

A – PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. Identifikační údaje

Název studie: **Územní studie Lelekovice, lokalita „Nad Sklepem“
na plochách Z27-34 dle Územního plánu Lelekovice**

Kraj : Jihomoravský

Místo stavby: Lelekovice

Objednatel: Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 664 31 Lelekovice
Zastoupená Jaroslavem Divišem – starostou obce

Údaje o zpracovateli

Název: EUROTRACE s.r.o.

Adresa: Božetěchova 133, 612 00 Brno

IČO: 27685837

Osvědčení o autorizaci číslo:

ČKAIT 1003178, Ing. Petr Strnad
ČKAIT 1000058, Ing. Vítězslav Vaněk
ČKAIT 1004810, Bc. Jiří Vrba

2. Zadání územní studie

Zpracování aktualizace územní studie pro lokalitu označenou v územním plánu „Nad Sklepem“ – zastavitelné plochy Z27-Z34, objednal Obec Lelekovice v březnu 2017.

Úkolem územní studie je návrh uspořádání nové zástavby na severozápadě obce Lelekovice, západně od stávající zástavby RD.

Studie navazuje na územní plán, na založenou urbanistickou koncepci a na strukturu rozdělení pozemků v této lokalitě. Rozděluje území na veřejné prostory a stavební pozemky. Stanovuje regulativy výstavby RD, navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inženýrských sítí, upozorňuje na problémy území. Podrobnější technické řešení inženýrských sítí, výpočet kapacit, profily, způsob napojení apod. budou řešeny v navazujících projektových dokumentacích.

Studie neřeší případné přeložky inženýrských sítí.

3. Použité podklady :

- Geodetické zaměření stávajícího stavu doplněné dostupnými údaji o inženýrských sítích
- Územní plán Lelekovice zpracovaný společností Atelier 90 s.r.o.
Eleonory Voračické 5a, 616 00 Brno
- Návrh geometrického oddělovacího plánu parcelace v lokalitě „Nad Sklepem“

4. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v severo-západní části obce Lelekovice v bezprostřední blízkosti zastavěného území. Ze západu je území ohraničeno lesními pozemky. Území má vysoký obytný potenciál navazující na původní jádro obce. V současnosti je území převážně využíváno jako orná půda v drobné držbě. Rozloha území 6,93 ha.

Popis ploch dle územního plánu:

Z29 – zastavitelná plocha „Nad Sklepem - 3“

Lokalita je vymezena v platném územním plánu. Plocha je navržena pro výstavbu rodinných domů. (4ks dle závazné parcelace)

Podmínkou využití území je napojení lokality na místní komunikační síť, napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu, respektování limitů využití území, respektování zpracované územní studie a dohody o parcelaci

Z30 – zastavitelná plocha „Nad Sklepem - 4“

Lokalita je vymezena v platném územním plánu. Plocha je navržena pro výstavbu rodinných domů. (10ks)

Podmínkou využití území je napojení lokality na místní komunikační síť, napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu, respektování limitů využití území, respektování zpracované územní studie a dohody o parcelaci

Z31 – zastavitelná plocha „Nad Sklepem - 5“

Lokalita je vymezena v platném územním plánu. Plocha je navržena pro výstavbu rodinných domů. (7ks)

Podmínkou využití území je napojení lokality na místní komunikační síť, napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu, respektování limitů využití území, respektování zpracované územní studie a dohody o parcelaci

Z32 – zastavitelná plocha „Nad Sklepem - 6“

Lokalita je vymezena v platném územním plánu. Plocha je navržena pro výstavbu rodinných domů. (14ks)

Podmínkou využití území je napojení lokality na místní komunikační síť, napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu, respektování limitů využití území, respektování zpracované územní studie a dohody o parcelaci

Z33 – zastavitelná plocha „Nad Sklepem - 7“

Lokalita je vymezena v platném územním plánu. Plocha je navržena pro výstavbu rodinných domů. (8ks)

Podmínkou využití území je napojení lokality na místní komunikační síť, napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu, respektování limitů využití území, respektování zpracované územní studie a dohody o parcelaci

