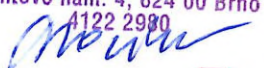



VYPRACOVAL: Ing.arch. Pavel Procházka Jiří Pavlů	atelier 22
INVESTOR: Obec Podolí u Brna Podolí č.p. 1 664 03 Podolí u Brna	projekční kancelář Kroftova 45, 616 00 Brno
STAVBA: LOKALITA "NAD PALOUKEM" 664 03 Podolí u Brna	DATUM 9/2012 atelier 22 projekční kancelář Ing. arch. Pavel Procházka, CSc. Olbrachtovo nám. 4, 624 00 Brno 4122 2980 
STUPEŇ PD: ÚZEMNÍ STUDIE	ČÍSLO PARÉ: 

Stavba: Podolí u Brna, lokalita „Nad paloukem“ - nová výstavba RD
Investor: Obec Podolí, Podolí č.p. 1, 664 03 Podolí u Brna
(Soukromý investor)
Projektant: Ing.arch. Pavel Procházka, Olbrachtovo nám.4, 624 00 Brno
Jiří Pavlů, Urbánkova 18, 624 00 Brno

Průvodní zpráva

k územní studii lokality „Nad paloukem“ v Podolí u Brna

SEZNAM PŘÍLOH:

-Textová část

- 1.Koncepce řešení
- 2.Navržené prostorové regulativy lokality
- 3.Řešení dopravy a technické infrastruktury
- 4.Ochranná pásma
- 5.Časová a věcná návaznost výstavby
-Limitující podmínky
- 6.Etapizace výstavby

-Grafická část

- | | |
|--|--------|
| 01-Situace-koordináční situace | 1:1500 |
| 02-Situace-komplexní urbanistické řešení | 1:1000 |
| 03-Situace-etapizace výstavby | 1:1000 |



Paré číslo:

1

09/2012

Identifikační údaje :

Název a místo stavby Územní studie lokality „Nad paloukem“ v Podolí u Brna
Účel stavby bydlení
Stavebník Obec Podolí
Podolí č.p. 1, 664 03 Podolí u Brna,
nebo soukromý investor
Projektant Ing.arch. Pavel Procházka, Olbrachtovo nám.4, 624 00 Brno
zapsán pod pořadovým číslem 01 472 v evidenci autorizovaných
osob, kterou vede Česká komora architektů.
Jiří Pavlů, Urbánkova 18, 624 00 Brno
zapsán pod pořadovým číslem 1001038 v evidenci České
komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve
výstavbě.

Přehled výchozích podkladů

- ideový záměr formulovaný investorem
- zadání oddělení územního plánování a památkové péče
Městského úřadu Šlapanice
- osobní prohlídka zájmového území projektanty
- konzultace s dotčenými orgány státní správy
- Územní plán sídelního útvaru Podolí

Základní údaje charakterizující stavbu a její budoucí provoz :

Zadání bylo stanoveno investorem a postupně zpřesňováno až do navržených kapacit.

Hlavním podkladem byla změna územního plánu z roku 2012.

Hlavní cíl řešení je příprava území pro výstavbu 40 samostaně stojících RD a 8 RD řadových.

1.KONCEPCE ŘEŠENÍ

Vymezené území

Řešená lokalita Z 1 (Br2) „Nad paloukem“ je situována mezi stávajícím hřbitovem a stávající zástavbou „V uličce“ v obci Podolí. Plocha je v ÚP vymezena jako plocha smíšená obytná. Celková plocha lokality je 9,1 ha.

Cílem zpracování této územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu pro rozhodování stavebního úřadu.

Návrh urbanistické koncepce

Řešené území bude komunikačně napojeno ze stávajících obslužných komunikací v obci dvěma vstupy: z předprostoru před hřbitovem a ze strany severozápadní z ulice u řadových garáží.

Inženýrské sítě (kanalizace splašková a dešťová) budou vedeny v nově vybudovaných komunikacích. V chodnicích a v zelených pásech budou vedeny: vodovod, plynovod a elektrozvod.

