

Obsah:

I. Textová část

- A. Průvodní zpráva
- B. Dotčené pozemky

II. Výkresová část

- C1. Ortofotomapa
- C2. Širší vztahy 1:2000
- C3. Koordinační situační výkres 1:1000
- C4. Koordinační situační výkres 1:500

A. Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

Název studie: Územní studie Lelekovice, lokalita „Na Dlouhých“
Místo stavby: Lelekovice

A.1.2 Údaje o objednateli

Městský úřad Kuřim, Odbor investiční,
oddělení územního plánování a technické infrastruktury
Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Projektant: Atelier 90, s.r.o.
Eleonory Voračické 5a, 616 00 Brno, IČO 46983376,
Ing. arch. Ladislav Vlachynský, ČKA: 1033,
VP: autorizace se všeobecnou působností (A.0)
Spolupráce: Ing. arch. David Fírbas

Autorizace:

A.2 Zadání územní studie

Zpracování aktualizace územní studie pro lokalitu označenou v územním plánu „Na Dlouhých“ – zastavitelné plochy Z10, objednala obec Lelekovice. Zpracování územní studie na danou lokalitu je podmínkou územního plánu.

Hlavním cílem územní studie (dále jen ÚS) je prověřit využití území a zpřesnit podmínky zastavitelnosti lokality „Na Dlouhých“, plochy v platném Územním plánu Lelekovice (dále jen ÚP Lelekovice) ozn. kódem Z10 a části plochy Z7, která navazuje na výstavbu domů v lokalitě Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých).

Dle platného ÚP je zastavitelná plocha Z10 a Z7 vymezena jako rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech, venkovská, ozn. kódem BV. Pro plochy Z10 a Z7 je platným ÚP Lelekovice stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie.

Pro plochy Z10 a Z7 byla již zpracována územní studie, která řeší zejména dopravní řešení a návaznosti na lokalitu „Nad Sklepem“. Předchozí územní studie se nezabývala majetkoprávními poměry, navržená zástavba nerespektovala stávající parcelaci a tím do budoucna komplikovala možnou výstavbu v dané lokalitě. Obec Lelekovice z podnětu vlastníků pozemků a po dohodě s pořizovatelem rozhodla o pořízení nové územní studie, která v uvedeném území urbanisticky prověří možnosti a podmínky umístění staveb rodinných domů (dále jen RD) a zároveň bude v maximální možné míře respektovat stávající parcelaci pozemků.

Územní studie navrhne urbanistickou koncepci a stanoví základní prostorovou regulaci výstavby, při respektování územních limitů vyplývajících z platného územního plánu a platných právních předpisů, a to stanovení koncepce uspořádání, regulativů pro řešení plochy v souladu s funkčním využitím plochy ozn. BV - rozvojová plocha pro bydlení, v rodinných domech, venkovská. Cílem studie bude vytvoření koncepce obytného prostředí, které zajistí optimální podmínky pro bydlení v této lokalitě a bude sloužit jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu a orgánu územního plánování při vydávání závazných stanovisek podle §96b stavebního zákona. Respektována bude převažující urbanistická koncepce obce, hodnoty sídla a krajiny, zejména jejich dominanty a krajinný ráz.

ÚS prověří a stanoví:

- způsob využití území
 - navrhne parcelaci a prověří kapacitu území
 - v maximální možné míře zachovat stávající parcelaci pozemků v plochách BV, tak aby umožňovala výstavbu dvojdomů. U pozemků s dostatečnou šířkou umožnit samostatné RD, při nedostatečné šířce pozemků prověřit návrh scelení tak, aby např. na 2 původních pozemcích bylo možné umístit alespoň ½ dvojdomku.
 - základní prostorovou regulaci budoucí výstavby
 - stavební čáru
 - dopravní řešení příp. obslužných komunikací uvnitř lokality,
 - návrh případných dopravních opatření, pokud to bude účelné
 - napojení na inženýrské sítě a koncepci řešení technické infrastruktury
 - prověří návrh řešení srážkových vod formou zadržování vody v krajině
 - prověří záměr obce Lelekovice vybudovat izolační zeleň (zelený pás a alej na pozemcích p.č. 1246/16 a 1247/18, k.ú. Lelekovice), pro závlahu této zeleně využít srážkové vody z komunikace
 - v plochách podél komunikací, které budou veřejně přístupné plochy zeleně prověřit možnost využití tzv. bezúdržbové zeleně
 - prověří i využití části plochy zeleně soukromé, která navazuje na plochy Z10 a Z7 a navrhne zajištění přístupu pro pozemky, které vzniknou po oddělení zastavitelných ploch Z10 a Z7.
- vše s ohledem na případně vydané územní rozhodnutí a stavební povolení

Regulativy budou vycházet z platného ÚP Lelekovice a bude řešeno zejména:

- navržená parcelace (v maximální možné míře bude respektovat stávající parcelaci)
- respektování maximální zastavitelnosti (dle platného ÚP je stanovena 25%) zpracovatel v ÚS však specifikuje a vyjmenuje, co bude náležet do posuzované zastavitelnosti a co se nezapočítává (vedlejší stavby, zpevněné plochy, terasy, sjezdy apod.)
- ÚS prověří a navrhne velikost stavebních pozemků pro samostatně stojící dům a dvojdom, s odvoláním na ustanovení výrokové části ÚP Lelekovice str. 32: „BV – bydlení v rodinných domech – venkovské: 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.“
- dílčí část plochy je dle platného ÚP Lelekovice definována jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plochy ZS - využitelné pouze pro realizaci zahrad rodinných domů)
- navržené řešení bude respektovat ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury
- pro nově navržené objekty bydlení je nutno stanovit parkování v rámci vlastních pozemků (dle platné vyhlášky a v návaznosti na požadavky ÚP Lelekovice)

- prověřit, případně upravit návrh dopravního řešení ze studie Ing. Strnada a doplnit o obslužné komunikace v lokalitě, příp. pěší propojení apod. při respektování vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení pro danou lokalitu.
- bude prověřeno parkování vozidel na veřejně přístupných komunikacích s ohledem na velikost lokality.

