



Územní studie
Kadolec – rozvojová plocha Z16

PRŮVODNÍ AUTORSKÁ ZPRÁVA



OBSAH

A. 1	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
A. 1.1	ÚDAJE O ZÁMĚRU	3
A. 1.2	ÚDAJE O POŘIZOVATELI	3
A. 1.3	ÚDAJE O OBJEDNAVATELI	3
A. 1.3	ÚDAJE O ZHOTOVITELI	3
B. 1	SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ, ZADÁNÍ	3
B. 1.1	VSTUPNÍ PODKLADY	3
B. 1.2	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
B. 1.3	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	4
B. 2	URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
B. 2.1	FUNKČNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	5
B. 2.2	POPIS PODROBNÉ REGULACE	6
B. 2.3	ZÁSADY ŘEŠENÍ ZELENĚ	8
B. 3	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V ÚZEMÍ	8
B. 4	NAPOJENÍ ÚZEMÍ NA SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	8
B. 4.1	VODOVOD	9
B. 4.2	KANALIZACE SPLAŠKOVÁ	9
B. 4.3	KANALIZACE DEŠŤOVÁ	9
B. 4.4	ELEKTRICKÁ ENERGIE A VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	9
B. 4.5	PLYNOVOD	9
B. 4.6	BILANCE POTŘEBY ENERGIÍ LOKALITY	10
C. 1	VYHODNOCENÍ A ODŮVODNĚNÍ	11
C. 1.1	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	11
C. 1.2	ODŮVODNĚNÍ	11

A. 1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A. 1.1 ÚDAJE O ZÁMĚRU

a) název lokality

Kadolec – rozvojová plocha Z16

b) místo

obec: Kadolec (595 811)

katastrální území: Kadolec (661 911)

parcelní čísla dotčených pozemků: 57, 1286/3, 1286/18 a přidružené veřejné prostory parc. č. 28, 50/14, 50/6

c) účel dokumentace

Prověření architektonického a urbanistického působení celku ve vztahu k okolní zástavbě a základních dopravních vztahů a nároků na řešení technické infrastruktury. Studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

A. 1.2 ÚDAJE O POŘIZOVATELI

a) právnická osoba

Městský úřad Velké Meziříčí

Odbor výstavby a regionálního rozvoje,
Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí

odpovědná osoba:

Bc. Petra Švihálková, tel. č. +420 566 781 209

A. 1.2 ÚDAJE O OBJEDNAVATELI

a) fyzická osoba

Obec Kadolec

Kadolec 61, 594 61 Kadolec

v zastoupení starosta – Václav Kobylka, tel. č. +420 733 295 307

A. 1.3 ÚDAJE O ZHOTOVITELI

a) jméno a příjmení, IČ, místo podnikání

Ing. arch. Josef Kobzík, ČKA (A0) 2185

+420 603 750 072

kobzik@rgbstudio.cz

RGB STUDIO s. r. o.

Renneská třída 787/1a, Brno-střed, Štýřice

639 00 Brno

IČO 277 50 566

b) autorský kolektiv

Ing. et Ing. Lenka Grégrová

Ing. arch. Vladimír Hrivňák

+420 774 825 624

vladohrivnak@no-a.eu

B. 1 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ, ZADÁNÍ

B. 1.1 VSTUPNÍ PODKLADY

- Katastrální mapa
- Stavební zákon a prováděcí vyhlášky
- Územní plán obce Kadolec k veřejnému projednání (dále jen ÚP Kadolec)

Mob. 774 825 624
mail. vladohrivnak@no-a.eu

- Zadání územní studie Kadolec – rozvojová plocha Z16, Odpovědná osoba pořizovatele: Bc. Petra Švihálková, tel.: +420 566 781 209.

B. 1.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dle ÚP k veřejnému projednání, 07/2017

Označení plochy: Z16
Název: plochy bydlení – rodinné domy
Plošná výměra řešeného území: cca 11 616 m²

Pozemky dle katastru nemovitostí: parc.č. 57, 1286/3, 1286/18 a přidružené veřejné prostory
parc. č. 28, 50/14, 50/6

Současné využití : Zemědělská produkce

B. 1.3 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Požadavky na Z16 – bydlení v rodinných domech – venkovské BV

- Zástavba rodinnými domy o výšce zástavby 1 – 2 NP.
- Charakter zástavby otevřený, kdy stavby rodinných domů budou soudobého výrazu inspirované tradicí místního lidového domu.
- Urbanistická koncepce plochy musí umožnit případný budoucí rozvoj bydlení na sousední ploše územní rezervy.
- Dopravní obsluha plochy z přilehlého veřejného prostranství.
- Rozhodování o změnách v území je podmíněno vyhotovením územní studie.

Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

Hlavní využití:

- zabezpečení potřeb individuálního bydlení v nízkopodlažních objektech obklopených soukromou zelení

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů, pozemky soukromé i jiné sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky místního veřejného občanského vybavení

Podmíněně přípustné využití:

- související občanské vybavení komerčního typu, doplňkové prostory pro zájmovou činnost, drobná výrobní činnost v rozsahu odpovídajícím velikosti a objemu budov, chov drobného hospodářského zvířectva I drobná pěstitelská činnost, případně rodinná rekreace ve stávajících domech. Vše za podmínky, že svým provozem a výkonností nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení ve vymezené ploše a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže plochy a zároveň jsou v územní menšině k vymezené ploše bydlení

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení, děje a činnosti, které svými vlivy zatěžují kvalitu prostředí plochy a obytnou pohodu přímo, anebo druhotně nad přípustnou míru

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – případná dostavba proluk a změny dokončených staveb musí měřítkem, formou respektovat měřítko, kontext a charakter okolního zastavění. Akceptovat hladinu zastavění okolních staveb.
- plochy změn – viz. podmínky využití ploch kap. A.3.2. Na stavebním pozemku ponechat min. 40% plošné výměry pozemku se schopností vsaku dešťových vod.

Požadavek/zadání územní studie dle územního plánu – doplnění pro územní studii plochy Z16

- podklad - katastrální mapa, ev. polohopisné a výškové zaměření
- specifikovat základy rozvoje, určit základní regulativy rozvoje tak, aby byla zajištěna ochrana:
 - veřejných zájmů
 - hodnot přírodních, civilizačních a kulturních
 - veřejného zdraví
- pozemky vymezit tak, aby umožňovaly stavbu rd včetně napojení na veřejnou komunikaci a síť technické infrastruktury
- prověřit šířkové uspořádání veřejného prostranství - předpoklad komunikace třídy d1 se smíšeným provozem chodců a vozidel
- každý rd min.1 odstavé stání na svém pozemku. řešit parkování pro návštěvníky souboru. nepřipustit parkování ani odstavování vozidel nad 3,5t.
- prověřit možnosti napojení lokality na síť technické infrastruktury
- řešit zeleň na veřejných prostranstvích

B. 2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce navrhuje území dostupné a atraktivní pro stavebníky, kteří by mohli být přínosem pro obec.

Základní motiv je ulice s přiměřenými domy orientovanými okapy podél ulic. Uvnitř nově vzniklé lokality jsou vyčleněny dva pozemky pro samostatné výraznější stavby.

Koncepce dává důraz také na prostupnost a propojení lokality. Děje se tak pomocí uspořádání navržené silniční komunikace a veřejného prostoru v území, který v budoucnu bude umožňovat napojení na území rezervy.

Lokalita je dopravně propojená komunikací v severovýchodním a jiho východním cípu řešeného území navazující na stávající síť komunikací v obci.

B. 2.1 FUNKČNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Územní studie řeší plochu Z16 z ÚP obce.

Navržená hustota zástavby odpovídá struktuře sídla. V grafické části jsou zakresleny objekty, které jsou příkladem doporučené struktury individuální výstavby pro účely ověření kapacity území ve vztahu ke stávající struktuře okolní zástavby. Tvar, proporce, umístění a místo napojení objektů na komunikaci a síť technické infrastruktury je pouze orientační, viz bod B.2.2. a výkres 08 – Regulační výkres.

Řešené území je funkčně členěno na:

- Stavební pozemky
- Veřejný prostor komunikace a přidruženého uličního prostoru
- Pobytový veřejný prostor

Stavební pozemky:

Pro potřeby přesnějšího definování požadavků a regulace je území pracovním členěno na „Typové pozemky“.

Území Z16 obsahuje typové pozemky číslo 1 a 2.

Typové pozemky číslo 1 jsou určeny pro standardní rodinné domy orientované přední fasádou/okapem podél komunikace.

Typové pozemky číslo 2 mají volnější regulaci staveb, umožňují stavbu architektonického solitéru. Umístěním uvnitř struktury bude příjemným osvětlením bez poškození charakteru sídla.

