

# ÚZEMNÍ STUDIE



PRO LOKALITU ZA HUMNY, PODOLÍ





## Seznam příloh

<b>Textová část</b>		
<b>1</b>	<b>Koordinální situace- varianta A</b>	<b>1:1000</b>
<b>2</b>	<b>Situace- varianta A</b>	<b>1:500</b>
<b>3</b>	<b>Situace- varianta B</b>	<b>1:1000</b>
<b>4.1</b>	<b>Vzorový dům A1-půdorys 1.NP</b>	<b>1:100</b>
<b>4.2</b>	<b>Vzorový dům A1-půdorys podkroví</b>	<b>1:100</b>
<b>4.3</b>	<b>Vzorový dům A1-výkres střechy</b>	<b>1:100</b>
<b>4.4</b>	<b>Vzorový dům A1-řez A-A</b>	<b>1:100</b>
<b>4.5</b>	<b>Vzorový dům A1-pohledy</b>	<b>1:150</b>
<b>5.1</b>	<b>Vzorový dům B1-půdorys 1.NP</b>	<b>1:100</b>
<b>5.2</b>	<b>Vzorový dům B1-půdorys podkroví</b>	<b>1:100</b>
<b>5.3</b>	<b>Vzorový dům B1-výkres střechy</b>	<b>1:100</b>
<b>5.4</b>	<b>Vzorový dům B1-řez A-A</b>	<b>1:100</b>
<b>5.5</b>	<b>Vzorový dům B1-pohledy</b>	<b>1:150</b>

PROJEKTANT	ZOD.PROJEK.STAVBY	ZAK.ČÍSLO	U20/2012
ING.ARCH.PAVLA KOTÁSKOVÁ	ING.ARCH.M.KOTÁSEK	STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
INVESTOR:		DATUM	08/2012
MÍSTO STAVBY: LOKALITA ZA HUMNY, PODOLÍ		FORMÁT	
STAVBA: ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU ZA HUMNY, PODOLÍ		MĚŘÍTKO	PŘÍLOHA
OBSAH: TEXTOVÁ ČÁST			

## 1. Identifikační údaje

Název	:	ÚZEMNÍ STUDIE <b>LOKALITA ZA HUMNY, PODOLÍ</b>
Místo stavby	:	Lokalita Z3 dle změny č.II ÚPO Podolí v k.ú. Podolí u Brna, pozemky parc.č. 436, 444, 453, 454/1, 454/2, 455, 456, 457, 458, 459/1, 459/7, 460/1, 461/1, 461/3, 462/1, 462/5, 462/6, 464 okres Brno-venkov
Požizovatel	:	Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, Oddělení územního plánování a památkové péče, Úřad územního plánování
Zadavatel	:	<b>Obec Podolí, Podolí č.p. 1, 664 03 Podolí</b>
Projektant	:	Ing.arch. Michal Kotásek, č.autorizace 02385 Ing.arch. Pavla Kotásková
Datum zpracování	:	srpen 2012

## 2. Vymezení řešeného území

Účelem územní studie je prověření, posouzení a vymezení řešení lokality pro bydlení Br3, Za Humny v Podolí, a to stanovení koncepce uspořádání a vymezení prostorových regulativů pro řešení obytného souboru s funkčním využitím tak, jak je to stanoveno v ÚPO Podolí- plocha bydlení- Br individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami. Cílem této územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu pro rozhodování stavebního úřadu.

Plošně je vymezena lokalitou Z3 dle změny č.II ÚPO Podolí, která byla vydána dne 28.2.2012 a nabyla účinnosti dne 16.3.2012. Území dílčí změny Z3 dle změny č. II ÚPO Podolí se nachází v severní části obce. Jedná se o plochu pro bydlení Br3, navazující na zastavěné území obce.

Výpis dotčených pozemků:

Parcelní číslo (vše v k.ú. Podolí u Brna)	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )
436	orná půda	1 002
444	orná půda	980
453	orná půda	584
454/1	orná půda	1 146
454/2	orná půda	484
455	orná půda	3 177
456	orná půda	1 327
457	orná půda	5 132
458	orná půda	4 407



459/1	orná půda	450
459/7	orná půda	301
460/1	orná půda	1 371
461/1	orná půda	527
461/3	orná půda	81
462/1	orná půda	414
462/5	orná půda	91
462/6	zastavěná plocha a nádvoří	47
464	zahrada	712

Rozloha řešeného území.....celkem 20.417 m<sup>2</sup>

V řešené lokalitě je navrženo 18 parcel pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů, průměrná rozloha parcely činí 934 m<sup>2</sup>, nejmenší parcela v řešeném území má výměru 561 m<sup>2</sup>.

