

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA K1, HOSTĚNICKÁ U HÁJOVNY, POZOŘICE

ZPRACOVATEL	ATELIER AVM s.r.o Husova 8a, Brno ING. ARCH. ZDENĚK TOMAN	  ATELIER AVM s.r.o HUSOVA 8a, 602 00 BRNO TEL 05/43 23 56 77 IČO: 258 19 891	
OBJEDNATEL	MĚSTYS POZOŘICE		
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE		
NÁZEV AKCE	LOKALITA K1, HOSTĚNICKÁ – U HÁJOVNY POZOŘICE	DATUM	09/2011
STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE		
	TEXTOVÁ ČÁST		

Název akce: Územní studie – Pozořice – U hájovny
Investor: Městys Pozořice, Na Městečku 14, 664 07 Pozořice
Místo stavby: Lokalita K1- Hostěnická – U hájovny
Projektant: Ing.arch. Zdeněk Toman, Leitnerova 18, 602 00 Brno
Atelier AVM, s.r.o., Husova 13, 602 00 Brno

ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU K1 HOSTĚNICKÁ – U HÁJOVNY, POZOŘICE

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

- A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- B) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- C) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A ZÁSADY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ
- D) MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY, REPARCELACE
- E) FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULAČNÍ ZÁSADY
- F) KONCEPCE NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
- G) ZÁSADY ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- H) GRAFICKÁ ČÁST

A. Identifikační údaje:

- A.1. Název akce:** Pozořice – lokalita K1, Hostěnická – U hájovny
územní studie
- A.2. Objednatel:** Městys Pozořice
Zastoupený starostou: Ing. Jaromírem Červenkou
Sídlo: Na Městečku 14, 664 07 Pozořice
- A.3. Účel územní studie:** Prověření a posouzení možného řešení lokality K1, a to
stanovení koncepce uspořádání, regulativů pro řešení
obytného souboru v souladu s funkčním využitím plochy
jako BČ/1+ - bydlení čisté bez chovu hospodářského
zvířectva a výroby
- A.4. Zhotovitel:** Atelier AVM, s.r.o., Husova 8a, 602 00, Brno
Ing.arch. Zdeněk Toman, Leitnerova 18, 602 00 Brno
autorizovaný architekt ČKA pod číslem 02 636

B. Vymezení řešeného území:

B.1. Charakteristika širších vztahů:

Řešená lokalita se nachází na severním okraji městyse Pozořice. Zastavěné území městyse má v současné době cca 105 ha. V územním plánu Pozořice je toto území vymezeno jako rozvojová lokalita pro bydlení – K1. V zájmovém území městyse Pozořice se projevuje zájem o novou výstavbu jak od místních obyvatel, tak z širšího regionu.

Lokalita K1 sousedí po SZ straně se silnicí II/383 (parc. č. 302 KN, 395/1 PK Jezera). Na straně SV je lokalita vymezena parc. č. 874 a 875 a plochou lesa p.č. 2032 KN, na V straně na hranici s parc. č. 247/5 PK v soukromém vlastnictví a na J straně na hranici s parc. č. 249, 245/1, 244/2, 244/1, 243/2, 243/1, 241 PK, všechny v soukromém vlastnictví.

Omezujícím faktorem pro urbanistické řešení je ochranné pásmo lesa (snížené na 25 m – viz zápis LČR-LS Bučovice č.j. 192/2008/141/84/312.4 ze dne 19.3.2008 v příloze).

Z hlediska dopravní infrastruktury bude řešené území napojeno na silnici II/383.

Dalším limitujícím faktorem je stávající podzemní telefonní kabelové vedení jdoucí souběžně s osou komunikace II/383 a rozhledové poměry pro dopravní napojení lokality na silnici II/383.