Z34 – zastavitelná plocha „Nad Sklepem - 8“

Lokalita je vymezena v platném územním plánu. Plocha je navržena pro výstavbu rodinných domů. (7ks)

Podmínkou využití území je napojení lokality na místní komunikační síť, napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu, respektování limitů využití území, respektování zpracované územní studie a dohody o parcelaci

5. Návrh

Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající strukturu obce
- logické doplnění sítě ulic a veřejných prostranství
- vedení ulic a komunikací v pokud možno příznivých spádech
- stanovení příjemných uličních prostorů obohacených zelení
- rozdělení pozemků pro výstavbu RD
- osazení domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny a měly možnost pasivního ohřevu

Popis urbanistické koncepce

Bude rozšířena stávající zástavba volně stojících RD. V území je navržena síť ulic.

Ulice

Ulice v celé lokalitě jsou navrženy především v obytném charakteru se zklidněným smíšeným provozem. V prostoru je navržena taková šířka, aby bylo umožněno vyhýbání vozidel a volná parkovací stání především pro návštěvy. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, na údržbu komunikací, na oživení ulic zelení. Šířka ulic umožní i případné vsakové systémy pro dešťové vody ze zpevněných ploch, pokud to bude z hlediska charakteru podloží možné.

Stavební pozemky

Od začátku tvorby návrhu byl kladen důraz na velikost pozemků vzhledem k umístování rodinných domů. Byla snaha, aby pozemky byly dostatečně široké, jednoduchého využitelného tvaru. RD budou mít vždy alespoň část zahrady z osluněné jižní strany. Dle polohy v území mají pozemky různou rozlohu.

Upozornění:

Úroveň +- 0,0 jednotlivých domů bude třeba odvodit především od úrovně nivelety přilehlé komunikace.

Návrh dopravní infrastruktury

Doprava

Pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území budou vybudovány nové místní komunikace částečně vedené v osách stávajících tras a částečně na nových plochách vyhovujících parcelaci budoucích rodinných domů. Místní komunikace budou zařazeny do funkční skupiny C nebo D1 (zklidněné komunikace obytné zóny) kategorie MO2 8/6,5/30 nebo MO2 6,5/6,5/30.

Šířkové uspořádání bude umožňovat obousměrný provoz. Šířka tras mezi převýšenými obrubami bude 5,50m. Komunikace budou provedeny z asfaltobetonu. Chodníky pro pěší, sjezdy k nemovitostem a veřejné účelové komunikace budou provedeny ze zámkové dlažby - odstín šedá. Zvýšené prahy a podélné parkovací pásy z dlažby – odstín červená.

Vozovky budou lemovány obrubami ABO 15/25 s podsázkou 10cm, osazenými do betonového lože. Parkovací zálivy a sjezdy budou odděleny nájezdovou obrubou ABO 15/15N s podsázkou 2 (5) cm. V místech pro přecházení bude obruba ABO 15/15N osazena do výšky 2cm nad niveletou vozovky.

Pro přehlednost byly místní komunikace rozděleny do následujících tras:

- Trasa 1 (ulice Úvoz) – hlavní páteřní komunikace lokality „Nad Sklepem“ staničení km 0,000 – 0,350
- Trasa 1 (ulice Chmelníky) – hlavní páteřní komunikace lokality „Na Dlouhých“ staničení km 0,350 – 0,808
- Trasa 2 – hlavní příjezdová komunikace do lokality „Nad Sklepem“ délky 141,97m
- Trasa 3 – místní komunikace délky 176,332m
- Trasa 4 - místní komunikace délky 188,500m
- Trasa 5 - místní komunikace délky 209,011m
- Trasa 6 - místní komunikace délky 89,631m

Trasa 7 - místní komunikace délky 52,189m

Směrové a výškové vedení v maximální míře respektuje linie budoucích vlastnických hranic a polohu stávajících vodovodních armatur a kanalizačních šachet.