Plocha veřejného prostranství- výpočet

-celková plocha řešeného území	20.424 m <sup>2</sup>
-požadovaná výměry dle vyhl. 269/2009Sb	1.021 m <sup>2</sup>
-vymezená plocha	1.788 m <sup>2</sup>
-z toho samostatné veřejné prostranství pro veřejnou zeleň s parkovými úpravami	1.000 m <sup>2</sup>

### **3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Územní studie byla zpracována na základě schváleného zadání z 11.4.2012. Z ÚPO Podolí včetně změny ÚPO Podolí vyplývají tyto požadavky:

V obytných plochách realizovat dopravně zklidněné komunikace.

Dopravní napojení řešit na stávající místní komunikaci, jež ústí na silnici III/37370 Bedřichovice – Podolí. Bude navržena dopravní obsluha uvnitř vlastní plochy lokality.

Část řešeného území (navrhované dopravní napojení) leží v záplavovém území.

Řešené území bude napojeno na stávající rozvody technické infrastruktury, a to rozvody plynu, elektrické energie, vodovodu, kanalizaci. Kanalizace bude řešena jako oddílná, splaškové odpadní vody budou svedeny do stávající splaškové kanalizace v obci. Dešťové vody budou odvedeny tak, aby nebyly zhoršeny odtokové poměry v území, dešťové vody budou v maximální míře likvidovány na vlastním pozemku staveb.

Bude respektována urbanistická koncepce a uplatněn systém regulativů ÚPO Podolí.

Zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně.

### **4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

V lokalitě řešené územní studií nejsou vedeny sítě dopravní a technické infrastruktury. V bezprostředním okolí jsou situovány stávající vedení sítí technické infrastruktury, jejichž ochranná pásma je nutné respektovat.

Jedná se zejména o:

- kmenovou stoku kanalizace FII DN 600vedenou souběžně s vodním tokem Říčka severovýchodně od řešené lokality, OP 2,5m dle zákona 274/2001 Sb.
- splaškovou kanalizaci DN250 vedenou jižně od hranice řešené lokality, OP 1,5m
- podzemní vedení nn, OP 1m po obou stranách krajního kabelu dle zák. 458/2000Sb. jižně od hranice řešené lokality
- NTL plynovod PE 80 jižně od hranice řešené lokality, před zahájením územního řízení je nutné prověřit u provozovatele dostatečnou kapacitu pro napojení cca 18 rodinných domů
- veřejný vodovod DN100, ochranné pásmo 1,5m na každou stranu dle zákona 274/2001 Sb.
- metalický telefonní kabel, jehož trasa probíhá po druhém břehu vodního toku Říčka
- radiová síť, koridor š.30m, zasahující severovýchodní a severní část řešené lokality, podle vyjádření provozovatele sítě Telefonica O2 neznamená pro zástavbu rodinnými domy žádná omezení

## **5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Obec Podolí patří do správního obvodu města s rozšířenou působností Šlapanice, bezprostředně sousedí s katastrálním územím Líšeň, nejbližším střediskem zaměstnanosti i občanského vybavení je město Brno. Obec patří do mikroregionu Rokytnice.

Územní plán předpokládá rozvoj zástavby pro bydlení v severozápadním okraji zastavěné části obce. Lokalita je vymezena hranicí vyplývající ze změny č.II ÚPO.

Řešená lokalita bude napojena na stávající síť technické infrastruktury (splašková kanalizace, vodovod, plynovod, nn).

Plocha určená pro výstavbu je mírně svažité směrem k jihovýchodu. Pozemky jsou v majetku soukromých osob a obce, v současnosti jsou využívány pro zemědělskou výrobu. (kultura orná půda, kód BPEJ 25800, II. tř. ochrany ZPF).

## **6. Podmínky pro vytváření příznivého prostředí a pro ochranu veřejného zdraví**

Navrhované řešení území pro zástavbu rodinnými domy nevykazuje negativní důsledky na životní prostředí.

- RD budou napojeny na veřejný vodovod
- Splaškové odpadní vody z jednotlivých RD budou odváděny jednotnou kanalizací pro veřejnou potřebu
- Dešťové odpadní vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů budou zadrženy a přes retenci zasakovány na vlastním pozemku jednotlivých domů. Velikost retenčních nádrží bude stanovena v rámci dokumentace pro územní řízení na základě geologického a hydrogeologického posudku.
- Řešení likvidace dešťových vod z veřejných komunikací a chodníků bude řešeno podrobně v územním řízení (vsakem nebo svedením do dešťové kanalizace)
- Pro rodinné domy bude navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu TUV (alternativně zemní plyn, tepelná čerpadla), bude upřesněno v územním řízení
- Nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace (nádoby na tříděný odpad budou umístěny na ploše vyčleněné v severním okraji lokality), eventuálně včetně sběru a likvidace nebezpečného odpadu.
- Bude nutné respektovat případnou radonovou aktivitu z podloží
- V rámci uličního prostoru jsou podél komunikace vymezeny pásy pro ozelenění,



-Další předpoklady pro vznik příznivého životního prostředí spočívají ve vymezení samostatného veřejného prostranství pro veřejnou zeleň s parkovými úpravami a dětskými hřišti, situovanou v severozápadním cípu řešeného území, tato plocha bude navazovat na břehové porosty kolem vodního toku Říčka.

