



ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY RD – VELKÁ LOSENICE, LOKALITA POD HÁJEČKEM

Zadavatel: Obec Velká Losenice, č.p. 360, Velká Losenice
Pořizovatel: Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Zhotovitel: Ing. Tomáš Pohanka, Dolní 35, Nové Veselí, IČ: 75836726
Hlavní projektant: Ing.arch. David Hromada, ČKA 02922
Bukovany 231, 257 41 Týnec nad Sázavou

Datum: prosinec 2016

Obsah

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje	3
2. Řešené území	3
3. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS	3
4. Urbanisticko-architektonická koncepce	3
Urbanistická koncepce	4
Navržené regulační prvky	5
Architektonické zásady	5
5. Veřejná prostranství	6
6. Dopravní řešení	7
<i>Doprava v klidu</i>	7
7. Koncepce návrhu technické infrastruktury	7
8. Odpadové hospodářství	9
9. Zábor ZPF a PUPFL	10

VÝKRESOVÁ ČÁST

C01 - PŘEHLEDNÁ SITUACE	1 : 2000
C02 – URBANISTICKÝ NÁVRH	1 : 1000
C03 – PROSTOROVÁ USPOŘÁDÁNÍ	1 : 1000

1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie lokality RD – Velká Losenice, Lokalita Pod Háječkem
Místo:	k.ú. Velká Losenice, p.č. 4342, 4346, 4347, 4351
Zadavatel:	Obec Velká Losenice, č.p. 360, 592 11 Velká Losenice
Pořizovatel:	Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Zhotovitel:	Ing. Tomáš Pohanka, Dolní 35, 592 14 Nové Veselí, IČ: 75836726
Hlavní projektant:	Ing.arch. David Hromada, ČKA 02922
Datum:	prosinec 2015

Územní studie je zpracována jako územní plánovací podklad pro rozhodování v území podle §30 zák. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

2. Řešené území

Území řešené územní studií je vymezeno plochami Z2 (včetně změny III/Z2) a Z3 v ÚP Velká Losenice. Jedná se o funkční plochy BV – Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské, ZO – Plochy zeleně – ochranná a izolační, PV – Plochy veřejných prostranství.

Výměry:

Plocha Z2	3,17 ha
Plocha III/Z2	0,7 ha
Plocha Z3	1,52 ha

3. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

Podmínky a požadavky zadání územní studie byly řešením splněny.

4. Urbanisticko-architektonická koncepce

Lokalita se nachází v jihovýchodní části obce. Území je ohraničeno dopravní infrastrukturou a stávající zástavbou. Z jižní strany se jedná o místní komunikaci a ze severní strany o účelovou komunikaci (částečně stávající a částečně plánovanou) do zemědělského areálu.

Nová lokalita navazuje z jižní strany na stávající zástavbu rodinných domů. Severovýchodní stranou lokalita přechází do volné krajiny přes plánovanou ochranu a izolační zeleň a plochy veřejného prostranství.

Území se nachází na mírném jihozápadně orientovaném svahu, nadmořská výška lokality se pohybuje od 554 do 559 m n.m..

Pozemky nové lokality jsou v současnosti převážně zemědělsky využívány jako orná půda.

Celá lokalita leží v Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Dále se v lokalitě nenachází žádné chráněné území, evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek ani památný strom.

Urbanistická koncepce

V řešeném území jsou navrženy nové stavební pozemky pro individuální bytovou výstavbu v rodinných domech tak, aby došlo v maximální míře k využití území, avšak při respektování stávajících vedení technické infrastruktury a její ochrany a při respektování dalších limitů území a navržené regulace výstavby. V souvislosti s navrženou výstavbou je doplněna nezbytná veřejná infrastruktura.

Dle této územní studie vznikne 27 nových pozemků pro rodinné domy. Celá lokalita je rozdělena na 4 obytné soubory.

Výměry zastavitelné plochy pro bydlení:

- Obytný soubor A	4560 m ²
- Obytný soubor B	7242 m ²
- Obytný soubor C	7127 m ²
- <u>Obytný soubor D</u>	<u>6200 m²</u>
Celkem	25129 m ² = 2,5ha

Dopravní napojení:

- Obytný soubor A – dopravní napojení na prodlouženou místní komunikace
- Obytný soubor B – dopravní napojení z příjezdové cesty do zemědělského areálu
- Obytný soubor C – dopravní napojení na prodlouženou místní komunikace
- Obytný soubor D – dopravní napojení ze stávající místní komunikace

Z územní studie jsou vyjmuty pozemky parc.č. 4373, 4364 a 4410, jejíž vlastníci nesouhlasí se zastavěním těchto pozemků. Předmětné pozemky budou sloužit jako zahrady k rodinném domům stávající zástavby.

