

ÚZEMNÍ STUDIE NEPLACHOVICE

LOKALITA Z-I

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: a.ve.studio@volny.cz
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, AUTOR. ARCH.

OBJEDNATEL: OBEC NEPLACHOVICE, PSČ 747 74
STAROSTKA OBCE DANA SCHREIEROVÁ (ZÁSTUPCE)

DATUM: ČERVEN 2018



OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY

1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu	3
2. Koncepce řešení.....	3
2.1.1 Bydlení	4
2.1.2 Veřejná prostranství	4
2.1.3 Sport a rekreace.....	4
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury	4
2.2.1 Doprava.....	4
2.2.2 Zásobování vodou.....	5
2.2.3 Odkanalizování.....	5
2.2.4 Zásobování el. energií.....	5
2.2.5 Zásobování plynem	6
3. Podmínky využití území.....	7
3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
3.1.1 Pozemky staveb na plochách B	7
3.1.2 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)	8
3.1.3 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)	8
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území	8
3.2.1 Použité pojmy.....	8
3.2.2 Stavby na pozemcích B	9
3.2.3 Stavby veřejné infrastruktury.....	10
3.2.3.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu	10
3.2.3.2 Stavby pro technickou infrastrukturu	11
3.2.3.3 Nakládání s odpady.....	11
3.2.4 Veřejná zeleň	11
3.2.5 Ochrana hodnot v území.....	11
4. Etapizace	11
5. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	11

1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu

Lokalita řešená územní studií se nachází na severním okraji obce Neplachovice při silnici I/57. Jedná se o zastavitelnou plochu, územním plánem označenou Z-I s navrženým způsobem využití plochy smíšené obytné „Bs“, plochy občanského využití „Os“ a plochy veřejných prostranství „Q“ .

Území obdelníkového tvaru navazuje na stávající zastavěné území. V současnosti je převážně využíváno jako hřiště a volná zatravněná plocha. Na západním okraji lokalitu vymezují zahrady stávajících rodinných domů na ulici Školní, na severovýchodním okraji zmíněná ulice Cihelní, ze západní strany zahrady stávajících RD na ul. Cihelní a stávající areál tenisových kurtů, z jižní strany pak zahrady stávajících RD na ul. Zámecká. Řešené území je dotčeno bezpečnostním pásmem VTL plynovodu.

Celková rozloha řešeného území je 3,527 ha. Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000 a 1:5000.

2. Koncepce řešení

Návrh řešení respektuje požadavky územního plánu a zadání územní studie. Je navržena zástavba 5-ti nových RD na ulici Cihelní doplněné jednostranným chodníkem. Za zahradami nových RD je navržena rozsáhlá plocha sportovního areálu ve stávajícím rovinném terénu. Tato plocha je pak z jižní strany lemována veřejným prostranstvím s parkovou úpravou nacházející se svazích vyvýšeného okolního terénu. Veřejná zeleň zde bude přirozeně navazovat na zeleň soukromých zahrad v okolí. Ve veřejném prostoru se zelení bude stávající pěší chodník doplněn navrženým chodníkem. Vznikne tak pěší propojení ulice Cihelní a ulice Zámecké resp. zámeckého parku. Bude zachována prostupnost území a jeho přirozené zapojení do organismu obce.

Ve výkresové části je uveden příklad řešení samotné plochy pro sport. Tato plocha pro sport je členěna novými pěšími komunikacemi. V severní části je věnována rodičům s menšími dětmi (lanové prvky atd.) a dráha s terénními vlnami pro BMX resp. cyklotrial. Tyto plochy jsou dobře dostupné jak pro matky s kočárky tak pro rodiny s dětmi, které přijedou autem (kolmé parkování pro cca 45 aut při cestě). Tato část je doplněna i o kryté posezení pro případ nepřízně počasí nebo jako útočiště v horkém letním počasí. Střední část je věnována běžecké dráze (tři pruhy, délka 300m, sprint 100m). Uvnitř oválu jsou plochy pro víceúčelové hřiště s oplocením, posilovací workoutové hřiště a hřiště pro trénink pakourových technik. Dominantním prvkem této části je boulderingová lezecká stěna integrovaná s objektem lávky. Lávka využívá výškový rozdíl (cca 5m) na okraji plochy a spojuje bezkolizně střed oválu s okolím. V jižní části rovněž využíváme výškového rozdílu (cca 7m) k umístění pochozích teras s možností posezení s výhledem na celý areál. Vše je doplněno návrhem ozelenění doplňujícím stávající zeleň.

