



ÚZEMNÍ STUDIE REBEŠOVICE – MALÉ DÍLY

2012

BROŽEK
Ing. arch. Ladislav Brožek
J. Palmonové 12 602 00 Brno

OBJEDNATEL :
OBEC REBEŠOVICE
Zámecká 12, 664 61 Rebešovice

POŘIZOVATEL :
MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE
pracoviště Brno, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
Odbor výstavby, Oddělení územního plánování a památkové péče

ZPRACOVATEL :
Ing. arch. Ladislav Brožek
J.Faimonové 12, 628 00 Brno, IČO 12147168
adresa kanceláře: Atelier nad viaduktem
Ondráčkova 101, 628 00 Brno
tel/fax 543 245 340, mobil 603 413 153
e-mail: infobrozek@archbrno.cz
www.archbrno.cz



vedoucí projektant: Ing. arch. Ladislav Brožek

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST:

- a) CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE
- b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- c) SOUČASNÝ STAV
- d) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
- e) NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
 - 1. Dopravní infrastruktura
 - 2. Veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - 3. Technická infrastruktura
- f) PROSTOROVÉ REGULATIVY STAVEB

GRAFICKÁ ČÁST

1	SCHÉMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 5 000
2	KOORDINAČNÍ SITUACE	1: 1 000
3	KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1: 500
4	SITUACE VLASTNICKÝCH VZTAHŮ	1: 1 000



I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

a) CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem územní studie (dále jen ÚS) je návrh koncepce uspořádání, vymezení prostorových regulativů a etapizace výstavby skupiny rodinných domů na východním okraji zastavěného území obce v lokalitě Malé Díly. Cílem je vytvoření územně plánovacího podkladu pro rozhodování stavebního úřadu.

b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Obvod řešeného území zahrnuje plochu II. etapy výstavby v lokalitě Malé Díly, tj. plochu lokality 1.03 Br/1s dle změny č.1 územního plánu obce (ÚPO) Rebešovice, vydané zastupitelstvem obce Rebešovice dne 25.5.2011 (datum nabytí účinnosti dne 25.5.2011), zastavitelné plochy pro bydlení dle původního územního plánu obce, které nejsou součástí území, na kterém je pro komunikace a inženýrské sítě vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení (I. etapa), plochu nové páteřní přístupové komunikace a plochu veřejné zeleně v sousedství bytových domů na ulici Horky.

Rozloha řešeného území celkem : 4,6 ha
- z toho I. etapy : 0,54 ha

Řešené území bylo vymezeno s ohledem na cíl a účel územní studie tak, aby územní studie navazovala na dřívější řešení a tvořila podklad pro rozhodování na celé ploše lokality Malé Díly. Návrh řešení komunikací a inženýrských sítí I. etapy výstavby dle platné dokumentace pro stavební povolení je respektován.

c) SOUČASNÝ STAV

Řešené území je v současnosti využíváno převážně jako zemědělská půda. Na východě navazuje na hranici zastavěného území, sousedí s plochami zahrad, stávající zástavbou rodinných domů a dvěma bloky nízkých bytových domů. Je přístupné ulicí Horky, která bude zachována jako obsluha pro stávající výstavbu RD. Jižní hranici vymezuje v ÚP navržená účelová komunikace podél zemědělského areálu. Na jihovýchodě a východě pokračují plochy zemědělské půdy.

Území je vymezeno platným územním plánem obce Rebešovice (ÚPO, zpracovatel - Urbanistické středisko Brno, s.r.o., nabytí účinnosti 13.9.2001 a změnou č.1 ÚPO jako zastavitelná plocha pro bydlení.

Podmínky pro využití ploch dle ÚPO: Br – bydlení v rodinných domech
Výšková regulace zástavby dle ÚPO: max. 1 NP + podkroví

Geologie: Pro stavby v řešeném území nebyl proveden doposud žádný inženýrsko-geologický průzkum. Doporučujeme proto provést potřebné průzkumové práce a vyhodnotit vlastnosti podloží jako podklad pro uvažované stavby, zejména z hlediska předpokládaného zasakování dešťových vod.

d) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce vychází z potřeby navržení kvalitního obytného prostředí v návaznosti na stávající strukturu obce. Hlavní dopravní napojení je od ulice Chrlické novou páteřní místní komunikací po severozápadním okraji řešeného území v trase stávající účelové komunikace. Zástavba rodinných domků je navržena podél tří zklidněných místních komunikací se zelení ve směru členění původních parcel zemědělské půdy tak, aby vznikly příjemné uliční prostory. Na východním okraji po obvodu řešeného území jsou jednotlivé paprsky vzájemně propojeny a tvoří uzavřenou dopravní síť bez slepých komunikací. Na jihozápadě je navržena účelová komunikace, odbočující z nové páteřní ulice podél hranice bývalého zemědělského areálu a určená k obsluze zemědělských pozemků ve východní části katastru.

