

ÚZEMNÍ STUDIE

SOKOLNICE

Lokalita „ul. U Rybníka“

(zastavitelná plocha P20 dle ÚP Sokolnice -
úplné znění po vydání změny č. I)



Brno, 10/2020

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 „ul. U Rybníka“ (zastavitelná plocha P20 dle ÚP Sokolnice - úplné znění po vydání změny č. I)

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

grafická část

- | | |
|--|-----------|
| 1. Koordinační výkres ÚP - výřez + řešené území | 1 : 2 000 |
| 2. Řešené území v aktuální katastrální mapě, návrh parcelace | 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 - úplné znění po vydání změny č. I
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 - úplné znění po vydání změny č. I (dle ÚP plocha přestavby ozn. P20 s navrženým způsobem využití ozn. Br – bydlení v rodinných domech).

Řešené území se nachází v zastavěném území ve střední části obce poblíž menší vodní plochy v ulici U Rybníka; plocha sousedí z jihovýchodu s vodotečí Říčka, ze severovýchodu s pozemkem stávajícího rodinného domu, ze severozápadu přiléhá k místní komunikaci a z jihozápadu k ploše rekreace a sportu.

Jedná se o proluku - pozemky p.č. 603 a 604. V ulici U Rybníka je ke stávající obytné zástavbě veden vodovodní řad, kanalizace, plynovod STL, el. vedení NN a telekomunikační kabely.

Území lokality je rovinatého charakteru, jedná se o zastavěné území – ostatní plochy – neplodná půda. Celková rozloha řešeného území je 2159m² (p.č. 603 – 268 m², p.č. 604 – 1891 m²).

2. Návrh celkového řešení

Navrhované řešení vychází z vydaného územního plánu, aktualizované verze katastrální mapy a aktuálních limitů v území. V lokalitě je navržen jeden samostatný rodinný dům a jeden dvojdům, které jsou přístupné veřejného prostranství navrženého k rozšíření na 8 metrů tak, aby mohlo sloužit pro obousměrnou obslužnou komunikaci. Tato komunikace je napojena na ulici U Rybníka a výhledově by měla sloužit rovněž pro dopravní napojení a zaokrouhování plochy přestavby P3 (bývalá plocha výroby) navržené v územním plánu pro bydlení.

V ulici U Rybníka jsou vedeny inženýrské sítě - vodovodní řad, splašková kanalizace, plynovod, elektrické vedení NN, telefonní kabelové vedení, na něž budou stavby po dohodě s obcí a se správci sítí napojeny. U vodovodu, splaškové kanalizace a plynovodu budou hlavní řady prodlouženy k řešené lokalitě.

Řešení respektuje konfiguraci terénu a vnější vazby, logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu a využívá zastavěné území uvnitř zástavby obce.

Limity v území

- Vzhledem k tomu, že lokalita sousedí s pozemkem vodoteče Říčka, bude zachován neoplocený **manipulační pruh pro údržbu vodního toku 6 m**, popř. bude použit demontovatelný plot po dohodě se správcem vodoteče.

- Bude respektována **hranice záplavového území Q₁₀₀**, která je stanovena pro vodoteč a zasahuje do jihovýchodní části p.č.603 a 604.

- Řešené území je situováno **v ochranném pásmu radiolokačního a radionavigačního zařízení Ministerstva obrany**.

- Celé řešené území je situováno **v památkové zóně území bojiště bitvy u Slavkova**.

- Pro plochu přestavby P20 platí **Obecné podmínky pro ochranu veřejného zdraví** (viz kapitola č. 3)

3. Způsob využití území dle územního plánu

Pro lokalitu P2 jsou stanoveny závazné podmínky pro výstavbu v ÚP Sokolnice.

