

A. Textová část

Obsah

A1.	Identifikační údaje	2
A2.	Zadání územní studie	2
A3.	Použité podklady	3
A4.	Vymezení řešeného území	3
A5.	Návrh	4
	Urbanistická koncepce	4
	Dopravní infrastruktura	5
	Technická infrastrukturu	6
	Pořadí změn - etapizace	7
A6.	Regulační podmínky	8
	Funkční regulace	8
	Prostorové uspořádání	9
	Dopravní řešení	11
A7.	Vyjádření správců sítí	12

A1. Identifikační údaje

Název studie: Lelekovice, lokalita „Paseky 2“

Místo stavby: plocha Z4 vymezená dle Územního plánu Lelekovice, vydaného 24.4.2017, datum nabytí účinnosti 11.5.2017
k.ú. Lelekovice, obec Lelekovice, kraj Jihomoravský

Objednatel: ing. Tíbor Vališ
Pavlovská 502/12, 623 00 Brno- Kohoutovice

Pořizovatel: MěÚ Kuřim, Odbor investiční, oddělení územního plánování a technické infrastruktury
ing. Vlasta Indrová
Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

Zpracovatel: ing. arch. Zdenka Němcová, NAN atelier
Smetanova 593/41, 602 00 Brno
koresp. adresa: Cihlářská 19, 602 00 Brno
IČ 75756242
Autorizace ČKA 3691
nemcova@nan-atelier.cz, +420 608 752 636

A2. Zadání územní studie

Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Kuřim, Odbor investiční na základě žádosti obce Lelekovice ze dne 20.8.2018 č.j. MK/14327/18/01. Zastupitelstvo obce Lelekovice schválilo záměr pořízení územní studie usnesením č.25/14 ze dne 25.6.2018.

Cílem územní studie je prověřit využití území a zpřesnit podmínky zastavitelnosti v lokalitě „Paseky 2“ v obci Lelekovice. Dle platného ÚP Lelekovice vydaného 24.4.2017 se jedná o plochu G, ve které je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Úkolem ÚS je navrhnout společnou urbanistickou koncepci a stanovit základní prostorovou a funkční regulaci výstavby, při respektování územních limitů vyplývajících z platného územního plánu a platných právních předpisů. Cílem studie je navržení plnohodnotného kvalitního obytného prostředí s optimálními podmínkami pro bydlení ve funkční ploše označené BV - návrhové plochy, bydlení v rodinných domech – venkovské. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu a orgánu územního plánování při vydávání závazných stanovisek podle §96b stavebního zákona.

ÚS prověří a stanoví:

- způsob využití území
- novou parcelaci a kapacitu území
- základní prostorovou regulaci budoucí výstavby
- hranici ploch s rozdílným způsobem využití
- stavební čáru
- dopravní napojení území lokality „Paseky 2“ a dopravní řešení obslužných komunikací uvnitř lokality, s ohledem na vydané územní rozhodnutí a stavební povolení
- případné dopravní opatření
- napojení na inženýrské sítě a koncepci řešení technické infrastruktury

A3. Použité podklady

- Územní plán Lelekovice, zpracovaný společností Atelier 90 s.r.o., Eleonory Voračické 5a, 616 00 Brno
- Geodetické zaměření stávajícího stavu zpracované Jaroslavem Bolišingem v srpnu 2018
- Informace o poloze inženýrských sítí od jejich správců (EON, BVaK, RWE, CETIN, Obec Lelekovice)
- Konzultace návrhu ÚS se zástupci Obce Lelekovice, MěÚ Kuřim a stavebního úřadu v Kuřimi

A4. Vymezení řešeného území

Plošně je řešené území vymezené dle platného ÚP Lelekovice jako lokalita G, která zahrnuje zastavitelnou plochu Z4 „Paseky 2“ a stabilizovanou plochu na p.č. 409 a 410/1, k.ú. Lelekovice.