2.1 Urbanistická a architektonická koncepce

V řešeném území jsou v souladu s územním plánem a platnou legislativou navrženy pozemky pro bydlení B, pozemky sportu a rekreace S a dále pozemky veřejných prostranství Q. Pozemky Q jsou dále rozděleny dle převažující funkce na uliční prostory Qu a rekreační veřejné plochy Qr.

Celková plocha řešeného území je 3,527 ha.

Celková plocha pro bydlení (pozemky B) je 0,476 ha.

Celková plocha pro sportovní areál (pozemky S) je 1,604 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství (pozemky Qu – uliční prostory) je 0,322 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství (pozemky Qr – rekreační plochy) je 1,124 ha.

2.1.1 Bydlení

Návrh vytváří jediná plocha nové zástavby na ulici Cihelní, kde je doporučenou parcelací vytvořeno 5 nových stavebních míst. Předpokládaná poloha vlastních RD je stanovena stavební čarou a stavební hranicí – stavebním pásem. Všechny 5 pozemků o výměrách od 898 do 1065 m² je určeno pro umístění samostatně stojících rodinných domů. Plochy pro výstavbu jsou organizovány do jediného bloku B. Tuto polohu ploch pro bydlení určuje platný územní plán. Stavební pás je logicky situován při ulici Cihelní, kde vedou nebo budou vést inženýrské sítě. Tato poloha je v kolizi s bezpečnostním pásmem VTL plynovodu. V dalších stupních projektové dokumentace proto budou muset být dodrženy podmínky pro umístění staveb v tomto pásmu stanovené správcem VTL plynovodu.

2.1.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné zeleně, k relaxaci obyvatel.

Hlavním veřejným prostranstvím je uliční prostor Qu, který má smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, případně veřejná zeleň. Plocha Qu tvoří rovněž kolmá parkovací místa při vjezdu z ulice Cihelní. Plochy Qr lemují budoucí sportovní areál z východní a jižní strany. Zde bude ve větší míře provedena výsadba veřejné zeleně a bude včetně nových a stávajících pěších tahů.

Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru Qu se zklidněnou obousměrnou komunikací je v celém území 10,0 m.

Celková plocha veřejných prostranství Qr splňuje požadavek vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění. Je navrženo 1,124 ha ploch veřejných rekreačních prostranství (mimo uliční prostory) na 0,476 ha ploch pro bydlení.

2.1.3 Sport a rekreace

2.2 Koncepce veřejné infrastruktury

2.2.1 Doprava

Lokalita je obsluhována místní komunikací v ulici Cihelní. Dále je lokalita napojena pěšími komunikacemi na ulici Zámeckou. Místní komunikace je obousměrná, předpokládá se výstavba jednostranného chodníku. Kolmá parkovací místa jsou umístěna při stávající místní komunikaci, která je situována vně řešeného území na jeho hranici.

V křižovatkách stávajících nebo na navrhovaných pozemních komunikacích uvnitř nové lokality budou zachovány rozhledy. Nebudou zde umístěny žádné překážky a to ani oplocení.

Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena na jednotlivých stavebních pozemcích v počtu min. 2 (včetně parkování v garáži).