B.2. Charakteristika řešeného území:

Řešené území sestává z následujících parcel k.ú. Pozořice (PK Jezera) ve vlastnictví Městyse Pozořice:

Parc. č. 246/1 – 483 m² – polní cesta

Parc. č. 247/1 – 12237 m² – orná půda

Parc. č. 247/2 – 1928 m² – orná půda

a parcel v soukromém vlastnictví:

Parc. č. 876/3 – 1526 m² – orná půda - Michaela Lišková, Palírenská 21, Brno 621 00

Parc. č. 876/4 – 1525 m² – orná půda - Simona Váchová, Zikova 22, Brno, 628 00

Z hlediska konfigurace terénu a orientace ke světovým stranám je řešené území velmi vhodné pro realizaci objektů pro bydlení, bude však vyžadovat vybudování všech potřebných inženýrských sítí.

V územním plánu Pozořice je funkční využití pro lokalitu K1 jako Bč/1+ - bydlení čisté bez chovu hospodářského zvířectva a výroby.

Charakteristika území – dominantní funkcí je čisté bydlení, rozsah bydlení nad 50% plochy pozemku organizační jednotky. Přípustné jsou maloobchod a nevýrobní služby.

C. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení:

C.1. Výchozí podklady:

Při zpracování územní studie byly použity následující podklady:

- katastrální mapa 1 : 2000 v digitální podobě
- informace o parcelách z katastru nemovitostí
- zadání úkolu objednatelem
- fragment Územního plánu Pozořice – LAND STUDIO Ing. arch. Ivo Kabeláč
- ÚAP
- Regulační plán Pozořice Pod hájenkou – VPÚ DECO Brno, a.s. (09.2008)
- prohlídka místa
- zápisy z projednání předchozího Regulačního plánu
- Vyjádření LČR, s.p., Lesní správa Bučovice z 19.3.2008

C.2. Požadavky vyplývající z územního plánu:

Součástí řešení lokality bude:

- výstavba autobusové točny
- parkoviště
- průjezd lokalitou pro rozměrnou zemědělskou techniku
- stanovení regulativů prostorového uspořádání
- stanovení minimálního standardu plochy pro výstavbu RD, orientační parcelace

Splaškové vody budou svedeny do kanalizační přečerpávací stanice situované v severním rohu řešeného území u silnice II/383. Odtud budou splaškové vody odvedeny tlakovou kanalizací do stávajícího systému splaškové kanalizace.

Zásobování pitnou vodou bude zajištěno novým vodovodním řádem z vodojemu Jezera.

C.3. Urbanistické a architektonické řešení:

Urbanistické řešení vychází z řešení Regulačního plánu Pozořice Pod hájenkou a vyjádření dotčených orgánů a organizací k tomuto Regulačnímu plánu. Oproti tomuto řešení je změna především v trasách místních komunikací v této lokalitě a v jejich napojení na silnici II/383. Také obratiště autobusu je odsunuto z vrcholu kopce tak, aby byly splněny požadované výhledy.

V řešeném území je navrženo 18 volně stojících RD. 3 RD jsou obsluhovány z navrhované místní komunikace rovnoběžné se silnicí II/383. Z bývajících 15 RD je seřazeno do tří řad po pěti RD v každé řadě. Jsou obsluhovány ze dvou místních komunikací kolmých na silnici II/383. Navrhované místní komunikace tak tvoří uzavřený okruh. V severozápadním cípu řešené plochy je navržena zastávka autobusu s obratištěm, které je také napojeno na místní komunikace.

Stavební čára na severovýchodní straně řešeného území respektuje snížené ochranné pásmo lesa 25 m, na straně severozápadní ochranné pásmo 30 m. Plocha za obratištěm v severozápadním cípu je využita pro dětské hřiště.

Většina parcel pro výstavbu rodinných domků na ploše ve vlastnictví městyse má šířku 19 m, šířka parcel na plochách v soukromém vlastnictví je 21,5 m a 20 m, protože návrh respektuje hranice stávajících parcel. Plošná velikost stavebních parcel RD se pohybuje v rozmezí od 605 m² do 809 m², čímž je umožněna realizace domků volně stojících.

Šířka veřejného prostranství – uličního prostoru bude min. 9 m. Komunikace umožňují průjezd rozměrné zemědělské techniky.

Koridory pro veřejnou infrastrukturu jsou navrženy v uličním prostoru.