Řešená oblast se nachází v severní části Lelekovic při okraji zastavěného území obce. Ze severu je lemována lokálním biocentrem LBC2 Paseky (bylinné porosty s dřevinami) a významným krajinným prvkem VKP Paseky. Ze západní strany navazuje zástavba samostatně stojících rodinných domů v prostorných zahradách se vzrostlou zelení. Výrazná zeleň bez zástavby lemuje řešené území také z východní strany. Jižní hranici tvoří zahrady řadových rodinných domů při ulici Paseky.

V současnosti je území převážně využíváno jako orná půda v drobné držbě. Zábor ZPF, redukovaný na vynětí pouze zastavěné plochy objektů, je orgánem ochrany ZPF již odsouhlasen.

Celková rozloha řešené lokality je dle ÚP 10 324 m².

Hranice řešeného území daná ÚP je v územní studii v jihovýchodním rohu upravena dle reálného stavu v terénu a aktuální podoby katastru nemovitostí (p.č. 450/2 zanikla ve prospěch 450/1, navrhovaná místní komunikace ve východní části musí navázat na stávající úsek).

Tabulka 1

Identifikace parcel v řešeném území			
Parcel. číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²	vlastnictví
409	Zastavěná plocha a nádvoří	833	F
410/1	zahrada	2844	F
410/3	zahrada	628	F
410/4	Zastavěná plocha a nádvoří	17	F
411	Ostatní plocha	266	F
412	Ostatní plocha	836	F
418/2	Ostatní plocha	525	F
448/1	Trvalý travní porost	1361	O
448/53	Ostatní plocha	256	F
448/64	Trvalý travní porost	1944	F
450/1	Trvalý travní porost	817	F
451	Trvalý travní porost	80	F
1505/2	Ostatní plocha	137	F

O-Obec Lelekovice, F – fyzická osoba

POPIS PLOCH A PODMÍNKY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Z4 – zastavitelná plocha „Paseky - 2“ plochy bydlení v rodinných domech – venkovské

Plocha je navržena pro výstavbu rodinných domů. Podmínkou využití území je napojení lokality na místní komunikační síť, napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu, respektování limitů využití území, zpracování územní studie a dohody o parcelaci. Podmínkou je minimalizace negativního zásahu a nenarušení hodnot z hlediska krajinného rázu.

A5. Návrh

Urbanistická koncepce

V řešeném území, jako okrajové části zastavěného území obce, je navržena rozvolněná zástavba v podobě samostatně stojících rodinných domů v prostorných zahradách tak, aby vznikl plynulý přechod urbanizovaného prostoru obce do volné krajiny. Je navrženo napojení pozemků z veřejně přístupných komunikací, přičemž území zůstává pro chodce prostupné v severo-j jižním směru.

STAVEBNÍ POZEMKY

Řešené území je rozděleno na 12 parcel, z toho 9 parcel je v návrhových plochách, 3 ve stabilizovaných. Na dvou parcelách jsou stávající stavby. Pozemky jsou označeny č. 1-12, jednotlivé výměry a funkční využití je patrné z tab. č. 3 a výkresu B3 - návrh závazné parcelace.

Nově navrhované stavební pozemky respektují požadavek Územního plánu na výměru - minimálně 900 m² na samostatně stojící rodinný dům v maximálně možné míře. Vzhledem ke stávajícím poměrům v území a vlastnickým právním k parcelám tuto výměru však není možné dodržet vždy. Výjimkou jsou:

Pozemek č.5 – celková plocha 897 m², tvořen parcelou č. 451 a 450/1 ve vlastnictví stejné fyzické osoby. Chybějící plocha do stanovené limitní výměry je zanedbatelná a neovlivní způsob možného zastavění.

