

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita ČLUPKY k. ú. JINAČOVICE



Brno, 04/2018

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

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita Člupky

k. ú. JINAČOVICE

Obsah :

Textová část

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

Grafická část

- | | |
|---|-----------|
| 1. Právní stav po změně č. II ÚPO - Komplexní urbanistické řešení – výřez | 1 : 5 000 |
| Změna č. II ÚPO - Komplexní urbanistické řešení (výkr. 2.c) – výřez | 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 : Jinačovice

Zhotovitel : Jarmila Haluzová, Ateliér Projektis
Ing. arch. Alena Dumková
Pekařská 37, 602 00 Brno
pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno

Použité podklady : Právní stav po změně č. II ÚPO Jinačovice
Změna č. II ÚPO Jinačovice
Technická infrastruktura – podklady od obce a správců sítí
Aktuální katastrální mapa

Textová část

1. Popis lokality

Navrhovaná lokalita je řešena v souladu s platným Územním plánem obce Jinačovice. Území řešené územní studií je plošně vymezeno dle aktuální zastavěnosti a potřeb, konkrétně je vymezeno v grafické části územní studie. Řešená lokalita se nachází v jihovýchodní části obce jako součást zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech Br10 a Br11 ve vazbě na zastavěnou část obce. Jedná se o pozemky v k.ú. Jinačovice s parcelními čísly: 742/18 - /25, 742/28 - /29, 740/5, 740/6, 740/7, 740/8, 740/9, 740/10. Hlavním cílem územní studie je navrhnout komplexní urbanistické řešení s ohledem na již vydané stavební povolení, které nevyhovuje požadavkům na výstavbu v dané lokalitě.

Území lokality je mírně svažitého charakteru, jedná se o zemědělský půdní fond - zahrady. Celková rozloha lokality je cca 0,81 ha.

Východní okraj řešené plochy (pozemek č. 7 a 8) se nachází ve vzdálenosti do 50m od hranice lesa. V případě dotčení pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa dle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona uplatňuje stanovisko příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

2. Návrh celkového řešení

Navrhované řešení vychází z platné územně-plánovací dokumentace a aktualizované verze katastrální mapy. V lokalitě je navrženo 7 RD v otevřené zástavbě, jeden RD je již rozestavěný. Navrhované domy jsou situovány podél stávající místní obslužné komunikace, která je vybudována pro novou výstavbu v jihovýchodní části obce. Pro pozemek č. 8 jsou navrženy dvě varianty umístění rodinného domu na pozemku. Ve variantě a) je RD situovaný v jižní části pozemku a je napojen na komunikaci a inženýrské sítě z jižní strany. Ve variantě b) je RD situovaný v severní části pozemku a je napojen na komunikaci a inženýrské sítě z východní strany.

V obslužné komunikaci, vybudované pro lokalitu Br10 a Br11, jsou vedeny inženýrské sítě, na něž budou rodinné domy napojeny po dohodě se správci sítí.

Jedná se o pozemky zahrad – BPEJ 3.41.77 a 3.37.56., třída ochrany V. K územnímu řízení musí být podána žádost o souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF (MěÚ Kuřim, ŽP).

3. Způsob využití území dle územního plánu

Pro lokalitu Člupky jsou stanoveny závazné podmínky pro výstavbu v ÚPO Jinačovice, tato studie podmínky upřesňuje a doplňuje pro konkrétní situaci.

Dle regulativů ÚPO Jinačovice platí pro lokalitu způsob využití Br - bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami.

Plochy pro bydlení - Br

Přípustné je v návrhových plochách funkční využití pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování i technické vybavení, integrované zařízení – sídla firem včetně nerušících nevýrobních provozoven, které nepřesahují význam a rámec daného území (maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení).

Podmíněně přípustné - činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti a zařízení výrobních služeb. U stabilizovaných ploch využití stávajících objektů k těmto účelům.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, 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 a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených.

Podmínky urbanistického a architektonického řešení

- ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby
- historická stavební struktura vymezeného centrálního prostoru v obci, který je v grafické části vymezen, je navržena při přestavbách a dostavbách k ochraně a zachování původního rázu
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem zeleně v obytných plochách realizovat dopravně zklidněné komunikace

4. Podmínky urbanistického a architektonického řešení

4.1. Obecné podmínky

- a/ charakter zástavby volný - samostatně stojící rodinné domy
- b/ výšková hladina – 2 nadzemní podlaží
- c/ podsklepení domu je přípustné
- d/ charakter zastřešení - střecha plochá
- 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)
- f/ v rozhledových polích výjezdu nesmí být umístěny žádné stavby ani překážky, aby nezhoršovaly rozhledové pole řidiče
- g/ barevné řešení vnějších omítek a soklů se doporučuje v přírodních odstínech
- h/ bude dodržen charakter okolní zástavby
- i/ každý rodinný dům bude obsahovat maximálně 2 bytové jednotky