## **7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu**

Řešená lokalita leží mimo současně zastavěné území obce. Funkčně je vymezena ÚPO Podolí – plocha bydlení – Br individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami.

•**Přípustné** jsou v návrhových plochách pro bydlení, veřejnou a soukromou zeleň, parkování i technické vybavení, integrované zařízení – sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují význam a rámec daného území, maloobchod do 100m<sup>2</sup> prodejní plochy, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení. Stabilizované plochy – stávající stav – respektovat tradiční a okolní zástavbu.

•**Podmíněně přípustné** – činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti a zařízení výrobních služeb. U stabilizovaných ploch využití stávajících objektů k těmto účelům.

•**Nepřípustné** jsou veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží naruší prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených.

Vymezené řešené území bude využito pro plochy rodinného bydlení, doplněné o plochy a stavby zajišťující komplexnost využívání území /plochy dopravy, dopravy v klidu, veřejné zeleně a veřejných prostranství.

### **Závazné prvky plošné a prostorové regulace:**

#### **-Vymezení řešeného území**

Rozvojová lokalita bydlení, plošně je vymezena lokalitou Z3 dle změny č.II ÚPO Podolí.

#### **-Vymezení uličních koridorů**

Plochy pro dopravní obsluhu a pro komunikaci pěších včetně přidruženého pásu zeleně. V těchto plochách bude umístěna veřejná technická infrastruktura.

#### **-Vymezení plochy veřejného prostranství**

Samostatné prostranství pro veřejnou zeleň s parkovými úpravami v blízkosti vodního toku, pásy zeleně v rámci uličních koridorů, komunikace pro pěší.

Návrh vegetačních prvků vychází z urbanistického a dopravního řešení obytného souboru. Základem koncepce zeleně uvnitř lokality jsou volné travnaté plochy se stromy a menšími skupinami stromů. Výsadby budou voleny s ohledem na vytvoření příjemného životního prostředí obytné zástavby. Druhový výběr stromů v parku bude vycházet z potenciální vegetace a stávajícího druhového složení zastoupeného v břehovém porostu vodoteče,

tak, aby nebyla narušena druhová variabilita v okolí. Plochy krajinné zeleně budou také využity pro krátkodobou rekreaci.

Výsadby budou provedeny podle ČSN-DIN 18 916 Sadovnictví a krajinářství- výsadby rostlin, rostlinný materiál bude v kvalitě uvedené v ČSN 46 4902- Výpěstky okrasných rostlin.

**-Vymezení plochy pro obytnou zástavbu (dle grafických příloh č.1 a 2)**

**-Vymezeny budou pozemky pouze pro individuální rodinné domy**

**-charakter přípustné zástavby-** volný- samostatně stojící rodinné domy, výjimečně dvojdomky

**-Velikost parcel** 500- 2500m<sup>2</sup>

**-Uliční čára-** je závazně vymezena a vyznačena v grafických přílohách č.1 a 2, závazně je stanoven minimální odstup uličního průčelí od hranice pozemku je 3,5m, zároveň musí být dodržena podmínka minimálně 1 odstavného stání na vlastním pozemku

**-Uliční profil-** šířka veřejného prostranství je stanovena na 8m

**-Koeficient zastavění-** 25%- stanoví maximální využití plochy jednotlivých stavebních pozemků. Je dán podílem celkové zastavěné plochy hlavní stavbou a doplňkovými stavbami (garáž, altán, pergola, bazén, skleník apod.), k celkové výměře stavebního pozemku. Zpevněné plochy (vjezdy, terasy, chodníky) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

**-Výšková regulace zástavby, střechy**

Rodinné domy maximálně přízemní s využitým podkrovím, hlavní objekt stavby bydlení zastřešený šikmou střechou ( doporučené zastřešení sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s uliční čarou), barva střechy v odstínech červené a hnědé, doporučený sklon střešních rovin cca 30°. Výška 1.NP (úroveň podlahy v místě vstupu do objektu) maximálně 500mm nad úroveň okolního upraveného terénu.

**-Orientace vstupu a vjezdu** na stavební pozemku je stanovena v grafických přílohách č.1 a 2

**-Hranice zástavby,** regulující rozsah a umístění staveb na pozemku jsou stanoveny v grafických přílohách č.1 a 2, minimálně 3,5m od hranice pozemku, výjimku tvoří fasády bez oken (2m od hranice pozemku) a případné dvojdomky.