Pěší komunikace:

Podél trasy 1, která bude tvořit hlavní páteřní komunikaci lokalit „ Na Dlouhých“ a „ Nad Sklepem“ bude vybudován jednostranný chodník pro pěší šířky 1,5m. Důvodem je fakt, že ulice Úvoz oboustranně vyústěná na ulici Hlavní (silnice III/ 37917) umožňuje napojení i další účelové komunikace ve staničení km 0,41873 a také výrobních a průmyslových areálů. Očekává se tak zvýšený pohyb vozidel. Ostatní komunikace budou vedeny jako obytné ulice, kde pohyb pěších bude umožněn v celé šířce komunikace. Přístup do obytných zón bude zajištěn spojovacím chodníkem vyústěným v prostoru zvýšených prahů.

Garážování:

V lokalitách jsou přípustné maximálně 2 garáže vedle sebe. Nepřípustné jsou skupiny 3 a více samostatně stojících garáží.

Odstavná stání:

Požadovaný počet parkovacích stání bude zajištěn na pozemcích rodinných domů a to v počtu min. 2ks připadající na jeden jednogenerační rodinný dům. Veřejná parkovací stání v požadovaném počtu budou zajištěna na podélných parkovacích pásech nebo na šikmých stáních. Na komunikacích budou současně vymezena parkovací stání pro imobilní občany.

Výpočet statické dopravy byl proveden v souladu s ČSN 73 6110

Lokalita „Nad Sklepem Z30-34 “

Stupeň automobilizace 1:2,5

Oo – základní počet odstavných stání	41*2=81 (bude zajištěno na pozemcích RD)
Po – základní počet parkovacích stání	164/20=8,2 (bude zajištěno na veřejném pozemku)
Ka – součinitel vlivu stupně automobilizace	1.0
Kp – součinitel redukce počtu stání	1.0

$$N = Oo \times ka + Po \times ka \times kp$$

$$N = 81 \times 1.0 + 8,2 \times 1.0 \times 1.0$$

$$N = 89 \text{ míst}$$

Lokalita „Nad Sklepem Z29-30“

Stupeň automobilizace 1:2,5

Oo – základní počet odstavných stání	9*2=18 (bude zajištěno na pozemcích RD)
Po – základní počet parkovacích stání	36/20=1,8 (bude zajištěno na veřejném pozemku)

Ka – součinitel vlivu stupně automobilizace	1.0
Kp – součinitel redukce počtu stání	1.0

$$N = Oo \times ka + Po \times ka \times kp$$

$$N = 18 \times 1.0 + 1,8 \times 1.0 \times 1.0$$

$$N = 20 \text{ míst}$$

Návrh technické infrastruktury

Územní studie zpracovává základní informace o inženýrských sítích poskytnuté jejími správci, navrhuje koridory pro nová vedení, nastiňuje zjištěné skutečnosti a problémy. Při návrhu koridorů pro jednotlivá vedení bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Koncepci koridorů je třeba dodržet, aby v uličním prostoru mohl být proveden souběh inženýrských sítí.

Vodoteče

V rámci řešeného území se žádná vodoteč nenachází. V rámci všech stupňů PD bude požadováno, aby dešťová voda v území byla likvidovaná vsakem v území nebo případně řízeným odtokem do stávajících nebo nově budovaných řadů dešťové kanalizace.

Kanalizace splašková

V území je navržen oddílný systém.

Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci odváděnou na ČOV. Provozovatelem je obec. Na tuto soustavu budou odvedeny i splaškové vody z řešeného území a to gravitačně nebo případně výtlačkem dle konfigurace terénu.

Na začátku trasy 3 bude v lokalitě RD umístěna čerpací stanice splaškových vod. Stejně tak v km cca 0,350 staničení trasy 1 bude umístěna čerpací stanice. Ta může být případně zrušena po dobudování gravitační kanalizace v prodloužené místní komunikaci pro lokalitu „Na Dlouhých“.

Výpočet množství splaškových vod pro řešené území:

Předpokládaný počet domů: 51 RD

Předpokládaný počet obyvatel: 204 ob.