Pozemek č. 7 – celková výměra 836 m², respektuje stávající hranici parcely č. 412 a vydané stavební povolení na účelovou komunikaci - ulice Paseky západ na sousední parcele č.411. Rozšíření pozemku by bylo možné připojením nově navrhovaného pozemku č.12, který by vznikl rozdělením sousední parcely 410/1 na základě dohody vlastníků (tato jednání v době zpracování ÚS probíhala).

V obou výjimečných případech jsou pozemky využitelného tvaru, napojené na veřejně přístupnou komunikaci a technickou infrastrukturu. Rodinné domy budou mít alespoň část zahrady z osluněné jižní strany. Úroveň +- 0,0 jednotlivých domů bude třeba odvodit od úrovně nivelety přilehlé komunikace, která vede po spádnicí svahu a dosahuje sklonu až 16,16% v západní části a 12,5% ve východní části.

Pozemek 10 – podmínkou výstavby je dopravní napojení pozemku, tj. vybudování veřejně přístupné komunikace vč. inženýrských sítí na pozemku 4b.

Tabulka 2

Bilance pozemků v řešeném území dle územní studie	
Plocha řešeného území	10477 m ²
Plocha pozemků pro bydlení	9581 m ² (návrhová + stabilizovaná)
Veřejné plochy	896 m ² (pozemky 4a, 4b, 8)
Počet navržených staveb. pozemků	12
Počet rodinných domů (z toho stávajících)	8 (2)
Počet obyvatel (obložnost 4os/1 RD)	32 osob
Průměrná velikost pozemku pro RD	1174 m ²
Rozmezí velikosti pozemků pro RD	836 -1380 m ²

Tabulka 3

Přehled vymezených stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech			
Č. pozemku	Plocha pozemku v m ²	Maximální zastavitelnost v m ²	N návrhová /S stabilizovaná
1	1000	250	N
2	1380	345	N
3	946	237	N
5	897	224	N
6	900	225	N
7	836	209	N
9	190	*	N
10	1360	340	S
11	1345	336	S
12	727	182 **	S

*pozemek neslouží pro výstavbu RD, jelikož nesplňuje požadovanou výměru

** pozemek může sloužit pro výstavbu RD pouze v případě scelení se sousedním pozemkem č.7 nebo 11, a to pouze pro 1 RD na takto nově vzniklém pozemku

Tabulka 4

Přehled vymezených stavebních pozemků pro veřejně přístupné komunikace a plochy			
Č. pozemku	Plocha pozemku v m ²	Maximální zastavitelnost v m ²	N návrhová /S stabilizovaná
4a	470	-	N
4b	94	-	N+S
8	332	-	N

Dopravní infrastruktura

NAPOJENÍ ÚZEMÍ

Řešené území je napojeno na existující dopravní strukturu obce. Z ulice Paseky se severním směrem odpojují dvě místní komunikace a napojují lokalitu ze západní a východní strany.

Realizace západní místní komunikace byla v době zpracování ÚS již zahájena na základě vydaného stavebního povolení. Územní studie tuto situaci respektuje. Daná komunikace (Paseky západ) bude slepá, obousměrná, veřejně přístupná účelová komunikace ukončená obratištěm. Komunikace bude sloužit pro napojení pozemků pro 3 RD (z toho 1 RD stávající).

Obdobně je navrženo dopravní napojení východní části řeš. území. Z ulice Paseky odbočuje v současné době severním směrem místní komunikace v délce cca 30 m. Je navrženo pokračování této veřejné komunikace a to v délce cca 72 m. Obslužná komunikace bude jednopruhová obousměrná, ukončená obratištěm a bude sloužit pro napojení 5 RD (z toho 1 stávající).

Zaokružování dopravní trasy, tj. propojení západní a východní komunikace, se s ohledem na rozsah navrhované zástavby jeví jako zcela neekonomické a nelogické. ÚS představuje řešení bez zaokružování, bez znehodnocení a zmenšování stavebních parcel ve prospěch dopravních ploch a s minimalizací zpevněných plochy. Dvě samostatné místní komunikace zajistí potřebné dopravní napojení všech RD na veř. komunikaci přes vlastní pozemky, zajistí také napojení na TI.

