



Studie, plány a projekty pro krajinu a vesnici

Vranovská 102, 614 00 Brno

Tel.: 545575250, 545576740 Fax.: 545576250

E-mail: lowapol@lowapol.cz

IČ: 46990798 DIČ: 290-46990798

Územní studie
v ploše B1
k.ú. O L Š A N Y

ÚZEMNÍ STUDIE V PLOŠE B1 K.Ú OLŠANY

Objednavatel :

Obec OLŠANY

Zpracovatel :

LÖW & spol.,s.r.o. Brno

Vedoucí projektant :

Ing.arch. Milada CHROBOCZKOVÁ

Zodpovědní projektanti :

Urbanismus a architektura: Ing. arch. Milada CHROBOCZKOVÁ

Doprava : Ing. Miloslava ŠKVARILOVÁ

Vodovod, kanalizace: Ing. Jiří VYSOUDIL

Plyn, elektro, spoje : Vladimír MAREK

Digitalizace: Milada HLINOVSKÁ



Chroboczková

Brno, květen 2012

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území je vymezeno v grafické části.

B. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Pozemky budou využity pro bydlení, občanskou vybavenost, dopravu, technickou infrastrukturu, veřejné prostranství, veřejnou zeleň pro technickou infrastrukturu.

Vymezení a uspořádání pozemků pro jednotlivé funkce je podle grafické části.

Základní uspořádání řešeného území

Zástavba rodinných domů bude uspořádána podél tří nově navrhovaných místních komunikací, které jsou vzájemně rovnoběžné a zároveň jsou přibližně kolmé na stávající místní komunikaci procházející západně od řešeného území. Prostřední z nich navíc navazuje na stávající místní komunikaci s řadovou zástavbou – podél této bude probíhat komunikace pro pěší, která bude pokračovat až na komunikaci pod „Bolševikem“.

Mezi navrhovanými komunikacemi jsou umístěna propojení – pojízdné chodníky, procházející v ochranném pásmu nadzemního vedení VN. Dále je v tomto pásmu veřejná zeleň, která se rozšiřuje do dvou ploch veřejných prostranství – v jednom z nich je občanská vybavenost dětské hřiště a ve druhém zeleň s odpočivnými zákoutími s lavičkami.

Podél místních komunikací je navržen oboustranný pruh veřejné zeleně pro uložení technicko inženýrských sítí. U prostřední komunikace je mezi vozovkou a veřejnou zelení chodník. Komunikace je navržena v jedné úrovni s chodníkem.

Další podmínky a omezení:

- podmíněně využitelná je část plochy, na které se vyskytují odvodnění, a také v plochách v údolnici a jejím širším okolí, za předpokladu řešení problému – hydrogeologický průzkum apod. a návrh v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na výsledky průzkumu;

- plocha je v plném rozsahu využitelná pro funkce řešené konkrétním uspořádáním pozemků za podmínky přeložení stávající dešťové kanalizace podle řešení v této územní studii a nahrazení nadzemního vedení VN v jižní části plochy novým kabelovým vedením podle řešení v této studii, přeložení STL plynovodu procházející přes plochu (zrušení a nahrazení novým) podle řešení v této studii;

- zrušení vodovodu v severní části plochy (případně jeho respektování za předpokladu, že to nebude bránit realizaci oplocení apod.;

- prověření tlakových poměrů v rozvodné síti vody v dolní části navrhované zástavby a navržení opatření k redukci na odběrných místech v další fázi projektové dokumentace;

- podmíněně využití části pozemků v ochranných pásmech technické infrastruktury.

C. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Do území je možno umístit stavby a pozemky v souladu s funkčními regulativy – plochy s rozdílným způsobem využití podle návrhu ÚP:

BYDLENÍ - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ ČISTÉ	BIČ
OBČANSKÁ VYBAVENOST - TĚLOVÝCHOVA A SPORT – HRŠTĚ	OSh
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ V ZASTAV. ÚZEMÍ - VEŘ. PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ VEŘEJNÁ	PZzv
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ V ZASTAV. ÚZEMÍ - VEŘ. ZELEŇ PRO TECH. INFRASTRUKTURU	PZ ti
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ DOPRAVA – MÍSTNÍ KOMUNIKACE	DSmk
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ DOPRAVA – PĚŠÍ KOMUNIKACE	DEPO

D. PODMÍNKY PRO UMISŤOVÁNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

RODINNÉ DOMY

1. Parcelace

- výměra stavebního pozemku:
min. výměra je 1 250 m², (v odůvodněných případech 1 000 m²);
- hranice pozemků podle této územní studie (parcelace) jsou závazné, vyjma případů, kdy bude zájem využít více pozemků pro 1RD (max. 2 pozemky) – pozemky pro RD lze sloučit při dodržení prostorového regulativu max. zastavěnosti 30% takto vytvořené plochy;
- v lokalitě bude max. 46 RD.

2. Druh zástavby a umístění RD na pozemek

- druh zástavby - nízkopodlažní – volně stojící rodinné domy nebo dvojdomky. Volně stojící domky a dvojdomky (domek ve formě dvojdomku) lze zaměnit tam, kde to územní podmínky umožňují.

RD budou umístěny podle grafické části:

- Stavební čára:

rovnoběžná s hranicí přiléhající obslužné komunikace, ve vzdálenosti 6,0 m od místní komunikace nebo chodníku nebo větší, pokud je v grafické části uvedeno jinak.

- Umístění RD na pozemek:

vzdálenost od hranic pozemků – min 3,5 m od hranice sousedního pozemku s RD
min. 7 m mezi RD;

– min. 3 m od okraje pozemku (hranice mezi soukromým pozemkem a veřejnou zelení);

– min. 6 m od hranice pozemku místní komunikace (platí pro RD ve vztahu k MK Ba, MK Bb, MK Bc) - nebo chodníku (platí pro RD ve vztahu k PK Bb).

Podrobně podle výkresové dokumentace – výkres č. 1 -
Hlavní výkres.

V případě členité fasády rodinného domu - dodržet pravidlo, že uváděná vzdálenost stavební čáry (v textové a grafické části) je hodnota minimální.

3. Podlažnost

- výška zástavby - max 1 NP;
- přípustné podsklepení za předpokladu zajištění proti podzemní vodě.

4. Tvar střechy

- šikmá, sedlová eventuálně valbová;

- s možností vestavby podkroví.

5. Počet bytových jednotek

- max. 2 bytové jednotky na 1 obytný dům.

6. Parkovací stání

- na každém pozemku budou zajištěna dvě parkovací stání mimo vjezd do garáže.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ

1. Výměra podle ÚS je závazná.

2. Využití:

- v 1 ploše je umístěna občanská vybavenost dětské hřiště;

- v 1 ploše mobiliář pro využití jako odpočivné zákoutí.

3. Veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu:

- dodržet minimální šířku podle výkresové dokumentace.

Při jakýchkoliv výsadbách je vždy nutno dodržet všechna ochranná pásma a s nimi související omezení tak, aby nedošlo k negativním vlivům na síť a zařízení technické infrastruktury

E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Jsou dány funkčními a prostorovými regulativy v kapitole C a D s cílem zachovat venkovský charakter území.

F. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

F.1. DOPRAVA

Stávající obslužná komunikace umožňující příjezd k lokalitě bude zachována ve stávající trase, je navrženo její rozšíření na dva plnohodnotné jízdní pruhy, t.j. úpravu na funkční skupinu C MO2 7/6/30. Jednotlivé větve navržených komunikací budou připojeny na stávající trasu přibližně kolmo, křižovatkou stykovou kolmou, tvaru "T".

Přímou dopravní obsluhu jednotlivých obytných objektů zajistí jednotlivé větve komunikací, které jsou navrženy ve funkční podskupině D1. Komunikace A(MK Ba), C (MK Bc), se smíšenou funkcí pro pěší i motoristy, a komunikace B (MK Bb) pouze pro motoristy. Komunikace jsou navrženy jako obytné zklidněné. Všechny tři větve obslužných komunikací jsou zakončeny obratištěm.