Požadavky na rozsah regulace zástavby:

Navrhované RD jsou jednopodlažní s možností využití podkroví. Střecha objektů bude sedlová o sklonu 35°, krytina tvrdá (tašky), hřeben střechy hlavního objektu bude rovnoběžně s osou komunikace, u objektů na parcelách 876/3 a 876/4 bude hřeben kolmý na hranice mezi parcelami. Výška hlavní římsy bude max. 3,5 m nad úroveň 1. NP.

Stavební čára bude min. 5,5 m od hranice pozemku pro RD, tj. 10 m od osy komunikace. Umístění HUP a měření el. energie bude samostatným kioskem na úrovni uliční čáry jako součást oplocení pozemku současně s kioskem pro umístění odpadní nádoby. Oplocení ze strany ulice o max. výšce 1,5 m z průhledného materiálu.

Materiálové a barevné pojetí klasické – odpovídající charakteru vesnické zástavby (zděné objekty, krytina keramická).

C.4. Dopravní napojení a technické řešení:

Lokalita K1 bude napojena na silnici II/383 ve dvou místech, dvěmi místními komunikacemi. Jedna je napojena na severovýchodním okraji, druhá v návaznosti na obratiště za vrcholem kopce, v místě, které vyhovuje rozhledovým poměrům. Provoz na obratišti bude jednosměrný. Místní komunikace pro obsluhu RD budou obousměrné. U severozápadního okraje řešené lokality jsou místní komunikace propojeny komunikací rovnoběžnou se silnicí II/383. Místní komunikace budou dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací zařazeny do funkční skupiny C obslužné. Na místní komunikace budou na východním a jižním okraji napojeny účelové komunikace pro obsluhu zemědělských ploch.

Odstavná a parkovací stání:

Odstavná stání jsou řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků, mezi objektem RD a oplocením pozemku.

Na místní komunikaci rovnoběžné se silnicí II/383 je navrženo 33 parkovacích míst pro potřeby obyvatel lokality a též jako východiskový bod rekreace do krajiny.

C.5. Funkční využití:

Územní studie respektuje funkční využití navržené v Územním plánu Pozoříce, tj. Bč - bydlení čisté bez chovu hospodářského zvířectva a výroby.

C.6. Etapizace:

Objekty RD 1 – RD 13 jsou navrženy k realizaci v jedné etapě. Objekty RD 14 – RD 18 mohou být realizovány současně s první etapou nebo realizovány později. Tyto objekty jsou navrženy zcela nebo částečně na pozemcích v soukromém vlastnictví a jejich realizace závisí na rozhodnutí vlastníků.

D. Majetkoprávní vztahy, reparcelace:

Majetkoprávní vztahy umožňují realizovat 13 RD na ploše ve vlastnictví městyse (parc. č. 246/1 – 483 m² – polní cesta, parc. č. 247/1 – 12237 m² – orná půda, parc. č. 247/2 – 1928 m² – orná půda) bez nutného vykoupení parcel v soukromém vlastnictví. Objekty navržené dle této územní studie na parcelách 876/3 a 876/4 jsou předmětem dohody mezi vlastníkem, resp. vlastníky pozemků a případným stavebníkem.

Parcelní číslo	246/1
Výměra:	483 m ²
Katastrální území:	Pozoříce 726907
Původní k.ú.:	Jezera 726893
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr
Číslo LV:	10001
Vlastnické právo:	Městys Pozoříce Na Městečku 14, Pozoříce, 664 07
BPEJ/ výměra:	34067/ 59 m ² , 34077/ 424 m ²