Lokalita je řešena pro individuální bydlení v RD samostaně stojících a čtyřdomcích s užitkovými zahradami s možností umístění občanské vybavení.

Samostatně stojící domky:

Jedná se o bydlení v rodinných domech na parcelách min. 1000 m². Pouze v horní poloze (vedle plochy pro parkoviště) nemají dva navržené domky parcelu min. 1000 m². Záměrem je, že bude v novém ÚP vedlejší plocha určená pro parkoviště a garáže změněna na plochu pro bydlení. Po této změně budou pozemky pro výše uvedené domky zvětšeny na 1000 m².

Čtyřdomky:

Jedná se o bydlení v RD na parcelách větších jak 800m² - u krajových a u vnitřních na parcelách větších jak 500m².

V navrhované lokalitě bude zeleň doplňující uliční prostor. Zeleň charakteru parku je situována ve středu řešené lokality a má plochu 4 093 m² (0,4093 ha). Tato plocha je doplněna malým dětským hřištěm a lavičkami.

V lokalitě jsou navržena veřejná parkoviště pro potřebu území.

Nepřekročitelná stavební čára je navržena u všech RD ve vzdálenosti 7 m od hranice pozemků s RD, aby bylo umožněno parkování osobních vozidel majitelů na vlastních parcelách.

Ploty budou osazeny na hranicích pozemků nebo je možno uvažovat o pozemcích z uliční strany neoplocených.

Všechny nové RD budou mít garáže a odstavná stání na vlastním pozemku. RD budou mít max. jedno nadzemní podlaží. Případně 1.NP + obytné podkroví. Koeficient zastavění pozemků je u samostatně stojících RD a čtyřdomků max. 25% z plochy pozemku.

Občanská vybavenost

Změna ÚP č.II SÚ počítá s navržením nových ploch občanské vybavenosti obce. Řešená lokalita „Nad paloukem“ bude obsahovat též malé dětské hřiště, které bude vybaveno prolézačkami, píškovištěm, kladinami apod. Tato plocha je stejně dostupná ze všech míst lokality.

V nově vybudované lokalitě „Nad paloukem“ budou realizována stanoviště pro separovaný odpad (papír, plasty, sklo) a to v optimálních docházkových vzdálenostech.

Zeleň a venkovní úpravy

V navrhované lokalitě kromě centrální plochy s veřejnou zelení bude zeleň doplňující uliční prostor pásy zeleně eventuelně se stromy.

Další plochy zeleně však zde tvoří zahrady v parcelách RD. Součástí zelených ploch budou též upravené prostory předzahrádek RD.

Po zdařilém architektonickém návrhu záleží jedině na stavebnících jaké životní prostředí si do budoucna vytvoří, tak, aby zanechali z hlediska obytné kvality dobré dílo, které předají dalším generacím. V tom bude hlavně záležet na uvědomělém přístupu budoucích obyvatel k přiměřené estetizaci svého obytného prostředí. To znamená k vybudování ozelenění řešené lokality a jejího dalšího obydlení vhodnou zástavbou rodinnými domy.

2.NAVRŽENÉ PROSTOROVÉ REGULATIVY LOKALITY

Dle vydané změny číslo II ÚPO Podolí-podmínky pro využití ploch respektovat:

- zájmové území MO ČR-koridor RR směrů (AČR), ochranné pásmo RPL
- ochranné pásmo hřbitova
- způsob využití plochy nově vytvořený pro schválenou změnu č.II-Z1 ÚPO-Plocha smíšená obytná ozn. So

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- plochy veřejné zeleně s odpočinkovými plochami, s uličním mobiliářem a parkovým vybavením (hřiště pro malé děti)
- veřejná prostranství
- místní komunikace, pěší cesty
- zdravotnická a školská zařízení
- služby
- maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací zařízení

Přípusné využití:

- nezbytná technická vybavenost
 - veřejná parkoviště pro osobní automobily
 - stavby pro dopravu sloužící dané lokalitě
- zařízení nepřesahující význam a rámec daného území :
- maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší bytovací zařízení,
 - sociální služby, správní, kulturní a církevní zařízení
 - zdravotnická a školská zařízení