V urbanistickém návrhu je nutné dodržet ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Dopravní řešení bude navrženo v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, především s § 22 Pozemky veřejného prostranství, odst. 1) a 2). Parkovací a odstavňá stání budou řešena dle ČSN 73 6056, Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel a ČSN 73 6110, Projektování místních komunikací.

A.3 Seznam vstupních podkladů

- zadání, požadavky a připomínky investora
- katastrální mapa
- Územní plán Lelekovice, vydaného dne 24.4.2017, nabytí účinnosti dne 11.5.2017

A.4 Vymezení řešeného území

Plošně je řešené území vymezené dle platného ÚP Lelekovice, lokalitou „Na Dlouhých“, ozn. Z10 a částí Z7. Řešené území je ze západu ohraničeno výstavbou 10ti dvojdomků pod názvem Lelekovice – Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých). Ze severu a východu polní a částečně asfaltovou cestou (ulice Úvoz). Jižní část území navrhuje dělení stávajících dlouhých pozemků, které patří převážně k rodinným domům na ulici Hlavní. V současnosti území slouží jako zahrady, které jsou využívány především jako sady a částečně se zde nacházejí louky.

A.5 Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

Řešené území se nachází v západní části extravilánu obce Lelekovice v bezprostřední blízkosti zastavěného území. Z východu a severu je území ohraničeno polní cestou budoucí ulice Úvoz, za kterou se nachází rozsáhlé louky, které vedou až k lesu pod kopcem Březina. Ze západu je území ohraničené budoucí výstavbou dvojdomů na ulici Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých). A z jihu stávající zástavbou rodinných domů na ulici Hlavní.

Předložená územní studie svým charakterem přirozeně navazuje na stávající venkovskou zástavbu, sousední lokalitu Chmelníky a budoucí plánovanou zástavbu v lokalitě Nad Sklepem (viz C1. Ortofotomapa).

Název lokality „Na Dlouhých“ napovídá, že řešené území je tvořeno dlouhými pozemky, které se táhnou od rodinných domů nacházejících se na ulici Hlavní. Dlouhé pozemky byly pravděpodobně v minulosti využívány jako sady, pastviny a pole. Jednotlivé rodiny hospodařily na těchto pozemcích a ty jim zajišťovaly obživu. Postupem času ztrácely pozemky svůj význam a v dnešní době je pro zemědělské účely využívána jen malá část pozemků. Dílčí část plochy je dle platného ÚP Lelekovice definována jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plochy ZS - využitelné pouze pro realizaci zahrad rodinných domů). V dnešní době je časově náročné udržovat tak rozsáhlé zahrady. Z toho důvodu jsme se rozhodli vnést do území nové funkce, oživit ho a rozdělit na menší funkční celky.

Území má vysoký obytný potenciál, přirozeně navazuje na stávající zástavbu a vytváří možnost návaznosti na další rozvojové plochy určené k výstavbě rodinných domů (lokalita „Nad Sklepem“). Podél silnice Úvoz navrhujeme zástavbu rodinnými řadovými domy, které uzavřou obytný blok tvořený ulicemi Hlavní, Úvoz a budoucí ulicí Na Dlouhých. Naší snahou je dodržet charakter a měřítko venkovské zástavby. Zároveň je cílem minimalizovat zásahy do stávající parcelace. Navrhované řadové domy tedy dle zadání v maximální možné míře respektují stávající parcelaci. Rozposunutím řady je dosaženo větší intimity a tím i lepšího životního prostředí. V ulici se díky tomu mohou uplatnit výrazné štíty tolik typické pro venkovskou zástavbu. Tento princip bude volně rozvíjet návrh dvojdomků budovaných v rámci akce Lelekovice – Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých). Navrhované uspořádání rodinných domů zajišťuje maximální soukromí jednotlivých objektů vůči sobě navzájem. Domy jsou na pozemku umístěny tak, aby vznikla co nejmenší předzahrádka směrem k navrhované komunikaci a dům se mohl maximálně otevřít do zahrad na opačnou J až JV stranu. Předzahrádky nebudou oploceny a budoucí majitelé si je mohou osázet hustou zelení a tím ještě zvýraznit charakter venkovského bydlení v těsném sousedství s přírodou. Domy, tvarem protáhlé hranoly, mají všechny hlavní místnosti orientované k J až JV, do klidné a intimní poskytující zahrady. Díky umístění domů budou zahrady zalité slunečním světlem a v nejvyšších místech bude možné pozorovat východ i západ slunce.