**-umístění a charakter objektů prvků připojení a měření technické infrastruktury-** prvky připojení a měření technické infrastruktury budou integrovány do zděného pilířku, který bude součástí uliční části oplocení

**-umístění příslušenství staveb** - Každý RD bude opatřen garáží a min. 1 odstavným stáním na vlastním pozemku. Na pozemcích je přípustné umístění doplňkových staveb- altán, pergola, bazén, skleník, za dodržení hranic zástavby, výškové regulace a koeficientu zastavění

**-oplocení-** oplocení z uliční strany bude mít výšku maximálně 1500mm, včetně max. 500mm vysoké podezdívky, součástí uličního oplocení bude pilířek s prvky připojení a měření technické infrastruktury. Oplocení nesmí být budováno jako neprůhledné.

**-materiálové a barevné pojetí staveb-** není závazně vymezeno, je doporučena barevnost ve valérech šedých a béžových odstínů, v kombinaci s cihlově červenou a čokoládově hnědou, s možností obkladů z přírodního kamene a dřeva.

**8. Podmínky pro napojení řešeného území na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**



### **- Dopravní napojení**

Dopravní napojení je navrženo v souladu se změnou č.II ÚPO na stávající místní komunikaci, jež ústí na silnici III/37370 Bedřichovice – Podolí. Stávající most na pozemku parc.č. 383/2 bude zrekonstruován, trasa navržené dvousměrné komunikace š.5,5m pokračuje po levém břehu vodoteče Řička cca 146m jižním směrem, kde je navržen nový most.

Celá nápojná trasa včetně vybudování nového mostu a rekonstrukce starého mostu bude zajištěna péčí soukromého investora a na jeho náklady.

V jižní části lokality je navrženo pěší propojení na stávající zástavbu, tento chodník bude prodloužen po jižním okraji řešeného území směrem západním, tak, aby navazoval na stávající chodník v ulici „ Za humny “.

Příjezd k navrhovaným parcelám je navržen po obousměrných zklidněných komunikacích funkční skupiny D1- obytné zóny (š.5,5m). Jednotlivá parkovací stání budou umístěna

-na vlastních pozemcích RD (1 místo v garáži+ min. 1 místo na terénu)

-odstavná podélná stání podél komunikací (celkem min. 7 míst)

Rozmístění odstavných stání je zřejmé z výkresové dokumentace.

### **PARKOVACÍ MÍSTA – výpočet dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací**

Druh stavby	Účelová jednotka	Počet účelových jednotek / 1 stání	Základní počet stání	
			Krátkodobá Po	Dlouhodobá Oo
Rodinný dům x 18	Byt přes 100m2 podlahové plochy	0,5		36
Celkem počet odstavných stání pro rodinné domy				36

$$N = Oo \times Ka + Po \times Ka \times Kp$$

$$N=36 \times 1,20$$

$$N=43 \text{ míst pro rodinné domy (včetně míst pro návštěvy)}$$

### **- Napojení na síť technické infrastruktury**

-napojení na splaškovou kanalizaci DN250 jižně od hranice řešené lokality

-napojení na podzemní vedení nn, jižně od hranice řešené lokality

-napojení na NTL plynovod PE 80 jižně od hranice řešené lokality, po prověření dostatečné kapacity

-napojení na veřejný vodovod DN100, jižně od hranice řešené lokality

### **9. Podmínky pro napojení vymezená ochranná pásma**

-Část řešeného území (navrhované dopravní napojení) leží v záplavovém území. Podmínky stanoví správce povodí.

-Do části řešeného území zasahuje koridor RR. Podmínky stanoví provozovatel sítě.

### **- ostatní omezující a určující vlivy**

-hydrogeologické podmínky

-případná radonová aktivita z podloží

- spádové poměry a orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy dle §22 odst. 2 zákona č.20/1978 Sb.

#### **10. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Zastavení řešeného území nenaruší životní prostředí a krajinu a neomezí využitelnost přírodních zdrojů.

#### **11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

V rámci řešené lokality není etapizace stanovena

#### **12. Variantní řešení**

Urbanizace území lokality byla prověřována v pracovních variantách.

Varianty byly porovnány a bylo rozhodnuto o volbě varianty A, která byla rozpracována do výsledného řešení územní studie.

Varianta B je předmětem grafické přílohy č.3, a je pouze orientační.

Součástí grafické přílohy (č.4 a 5) jsou i vzorová řešení rodinných domů, která jsou ovšem pouze orientační, stejně jako jejich konkrétní umístění na jednotlivých pozemcích.

V Brně srpen 2012

Zpracovatelé :

Ing.arch.Pavla Kotásková

Ing.arch.Michal Kotásek