PROSTUPNOST ÚZEMÍ

Navržené řešení zachovává prostupnost území v severo-j jižním směru. Stávající polní cesta ústící na severu do volné krajiny je respektována a zachována v podobě pěší nezpevněné zatravněné trasy navazující na navrhovanou místní komunikaci – veřejně přístupnou plochu, ulice Paseky -východ.

Technická infrastruktura

Územní studie zapracovává základní informace o inženýrských sítích poskytnuté jejími správci. Trasy nových inženýrských sítí jsou vedeny v rámci veřejných ploch, podél navržené komunikace (zelený pás) a v komunikaci. Při návrhu bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Západní část řešeného území bude napojena z inženýrských sítí budovaných v rámci výstavby nové účelové komunikace Paseky (západ) – již v realizaci na základě vydaného stavebního povolení. Východní část lokality bude napojena na nově navrhované inženýrské sítě podél navrhované východní obslužné komunikace (Paseky východ) v souladu s územní studií.

VODOVOD

V obci je vybudován skupinový vodovod Kuřim – Česká - Lelekovice, který je součástí VOV (II. březovský vodovod). Provozovatelem jsou Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Napojení nového veřejného vodovodu na stávající PE DN 160 se uvažuje v místě navázání navrhované východní komunikace na stávající úsek, na p.č. 448/1, k.ú. Lelekovice, ulice Paseky.

Předpokládaný počet domů ve východní části lokality: 5 RD

Předpokládaný počet obyvatel:	20 os.
Specifická spotřeba vody:	150l/os/den
Součinitel denní nerovnosti:	1,2
Průměrná denní potřeba:	$150 \cdot 20 = 3000$ l/den = 3,0 m ³ /den
Maximální denní potřeba:	$3000 \cdot 1,2 = 3600$ l/den = 3,6 m ³ /den
Maximální hodinová potřeba:	$3,6 / 24 \cdot 2,1 = 0,315$ m ³ /hod

Dle vyjádření správce vodovodního řadu (BVK a.s., Brno) je vodovodní řad napojen na vodojem Lelekovice. Tlakové poměry v uvažované východní části území pro výstavbu RD jsou podle tohoto vyjádření následující:

- Čára hydrostatického tlaku 0,15MPa, na kótě 347 m n.m.
- Čára hydrodynamického tlaku 0,15 MPa, na kótě 342 m n.m.

Vzhledem k tomu, že průměrná výška terénu v místě předpokládané výstavby je cca 350 m n.m., bude nutné vybudovat zařízení pro zvýšení tlaku tak, aby vyhovoval vyhlášce č.428/2001 Sb., kde je v části 7 §15 uvedeno:

(5) Při zástavbě do dvou nadzemních podlaží hydrodynamický přetlak v rozvodné síti musí být v místě připojení vodovodní přípojky nejméně 0,15MPa. Při zástavbě nad dvě nadzemní podlaží nejméně 0,25 MPa.

Z toho vyplývá, že navržená výstavba a i část stávajících RD tuto podmínku již nesplňují. Na základě těchto informací je nutno navrhnout zařízení, které zvýší tlak alespoň na minimální požadovanou hodnotu i u nejvýše položených objektů. Bude navržena tlaková zesilovací stanice s čerpadly s plynulou regulací otáček (výkonu) zajišťující požadovaný tlak a průtok. Součástí stanice bude i datový přenos, jehož rozsah určí správce vodovodu.

V rámci výstavby zesilovací stanice bude nutno přepojit na nový vodovodní řad i stávající RD, jejichž kóta HDN u připojení vodovodních přípojek neodpovídá vyhlášce č.428/2001 Sb.

