
REBEŠOVICE * LOKALITA MALÉ DÍLY

ÚZEMNÍ STUDIE **DODATEK 01**

Objednatel	PEPPER & POSH s.r.o. Lidická 700/19 602 00 Brno
Zhotovitel	ing. arch. Igor Saktor Výškovická 63 704 00 Ostrava
Projektant	© 2019 ing. arch. Igor Saktor



únor 2020

Znění původního textu studie:

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. etapa : 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 – obsluhová, 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 nezpevněný 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 I 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 zeleně

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 lemující zeleně, uzavírající urbanizované území a zprostředkávající 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

Spínání 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 závlaku 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 využít 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. Nápojné body a technické podmínky budou určeny následnou projektovou dokumentací a projednány se správcem 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 úroveň 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 poloprůhledných prvků. Je doporučeno použití zděných sloupků a výplně v kombinaci dřeva – živý plot. Vyloučeno je použití zděných, či jinak provedených plných zdí. Celková výška oplocení nebude přesahovat 160 cm.

Obsah dodatku:

A. TEXTOVÁ ČÁST

- A.1. Vstupní podmínky a podklady
- A.2. Širší vztahy
- A.3. Analýza současného stavu
- A.4. Návrh řešení
- A.5. Inženýrská část
- A.6. Zásady regulace
- A.7. Závěr a shrnutí
- A.8. Tabulky a přílohy

B. GRAFICKÁ ČÁST

B.1. Schema širších vztahů	1 : 5000	2012
B.2. Koordinační situace	1 : 1000	2012
B.3. Komplexní urbanistické řešení	1 : 500	2012
B.4. Současný stav a analýza území	1 : 1000	2019
B.5. Regulace	1 : 1000	2019
B.6. Příklad urbanistického řešení	1 : 1000	2019
B.7. Dopravní a technická infrastruktura	1 : 1000	2019

Seznam použitých zkratk:

SZ	stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění)
ÚP	územní plán
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ÚAP	Územně analytické podklady
VP	veřejné prostranství
RD	rodinný dům
ÚSES	územní systém ekologické stability
EIA	posuzování vlivu na životní prostředí
ČOV	čistírna odpadních vod
PHO	pásmo hygienické ochrany
OP	ochranné pásmo
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
VPS	veřejně prospěšná stavba
MK	místní komunikace
ÚK	úcelová komunikace
VÚC	velký územní celek
LPF	lesní půdní fond, pozemky určené pro funkci lesa
VE	větrná elektrárna
OZV	obecně závazná vyhláška
OOP	opatření obecné povahy
ORP	obec s rozšířenou působností
VÚC	velký územní celek
ZÚ	zastavěné území
ZÚ+	zastavitelné území
PRD	plochy rodinných domů
KN	katastr nemovitostí

A.1 VSTUPNÍ PODMÍNKY A PODKLADY

A.1.1 Zadání a účel studie

Byla provedena aktualizace územní studie na žádost objednatele. Aktualizace vychází ze skutečného stavu v srpnu 2019 a doplňuje řešení tak, aby bylo usnadněno rozhodování o výstavbě v území.

Studie je vypracována na základě objednávky zadavatele a zadání ÚS (OÚ Rebešovice, 07/2019). Hlavním cílem dodatku ÚS je doplnění studie z roku 2012, tak aby mohla sloužit jako územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona bude probíhat rozhodování v území.

V rámci řešení je navržena urbanistické koncepce zástavby s ohledem na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům, a umožnění kvalitní obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Při zpracování územní studie jsou respektovány platné právní předpisy a příslušné ČSN, jakož i koncepce výstavby, která je navržena územní studií z roku 2012.

Ve studii je řešeno území na optimální cílový stav, který je možné realizovat postupně po etapách podle majetkoprávních, technických a finančních možností.

A.1.2 Vymezení území

Dodatek č. 1 ÚS řeší části ploch Z4, Z7 a Z5b, které mají navržen způsob využití BV = plocha bydlení (bydlení venkovského charakteru) v souladu s platným ÚP Rebešovice, který nabyl účinnosti dne 4. 5. 2016.

A.1.3 Podklady

Byly použity tyto podklady:

1. Územní plán obce Rebešovice
2. informace z ÚAP ORP Šlapanice
3. zadání územní studie
4. katastrální mapa území v digitální formě (07/2019)
5. Územní studie Rebešovice – Malé díly (ing. arch. Brožek, 2012)
6. vlastní průzkum vztahů v území

Poskytnuté podklady byly doplněny o další informace při jednáních se zadavatelem a o informace získané vlastními terénními prohlídkami řešeného území.

A.2 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v místní části Malé Díly, na okraji obce Rebešovice. Jde o nezastavěné území navazující na existující zástavbu rodinnými a bytovými domy východně od centra obce vzdáleného cca 500 m.

Rebešovice leží v okrese Brno – venkov s dobrou dostupností města Brna, vzdálenost do centra cca 15 km. Nachází se blízko hlavního dopravním tahu směr Slovensko (dálnice D2), jakož i dálnice D1. Nedaleko je rovněž mezinárodní letiště Brno - Tuřany (15 km).

A.3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

A.3.1 Charakteristika území

Řešené území je v současnosti nezastavěné. Je využíváno převážně jako zemědělská půda. Na severozápadě navazuje na hranici zastavěného území, sousedí s plochami zahrad, stávající zástavbou rodinných domů a dvěma bloky nízkých bytových domů. Je přístupné z ulice Horky, jižní hranici vymezuje v ÚP navržená účelová komunikace podél zemědělského areálu. Na jihovýchodě pokračují plochy zemědělské půdy.