Předzahrádky nebudou oploceny. Budoucí majitelé domů doplní předzahrádky o vzrostlou zeleň, která dotvoří příjemný venkovský charakter a lokalita se tak přirozeně zapojí do okolní zástavby obce. Podmínkou realizace jednotlivých rodinných domů je předložení projektu sadových úprav nejpozději v rámci stavebního řízení. Cílem je dosažení většího soukromí a

zkvalitnění životního prostředí s ohledem na to, aby v lokalitě bylo udrženo jednotné řešení vegetace a nebyly zde použity druhy zeleně, které nejsou pro danou lokalitou původní.

Před prováděním terénních úprav bude sejmuta ornice, bude znovu použita a rozprostřena na pozemku zahrad. Stavební záměr nevyžaduje odvoz zeminy z výše zmíněných parcel. Veškerá zemina, která zbude při terénních úpravách řešeného území bude na místě znovu použita.

Plochy veřejné zeleně budou upraveny, ohumusovány a osázeny tzv. bezúdržbovou zelení. Tyto plochy budou tvořeny keři a případně stromy. Listy ze stromů budou propadávat keři a tato zeleň bude díky tomu bezúdržbová. Podrobněji bude řešení veřejné zeleně řešeno projektem sadových úprav v dalších stupních projektové dokumentace.

Každý dům musí zajistit 2 parkovací místa na svém pozemku. Parkovací stání a nástupy do domů jsou řešeny tak, aby pohodlně zvládly terénní rozdíly. Umístění příjezdových a přístupových cest není závazné. Bude upřesněno na základě dispozičních návrhů jednotlivých objektů (RD).

Podél navrhované komunikace bude navržen pás pro veřejná parkovací stání a zeleň.

Další veřejná parkovací místa (označení P1) se budou nacházet kousek od křižovatky ulice Hlavní a Úvoz. V tomto místě bude pomocí nové opěrné stěny rozšířen prostor pro stávající veřejná parkovací stání a bude doplněn o prostor pro kontejnery na komunální a tříděný odpad. Na přání obce je respektovaná pozice této opěrné zdi z předchozí územní studie.

Povrch vozovky bude tvořen asfaltovým betonem.

Chodníky, přístupové a příjezdové zpevněné plochy budou řešeny v odlišném odstínu zámkové betonové dlažby. Obrubníky budou betonové.

Přípojkové pilíře budou materiálově sjednoceny s ostatními vyjmenovanými prvky v navržené ulici a z toho důvodu budou z pohledového betonu. Dviřka přípojkových pilířů a přístřešek pro popelnici navrhujeme z pozinkovaného tahokovu, který svým odstínem splyne s přípojkovým pilířem. Přístřešky pro popelnice a přípojkové pilíře mohou být v budoucnu popnuty například přísavníkem trojlístým. Díky tomu dokonale splynou se zelení v předzahrádkách.

Centrální zelený prostor

V pomyslném těžišti lokality navrhujeme centrální zelený prostor, který bude propojen s ulicí Úvoz. Tento prostor bude sloužit především obyvatelům nově vzniklého obytného bloku a bude jim nabízet prostory pro komunitní život a relaxaci. Všechny zahrady budou s tímto prostorem propojeny.

Tento prostor navrhujeme v místě, které je dle platného ÚP Lelekovice definováno jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plochy ZS - využitelné pouze pro realizaci zahrad rodinných domů).

Centrální zelený prostor bude propojen pěší přístupovou cestou s ulicí Úvoz. Tato cesta bude závazná. Dále je možné propojit centrální zelený prostor s jednotlivými zahradami navrhovaných rodinných domů.

Podmínkou realizace centrálního zeleného prostoru bude shoda všech vlastníků parcel, na kterých se uvažovaný prostor nachází. Centrální zelený prostor je nepodmíněný (nezávazný) regulativ.

V centrálním zeleném prostoru navrhujeme vodní plochu se záhonem a altánem, hřiště, ohniště se sezením a přístřeškem.

Prostor hřiště je navržen mezi vodní plochu a ohniště. Prostor hřiště se bude nacházet mezi listnatými stromy, které budou v parných letních měsících prostor přirozeně stínit. Tento prostor by mohl obsahovat dětské hřiště s prolézačkami pohádkových bytostí, skluzavkami, houpačkami a pískovištěm. Dále prostor pro posilování a protahování všech věkových kategorií a hřiště pro parkour. Prostor bude doplněn o lavičky, které budou sloužit k odpočinku a posezení rodičů při hlídání dětí, které si budou hrát na hřišti.

Ohniště se sezením by sloužilo pro pořádání společenských akcí a nacházel by se zde i přístřešek se zázeminím.

Centrální zelený prostor bude obklopen izolační zelení, která bude tvořena vzrostlými stromy a pod nimi se budou nacházet husté keře. Listy ze stromů budou propadávat keři a tato zeleň bude díky tomu bezúdržbová. Zeleň bude v letních měsících zajišťovat stín a zároveň bude akusticky izolovat centrální zelený prostor od okolních zahrad.

Vodní plocha (biotop) bude retenovat dešťovou vodu, která bude sloužit k závlaze centrálního zeleného prostoru.

Před samotnou realizací centrálního veřejného prostoru a jednotlivých rodinných domů bude proveden podrobný dendrologický průzkum a na jeho základě bude rozhodnuto jaké stávající stromy budou zachovány a které budou káceny.

Podrobněji viz A.8 Regulační podmínky zástavby a přiložená grafická část.

