celková rozloha řešené lokality pro 2 samostatně stojící RD a veřejné prostranství je cca 2 240 m².

2. Návrh celkového řešení

Navrhované řešení vychází z vydaného územního plánu a aktualizované verze katastrální mapy. V lokalitě jsou navrženy 2 RD v otevřené zástavbě. Oba navrhované domy jsou přístupné ze stávající komunikace ulice Nové, která je v územním plánu navržena na obslužnou místní komunikaci MS2 7,5/5,5/30.

V ulici Pod stráží jsou vedeny inženýrské sítě - vodovodní řad, splašková kanalizace, plynovod, telefonní kabelové vedení, na něž budou rodinné domy po dohodě se správci sítí napojeny.

Celkové řešení vychází z konfigurace terénu a logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu.

Jedná se o pozemky orné půdy a zahrad – 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).

Pohled na lokalitu od sousedící zástavby z jižní strany

3. Způsob využití území dle územního plánu

Pro lokalitu Z5 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 rámec daného území:

- maloobchod do 100 m ² 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 obyt. 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 umisťovány 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 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

Plochy veřejných prostranství - ozn. PV
Hlavní využití:
- veřejné prostory přístupná veřejnosti bez omezení – plochy návsí, ulic
- komunikace, zpevněné plochy
- veřejná zeleň
- uliční mobiliář
Přípustné využití:
- technická infrastruktura
- parkovací a odstavná stání
- menší dětská hřiště
Nepřípustné využití:
- jakákoliv jiná zařízení a stavby

Zástavba sousedící ze severní strany

4. Podmínky urbanistického a architektonického řešení

Obecné podmínky

a/ charakter zástavby volný - samostatně stojící rodinné domy
b/ výšková hladina - 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
c/ charakter zastřešení nad hlavním objemem stavby bydlení - střecha šikmá s pálenou nebo betonovou krytinou v barvě červené až hnědé, minimální sklon střechy RD i garáže 30°
d/ podsklepení domu je možné
e/ 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, 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 Zastavovací schéma*/

a/ stavební čára je spojnicí mezi stavební čárou stávajícího RD na p.č. 1373/3, 1374/4, 1375/4 a RD na p.č. 947
b/ - maximální hranice zastavění pozemku je vzdálená 8 m od západní (zadní) hranice stavebního pozemku
- maximální šířka RD je dána odstupovou vzdáleností 3,5 m od sousedních pozemků a současně minimální vzdálenost mezi sousedícími RD musí být 7 m
- minimální šířka uliční fasády je 10 m
c/ podlaha v přízemí bude ve výši 30 – 80 cm nad úrovní upraveného terénu
d/ podlaha v garáži musí být v takové výši, aby příjezd ke garáži od chodníku byl s min. stoupáním 2%
e/ max. výška hřebene od podlahy v přízemí bude 8 m
f/ 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
g/ maximální zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků je 30% (RD, příjezdy, terasy apod.)
h/ výstavba dalších nadzemních objektů pro bydlení na plochách zahrad není přípustná

Oplocení

a/ oplocení do ulice – ve vzdálenosti 6m od stavební čáry a po stranách pozemku po stavební čáru formou zděné podezdívky + výplň do výšky 1,60 m; oplocení zahrady stavebního pozemku z průhledného pletiva do výšky 1,80m
b/ neoplocenou část předzahrádky (prostor mezi tímto oplocením a veřejným prostranstvím) je možné řešit živým plotem do výše 0,8 m)

Napojení na technickou infrastrukturu

a/ elektroměr, plynoměr, nádoba na odpad a poštovní schránka budou umístěny v rámci uličního oplocení RD přístupného přes neoplocenou část předzahrádek
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 v předzahrádce

c/ nepodsklepené objekty musí mít přístupnou vodoměrnou šachtu a o zemní soupravě, s hlavním uzávěrem vody platí totéž
e/ napojení odpadních (splaškových) vod do kanalizační přípojky je možné pouze přes revizní šachtu
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 správci sítí