Řešené území si zachovává stále stejný charakter jako v minulosti, tj. volné, mírně svažité plochy bez vzrostlé zeleně. Území je rovinné bez výrazných terénních vln nebo zlomů.

Území není zatíženo žádnými limity přírodního ani technického charakteru. Neprochází zde ÚSES ani ochranná pásma chráněných území.

Je částečně realizována a dále probíhá výstavba RD v severní části lokality, tzv. I. etapa podle původní ÚS.

A.3.2 Dopravní obsluha

Území je dostupné po místní komunikaci – ul. Horky, napojené na silnici III/41614. Na území tzv. I. etapy je realizována technická infrastruktura včetně zokruhované ÚK.

Oficiální cyklistické trasy nejsou v řešeném území značeny.

Pokud jde o pěší dopravu, nejsou v lokalitě chodníky vybudovány, přístup je možný pouze po vozovce.

Prostředky veřejné dopravy jsou v docházkové vzdálenosti, zastávka autobusu cca 300 m.

A.3.3 Struktura území

V současnosti nemá řešené území žádnou urbanistickou strukturu. Je tvořeno nezastavěnou volnou plochou původních polí a luk. Nejbližší stavby v okolí rovněž nemají žádnou organizační strukturu.

A.3.4 Limity území

V řešeném území nejsou žádná ochranná pásma zasahující na pozemky, případné limity vyplývají tedy pouze ze stavu a existence inženýrských sítí a objektů v území.

A.3.5 Majetkové poměry

Pozemky v území jsou ve vlastnictví jak fyzických tak i právnických osob. V následující tabulce je uvedena struktura vlastnictví.

Z4 Z7

parc.č.	výměra m ²	druh pozemku	vlastník	poznámka
416/41	5 996	orná půda	Mátl Tomáš, Ořechová 160, 66461 Rebešovice	část parcely
416/42	4 500	orná půda	Mátl Tomáš, Ořechová 160, 66461 Rebešovice	část parcely
416/43	7 617	orná půda	Kolářek Petr, Nová 71, 66461 Rebešovice Kolářková Anna, Nová 71, 66461 Rebešovice Burdová Jarmila, Na Dědině 5, 66461 Rebešovice Šenkýř Jan, Na Dědině 98, 66461 Rebešovice Šenkýř Jiří, Nová 111, 66461 Rebešovice Šenkýř Pavel, Na Dědině 18, 66461	část parcely
416/44	4 056	orná půda	Rebešovice Tůmová Anna, Pod horkou 278, 66446 Prštice Burdová Jarmila, Na Dědině 5, 66461 Rebešovice Šenkýř Jan, Na Dědině 98, 66461 Rebešovice Šenkýř Jiří, Nová 111, 66461 Rebešovice Šenkýř Pavel, Na Dědině 18, 66461	část parcely
416/45	4 040	orná půda	Rebešovice Tůmová Anna, Pod horkou 278, 66446 Prštice	část parcely
416/46	2 918	orná půda	Klinovský Jiří, Rajhradická 95, 66461 Rebešovice	část parcely
416/47	2 915	orná půda	Havlíček Miroslav, Na Dědině 273, 66461 Rebešovice	část parcely
416/48	3 154	orná půda	Mátl Tomáš, Ořechová 160, 66461 Rebešovice	část parcely
416/49	826	orná půda	Obec Rebešovice, Zámecká 12, 66461 Rebešovice	část parcely
416/50	10 771	orná půda	Bednář Jan, Rajhradická 117, 66461 Rebešovice	část parcely
416/153	4 579	orná půda	Mrázek Miloslav Ing., Rebešovická 758/69a, Chrlice, 64300 Brno Mrázek Miloslav Ing., Rebešovická 758/69a, Chrlice, 64300 Brno	část parcely
416/53	740	orná půda	Rezidence Rebešovice s.r.o., Havlíčkova 917/6, 69501 Hodonín	část parcely
416/14	216	orná půda	Pelikán Ondřej, Jírova 2194/7, Líšeň, 62800 Brno	část parcely
416/118	136	orná půda	Weisberger Šárka, Malé Díly 403, 66461 Rebešovice	část parcely
407/2	742	ostatní plocha	Obec Rebešovice, Zámecká 12, 66461 Rebešovice	Věcné břemeno vedení
117/1	510	ostatní plocha	Obec Rebešovice, Zámecká 12, 66461 Rebešovice	Věcné břemeno vedení

A.3.6 Technická infrastruktura

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Na ul. Horky v SZ části území se nachází vedení VN ukončené trafostanicí. Z ní je vedeno podzemní vedení NN pro zásobování 1. etapy výstavby v území. Prodloužení distribuční sítě je možné při splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

V ul. Horky je stávající rozvod pitné vody PE 110, ze kterého je provedeno napojení 1. etapy výstavby v území. Pro zásobování dalších etap je možné prodloužení distribuční sítě při splnění podmínek provozovatele VAS a.s. divize Brno – venkov.

Kanalizace

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť, která je v majetku obce a provozována společností VAS a.s. divize Brno – venkov. Odpadní vody jsou odváděny do obecní ČOV. Napojení splaškové kanalizace nové výstavby na tuto síť je možné při splnění podmínek provozovatele VAS a.s. divize Brno – venkov.

Likvidaci dešťových vod u nové výstavby je nutno řešit v souladu se zákonem vsakováním na pozemku nebo akumulací s následných využitím při provozu RD.

Plyn

V ul. Chrlické, resp. Horky je stávající rozvod STL plynu. Prodloužení sítě pro budoucí výstavbu RD je možné při splnění podmínek provozovatele SMP Net s.r.o.