4.2. Odstupy, vzdálenosti a prostorové zásady

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

- a/ stavební čára bude dodržena ve vzdálenosti 6 m od uliční hranice pozemků
- b/ maximální hranice zastavění pozemku je vzdálená 26 m od uliční hranice stavebního pozemku, u pozemku č. 8 varianta b) je maximální hranice zastavění vzdálená 26 m od hranice pozemku sousedícího ze severní strany
- c/ maximální šířka RD je dána odstupovou vzdáleností 3,5 m od sousedních pozemků a současně minimální vzdálenost mezi sousedícími RD musí být 7 m
- d/ maximální výška stavby od upraveného terénu k 1. NP ($\pm 0,000$) bude 7m
- e/ výstavba dalších nadzemních staveb pro bydlení na plochách zahrad není přípustná
- f/ maximální zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků je 30%

4.3. Oplocení

- a/ stavební pozemky budou oploceny ve svých hranicích, oplocení do ulice a po stranách pozemku po stavební čáru bude max. 1,6 m vysoké, případné odchytky budou konzultovány s obcí; doporučená je zděná podezdívka vysoká max. 0,5 m; u pozemku č. 8 bude tento typ oplocení využit z jižní strany
- b/ oplocení zahrady bude maximálně do výšky 1,8 m a doporučuje se průhledné pletivo

5. Koncepce dopravního řešení

Lokalita je situována v jihovýchodní části obce ve svažitém terénu orientovaném k jihu. Navržené stavební pozemky jsou řazeny podél stávající obslužné komunikace, která byla vybudována pro napojení nové jihovýchodní části obce na komunikační systém.

Dopravní obslužnost rodinných domů bude řešena z veřejného prostranství této stávající obousměrné obslužné komunikace.

V rozhledových polích výjezdů nesmí být umístěny žádné stavby ani překážky, aby nezhoršovaly rozhledové pole řidiče (ČSN 73 6110).

6. Koncepce napojení na inženýrské sítě

Navržené stavební pozemky jsou řazeny podél stávající obslužné komunikace, která byla vybudována pro napojení nové jihovýchodní části obce na komunikační systém. V této komunikaci jsou uloženy inženýrské sítě, které budou sloužit pro napojení jednotlivých rodinných domů - vodovodní řad, kabelové vedení NN, splašková a dešťová kanalizace, středotlaký plynovod, telefonní kabelové vedení. Přípojky jednotlivých inženýrských sítí jsou dovedeny na hranici pozemku.

Připojení 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.

6.1 Plynovod

Podél lokality je ve veřejném prostranství obslužné komunikace veden STL rozvod plynu. Přípojka plynu 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	7
specifická potřeba plynu /topení+vaření/ při koeficientu současnosti pro kotle $k=0,80$	2,37 m ³ /hod.b j.
redukováná spotřeba plynu celkem	Q = 13,27 m ³ /hod

6.2 Elektro – rozvody NN

Podél lokality je ve veřejném prostranství obslužné komunikace vedeno kabelové vedení NN. Přípojky budou ukončeny v přípojkové skříni v oplocení pozemku s přístupem z ulice. Měření bude umístěno v elektroměrovém rozvaděči.

Vlastník a provozovatel vedení je účastníkem stavebního a územního řízení.

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).

6.3 Sdělovací rozvody

Podél lokality je ve veřejném prostranství obslužné komunikace vedeno sdělovací kabelové vedení, vlastní provedení závisí na zájmu stavebníků a zvyklostech provozovatele a vlastníka. Při realizaci je nutno respektovat Všeobecné podmínky ochrany SEK společnosti

a při jakémkoli dotčení je nutná dohoda o upřesnění podmínek ochrany SEK s touto společností.

6.4 Vodovod

Podél lokality je ve veřejném prostranství obslužné komunikace veden veřejný vodovodní řad. Na každou stavební parcelu byla 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. 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

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

21 obyv. x 140 l/os/den

2940 l/den..... 0,03 l/s

Max. denní $Q_m - k_d = 1,40$

0,05 l/s

Max. hodinová $Q_h - k_h = 1,80$

0,05 l/s

Roční úhrnná potřeba $Q_r = Q_p \times 365$

1 073 m³/rok

6.5 Kanalizace

Podél lokality je ve veřejném prostranství obslužné komunikace vedena splašková kanalizační stoka, na niž byly napojeny jednotlivé kanalizační přípojky. Přípojky budou osazeny veřejně přístupnou revizní šachtou na pozemku investora.

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

6.6 Likvidace odpadů

V souladu s územním plánem je likvidace odpadů řešena popelnicemi.