Pohled na plochu lokality od severu

5. Základní koncepce dopravního řešení

Lokalita Z5 se nachází v mírně svažitém terénu v jižní části obce v ulici Pod stráží. Dopravní obslužnost pro rodinné domy bude řešena z této ulice, v níž je v současné době vedena pozemní účelová komunikace. Tato komunikace je v územním plánu navržena k rekonstrukci na obslužnou místní komunikaci MS2 7,5/5,5/30 - o šířce jízdního pruhu 3,0 m, komunikace bude obousměrná se šířkou jízdního pruhu 3,0 m minimálně s jednostranným chodníkem.

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, výstavba RD není podmíněna výstavbou garáže.

V rozhledových polích sjezdů nesmí být umístěny žádné předměty tak, aby zhoršovaly rozhledové pole řidiče (ČSN 73 6110).

Po celou dobu výkopových prací bude zajištěna bezpečnost chodců.

Dopravní řešení vč. užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno, odsouhlaseno SPDI BM-BO a stanoveno příslušným silničním správním úřadem při jednání o zvláštním užívání komunikace.

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

Podél lokality (v ulici Pod stráží) je veden NTL rozvod plynu PE DN 90. 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 po dohodě s provozovatelem vyvést přípojku plynu, která bude ukončená ve veřejně přístupném objektu (HUP) v oplocení. V objektu bude osazen plynoměr.

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

Potřeba plynu

počet bytových jednotek	2
specifická potřeba plynu /topení+vaření/	
při koeficientu současnosti pro kotle k=0,80	2,37 m3/hod.bj.
redukovaná spotřeba plynu celkem	Q = 3,79 m3/hod

Elektro – rozvody NN

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:

- nadzemní vedení NN
- podzemní vedení NN – zařízení jiného vlastníka

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

RD budou napojeny na stávající NN rozvody v ulici Pod stráží nově zbudovanými přípojkami v zemi, budou ukončeny v přípojkové skříni v oplocení pozemku s přístupem z ulice. Měření bude umístěno v elektroměrovém rozvaděči.

Sdělovací rozvody

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 blízkosti řešeného území se nachází síť elektronických komunikací společnosti O2 Czech Republic a.s. a její ochranné pásmo, pozemky řešeného území nejsou tímto ochranným pásmem dotčeny. Při realizaci je nutno respektovat Všeobecné podmínky ochrany SEK společnosti O2 Czech Republic a.s. a při jakémkoli dotčení je nutná dohoda o upřesnění podmínek ochrany SEK s touto společností.

Vodovod

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 v ulici Pod stráží. Na každou stavební parcelu bude realizována nová vodovodní přípojka, na každé přípojce bude ve vzdálenosti max. 10m od napojení na hlavní řad 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

2 RD x 3ob t.j. 6obyv.

6 obyv. x 140 l/os/den	840 l/den……..	0,01 l/s
Max. denní Qm – kd = 1,40		0,01 l/s
Max. hodinová Qh – kh = 1,80		0,02 l/s
Roční úhrnná potřeba Qr=Qp x 365		307 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.

Kanalizace

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

V ulici Pod stráží je vedena splašková kanalizační stoka, na niž je možné napojit jednotlivé kanalizační přípojky RD. Přípojka bude osazena veřejně přístupnou revizní šachtou na pozemku investora.

Ochranné pásmo je 1,5 m 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

Likvidace odpadů

V souladu s územním plánem je likvidace odpadů řešena popelnicemi.