V řešeném území určeném pro výstavbu RD je tedy možné zajistit zásobování vodou, plynem a el. energií, podmínkou je předchozí prodloužení distribučních sítí.

A.4 NÁVRH ŘEŠENÍ

A.4.1 Legislativní požadavky

§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb.:

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb.:

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Řešené území – tedy zóna Z4, Z7 a Z5b - zastavitelná plocha pro bydlení (BV – bydlení venkovského charakteru) o rozloze 4,6 ha musí splnit podmínku vymezení VP o výměře nejméně 2 000 m² mimo plochy komunikací. Tato podmínka je splněna návrhem VP o celkové výměře 0,3 ha (3 000 m²) v původní ÚS.

A.4.2 Celková koncepce

Celková urbanistická koncepce řešení je zachována v souladu s původní ÚS. S ohledem na současný stav postupu výstavby v území jsou aktualizovány dílčí prvky vymezení struktury VP.

A.4.3 Popis řešení

A.4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

Jsou vymezeny koridory pro umístění technické infrastruktury (inženýrských sítí a objektů, veřejných komunikací). V těchto koridorech nesmějí být umístovány žádné nadzemní stavby a jejich příslušenství, zejména nikolí oplocení. Koridory korespondují s orientací hranic pozemků řešeného území. Jsou navrženy v základní šířce 9 a 10 m, resp. jsou v souběhu s hranicemi existujících parcel (p.č. 416/44).

Vymezení koridorů viz výkres B.5 – Regulace.

A.4.3.2 Veřejná prostranství

V souladu s koncepcí ÚS je zachováno rozdělení VP na dvě dílčí VP. Dílčí VP 1, VP 2 tvoří v úhrnu veřejná prostranství o celkové ploše 2008 m². Vymezení VP viz výkres B.5 – Regulace.

A.4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení koridorů infrastruktury a VP je navržena optimální struktura zbývající plochy území pro výstavbu RD. S ohledem na požadovanou vyšší kvalitu urbanistické struktury v území je organizováno umístění RD na parcelách pomocí regulačních nástrojů – stavebních čar. Stavební objem budov má za účel podporovat vytvoření prostoru ulice, preferuje se tedy kompaktní zástavba v protikladu k roztroušené. Při navrhovaném řešení je možné získat 44 RD v řešeném území. Příklad možného řešení viz výkres B.6. – Příklad urbanistického řešení.

A.4.4 Dopravní obsluha

Pro výsledný návrh řešení se způsob dopravní obsluhy v území nemění. Veškeré pozemky budou přístupné z veřejného prostranství. Obslužné komunikace v území jsou napojeny ze stávající komunikace v ul. Horky.

Zákres a tvarování obslužných komunikací a zpevněných ploch je ilustrativní, aby byla prokázána reálná obslužnost navrhované zástavby. Podél páteřní komunikace je vymezen dostatečně široký koridor VP, který umožňuje vybudování chodníků nejméně na jedné straně komunikace.

Použití typů komunikací souvisí s charakterem uspořádání předpokládané zástavby v jednotlivých sektorech a je předmětem dalších stupňů PD.

A.5 INŽENÝRSKÁ ČÁST

A.5.1 Likvidace splaškových vod

Zásady uvedené v ÚS (2012) jsou zachovány.

Výpočet množství splaškových vod

Je stanoveno podle směrných čísel roční spotřeby vody podle vyhl. č.120/2011 Sb.

Roční spotřeba =	154 ob. x 36 m ³ = 5 544 m ³ /rok
Průměrná denní potřeba Q _p =	5 544 : 365 = 15,19 m ³ /den = 0,18 l/s
Maximální denní potřeba Q _m =	15,19 x 1,5 = 22,79 m ³ /den = 0,26 l/s
Maximální hodinová potřeba Q _h =	22,79 x 1,8 = 41,02 m ³ /den = 0,47 l/s

A.5.2 Likvidace dešťových vod

Je nutné v souladu s § 5, odst. 3), zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) řešit dešťové vody z nově budovaných RD vsakováním na pozemku nebo akumulací s následných využitím při provozu RD. Konkrétní způsob je zapotřebí řešit individuálně pro každou navrhovanou stavbu na základě výsledků hydrogeologického průzkumu.

A.5.3 Zásobování pitnou vodou

Zásady uvedené v ÚS (2012) jsou zachovány.

Výpočet potřeby vody :

Roční spotřeba =	154 ob. x 36 m ³ = 5 544 m ³ /rok
Průměrná denní potřeba Q _p =	5 544 : 365 = 15,19 m ³ /den = 0,18 l/s
Maximální denní potřeba Q _m =	15,19 x 1,5 = 22,79 m ³ /den = 0,26 l/s
Maximální hodinová potřeba Q _h =	22,79 x 1,8 = 41,02 m ³ /den = 0,47 l/s

A.5.4 Zásobování plynem

Zásady uvedené v ÚS (2012) jsou zachovány.

Potřeba zemního plynu :

Výpočet potřeby plynu je proveden podle směrnice č. 12 „Zásady postupu plánování gazifikace obcí a jejich územních částí“. Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného RD se počítá s odběrem 1,75 m³/h.

Celkem bytových jednotek :	44 RD
Q _h = (44 bytů x 1,75 m ³ /h) =	77 m ³ /hod
Potřeba plynu celkem :	77 m ³ /hod

A.5.5 Zásobování elektrickou energií

Zásady uvedené v ÚS (2012) jsou zachovány.