Pojízdný chodník - Podél trasy elektrického nadzemního vedení VN je navržen pojízdny chodník pro obsluhu vedení, pro prostupnost území a dostupnost ploch veřejných prostranství. Trasy dvou větví pojízdny chodníku budou přerušeny průběžnou vozovkou jednotlivých větví obslužných komunikací.

Chodník - Podél větve "B" komunikace (MK Bb) probíhá chodník pro pěší (PK Bb), který pokračuje na účelovou komunikaci vedenou podél východní strany řešeného území. Chodník bude překonávat několikametrový svah schodištěm. Pěší komunikace je vyčleněna barevným pruhem v dlažbě po severní straně vozovky.

F.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

F.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Je navrženo napojení území na stávající vodovodní síť (Řad 3, DN 100) v obci novými řady, a to následovně:

Horní ulice (plocha A) - napojením novým řadem dl. 205 m, profil min. 80 mm, se zokruhováním a napojením v ÚPN navržené lokality B2.

Prostřední ulice (plocha B) - napojením novým řadem dl. 195 m.

Dolní ulice (plocha C) - napojením novým řadem dl. 320 m.

Veškeré domy budou napojeny na tento veřejný rozvod, vodovod je navržen vždy po jedné straně uliční řady.

Domy napojené na stávající vodovodní řad procházející pozemky RD severně od navrhované horní místní komunikace MK Ba budou napojeny přípojkou na navrhované vedení v horní ulici – podél místní komunikace MK Ba (které bude zokruhováno s vodovodem k lokalitě B2 dle ÚP).

F.2.2. ODVÁDĚNÍ A LIKVIDACE ODPADNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD

Pro lokalitu jsou navrženy nové úseky jednotné kanalizace : stoky C1 – C5, které budou zaústěny do hlavní stoky C. Tato stoka je před vyústěním do potoka opatřena odlehčovací komorou a splaškové vody budou přečerpávány do hlavního sběrače A (v souladu s projektovou dokumentací Kanalizace – Olšany, ing. Světlík, 2007). V případě stoky C1 je třeba uvažovat, že do ní budou výhledově svedeny gravitačně i odpadní vody z lokality B2.

Stávající dešťová kanalizace, která vede z horní části přirozenou údolnicí a sbírá nejen povrchové vody, ale pravděpodobně i podzemní vody, bude přeložena souběžně se stokou C a vyústěna do stejné vodoteče jako původní. Do této kanalizace budou rovněž převáděny odlehčené vody z navržené odlehčovací komory OK 2A, tyto vody už nelze opět zaústit do jednotné kanalizace a znovu je směšovat se splaškovými vodami.

F.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrická energie v řešené lokalitě bude využívána jen ke svícení a pro běžné domácí spotřebiče.

Stávající nadzemní vedení VN 22 kV procházející řešenou zónou a provedené holými vodiči bude v trase k TS 2 Zahrady zachováno a stávající přípojka k TS 7 Bolševik bude přeložena. Přípojka k TS 7 bude zrušena a nahrazena kabelovou přípojkou VN uloženou v zemi. Jeden sloup bude přeložen.

Rozvodná síť NN bude kabelová po obou stranách zastavěné ulice – provedena jako okružní se vzájemným propojením přes rozpojovací skříně a propojena do stávající nadzemní distribuční sítě NN.

Napojení nové osvětlovací soustavy bude provedeno z provozované soustavy na stávající ulici, případně z nově vybudovaného napájecího bodu se samostatným rozvaděčem RVO umístěného při nové lokalitě v prostoru u křižovatky od stávající zástavby do střední ulice. Trasy kabelů VO jsou vedeny při krajnici komunikace (chodníku) po jedné straně ulice. V části kabelové trasy VO bude veden i kabel místního rozhlasu.

F.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Pro vytápění bude v maximální možné míře využíván zemní plyn.

STL plynovod v navrhované lokalitě naváže na stávající, provede se pouze její prodloužení ve stejné dimenzi.

Stávající přípojka STL plynovodu pro chaty v lokalitě Bolševik procházející přes řešené území B1 bude v celém rozsahu zrušena, objekt bude připojen z nově navrhované středotlaké sítě RD.

