

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita Z2

Ul. Nová

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 Z2 - ul. Nová, k.ú. Sokolnice

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

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 ozn. Z2 dle ÚP). Výstavba v této lokalitě má přímou návaznost na stávající obytnou zástavbu a tvoří dokončení druhé strany stávající jednostranně obestavěné ulice Nové. Lokalita přímo navazuje na zastavěné území obce a je zahrnuta v zastavitelném území.

Lokalita Z2 se nachází v severozápadní části obce, z jihozápadu sousedí s obytnou zástavbou, z jihovýchodu přiléhá k ulici Nové a tvoří druhou stranu této jednostranně obestavěné ulice. Ze severovýchodu je ohraničena místní komunikací ul. Polní, ze severozápadu je obklopena plochami orné půdy, zahrad a zčásti zastavitelnou plochou označenou v územním plánu Z1. Při komunikaci Polní jsou na sloupech vedeny vzdušné rozvody VN, které jsou nad krajní částí parcel č. 1302/1, 1303/1, 1307/1, 1308-1309, je nutno respektovat ochranné pásmo.

Území lokality je rovinatého charakteru, jedná se o ornou půdu a zahrady, jedná se o parcely č. 1302/1, 1302/2, 1303/1, 1303/2, 1304/2, 1307/1, 1307/2, 1307/3, 1308-1309. Celková rozloha řešené lokality pro 5 samostatně stojících RD je 0,55 ha.



Ulice Nová – řešené území od křižovatky s ulicí Polní

2. Návrh celkového řešení

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

V lokalitě je navrženo 5 RD v otevřené zástavbě. Všechny navrhované domy jsou přístupné ze stávající obslužné místní komunikace ulice Nové, kde jsou vedeny inženýrské sítě - vodovodní řad, splašková kanalizace, plynovod, telefonní kabelové vedení.

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

Jedná se o pozemky orné půdy a zahrad – BPEJ 2.06.00, 2.06.10, třída ochrany II. a 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).



Ulice Nová ve směru k ulici Polní, vlevo stávající navazující zástavba, vpravo bytové a rodinné domy

3. Způsob využití území dle územního plánu

Pro lokalitu Z2 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 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)



Ulice Nová - stávající zástavba sousedící s řešeným územím z jižní 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°, hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné s komunikací
- 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 č.3 Zastavovací schéma/

- a/ stavební čára pro garáž a RD, je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice stavebního pozemku
- b/ - maximální hranice zastavění pozemku je rovnoběžná se stavební čárou a vzdálena 20m od stavební čáry
 - maximální šířka RD je dána odstupovou vzdáleností od sousedních pozemků
 - minimální vzdálenost mezi RD je 7 m, minimální šířka uliční fasády je 10 m, pro RD na pozemku č. 5 je hranice možného zastavění vůči ulici Polní dána ochranným pásmem el. vedení VN, v případě přeložky platí hranice zastavění
- 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 7,5 – 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
- i/ zástavbu tvořící rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně

Oplocení

- a/ stavební pozemky budou oploceny ve svých hranicích, oplocení do ulice a po stranách pozemku po stavební čáru max. do výšky 1,2m; doporučená je zděná podezdívka v kombinaci s přírodními materiály a zelení – výplň průhledná, výška podezdívky (neprůhledná část) max. 0,5 m
- 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 veřejně přístupném
- 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

d/ napojení odpadních (splaškových) vod do kanalizační přípojky je možné pouze přes revizní šachtu. Tato šachta musí být umístěna na pozemku stavebníka.

e/ dešťové vody budou řešeny retencí a vsakem na vlastním pozemku stavebníka

f/ nápojně body inženýrských sítí budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace po dohodě se správci sítí



Ulice Nová od trafostanice v ulici Polní, v pozadí bytové a rodinné domy v ulici Nové

5. Základní koncepce dopravního řešení

Lokalita Z2 se nachází v rovinatém terénu v severozápadní části obce u křížení místních komunikací – ulice Polní a ulice Šlapanická. Dopravní obslužnost pro RD č.1 – 5 bude řešena z ulice Nová.

Stávající obslužná komunikace má šířku 6m, je jednosměrná ve směru k ulici Polní, mezi řešeným územím a komunikací je veřejné prostranství o šířce cca 3m.

Stávající chodník na protější straně ulice není průběžný, veřejné prostranství je dostatečné pro jeho dobudování vč. návaznosti na budoucí chodník v ulici Polní.

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 sjezdu nesmí být umístěny žádné předměty tak, aby zhoršovaly rozhledové pole řidiče

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, v ulici Nové je proveden NTL plynovod. 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 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	5
specifická potřeba plynu /topení+vaření/ při koeficientu současnosti pro kotle $k=0,80$	2,37 m ³ /hod.bj.
redukována spotřeba plynu celkem	$Q = 9,48$ m ³ /hod

Elektro – rozvody VO a 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 VN
- podzemní vedení NN

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).

Rozvody NN budou napojeny na stávající rozvody ulice Nové, popř. Polní. Ze stávajícího nadzemního 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 předzahrádky budou neoplocené.

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 (potrubí PVC DN100). 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 Q_p

5 RD x 3ob t.j. 15obyv

15 obyv x 140 l/os/den

2 100 l/den..... 0,02 l/s

Max. denní $Q_m - k_d = 1,40$

0,03 l/s

Max. hodinová $Q_h - k_h = 1,80$

0,04 l/s

Roční úhrnná potřeba $Q_r = Q_p \times 365$

767 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 Nová je vedena splašková kanalizační stoka SS-F2 z kameninových trub DN 400, na niž je možné napojit jednotlivé kanalizační přípojky RD.

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.

Likvidace odpadů

V souladu s územním plánem je likvidace odpadů řešena popelnicemi.

Příloha : vyjádření k Územní studii Lokalita Z2 - ul. Nová, k.ú. Sokolnice

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