Nároky na elektrickou energii:

Specifická potřeba:

měrný příkon pro bytovou jednotku	2 kW / byt
měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku	14 kW / byt
podnikatelské aktivity	0,20 kW / obyv.

Celkem bytových jednotek:	44 RD
P _i = 44 x 2 kW =	88 kW
Požadovaný příkon celkem :	88 kW

A.5.6 Telekomunikace

Zásady uvedené v ÚS (2012) jsou zachovány.

A.6 ZÁSADY REGULACE

Umístění staveb v řešeném území je regulováno těmito nástroji:

- vymezením koridorů pro technickou infrastrukturu
- vymezením ploch veřejných prostranství
- regulativy danými Územním plánem Rebešovice

A.6.1 Koridory pro technickou infrastrukturu

Vymezené plochy koridorů jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

Ve vymezených koridorech je přípustné umísťovat pouze stavby veřejné infrastruktury, zejména komunikace, vedení inženýrských sítí a příslušné inženýrské objekty. Je zakázáno umísťovat jakékoliv jiné stavby, zejména stavby RD a jejich příslušenství.

A.6.2 Plochy veřejného prostranství

Vymezené plochy VP jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

A 6.2.1 Na ploše VP je zakázáno umísťovat stavby nebo zařízení, které:

- brání volnému přístupu na plochu VP
- slouží k soukromým účelům pouze jednomu nebo několika uživatelům nebo vlastníkům bez souhlasu obce

A 6.2.2 Na ploše VP je přípustné umísťovat stavby nebo zařízení, které:

- slouží veřejné dopravní a technické infrastruktuře
- slouží obecním účelům, případně soukromým účelům více uživatelů nebo vlastníků se souhlasem obce

A.6.3 Zastavitelné plochy

V souladu s ÚP Rebešovice je lokalita Malé díly určena pro využití BV – bydlení venkovského charakteru, kde je umísťování staveb podřízeno těmito podmínkám:

„Rozhodování o využití odpovídající části ploch Z4 a Z7 se bude řídit dle podmínek obsažených ve zpracované Územní studii „Rebešovice – Malé díly“ (Ing. arch. Brožek, 2012)“

Podmínky viz znění textu ÚS, strana 3 v kap. f – Prostorové regulativy staveb.

A.6.4 Zastavitelnost pozemku.

Regulativ uvedený výše zní: „Zastavitelnost plochy pozemku je maximálně 30% jeho celkové rozlohy“. Pojem zastavitelnost není v ÚS definován, proto je třeba postupovat v souladu s definicí zastavěné plochy v § 2, odst.7 stavebního zákona. Zastavitelnost pozemku bude tedy stanovena jako součet zastavitelných ploch všech zastřešených staveb na pozemku (výpočet zastavěných ploch dle definice SZ). Zpevněné plochy, otevřené terasy a bazény a jiné nezastřešené stavby se do zastavitelné plochy nezapočítávají.

A.6.5 Regulační čáry – stavební čáry

Vzhledem k tomu, že v prostorových regulativech ÚS je stanoveno, že stavební čáry jsou vymezeny ve vzdálenosti 6 m od okraje vozovky, je nutné splnění tohoto parametru posuzovat až v dokumentacích konkrétních stavebních záměrů.

A.7 ZÁVĚR A SHRNUÍ

A.7.1 Údaje o splnění zadání územní studie

Dodatek územní studie je zpracován jako územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona bude probíhat rozhodování v území. Zadání ÚS bylo splněno v celém rozsahu

A.7.2 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb. v platném znění). Dodatek ÚS představuje řešení optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací a napojení na síť technické infrastruktury s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

A.7.3 Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem ZPF vymezeným v ÚP

ÚP Rebešovice pro zónu Z4 Z5 Z7 uvádí tuto bilanci předpokládaného odnětí půdy ze ZPF:

zóna	odnětí (ha)	kultura	tř. ochrany	poznámka
Z4	2,18	orná půda	V	
Z5	0,09	orná půda	V	
Z7	1,17	orná půda	V	

ÚS je v souladu s touto bilancí. K faktickému vynětí ploch ze ZPF dojde v procesu územního řízení jednotlivých záměrů v území s tím, že skutečné plochy vynětí nepřesáhnou hodnoty uvedené v ÚP.

A.7.4 Vyhodnocení souladu se SZ a obecnými požadavky na využívání území

Navrhované řešení dává předpoklady ke vzniku pozitivní struktury obytné zástavby, kde je žádoucí i v dalších fázích investiční přípravy záměrů trvat na kvalitě urbanistického a architektonického řešení, včetně souvisejících progresivních postupů a ekologických aspektů, jako např. použití konceptů nízkoenergetických a pasivních staveb, použití alternativních zdrojů energie apod.

Pro další postup přípravy investic v lokalitě je důležitá otázka dořešení technicky limitů území.

Obecně je nutná příprava technické infrastruktury v území, zejména vybudování přístupových komunikací a prodloužení distribučních sítí. Dále je nutno provést skutečné vymezení ploch VP, nejlépe oddělením samostatných parcel.

A.7.5 Vyhodnocení souladu se stanovisky DO a správců sítí

Zásobování vodou

Ve lhůtě 30 dnů se správce sítě nevyjádřil.

Kanalizace

Ve lhůtě 30 dnů se správce sítě nevyjádřil.

Zásobování plynem

Ve lhůtě 30 dnů se správce sítě nevyjádřil.

