

ÚZEMNÍ STUDIE VLASATICE (u hřbitova)

Parc.č. 8469, 8470

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST

Datum: leden 2022

Identifikační údaje

Údaje o stavbě

a) název stavby:

ÚZEMNÍ STUDIE VLASATICE – parc.č. 8469, 8470

b) místo stavby

Vlasatice

kraj: Jihomoravský

viz přehled dotčených pozemků

c) předmět dokumentace

územní studie

Údaje o žadateli

Objednatel: Obec Vlasatice

Vlasatice 149, 691 30 Vlasatice

Statut. zástupce: Pavel Procházka, starosta obce

Údaje o zpracovateli dokumentace

NELL PROJEKT s. r. o.

Zarámí 428, 760 01 Zlín

Ing. Karel Kuchař – autorizovaný ing. v oboru dopravní stavby,

č. autorizace 1201499

OBSAH A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Úvod

A.2 Vymezení a popis řešeného území

A.3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

A.4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

A.5 Návrh koncepce řešeného území

5.1 Dopravní řešení

5.2 Technická infrastruktura

5.3 Koncepce zeleně

B. GRAFICKÁ ČÁST

B.1 Přehledná situace

B.2 Katastrální situace 1:500

B.3 Koordinační situace – urbanistické řešení 1: 500

B.4 Situace 1:250

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Úvod

Územní studie je zpracována pro návrhové plochy individuálního bydlení. Tato lokalita je vymezena v platném Územním plánu obce Vlasatice, který byl schválen dne 12.6. 2015 s účinností od 3.7.2015 včetně jeho pozdější změny jako plocha bydlení v rodinných domech Br s navrhovanou místní komunikací.

A.2 Vymezení a popis řešeného území

Řešené území, které je vymezené návrhovou plochou se nachází v jižní části obce Vlasatice. Plocha přiléhá k místní komunikaci obce. Ze severní strany sousedí s místním hřbitovem, ze západní strany stabilizovanou zástavbou samostatných rodinných domů a hospodářských objektů, z východní a jižní strany je lemována zahradami a polem. Nyní má území charakter neintenzivně využívané zemědělské půdy, trvale travnatého porostu. Dopravní obsluha území se v současnosti odehrává příjezdem po místní komunikaci od hlavní silnice obce. Z jižní strany je lokalita přístupná po polní cestě.

Rozvojová plocha zaplní zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha byla obsažena v předchozím územním plánu sídelního útvaru a rozšířena jeho změnou. Celková výměra řešeného území činí 0,74 ha.

Parc.č.	Vlastník
8469	Obec Vlasatice, č. p. 149, 69130 Vlasatice
8470	Obec Vlasatice, č. p. 149, 69130 Vlasatice

A. 3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem vyžití

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky: Br

Hlavní využití – Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- Zeleň.
- Rodinná rekreace v tradičních venkovských objektech;
- Vinné sklepy a jiné stavby sloužící vinařství;

- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů;
- Další obslužné funkce pro hlavní využití

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla;
- Občanská vybavenost obecně, agroturistika, maloobchod, ubytování, administrativa, sportovní a rekreační zařízení;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných.
- Rekreační chaty - pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití;
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů – pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů dle navržené funkční skupiny nebo kategorie;
- Místní a účelové komunikace – i nezakreslené;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL a regulační stanice VTL/STL, dále nadzemní trafostanice, rozvody NN a telekomunikační vedení, to vše i nezakreslené. Případná nadzemní VN, plynovod VTL a regulační stanice VTL/STL pouze v zakreslených trasách a lokalitách.
- Vodní plochy a toky - za respektování hlavního využití v ploše.
Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:
 - Pro výrobní funkce a pohostinství je možné použít pouze část jednotky (hlavní stavba, související stavby a pozemky). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;
 - Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
 - Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Živočišná výroba;
- Průmyslová výroba;
- Veškeré stavby, a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity stanovené v souvisejících právních předpisech.
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Rozmezí výmery pro vymezení stavebních pozemků v návrhových plochách: 500 – 3000 m²;
- Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky³ je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.

Stanovení podmínek pro územní studie:

Maximální podlažnost;

Rozmezí výmery pro vymezení stavebních pozemků v návrhových plochách;

Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky³ je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena. 3

Odůvodnění 5.1.2 odst. 3 ÚP Vlasatice Studio Region, s.r.o., Zelná 104/13, 619 00 Brno Tel: 773 267 889 Červen 2015 17

Charakter a struktura zástavby: Ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachována řadová forma zástavby a okapová orientace staveb. Ve zvláště odůvodněných případech je možné ustoupit se stavební čarou do hloubky parcely;

Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

- regulační linie řazení (osazení)
- výškové osazení staveb RD

- charakter zástavby (tvar střech, orientace atd.)

