

Investor : Ing. Pavel Korec, Palatova 284/1, 674 01 Třebíč

Územní studie „Územní studie – Lokalita F – Cihelna, Pozořice“

Průvodní zpráva



ing. arch. Bílý Vladimír

Atelier VB
architektonický a projekční atelier

tel. : +420602751075
email : bily.vl@seznam.cz

Lokalita F - Cihelna, Pozořice

Investor	ing. Pavel Korec, Palatova 284/1, 674 01 Třebíč
Objednatel	ing. Pavel Korec, Palatova 284/1, 674 01 Třebíč
Vypracoval	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum	listopad 2012
Zak. číslo	05/2012

ÚZEMNÍ STUDIE**Průvodní zpráva**

T.01

ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

Atelier VB

Investor : Ing. Pavel Korec, Palatova 284/1, 674 01 Třebíč

Územní studie „Územní studie – Lokalita F – Cihelna, Pozořice“

Průvodní zpráva

Textová část

Název akce :	„Územní studie – Lokalita F – Cihelna, Pozořice“
Investor :	Ing. Pavel Korec, Palatova 284/1, 674 01 Třebíč
Zpracovatel :	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň :	Územní studie

Obsah :

- A. Vymezení řešeného území
- B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení
- C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace
- D. Funkční a prostorové regulační zásady
- E. Koncepce napojení na inženýrské sítě – etapizace přípravy a realizace lokality
- F. Zásady řešení veřejných prostranství
- G. Grafická část

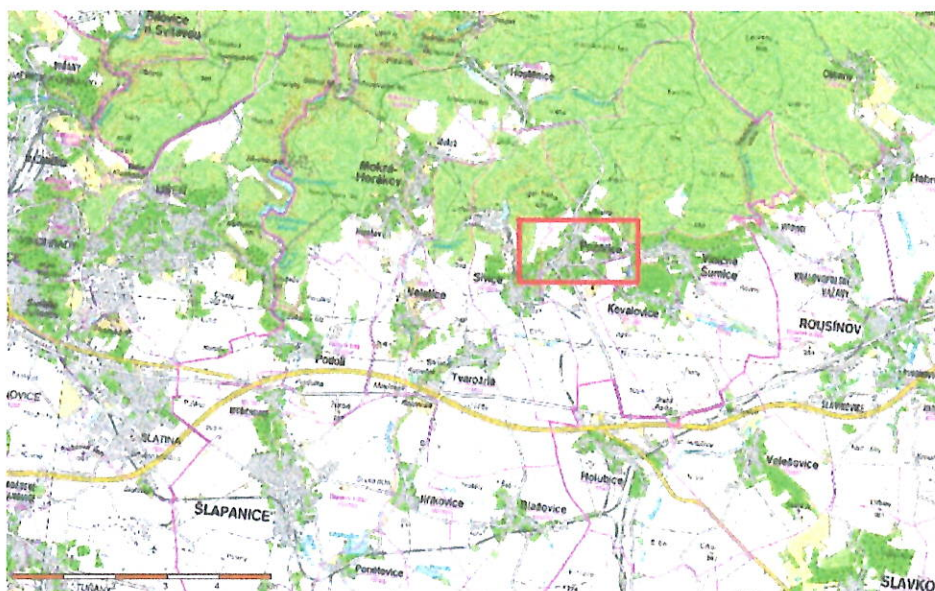
A. Vymezení řešeného území

Charakteristika z hlediska širších vztahů a dle vydané územně plánovací dokumentace:

Území městyse Pozořice je vymezeno jeho katastrálním územím s rozlohou 1546 ha. Zastavěné území městyse má v současné době rozlohu cca 105 ha a v roce 2009 zde žilo trvale 2094 obyvatel, hustota osídlení je 134 obyv./km². Historická zástavba městyse vznikala vývojem a spojením dvou samostatných obcí (Pozořice a Jezera).

V zájmovém území městyse Pozořice se projevuje zájem o novou výstavbu od místních obyvatel i z širšího regionu.

Lokalita F – Cihelna se nachází ve východní části zastavěného území městyse Pozořice, a je ze S, V a Z strany lemována plochami zahrad a krajinou zelení. Ze strany J pak lokalita sousedí s plochou pro bydlení – dvorní traktů objektů na ulici Šumická.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

Atelier VB

ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov

tel. : 602 751075

email. : bily.vl@seznam.cz

Charakteristika stávajícího prostoru lokality F – Cihelna:

V současné době není lokalita F – Cihelna o výměře řešeného území cca 1,3 ha využívána pro žádné účely – po ukončení činnosti průmyslového charakteru leží lokalita ladem. Lokalita je mírně svažité J směrem. V lokalitě jsou v současné době realizovány stavby původního průmyslového závodu včetně nahodilých polozdemolovaných objektů, zpevněných ploch a posic a neudržované přerostlé náletové zeleně.