Nepřípusné využití:

- veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení
- jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter zástavby v obci a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
 - výšková hladina zástavby RD se stanovuje na jedno nadzemní podlaží+šikmá střecha s možností obytného podkroví
 - výšková hladina staveb občanské vybavenosti se stanovuje na 2 nadzemní podlaží
 - zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
 - zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max 25% z plochy pozemku.
- nepřekročitelná stavební čára u hlavních obslužných komunikací je ve vzdálenosti 7 m od hranice parcely s RD
- vstupy na pozemky s RD a vjezdy do garáží jsou z vozovky vedeny přes chodník

- minimální vzdálenost zahradních pomocných staveb (zahradní domky, altány, dílny, bazény apod.) bude 4 m od hranice pozemku, provedení jednopodlažní do 25 m² zastavěné plochy.
- barevnost střech -odstíny červené a hnědé, černá.
- v případě čtyřdomků budou mít stavby jednotné provedení a barvu střechy.
- oplocení pozemků není striktně požadováno (výška podezdívky-neprůhledná část- max. 0,5m. Výška plotu max. 1,5m).
- výškové osazení staveb RD-úroveň 1.NP max 1,2m nad terénem.
- výškové osazení objektů občanské vybavenosti - úroveň 1.NP max. 1,5m nad terénem.
- umístění médií a jejich regulace pro RD bude ve sloupcích ve skříních osazených na hranici pozemku. U ostatních staveb bude jejich umístění na fasádách.
- stanovení etapizace - 2 etapy viz výkresová část.

3.ŘEŠENÍ DOPRAVY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní řešení

Komunikace

V lokalitě navrhované výstavby domků jsou navrženy komunikace, které jsou napojeny na stávající obslužné komunikace v obci

V návrhu je dodrženo ustanovení vyhlášky č.501/2006 Sb, dopravní řešení je navrženo v souladu s touto vyhláškou.

Přístupová místní komunikace je řešena, jako obslužná v šířce 6m, s chodníky po obou stranách v šířce 2m. Na tuto komunikaci navazují navržené ulice.

Na parkovacích plochách navazujících na veřejná prostranství se navrhuje parkování pro osobní vozidla návštěvníků lokality.

Komunikace budou provedeny s živičným povrchem.

Doprava v klidu:

Návrhové údaje

Navržená doprava svým charakterem neumožňuje odstavování a parkování vozidel v dopravním prostoru, ale pouze na vyhrazených a vyznačených plochách.

Minimální počet je určen dle ČSN 73 61 10.

$$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_p$$

N celkový počet stání

O_o základní počet odstavných stání

P_o základní počet parkovacích stání

k_a součinitel vlivu stupně automobilizace(0,84)- stupeň automobilizace 1:2,5

k_p součinitel redukce počtu stání (1,0) – velmi nízká kvalita úrovně dostupnosti

Výpočet odstavných a parkovacích stání:

Odstavná stání

V navrhované lokalitě se předpokládá :

- 48 RD – (24 do 100m² + 24 nad 100m²) – počet účel.jednotek 1 a 0,5 / RD
- Obchod o prodejní ploše 350 m² - počet účel.jednotek 1 / 50m²

- Služby o max. 10 ti zaměstnancích - počet účel.jednotek 1 / 3 zaměstnanci
- Školka 2 třídy (50 dětí) - počet účel.jednotek 1 / 5 dětí
- Zdravotnické zařízení - počet účel.jednotek 0,5 / 3 zaměstnanci

Odstavná stání RD – 24 + 48= 72

Navrženo 96 odstavných stání (u RD na pozemku stavebníka).

Parkovací stání (na veř.pozemcích)

Parkovací stání

- RD - $48 \times 4 = 192 : 20 = 9,6$
- Obchod o prodejní ploše 360 m² - $360 : 50 = 7,2$
 - Služby o max. 10 ti zaměstnancích - $10 : 3 = 3,3$
 - Školka 2 třídy (50 dětí) - $50 : 5 = 10$
 - Zdravotnické zařízení - $6 : 3 = 2$
- Celkem 33,4

Navrženo 56 parkovacích stání (na veř.pozemcích).