Parcelní číslo	247/1
Výměra:	12237 m ²
Katastrální území:	Pozořice 726907
Původní k.ú.:	Jezera 726893
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr
Číslo LV:	10001
Vlastnické právo:	Městys Pozořice Na Městečku 14, Pozořice, 664 07
BPEJ/ výměra:	34077/ 12237 m ²
Parcelní číslo	247/2
Výměra:	1928 m ²
Katastrální území:	Pozořice 726907
Původní k.ú.:	Jezera 726893
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr
Číslo LV:	10001
Vlastnické právo:	Městys Pozořice Na Městečku 14, Pozořice, 664 07
BPEJ/ výměra:	34077/ 1928 m ²
Parcelní číslo	876/3
Výměra:	1526 m ²
Katastrální území:	Pozořice 726907
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový listopad:	BLANSKO, 3 – 9/3
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda
Číslo LV:	353
Ochrana:	zemědělský půdní fond
Vlastnické právo:	Michaela Lišková, Palírenská 419/21, Brno, Medlánky 62100
BPEJ/ výměra:	34067/ 586 m ² , 34077/ 940 m ²
Parcelní číslo	876/4
Výměra:	1525 m ²
Katastrální území:	Pozořice 726907
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový listopad:	BLANSKO, 3 – 9/3
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda
Číslo LV:	
Ochrana:	zemědělský půdní fond
Vlastnické právo:	Simona Váchová, Zikova 2113/22, Brno, 62800
BPEJ/ výměra:	34067/ 838 m ² , 34077/ 687 m ²

E. Funkční a prostorové regulativy:

E.1. Charakter zástavby:

Dominantní funkcí navrhované lokality je čisté bydlení, rozsah bydlení nad 50% plochy pozemku organizační jednotky. Přípustné jsou maloobchod a nevýrobní služby. Zástavba lokality K1 – Hostěnická, U hájovny je navržena pro výstavbu RD volně stojících.

E.2. Závazné územně technické regulativy:

Uliční čára – tj. hranice oplocení pozemku je stanovena min. 5 m od osy komunikace.

Stavební čára – tj. hranice uliční fasády domu je min. 5,5 m od hranice pozemku – min. 10,5 m od osy komunikace.

Boční odstupy – Vzdálenost stavby od hranice mezi pozemky je navržena min. 3,5 m, vzdálenost mezi objekty je min 7 m, což umožňuje okenní otvory v bočních fasádách. V případě dohody sousedících vlastníků je možno tyto vzdálenosti upravit, ale pouze tak, aby byla v souladu se zněním stavebního zákona a s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Výška objektu – Pro lokalitu je stanovena forma zástavby max. jednopodlažní s možností využití podkroví. Maximální úroveň vstupního podlaží je 0,6 m nad upravený okolní terén. Výška okapové římsy je max. 3,5 m nad úroveň vstupního podlaží.

Tvar a sklon střechy – Střechy RD v lokalitě budou řešeny jako sedlové, valbové nebo polovalbové, s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou. Polovalbový nebo valbový štít nesmí být orientovaný do ulice.

Sklony střech objektů v lokalitě musí být minimálně 35° s výjimkou nízkoenergetických a pasivních domů, kde menší sklon střechy individuálně posoudí stavební úřad.

Oplocení – bude max. výšky bude 1,4 m od upraveného terénu. Charakter oplocení bude materiálově odpovídat řešení hlavního objektu a bude z převážné většiny průhledný.

Prvky veřejné infrastruktury –

Dopravní napojení stavebníka na veřejnou komunikaci bude provedeno zpevněnou plochou. Doprava v klidu – minimálně 1 parkovací stání v garáži jako součást objektu a minimálně 1 parkovací stání uvnitř parcely mezi objektem a oplocením na vnitřních zpevněných plochách. Umístění HUP a měření el. energie bude samostatným kioskem na úrovni uliční čáry jako součást oplocení pozemku současně s kioskem pro umístění odpadní nádoby.

Zeleň

Prostor veřejných prostranství a prostor kolem místních komunikací bude ozeleněn.

F. Koncepce napojení na inženýrské sítě – veřejná infrastruktura:

F.1. Koncepce napojení na inženýrské sítě:

Pro orientační výpočet vody a energií je počítáno s celkovém počtem 18 RD.

Zásobování vodou je předpokládáno napojením na stávající vodovodní síť jdoucí po levé straně silnice směrem Hostěnice prodloužením vodovodního řadu z trub tlakového PVC DN 80 s rozvodem po obytném souboru. Celková délka připojení činí 540 bm. Územní plán Pozoříce počítá s napojením lokality K1 na nový vodojem nad zástavbou ul. Hostěnická.

Spotřeba vody pro předpokládaný počet obyvatel 4 osoby na 1 RD a výhled, tj. celkem 72 obyvatel.