A.6 Návrh dopravní infrastruktury

Návrh dopravního řešení je zpracován s ohledem na vydaná ÚR a SP a v návaznosti na akci Lelekovice – Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých) a v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu.

Pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území bude vybudována nová místní komunikace částečně vedená v osách stávajících tras a částečně na nových plochách vyhovujících parcelaci budoucích rodinných domů. Místní komunikace bude zařazena do funkční skupiny C nebo D1 (zklidněná komunikace obytné zóny) kategorie MO2 8/6,5/30 nebo MO2 6,5/6,5/30.

Šířkové uspořádání bude umožňovat obousměrný provoz. Vozovka je navržena na základní šířku 5,50 m mezi oboustrannými silničními obrubníky s nadvýšením + 12 cm nad vozovku. Šířka chodníku je 1,50 m. Komunikace bude provedena z asfaltového betonu. Základní příčný sklon jednostranný 2,5%. Navazující nebezpečné plochy budou upraveny, ohumusovány a zatravněny. Chodníky pro pěší, sjezdy k nemovitostem a veřejné účelové komunikace (parkování) budou provedeny ze zámkové dlažby. Povrch ploch musí být rovný, pevný a upravený proti skluzu. Dlažba bude mít součinitel smykového tření min. 0,5. Použité výrobky pro hmatové úpravy musí splňovat technické požadavky na vybrané stavební výrobky v souladu s NV 163/2002 Sb., NV 312/2005 Sb. a TN TZÚS 12.03.04.-06. Na styku chodníku a zeleně bude osazen obrubník s nadvýšením +6 cm, který bude sloužit jako přirozená vodící linie, pro zajištění bezbariérového užívání stavby. Vjezdy, začátek a konec chodníku bude osazen varovným pásem z reliéfní dlažby šíře 0,40 m. Varovný pás bude zakončen až v místě, kde je silniční obruba +8 cm nad úroveň asfaltové komunikace. Do vjezdů bude osazena nájezdová obruba ve výšce +2 cm. V místech, kde je přerušena přirozená vodící linie v délce \geq jak 8 m (vjezdy), bude osazena dlažba s vodící linií. Základní příčný sklon je jednostranný 2,5%. Navazující nebezpečné plochy budou upraveny, ohumusovány a zatravněny.

Konstrukce vozovky:

Asfaltový beton pro obrusné vrstvy	ACO 11+	50 mm
Spojovací postřik 0,15-0,25 kg/m ²	PS-E	
Asfaltový beton pro podkladní vrstvy	ACP 16+	70 mm
Infiltrační postřik 0,6-1,3 kg/m ²	PI-E	
Směs stmelená cementem	SC C _{8/10}	200 mm
Štěrkořť	ŠD _A	min. 150 mm
Celkem		min. 470 mm

Minimální modul pružnosti podloží E_{def,2}=45 MPa.

Na vrstvě SC C8/10 se provedou opatření proti vývoji reflexních trhlin dle ČSN 73 6124-1

Chodník:

Zámková dlažba	ZD	60 mm
Lože z drčeného kameniva fr. 4/8	L	30 mm
Štěrkořť	ŠD _A	150 mm
Celkem		250 mm

Dlažba chodníku bude formátu 20x10 cm, barva šedá, aby ladila s betonovými obrubníky a přípojkovými pilíři.

V rámci dalších projektových stupňů je třeba provést inženýrskogeologický průzkum a na základě něho ověřit výše uvedené skladby. V navazující lokalitě Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých) byly v podloží zastíženy materiály nižších geotechnických kvalit – jemnozrnné zeminy, které jsou ve smyslu ČSN 736133 bez úpravy nevhodné do podloží vozovky (pro aktivní zónu). Z tohoto důvodu bylo v této lokalitě v projektové dokumentaci uvažováno s výměnou podloží v tloušťce 45 cm. V celé mocnosti aktivní zóny (ve smyslu ČSN 73 6133) musí být dodržena předepsaná míra zhutnění nejméně 100% Proctor standard. Na pláni bylo předepsáno, že musí být dosažena nejmenší hodnota modulu přetvárnosti z druhého zatěžovacího cyklu E_{def,2}=45 MPa stanoveného dle ČSN 72 1006. Tyto informace je třeba podrobně ověřit v další fázi projektové dokumentace.

Při provádění je nutno provést následující opatření:

- terénní práce organizovat tak, aby nedošlo k narušení pláň - dodatečné hutnění je obtížně proveditelné.
- veškeré sítě vedené v trase komunikace je nutno provést z úrovně stávajícího terénu
- zemní práce provádět tak, že po pláni se nebude pohybovat žádný mechanismus kromě hutnicí techniky - zásadně pouze lehká hutnicí technika.
- v případě deštivého počasí je nutno práce přerušit a zajistit urychlené odvádění vody z výkopu.
- je nutno nevhodné zeminy odtěžit do hloubky cca 72 cm pod navrženou niveletu. Tato „pseudopláň“ nebude hutněna a nebude po ní jezdit žádný mechanismus. Na pseudopláň budou v tenkých vrstvách ukládány vhodné materiály (počítá se s použitím vybouraných štěrkových vrstev a dovozem nakoupených vhodných materiálů) a řádně hutněny až do úrovně silniční pláň. Ihned budou pokládány konstrukční vrstvy vozovky.