A. 4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Území je dotčeno těmito limity:

- I. třída ochrany zemědělského půdního fondu – 0,74 ha

A.5 Návrh koncepce řešeného území

Lokalita B101 – bydlení. Plocha se nachází na jižním obvodu zástavby. Je ze tří stran obklopena zastavěným územím obce a na čtvrté straně záhumení cestou, která jí odděluje od scelených bloků orné půdy. V současné době se jedná o izolovanou menší část orné půdy.

Nachází se rovněž mezi zastavěným územím obce a zastavitelnou plochou bydlení B3 vymezenou původním ÚP, je v podstatě jejím rozšířením směrem k zastavěnému území obce. Pozemky tedy navazují na zastavěné území obce, částečně jsou již navrženy k zástavbě.

Z hlediska obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou lze konstatovat, že plocha přiléhá k místní komunikaci navržené již původním ÚP (2015), s tím že v samotné ploše mohou být i další nezakreslené obslužné komunikace (v souladu s podmínkami jejich využití a např. jak je zakresleno v koordinačním výkrese). Vzhledem k tomu, že šířka parcely s místní komunikací na západním obvodu plochy nedosahuje požadovaných 8 m, bude budoucí veřejné prostranství zasahovat částečně do plochy B101. Na okraji plochy jsou rovněž stávající nebo navržené sítě technické infrastruktury, distribuční síť v samotné ploše bude předmětem podrobnější dokumentace.

Základní prostorové uspořádání

je stanovena výšková regulace zástavby řešeného území: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví u RD přípustné tvary zástavby jsou: obdélník, tvar písmene L, tvar písmene T vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých staveb RD jsou stanoveny i s ohledem na konfiguraci terénu minimálně na 4 m.

výjimku tvoří minimální odstupová vzdálenost každého rodinného domu od navržených majetkových hranic mezi pozemky je stanovena na 2 m od jedné hranice v případech, pokud v žádné z protilehlých

stěn nejsou okna obytných místností (dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 25

nová zástavba pro bydlení bude umístěna do 20 m od komunikace

poloha stavební čáry od uliční majetkové hranice je v navržené parcelaci standardně stanovena na 5 m od koridoru veřejného prostranství; poloha stavební čáry je stanovena jako minimální, avšak vždy pro skupinu domů v řadě stejná. Všechny objekty nesmí svým objemem v úrovni 1. NP překročit tuto stavební čáru. Mohou být situovány na hranu stavební čáry, nebo od ní být odsazeny dovnitř hloubky pozemku

připouští se střecha sedlová, valba možná v lomení, sklon min 35°

připouští se použití střešních oken a kompaktně řešených vikýřů

zakazují se prvky pseudoslohů, jako jsou arkýře, věžičky, rizality, také historizující styly

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 22 je stanovena šířka hlavního komunikačního veřejného prostoru, jehož součástí je pozemní obousměrná komunikace š. 5,50 m zpřístupňující pozemky RD.

Šířka veřejného prostranství je stanovena na 9,0 m s komunikací šířky 5,50 m.

RD mají maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, domy mohou být podsklepené, úroveň ± 0,00 prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu - dle polohy RD nad a pod obslužnou komunikací v příčném řezu ulicí bude úroveň ± 0,00 prvního nadzemního podlaží max. 0,5 m nad nebo pod její niveletou v úrovni návaznosti pozemku na tuto komunikaci - součástí všech RD jsou garáže, garážová stání, která budou součástí hlavní hmoty objektu a budou umístěna za stavební čarou, s přímým napojením na obslužnou komunikaci. Odstavení vozidel bude na zpevněné ploše na pozemku stavby RD mimo veřejné prostranství.

Oplocení:

Maximální výška oplocení v uličním prostoru je 1,3 m.

Maximální výška oplocení mezi sousedními pozemky je 1,5 m, předepisuje se oplocení lehké, transparentní, pletivové.

Doporučuje se transparentní oplocení doplnit popínavou zelení, nebo předsazenou, samostatně rostoucí, střiženou zelení.

5.1. Dopravní řešení

Zájmové území je dopravně napojeno na stávající dopravní systém v obci Vlasatice. Dopravní obsluha území je zajištěna účelovou komunikací s obratištěm, která bude napojena místní komunikací.

5.2. Technická infrastruktura

Dostupné inženýrské sítě se nachází v okrajových polohách řešeného území.

Vodní hospodářství – zásobování vodou

Návrh respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Vlasatice z veřejného obecního vodovodu. Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitě ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově dobudovaných zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez nároku na vymezování samostatných ploch pro technickou infrastrukturu (slučitelná infrastruktura v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití).