Q_n – průměrná denní spotřeba $150 \text{ l} \times 72 = 10,8 \text{ m}^3/\text{den}$

Q_m – max. denní spotřeba $10,8 \times 1,25 = 13,5 \text{ m}^3/\text{den}$

Q_r – celková roční spotřeba $10,8 \text{ m}^3 \times 365 = 3942 \text{ m}^3/\text{rok}$

Přípojky k jednotlivým RD budou přes vodoměrnou šachtu přístupnou správci sítě.

Kanalizace a likvidace odpadních vod

Kanalizace splašková

Splaškové vody v rozsahu cca 10,8 m³/den budou napojeny na novou splaškovou síť. Pro odvod splaškových vod bude vybudován nový systém splaškové kanalizace pro celou lokalitu. Dvě páteřní kanalizační stoky budou umístěny ve středové poloze místních komunikací a zaústěny budou do kanalizační čerpací stanice situované v severním cípu lokality. Odtud budou splaškové vody odvedeny kanalizací tlakovou do hlavní kanalizační stoky.

Celková délka splaškové kanalizace po kanalizační čerpací stanici činí 355 bm.

Kanalizace dešťová

Odvod dešťových vod z lokality bude řešen dešťovou kanalizací, která bude umístěna v souběhu s trasou kanalizace splaškové a zaústěny do potoka Roketnice. Za účelem minimalizace odtoku dešťových vod z rodinných domů doporučujeme zasakování max. množství dešťových vod na pozemcích nebo pro jiné účely – zalévání zahrad a podobně. V rámci stavebního objektu SO 01 - Zpevněné plochy budou v komunikacích osazeny nové uliční vpusti, které budou napojeny na dešťovou stoku.

V zájmovém katastru se nenachází úředně vyhlášené záplavové území.

Plyn

Navrhovaná lokalita pro bydlení K1 bude napojena ze stávající STL sítě. Trasa nového STL plynovodu bude vedena souběžně s vedením vodovodu trubním rozvodem DN 100 s napojením na stávající rozvod při ulici Hostěnické. Potřeba plynu pro vytápění, vaření a ohřev TUV pro projektovaný počet RD s rezervou 18:

Q_h – max.hod.spotřeba 2,8 m³ pro 1 RD

Q_r – roční spotřeba plynu včetně rezervy 18 x 3300 = 59400 m³/rok.

Celková délka prodloužení řady včetně rozvodu po obytném souboru bude 400 bm.

Elektrická energie a veřejné osvětlení

Pro nově navrhovanou lokalitu K1 – Hostěnická, U hájovny budou nové rozvody NN provedeny kabelovým rozvodem v zemi. Nápojné místo pro rozvody NN kabelové sítě bude z nově vybudované TS 15 Jezera – distribuční, zahušťovací zděný kiosek s kabelovou přípojkou VN. Kabelové rozvody budou provedeny vedením AYKY v jedné kynetě s rozvodem veřejného osvětlení.

Energetická bilance:

Soudobý příkon 18 RD x 15 kW = 270 kW

Soudobé zatížení 0,68

Předpokládané soudobé zatížení 180 kW

Rozvodná soustava IIIPEN – 50 Hz – 400V, TN-C

Kabelové rozvody budou vedeny jednostranně a oboustranně v koridoru veřejného prostranství, případně bude zaokružováno. Podrobnější řešení bude řešit následující stupeň PD.

Sdělovací kabely

Pro rozvody telefonu a kabelové televize budou komunikačních tělesech založeny průchodky pro následnou realizaci rozvodů po realizaci bytových objektů.

Vyvolané investice

Podle požadavku správce sítě Telefonica O2 bude nutno přeložit stávající kabelové vedení v délce 180 bm blíže ke komunikaci II/383.

E. Zásady řešení veřejných prostranství:

V navrhované lokalitě je vymezena plocha za zastávkou autobusové dopravy, která bude využívána jako dětské hřiště **B2** a víceúčelová sportovní plocha **B1**.

Úprava zelených pásů v uličních koridorech je schematicky zobrazena v grafické části. Jsou to plochy **A1, A2, A3, A4**. V dalším stupních dokumentací bude řešení zeleně upřesněno s možnou úpravou řešení.