Vymezení a stanovení úkolu a zadání územní studie dle textové části vydaného Územního plánu městyse Pozoříce:

F - respektovat klidové zázemí městyse a neurbanizovanou zónu v trati Kněží hora, vyloučit výstavbu objektů RD v severní části lokality podle hlavního výkresu 1b. Řešit dopravní přístupnost pouze od ul. Šumické, vyloučit výjezd z lokality směrem ke Kněží hoře a do prostoru zóny zahrad. Prostorové, zejména výškové uspořádání podřídí rázu zástavby a krajiny. Nepřípustné je řešení areálu, zásadně měnící charakter terénu a hydrologické poměry. Problematiku lokality řešit územní studií.

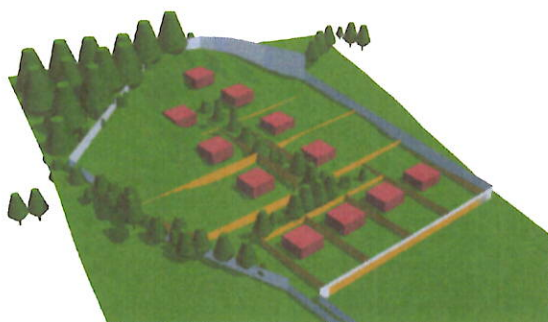


Obr. 2 : Ortofoto s vyznačením řešeného území

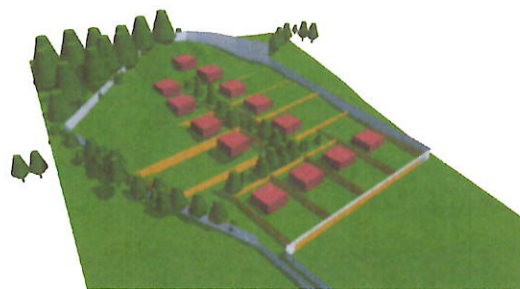
B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

1. Koncepce urbanistického řešení:

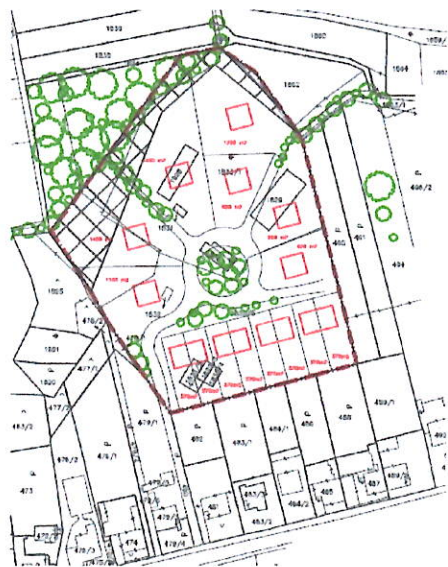
V průběhu zpracovávání urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě F – Cihelna byly projektantem vytvořeny 3 varianty řešení. Na základě projednávání konceptu s investorem akce byla pro závěrečné projednání vybrána varianta A s možností řešení jižní řady stavebních parcel dle varianty C. Tento výběr řeší poměrně extenzivním způsobem s ohledem na požadavek územního plánu využití celé zastavitelné části řešeného prostoru.



VARIANTA „A“



VARIANTA „B“



VARIANTA „C“

Obr. 3 : Schéma řešených variant

Základní koncepcí vybrané varianty A při řešení lokality F – Cihelna je vytvoření zástavbovo - obslužného systému formou základní páteřní zaslepené obslužné komunikace, která je napojena komunikačním koridorem z ulice Šumická (není předmětem řešeného území, tento koridor je řešen samostatnou dokumentací). Celý prostor lokality F – Cihelna bude nově rozparcelován do podoby dle výkresové části územní studie na základě požadavků investora akce. Dojde k vytvoření 15 nových stavebních pozemků a technického uličního koridoru, který bude obsahovat komunikaci a inženýrské sítě. Součástí veřejného prostranství v rámci obslužného technického koridoru je řešeno parkovací stání. Odstavná stání jsou řešena v rámci pozemků jednotlivých stavebních parcel – garáže nebo krytá či otevřená stání dle technického řešení objektu rodinného domu, prostor před a vedle objektu rodinného domu. V rámci tohoto koridoru bude vymezen prostor pro umístění centra kontejnerů na separovaný odpad, případně toto bude řešeno v souladu se systémem svozu TKO v rámci celého městyse.

Součástí lokality bude prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost, který je soustředěn v okrajové západní části lokality v počátku plánované komunikace pro pěší s propojením do sousední lokality zahrad.