Oo = 72 stání

Po = 33,4 stání

Minimální počet parkovacích stání dohromady (u RD a veřejných)

$N = 72 \cdot 0,84 + 33,4 \cdot 0,84 \cdot 1 = 60,48 + 28,05 = 88,53$ stání = 89 stání

Ve skutečnosti je obytné zóně navrženo (u RD na pozemku stavebníka garáž a parkovací stání za hranicí pozemku délky 6m-viz výkresy), **96 míst.**

Podle předložené výkresové dokumentace bude v lokalitě vyhrazeno dalších 9 parkovacích ploch na volně přístupných komunikacích. Pro parkování na veřejné komunikaci je navrženo (viz výkresy) **60 odstavných stání. :**

parkoviště č.1 - 4 místa pro osobní vozy

parkoviště č.2 - 4 místa pro osobní vozy

parkoviště č.3 - 4 místa pro osobní vozy

parkoviště č.4 - 4 místa pro osobní vozy

parkoviště č.5 - 4 místa pro osobní vozy

parkoviště č.6 - 4 místa pro osobní vozy (z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu)

parkoviště č.7 - 8 míst pro osobní vozy (z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu)

parkoviště č.8 - 10 míst pro osobní vozy (z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu)

parkoviště č.9 - 8 míst pro osobní vozy (z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu)

parkoviště č.10- 10 míst pro osobní vozy (z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu)

celkem na těchto plochách je 60 míst

V lokalitě je tedy 96 odstavných stání u RD a 60 parkovacích stání na volně přístupných komunikacích.

Celkem je navrženo v lokalitě dohromady 156 parkovacích a odstavných stání (což je více než požaduje výpočet).

Chodníky

Jsou řešeny podél komunikací v šířce 2 m, s povrchem v zámkové dlažbě.

Odvodnění

-komunikací a chodníků je řešeno do uličních vpustí a dešťové kanalizace.

Zásobování vodou bude z veřejného vodovodu v obci Podolí, do něhož je přiváděna voda z vodovodu města Brna. Voda je vedena do zemního vodojemu, který je situován v lokalitě nad Šlapanicemi u vozovky Slatina-Šlapanice. Vodovod je provozován společností VAS a.s. Divize Brno-venkov. Rozvody pitné vody v obci jsou provedeny z PVC potrubí převážně průměru 110/6,2 s vystrojením rozvodné sítě požárními hydranty DN 80.

Pro navrhovanou zástavbu 48 RD lze zajistit odběr ze stávajícího vodovodního řadu v ulici „U hřbitova“ a v ulici „V uličce“. Vedení bude zokruhováno.

Profily rozvodu pitné vody v navrhovaném sídlišti rodinných domků budou upřesněny v dalším projektovém stupni.

Vodovod požární

Vnější požární vodovod (pitný vodovod) s umístěnými hydranty cca po 80 m bude upřesněn v dalším projektovém stupni.

Kanalizace

V současné době jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti odváděny jednotnou, trubní kanalizací do kmenové stoky. Z obce Podolí jsou odvedeny kanalizačním sběračem do centrální kanalizační čistírny v Brně Modřicích.

Odvádění splaškových a dešťových vod z jednotlivých objektů RD a občanského zařízení v novém sídlišti bude provedeno novou oddílnou kanalizací vybudovanou v rámci nových inženýrských sítí v navrhované lokalitě s napojením do stávajících rozvodů v obci.

Splaškové vody budou odvedeny se zaústěním do stávající stoky v ulici „U hřbitova“.

Dešťové vody budou jímány do dešťových jímek u RD s přepadem do nové dešťové kanalizace vybudované v lokalitě a budou zaústěny do stávající kanalizační sítě v obci.

