

# **ÚZEMNÍ STUDIE VLASATICE**

## **LOKALITA B5**

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

**B. GRAFICKÁ ČÁST**

Datum: březen 2020

## **Identifikační údaje**

### **Údaje o stavbě**

a) název stavby:

ÚZEMNÍ STUDIE VLASATICE – lokalita B5

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 Situace – urbanistické řešení 1: 1 000

# A. TEXTOVÁ ČÁST

## A.1 Úvod

Územní studie je zpracována pro návrhovou plochu individuálního bydlení B5. 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 pozdějších změn.

## A.2 Vymezení a popis řešeného území

Řešené území, které je vymezené návrhovou plochou B5, se nachází v jihovýchodní části obce Vlasatice. Plocha je vymezena ve vnitrobloku ve východní části zástavby, kde v současné době probíhá intenzivnější stavební činnost. Současné využití území je zemědělská půda – orná půda, která již neslouží zemědělské produkci. Rozvojová plocha zaplní zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. V současné době probíhá výstavba obslužné dopravní a technické infrastruktury. Plocha byla obsažena v předchozím územním plánu sídelního útvaru a jeho změně. Celková výměra řešeného území činí 0,59 ha.

<b>Parc.č.</b>	<b>Vlastník</b>
2400/2	Obec Vlasatice, č. p. 149, 69130 Vlasatice
5308/1	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:

- **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 vozidel
- **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 nepřipustných.

Rekreační chaty - pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití;

Stavby a zařízení související 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, s související stavby a pozemky). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;  
Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečné 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:** Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití je nepřipustné.

#### **Stanovení podmínek pro územní studie:**

Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.

Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků v návrhových plochách: 500 – 3000 m<sup>2</sup>

Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky<sup>3</sup> 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 – 0,59 ha

#### A.5 Návrh koncepce řešeného území

##### Základní prostorové uspořádání

- lokalita je umístěna na okraji zastavěného území obce Vlasatice, navržena je tedy zástavba rozptýlená, s umístěním samostatných rodinných domů (RD) podél obslužných komunikací – jednotlivé RD jsou osazeny do nově navržené parcelace, s ohledem na rozlehlost řešeného území a koncepci dopravního napojení není úplně možné respektovat stávající vlastnické vztahy v území
- je stanovena výšková regulace zástavby řešeného území: **max. 1 nadzemní podlaží a podkroví**
- přípustné tvary zástavby jsou: obdélník, tvar písmene L, tvar písmene T
- vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých staveb RD se řídí aktuálními právními předpisy
- 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 30 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 25°**
- připouští se použití střešních oken a kompaktně řešených vikýřů
- zakazují se prvky pseudoslohů, jako jsou arkýře, věžičky, rizality, také historizující styly

- 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 8 m s komunikací šířky 5,50 m.
- RD mají maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, domy mohou být podsklepené, úroveň  $\pm 0,00$  prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu - dle polohy RD nad a pod obslužnou komunikací v příčném řezu ulicí bude úroveň  $\pm 0,00$  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 B5 je dopravně napojeno na stávající dopravní systém v obci Vlasatice. Dopravní obsluha území je zajištěna účelovou komunikací s obratištěm, která bude napojena na stávající silnici II třídy.

### 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:**

Návrhový počet osob (průměrný)

PO = 25 osob

Denní potřeba vody

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

Počet dnů provozu v roce

N = 365 dnů

Koeficient denní nerovnoměrnosti

kd = 1,4

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti

kh = 2,1

Průměrná denní potřeba pitné vody

$$Q_d = PO \times q = 25 \times 0,130 = 3,25 \text{ m}^3 \times \text{den}^{-1}$$

Maximální denní potřeba pitné vody

$$Q_{d,m} = Q_d \times k_d = 3,25 \times 1,4 = 4,55 \text{ m}^3 \times \text{den}^{-1}$$

Maximální hodinová potřeba pitné vody

$$Q_h = (Q_{d,m} \times k_h) / 24 = (4,55 \times 2,1) / 24 = 0,40 \text{ m}^3 \times \text{hod}^{-1}$$

Průměrná měsíční potřeba pitné vody

$$Q_{pm} = 30 \times Q_d = 30 \times 3,25 = 97,5 \text{ m}^3 \times \text{měsíc}^{-1}$$

Průměrná roční potřeba pitné vody

$$Q_r = N \times Q_d = 365 \times 3,25 = 1186,3 \text{ m}^3 \times \text{rok}^{-1}$$

### **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 = 5**

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

Návrhový počet osob (průměrný)

PO = 25 osob

Denní potřeba vody

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

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

$$Q_d = PO \times q = 25 \times 0,130 = 3,25 \text{ [m}^3 / \text{den}\text{]}$$

Maximální denní množství splaškových odpadních vod

$$Q_{d,m} = Q_d \times k_d = 3,25 \times 1,4 = 4,55 \text{ [m}^3 / \text{den}\text{]}$$

Maximální hodinové množství splaškových odpadních vod

$$Q_h = (Q_{d,m} \times k_h) / 24 = (4,55 \times 2,1) / 24 = 0,40 \text{ [m}^3 / \text{hod}\text{]}$$

Průměrné měsíční množství splaškových odpadních vod

$$Q_{pm} = 30 \times Q_d = 30 \times 3,25 = 97,5 \text{ [m}^3 / \text{měsíc}\text{]}$$

Průměrné roční množství splaškových odpadních vod

$$Q_r = N \times Q_d = 365 \times 3,25 = 1186,3 \text{ [m}^3\text{/rok]}$$

Množství splaškových vod

$$Q_d = 3,25 \text{ [m}^3\text{/den]}$$

### **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.

Ve Zlíně 15.4.2021

Vypracoval: Ing. Aleš Trněný