Plochy pro bydlení v rodinných domech - 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 využití:

- viz **Obecné podmínky pro ochranu veřejného zdraví** uvedené v úvodu kapitoly A.6.2 textové části územního plánu
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům daného území

*(Pro plochu přestavby P20 platí **Obecné podmínky pro ochranu veřejného zdraví**, protože přímo doléhá ke stávající ploše otevřeného sportoviště: Pro plochy s možností umístit chráněné prostory, které budou navrhovány do území zatíženého zdroji hluku, je stanoveno podmíněně přípustné využití, dle něhož žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska měření hluku nebo výpočet (akustickou studií) a návrh opatření k ochraně před hlukem.)*

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
- u novostaveb je přípustná pouze střecha šikmá
- ve stávající zástavbě nemohou být při rekonstrukcích měněny střechy šikmé na střechy rovné
- nedílnou součástí stavby rodinného domu je garáž pro osobní automobil, popř. parkovací stání na pozemku rodinného domu
- plocha přestavby P20 je podmíněna dopravním napojením z veřejného prostranství o šířce 8 metrů, prodloužením hlavních řadů inženýrských sítí, z nichž budou vybudovány přípojky k RD
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků v zastavitelných plochách max. 35%
- zastavitelnost stavebních pozemků ve stávajících plochách bydlení bude řešena individuálně dle podmínek v území

Na části plochy P20 je v územní studii navrženo veřejné prostranství tak, aby jeho celková šířka vč. šířky stávajícího veřejného prostranství byla 8m, toto veřejné prostranství bude sloužit pro vedení oboustranné obslužné komunikace ke stávajícím i navrženým plochám bydlení.

Plochy veřejných prostranství - ozn. PV

Hlavní využití:

- veřejné prostory přístupná veřejnosti bez omezení – plochy návší, ulic
- komunikace, zpevněné plochy
- veřejná zeleň
- uliční mobiliář

Přípustné využití:

- technická infrastruktura
- parkovací a odstavná stání
- menší dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba garáží pro osobní automobily, pokud se jedná o veřejný zájem

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná zařízení a stavby

4. Podmínky urbanistického a architektonického řešení

(upřesnění a doplnění podmínek daných v územním plánu)

Obecné podmínky

- a/ charakter zástavby volný - samostatně stojící rodinný dům a dvojdům, každý rodinný dům bude obsahovat maximálně 2 bytové jednotky
- 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/ materiálové a barevné řešení soklů, vnějších omítek a výplní otvorů musí být vyřešeno nejpozději při stavebním řízení

Odstupy, vzdálenosti a prostorové zásady

/odstupy a vzdálenosti ve výkrese jsou definovány ve výkrese *Zastavovací schéma/*

- a/ stavební čára pro garáž a RD, je stanovena ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry – uliční hranice stavebního pozemku
- b/ maximální hloubka zastavění pozemku je rovnoběžná se stavební čarou a vzdálena 20m od stavební čáry, maximální šířka RD je dána odstupovou vzdáleností od sousedních pozemků
- 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 min. stoupáním 2%

- e/ max. výška hřebene od podlahy v přízemí bude 8 m
- f/ výška dolního líce okapu od podlahy v přízemí bude max. 3,5 m, přitom min. 2,5 m v uličním pohledu
- g/ maximální zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků je 35% (RD, příjezdy, terasy, odstavná stání apod.)
- h/ výstavba dalších nadzemních objektů pro bydlení na plochách zahrad není přípustná

Oplocení

- a/ oplocení do ulice – v hranici stavebního pozemku po stavební čáře (předzahrádka) např. formou zděné podezdívky + výplň, příp. živý plot do max. výšky 1,40 m;
- b/ oplocení zahrady stavebního pozemku z průhledného pletiva do výšky 1,80 m
- c/ prostor manipulačního pruhu pro údržbu vodoteče (6 m od břehové hrany) nebude oplocen, popř. bude oplocen demontovatelným plotem po dohodě se správcem vodoteče

Napojení na technickou infrastrukturu

- a/ elektroměr, plynoměr, nádoba na odpad a poštovní schránka budou umístěny v rámci uličního oplocení RD
- b/ stavby, které budou podsklepeny, mohou mít vodoměr ve sklepě za podmínky, 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 (spláskových) 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 s obcí a se správcem sítí

5. Základní koncepce dopravního řešení

Lokalita P20 - U Rybníka se nachází v rovinatém terénu při stávající komunikaci napojené na místní komunikaci - ulici U Rybníka zaokrouhované kolem vodní plochy v centru obce. Tato ulice je napojena na průjezdní úsek silnice II/418 Sokolnice – Otnice – Krumvíř.