Stavební pozemky jsou navrženy v proporcích, které umožňují výstavbu rodinných domků a další využití v klidové soukromé části na nezastavěné ploše (okrasné i užitkové zahrady, relaxace). Stavební čára je navržena ve vzdálenosti 6 m od okraje jízdních pruhů.

Navržené rozměry typických stavebních pozemků (parcel)

- šířka uliční fronty: 16 – 16,5 m
- hloubka pozemků: 33 – 43 m

Plošné výměry navržených stavebních pozemků*):

označení pozemku	plošná výměra m ²	označení pozemku	plošná výměra m ²
01	446	23	688
02	515	24	688
03	535	25	639
04	555	26	707
05	577	27	688
06	560	28	688
07	580	29	688
08	600	30	688
09	707	31	688
10	536	32	688
11	552	33	688
12	568	34	667
13	584	35	805
14	600	36	688
15	691	37	688
16	628	38	709
17	561	39	709
18	688	40	709
19	688	41	709
20	688	42	709
21	688	43	709
22	688	44	834

*) Výměry jsou orientační, přesné vymezení bude možné po zaměření území geometrem a vymezení veřejných prostor v dokumentaci pro územní rozhodnutí.

e) NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. Dopravní infrastruktura

Navržené komunikace:

- páteřní místní komunikace na severozápadním okraji lokality, funkční skupina C – obslužná, funkční typ MO2 8/6/30 s dvěma jízdními pruhy a celkovou šířkou 6 m. Komunikace zpřístupňuje lokalitu, na křižovatkách budou navržena zklidňující opatření zvyšující bezpečnost a omezující zbytečné průjezdy. Podél komunikace je navržen jednostranný chodník o šířce 2 m a na části trasy pruh veřejné zeleně s možnou výsadbou.
- zklidněná místní komunikace funkční skupiny D1 se smíšeným provozem v jedné úrovni s režimem „obytná zóna“ o celkové šířce integrované plochy 4,8 m s možností materiálově odlišit jízdní pruh 3,5 m a pruh pro chodce 1,3 m, podél komunikace je nepevněný pruh o šířce 1 m pro umístění veřejného osvětlení a na opačné straně pruh pro zeleň s výsadbou a veřejná parkovací stání. Toto uspořádání je navrženo v jižní větvi a spojovacích úsecích, u komunikací, jejichž výstavba byla zahájena v rámci I. etapy se předpokládá pokračování v profilu dle dokumentace pro stavební povolení.
- účelová komunikace k obsluze zemědělských pozemků ve východní části katastru, funkční skupina C, funkční typ MO2k 3,5/3,5/30 s pruhem izolační zeleně o šířce 2,5 m, šířka koridoru celkem je 6,5 m.

Parkování :

- na pozemcích rodinných domů o celkové ploše nad 100m² budou zajištěna minimálně 2 vlastní odstavná stání (včetně míst v garáži)
- na veřejných prostranstvích je požadavek na zajištění parkování pro osobní automobily skupiny 1 v počtu 1 stání / 4 RD (stavební místa pro rodinné domy) – při kapacitě II.etapy 44 RD se jedná o 11 stání.
- dle vyhl. č.369/2001 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace je třeba na veřejných prostranstvích zajistit při celkovém počtu do 20 stání 1 vyhrazené stání s potřebnými parametry.
Je navrženo: 10 stání s rozměrem 2,2 x 6,5 m pro běžné parkování a 1 stání 3,5 x 7 m pro tělesně postižené.

2. Veřejná prostranství, veřejná zeleň

Přiměřený plošný komfort veřejných prostranství je podmínkou dosažení pohody bydlení uvnitř obytné skupiny.

Součástí navržených veřejných prostranství jsou tyto plochy:

- plochy veřejné zeleně podél páteřní komunikace
- plocha veřejné zeleně určená pro vybudování zásakového objektu
- společná plocha veřejné zeleně a dětského hřiště nad bytovými domy na ulici Horky (1550 m²)
- plochy zeleně v koridorech zklidněných místních komunikací

Na východním okraji lokality je navržen pás pro výsadbu lemujiící zeleně, uzavírající urbanizované území a zprostředkovávající přechod do volné krajiny. Kromě estetické funkce bude mít funkci zásakového prahu pro zachycení extravilánových vod při mimořádných srážkách.