Zásobování plynem bude ze stávající regulační stanice v obci, která má vývod pro zásobování v obci. Z tohoto nápojného bodu bude třeba vybudovat napojení po výše řešenou lokalitu „Nad paloukem“. Vedení bude propojeno na stávající rozvod u vstupu do hřbitova a dále zokruhováno nahoře u garáží do ulice V uličce.

Nové rozvody pro RD budou profilu DN 150 STL.

Přípojky pro jednotlivé RD budou STL DN 25. Tyto profily budou upřesněny v následujících stupních projektové dokumentace. Rozvody budou umístěny v chodnících nebo v zelených pásech. Každý dům bude mít svoji přípojku zakončenou skříní s HUP.

V části pod hřbitovem je provedena katodická ochrana VTL plynovodu, která má ochranné pásmo 40m.

Elektrická energie bude řešena samostatným projektem. Z trafostanice TS naproti stávajícím garážím při vjezdu úvozem do lokality „Nad výhonem“ ze směru ulice „V uličce“ budou vybudovány kabelové vývody do nové lokality. Kabely budou uloženy v chodníku nebo v zeleném pásu. V silnici budou uloženy jen v případech přechodů přes komunikace. V přechodech budou založeny rezervní chráničky.

-Kabely budou vedeny do 2 rozpojovacích skříní.

-Dále budou vybudovány rozvody NN . Tyto kabely budou zasmyčkovány do smyčkových skříní SS 200 nebo SS 300

-Ze skříní budou napojeny jednotlivé rodinné domy a to obvodem vybudovanými jednotlivými odběrateli popř. investorem lokality.

-1 smyčková skříň SS 200 bude pro připojení 2 RD či SS 300 pro napojení 3 RD.

4.OCHRANNÁ PÁSMA

Navrženou zástavbu neovlivňují stávající ochranná pásma vedení VN, kromě těch které jsou mimo řešenou lokalitu a kde dojde ke střetům se stávajícími rozvody inženýrských sítí při budování napojení v souvislosti s výstavbou v řešené lokalitě.

Katastrálním územím obce prochází dálnice D1. Dálnice je navržena k oboustrannému rozšíření o jeden pruh a v souvislosti s tím bude potřeba protihluková stěna a protihlukový val. V důsledku toho, mohou být na části lokality překročeny přípustné hladiny hluku od probíhající dálnice v sousedství obce. Je třeba realizovat výše uvedenou hlukovou ochranu, doplněnou výsadbou zeleně kolem dálnice.

Při výstavbě v místě řešené lokality je třeba dodržet ochranné pásmo hřbitova, zájmové území MO ČR-koridor RR směrů (AČR), ochranné pásmo RLP, ochranné pásmo od stanice katodické ochrany-vše viz výkresová část. Podél západní hranice řešeného území prochází biokoridor BK 4.

5.ČASOVÁ A VĚCNÁ NÁVAZNOST VÝSTAVBY – LIMITUJÍCÍ PODMÍNKY

Realizace výstavby navržené lokality s rodinnými domky je závislá na uspořádání majetkových vztahů a na vybudování inženýrských sítí a komunikací zvláště pak na realizaci napojení lokality přes soukromé a obecní pozemky.

6.ETAPIZACE VÝSTAVBY

V I. Etapě jsou navrženy k vybudování: komunikace a inženýrské sítě s vjezdem do lokality od hřbitova. Komunikace je vedena podél řad RD, které sousedí se stávajícími zahradami. Jako počátek první etapy může být zvolena zástavba podél komunikace obytné zóny vedoucí od stávajících garáží V uličce. Tato obytná zóna o šířce 4 m vede podél západní strany plochy, která je zatím určena pro stavbu dalších garáží, ale v novém územním plánu bude změněna na plochu k výstavbě RD. Na jižním konci je zaústěna na komunikaci o šířce 6 m. Do první etapy též spadá výstavba občanského vybavení ve střední části řešené lokality.

Ve II. Etapě jsou navrženy k zástavbě RD s komunikací a inženýrskými sítěmi v jihozápadní části řešené lokality.

Ing.arch.Pavel Procházka
Jiří Pavlů