Zásobování el.energií

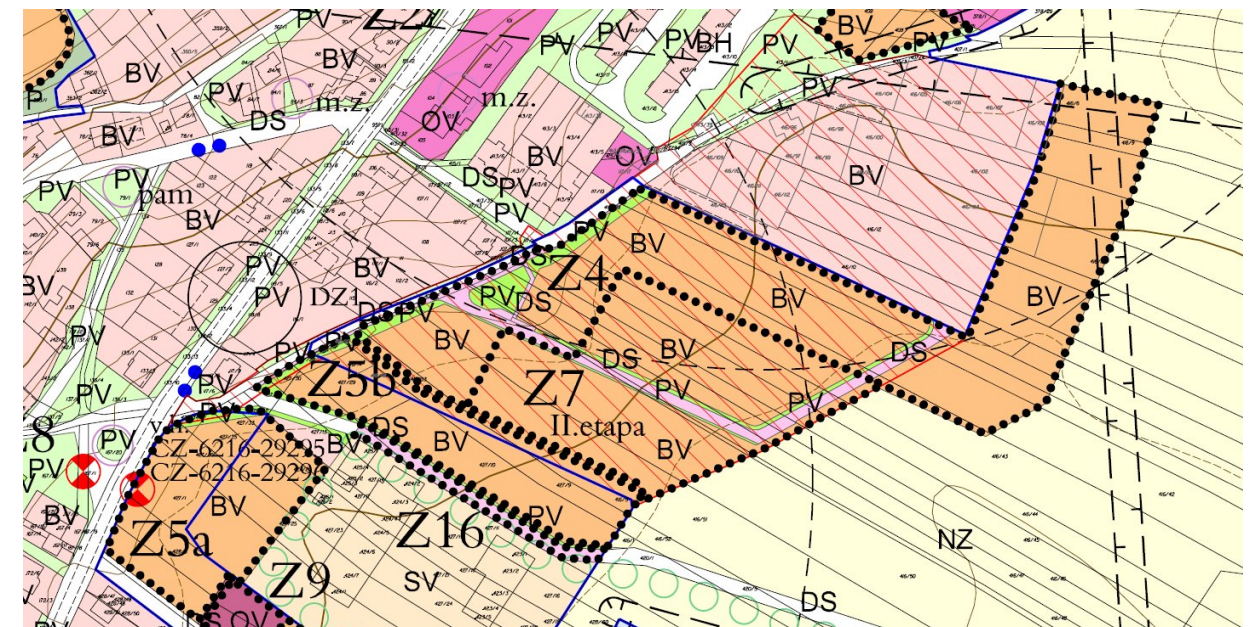
Ve lhůtě 30 dnů se správce sítě nevyjádřil.