Lokalita F - Cihelna je řešena se zaslepenou cílovou dopravní obslužností. Předmětná lokalita bude napojena na zklidněnou komunikaci funkční skupiny D z ulice Šumická průjezdným zúženým koridorem po pozemku p.č. 480, jehož technické a prostorové řešení je předmětem samostatné projektové dokumentace. Ostatní viz dopravní řešení.

Celá lokalita F – Cihelna je řešena formou oboustranné zástavby nové místní komunikace s minimální šířkou stavebního pozemku 10m. Vzhledem k nově navržené reparcelaci bude při zástavbě postupováno formou volně stojících rodinných domů (případně dvojdomků) za dodržení bočních odstupů od společných hranic pozemků dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících a s ohledem na dostupnost a průjezdnost zbytku stavebního pozemku. V případě dohody je možno operativně řešit pozemky v jižní části lokality – pozemky č. 1 – 8 jinou formu zástavby, a to sloučením pozemků 1 a 2, 3 a 4, 5 a 6 a 7 a 8 vždy do jednoho stavebního místa.

Komunikace šířky 5,5 m je jednostranně doplněna celkovým technickým pruhem šířky 3 a 3,3 m pro uložení inženýrských sítí a chodníku pro pěší v min. šířce 2 m, druhostranně pouze manipulačním technickým pruhem šířky 2 a 2,3 metry. Prostor je dle grafického řešení doplněn parkovacími stáními. Tento celkový prostor o minimální šířce 10,5 m a 11,1 m je doporučeno majetkoprávně převést do vlastnictví městyse. Pozemky je možno v uliční frontě oplotit ve vzdálenosti 3 a 2 m u severní

ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

Atelier VB

Investor : Ing. Pavel Korec, Palatova 284/1, 674 01 Třebíč

Územní studie „Územní studie – Lokalita F – Cihelna, Pozoříce“

Průvodní zpráva

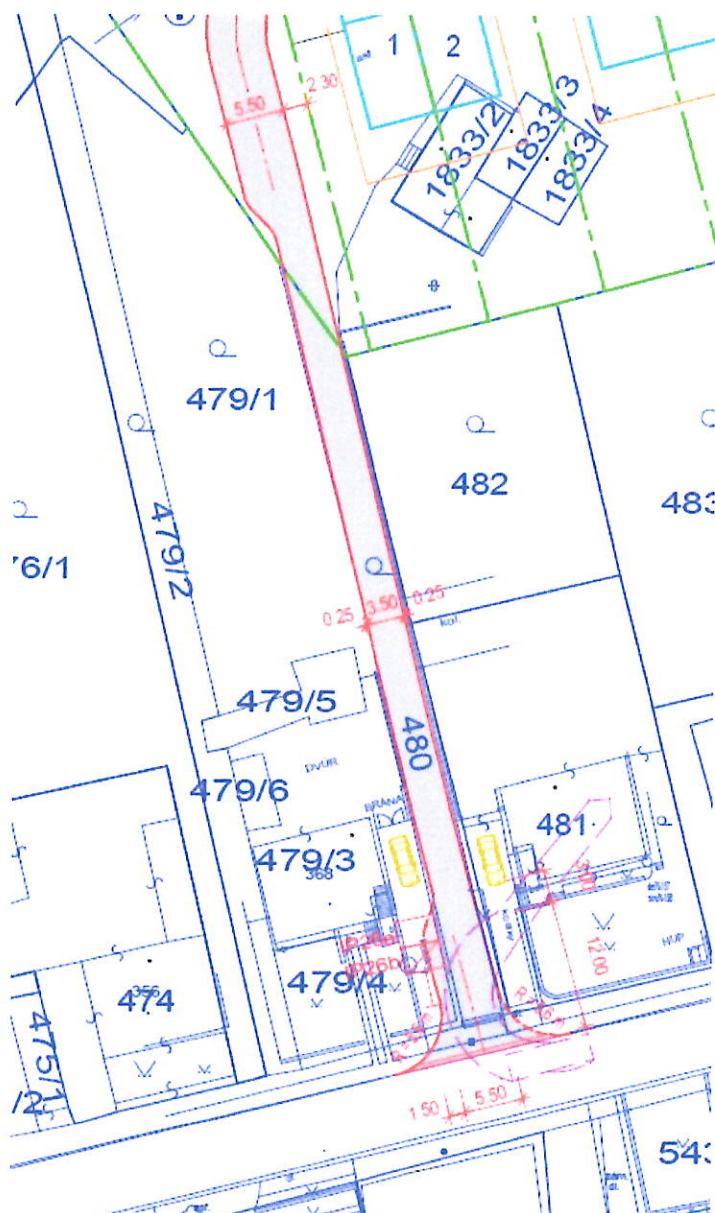
oboustranně obestavěné komunikace, a 2,3 m (variantně 8,3 m) od okraje komunikace u jižní jednostranně obestavěné komunikace. Minimální pozice stavební čáry objektů RD jsou určeny 6 m od oplocení, u RD č. 1 až 8 jsou oplocení a minimální stavební čáry variantně shodné. Ostatní viz. grafická část.