Pro veškeré inženýrské sítě (nové i původní) platí nutnost nechat je vytyčit správci a dbát jejich podmínek. Inženýrské sítě budou pro stavbu vytyčeny a označeny, v případě potřeby budou dodavatelem chráněny před poškozením.

V rámci dalších projektových stupňů (územní rozhodnutí, stavební povolení, dokumentace pro provedení stavby) bude doplněno nové vodorovné i svislé dopravní značení a projektová dokumentace bude projednána s příslušnými dotčenými orgány státní správy (především Policií ČR) a správci inženýrských sítí.

Výpočet statické dopravy

Požadovaný počet parkovacích stání bude v souladu s ČSN 73 6110. Na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů budou zajištěny minimálně 2 parkovací stání/RD. Veřejná parkovací stání budou zajištěna podél navrhované komunikace a pomocí parkoviště P1 viz C3. Koordinační situační výkres.

Stupeň automobilizace 1:2,5

O_o – základní počet odstavných stání 21*2=42 (bude zajištěno na pozemcích RD)

P_o – základní počet parkovacích stání 21*4=84 obyvatel, 84/20=4,2 (bude zajištěno na veřejném pozemku)

K_a – součinitel vlivu stupně automobilizace 1.0

K_p – součinitel redukce počtu stání 1.0

N = O_o x k_a + P_o x k_a x k_p

N = 42 x 1.0 + 4,2 x 1.0 x 1.0

N = 46,2= 47 míst

Dle ČSN 73 6110 je pro daný účel požadováno 47 parkovacích míst.

Máme navrženo stání na vlastních pozemcích (celkem 42) a 20 veřejných parkovacích míst. Z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu. Přitom podélná parkovací stání podél navazují přímo na chodník, a tak jsou využitelná také pro osoby s omezenou schopností pohybu. Celkem je navrženo 62 stání, což je více než je požadováno.

A.7 Návrh technické infrastruktury

Předložené řešení navazuje na již probíhající výstavbu technické infrastruktury v rámci akce Lelekovice – Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých) a na stávající nápojná místa technické a dopravní infrastruktury na ulici Úvoz. Návrh tras technické infrastruktury byl proveden dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. V rámci dalších stupňů projektové dokumentace (územní rozhodnutí, stavební povolení, dokumentace pro provedení stavby) je třeba toto řešení dopracovat, projednat s dotčenými orgány, správci inženýrských sítí a prověřit napojení navazující lokality Nad sklepem. Navržené řešení respektuje ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury

Nakládání s dešťovými vodami

Obec Lelekovice má oddílný systém kanalizace (dešťová a splašková). Systém kanalizace je ve vlastnictví obce a ta je zároveň jeho provozovatelem.

Dešťové vody z místní komunikace a zpevněných ploch na veřejných prostranstvích budou díky podélnému a příčnému sklonu vozovky odvedeny do uličních vpustí nově navržené dešťové kanalizace, která bude v nejvyšším bodě rozdělena na dvě větve. Jedna větev bude navazovat na nápojná místa na křižovatce ulic Úvoz a Hlavní. A druhá větev bude navazovat na nápojná místa v rámci akce Lelekovice – Chmelníky (Vašstáv - budoucí ulice Na Dlouhých) a Novostavba vodovodu a kanalizace Lelekovice (Morawitz). Druhá větev bude částečně využívat možnosti vsakování na p.č. 1246/16 a 1247/18, k.ú. Lelekovice. Návrh vsakovacího prvku bude podrobněji upřesněn v další stupni projektové dokumentace na základě inženýrsko-geologického a hydrologického průzkumu. Vybudovaná dešťová kanalizace bude předána do majetku a provozování obce Lelekovice.

V prostoru mezi navrhovanou komunikací a lokalitou Nad Sklepem navrhujeme zelený pás s bezúdržbovou zelení sloužící jako zasakovací prostor pro dešťovou vodu z navrhované komunikace a později i pro komunikace v lokalitě Nad Sklepem. Může zde být umístěna retenční nádrž se vsakem stejně jako na p.č. 1246/16 a 1247/18 anebo zde mohou být vsakovací průlehy. Podrobnější řešení zasakování dešťových vod v tomto místě bude upřesněno v další stupni projektové dokumentace na základě inženýrsko-geologického a hydrologického průzkumu.

Dešťové vody z navrhovaného centrálního zeleného prostoru budou likvidovány přirozeně vsakem v místech označených v legendě na koordinačním situačním výkrese jako bezúdržbová zeleň (remízky) a část vody bude akumulována v navržené vodní ploše (biotopu).

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků musí být likvidovány vsakem na vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé RD navržen individuálně.

Kanalizace splašková

Obec Lelekovice má oddílný systém kanalizace (dešťová a splašková). Systém kanalizace je ve vlastnictví obce a ta je zároveň jeho provozovatelem.

Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci odváděnou na ČOV. Je navrženo prodloužení veřejné splaškové kanalizace, která bude v nejvyšším bodě rozdělena na dvě větve. Jedna větev bude navazovat na nápojná místa na křižovatce ulic Úvoz a Hlavní. A druhá větev bude navazovat na nápojná místa v rámci akce Lelekovice – Chmelníky (Vašstav - budoucí ulice Na Dlouhých) a Novostavba vodovodu a kanalizace Lelekovice (Morawitz). Vybudovaná veřejná splašková kanalizace bude předána do majetku a provozování obce Lelekovice. Přípojky splaškové kanalizace z jednotlivých RD budou do navržené kanalizace zaústěny přes vsazenou odbočku a budou řešeny individuálně.

