

Územní studie

pro lokalitu P2 - Velatice

01 - TEXTOVÁ ČÁST

DATUM: leden 2017

ZAK. Č.:

KOPIE Č.:

A - PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. Identifikační údaje
2. Cíl a účel územní studie
3. Vymezení řešené plochy
4. Seznam vlastníků pozemků
5. Urbanistické řešení
6. Architektonické řešení
7. Stanovení funkčních regulativů
8. Stanovení prostorových regulativů
9. Podmínky zástavby vyplývající z návrhu ÚP Velatice
10. Návrh koncepce dopravy
11. Technická infrastruktura
12. Rozbor funkčních ploch řešeného území

1. Identifikační údaje

Název:	Územní studie pro lokalitu P2, Velatice
Řešené území:	k.ú. Velatice
Pořizovatel :	MěÚ Šlapanice, odbor územního rozvoje a správy majetku Odd. územního plánování a památkové péče
Objednatel:	Obec Velatice
Zhotovitel:	Petr Zelinka
Projektant:	Petr Zelinka

2. Cíl a účel územní studie

V současné době je pořizována změna č. 1 územního plánu Velatice. Územní studie - lokalita P2, Velatice, je v souladu se stávajícím ÚP Velatice i s navrženou změnou č. 1. Účelem územní studie je aktualizace stávající územní studie lokality P2 a prověření, posouzení a vymezení řešení lokality pro bydlení Br, dle ÚP Velatice plochy přestavby P2, a to stanovením koncepce uspořádání a vymezením prostorových regulativů pro řešení obytného souboru v souladu s funkčním využitím plochy tak, jak je to stanoveno v ÚP Velatice – plocha bydlení – Br individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení. Cílem zpracování této územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu obsahujícího nové poznatky z prováděných hydrogeologických průzkumů a dalších průzkumů lokality P2.

3. Vymezení řešené plochy

Plošně je vymezena lokalitou P2 dle ÚP Velatice. Jedná se o plochu přestavby ve východní části obce na části plochy bývalého areálu ZD. ÚP Velatice vymezuje tuto plochu k prověření změn jejího využití územní studií.

4. Seznam vlastníků pozemků

Obec: Velatice 584096

Katastrální území: Velatice 777633

Parcely č.	Vlastník
2150/1, 2152, 2153, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2180, 2181, 2182, 2183, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 659/4	Obec Velatice, Velatice 35
2151, 2168, 2169, 2177, 2178, 2179, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188	Hlučka Pavel, Velatice 13
2154, 2155, 2156, 2157, 2210, 2211	Ftačník Miloš, Hostěnická 441, Pozořice Ftačník Vojtěch, Holubice 215 Ftačníková Eva, Velatice 1 Ftačníková Josefa, Velatice 1 Kapustová Renata, Rejhostice 39, Loučná nad Desnou Višinková Marie, Velatice 178
2158, 2159, 2160, 2161, 659/45, 659/44, 659/48, 656/11	Kříž Alois a Křížová Zdeňka, Velatice 25
2162, 2163, 2164, 656/12, 659/46, 2194	Sukeník Milan ing., Sukeníková Jaroslava, Tvarožná 107
656/13, 659/47	Israelová Janina, Velatice 38
2207, 2208, 2209	Poláček Václav, Poláčková Božena, Velatice 20
2203, 2204	Dolanská Hana, Velatice 3 Dolanský Ctibor, Velatice 3
2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202	Brzobohatá Emilie, Velatice 15 Brzobohatý Alois RNDr, Velatice 15
2195, 2196	Knos Antonín, Velatice 187

5. Urbanistické řešení

Urbanistické řešení vychází z konfigurace terénu řešeného území, stávající dopravní infrastruktury a technické infrastruktury.