Souhrn množství splaškových vod z území : 7446 m³/rok

průměrné denní: 20,4 m³/den

maximální denní : 30,6 m³/den

maximální hodinová : $30,6/24 \times 1,8 = 2,30$ m³/hod

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z místních komunikací a zpevněných ploch na veřejných prostranstvích budou z části odvedeny do vsaku a z části retencí a řízeným odtokem do stávajících řadů dešťové kanalizace v obci. U trasy 1 v km 0,350 bude umístěna čerpací stanice, která může být stejně tak jak u kanalizace splaškové zrušena po dobudování gravitační kanalizace v prodloužené místní komunikaci pro lokalitu „Na Dlouhých“.

Celý systém je však třeba navrhnout až po inženýrsko-geologickém a hydrologickém průzkumu.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány vsakem na dostatečně velkých vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně.

Vodovod

V obci je vybudován skupinový vodovod Kuřim – Česká - Lelekovice, který je součástí VOV (II. březovský vodovod).

Napojení na stávající vodovod je uvažován:

- v nápojném bodě V1 v ulici Hlavní na vodovod PE DN 160 naproti p.č. 1025 v k.ú. Lelekovice

- v nápojném bodě V2 na ulici Hlavní na vodovod PE DN 160 naproti p.č. 1092/2 v k.ú. Lelekovice

Výpočet spotřeby vody pro řešené území:

Výpočet množství splaškových vod pro řešené území:

Předpokládaný počet domů: 51 RD

Předpokládaný počet obyvatel: 204 ob.

Souhrn množství splaškových vod z území : 7446 m³/rok

průměrné denní: 20,4 m³/den

maximální denní : 30,6 m³/den
maximální hodinová : 30,6/24 x 1,8 = 2,30 m³/hod

Studie předpokládá zokruhování systému po napojení lokality „Na Dlouhých“. Přesnější technické řešení bude stanoveno v dalším stupni projektové dokumentace.

Plynovod

V Lelekovicích je provedena plynifikace obce. V rámci řešeného území je navržen rozvod STL plynovodu, napojený na stávající STL plynovod DN 150 u ulice Hlavní. (napojovací bod P1 u p.č. 1061/5). Přesnější technické řešení včetně zakresu a profil plynovodu bude určen v dalším stupni projektové dokumentace.

Před zahájením dalších projektových prací – PD DÚR – je třeba podat žádost o připojení k distribuční soustavě dané lokality. Na základě té provozovatel plynovodu sepíše Garanční protokol, který specifikuje přesná místa napojení a technické podmínky řešení.

Elektrická energie

Vedení VN

Podél severní hranice řešeného území je vedeno stávající vzdušné vedení VN, odbočka VN do nové kioskové trafostanice bude umístěna u parcely č. 1273/25. Vzdušné vedení zůstane zachováno. Odbočka VN bude provedena zemním kabelem VN.

Zásobení NN

Od nové trafostanice bude zásobování provedeno novými zemními kabely NN přednostně umístěnými v zelených pásech podél komunikací do rozpojovacích a elektroměrových skříní. Ty budou umístěny na hranici pozemků RD. Přesné řešení bude vypracováno provozovatelem distribuční soustavy společností E-ON na základě žádostí o připojení.

Veřejné osvětlení

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení ulic a veřejných prostranství. Napojení a technické řešení VO budou navrženy v následujícím stupni projektové dokumentace - pro územní řízení. Stejně tak budou v dalším stupni navrženy polohy a rozestupy svítidel v závislosti na stanoveném typu. Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen koridor podél pozemků v zeleném pásu.

Sdělovací vedení

Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení.

Nádoby na tříděný odpad

Místo pro umístění nádob na tříděný odpad je navrženo v místech čerpacích stanic.