Příloha : vyjádření k Územní studii Lokalita Z5 - ul. Pod stráží, k.ú. Sokolnice

- MÚ Šlapanice (OŽP)
- HZS JMK

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice
pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
odbor životního prostředí

musivp16v00d0y

Obecní úřad obce SOKOLNICE | Přílohy počet - v
Doručeno: 21 -08- 2015 | 1
Čj. 1298 | Počet listu: 1

Váš dopis značky/ze dne:	OUSO/1282/2015/12.08.2015
Číslo jednací:	OŽP-ČJ/49817-15/TOJ
Spisová značka:	OŽP/7883-2015/TOJ
Vyřizuje/linka:	Ing. Jana Tomandlová/533 304 770
E-mail:	tomandlova@slapanice.cz
V Brně dne:	17.08.2015
Datová schránka:	2xfbbgj

Vyjádření k územní studii „Lokalita Z5, ul. Pod stráží, k. ú. Sokolnice":

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností podle ust. §§ 66 a 109 odst. 3 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a § 2 zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností a podle §§ 47 až 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,

p r o v ě ř i l

územní studii předloženou dne 12.08.2015 od Obce Sokolnice, Komenského 435, 664 52 Sokolnice. Jedná se o lokalitu „Lokalita Z5, ul. Pod stráží" v k. ú. Sokolnice.

Z hlediska vlivu uvažovaného záměru na jednotlivé složky životního prostředí v rozsahu stanoveném zvláštními předpisy dává toto

s t a n o v i s k o:

1. Odbor životního prostředí zdejšího městského úřadu, jako příslušný vodoprávní úřad, posoudil předložený záměr podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v platném znění (dále jen vodní zákon) a zjistil, že je možný.

2. Záměrem jsou dotčeny zájmy chráněné orgánem ochrany zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) v platném znění, bez připomínek.

3. Záměrem jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa nebo zájmy chráněné orgánem státní správy lesů podle zákona 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), bez připomínek.

4. Předložený záměr se dotýká zájmů chráněných orgánem ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění., bez připomínek.

Toto stanovisko není rozhodnutím ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, a proto se proti němu nelze odvolat. Současně nenahrazuje právní akty vydávané jednotlivými orgány ochrany životního prostředí uvedené shora v tomto vyjádření. Jakékoliv změny v tomto záměru je třeba opět předložit k posouzení odboru životního prostředí.

otisk razítka

Ing. Rostislav Beránek
vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží:

Obec Sokolnice, k rukám paní Invanky Hamanové, Komenského 435, 664 52 Sokolnice.

Digitálně podepsal Ing. Ivona Moučková
Datum: 17.08.2015 11:42:29 +02:00

3

Hasičský záchranný sbor
Jihomoravského kraje
Zubatého 1
614 00 Brno

Obecní úřad obce SOKOLNICE
Doručeno: 21 -08- 2015
Čj. 1296
Počet listů: 1
Přílohy počet/listy: 2

HSBM-2-148/2015

Brno 17. 8. 2015

OBEC SOKOLNICE
Komenského 435
664 52 Sokolnice

Vyjádření dotčeného orgánu z hlediska ochrany obyvatelstva a požární ochrany.
Vyřizuje: *por. Mgr. František Čermák, ☎ 950 630 168, e-mail : frantisek.cermak@jmk.izscr.cz*
Kontroloval: *plk. Ing. Lukáš Vymazal, ☎ 950 630 174, e-mail : lukas.vymazal@jmk.izscr.cz*

Fáze ÚPD: Územní studie – Lokalita Z5, ul. Pod stráží, k. ú. Sokolnice
Název obce: Sokolnice
Pořizovatel: Obec Sokolnice
Zpracovatel: ATELIÉR PROJEKTIS, Pekařská 37, 602 00 Brno

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, (dále jen „HZS JmK"), v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 133/1985 Sb."), posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou žádostí č. j.: OUSO/1282/2015 ze dne 12. 8. 2015.

K předmětné studii nemá HZS JmK žádných připomínek ani požadavků a s návrhovou dokumentací souhlasí.

Odůvodnění:

z charakteru a umístění předmětné studie je zřejmé, že bude naplněn požadavek ustanovení § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., pro zajištění hasební vody a bude zajištěna dopravní dostupnost předmětné lokality pro techniku jednotek požární ochrany. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem rozhodl HZS JmK tak, jak je ve výroku uvedeno.

plk. Ing. Václav Špéra
náměstek pro prevenci a CNP
HZS Jihomoravského kraje

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