Základním záměrem řešení je umístění samostatně stojících rodinných domů nebo dvojdomů podél vnějších stávajících účelových komunikací bývalého JZD s doplněním domy, příp. dvojdomy ve vnitřní části mezi těmito komunikacemi (v místech bývalých objektů JZD). Toto řešení se jeví jako nejoptimálnější i z hlediska dopravního řešení s maximálním využitím stávajících účelových komunikací pro dopravní obslužnost. V severní části území je navržena zástavba RD podél bývalé příjezdové komunikace do JZD, což spolu s navrženy domy na druhé straně komunikace vytváří charakteristickou ulicovou zástavbu.

Západní část území v „údolí“ mezi zahradami navržené zástavby RD sousedí s plochou výroby, která je odcloněna izolační zelení. Plocha mezi lokalitami L1 a L3 je navržena pro účely veřejného prostranství souvisejícího s plochami bydlení (plochy P1, P2, Z11 a Z12 = 6,32 ha) o výměře 3560m² > 3160m² požadovaných při 1000m²/2ha plochy. Součástí tohoto prostranství budou parkové úpravy, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, plochy shromažďovací, oddychové a rekreační.

6. Architektonické řešení

Rodinné domy v jihovýchodní a jihozápadní části území jsou navrženy v terénu, který se svažuje směrem k severu. Nabízí se architektonické řešení s otevřenými plochami a obytnými místnostmi v 1. NP a v podkroví směrem do okolní plochy přírodní, na kterou navazuje plocha zemědělská na JV straně a plochy krajinné zeleně na JZ straně. Pro tento účel se jeví vhodné zastřešení podkroví pultovou střechou se spádem směrem k obslužným komunikacím a vytvořením teras s výhledem do krajiny.

Ostatní RD jsou navrženy s převážně střechami šikmými nebo v přípustné kombinaci s plochou střechou se spádem střešní roviny směrem do ulice v rozmezí 28 – 42°; hřeben nad hlavní hmotou objektu bude rovnoběžný s komunikací a v maximální výšce 10 m nad úrovní přilehlého terénu.

Rodinné domy dvojdomy s převážně střechami šikmými (sedlovými, valbovými, polovalbovými nebo v přípustné kombinaci s plochou střechou se spádem střešní roviny směrem do ulice v rozmezí 28 – 42°; hřeben nad hlavní hmotou objektu bude rovnoběžný s komunikací a v maximální výšce 10 m nad úrovní přilehlého terénu.

Součástí každého rodinného domu jsou dvě parkovací stání.

7. Stanovení funkčních regulativů

- Využití plochy Br – individuální bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení je studií rozčleněno na plochy:
 - bydlení v rodinných domech s návrhem zástavby RD
 - místní (účelové) komunikace pojižděné, komunikace pěší

- veřejná prostranství a veřejná zeleň vč. izolační zeleně související plochy technické infrastruktury (vč. vsaku dešťových vod)
- Plochy bydlení jsou přičleněny ke stávajícím komunikacím, které pouze slouží pro obsluhu nově navržené výstavby RD. Z tohoto důvodu vyhovují požadavkům na splnění hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
V místech, kde lokalita sousedí s plochou drobné výroby (Vd), je provedeno odclonění pomocí izolační veřejné zeleně.
- Součástí ploch komunikací jsou i parkovací stání pro osobní automobily.
- Přípustné je využití dílčí plochy pro maloobchod do 100m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení s charakterově odpovídající menšímu rodinnému domu. V plochách veřejných prostranství souvisejících s obytnými plochami P1, P2, Z11 a Z12 - dle Vyhlášky č. 22/2010, kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb., § 7 odst. (2) lze zřizovat parkové úpravy, drobnou architekturu (altány, pódia, amfiteátr apod.) a zařízení oddychová, rekreační, dětská hřiště apod.
- Nezastavitelné části ploch určených pro bydlení jsou vymezeny v lokalitách L1, L2, L3, L4 a L5 za účelem odclonění veřejného prostranství, krajinné zeleně nebo zemědělské plochy od výstavby RD.