Výškové osazení bude řešeno jednotlivými dokumentacemi konkrétních rodinných domů s ohledem na výškové řešení nové komunikace a v souladu s technickými regulativy této územní studie.

2. Dopravní napojení a technické řešení:

Lokalita F - Cihelna bude napojena:

od ul. Šumické úpravou stávajícího sjezdu přes pozemek p.č. 480 – tento koridor je řešen samostatnou dokumentací, kterou zpracovává Simona Štadániová, Zahraňického odboje 922, 674 01 Třebíč.



ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

Atelier VB

ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov

tel. : 602 751075

email. : bily.vl@seznam.cz

Investor : Ing. Pavel Korec, Palatova 284/1, 674 01 Třebíč

Územní studie „Územní studie – Lokalita F – Cihelna, Pozořice“

Průvodní zpráva

PŘEDMĚTEM NÁVRHU JE NÁPOJENÍ NAVRHOVANÉ LOKALITY ASI 15 RODINNÝCH DOMŮ V POZOŘICÍCH V LOKALITĚ "F-CIHELNA". TATO BUDE ŘEŠENA JAKO ZÓNA S OMEZENÍM RYCHLOSTI NA 30 km/h. ROZHLEDY JSOU NAVRŽENY DLE ČSN 73 6102 A ČSN 736102/Z1 "PROJEKTOVÁNÍ KŘÍŽOVATEK NA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH" VIZ.TAB. 19 A DLE ČSN 73 6110 "PROJEKTOVÁNÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ"

V ROZHLEDOVÝCH TROJHELNÍKÁCH NESMÍ BÝT UMÍSTĚNY ŽÁDNÉ SOUVISLÉ PŘEKÁŽKY A ZELENĚ UPRAVENA DO VÝŠKY 0,75 m NAD NIVELETU VOZOVKY.

<i>vypracoval</i>	<i>kreslil</i>	<i>schválil</i>	<i>Simona ŠTADÁNIOVÁ</i> <i>PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ</i> Zahraničního odboje 922 674 01 TŘEBÍČ IČ: 628 53 856	
S.Štadániová			<i>formát</i>	2 A4
<i>investor</i>	MUDr.Markéta Černochová a MUDr.Vladimír Černoch Javorová 1031, Třebíč 674 01		<i>měřítko</i>	1 : 500
<i>místo stavby</i>	K.ú.Pozořice; p.č. 480 a 534/1		<i>datum</i>	08/2012
<i>stavba</i>	DOPRAVNÍ PŘIPOJENÍ KOMUNIKACE PRO LOKALITU RODINNÝCH DOMŮ POZOŘICE "F-CIHELNA"		<i>zak.č.</i>	SŠ-12/2012
<i>objekt</i>	DOPRAVNÍ PŘIPOJENÍ		<i>č.v.</i>	3.
<i>výkr.</i>	SITUACE DOPRAVNÍ		<i>stupeň</i>	

Obr. 4 : Výřezy z projektové dokumentace, řešící napojení lokality F – Cihelna na ulici Šumickou

Místní komunikace ve vymezeném řešeném území lokality F - Cihelna budou dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací zařazeny do funkční skupiny C obslužné. Prostorové možnosti koridoru ovšem umožní v případě potřeby řešit komunikaci i jako jinou normovou kategorii – např. obytná ulice. V rámci řešení v dalších stupních PD je nutno vymezit plochy dle odst. 3 § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Odstavná a parkovací stání:

V rámci lokality F - Cihelna je řešena i forma odstavných a parkovacích stání.

Odstavná stání jsou řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků – vždy na pozemku stavebníka mezi objektem rodinného domu a oplocením, nebo vedle a před objektem rodinného domu (dle osazení na parcele) v odstupovém pásu dle stavebního zákona.

Parkovací stání jsou řešena v prostoru veřejného prostranství při místní obslužné komunikaci (viz grafická část). Normová potřeba parkovacích stání při 15 rodinných domech činí : 15 RD x 4 osoby/1 RD = 60 osob : 20 = 3 parkovacích stání. V rámci územní studie je řešeno a navrženo 5 parkovacích stání, z toho 1x parkovací místo pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu.

Vlastní technické a projekční řešení určí až po detailním výškovém zaměření další stupně projektových dokumentací.