únor 2020

ing. arch. Igor Saktor

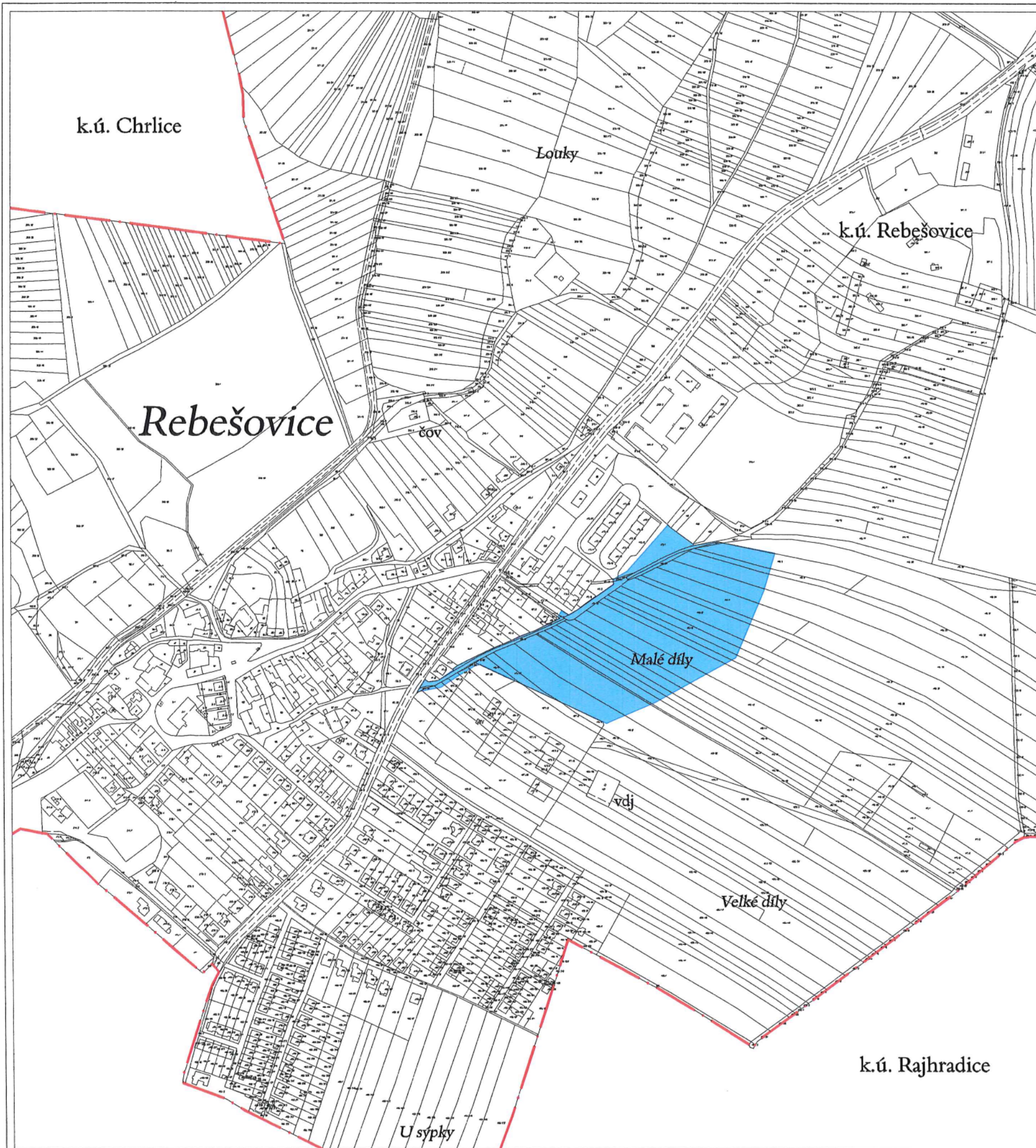
A.8 TABULKY A PŘÍLOHY

A.8.1 Řešené území podle ÚP Rebešovice



Legenda

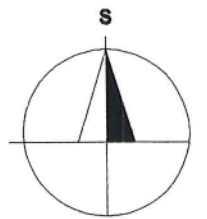
	HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	PLOCHA, KDE SE ZMĚNY V ÚZEMÍ BUDOU ŘÍDIT ZPRACOVANOU STUDIÍ REBEŠOVICE - MALÉ DÍLY, 2012



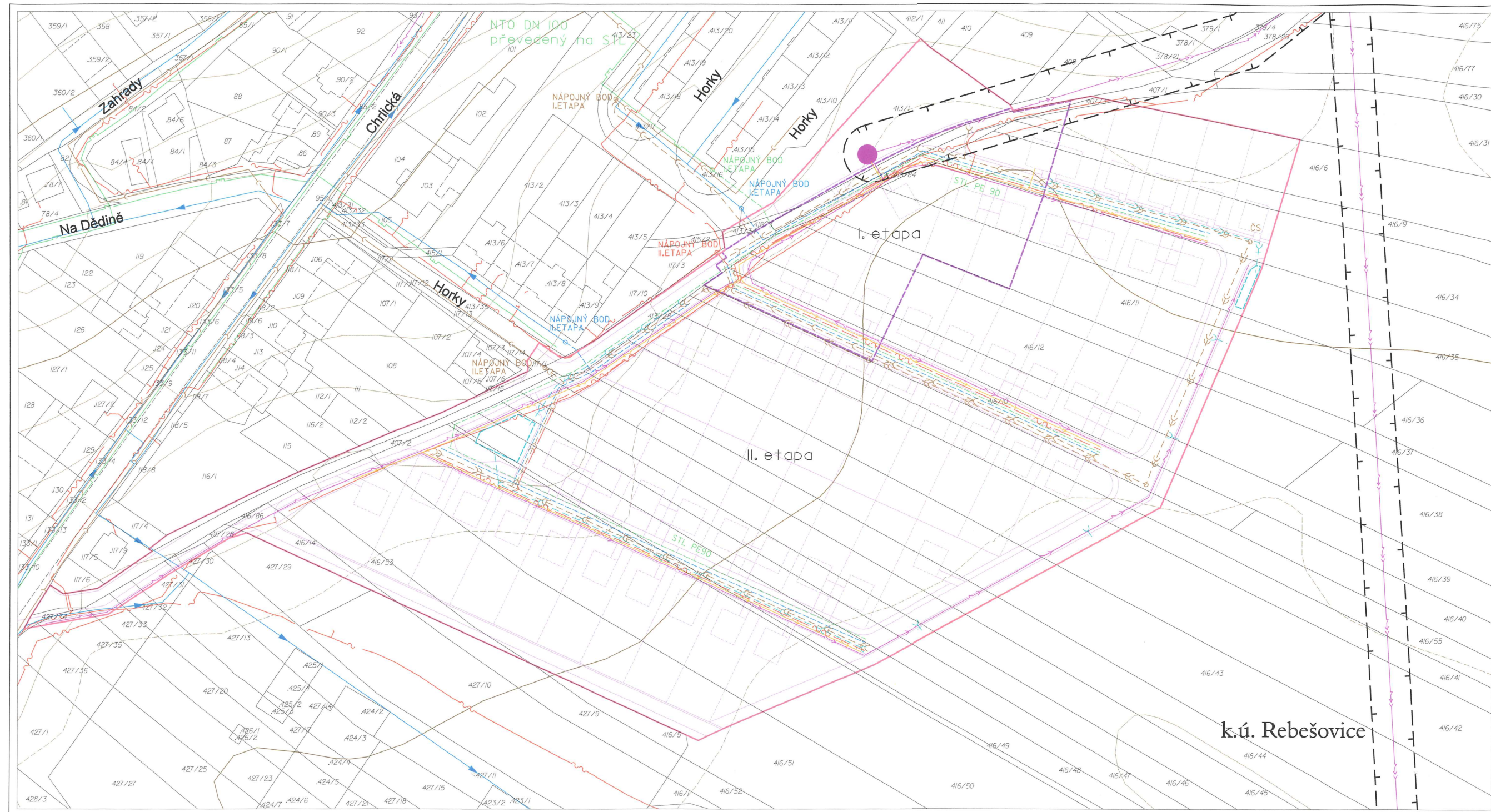
Legenda:



HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



zpracovatel :	Ing.arch. Ladislav BROŽEK J. Faimonové 12, 628 00 Brno, tel./fax. 543 245 340 infobrozek@archbrno.cz, www.archbrno.cz	 <p>IČO: 12147168</p>
hlavní projektant :	Ing.arch. Ladislav Brožek <i>[Signature]</i>	
zpracoval :	Ivana Špačková	
název akce :	REBEŠOVICE - MALÉ DÍLY ÚZEMNÍ STUDIE	
název výkresu :	SCHÉMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	
datum :	květen 2012	č. výkr. :
měřítko :	1 : 5 000	1