2.2.2 Zásobování vodou

Obec Neplachovice má vodovod pro veřejnou potřebu, který je napojen na skupinový vodovod Holasovice - Štěplovec s napojením na Opavské zdroje. Vydatnost zdrojů pro skupinový vodovod zaručuje dostatečnou rezervu pro napojení rozvojových lokalit v Neplachovicích. Zásobování lokality je zajištěno stávajícím řadem umístěnými v ulici Cihelní. Požární hydranty v lokalitě budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování v následných stupních projektové dokumentace, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platné legislativy.

Potřeba vody:

celá lokalita –5 RD – cca 18 obyvatel (spotřeba 96 l/den)

spotřeba lokality – 1,73 m³/den

koeficient nerovnoměrnosti – 1,35

Potřeba pro lokalitu 1,73 m³/den (max. 2,34 m³/den)

2.2.3 Odkanalizování

V obci bude realizována kompletní síť oddílné splaškové kanalizace, napojená na centrální ČOV Neplachovice, která bude umístěna na levý břeh Heraltického potoka, cca 90 m nad křížením toku se silnicí I/57. Stoková síť bude provozována jako gravitační v profilech DN 250 – 300 (profily navrženého potrubí budou stanoveny výpočtem v dalších stupních PD), po úsecích min. 50 m m budou umístěny revizní šachty.

Odkanalizování řešené lokality bude rovněž oddílné, gravitační. Splaškové vody budou gravitačně svedeny do severního cípu řešeného území, kde bude umístěna čerpací stanice. Ta bude odpadní vody přečerpávat tlakovou kanalizací DN 100 ulicí Cihelní a následně Školní s napojením do systému gravitačních stok v ulici Zámecká svedených na obecní ČOV. U nově navržených RD bude část dešťových vod ze střech zachyceno a využito pro závlahu.

2.2.4 Zásobování el. energií

V současné době je obec zásobována elektrickou energií prostřednictvím více trafostanic. Územní plán (jehož koncepce zásobování VN byla konzultována na ČEZ a.s., Regionální pracoviště Ostrava v prosinci 2015) v části obce, kde se nachází řešená lokalita, uvažuje posílení systému trafostanic a předpokládá nové umístění kioskové trafostanice situované do řešeného území při stávající regulační stanici plynu. Nová trafostanice bude napojena na vzdušné vedení VN umístěné v souběhu se silnicí I/57 zemním kabelem VN kabelosvodem z nejbližšího sloupu VN viz. výkresová dokumentace. Rozvod NN bude následně rozveden ze zmíněné nové TS. Variantně je možné napojit novou zástavbu také ze stávajícího vzdušného

vedení NN kabelosvodem a zemním kabelem NN ze stávajícího sloupu NN u regulační stanice plynu na ulici školní.

Konkrétní technické řešení bude předmětem následných stupňů projektové dokumentace.

Rozvod VN, NN a VO bude v řešeném území umístěn výhradně ve veřejně přístupných plochách.

2.2.5 Zásobování plynem

Katastrem obce prochází VTL plynovod DN 300 jehož bezpečnostní pásmo zasahuje i do řešeného území. Navrženou organizací lokality je toto pásmo respektováno. Vlastní plynofikaci obce zajišťuje regulační stanice na severovýchodním okraji řešeného území. Plynofikace obce je středotlaká. Nové objekty RD v ulici Cihelní budou napojeny na stávající STL plynovod řady rozšiřující STL plynovod.

Specifická potřeba plynu v kat. „C“ - obyvatelstvo je uvažovaná 1,8 m³/hod. při roční spotřebě 2800 m³/rok na jednoho odběratele.

