

ÚZEMNÍ STUDIE

SOKOLNICE

Lokalita „Slanisko“

(zastavitelná plocha Z10 dle ÚP Sokolnice - úplné
znění po vydání změny č. I)



Brno, 10/2020

Jarmila Haluzová, ATELIÉR PROJEKTIS, Pekařská 37, 602 00 Brno
pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno, tel. 545213226

Ú Z E M N Í S T U D I E

Lokalita „Slanisko“

(zastavitelná plocha Z10 dle ÚP Sokolnice - úplné znění po vydání změny č. I)

Obsah : textová část -

1. Popis lokality
2. Návrh celkového řešení
3. Způsob využití území dle územního plánu
4. Základní koncepce dopravního řešení
5. Koncepce napojení na inženýrské sítě

grafická část -

- | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Koordinační situace – výřez koordinačního výkresu ÚP | 1 : 5 000 |
| 2. Řešené území v aktuální katastrální mapě, návrh parcelace | 1 : 2 000 |
| 3. Komplexní řešení | 1 : 2 000 |
| 4. Dopravní schéma, technická infrastruktura - výřez | 1 : 1 000 |

Okres : Brno - venkov

Katastrální území : Sokolnice

Zhotovitel : Jarmila Haluzová, Ateliér Projektis
Ing. arch. Alena Dumková
Pekařská 37, 602 00 Brno
pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno

Použité podklady : ÚP Sokolnice - úplné znění po vydání změny č. I

Technická infrastruktura – podklady od obce a správců sítí

Aktuální katastrální mapa

Metodika pro rozšíření jízdních pruhů ve směrových obloucích a aplikaci vlečných křivek vozidel, HBH projekt spol. s r.o., Vysoké učení technické v Brně

Textová část

1. Popis lokality

Navrhovaná lokalita je řešena v souladu se zpracovaným Územním plánem Sokolnice - úplné znění po vydání změny č. I (dle ÚP zastavitelná plocha ozn. Z10 s navrženým způsobem využití ozn. Vd - výroba, sklady služby, PV – veřejné prostranství, Zi – izolační zeleň). Část lokality je v současné době již zastavěna, toto zastavěné území je ve studii zohledněno a řešení se vztahuje na dosud nezastavěnou zbývající část lokality Z10.

Řešené území je situováno ve východní části obce; jedná se o proluku vklíněnou do zastavěného území při katastrální hranici s obcí Telnice u Brna a Újezd u Brna.

Plocha z jihu a východu sousedí s plochou zemědělskou, ze severu a severovýchodu sousedí se stávajícími výrobními areály, areál šrotiště zasahuje do střední části plochy Z10. Ze severozápadu je plocha napojena na silnici III/4183 Kobylnice – Šlapanice, v níž je vedena technická infrastruktura. Z jihu plocha sousedí s výrobním areálem a stávající plochou bydlení. Do plochy zasahují limity dopravní a technické infrastruktury.

Celková rozloha řešeného území je 47182 m² (p.č. 1746/18 – 1293 m², 1746/44 – 37 873 m², část p.č. 1746/1 – 7591 m², 1746/7- 318 m², 1746/42 – 107 m²).

Území lokality je rovinatého charakteru, jedná se o ostatní plochy – neplodná půda.

2. Návrh celkového řešení

Územní studie řeší základní koncepci dopravní obslužnosti pro zastavitelnou plochu Z10 a možnost jejího napojení na technickou infrastrukturu s ohledem na velikost a tvar lokality. Navrhované řešení vychází z vydaného územního plánu, aktualizované verze katastrální mapy, aktuálních limitů v území a z platných právních předpisů.

Jediné možné dopravní napojení celé plochy je dáno v územním plánu, a to z přiléhající silnice III/4183 Kobylnice – Šlapanice, pro toto napojení je v ploše územním plánem vymezeno veřejné prostranství jako koridor mezi stávajícími výrobními areály.

Ve studii je navrženo prodloužení tohoto veřejného prostranství pro vedení dopravního koridoru uvnitř lokality tak, aby nebylo znemožněno využití celé její plochy více investory. V rámci lokality je pro tento účel stanovena hranice ploch s rozdílným způsobem využití.

Řešení respektuje konfiguraci terénu a vnější vazby.

Limity v území

Řešené území je situováno **v ochranném pásmu radiolokačního a radionavigačního zařízení Ministerstva obrany.**

Celé řešené území je situováno **v památkové zóně území bojiště bitvy u Slavkova.**

Stará zátěž v území – navážka se nachází v severní části lokality.