Legenda

stav	návrh		
		členění parcel	
		hranice řešeného území	
		hranice řešeného území - I. etapa	
		vsakovací objekt	

		el. vedení VN, trafostanice
		el. vedení NN
		veřejné osvětlení
		sdělovací kabel

		vodovod
		plynovod
		kanalizace jednotná
		kanalizace splašková
		kanalizace dešťová

KAPACITA ÚZEMÍ:

počet RD - II. etapa:	44
počet obyvatel:	154
počet RD - výhled:	16
počet obyvatel - výhled:	56

PŘEHLED PLOCH:

bydlení:	2,87 ha
komunikace:	0,53 ha
chodníky:	0,053 ha
veřejná zeleň:	0,60 ha

zpracovatel :	Ing.arch. Ladislav BROŽEK J. Faimonové 12, 628 00 Brno, tel./fax. 543 245 340 infobrozek@archbrno.cz, www.archbrno.cz
hlavní projektant :	Ing.arch. Ladislav Brožek
zpracoval :	Ivana Špačková

název akce :	REBEŠOVICE - MALÉ DÍLY ÚZEMNÍ STUDIE
--------------	---

název výkresu :	KOORDINAČNÍ SITUACE
-----------------	----------------------------

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
ING. ARCH. LADISLAV BROŽEK
ČESKÁ REPUBLIKA
IČO : 12147168

datum :	květen 2012
měřítko :	č. výkr. :
1 : 1 000	2

k.ú. Rebešovice



- Legenda**
- | | | |
|------|-------|--|
| stav | návrh | plachy bydlení |
| | | místní komunikace |
| | | parkování veřejné |
| | | veřejná zezeň |
| | | plachy RD |
| | | soukromý pozemek - přifcezd |
| | | soukromý pozemek - parkování (garáž) |
| | | chodník |
| | | účelová komunikace |
| stav | návrh | plachy veřejných prostranství / výměra pozemků |
| | | označení pozemků / výměra pozemků |
| | | členění parcel |
| | | hranice řešeného území |
| | | hranice řešeného území - I. etapa |
| | | stavební čára |
| | | výsadba |
| | | vsakovací objekt |
| stav | návrh | el. vedení VN, trafostanice |
| | | el. vedení NN |
| | | veřejné osvětlení |
| | | sčítací kabel |
| | | vodovod |
| | | plynovod |
| | | kanalizace jednotná |
| | | kanalizace spašková |
| | | kanalizace dešťová |

KAPACITA ÚZEMÍ:

počet RD - II. etapa:	44
počet obyvatel:	154
počet RD - výhled:	16
počet obyvatel-výhled:	56

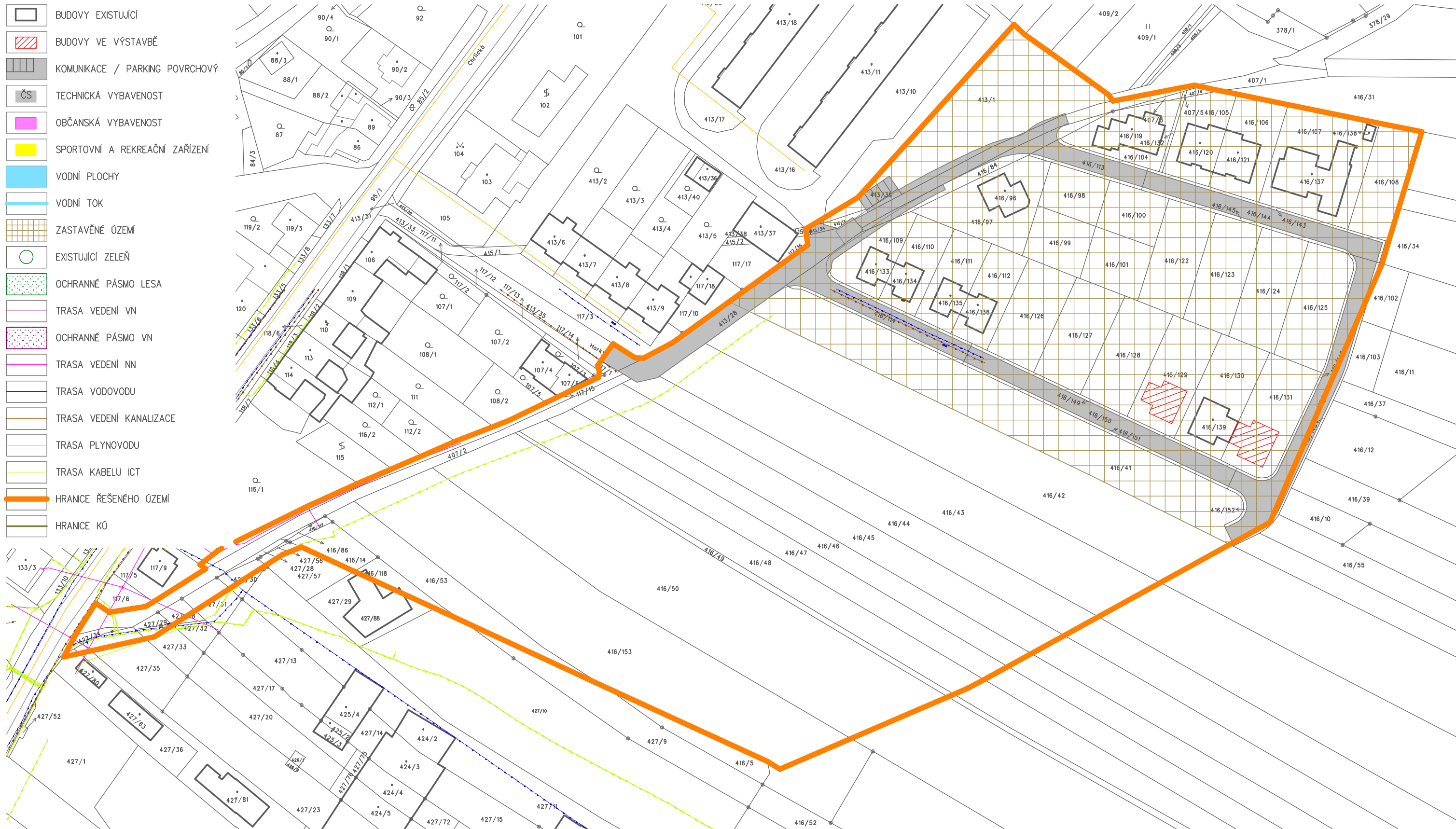
PŘEHLED PLOCH:

bydlení:	2,87 ha
komunikace:	0,53 ha
chodníky:	0,053 ha
veřejná zezeň:	0,60 ha

k.ú. Rebešovice

zpracoval:	Ing.arch. Ladislav BROŽEK J. Faimonové 12, 628 00 Brno, tel./fax. 543 245 540 infobrozek@archbrno.cz, www.archbrno.cz	
hlavní projektant:	Ing.arch. Ladislav Brožek	
zpracoval:	Ivana Špačková	REBEŠOVICE - MALÉ DÍLY ÚZEMNÍ STUDIE
název akce:		
název výkresu:	KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	datum: květen 2012
mřížko:	1 : 500	č. výkr.: 3

-  BUDOVY EXISTUJÍCÍ
-  BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
-  KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
-  ČS TECHNICKÁ VYBAVENOST
-  OBČANSKÁ VYBAVENOST
-  SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ZAŘÍZENÍ
-  VODNÍ PLOCHY
-  VODNÍ TOK
-  ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
-  EXISTUJÍCÍ ZELEŇ
-  OCHRANNÉ PÁSMO LESA
-  TRASA VEDENÍ VN
-  OCHRANNÉ PÁSMO VN
-  TRASA VEDENÍ NN
-  TRASA VODOVODU
-  TRASA VEDENÍ KANALIZACE
-  TRASA PLYNOVODU
-  TRASA KABELU ICT
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  HRANICE KÚ



SOUČASNÝ STAV + ANALÝZA ÚZEMÍ

OBEC REBEŠOVICE * MALÉ DÍLY - dodatek 01

1:1200

ÚZEMNÍ STUDIE

10 / 2019

© 2019 Igor Saktor










B.04

STAV

-  BUDOVY EXISTUJÍCÍ
-  BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
-  KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
-  ČS TECHNICKÁ VYBAVENOST
-  ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
-  OCHRANNÉ PÁSMO VN
-  OCHRANNÉ PÁSMO LESA
-  TRASA VEDENÍ VN
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

REGULACE

-  PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
-  PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
-  PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI
-  PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI *)
-  PLOCHY PODMÍNEČNĚ ZASTAVITELNÉ **)
-  ULIČNÍ ČÁRA
-  STAVEBNÍ ČÁRA

*) PLOCHA NADZEMNÍCH STAVEB NESMÍ PŘEKROČIT 30% VÝMĚRY PARCELY
 **) POUZE SE SOUHLASEM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU STÁTNÍ SPRÁVY LESŮ



REGULACE

OBEC REBEŠOVICE * MALÉ DÍLY - dodatek 01

1:1200

© 2019 Igor Saktor

ÚZEMNÍ STUDIE

11 / 2019



- STAV**
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
 - BUDOVY EXISTUJÍCÍ
 - BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
 - KOMUNIKACE
- NÁVRH**
- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
 - ČS TECHNICKÁ VYBAVENOST
 - OBČANSKÁ VYBAVENOST
 - VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM
 - ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY
 - STAVBY NA VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ
 - PŘÍSTUP NA PARCELU
 - NÁVRH PARCELACE
- REGULACE**
- PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
 - PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
 - PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI
 - PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI*)
 - PLOCHY PODMÍNEČNĚ ZASTAVITELNÉ**)
 - ULIČNÍ ČÁRA
 - STAVEBNÍ ČÁRA

*) PLOCHA NADZEMNÍCH STAVEB NESMÍ PŘEKROČIT 30% VÝMĚRY PARCELY
 **) POUZE SE SOUHLASEM PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU STÁTNÍ SPRÁVY LESŮ



PŘÍKLAD URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

OBEC REBEŠOVICE * MALÉ DÍLY - dodatek 01

1:1200





© 2019 Igor Saktor

ÚZEMNÍ STUDIE








11 / 2019



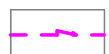
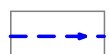


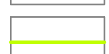
STAV

-  OCHRANNÉ PÁSMO VN
-  OCHRANNÉ PÁSMO LESA
-  BUDOVY EXISTUJÍCÍ
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

NÁVRH

-  KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
-  ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
-  TECHNICKÁ VYBAVENOST
-  OBČANSKÁ VYBAVENOST
-  VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM
-  ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY
-  NÁVRH NOVÉ PARCELACE

INŽENÝRSKÉ SÍŤE

-  TRASA VEDENÍ NN
-  TRASA VODOVODU
-  TRASA STL PLYNOVODU
-  TRASA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
-  TRASA KABELU ICT