8. Stanovení prostorových regulativů

- Základní regulativy
 - Charakter zástavby: – rozvolněný (samostatně stojící RD)
 – sevřený (dvojdomy)
 - Výška zástavby max.10m nad úroveň přilehlého terénu, 2 podlaží (suterén, 1. NP + obytné podkroví).
 - Výškové osazení – úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude v úrovni od 0,15 - 0,5 m nad úroveň přilehlého terénu.
 - Šířka veřejného prostranství uličního prostoru min. 8,0m mezi hranicemi soukromých pozemků.
 - Uliční stavební čáry (jednotlivě uvedeny ve výkresové dokumentaci a pro lokality L(x) popsány dále).
Oplocení směrem do ulice bude umístěno v úrovni stavební čáry rodinného domu. Maximální celková výška oplocení směrem do ulice i do zahrady bude 2,0 m.
 - Materiálové a barevné pojetí staveb v souladu s okolní zástavbou rodinných domů, střechy z tvrdých materiálů (např.: střešní tašky keramické, betonové, plechová střecha ze šablon či tabulí, plastové prvky, apod.).
 - Vzdálenost výstavby nadzemních objektů 25m (min. 20m) od okraje lesa.
 - Zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30%.
 - Vzájemné odstupy RD a od hranic pozemků musí splňovat ustanovení § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb v platném znění.

- Popis regulace jednotlivých lokalit L1 – L7

L1 – L2 závazné:

- Zastavěná plocha rodinného domu bude max. 190 m²
- Stavební čára bude stanovena rovnoběžně s komunikací v souladu se schválenou územní studií pro danou lokalitu (6,8m od hranice pozemku)
- Zástavba bude tvořena dvojdomky. Rozdíl konstrukční výšky srovnatelných podlaží či říms dvojdomku bude max. 1,5 m (v závislosti na konfiguraci terénu).
- Maximální počet podlaží bude 2 nadzemní a 1 podzemní při obvyklé konstrukční výšce podlaží do 3,3 m.
- Úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude v úrovni od 0,15 .- 0,5 m nad úrovní přilehlé komunikace při zachování funkčnosti stávajícího odvodňovacího žlabu podél komunikace.
- Zastřešení bude tvořeno plochou střechou.
- Minimální výška okapové hrany v případě přízemního rodinného domu bude v úrovni 3 m a v případě dvoupodlažního domu bude v úrovni 6 m nad úrovní přilehlé komunikace.
- Oplocení směrem do ulice bude umístěno v úrovni stavební čáry rodinného domu. Maximální celková výška oplocení směrem do ulice i do zahrady bude 2,0 m.
- Povinnost parkování pro dva automobily na vlastním pozemku (mimo příjezd ke garážovému či zastřešenému stání).
- **V lokalitě L1 není možné ve vyznačeném prostoru provádět výkopové práce nebo stavby hlubší než 0,75m a sázet stromy z důvodu zachování průtoku drenáže.**

- doporučené:

- Garáž součástí RD a parkování 1 os. automobilu (mimo příjezd ke garáži) .
- Doplnkové stavby (bazény, altány) v jižní části pozemku.
- Na hranici pozemku směrem do ulice živý plot do úrovně 1,2 m.

L3 – závazné:

- Zastavěná plocha rodinného domu bude max. 190 m².
- Stavební čára bude stanovena v souladu se schválenou územní studií pro danou lokalitu (6,5m od hranice pozemku).
- Zástavba bude tvořena volně stojícími domy
- Maximální počet podlaží bude 2 nadzemní a 1 jedno podzemní při obvyklé konstrukční výšce podlaží do 3,3 m.
- Úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude v úrovni od 0,15 .- 0,5 m nad úrovní přilehlého terénu.
- Zastřešení bude tvořeno převážně šikmou střechou nebo v přípustné kombinaci s plochou střechou se spádem střešní roviny směrem do ulice v rozmezí 28 – 42°; hřeben nad hlavní hmotou objektu bude rovnoběžný s komunikací a v maximální výšce 10 m nad úrovní přilehlého terénu.