Veřejný prostor komunikace a přidruženého uličního prostoru:

V lokalitě je v souladu s územním plánem navržena komunikace typu D1 se smíšeným pohybem vozidel a chodců.

Podél komunikace jsou navrženy zelené pásy, v hlavní části se stromořadím a odstavnými stánkami pro návštěvníky v lokalitě.

Prostor komunikace bude osvětlen veřejným osvětlením.

Pobytový veřejný prostor:

V lokalitě je navrženo veřejné prostranství pro setkávání obyvatel, ve kterém bude umístěno hřiště a hrací prvky pro děti při jižní hranici tohoto VP tak, aby bylo možné v další etapě propojit území rezervy s plochou Z16.

Součástí veřejného prostoru bude vzrostlý solitérní strom umístěn na osu budoucí komunikace v ploše rezervy.

Architektonické řešení prostoru je doporučeno upřesnit samostatnou studií a projektovou dokumentací ve spolupráci s architektem nebo zahradním architektem.

Parcelace

Nové pozemky vzniknou přeparcelací stávajících parcel. Lokalita bude přeparcelována na 9 nových stavebních pozemků a pozemky pro veřejnou komunikaci.

Řešené území **Z16** je situováno na jižním okraji obce v návaznosti na zastavěné území obce. Terén v lokalitě je mírně svažité se stoupaním směrem k severovýchodu. Je zde uvažováno s výškovou hladinou zástavby maximálně 2 plná nadzemní podlaží.

V tomto území je navrženo 9 stavebních pozemků o celkové ploše 9 088 m² s izolovanou zástavbou pro bydlení s přípustným využitím pro drobnou podnikatelskou činnost.

Severovýchodní hrana území je ohraničena stávající zástavbou.

V řešeném území je navržena komunikace převážně respektující tvar východní hrany řešeného území a vedoucí přibližným středem řešeného území. Celková plocha komunikací činí 870 m². V rámci veřejného prostoru komunikací je navržena zpevněná pojízdná plocha průjezdná v obou směrech (v jižní části řešeného území je komunikace pouze jednosměrná), po okrajích ohraničená pásy veřejné zeleně a chodníku přerušených sjezdy z jednotlivých stavebních pozemků.

V území je možno vytvořit také parkovací stání pro hosty, které lze umístit v rámci pásů veřejné zeleně. Celková plocha zeleně 807 m² včetně dopravních připojení jednotlivých pozemků.

Celková plocha řešeného území je 11 616 m².

Na lokalitu Z16 v západní části navazuje územní rezerva. S napojením této rezervní lokality k řešeným plochám územní studie počítá, a to uvažovanou návazností komunikace v místě veřejného prostoru řešené lokality Z16 – viz grafická část studie (05 - Situace – dopravní infrastruktura).

Plocha komunikace: 870,00 m

Plocha veřejného prostoru: 425,00 m

Plocha zeleného pásu: 807,00 m

Změnu parcelace doporučujeme provádět po umístění komunikace a stanovení přesných obrysů veřejného prostoru.

B. 2.2 POPIS PODROBNÉ REGULACE

Umísťování jednotlivých staveb na parcelách musí respektovat požadavky na vymezení a umísťování staveb dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., O obecných požadavcích na stavby, vyhlášky 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území a dalších platných právních předpisů.

Regulace stanovená územní studií respektuje pravidla stanovená územním plánem – viz bud B.1.3 této zprávy a dále je upřesňuje následujícím způsobem:

Popis regulace pro řešenou lokalitu Z16:

Umístění staveb na pozemcích **typu 1** :

- je stanovena uliční čára ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemků s veřejným prostorem
- uliční fasáda domu musí být celou délkou umístěna na uliční čáru
- hřeben sedlové střechy stavby musí být rovnoběžně s uliční čárou
- u domu s plochou střechou podélná osa hlavní hmoty musí být rovnoběžně s uliční čárou
- žádné stavby ani jejich části nesmí být umísťovány mezi hranici veřejného prostoru a uliční čáru vyjma oplocení a technických zařízení sloužících pro připojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu (revizní a jiné šachty, pilíře přípojek silnoproudu, slaboproudu, plynovodních přípojek, a podobně).

Na pozemcích **typu 2** umístění i orientace stavby bez regulace.