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

V obci je vybudován oddílný systém kanalizace, provozovatelem je Obec. Splašková kanalizace odvádí odpadní vody na ČOV Lelekovice. Napojení nové veřejné kanalizace na stávající stoku BET DN 300 se uvažuje v místě navázání navrhované východní komunikace na stávající úsek, p.č. 448/1, k.ú. Lelekovice, ulice Paseky.

Předpokládaný počet domů ve východní části lokality: 5 RD

Předpokládaný počet obyvatel: 20 os.

Souhrn množství splaškových vod z území: 1095 m³/rok

průměrné denní: 150*20=3000 l/den = 3,0 m³/den

maximální denní: 3000*1,2= 3600 l/den=3,6 m³/den

maximální hodinová: 3,6/24* 2,1= 0,315 m³/hod

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Dešťové vody z místní veřejné komunikace budou přes uliční vpusti svedeny do nové veřejné kanalizace napojené na stávající trasu v ulici Paseky. Přesnější technické řešení bude předmětem dalšího stupni projektové dokumentace s ohledem na inženýrsko-geologickém a hydrologickém průzkumu.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých stavebních pozemků budou zadržovány a likvidovány vsakem na dostatečně velkých vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně a řešen v navazujícím stupni projektové dokumentace.

PLYN

V Lelekovicích je provedena plynofikace obce. V rámci řešeného území je navrženo prodloužení NTL plynovodu ze stávající trasy NTL ocel DN 80 v ulici Paseky (napojovací bod na p.č. 448/1, k.ú. Lelekovice). Přesnější technické řešení včetně zákresu 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 Žádosti o prověření volné kapacity byl provozovatelem plynovodu vydán Garanční protokol, který specifikuje přesná místa napojení a technické podmínky řešení.

ELEKTRO NN

Řešeným územím prochází v západní části vzdušné vedení i zemní kabely NN. Provozovatelem distribuční soustavy je společnost EON. Ze stávající trasy budou zemními kabely vedenými v zelených pásích podél komunikace napojeny navrhované rodinné domy. Elektroměrové a rozpojovací skříně budou umístěny na hranici pozemků RD. Přesné řešení bude vypracováno na základě žádostí o připojení.

V trase navrhované východní komunikace je již v potřebné délce realizované podzemní kabelové vedení NN. Z této trasy se předpokládá napojení navrhovaných RD ve východní části lokality. Elektroměrové a rozpojovací skříně budou umístěny na hranici pozemků RD. Podrobněji bude řešeno v navazujícím stupni projektu.

SDĚLOVACÍ

Územní studie předpokládá rozšíření stávajícího systému sdělovacího vedení v distribuci společnosti CETIN v ulici Paseky. Paralelně s vedením NN bude vybudován zemní rozvod pro připojení nově navrhovaných RD.

Pořadí změn - etapizace

1.etapa

- a) - dokončení realizace západní komunikace
- b) - výstavba východní komunikace na pozemku 4a vč. technické infrastruktury a přípravy odboček pro etapu 2c

2.etapa

- a) - výstavba objektů na parcelách č.7 (+ případně scelené s č. 12) a na parcele č. 1 (parcela č.12 není určena pro výstavbu dalšího samostatného RD, při dodržení stanovené regulace je možné scelení s parcelou č.7 nebo 11)
- b) - výstavba objektů na parcelách č. 2,3,5,6
- c) -výstavba prodloužení veřejné komunikace vč. sítí na pozemku 4b

3.etapa

- a) -výstavba objektu na parcele č. 10

A6. Regulační podmínky

Plocha je v souladu s ÚP navržena pro výstavbu rodinných domů za podmínky napojení lokality na místní komunikační síť, napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu a respektování limitů využití území.