Součástí územní studie je také plocha Z3 dle územního plánu, kterou tvoří izolační a ochranná zeleň mezi zástavbou rodinných domků a příjezdovou cestou do zemědělského areálu. Tato zeleň bude součástí pozemků rodinných domků. Napojení komunikací na cestu do zemědělského areálu tvoří průchody do volné krajiny. Je předepsaná výsadba plně zapojeného stromového patra s keřovou podsadbou, podmíněně přípustné je oplocení (viz. podmínky využití v textové části ÚP Velká Losenice). Zeleň zajistí odclonění negativních vlivů zemědělské dopravy a bude tvořit optický přechod mezi volnou krajinou a urbanizovaným územím. Platný ÚP Velká Losenice stanovuje včasnou (nejlépe v předstihu) výsadbu ochranné zeleně při nové komunikaci obsluhující středisko zemědělské výroby.

Při křižovatce místní komunikace a příjezdové cesty do zemědělského areálu. Na východním okraji lokality je navrženo veřejné prostranství s vzrostlou zelení, herními prvky pro děti a prvky pro odpočinek.

V rámci lokality jsou navrženy taky místa pro parkování a pro umístění kontejnerů na odpad.

Navržené regulační prvky

Jsou patrný z výkresové dokumentace.

Uliční čára – hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím – dle výkresové části

Stavební čára – vzdálenost průčelí rodinných domů od uliční čáry a komunikace. Navrhuje se: obytný soubor A, B, C - 6,0 m; obytný soubor D – 8,0 m. V obytném souboru D se přípouští umístění garáží mezi uliční a stavební čarou.

Nezastavitelná část stavebního pozemku – je dána požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění

Architektonické zásady

Návrh rodinných domů bude vycházet z tradiční venkovské architektury a musí být v souladu s Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy. Každý rodinný dům musí mít minimálně jedno garážové stání pro OA, v případě RD s podlahovou plochou

větší než 100 m² by měly být minimálně dvě garážová stání pro OA. Garážová stání mohou být součástí rodinných domů, jakož i samostatné.

Budou navrženy jednopodlažní rodinné domy s možným využitím podkroví jako obytného podlaží. Přízemí se navrhuje max. 0,5 m nad upraveným terénem, okapní hrana bude ve výšce 2,5 – 3,5 m a výška hřebene maximálně 9,5 m nad upraveným terénem. Rodinné domy mohou být podsklepeny. Střechy budou navrhovány sedlové, případně s polovalbou o sklonu cca 40°. Hřeben střechy rovnoběžně s komunikací. Vstupy do objektů by měly být do přízemí objektů, neuvažuje se o zřizování sjezdů do suterénních prostor.

Oplocení:

- z uliční strany by bylo vhodné zachovat jednotný styl, výšku a barevnost oplocení
- oplocení mezi jednotlivými zahradami a směrem do volné krajiny může být libovolné

5. Veřejná prostranství

Šířka veřejných prostranství je navržena 9,0m. Součástí veřejného prostranství budou travnaté plochy, stromy a keře se navrhují s ohledem na bezpečnost na komunikaci. Bude umístěno veřejné osvětlení.

Veřejné prostranství s klidovou funkcí je navrženo dle územního plánu na východní straně lokality. Jeho výměra je 4900 m², je tak splněn požadavek vyhlášky 501/2006 Sb. v pozdějším znění §7, odst.2.

Pro obytný soubor A je navíc vymezeno veřejné prostranství na SZ straně vedle parkovacích stání.

Pro obytný soubor B je navíc vymezeno malé veřejné prostranství uvnitř obytného souboru.

6. Etapizace výstavby

Výstavba bude realizována po jednotlivých etapách dle připravenosti lokality na výstavbu.

I. Etapu tvoří obytnou soubor D, kde lze jednotlivé domy přímo napojit na dopravní a technickou infrastrukturu, které vede v přilehlé místní komunikaci parc. č. 4352.

Výstavba **II. etapy**, jejíž součástí jsou obytné soubory A a C, je podmíněna provedením dopravní a technické infrastruktury. Dopravní infrastruktura bude napojena na stávající místní komunikace v obci. Napojení na technickou infrastrukturu bude provedeno ze

stávajících řadů.

III. etapa výstavby zahrnuje obytnou soubor D. Výstavba této části je podmíněna realizací obslužné komunikace do zemědělského družstva. Napojení na technickou infrastrukturu bude provedeno ze stávajících řadů.

7. Dopravní řešení

Lokalita je dopravně napojena na stávající místní komunikace v obci. Obytný soubor B je dopravně napojený na příjezdovou cestu do zemědělského areálu.

Komunikace obytného souboru A, B a C je navržena ve funkční třídě D se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy. Obytný soubor D je přístupný a příjezdný ze stávající místní komunikace se smíšeným provozem.

Doprava v klidu

Rodinné domy budou mít domy 1 až 2 garážová stání pro osobní automobil na vlastním pozemku dle velikost RD a dále min. 1 volné stání na vlastním pozemku. Pro návštěvníky jsou navržena 2 parkoviště pro celkově 8 OA.