Prostorová regulace

Základní regulace:

- výška zástavby 1-2 NP
- půdorysná stopa zastavěné plochy domu bez regulace, doporučené jsou půdorysy obdélníkové nebo tvaru písmene L
- na stavebním pozemku ponechat min. 40% plošné výměry pozemku se schopností vsaku dešťových vod
- doplňkové stavby pro chov zvířectva a zázemí pro drobnou pěstitelskou činnost umísťovat do zahrady

Možné řešení podlažnosti:

- dům jednopodlažní s plochou střechou
- dům jednopodlažní se sedlovou střechou
- dům jednopodlažní s obytným podkrovím
- dům dvojpodlažní s plochou střechou
- jiné formy podlažnosti nejsou přípustné

Možné formy zastřešení:

- Hlavní části stavby orientovány do ulice
- sedlová střecha se sklonem min. 30° s výškou hřebene max. 8,5m
- pultová střecha s výškou nejvyššího bodu střechy max. 8,0m
- plochá střecha s výškou atiky max. 8,0m.

Uvedená maximální výška je pro tyto účely uvažována od úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží staveb jednotlivých rodinných domů.

- Doplňkové stavby a části staveb orientované do zahrad se mohou svým zastřešením od stanovených regulací lišit. svou výškou ale nesmí překročit výškový limit stanovený pro střechu hlavní stavby.

Jiné formy střech než výše uvedené nejsou přípustné (například stanová, valbová, polovalbová, a podobně).

Regulace oplocení

oplocení do veřejného prostoru:

- výška plotu max. 1,2 m
- dřevěný, prkenný / laťový, vertikální orientace
- podhrabová deska dobrovolně, max. v. 150 mm, materiál beton, cetris
- jiné řešení plotu není přípustné

oplocení do krajiny:

- výška plotu max. 1,8 m nad přilehlý terén
- řešení 1 – zděný omítnutý plot nebo zděný plot natřený bílou barvou
- řešení 2 pletivový plot, podhrabová deska dobrovolně, max. v. 150 mm, materiál beton, cetris

- jiné řešení plotu není přípustné

B. 2.3. ZÁSADY ŘEŠENÍ ZELENĚ

Řešení zeleně ve veřejném prostoru je navrženo následovně:

Podél komunikace nízký travnatý porost. Ve vyznačené části stromořadí z listantých nižších stromů rytmizujících ulici a stínících odstavná parkovací stání.

Solitérní stromy jsou navrženy u vstupu do lokality v severním cípu a v rámci veřejného pobytového prostoru s umístěním na osu výhledové komunikace v ploše rezervy.

V rámci veřejného pobytového prostoru doporučujeme část plochy osázen květinovými záhony.

Přesnou skladbu stromů a květin doporučujeme řešit se zahradním architektem nebo zahradníkem v rámci navazující architektonické studie a jako součást projektu pro územní a stavební řízení.

Řešení soukromé zeleně není regulováno.

B. 3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V ÚZEMÍ

Dopravní řešení je navrženo s důrazem na prostupnost území tak, aby umožnilo případný budoucí rozvoj území.

Dopravní napojení

Dopravní napojení lokality je zajištěno napojením nové komunikace na stávající komunikační síť v obci. Komunikace je připojena na severovýchodě obousměrně, na jihovýchodě pouze jednosměrně.

Šířka komunikace navržena na 4 m.

Zelený pás podél východní hrany šířky 2,5 m umožňuje zbudování parkovacích stání.

V zeleném pásu šíře 1,5 m podél západní hrany komunikace budou umístěny rozvody technických sítí.

Vše viz výkres O6 – Uliční profily.

Pro dobrou obslužnost území vozy technických služeb a HZS je komunikace průjezdná bez nutnosti návrhu obratiště. Místo napojení navržených stavebních pozemků resp. objektů na komunikaci je pouze orientační. Komunikace bude umístována na veřejné prostranství šířky 8,0 m.

Doprava v klidu

Parkování osobních automobilů majitelů domů je uvažováno na jednotlivých stavebních pozemcích. Odstupy domů od uliční čáry umožňují odstavení osobního automobilu před domem, garáží nebo před krytým stáním.

Velikost pozemků umožňuje umístit na parcely domy se dvěma odstavnými stáními – krytá nebo garážová.

V lokalitě je navrženo 11 stání pro návštěvy umístěných na veřejném prostranství.

B. 4 NAPOJENÍ ÚZEMÍ NA SÍŤ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Umístění, souběh, popř. křížení sítí technické infrastruktury bude řešeno dle ČSN 73 6005 *Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury*.