Funkční regulace

FUNKČNÍ REGULACE PRO OBYTNOU ZÁSTAVBU V LOKALITĚ

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
- 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
- Z4 - 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

FUNKČNÍ REGULACE PRO VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ KOMUNIKACE V LOKALITĚ (PARCELY Č. 8, 4A, 4B)

Hlavní funkční využití:

- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití – pouze pro pozemek 4b:

- oplocení pletivem bez pevné podezdívky

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než výše uvedené

Prostorové uspořádání

PARCELACE

Navržená parcelace (pozemky 1-12) je definována jako závazná. Minimální velikost stavebního pozemku pro samostatně stojící RD je stanovena na 900m². Výjimky pro pozemek 5,7 jsou zdůvodněny v kapitole A5.

STAVEBNÍ ČÁRA

Udává hranici plochy určené k zastavění vůči veřejnému prostoru. Stavební čára je ve studii vymezena ve vzdálenosti 2-4 m od veřejné komunikace v závislosti na konkrétním místě v řešeném území. Nová zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k veřejné komunikaci, avšak nemusí být umístěna na stavební čáře. Před stavební čárou mohou vystupovat arkýře, římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby. Před stavební čárou nesmí být umístěny garáže a nadzemní objekty technické infrastruktury a jejího příslušenství.

Prostorové možnosti a vlastnické poměry v řešeném území nedovolují dodržet požadavek ÚP na odstup stavební čáry 6 m od veř. komunikace.

Odstup od veřejného prostoru je v ÚS navržen tak, aby zástavba tvořila rozvolněnou strukturu s možností průhledů do krajiny a naopak možností prostupu zeleně do zastavěné části obce ve formě soukromých zahrad.

Trasa západní komunikace je již definovaná vydaným stavebním povolením. Navazující stavební pozemek č. 7 má územní studií navrženou stavební čáru ve vzdálenosti 2m od kraje veřejné komunikace. Tímto je pozemek při svém daném tvaru ještě zastavitelný, aniž by došlo ke zmenšení osluněné části zahrady, což by vedlo ke snížení kvality navrhovaného bydlení.

Poloha východní komunikace, od které se odvíjí stavební čára, je určena polohou stávajícího úseku ulice, na kterou navazuje. Hranice zastavění na východ od této nové komunikace je územní studií stanovena na 3,0m. Při jiném řešení by pozemek č.5 na okraji návrhové plochy pro bydlení, byl již velice těžko zastavitelný. Zástavba na protilehlé straně má navržen adekvátně snížený odstup 4,0m od veřejné komunikace, 2m od veřejné pěší trasy.

STAVEBNÍ HRANICE

určuje maximální možnost zastavění pozemku vůči okolní zástavbě. Ve studii je stavební hranice vymezena vůči sousedním navrženým rodinným domům tak, aby byl mezi rodinnými domy ponechán prostor min. 7 m v souladu s 501/2006 Sb. Předpokládá se umístění nových RD spíše v severní části pozemku tak, aby vznikala co nejprostornější jižní osluněná zahrada. Z tohoto důvodu je ze severu převážně volen odstup 2m, z jihu min. 5m od hranice sousední parcely s RD. Výjimečně je u pozemku č.5 stavební hranice shodná s východní hranicí parcely. Sousední pozemek má v tomto případě stejného vlastníka a funkční

typ „zeleň soukromá a vyhrazená“ zde nepřipouští výstavbu RD, nemůže tedy dojít k nežádoucímu vlivu dvou sousedních rodinných domů. Pro zástavbu na pozemcích č.2 a 3 je navržen vzájemný odstup 12 m, aby bylo zachováno soukromí a intimita zahrad obou rodinných domů.

ZASTAVITELNÁ ČÁST STAVEBNÍCH PARCEL

Navržená stavební čára a stavební hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění stavby rodinného domu (vč. garáže a příp. dvorního traktu) a vymezuje jej od navazujících pozemků.

ZASTAVITELNOST

Dle platného ÚP je zastavitelnost stanovena na 25%, což představuje maximální možný součet všech zastavěných ploch objektů na pozemku. Pro jednotlivé stavební pozemky je zastavitelnost uvedena v tab. 3. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy, sjezdy apod. se do zastavitelnosti nezapočítávají.