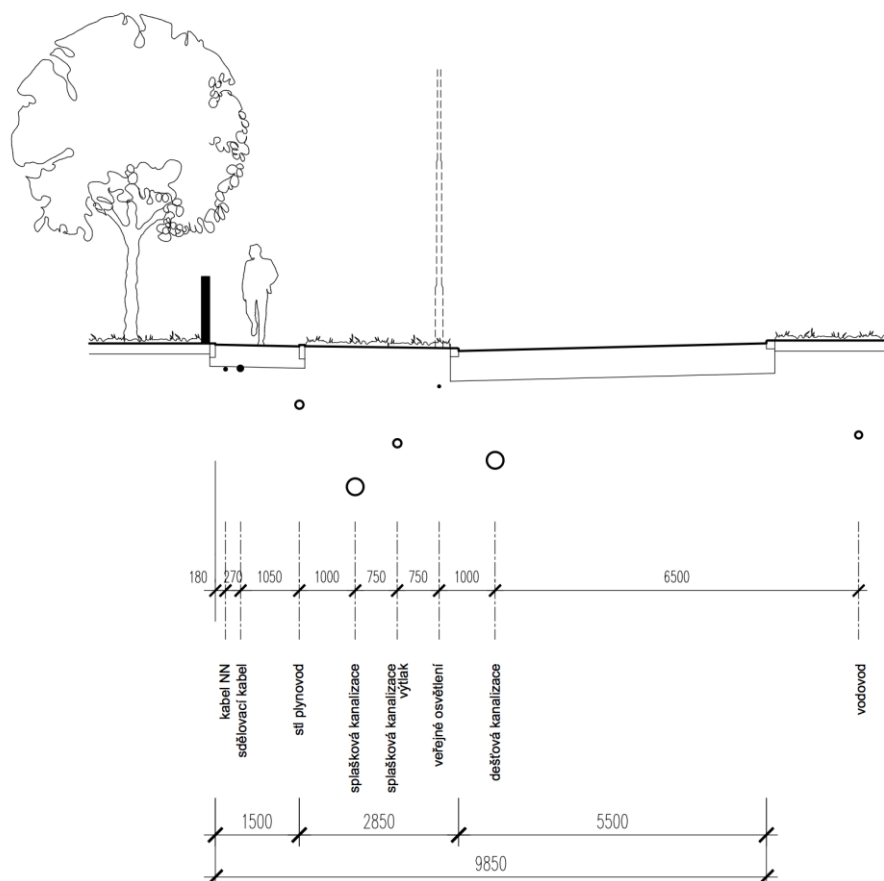
V rámci řešeného území je uvažováno s 5 RD. Potřeba pro lokalitu je stanovena:

5 RD x 1,8 m³/h – 9,0 m³/h při koeficientu současnosti 1

5 RD x 2800 m³/rok – cca 14 000 m³/rok

Poznámka:

Umístění technické a dopravní infrastruktury je v grafické části územní studie do určité míry schematizováno. Příklad konkrétního možného řešení je níže zobrazen v řezu uličním prostorem šířky 10,5 m.



3. Podmínky využití území

3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

3.1.1 Pozemky staveb na plochách B

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech se zahradou. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva, případně staveb pro rodinnou rekreaci. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby. Charakter tohoto využití nesmí být v objektu převažující a nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Nepřípustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech a nejsou slučitelné s využitím hlavním (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

3.1.2 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejného prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně plochy veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby nebo mobiliář, pokud slouží veřejnému užívání.

V případě všech ulic je nepřípustná obslužnost provozoven a vjezd k provozovně automobilů o hmotnosti nad 3,5 t.

3.1.3 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje plochy veřejně přístupné zeleně, parkového a okrasného charakteru. Může zahrnovat vodní prvky, dětská hřiště, malá sportoviště, pěší komunikace či drobné stavby pro turistický ruch při zachování veřejného charakteru území.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu nutnou pro zajištění lokality (řešeného území) za podmínky, že tato zařízení nenaruší rekreační charakter plochy.

3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území

3.2.1 Použité pojmy

Stavební čára udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního průčelí objektu, před stavební čárou mohou vystupovat pouze balkony, arkýře, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby (nikoliv garáže, dílny apod.).