- Minimální výška okapové hrany v případě přízemního rodinného domu bude v úrovni 3 m a v případě dvoupodlažního domu bude v úrovni 6 m nad úrovní přilehlého terénu.
- Oplocení směrem do ulice bude umístěno v úrovni stavební čáry rodinného domu. Maximální celková výška oplocení směrem do ulice i do zahrady bude 2,0 m.
- Povinnost parkování pro dva automobily na vlastním pozemku (mimo příjezd ke garážovému či zastřešenému stání).

- doporučené:

- Šikmé střechy.
- Garáž součástí RD a parkování 1 os. automobilu (mimo příjezd ke garáži).
- Doplnkové stavby (bazény, altány) za stavební čárou.
- Na hranici pozemku směrem do ulice živý plot do úrovně 1,2 m.

L4 – L6 závazné:

- Zastavěná plocha rodinného domu bude max. 190 m².
- Stavební čára bude stanovena v souladu se schválenou územní studií pro danou lokalitu (L4 3 m od hranice pozemku, L5 3,5 m od hranice pozemku, L6 3,5 m od hranice pozemku).
- Zástavba bude tvořena volně stojícími domy, atriiovými domy nebo dvojdomky. Rozdíl konstrukční výšky srovnatelných podlaží či říms dvojdomku bude max. 1,5 m (v závislosti na konfiguraci terénu). Volně stojící dům bude na pozemku umístěn jen za předpokladu minimální šířky pozemku 20 m.
- Maximální počet podlaží bude 2 nadzemní a 1 jedno podzemní při obvyklé konstrukční výšce podlaží do 3,3 m.
- Úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně v úrovni od 0,15 .- 0,5 m nad úrovní nejvýše přilehlého terénu.
- Zastřešení bude tvořeno převážně šikmou střechou nebo v přípustné kombinaci s plochou střechou se spádem střešní roviny směrem do ulice v rozmezí 28 – 42°; hřeben nad hlavní hmotou objektu bude rovnoběžný s komunikací a v maximální výšce 10 m nad úrovní přilehlého terénu.
- Minimální výška okapové hrany v případě přízemního rodinného domu bude v úrovni 3 m a v případě dvoupodlažního domu bude v úrovni 6 m nad úrovní přilehlého terénu.
- Oplocení směrem do ulice bude umístěno v úrovni stavební čáry rodinného domu. Maximální celková výška oplocení směrem do ulice i do zahrady bude 2,0 m.
- Povinnost parkování pro dva automobily na vlastním pozemku (mimo příjezd ke garážovému či zastřešenému stání).

- doporučené:

- Šikmé střechy.
- Garáž součástí RD nebo přistavěná garáž v odsunuté poloze vedle RD a další parkování 1 os. automobilu (mimo příjezd ke garáži).
- Doplnkové stavby (bazény, altány) za stavební čárou.
- Na hranici pozemku směrem do ulice živý plot do úrovně 1,2 m.

Pro lokalitu L5 pak bude platit:

V lokalitě L5 je nutnost za hranicí zastavitelnosti ponechat stávající zeleň zpevňující svah u hranice s pozemkem p.č. 1120, nebo zeleň nahradit jinou vzrostlou zelení, případně jiných stavebně technickým řešením zpevnění svahu.