FORMA ZÁSTAVBY

V řešeném území se předpokládá otevřená forma zástavby, kterou tvoří samostatně stojící objekty, které jsou umístěné uvnitř vlastní stavební parcely a od uličního prostoru nejsou odděleny zdí. Rodinné domy, mohou obsahovat **maximálně dvě bytové jednotky** (dvougenerační rodinné domy) a doplňkové stavby pro bydlení.

VÝŠKA ZÁSTAVBY – PODLAŽNOST

Ve shodě s územním plánem je stanovena max. podlažnost na 2 nadzemní podlaží. U zástavby o maximální výšce dvě podlaží není obytné podkroví přípustné, u jednopodlažní zástavby je přípustné obytné podkroví.

OPLOCENÍ

Poloha oplocení je stanovena na rozhraní mezi pozemkem pro bydlení a veřejně přístupným uličním prostorem. Přípustné je oplocení s max. výškou podezdívky 70 cm. Materiál oplocení – pletivo, kov, dřevo, kombinace plný a prázdný gabion. Maximální výška oplocení bude 1,8 metru.

U plochy ozn. 4b je podmíněně přípustné oplocení pletivem bez pevné podezdívky a to pouze do zahájení etapy 2c.

U plochy ozn. 4a (na stávající parcele p.č. 1505/2 k.ú. Lelekovice) je nutné zachovat prostup do volné krajiny a z tohoto důvodu je zde nepřipustné jakékoliv oplocení.

TVAR A SKLON STŘECH

Střechy jsou přípustné sedlové, pultové nebo ploché (střecha s minimálním sklonem umožňujícím odvodnění střechy). Lze použít extenzivní zelenou střechu, která má vynikající tepelně – technické vlastnosti a eliminuje likvidaci množství dešťové vody na pozemku investora. Tvar, sklon, materiál, barva střechy na rodinných domech bude řešeno individuálně v rámci územního a stavebního řízení.

Dopravní řešení

DOPRAVA SILNIČNÍ

Lokalita bude dopravně napojena z ulice Paseky pomocí západní a východní komunikace.

Západní komunikace: dle vydaného stavebního povolení

Východní komunikace:

Návrh komunikace vychází z normy ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Navržena je tzv. komunikace bez chodníků, tj. místní komunikace obslužná, jednopruhová bez chodníků a bez výhyben. Provoz všech účastníků provozu probíhá ve společném prostoru místní komunikace s tím, že chodci se pohybují vlevo v souladu se zvláštním předpisem. ¹⁾ Jedná se o komunikaci v okrajové části obce. Omezení nejvyšší dovolené rychlosti bude na 30 km/h. Délka komunikace včetně obratiště cca 100 m.

¹⁾ Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška MD ČR č. 30/2001 Sb., kterou se provádí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích.

- Kategorie: místní případně účelová komunikace - dle vlastníka komunikace
- Funkční skupina C - místní komunikace obslužná
- Typ příčného uspořádání: MO1 5,1/3,5/30
- Provoz: obousměrný, jednopruhový s úvraťovým obratištěm
- Šířka jízdního pruhu: 3,0 m
- Volná šířka komunikace: 3,5 m
- Šířka prostoru MK: 5,1 m
- Podélný sklon: 12,5 %
- Návrhová rychlost: 30 km/h
- Kategorie vozidel: osobní automobily, nákladní automobily pouze HZS, svoz odpadu

Obslužná komunikace je navržena v šířkovém uspořádání 1 jízdní pruh o šířce 3,0 m mezi obrubami. Výška nášlapu silničních betonových obrubníků bude 10-12 cm. Na komunikaci bude zajištěn příjezd vozidel HZS (průjezdni prostor 3,5 m). Trasování komunikací navazuje na stávající komunikaci, respektuje terénní konfiguraci a vlastnické vztahy pozemků. Minimální šířka prostoru místní komunikace bude 5,1 m. Pásky mezi komunikací a hranicí přilehlých parcel jsou navrženy v šířce 0,5 m na východě a 1,6 m na západě. Pásky budou ohumusovány, zatravněny a budou sloužit pro vedení sítí (NN, sdělovací, plyn).