6. Regulační podmínky zástavby

Regulační podmínky se uplatní vždy, když v dotčeném místě bude stavebník:

- Uskutečňovat novou stavbu
- Provádět rozsáhlou přístavbu původní stavby nebo nástavbu
- Provádět přestavbu původní stavby

Funkční regulace:

Dle platného územního plánu jsou lokality vymezeny jako návrhové plochy:

BV – bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní funkční využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné funkční využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- doplňkové stavby pro bydlení, včetně garáží a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m² prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; je slučitelný s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení sloužící pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - nevýrobní služby a řemeslná výroba, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; jsou slučitelné s bydlením
- jako doplňkové – ubytování v soukromí
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- Z 6,7,10 - parkování 1 : 2,5
- Z 29,30,31,32,33,34 - parkování 1 : 2,5

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

Stavební čára (dle výkresu C2-Koordinační situační výkres s regulativy):

Udává hranici plochy určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu.

Před stavební čárou smí vystupovat balkóny, arkýře, markýzy, římsy, resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu. Před stavební čárou nesmí být umístěny garáže a nadzemní objekty technické infrastruktury a jejího příslušenství.

Boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006 Sb. §25.

Forma zástavby:

V řešeném území je přípustná otevřená forma zástavby, kterou tvoří samostatně stojící objekty, které jsou umístěné uvnitř vlastní stavební parcely a od uličního prostoru nejsou odděleny zdí. Přípustné je oplocení s max. výškou podezdívky 70 cm. Materiál oplocení – pletivo, kov, dřevo, kombinace plný a prázdný gabion. Maximální výška oplocení bude 1,5 metru.

Zástavba v území bude tvořena samostatně stojícími rodinnými domy, které mohou obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (dvougenerační rodinné domy) a doplňkovými stavbami pro bydlení.

Obecně platnou podmínkou je zastavěnost jednoho pozemku ve stavební čáře v rozsahu min. 60% z celkové zastavěné plochy, a to jednou hlavní stavbou včetně doplňkových staveb pro bydlení. (např. vedle rodinného domu samostatně stojící garáž, altán)

Výšková hladina zástavby:

Musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby. Výška je stanovena maximálním počtem plných podlaží a udává nejvyšší možnou výšku objektu.

Výšková regulace je stanovena na jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví zastřešené šikmou střechou. Výška římsy nepřesáhne 3,5 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Podkroví je možné využít jako obytné.

Střechy:

Musí respektovat charakter a měřítko venkovské zástavby. Jejich výraz je stanoven sklonem a orientací hřebene nad hlavním stavebním objektem. V řešeném území je nutné dodržet sklon střechy v rozmezí 35°-50° a orientaci hřebene rovnoběžně s komunikací.

Nepřípustné jsou rovné střechy, mimo garáže.

Zeleň:

Musí respektovat charakter a měřítko venkovské zástavby.

Parcelace:

Navržená parcelace v lokalitě „Nad Sklepem“ je definována jako závazná.

Podmínky prostorového uspořádání dle územního plánu:

- **v návrhových plochách bydlení se výšková hladina zástavby stanovuje maximálně na dvě nadzemní podlaží**
- v návrhových plochách bydlení jsou přípustné izolované rodinné domy nebo dvojdomy.
- **v návrhových plochách bydlení je velikost stavebního pozemku stanovena min. 900 m² pro samostatně stojící dům a 1500 m² pro dvojdom.** Menší plocha pozemku je přípustná pouze ve výjimečných a zdůvodněných případech tam, kde to stanoví územní studie.
- **v návrhových plochách bydlení je odstupová vzdálenost stanovena na min. 6 m od veřejné komunikace**
- **v návrhových plochách bydlení je pro novou výstavbu zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků nadzemními stavbami max. 25 %.**
- každý objekt rodinného domu na návrhových plochách musí být přes vlastní pozemky přímo napojený na veřejně využívanou plochu komunikací a prostranství místního významu nebo plochu dopravní infrastruktury silniční a to v parametrech odpovídajících platné legislativě
- zajistit likvidaci a neškodné odvedení všech odpadních vod, splaškových i dešťových. V co největší míře budou navržena opatření, která budou eliminovat negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovají však povrchové vody do půdy.
- zajistit parkování a odstavení vozidel v rámci plochy bydlení; parkování bude navrhováno pro automobilizaci 1:2,5.