Ochranná a bezpečnostní pásma dopravní a technické infrastruktury

- ochranné pásmo vlečky
- ochranné pásmo letiště
- ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynu
- ochranná pásma telekomunikačních kabelů

3. Způsob využití území dle územního plánu

Pro lokalitu Z10 jsou stanoveny závazné podmínky pro výstavbu v ÚP Sokolnice, tato studie podmínky upřesňuje a doplňuje pro konkrétní situaci.

Plochy pro drobnou výrobu, sklady, služby ozn. Vd

Hlavní využití:

- drobná výroba a služby, skladování, technická a dopravní zařízení obvykle v uzavřených areálech

Přípustné využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- byt – 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
- součástí provozovny maloobchod do 100m²
- sídelní zeleň
- komunikace a parkovací stání pro potřebu daného provozu
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení)
- komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály)

Podmíněně přípustné využití:

- viz **Obecné podmínky pro ochranu veřejného zdraví** uvedené v úvodu kapitoly A.6.2 textové části územního plánu

(Pro plochu Z10 platí:

1. Pro plochy s možností umístit chráněné prostory, které budou navrhovány do území zatíženého zdroji hluku, je stanoveno podmíněně přípustné využití, dle něhož žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska měření hluku nebo výpočet (akustickou studii) a návrh opatření k ochraně před hlukem.

2. Pro plochy s možností umístit zdroje hluku je stanoveno podmíněně přípustné s tím, že bude stanovena podmínka související s vymezením pojmu imisní hygienický limit tj., že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci.)

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška výrobních a skladových objektů do 9 m výšky
- výška objektů pro administrativu max. 1 nadzemní podlaží se šikmou střechou
- zastavitelnost pozemku max. 50 %, 30% zpevněné plochy, 20% zeleně
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran
- veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku

Plochy veřejných prostranství - ozn. PV

Hlavní využití:

- veřejné prostory přístupná veřejnosti bez omezení – plochy návsí, ulic
- komunikace, zpevněné plochy
- veřejná zeleň
- uliční mobiliář

Přípustné využití:

- technická infrastruktura
- parkovací a odstavná stání
- menší dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba garáží pro osobní automobily, pokud se jedná o veřejný zájem

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná zařízení a stavby

Plochy izolační zeleně ozn. Zi

Hlavní využití:

- trvalá vegetace bez hospodářského významu s izolační funkcí

Přípustné využití:

- výsadby geograficky původních dřevin
- komunikace
- sítě TI, vodohospodářská zařízení, drobné vodní plochy
- pěší a cyklistické stezky

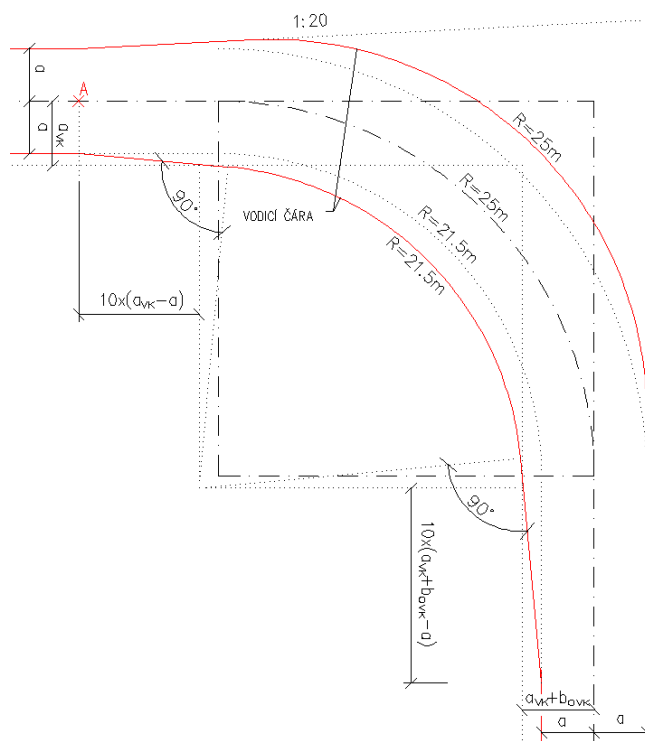
Nepřípustné využití:

- činnosti, zařízení, které zmenšují jejich plochu, výstavba kromě výše uvedené

4. Základní koncepce dopravního řešení

Územní studie řeší základní koncepci dopravní obslužnosti zastavitelné plochy Z10 s ohledem na její velikost, tvar a podmínku danou územním plánem, že jediné možné dopravní napojení celé plochy je z přiléhající silnice III/4183 Kobylnice – Šlapanice. Vzhledem k rozloze řešeného území se předpokládá více investorů, jejichž budoucí areály budou napojeny na obousměrnou společnou komunikaci uvnitř plochy Z10. Pro toto napojení je v ploše územním plánem vymezeno veřejné prostranství o šířce cca 20 m jako koridor mezi stávajícími výrobními areály.