V křižovatkových prostorech jsou v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů. V návrhu komunikace byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky a otočení vozidel na obratišti. Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 6 m. Navrhovaná komunikace výškově kopíruje stávající terén a polohově navazuje na již vybudované úseky. Území je svažité, maximální podélný sklon komunikací dosahuje 12,5%, příčný sklon je uvažován jednostranný 2,5%.

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem živičným. Veškeré komunikace budou lemovány silničním betonovým obrubníkem. Návrh úpravy podloží pod komunikacemi bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace na základě podrobného geologického průzkumu. Odvodnění vozovky je uvažováno do uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace.

Organizace dopravy bude řešena přednostně na hlavní komunikaci, tomu odpovídají rozhledové poměry. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlostí na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezdu do území. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami (zvýšené prahy).

PĚŠÍ KOMUNIKACE

Vzhledem k velkému sklonu je komunikace navržena bez samostatného chodníku, provoz chodců se předpokládá na principu smíšeného provozu. Toto řešení je možné navrhnout v souladu s ČSN 73 6110 na

komunikacích s intenzitou motorových vozidel < 500/24 h v obou směrech, s převážně obytnou zástavbou. Na místní komunikaci na severu naváže pěší trasa, čímž je zajištěn přístup do volné krajiny pro pěší a cyklisty.

DOPRAVNÍ OPATŘENÍ

Rychlost bude omezena pomocí dopravního značení na 30 km/h. Na severním konci východní komunikace bude instalována zábrana (zajížděcí sloupek, závora apod.) zabráňující nepovolenému vjezdu vozidel do krajiny.

HLAVNÍ VSTUPY A SJEZDY

Realizace vstupů a sjezdů je přípustná na hranici navržených pozemků pro bydlení a pozemku veřejně přístupné komunikace. Poloha navržených sjezdů je v územní studii pouze schematická a bude zpřesněna v rámci územního a stavebního řízení jednotlivých staveb. Šířka sjezdů je navržena 4,0 m se zaoblením nároží o poloměru R=2,0 m.

ODSTAVNÁ A PARKOVACÍ STÁNÍ

Pro obytné objekty budou odstavná i parkovací stání zajištěna vždy v rámci vlastních pozemků a v souladu platnou legislativou dle norem ČSN 73 6110 a ČSN 73 6056. Parkování bude navrhováno s uvažováním součinitele vlivu stupně automobilizace $k_a=1,0$ (stupeň automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel, tj. 1:2,5).

Pro RD s plochou nad 100 m² jsou požadována celkem 3 stání (2 odstavná a 1 parkovací stání). V případě RD s plochou do 100 m² jsou požadována 2 stání.

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

A7. Vyjádření správců sítí

- Kanalizace splašková, kanalizace dešťová – Obec Lelekovice, č.j.OLE/1004/18/OLE z 9.10.2018
- Vodovod – Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn.721/024499/2018/OBo z 26.11.2018
- Plynovod – Gridservices, zn. 5001804982 z 1.11.2018, Protokol o zajištění kapacity č. 4000219725, č. stavby 8800091290 z 5.11.2018
- NN – E.ON Servisní, s.r.o., zn. B6941-16287383 z 7.11.2018, Souhlas s činností v ochranném pásmu, č. P9903-16289601 z 19.11.2018
- Sdělovací sítě – Česká telekomunikační infrastruktura, č.j. 744278/18 z 23.10.2018

Kopie výše uvedených vyjádření jsou přílohou Textové části.

V Brně 6.12. 2018

ing. arch. Zdenka Němcová
Autorizovaný architekt ČKA 3691