L7 – závazné:

- Zastavěná plocha rodinného domu bude max. 190 m².
- Stavební čára bude stanovena v souladu se schválenou územní studií pro danou lokalitu.
- Zástavba bude tvořena atriovými domy, volně stojícími domy nebo dvojdomky. Rozdíl konstrukční výšky srovnatelných podlaží či říms dvojdomku bude max. 1,5 m (v závislosti na konfiguraci terénu). Volně stojící dům bude na pozemku umístěn jen za předpokladu minimální šířky pozemku 20 m.
- Maximální počet podlaží bude 2 nadzemní a 1 jedno podzemní při obvyklé konstrukční výšce podlaží do 3,3 m.
- Úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně v úrovni od 0,15 .- 0,5 m nad úrovní nejvýše přilehlého terénu.
- Zastřešení bude tvořeno převážně šikmou střechou nebo v přípustné kombinaci s plochou střechou se spádem střešní roviny směrem do ulice v rozmezí 28 – 42°; hřeben nad hlavní hmotou objektu bude rovnoběžný s komunikací a v maximální výšce 10 m nad úrovní přilehlého terénu.
- Minimální výška okapové hrany v případě přízemního rodinného domu bude v úrovni 3 m a v případě dvoupodlažního domu bude v úrovni 6 m nad úrovní přilehlého terénu.
- Oplocení směrem do ulice bude umístěno v úrovni stavební čáry rodinného domu. Maximální celková výška oplocení směrem do ulice i do zahrady bude 2,0 m.
- Povinnost parkování pro dva automobily na vlastním pozemku (mimo příjezd ke garážovému či zastřešenému stání).

- doporučené:

- Šikmé (sedlové, valbové) střechy.
- Garáž součástí RD nebo přistavěná garáž v odsunuté poloze vedle RD a další parkování 1 os. automobilu (mimo příjezd ke garáži).
- Doplnkové stavby (bazény, altány) za stavební čarou.
- Na hranici pozemku směrem do ulice živý plot do úrovně 1,2 m.

9. Podmínky zástavby vyplývající z návrhu ÚP Velatice

Výškové a polohové umístění jednotlivých staveb respektuje podmínky:

- Ochranného pásma radiolokačního zařízení MO ČR a ochranu zájmů vojenského letectva a vojenské dopravy.
- Ochranného pásma letiště Brno-Tuřany.

- Zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, území s archeologickými nálezy (před započítáním stavby nutno upozornit příslušné organizace pro případné provedení archeologického průzkumu).
- Územního systému ekologické stability – nezasahuje do plochy přírodní při jihovýchodní hranici řešeného území.
- Je dodržena vzdálenost 25m od kraje lesa (min. 20m) jako podmíněně přípustná výstavba do 50m dle §14 odst. 2 zákona 289/1995 Sb. (lesní zákon).

10. Návrh koncepce dopravy

Doprava a dopravní zařízení

▪ Doprava všeobecně

Charakteristika území řešené části obce Velatice předurčuje taktéž dopravní situaci dané oblasti. Jedná se o lokalitu převážně s budoucí funkcí bydlení. Dopravní napojení a obsluha území je dána původní výstavbou stávajících účelových komunikací v bývalém areálu JZD.

Problematika tranzitní dopravy, je vzhledem k lokalizaci daného území nulová. Doprava je zde především cílová a zdrojová. Vzhledem k malé atraktivitě území není třeba se obávat zvýšení počtu vozidel s mimosídelními dopravními vztahy. Navýšení dopravy lze očekávat pouze v souvislosti s nárůstem nového bydlení vesnického a satelitního charakteru. Z toho plynou i nároky na dopravní plochy v řešeném území, které lze rozdělit na dvě části. Jednak komunikace zajišťující výstavbu a obsluhu nových rodinných domků, podél nově navrhovaných komunikací, jednak komunikace zajišťující přístup do okolního území a vedení tras inženýrských sítí.

▪ Automobilová doprava

Komunikační kostru tvoří stávající osa území – bývalá příjezdová účelová cesta do JZD, která je však v severovýchodní části obce ukončena jako slepá, respektive navazuje na bývalý systém účelových areálových komunikací, polních a lesních cest, které nebyly součástí veřejných komunikací.