Ve studii je navrženo prodloužení tohoto veřejného prostranství pro vedení dopravního koridoru uvnitř lokality tak, aby nebylo znemožněno využití celé její plochy více investory. Šířka tohoto koridoru je 8 m až k jihovýchodní části plochy, kde je toto prostranství rozšířeno na 28m. Toto rozšíření umožní obsluhu plochy tahači a přívěsy, návěsy a jízdními soupravami i v její jižní části. Další vedení koridoru není ve studii řešeno a bude vymežováno dle potřeb investorů (viz výkres č.3 a č.4).



Optimální rozšíření podle vlečných křivek - příklad směrového oblouku $R = 25$ m, úhel 90°
 (Metodika pro rozšíření jízdních pruhů ve směrových obloucích a aplikaci vlečných křivek vozidel,
 HBH projekt spol. s r.o., Vysoké učení technické v Brně)

5. Koncepce napojení na inženýrské sítě

V silnici III. třídy, přiléhající k ploše Z10 ze severozápadu, (popř. podél ní) jsou vedeny inženýrské sítě - vodovodní řad, splašková kanalizace, plynovod STL, elektrické vedení NN, telefonní kabelové vedení (viz výkres č.4).

V navrženém veřejném prostranství pro dopravní obsluhu je možné prodloužení hlavních řadů technické infrastruktury a prodloužení vedení elektrické energie a sdělovacích kabelů dle potřeb budoucích investorů.

Napojení plochy na technickou infrastrukturu umožní realizaci budoucích záměrů a provoz výrobních areálů. Svým charakterem a provozní činností je v souladu s okolní zástavbou a navrženým využitím území. Při návrhu umístění plánovaných inženýrských sítí je nutno dodržet ČSN 73 6005 jak v souběhu, tak při křížení.

Plynovod

Provozovatelem distribuční soustavy je RWE GasNet, zastoupený RWE Distribuční služby,s.r.o., která je účastníkem stavebního a územního řízení.

Ochranné pásmo plynovodu - v zastavěné části - 1m, v nezastavěné části 4m. Podél plochy Z10 je veden STL plynovod.

Vodovod

Provozovatelem veřejného vodovodu je Vodárenská akciová společnost, a.s. divize Brno venkov, která je účastníkem stavebního a územního řízení. Ochranné pásmo vodovodního řadu je 1,5m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. Podél plochy Z10 je veden veřejný vodovod PVC 110.

Trasy veřejného vodovodu musí zůstat veřejně přístupné a nesmí být ani v budoucnu oplocovány.

Zdroje požární vody

(§ 2 odst.1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb))

Vnější zdroje požární vody musí být navrženy dle ČSN 73 0873.

Kanalizace

Provozovatelem kanalizace je Vodárenská akciová společnost, a.s. divize Brno venkov, která je účastníkem stavebního a územního řízení.

V silnici III. třídy je vedena splašková kanalizační stoka, na niž je možno území napojit.

Ochranné pásmo je 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. Při návrhu umístění plánovaných inženýrských sítí je nutno dodržet ČSN 73 6005 jak v souběhu, tak při křížení. Trasy veřejné kanalizace musí zůstat veřejně přístupné, na soukromých pozemcích je povinností vlastníka kanalizační řad v případě potřeby zpřístupnit.

Dešťové vody z obslužné komunikace budou řešeny retencí a vsakem v rámci veřejného prostranství a dešťové vody v budoucích jednotlivých areálech v rámci těchto areálů.

Likvidace odpadů

V souladu s územním plánem je likvidace odpadů řešena jednotlivými investory.

Elektro – rozvody NN

Stávající elektrické zařízení distribuční soustavy v řešeném území je vlastněné a provozované společností E.ON Distribuce,a.s., která je účastníkem stavebního a územního řízení.

Ke stavbě a činnostem v ochranných pásmech elektrických zařízení platí §46 odst.11 zákona 458/2000 Sb. a je nutno respektovat tento zákon a další platnou legislativu (zákon č. 309/2006 Sb., nařízení vlády č. 591/2006 Sb. a příslušné normy).

Sdělovací rozvody

Elektronické komunikace - ochranné pásmo je 1,5 m po stranách krajního vedení.

Šířkové řešení komunikace a uspořádání inž. sítí respektuje možnost uložení telefonního kabelu, rozvodů kabelové televize a místního rozhlasu – vlastní provedení závisí na zájmu investorů a zvyklostech provozovatele a vlastníka.

Při realizaci je nutno respektovat Všeobecné podmínky ochrany sdělovacích el. kabelů (SEK) a při jakémkoli dotčení je nutná dohoda o upřesnění podmínek ochrany SEK se správcem a majitelem sítí.