Vodovod

V obci je vybudován skupinový vodovod Kuřim – Česká - Lelekovice, který je součástí VOV (II. březovský vodovod). Vodovod vede v ulici Hlavní. V rámci akce Lelekovice – Chmelníky (Vašstav - budoucí ulice Na Dlouhých) bude realizováno prodloužení vodovodu z ulice Hlavní po křížení cest Úvoz a budoucí ulice Na Dlouhých. Na této křižovatce bude prodloužen vodovod v rámci akce Novostavba vodovodu a kanalizace Lelekovice (Morawitz). Odtud povede navržený vodovod pod komunikací a na začátku ulice Úvoz se napojí na odbočovací větev vodovodu, která je napojena opět na ulici Hlavní. Vodovod tak bude přes budoucí ulici Na Dlouhých a Úvoz zokruhovaný s vodovodním řádem v ulici Hlavní.

Na prodlouženém vodovodním řádu budou v dalších stupních projektové dokumentace navrženy podzemní hydranty pro odvodušnění a odkalení vodovodního řádu.

Přípojky vodovodu z jednotlivých RD budou napojeny na hlavní vodovodní řád a budou řešeny individuálně.

Plynovod

V Lelekovicích je provedena plynofikace obce. V rámci řešeného území je navržen rozvod STL plynovodu. V rámci akce Lelekovice – Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých) bude realizováno prodloužení plynovodu z ulice Hlavní po křížení cest Úvoz a budoucí ulice Na Dlouhých. Odtud povede navržený plynovod pod komunikací a na začátku ulice Úvoz se napojí na odbočovací větev plynovodu, která je napojena opět na ulici Hlavní.

Přípojky plynovodu z jednotlivých RD budou napojeny na hlavní plynovodní řád a budou řešeny individuálně.

Distribuční kabelové rozvody NN

Nápojná místa vedení NN se nachází na sloupu číslo 301A, kde bude přes rozpojovací skříň proveden vývod na venkovní kabelové vedení typu NAYY-J 4x150mm, které bude smýčkovat pojistkové skříň SS100 umístěné na hranicích jednotlivých parcel RD. Vedení bude uloženo převážně v chodníku a v celé trase bude uloženo v chrániče. Kabelový rozvod bude ukončen v nové rozpojovací skříni umístěné u stávajícího sloupu na začátku ulice Úvoz.

RD budou napojeny přes pojistkové skříň SS100 na hranicích pozemků a vedle nich budou osazeny elektroměrové rozváděče s hlavním jističem, ze kterých bude vyveden kabel směrem do hlavního domovního rozváděče umístěného v RD. Konkrétní provedení bude řešeno individuálně.

Hromosvod

V rámci povolování jednotlivých objektů bude pro každý RD navržena nová vnější ochrana před bleskem, včetně nového uzemnění jímací soustavy dle ČSN EN 62305.

Veřejné osvětlení

V rámci výstavby Lelekovice-Chmelníky (budoucí ulice Na Dlouhých) bude realizováno prodloužení VO. Napojení lokality Na Dlouhých bude provedeno z posledního sloupu VO na budoucí ulici Na Dlouhých. Odtud bude rozvod veden v chrániče v souběhu s budovaným rozvodem slaboproudu a později i rozvody NN. V souběhu s kabelem bude veden zemnicí pásek,

který bude zemnit jednotlivé stožáry. Nová LED svítidla VO budou umístěna na 6 m stožárech s cca 35 m roztečí. Rozvod VO bude napojen na stávající rozvod VO na začátku ulice Úvoz.

Podrobněji viz návrh na C3. Koordinačním situační výkres.

Sdělovací vedení

V lokalitě se nachází kabelové rozvody firmy Cetin a Cebilecom. V rámci akce Lelekovice – Chmelníky (Vašstav - budoucí ulice Na Dlouhých) bude realizováno prodloužení těchto rozvodů z ulice Hlavní po křížení cest Úvoz a budoucí ulice Na Dlouhých. Nové sdělovací vedení bude vedeno v souběhu s rozvodem VO a bude ukončeno vždy v pilířku na hranici pozemku jednotlivého RD. V souběhu slaboproudých rozvodů bude položen kabel, který bude řešit přeložku stávajícího vedení firmy Cetin.

Odpadové hospodářství

Odpady vzniklé výstavbou budou recyklovány a odvezeny na řízenou skládku. Část deponie bude využita na místě pro terénní úpravy.

Během užívání jednotlivých rodinných domů bude vznikat především komunální odpad, a to směsný komunální odpad, plasty, papír, sklo, objemný odpad, biologický odpad, v menší míře bude vznikat také nebezpečný odpad (baterie, nepoužitelná léčiva, barvy, vyřazená elektrická zařízení, zářivky aj.). Provozovatel objektu (vlastník každého rodinného domu) zajistí pravidelný odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu oprávněnou osobou v souladu s platnou legislativou. Odpad určený k opětovnému využití nebo k recyklaci a nebezpečný odpad bude ukládán odděleně podle platné vyhlášky obce.

Stání sběrných nádob na směsný komunální odpad bude zajištěno na vlastním pozemku v krytém přístřešku každého rodinného domu. Podrobněji viz popis v části A.5 Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení.