8. Koncepce návrhu technické infrastruktury

Vedení technické infrastruktury, včetně přípojek pro stavební pozemky je navrženo ve veřejném prostranství, které je pro tyto účely dostatečně široké. Na hranicích stavebních parcel budou vystaveny pilíře pro měření spotřeby elektřiny a plynu. Tyto pilíře budou součástí oplocení.

V lokalitě budou vedeny následující inženýrské sítě: vodovod s pitnou vodou napojený na veřejný vodovod v obci; splašková kanalizace napojená na veřejnou splaškovou kanalizaci odvádějící splaškové vody na obecní ČOV; dešťová kanalizace pro odvodnění místní komunikace napojená na dešťový kanalizační řad; zemní plyn; nízké napětí, VO, telekomunikační kabely.

8.1. Zásobování pitnou vodou

Lokalita bude zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. Kapacita veřejného vodovodu je dostatečná pro všechny novostavby.

Potřeba pitné vody

Počet rodinných domů	27 RD obytného souboru
Orientační počet obyvatel	108 osob
Specifická potřeba vody	150 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 150 \times 108 = 16.200 \text{ l/den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$ $k_d = 1,5$ součinitel denní nerovnoměrnosti $Q_m = 24.300 \text{ l/den}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \times k_h$ $k_h = 2,1$ součin. hod. nerovnom. 24 (soustř.zástavba) $Q_h = 2126 \text{ l/h tj. } 0,59 \text{ l/s}$

8.2. Odkanalizování

Splaškové vody z rodinných domů budou svedeny do veřejné splaškové kanalizace, která je napojena na obecní čistírnu odp. vod. ČOV má dostatečnou kapacitu pro novostavby.

Bilance splaškových vod

počet EO	108 EO	
spec.spotř. vody 1EO	150 l	
Q_p průměrný denní přítok	16.200 l	0,19 l/s
Součinitel denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,5$	
Q_d maxim. denní přítok	24,3 m ³	0,28 l/s
Q_r roční přítok	8.870 m ³ /rok	
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	$k_h = 5,9$	
$Q_{max} = (Q_p \times k_h) : 24$	4,0 m ³ /hod	1,1 l/s

Dešťové vody jednotlivých pozemků pro rodinné domy budou přednostně zasakovány na vlastním pozemku. Doporučuje se zadržování dešťových vod před jejich zasakováním a jejich zpětné využití pro zalévání zahrady, případně jako užitkovou vodu v rodinném domě. Hydrogeologické poměry budou před zahájením stavby ověřeny HGP průzkumem. V případě nevhodných zasakovacích podmínek může být dešťová kanalizace přivedena k jednotlivým stavebním parcelám, kde budou sloužit jako přeпад ze zasakovacích či retenčních nádrží.

Výpočet dešťových vod z komunikace

($p=0,2$ pro 15-ti minutový déšť)

$$Q = \Psi \times S \times i \quad / \text{l/s} /$$

Ψ	součinitel odtoku
S	plocha v ha komunikace – 0,1854
i	intenzita dešť. v l/s.ha – 210 l/s

$$Q = 0,9 \times 0,1854 \times 210 = 35,0 \text{ l/s}$$

8.3. STL plynovod

Zásobování rodinných domů zemním plynem se uvažuje pro vytápění, ohřev TUV a vaření. Napojení bude provedeno na nový plynovodní řad.

Bilance 27 RD (27 b.j.).....27 x 3,6 m³/hod. = 97,2 m³/hod.

Celková roční spotřeba 3000 m³/rok x 27 RD = 81.000 m³/rok

8.4. Rozvody NN

Na jeden rodinný dům se uvažuje jistič 3x25A. Instalovatelný příkon pro 1 RD je 11 kW. Instalovatelný příkon pro 27 RD x 11 kW= 297 kW. Napojení rozvod NN bude provedeno ze stávajících NN rozvodů, V novém uličním prostoru povede trasa kabelů společně s VO.

8.5. Napojení na veřejná elektronická vedení a síť

V navrženém veřejném prostranství je dostatek prostoru pro položení sdělovacího kabelu.

8.6. Veřejné osvětlení

Veřejné prostory a komunikace budou osvětleny veřejným osvětlením. Rozvody VO budou provedeny kabelovým zemním vedením, které bude vedeno ve společných trasách s kabely NN. Osvětlovací tělesa budou instalována na sloupech VO. rozvody VO budou napojeny na stávající rozvody v obci.

9. Odpadové hospodářství

Jednotlivé rodinné domy budou mít na svém pozemku nádoby pro sběr komunálního odpadu, které budou v pravidelných intervalech vyváženy odbornou firmou spolu s celou obcí. V rámci lokality jsou pak navržena kontejnerová stání pro tříděný odpad.

10. Záběr ZPF a PUPFL

Plošný rozsah řešeného území odpovídá rozsahu ploch dle platného ÚP včetně Změny č. III ÚP Velká Losenice.

Vynětí ZPF jednotlivých rodinných domů bude řešeno v následných stavebních řízeních.

Ploch PUFLL se řešení územní studie nedotýká. Na území nezasahuje vzdálenost 50 m od hranice lesa.