3. Funkční využití:

V rámci této lokality není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán včetně ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití ploch řešených a ploch sousedních s řešenou lokalitou:

ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

Atelier VB

Investor : Ing. Pavel Korec, Palatova 284/1, 674 01 Třebíč

Územní studie „Územní studie – Lokalita F – Cihelna, Pozořice“

Průvodní zpráva

Podrobný funkční regulativ Specifikace přípustného funkčního využití plochy (pro)

- Ba** bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžujícími sousední pozemky, možnost chovu zvířat v nekomerčním rozsahu, PHO nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch.
- Bč** bydlení čisté, bez chovu hospodářského zvířectva a výroby, možnost maloobchodu a nevýrobních služeb, rozsah bydlení nad 50% plochy pozemku organizační jednotky
- DT** dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.
- Kz** ochranu a stabilizaci přírodních systémů - VKP a ÚSES
- UR** užitkovou zeleň s možností umístění drobných staveb příslušenství
- UZ** užitkovou zeleň, zahrady, extenzivní sady a vinice bez nadzemních staveb s možností oplocení

C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v této lokalitě umožňuje zrealizovat komunikace a nutné inženýrské sítě po dohodě vlastníků pozemku s tím, že po reparcelaci a realizaci mohou být převedeny do vlastnictví městyse.

Předložená a navržená reparcelace (umístění RD na pozemcích) je řešena jako ideální stav za dohody všech majetkových účastníků v lokalitě.

Tato územní studie řeší v předmětném prostoru za uplatnění výše uvedených zásad možnou reparcelaci na 15 RD, v případě scelení pozemků p.č. 1 až 8 bude pozemků 11. Minimální šířka stavebního pozemku je doporučena 10 m.

Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:

S ohledem na formu a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení nové reparcelace je možno konstatovat, že nová obytná zástavba nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

Důvody:

- nová obslužná komunikace je trasována v odsunutě poloze od stávajících dvorních traktů a zahrad stávajících objektů na ulici Šumická,
- jako izolační pás od stávajících zahrad jsou řešeny dvorní zahradní trakty stavebních pozemků číslo 1 až 8, které jsou variantně řešeny k zastavění pouze 4 objekty rodinných domů,
- zbylé pozemky číslo 9 až 15 jsou svou velikostí řešeny velkoformátovou – extenzivní formou, takže jejich počet a nárůst bydlících v lokalitě bude minimální,
- na základě požadavku investora akce je v rámci technických regulativů upřednostněna snížená vizuální výšková hladina nových objektů.

Z výše uvedených důvodů je předpoklad, že nová lokalita (vyjma etapy realizace technické infrastruktury a samotných objektů RD) nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu na ulici Šumická. Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých nových stavebníků a z důvodu nízkého počtu nijak nadstandardně negativně neovlivní stávající lokalitu.

D. Funkční a prostorové regulační zásady

Z hlediska tvarosloví a dle vydaného územního plánu je zástavba sídla tvořena obytnými domy do max. 2 nadzemních podlaží převážně historicky v sevřeném typu zástavby, se sedlovými, valbovými a polovalbovými, v hlavním objemu souměrnými střechami se sklonem 35° až 45°, s hřebenem nad hlavním objemem stavby, orientovaným rovnoběžně s ulicí. Výškové osazení vstupního obytného podlaží je podle terénu v jeho blízkosti, přitom je nástup do objektu u tradiční zástavby situován v blízkosti terénu bez vnějších předsazených schodišť. Zčásti hmotově nevhodná, převýšená nová

ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

Atelier VB

zástavba s netradičními typy střech či materiálů použitých na fasádě, předsunutými vstupními schodišti žebříkového („drůbežího“) typu, garážemi pod objektem v přístupu z uliční fronty, střešními loggiemi apod. zčásti znehodnotila typický charakter architektury městyse, převážně však mimo centrální a jádro městyse lemující polohy.

Historicky nejnovější zástavba na SV a V okraji sídla směrem na Hostěnice, Viničné Šumice a Kovalovice je v typu otevřeném, individualistickém, nevytvářející tradiční uliční obytný prostor.

Obráz sídla je vlivem takto komponovaných staveb ve vztahu ke krajině zčásti rušivý.

Charakter zástavby:

Zástavba lokality F - Cihelna je navržena jako izolovaná výstavba rodinných domů formou volně stojících rodinných domů, kombinovaná možnou zástavbou dvojdomky u pozemků číslo 1 až 8.

Z tohoto důvodu je charakter stanoven na **volný** s občasné lokálně přípustným způsobem **sevřeným**.