Navržené šířky koridorů veřejných prostranství pro komunikace:

- | | |
|---|------------|
| - koridor pro páteřní místní komunikaci skupiny C : | min. 9,5 m |
| - koridor pro zklidněnou místní komunikaci skupiny D1 : | min. 8,5 m |
| - koridor pro účelovou komunikaci | min. 6,5 m |

Spinění požadavků na celkový potřebný rozsah veřejných prostranství dle vyhl. 269/2009 Sb.:

- | | |
|---|-----------|
| - zastavitelné plochy bydlení celkem I., II. etapa a plocha stávajících bytových domů na ulici Horky: | 2,87 ha |
| - požadovaná plocha veřejného prostranství | 0,1435 ha |
| - skutečný rozsah navržených ploch veřejného prostranství | 0,3 ha |

3. Technická infrastruktura

V územní studii je navržena základní koncepce inženýrských sítí. Navazuje na řešení na území I.etapy, kde byla v době zpracování studie zahájena výstavba na základě platné dokumentace pro stavební povolení (PRODISTAV BRNO, s.r.o., Božetěchova 133, 612 00 Brno, DSP 11/2006). Konkrétní řešení nových inženýrských sítí na území II.etapy se může od návrhu územní studie lišit dle zjištěných podmínek na místě stavby a závazných podmínek správců jednotlivých sítí.

Zásobení vodou

V obci Rebešovice je vybudován veřejný vodovod, který je majetkem obce. Je provozován společností VAS a.s., divize Brno – venkov, provozní středisko Židlochovice.

Pro zásobení celé lokality Malé Díly (I. a II.etapa) budou složité nové vodovodní řady, napojené na stávající vodovod Pe110 v ulici Horky u stávajících bytových domů. Řady vybudované v rámci výstavby I.etapy budou prodlouženy pro zásobení RD na ploše II.etapy.

Odkanalizování

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť, která pokrývá většinu zástavby. Odpadní vody jsou odváděny na ČOV. Kanalizace je v majetku obce, je provozována společností VAS a.s., divize Brno – venkov, provozní středisko Židlochovice. V současnosti je realizována akce dostavba kanalizace a intenzifikace stávající čistírny odpadních vod na kapacitu 1100 EO, spočívající ve výstavbě nové biologické jednotky s maximálním využitím stávajícího objektu. Součástí stavby je vybudování 337 m nových stok, odlehčovací komory, zkapacitnění stávající odlehčovací komory a úprava stávající čerpací stanice.

Na území I.etapy bude dle platného územního rozhodnutí vybudována jednotná kanalizace, která bude odvádět dešťové vody z nové komunikace a chodníku a dále splaškové vody ze zástavby rodinných domků. Na ploše II.etapy je navrhováno vybudování nové splaškové kanalizace napojené na veřejnou síť zakončenou u RD v ulici Horky a zaústěnou na stávající rekonstruovanou ČOV. Tento požadavek platí i pro prodloužené komunikace navazující na úseky I.etapy, v severovýchodní části lokality bude proto třeba vybudovat čerpací stanici.

Srážkové vody z jednotlivých objektů pro bydlení není možné odvádět do veřejné kanalizace, musí být řešeny individuálně zasakováním příp. jejich účelovým využíváním na pozemcích jednotlivých objektů (jímání a využití pro zálivku apod.) v souladu s ust. § 5 vodního zákona. Nesmí docházet k podmáčení objektů, půdní erozi ani nedovolenému odtoku dešťových vod na cizí pozemek.

Dešťové vody z veřejných ploch II. etapy budou odváděny do přímého vsaku nebo vsakovacích objektů v nejnižším místě lokality a na severovýchodním okraji území. Podrobnosti budou navrženy v projektech komunikací, úprav ploch zeleně a kanalizace na základě znalosti geologických vlastností podloží.

Extravilánové vody ze zemědělské půdy budou zachycovány na obvodu lokality pomocí vsakovacích pásů nebo prahů s rýhami.

Výpočet spotřeby vody a množství splaškových vod:

Předpokládaný počet domů celkem (II.etapa):	44 RD
Předpokládaný počet obyvatel :	154 ob.
Měrná roční spotřeba vody dle přílohy č.12 vyhl.č. 428/2001 Sb.	46 m ³ /ob.rok
Souhrn spotřeb vody a splaškových vod z území:	7 084m ³ /rok 19,40 m ³ /den 0,80 m ³ /hod průměrně: 0,22 l/s maximálně: 0,33 l/s

Zásobení plynem

Výstavba I.etapy bude dle platného územního rozhodnutí napojena na STL plynovodní rozvody v obci na ulici Chrlické. Pro přívod bude částečně využit stávající NTO plynovod, zásobující bytové domy v ulici Horky, převedený na STL. Řady vybudované v rámci výstavby I.etapy budou prodlouženy pro zásobení RD na ploše II.etapy.