Stavební hranice udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. V rámci plochy určené k zastavění jsou přípustné také drobné stavby povolené v nezastavitelné části pozemku.

Uliční čára je rozhraním mezi pozemkem určeným pro bydlení B a pozemkem veřejného prostranství Qu.

Zastavitelná část pozemku je uzavřená plocha vymezená stavební čarou a stavebními hranicemi.

Nezastavitelná část pozemku – předzahrádka je plocha vně zastavitelné části před úrovní stavební čáry (vymezeno v grafické části územní studie).

Nezastavitelná část pozemku – zahrada je plocha vně zastavitelné části za úrovní stavební čáry.

3.2.2 Stavby na pozemcích B

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry, viz. grafická část
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem do ulice, poloha hlavního průčelí je shodná se stavební čarou
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu, je umístěna 15 m od stavební čáry, viz. grafická část
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, která je součástí domu, nikoli drobná stavba, přičemž průčelí garáže nesmí předstoupit před hlavní průčelí domu

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží
- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 50 cm nad úroveň přilehlé veřejné komunikace
- tvar střech obytných objektů bude sedlový, pultový, ploché střechy
- případný hřeben střechy bude orientován rovnoběžně se stavební čarou, viz. grafická část dokumentace
- sklon sedlové střechy bude v rozmezí 30° - 42°
- sklon pultové střechy bude do 15°

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty
- odstup od hranice pozemku bude v souladu s platnou legislativou

Nezastavitelná část pozemku - zahrada:

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely rekreační (altány, chatky apod.)
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad náradí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.)
 - drobné stavby – pergoly, přístřešky pro auta apod.
 - stavby a zařízení technické infrastruktury
 - oplocení pozemku
 - bazény do 40 m²

Nezastavitelná část pozemku – předzahrádka:

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - otevřený přístřešek u vstupu (závěťří), který je konstrukčně propojen s objektem
 - stavby a zařízení technické infrastruktury
 - zpevněné plochy vjezdů a vstupů
 - oplocení pozemku
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů – sjednotit v rámci uličního prostoru (alej)

Oplocení (platí pro celý pozemek):

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8 m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) netvořící pohledovou bariéru
- v případě oplocení umístěném na stavební čáře (mezi jednotlivými objekty) může jeho konstrukční a materiálové řešení tvořit pohledovou bariéru

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí minimálně 2 parkovací místa na vlastním pozemku (včetně garážového stání)

Na pozemcích č.1 – 5 je nutno respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu

3.2.3 Stavby veřejné infrastruktury

3.2.3.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V území jsou navrženy v rámci nových veřejných prostranství místní komunikace a pěší cesty.

V případě místní komunikace se jedná o dvoupruhovou průjezdnou komunikaci s asfaltovým povrchem o šířce mezi obrubníky 5,5 m. Podél této komunikace bude v následných stupních projektové dokumentace navržen jednostranný chodník. V severozápadní části lokality je řešen větší počet kolmých parkovacích. Umístění park. stání pro tělesně postižené bude v rámci této plochy řešeno v následných stupních proj. dokumentace. Chodníky v plochách Qr a S budou řešeny v min. šířce 2 m.

Stavby pro dopravní infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.3.2 Stavby pro technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Všechny technické sítě budou umístěny na veřejně přístupných plochách Qu, Qr a S.

Stavby pro technickou infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.3.3 Nakládání s odpady

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech obce.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

3.2.4 Veřejná zeleň

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Zeleň formou parku bude realizována v plochách rekreace Qr. Liniová výsadba zeleně formou alejí je navržena v uličním prostoru Qu. Budou vysazovány pouze listnaté dřeviny.

Před realizací výsadby je třeba přesně vytýčit vedení případných stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

3.2.5 Ochrana hodnot v území

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby.

4. Etapizace

V řešeném území není navržena etapizace výstavby.

5. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Počet stran textové části: 11

Počet výkresů grafické části: 5