1. Závazné územně technické regulativy:

a) Uliční – stavební čára:

V lokalitě je minimální stavební čára objektů rodinných domů stanovena na 8,0, 9,0 a 8,3 m od okraje komunikace (viz pozice dle grafické části). Současně je vymezen prostor pro maximální umístění objektu RD na pozemku – odsunutí od uliční fronty (viz grafická část). Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před a vedle stavby RD na pozemcích soukromých.

b) Boční odstupy staveb :

Minimální odstup od společných majetkových hranic je stanovena na 3,5 m. V případech pozemků číslo 1 až 8 a v případech uvádějící stavební zákon a předpisy související je možno tuto vzdálenost snížit na minimálně 2,0 m. V případě dohody vlastníků sousedících pozemků je možno stanovit odlišnou formu zástavby z hlediska bočních odstupů staveb, případně zastavovat pozemky oboustranně do hranice tak, aby se umožnilo pozemky zastavět. Případně je možná místní dvoustranná či vícestranná reparcelace.

Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

c) Výška objektů:

Pro lokalitu je dle vydaného a platného územního plánu stanovena forma zástavby o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem.

Maximální úroveň vstupního podlaží do objektu bude řešena maximálně 80 cm nad okolní upravený terén.

d) Oplocení:

V lokalitě je možno pozemky v uliční frontě oplotit ve vzdálenosti 3 a 2 m od obruby komunikace u severní oboustranně obestavěné komunikace a 2,3 m (variantně 8,3 m) od okraje komunikace u jižní jednostranně obestavěné komunikace. Oplocení bude maximální výšky 1,4 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Ostatní oplocení do ploch krajinné zeleně a zahrad bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků a bude řešeno jako drátěné průhledné.

e) Tvar a sklon střech, hmotové regulace objektů:

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny jako sedlové, valbové nebo polovalbové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou. Polovalbový nebo sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Pro sklon střech všech objektů v lokalitě není doporučen minimální sklon.

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po oplocení budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení odstavných parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu.

Veškeré nadzemní prvky měření a instalace technické infrastruktury a inženýrských sítí budou umístovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

g) Doplnkové stavby:

Výstavba doplnkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat ustanovením územního plánu městyse a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

2. Doporučující územně technické regulativy:**a) Hmotové řešení, výškové osazení objektů:**

Vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu 1.c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou.

b) Materiálové a barevné řešení:

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě by mělo odpovídat charakteru vesnické zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně.

c) Doprava v klidu, parkování:

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích míst. V rámci výstavby objektu rodinného domu je doporučeno investorům zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

- minimálně 1 parkovací stání v garáži či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu (doporučeno dle podmínek stavebně technického řešení objektu RD)
- minimálně 1 parkovací stání uvnitř parcely mezi objektem a oplocením na vnitřních zpevněných plochách
- minimálně 1 rezervní parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely buď před nebo vedle objektu rodinného domu

E. Koncepce napojení na inženýrské sítě – veřejná infrastruktura, etapizace přípravy a realizace lokality
a) Koncepce napojení na inženýrské sítě:

Návrh veřejné infrastruktury je řešen formou základní koncepce. V rámci návrhu je vymezen dostatečný koridor a plocha pro umístění dopravy a inženýrských sítí v potřebném rozsahu tak, aby v dalších stupních dokumentací nedošlo k prostorovým kolizím. V rámci samostatné dokumentace je nutno vyřešit technický koridor pro napojení z ulice Šumické – p. č. 480 – není předmětem této územní studie.

V rámci technické infrastruktury jsou pravděpodobně v předmětném prostoru vybudována zařízení technické infrastruktury, která sloužila pro provoz výrobních aktivit v lokalitě. Tato budou v rámci přípravy lokality odstraněna.

Územní studie plně respektuje řešení inženýrských sítí vyplývající z vydaného územního plánu

městysu. Je nutno v dalším stupni PD dořešit přesné uložení sítí s ohledem na šířkové uspořádání veřejných prostranství před RD č. 1 až 8. V rámci zpevněných ploch a inženýrských sítí je nutno vybudovat následující stavební a inženýrské objekty:

SO 01 ... Zpevněné plochy (komunikace, chodníky)

Územní studie řeší zpevněné plochy a komunikace situačně – podrobnější popis viz tato textová zpráva a grafická část.

SO 02 ... Kanalizace oddílná – splašková a dešťová

Územní studie plně respektuje systém řešení likvidace dešťových a odpadních vod vyplývající z vydaného územního plánu městysu. Z hlediska koncepce bude kanalizační systém v lokalitě F - Cihelna navržen a provozován jako oddílný a bude napojen na kanalizační větev řešené koncepčně územním plánem městysu.