Z této osy odbočuje do řešené lokality opět slepá komunikace – v trase původních účelových komunikací, tvořící jednopruhovou okružní obslužnou komunikaci pro budoucí výstavbu RD a tudíž je veškerá veřejná individuální doprava sváděna zpět na hlavní silnici III/0471 Mokrá – Horákov, procházející obcí.

Pro vlastní obsluhu řešené lokality určené k zástavbě novými RD jsou navrženy zklidněné komunikace v kategorii MO v šířkách **4,00 m, 5,00 m, 5,50 m a více** ve funkční třídě **D1** jako jedna **Obytná zóna**. Tyto komunikace jsou řešeny v šířce uličního prostoru min. 8,0 m mezi předzahrádkami, jsou obousměrně průjezdné. Podle konkrétních podmínek a detailního řešení budou tyto nově vzniklé ulice vybaveny patřičnými prvky pro tento typ ulic, jako jsou zpomalovací prahy, retardéry, s regulovaným – vyznačeným parkováním, s bezbariérovými přechody, apod., které upřednostňují pěší provoz.

▪ Statická doprava

U nově navrhované zástavby rodinnými domy je uvažováno se 100% pokrytím parkovacích a odstavných stání, jak na vlastním pozemku v garážích a předzahrádkách tak regulovaným parkováním v Obytné zóně pro návštěvy. K tomu je v navrhované lokalitě vytvořena prostorová rezerva pro vybudování požadovaného počtu těchto odstavných stání.

Vzhledem k optimálnímu využití území, zástavbou max. 29 RD, je pro tuto lokalitu postačující - vybudování 6 ks kolmých stání v centrální části pro návštěvy. Z čehož jedno stání bude vyhrazeno pro imobilní občany dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

▪ **Cyklistická doprava**

V ploše řešeného území se cyklistické stezky ani cyklotrasy nevyskytují a cyklistická doprava je vedena po stávajících místních komunikacích.

▪ **Pěší doprava**

V této řešené lokalitě jsou pěší trasy vedeny v rámci Obytné zóny ve smíšeném dopravním prostoru, bez rozlišení s absolutní předností pěších.

Pěší propojení v maximální možné míře respektují požadavek na využití i pro osoby se sníženou pohyblivostí a jejich podélný sklon nepřesahuje 8,33%. V případech kde není možno tento sklon dodržet je možnost tyto úseky překonat jiným způsobem. (např. obejitím nebo objetím jinou trasou).

▪ **Hromadná doprava**

Obsluha území hromadnou dopravou vychází jednak ze stávajícího stavu, jednak ze stavu připravovaného. Jedná se o stávající autobusovou linku, která je vedena po státní silnici III/0471 a má vzhledem ke konfiguraci a sklonu stávajících komunikací pouze jedinou zastávku v centrální části obce.

11. **Technická infrastruktura**

- Kanalizace splašková je přivedena do jihovýchodní části lokality v profilu DN250. Odtud bude rozvětvena a v koridorech u komunikací prodloužena tak, aby obsluhovala všechny navržené RD.
- Vodovod je přiveden do jihovýchodní části lokality v profilu DN 100. Odtud bude rozvětven a v koridorech u komunikací prodloužen tak, aby obsluhoval všechny navržené RD.
- Plynovod je stávající vedený v komunikaci vnitřní (severní). Z tohoto budou provedena prodloužení v koridorech s ostatními sítěmi.
- Elektrická energie je dovedena zemním vedením do severních a východní části území. Toto vedení bude prodlouženo podél komunikací tak, aby pokrylo novou výstavbu.
- Likvidace dešťových pro objekty na plochách výstavby RD pomocí retenčních nádrží se vsakem. Plochy komunikací odvodněny do přilehlých ploch určených k vedení technické infrastruktury s ozeleněným povrchem nebo bude vybudována dešťová kanalizace pro odvod dešťových vod podél komunikace.