Bilance potřeby vody: 10 RD

Návrhový počet osob (průměrný) PO = 50 osob

Denní potřeba vody $q = 0,130 \text{ [m}^3 \times \text{os}^{-1} \times \text{den}^{-1}]$

Počet dnů provozu v roce N = 365 dnů

Koeficient denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,4$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 2,1$

Průměrná denní potřeba pitné vody

$$Q_d = PO \times q = 50 \times 0,130 = 6,5 \text{ m}^3 \times \text{den}^{-1}$$

Maximální denní potřeba pitné vody

$$Q_{d,m} = Q_d \times k_d = 6,5 \times 1,4 = 9,1 \text{ m}^3 \times \text{den}^{-1}$$

Maximální hodinová potřeba pitné vody

$$Q_h = (Q_{d,m} \times k_h) / 24 = (9,1 \times 2,1) / 24 = 0,8 \text{ m}^3 \times \text{hod}^{-1}$$

Průměrná měsíční potřeba pitné vody

$$Q_{pm} = 30 \times Q_d = 30 \times 6,5 = 195 \text{ m}^3 \times \text{měsíc}^{-1}$$

Průměrná roční potřeba pitné vody

$$Q_r = N \times Q_d = 365 \times 6,5 = 2373 \text{ m}^3 \times \text{rok}^{-1}$$

Vodní hospodářství – likvidace odpadních vod

Odkanalizování obce je navrženo s využitím navržené kanalizační stoky s přípojkami k jednotlivým RD.

Odpadní vody budou čištěny na centrální ČOV mimo řešené území.

Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem. Dešťové vody budou částečně vsakované do terénu, částečně odváděné do stávající kanalizace.

Výpočet potřeby vody: počet RD = 10

Bilance splaškových vod z objektu je patrná z bilance potřeby vody.

Návrhový počet osob (průměrný) PO = 50 osob

Denní potřeba vody $q = 0,130 \text{ [m}^3\text{/(os} \times \text{den)]}$

Počet dnů provozu v roce N = 365 dnů

Koeficient denní nerovnoměrnosti $kd = 1,4$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $kh = 2,1$

Průměrné denní množství splaškových odpadních vod

$$Q_d = PO \times q = 50 \times 0,130 = 6,5 \text{ m}^3 \times \text{den}^{-1}$$

Maximální denní množství splaškových odpadních vod

$$Q_{d,m} = Q_d \times kd = 6,5 \times 1,4 = 9,1 \text{ m}^3 \times \text{den}^{-1}$$

Maximální hodinové množství splaškových odpadních vod

$$Q_h = (Q_{d,m} \times kh) / 24 = (9,1 \times 2,1) / 24 = 0,8 \text{ m}^3 \times \text{hod}^{-1}$$

Průměrné měsíční množství splaškových odpadních vod

$$Q_{pm} = 30 \times Q_d = 30 \times 6,5 = 195 \text{ m}^3 \times \text{měsíc}^{-1}$$

Průměrné roční množství splaškových odpadních vod

$$Q_r = N \times Q_d = 365 \times 6,5 = 2373 \text{ m}^3 \times \text{rok}^{-1}$$

Množství splaškových vod $Q_d = 6,5 \text{ [m}^3\text{/den]}$

Energetika – zásobování el. energií

Podzemní distribuční vedení NN je v řešeném území stabilizováno, přičemž územní studie respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů (příp. jejich posílením).

Novostavby RD budou napojeny na zdroj elektrické energie, na stávající upravené distribuční rozvody NN energetiky, které jsou nejbližší k zastavovanému území. Nové rozvody, napojení na zdroj, budou rozděleny na dvě části, na distribuční rozvody NN a přípojky NN k jednotlivým RD. Distribuční rozvody vytvoří napájecí smyčku vedení, do které budou vloženy pojistkové skříně, ze kterých se napojí jednotlivé přípojky NN do RD.

Nové vedení bude uloženo v zemi podél nové místní komunikace, pod chodníkem či v zeleném pásu mimo parcely stavebníků RD.

Veřejné osvětlení

Nová přístupová komunikace budou osvětleny veřejným osvětlením, svítidly na stožárech umístěných po jedné straně komunikace. Rozmístění nových stožárů VO se provede po cca 30 m.

Nakládání s odpady

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím sběrných míst a svozem). Nejsou navrhovány nové plochy pro nakládání s odpady.

5.3. Koncepce zeleně

Charakter zástavby je navržen jako rozptýlený, s dostatečně velkými pozemky umožňujícími řešit kvalitní zahradnické úpravy v návaznosti na přechod jednotlivých pozemků do volné krajiny. Plochy soukromé zeleně na pozemcích jsou doplněny plochami zeleně ve veřejných prostorech a prostranstvích.