Kanalizace splašková:

Pro odvod splaškových vod bude vybudována nová kanalizační stoka umístěná ve středové poloze místní obslužné komunikace a bude zaústěna do kanalizace v ulici Šumická – bude řešeno samostatnou PD.

Kanalizace dešťová:

Odvod dešťových vod z řešeného území bude řešen dešťovou kanalizací, která bude umístěna v souběhu s trasou kanalizace splaškové v místní obslužné komunikaci. Za účelem minimalizace odtoku dešťových vod z rodinných domů doporučujeme zachytávání dešťových vod pro jiné účely – zalévání zahrad a podobně. V rámci stavebního objektu SO 01 Komunikace, chodníky budou v komunikaci osazeny nové uliční vpusti, které budou napojeny na dešťovou stoku. Odvádění dešťových vod z řešené lokality F - Cihelna bude řešeno v souladu s ustanovením § 20 odst. 5 písm. c) vyhl. č. 269/2009 Sb.

Vzhledem k výškopisným podkladům pro stupeň územní studie není možno odkanalizování řešit podrobněji a bude upřesněno v dalších stupních dokumentací s možnou úpravou řešení. Dimenze jednotlivých kanalizačních stok budou upřesněny v dalších stupních dokumentací – ve fázi územní studie je stanovena dostatečná prostorová rezerva pro jejich uložení v potřebných dimenzích (300, 500 či 600 mm).

V zájmovém katastru se nenachází úředně vyhlášené záplavové území. Dle informací poskytnutých Úřadem městysu Pozoříce nedochází k zplavování pozemků vodou z vodních toků. Území sídla není ohrožováno záplavami z vodních toků při záplavách nebo silných deštích.

SO 03 ... Vodovod

Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího obecního vodovodu pokrývajícího stávající potřeby městysu.

Nový vodovodní řád v lokalitě bude napojen na stávající rozvody v městysi dle nápojných bodů z územního plánu. Vodovodní řády pravděpodobně v dimenzi PVC prům. 110 mm budou vedeny jednostranně v tělese chodníku. Rozsah a trasování navrženého vodovodního potrubí je patrné z výkresové části.

Přesné profily a materiál nového potrubí budou řešit následující stupně dokumentací na základě podrobného výpočtu. Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platných ČSN.

SO 04 ... Plyn

Nově navrhovaná lokalita F - Cihelna pro bydlení bude napojena dle koncepce z ÚP ze stávající sítě.

SO 05 ... Rozvody NN

Pro nově navrhovanou lokalitu F - Cihelna budou nové rozvody NN provedeny kabelovým rozvodem

v zemi. Nápojné místo pro rozvody NN kabelové sítě bude dle řešení z územního plánu a dle samostatné dokumentace napojení. Kabelové rozvody budou provedeny v předpokladu vedením typu NAYY 4x50mm². Toto bude trasováno dle situace ve veřejném zeleném prostranství, smyčkováno v přípojných pilířích jednostranně (v případě upřesnění v dalších stupních dokumentací může být vedení oboustranné), případně bude řešeno zaokružování rozvodů. Podrobnější řešení nových rozvodů bude řešit následující stupeň PD.

SO 06 ... Sdělovací kabely

V lokalitě bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav v městysi.

SO 07 ... Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě budou vybudovány kabelové rozvody veřejného osvětlení. Napojení VO bude provedeno z nápojných míst ve stávajících částech městysu (ul. Šumická). Kabelové rozvody budou situovány podél plánované komunikace jednostranně – viz výkresová část. V souběhu s kabelovým rozvodem bude řešeno uzemnění stožárů svítidel. Vlastní osvětlení bude provedeno výbojkovými svítidly, která budou osazena na sadových pozinkovaných stožárech B5m. Úroveň osvětlení předpokládá místní obslužnou komunikaci s minimálním dopravním provozem. Provoz osvětlení bude řízen soumrakovým spínačem. Vedení VO bude řešeno i ve veřejném prostranství, stejně jako u koutu s dětským odpočinkovým centrem.