Stávající komunikace vedoucí podél lokality P20 nemá v současné době parametry místní komunikace a vede k samostatně stojícímu rodinnému domu, kde je zakončena. Výhledově bude sloužit jako jedno z dopravních napojení rozsáhlé plochy přestavby P3, která v minulosti sloužila cukrovaru a je navržena v územním plánu jako plocha pro bydlení. Stávající veřejné prostranství pro obslužnou komunikaci je navrženo ve studii i v územním plánu k rozšíření na 8 metrů tak, aby mohlo sloužit pro obousměrnou obslužnou komunikaci a hlavní řady inženýrských sítí.

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 Policií ČR - SPDI BM-BO a stanoveno příslušným silničním správním úřadem při jednání o zvláštním užívání komunikace.

6. Koncepce napojení na inženýrské sítě

Pro lokalitu P20 – U Rybníka budou prodlouženy hlavní řady inženýrských sítí, z nichž budou vybudovány přípojky k RD. Hlavní řady budou výhledově sloužit pro napojení a zaokružování v rozsáhlé ploše přestavby P3, která v minulosti sloužila cukrovaru a je navržena v územním plánu jako plocha pro bydlení.

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

V případě, že některý ze stavebníků bude chtít využívat tepelné čerpadlo, musí si sám zajistit hlukovou studii a získat kladné závazné stanovisko KHS.

Napojení inženýrských sítí je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy s obcí Sokolnice.

Plynovod

Podél lokality v ulici U Rybníka je veden STL rozvod plynu, lokalitu je možno napojit prodloužením plynovodního řadu. Ke hranicím jižní části lokality je doveden STL rozvod plynu ulicí U rybníka. Provozovatelem distribuční soustavy je RWE GasNet, zastoupený RWE Distribuční služby, s.r.o., která je účastníkem stavebního a územního řízení.

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

Potřeba plynu

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.

počet bytových jednotek -	3
specifická potřeba plynu /topení+vaření/ při koeficientu současnosti pro kotle $k=0,80$	2,37 m ³ /hod.bj.
redukovaná spotřeba plynu celkem	$Q = 5,688 \text{ m}^3/\text{hod}$

Vodovod

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

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. Pitné vody se bude používat pouze pro potřebu domácností RD.

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.

Potřeba vody

Průměrná denní Q_p		
3 RD x 3ob t.j. 9 obyv.		
9 obyv. x 140 l/os/den	1260 l/den.....	0,015 l/s
Max. denní $Q_m - kd = 1,40$	1764	0,020 l/s
Max. hodinová $Q_h - kh = 1,80$	2268	0,026 l/s
Roční úhrnná potřeba $Q_r = Q_p \times 365$		460 m ³ /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 čl. 5.3 ČSN 730873.

Zdroje požární vody

(§ 2 odst.1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb)

Vnější zdroje požární vody musí být navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. pro RD nad 200m² zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa. Na vodovodním řadu bude osazen nadzemní požární hydrant dle čl. 5.3 ČSN 73 0873

Obslužná komunikace bude navržena v souladu s § 2 odst.1 písm.d) vyhlášky č. 23/2008 Sb. a čl. 14.2 ČSN 73 0873.

Kanalizace

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

V ulici U Rybníka je vedena splašková kanalizační stoka, na niž je možno území napojit. Přípojky jednotlivých RD budou osazeny 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, na soukromých pozemcích je povinností vlastníka kanalizační řad v případě potřeby zpřístupnit.

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

Likvidace odpadů

V souladu s územním plánem je likvidace odpadů řešena popelnicemi.

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.

RD budou napojeny prodloužením stávajících NN rozvodů v ulici U rybníka nově zbudovanými přípojkami v zemi, budou ukončeny v přípojkové skříni v oplocení pozemku s přístupem z ulice. Měření bude umístěno v elektroměrovém rozvaděči.

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).

Potřeba el. energie

V bilanci je uvažováno pro výhledová zařízení se zatížením 3,3 kW/b.j., což odpovídá stupni elektrizace 80%B1 +20%C2.

počet bytových jednotek -	3
celkem	9,9 kW

Sdělovací rozvody

Elektronické komunikace - ochranné pásmo je 1,5 m po stranách krajního vedení.

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.

Při realizaci je nutno respektovat Všeobecné podmínky ochrany sdělovacích el. kabelů (SEK) a při jakémkoli dotčení je nutná dohoda o upřesnění podmínek ochrany SEK se správcem a majitelem sítí.