Místo pro umístění nádob na tříděný odpad je navrženo v rámci parkovacích ploch P1 na p.č. 1216. Navržený je prostor pro kontejner na plast, papír, sklo, elektroodpad a bioodpad.

Nejbližší sběrné středisko se nachází na ulici K Hasičce.

A.8 Regulační podmínky zástavby

Základními podmínkami povolení a realizace výstavby v řešeném území je:

- zajištění financování a realizace veřejných zpevněných ploch (komunikace, chodníku, parkovacích stání), inženýrských sítí a sadových úprav na ulici Úvoz

- uzavření plánovací smlouvy s obcí. Součástí této smlouvy musí být i následující podmínky.

- před povolením výstavby bude geometricky oddělen pruh nutný pro realizaci veřejného prostranství (zpevněných ploch, inženýrských sítí a sadových úprav). Části pozemků soukromých vlastníků nacházející se v tomto pruhu budou převedeny formou darovací smlouvy do majetku obce Lelekovice. Vznikne tak nový pozemek, který bude vložen do katastru nemovitostí.

- veřejné zpevněné plochy (komunikace, chodníky, parkovací stání), inženýrské sítě (vodovod, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, veřejné osvětlení, místní rozhlas) a sadové úpravy budou po kolaudaci bezúplatně převedeny do majetku obce Lelekovice

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

- uskutečňovat novou stavbu

- provádět přístavbu původní stavby nebo nástavbu

- provádět přestavbu původní stavby

Etapizace:

Výstavba v řešeném území je rozdělena na 2 etapy (A, B). Hranice obou etap je vyznačená na situaci C3. Koordinační situační výkres.

1. Etapa A je možná za splnění následujících podmínek:

- splnění všech podmínek stanovených touto územní studií

- uzavření plánovací smlouvy s obcí. Součástí této smlouvy musí být i následující podmínky.

- před povolením výstavby bude geometricky oddělen pruh nutný pro realizaci veřejného prostranství (zpevněných ploch, inženýrských sítí a sadových úprav) v rozsahu celé etapy „A“ viz C3. Koordinační situační výkres. Části pozemků soukromých

vlastníků nacházející se v tomto pruhu budou převedeny formou darovací smlouvy do majetku obce Lelekovice. Vznikne tak nový pozemek, který bude vložen do katastru nemovitostí.

- zajištění financování a realizace inženýrských sítí (splašková kanalizace, vodovod) a zpevněné komunikace od křižovatky ulice Úvoz a budoucí ulice Na Dlouhých. Inženýrské sítě a komunikace musí navazovat na zkolaudovanou komunikaci a inženýrské sítě budované v rámci akce Lelekovice – Chmelníky (Vašstav - budoucí ulice Na Dlouhých).

- veřejné zpevněné plochy (komunikace, chodníky, parkovací stání), inženýrské sítě (vodovod, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, veřejné osvětlení, místní rozhlas) a sadové úpravy budou po kolaudaci bezúplatně převedeny do majetku obce Lelekovice

2. Etapa B je možná za splnění následujících podmínek:

- splnění všech podmínek stanovených touto územní studií

- uzavření plánovací smlouvy s obcí. Součástí této smlouvy musí být i následující podmínky.

- před povolením výstavby bude geometricky oddělen pruh nutný pro realizaci veřejného prostranství (zpevněných ploch, inženýrských sítí a sadových úprav) v rozsahu celé etapy „B“ viz C3. Koordinační situační výkres. Části pozemků soukromých vlastníků nacházející se v tomto pruhu budou převedeny formou darovací smlouvy do majetku obce Lelekovice. Vznikne tak nový pozemek, který bude vložen do katastru nemovitostí.

- zajištění financování a realizace veřejných zpevněných ploch (komunikace, chodníku, parkovacích stání), inženýrských sítí (splašková kanalizace, vodovod, dešťová kanalizace, plynovod, distribuční kabelové rozvody NN, slaboproudé rozvody, veřejné osvětlení, místní rozhlas) a sadových úprav na ulici Úvoz. Inženýrské sítě a komunikace musí navazovat na jedné straně na zkolaudovanou komunikaci a inženýrské sítě budované v rámci akce Lelekovice – Chmelníky (Vašstav - budoucí ulice Na Dlouhých) a v rámci etapy A. Na druhé straně musí inženýrské sítě a komunikace navazovat na stávající zkolaudovanou komunikaci a inženýrské sítě vedoucí od křižovatky ulic Hlavní-Úvoz.

- veřejné zpevněné plochy (komunikace, chodníky, parkovací stání), inženýrské sítě (vodovod, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, veřejné osvětlení, místní rozhlas) a sadové úpravy budou po kolaudaci bezúplatně převedeny do majetku obce Lelekovice

Regulační podmínky dle platného územního plánu

BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

1. Hlavní funkční využití:

- bydlení v rodinných domech

2. 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 7,10 - parkování 1 : 2,5

3. Nepřípustné funkční 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

4. Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení, při zástavbě proluk, dostavbách nebo rekonstrukcích, respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální stávající výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím.

- 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. Výstavba řadových domů je přípustná pouze ve výjimečných a zdůvodněných případech tam, kde to stanoví územní studie.

- 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 (uliční čára) 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 vsak povrchové vody do půdy. U ploch řešených územní studií bude řešeno v rámci této územní studie.

- zajistit parkování a odstavování vozidel v rámci plochy bydlení; parkování bude navrhováno pro automobilizaci 1:2,5.