SO 08 ... Sadové úpravy

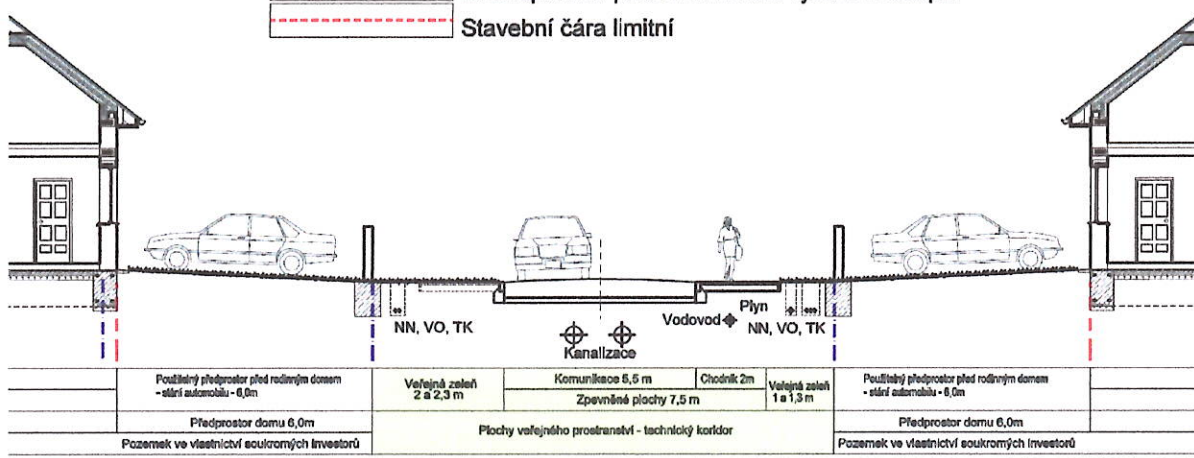
V lokalitě bude podrobněji řešena část veřejných prostranství v rámci koncového koutu s dětským odpočinkovým centrem, které má významný relaxační význam pro obyvatele lokality. Úprava zeleného pásu v uliční frontě je popsána v regulačních zásadách.

Orientační situační řešení inženýrských sítí je vyznačeno v grafické části této územní studie. Vzhledem k podkladům pro stupeň územní studie bude podrobnější řešení inženýrských sítí a komunikací upřesněno v dalších stupních dokumentací s možnou úpravou řešení.

Poznámka: Technický koridor pro dopravní a technické napojení lokality F - Cihelna na ulici Šumickou není dle hranic řešeného území řešen touto územní studií - je řešen samostatnou souběžnou dokumentací.

LEGENDA PLOCH A OBJEKTŮ

	Plochy veřejného prostranství - technický koridor
	Linie oplocení pozemků včetně vjezdů a vstupů
	Stavební čára limitní



Obr. 5 : Schematický orientační řez ulicí

b) Etapizace přípravy a realizace lokality:

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru a možnosti povolení rodinných domů v lokalitě je nutno provést následující územní procedury:

- zabezpečit vypracování dalších podrobnějších stupňů projektových dokumentací technické infrastruktury včetně způsobu napojení a dopravního režimu na ulici Šumickou včetně příslušných územně a stavebně správních povolení
- zabezpečit investiční a dodavatelskou přípravu pro realizaci předmětné akce

Etapizace výstavby lokality je řešena vzhledem k poměrně malému rozsahu z hlediska technické infrastruktury jednoetapově. Zásadní součástí etapizace je i realizace souvisejícího veřejného prostranství, které funkčně doplňuje vlastní obytnou výstavbu. Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých nových stavebníků a z důvodu nízkého počtu nijak nadstandardně negativně neovlivní stávající lokalitu.

F. Zásady řešení veřejných prostranství

Poznámka: Na základě ustanovení vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění nevyplývá pro řešení území povinnost vymezit plochy veřejných prostranství, ovšem z důvodu kvality obytného prostředí je touto studií prostor pro funkci veřejného prostranství vyčleněn – viz komentář níže.

V rámci ploch majících charakter veřejných prostranství řešených touto územní studií je specifikována plocha ... *veřejných ploch a zeleně* ..., která ve své zásadní podstatě zahrnuje ve výkresové grafické části všechny plochy, které budou buď převezeny, nebo budou mít režim obecně veřejně přístupných pozemků. Jedná se o plochy koridorů pro komunikace a inženýrské sítě (mimo plochy vlastních komunikací, chodníků a parkovacích stání) – tyto se do výpočtu plochy veřejných prostranství dle ustanovení novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) nezapočítávají a nejsou níže dále řešeny, a poté veškeré plochy mající charakter právě veřejných prostranství pro účely odpočinku a rekreace pro splnění vyhláškou požadované výměry.

V souladu s ustanovením výše uvedené novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) je součástí lokality prostor pro rekreační a odpočinkovou činnost, který je soustředěn v hlavní míře v západní části lokality u napojení na ul. Šumickou a vymezuje a stanovuje prostor a podstatu veřejných prostranství dle vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.).

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území má rozlohu cca 1,3 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m² minimálně 1000 m², není nutno pro lokalitu předmětnou výměru specifikovat. V případě poměrového vyčíslení by bylo doporučeno specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 650 m². Plocha všech veřejných prostranství výše uvedených činí cca 660 m².

G. Grafická část

1. Situace koordinační M 1:1000
2. Situace – komplexní urbanistické řešení M 1:500

V Kyjově listopad 2012