Zásobení elektrickou energií, veřejné osvětlení, sdělovací vedení

Pro zásobení bytové výstavby elektrickou energií, veřejné osvětlení a sdělovací rozvody budou sloužit kabelové rozvody NN, rozvody pro VO a sdělovací rozvody položené v koridorech místních komunikací. Nápoje body a technické podmínky budou určeny následnou projektovou dokumentací a projednány se správci sítí.

V místě staveniště se nachází stávající sdělovací kabel ve správě Telefónica Czech Republic, a.s.. Na území II.etapy nebude prováděno jeho přeložení, řešení zástavby respektuje toto zařízení a navrhuje v místech jeho trasy převážně zelené plochy veřejných prostranství. Před zpracováním následných projektů bude zaměřen jeho průběh v terénu a návrh řešení projektů bude respektovat požadavky správce na jeho ochranu.

f) PROSTOROVÉ REGULATIVY STAVEB

Pro zástavbu na ploše lokality platí regulativy dle platného územního plánu obce a Změny č.1 ÚPO. Pro výstavbu na ploše II.etapy skupiny RD Malé Díly jsou navrženy tyto regulativy:

- Hlavní hmota domu bude umístěna na graficky vymezenou linii stavební čáry ve vzdálenosti 6 m od okraje vozovky. Stavební čáru nepřekročí ani garáž nebo jiná stavba. Před stavební čárou může výjimečně předstoupit závětrří, zimní zahrady a další prvky na fasádě (arkýře apod.) v maximálním rozsahu 1/3 šířky průčelí. Domy mohou být samostatně stojící nebo vytvářet dvojdomy.
- Úroveň podlahy 1.NP bude maximálně 45 cm nad nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu, v návaznosti na výškové uspořádání přilehlé veřejné komunikace.
- Zastavitelnost plochy pozemku je maximálně 30% jeho celkové rozlohy, na každém pozemku bude plocha pro odtavení min. 2 osobních automobilů ba volné ploše nebo v garáži. Doporučuje se aby garáže byly součástí hlavního objektu RD nebo umístěny jako k domu přiléhající.
- Oplocení na rozhraní soukromých a veřejných pozemků bude tvořit podezdívka vysoká maximálně 60 cm a sloupky s výplněmi z průhledných nebo polopřůhledných prvků. Je doporučeno použití zděných sloupků a výplně v kombinaci dřevo – živý plot. Vyloučeno je použití zděných, či jinak provedených plných zdí. Celková výška oplocení nebude přesahovat 160 cm.

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1	SCHÉMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 5 000
2	KOORDINAČNÍ SITUACE	1: 1 000
3	KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1: 500
4	SITUACE VLASTNICKÝCH VZTAHŮ	1: 1 000



BROŽEK, Ing. arch. Ladislav Brožek

J. Faimonové 12

612 00 Brno

Váš dopis č. j.:
Číslo jednací: 12719/2012-Ke
Vyřizuje / Tel.: Ing. Kejvalová/545532246
Datum: 17. 5. 2012

Rebešovice – Malé Díly, výstavba 50RD

Předběžné stanovisko k možnosti výstavby a napojení na veřejný vodovod a kanalizaci

V současné době v obci Rebešovice VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s. divize Brno – venkov (dále jen VAS) provozuje veřejný vodovod a kanalizaci. Proti návrhu obytné výstavby dle předložené situace nemáme námítky, upozorňujeme však, že se již v současné době v dotčené lokalitě realizuje povolená stavba „Vodovod a jednotná kanalizace v lokalitě Malé Díly, k.ú. Rebešovice“. Proto je nutno návrh zkoordinovat s již probíhající stavbou.

Přílohou Vám zasíláme situaci z PD uvedené stavby.

S pozdravem

VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.
Soběšická 820/156, 638 01 Brno
divize Brno-venkov
Soběšická 820/156, 638 01 Brno
20

Ing. Bronislav Remeš, Ph.D.

hlavní inženýr

Adresa divize
Soběšická 820/156
638 01 BRNO

tel.: +420 545 532 111
fax: +420 545 532 392
e-mail: sekretariat@vasbv.cz

Bankovní spojení: 3201641/0100
Zapsáno: B 1181 Krajský soud v Brně
www.vodarenska.cz

IČ: 49455842
DIČ: CZ49455842

Sídlo společnosti
Soběšická 820/156
638 01 BRNO