Průkaz možnosti likvidace srážkových vod vsakem je doložen Hydrogeologickým posudkem zpracovaným Geon Jirí Nepala z.č. 120001 v lednu 2012 pro vybrané okolní pozemky s tímto závěrem:

„Závěrem lze konstatovat, na základě hydrogeologického posouzení, že vsakování srážkových vod z RD 1 (parc. Č. 1101), RD 2 (parc. Č. 2149, 675/4), RD 3 (parc. č. 2151) je možné.

- **Rozměry vsakovacích prvků u jednotlivých RD jsou navrženy na dostatečnou kapacitu srážkových vod z uvažované výstavby.**
- **Vsakovací prvky zajistí nezávadnou likvidaci srážkových vod z výstavby RD vsakováním do půdních vrstev vysoko nad hladinou podzemní vody.** Při zajištění dostatečné kapacity vsakovacích prvků vsak **nezpůsobí** nežádoucí akumulaci těchto vod ani podmáčení okolního terénu těmito vodami.
- Zemina na pozemcích je dosti propustnou a vhodnou pro uvažovaný účel. **Pozemky jsou schopny pojmout a odvést uvažované množství srážkových vod.**
- Vzhledem k hloubce hladiny podz. vody (ojediněle cca 10,0 a více m), mocnosti izolátoru (min. 5,0m), složení těchto vod a filtrační schopnosti přírodního prostředí provozem vsakovacích prvků **nedojde ke kontaminaci** podzemních vod, ani ke **změně chemismu a snížení množství a kvality** těchto vod v okolí. Naopak **vsak bude mít příznivý vliv** na tvorbu zásob podzemní vody.
- **V blízkém okolí do 100 m se nenachází vodní zdroje.**

Proto z výše uvedených důvodů z odborného hydrogeologického hlediska není námitek k povolení zřízení tohoto způsobu likvidace srážkových vod vsakováním do přírodního prostředí.

Posudek je proveden v souladu s platnými ČSN a předpisy v rozsahu postačujícím pro uvažovaný záměr.“

- objekty připojení a měření tech. infrastruktury – návrh umístění
 - vodoměrná šachta 1m za hranicí pozemku
 - kontrolní šachta kanalizace splaškové před hranicí pozemku
 - hlavní uzávěr plynu na hranici pozemku
 - hlavní domovní skříň el. energie na hranici pozemku
 Upřesňující požadavky na umístění těchto objektů vydávají správci jednotlivých inž. sítí.

12. Rozbor funkčních ploch řešeného území (dle v.č. 02)

Označení	Výměra m ²	Funkční využití
Br	20 302	Individuální bydlení v rodinných domech Návrh parcelace je orientační, v dalších stupních PD bude řešeno ve vazbě

		na vlastnické vztahy.
T	5 541	Technická a dopravní infrastruktura Plochy slouží pro dopravu a k nim přičleněné části (v.č.03 – bílé) pro vedení sítí technické infrastruktury a odvodnění. Povrchy těchto přičleněných ploch mohou být ozeleněny, v místech mezi L1, L2 a L3 (v.č.03) lze zřídit pěší chodník.
Zv	2 358	Zeleň veřejná Obsahuje ozeleněné plochy vč. výsadby stromů a keřů, pěší chodníky, drobnou architekturu, hřiště, lavičky a pod.
Zi	941	Zeleň izolační Hlavní funkce je oddělení plochy drobné výroby od obytného souboru. Řešena je obdobně jako zezeň veřejná s hustou výsadbou.
Pv	3 744	Plochy veřejného prostranství Souvisí s plochami veřejné zeleně, vybavené pěšími komunikacemi, hřišti, shromažďovacími prostranstvími apod. Pro plochy P1, P2, Z11 a Z12 (dle ÚPD) je min. plocha 3 160m ² .
Hp	263	Vodní plocha přírodní Předpokládá revitalizaci stávající vodoteče zaústěné do mlýnského náhonu.

Celková plocha řešeného území 3,315 ha.

Vypracoval : Petr Zelinka