- ve stávajících plochách bydlení lze za dodržení ostatních podmínek stavět za předpokladu, že nejbližší bod stavby nebude dále než 50m a nejzazší bod stavby nebude dále než 65 m od hranice veřejné komunikace. Doplňkové stavby jako jsou altány, bazény, pískoviště apod. jsou přípustné.

Regulační podmínky Územní studie Lelekovice, lokalita „Na Dlouhých“:

1. Hlavní funkční využití:

- respektuje výše uvedené podmínky dle platného územního plánu

2. Přípustné funkční využití:

- respektuje výše uvedené podmínky dle platného územního plánu

3. Nepřípustné funkční využití:

- respektuje výše uvedené podmínky dle platného územního plánu

4. Podmínky prostorového uspořádání:

Předložená územní studie respektuje většinu výše uvedených podmínek dle platného územního plánu a stanovuje (doplňuje) následující podmínky prostorového uspořádání:

- charakter přípustné zástavby je sevřený – navrhujeme řadové domy rozmístěné viz C3. Koordinační situační výkres. Podrobnější popis viz část A.5 Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

- stavební čára je závazný regulativ. Stavební čára udává hranici plochy určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu (rodinného domu). Před stavební čárou smí vystupovat balkóny, arkýře, markýzy, římsy, resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu. Stavební čára je vymezena jako maximální zastavěná plocha a je vyznačena na C3. Koordinačním situačním výkresem (1:1000) a C4. Koordinačním situačním výkresem (1:500). Na výkrese C.4 je definován geometrický vztah každého rodinného domu k veřejným zpevněným plochám. Tento vztah je graficky znázorněn kótami od nejvzdálenějšího a nejbližšího bodu uliční fasády rodinného domu k vnitřnímu obrubníku komunikace (silnice) nebo chodníku. Také je pro lepší přehlednost zakótován vztah jednotlivých rodinných domů vůči sobě. Vzdálenosti jsou závazné, ale je stanovena tolerance 10%.

- maximální zastavěná plocha rodinného domu je vymezena jako navrhované objekty viz legenda na C3. a C4. Koordinačním situačním výkresem. Do zastavěné plochy rodinného domu se nezapočítávají doplňkové stavby (altány, bazény, pískoviště, skleníky), zpevněné plochy a terasy.

- výstavba řadových domů je přípustná pouze tam, kde to stanoví územní studie – podrobněji viz C3. Koordinační situační výkres.

- územní studie stanovuje maximálně 2 bytové jednotky/ 1 rodinný dům

- maximální výšková hladina navrhované zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a plochá vegetační (zelená) střecha. Anebo dvě nadzemní podlaží a sedlová střecha s obytným podkrovím. Hřeben sedlové střechy bude vždy rovnoběžný s delší uliční stranou (fasádou) daného stavebního objektu (SO) viz C3. Koordinační situační výkres.
- umístění příjezdových a přístupových cest není závazné. Bude upřesněno na základě dispozičních návrhů jednotlivých objektů.
- předzahrádky nebudou oploceny.
- oplocení zahrad se doporučuje provést klasickým čtyřhraným pozinkovaným pletivem anebo jako tzv. živé ploty. Pletivo je také možné popnout popínavou rostlinou (přisavník trojlístý, loubinec pětिलistý, břečťan). Podmínkou realizace jednotlivých rodinných domů je předložení projektu sadových úprav nejpozději v rámci stavebního řízení.
- podmínkou je také dodržení podmínek etapizace viz výše
- konkrétní velikosti pozemků pro jednotlivé stavební objekty (uváděno jako SO), maximální zastavěná plocha, konkrétní navrhovaná zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků nadzemními stavbami a konkrétní navrhovaný podíl zeleně je uveden v následující tabulce:

Pozemek číslo	Stavební objekt	celkový pozemek (m ²)	zastavitelný pozemek (m ²)	RD = max. zastavěná plocha (m ²)	zastavěnost z celkového pozemku (%)	zastavěnost ze zastavitelného pozemku (%)
1	SO.1	521,09	521,09	74,76	14	14
2	SO.2	2390,72	1033,92	191,34	8	19
3	SO.3	1837,02	767,35	125,11	7	16
4	SO.4	1745,09	664,19	122,95	7	19
5	SO.5	1256,87	482,26	91,17	7	19
6	SO.6	1155,26	423,25	77,83	7	18
7	SO.7	1144,37	438,29	122,32	11	28
8	SO.8	637,22	254,96	49,65	8	19
9	SO.9	691,39	272,31	52,76	8	19
10	SO.10	1208,92	496,79	133,55	11	27
11	SO.11	1230,06	546,85	137,56	11	25
12	SO.12	1204,14	585,97	140,25	12	24
13	SO.13	1189,11	670,49	154,86	13	23
14	SO.14	1087,53	746,28	191,01	18	26
15	SO.15	792,23	732,22	152,10	19	21
16	SO.16	1004,45	651,22	88,76	9	14
17	SO.17	982,36	681,84	150,25	15	22
18	SO.18	804,45	727,45	119,36	15	16
19	SO.19	708,30	609,71	119,80	17	20
20	SO.20	848,36	675,80	152,07	18	23
21	SO.21	659,03	433,02	96,20	15	22

V Brně 18.10.2022, Vypracoval: Ing. arch. David Firbas