F.2.5. ELEKTRONICKÁ KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ

Telefonní zařízení – přístupová síť

Pro řešenou zónu se předpokládá rozšíření stávající účastnické sítě kabelovým rozvodem v zemi.

Celá telefonní síť v lokalitě se předpokládá po obou stranách komunikací v místě jejich zástavby.

Televizní kabelové rozvody (TKR)

Nejsou uvažovány.

Místní rozhlas (MR)

Pro řešenou lokalitu se předpokládá jeho rozšíření navázáním na stávající síť MR, která je provedena nadzemním vedením – převážně po síti NN. Rozšíření sítě do řešené lokality bude provedeno přechodem na kabelové vedení uložené v zemi.

F.2.6. LIKVIDACE TUHÉHO DOMOVNÍHO ODPADU

Pro domky je navrženo ukládání směsného komunálního odpadu do sběrných nádob o objemu 110 l, umístěných při hranici pozemku. Tříděný odpad je navrženo umísťovat do nádob na stávajících stanovištích v obci.

G. PODMÍNKY PRO ZMĚNY STAVEB A ZMĚNY VLIVU STAVEB NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Nejsou stanoveny.

H. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Respektovat ochranná pásma všech technicko inženýrských sítí – stávajících, přeložek i nově navrhovaných. V ochranném pásmu nadzemního vedení VN není možno vysazovat vysokou zeleň (stromy), pouze střední (keře), a vzdálenost vysazovaných dřevin od podzemních sítí technické infrastruktury musí být taková, aby kořeny nemohly poškodit tyto sítě. Při ukládání jednotlivých sítí technické infrastruktury je nutno dodržovat pořadí a vzdálenosti mezi nimi podle legislativy.

I. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V území se nenachází pozemky, které by byly součástí ÚSES – biocenter a biokoridorů.

Respektovat: zachovat a rozšířit v ÚP navrhované interakční prvky IP1 a IP2, nacházející se podél komunikací v jižní a východní okrajové poloze řešeného území.

K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Pořadí zástavby nebylo vzhledem k rozsahu území stanoveno, je však třeba postupovat ve směru od stávající zástavby.

L. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU ZDRAVÍ

Respektovat regulativy pro funkční uspořádání území – plochy s rozdílným způsobem využití – viz. kapitola C.

M. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

M.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Z ÚP jsou převzaty stavby:

Občanské vybavení

- dětské hřiště DHb

Dopravní infrastruktura

- *místní komunikace*
- rozšíření a doplnění stávající místní komunikace procházející západně od lokality B1 – MK Bo
- místní komunikace pro obsluhu území MK Ba
- místní komunikace pro obsluhu území MK Bb
- místní komunikace pro obsluhu území MK Bc
- pojízdný chodník PCHa
- pojízdný chodník PCHb
- *pěší komunikace*
- chodník podél místní komunikace západně od B1 – sloužící pro B1 a ostatní obyvatele obce – PK Bo
- chodník PK Ba
- chodník PK Bb
- chodník PK Bc

Technická infrastruktura

- vodovod
- přeložka dešťové kanalizace

- kanalizace jednotná
- výtlač odpadních vod
- STL plynovod
- přeložka nadzemního vedení VN – kabelové vedení VN a kabelosvod, včetně přeložky sloupu
- kabelové vedení NN
- plochy pro umístění technické infrastruktury – veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu - Z1, Z2, Z3, Za, Zb, Zc

M.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Nejsou navrhována.

M.3. ASANACE

Hospodářský objekt (objekt pro koně) na p.č. 600/354.

N. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

N.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Občanská vybavenost

- dětské hřiště DHb – část p.č. 600/380 a 600/382.

N.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

VPO nejsou navrhována.

Předkupní právo lze uplatnit pro:

- veřejné prostranství včetně veřejné zeleně VZ – část p.č. 600/386, 600/387, 600/388.

O. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ ÚZEMNÍ STUDIE NAHRAZUJE

Územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí.

P. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117, ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Není předmětem této ÚS.