Návrh možného vedení inženýrských sítí je součástí grafické části. Přípojky umístěny až při umístování samotných rodinných domů.

Prostorové uspořádání veřejných řadů je zakresleno na výkrese uličních profilů.

B. 4.1 VODOVOD

Zásobování pitnou vodou:

Lokalita bude napojena na stávající vodovodní řad obce v severní i jižní hranici řešeného území. Vedení bude zaokružováno.

V jižní části lokality bude provedeno zaokružování se stávajícím vodovodem s následným napojením přeložené přípojky řadu.

B. 4.2 KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Likvidace splaškových vod:

V obci není vybudován veřejný kanalizační řad. Možné jsou proto tři varianty řešení likvidace splaškových vod:

- 1. vybudování individuálních jímek pro vyvážení,
- 2. vybudování individuálních čistíren odpadních vod se vsakem do podzemních vod,
- 3. vybudování čistírny odpadních vod pro lokalitu Z16 s vypouštěním přečištěných vod do podzemních nebo povrchových vod.

Každé řešení je vhodné budovat v kombinaci se systémem recyklace šedé vody pro zálivku a splachování (například systém firmy Asio).

Možnosti vybudování individuální nebo společné čistírny odpadních vod musí posoudit hydrogeolog a následně vodoprávní úřad.

Případné vybudování/prodloužení veřejné kanalizace je navrženo pod povrchem půdorysně na ose komunikace.

B. 4.3 KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Likvidace dešťových vod:

Dešťové vody z komunikace budou likvidovány zasakováním po povrchem komunikace.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých domů budou svedeny do akumulačních nádrží a využity pro zálivku a nebo splachování. Přebytky budou zasakovány na jednotlivých pozemcích.

B. 4.4 ELEKTRICKÁ ENERGIE A VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Zásobování elektrickou energií:

V případě připojení objektů se bude jednat o novou větev podzemního kabelového vedení NN napojeného na stávající nadzemní vedení NN v ulici parc. č. 50/1. Nové vedení bude umístěno v zeleném pásu podél navržené komunikace. Přesnější podmínky připojení objektů budou vycházet z konkrétní žádosti odběratele o připojení k distribuční soustavě. Návrh doporučené trasy kabelového vedení je součástí grafické části.

Sdělovací sítě, veřejné osvětlení VO:

Vedení sdělovacích sítí bude napojeno na stávající infrastrukturu na severovýchodním cípu řešeného území. Lamy VO jsou umístěny koncepčně, budou navazovat na stávající systém vo v obci.

B. 4.5. PLYNOVOD

Zásobování plynem - rezerva:

V území není možné napojení rozvodu plynu na veřejný plynovod - v obci se rozvody plynu nevyskytují.

V rámci studie je v případě budoucí plynifikace obce poloha plynovodu prověřena na výkresech uličních profilů.

B. 4.6. BILANCE POTŘEBY ENERGÍI LOKALITY

TECHNICKÉ VÝPOČTY POTŘEBY VODY

Bilanční výpočet potřeby vody pro 1RD (dle vyhl. 428/2001 ve znění 48/2014)

	specifická potřeba vody		počet osob	Potřeba vody		
	m ³ /os.rok	l/os.den		l/den	m ³ /h	l/s
Rodinné domy	36	99	4	395	0,016	0,005
Doba obydlení (dny v roce)	dny = 365					
Průměrná denní potřeba vody Q_p			4	395	0,016	0,005
Max. denní potřeba vody Q _m			kd = 1,50	592	0,025	0,007
Max. hodinová potřeba vody Q_h			kh = 6,90	0,170	0,047	
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody						

Bilanční výpočet vody pro 9RD (dle vyhl. 428/2001 ve znění 48/2014)

	specifická potřeba vody		počet osob	Potřeba vody		
	m ³ /os.rok	l/os.den		l/den	m ³ /h	l/s
Rodinné domy	36	99	36	3564	0,149	0,042
Doba obydlení (dny v roce)	dny = 365					
Průměrná denní potřeba vody Q_p			36	3564	0,149	0,042
Max. denní potřeba vody Q _m			kd = 1,50	5346	0,224	0,063
Max. hodinová potřeba vody Q_h			kh = 6,90	1,546	0,435	

TECHNICKÉ VÝPOČTY SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

1RD

Předpokládaný roční úhrn splaškových vod - 145 m³/rok

Průměrný denní odtok splaškových vod - 395 l/den

Max. denní odtok splaškových vod - 592 l/den

TECHNICKÉ VÝPOČTY POTŘEBY ELEKTRICKÉ ENERGIE:

Standardní rodinný dům

	P _i	β	P _p	JISTIČ PŘED ELM.
Teplné čerpadlo s elektrokotlem a ohřevem TV	9 kW			
Vaření	8 kW			
Ostatní	5 kW			
CELKEM	22 kW	0,7	15,4 kW	3x25A, celkem 9x

Celá lokalita společně (celkem 9 rodinných domů):

	ΣP _b / P _i	β	P _p	JISTIČE PŘED ELM.
RODINNÉ DOMY Z16	9x 22kW = 198 kW	0,45	90 kW	9x 3x25A
VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ	2 kW		6 kW	1x 3x16A max.
CELKEM	200 kW		96 kW	
VZÁJEMNĚ		0,85		
CELKEM	200 kW		cca 170 kW	

Instalovaný příkon v lokalitě celkem:

P_i = 200 kW

Soudobý příkon v lokalitě celkem:

P_p = 170 kW

Mob. 774 825 624
mail. vladohrivnak@no-a.eu

C. 1 VYHODNOCENÍ A ODŮVODNĚNÍ

C. 1.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Územní studie navrhuje souvislou zástavbu rodinných domů v navržené rozvojové lokalitě obce Kadolec.

Návrh ctí základní charakter území. Používá jednoduché regulativy, které mají stavebníkům pomáhat vytvořit kvalitní veřejný prostor, aniž by je svazovali přehnanými požadavky.

Veřejné prostory jsou navrženy v přiměřených dimenzích s dostatečnou rezervou pro další rozvoj a dotvarování.

Dopravní síť a vedení prodloužení veřejných sítí je navrženo s přihlédnutím pro další rozvoj v území, zejména případné budoucí napojení území rezervy.

Zeleň umísťována ve veřejném prostoru pomáhá vytvářet hezké a pobytově příjemné prostředí pro život.

C 1.2. ODŮVODNĚNÍ

Územní studie splňuje požadavky zadání:

Požadavky vyplývající z územního plánu a požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Studie prověřila možnosti zastavění území a stanovila regulační zásady pro výstavbu.

Vazby na okolní zástavbu a infrastrukturu jsou zkoordinovány s ohledem jak na dnešní stav, tak na případný budoucí rozvoj.

Pro lokalitu byla stanovena jednoduchá koncepce vycházející ze stávajícího stavu v obci i širším okolí.

Prostorové uspořádání staveb je v souladu s požadavky ÚP. Tyto požadavky dále upřesňuje pomocí doporučeného umístění veřejné infrastruktury a na ni navazujících regulací umístění staveb a jejich základního hmotového řešení.

Místní komunikace navazuje na stávající síť. Návrh její dimenze spolu s přidruženým prostorem a odstupem staveb je proveden tak, aby komunikace mohla být kvalitním veřejným prostorem - zejména přidruženým zeleným pásem a stromořadím navrženým podél komunikace.

Samostatným veřejným prostorem bude propojení nové lokality s plochami rezervy.

Návrh umožňuje dobrou dopravní obslužnost – každý pozemek je přístupný přímo z veřejné komunikace, má dostatečnou výměru pro umístění minimálně 2 odstavných stání, počítá s napojením území rezervy a umožňuje přístup požární techniky.

Obhacení uličních prostor zelení je v lokalitě zajištěn pomocí navržených zelených pásů společně se stromořadím.

Velikost pozemků je navržena ve vztahu k možnostem současných stavebníků ve velikostech cca 880 m² a cca 1200 m². Orientace pozemků a jejich velikosti umožňují na nich umístit stavby tak, aby byly dostatečně osluněny.

Základním předpokladem dosažení architektonické jednoty je stejná uliční šířka pozemků v jednotlivých typových částech. Architektonické jednoty bude dále dosaženo dodržением stejné orientace okapů, požadavky na sklony střechy a charakter oplocení v souladu s regulativy obsaženými v této studii.

Rozměry pozemků a požadavky na umístění staveb na nich umožňují dodržení vzájemné odstupů staveb dle požadavků vyhlášky č.501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Součástí regulativů je návrh výškové hladiny zastavění, tvaru střech, sklonu střešních rovin a maximální výšky hřebene.

Ochrana veřejných zájmů

Veřejný zájem volající po vytvoření kvalitního bydlení je chráněn přiměřenou velikostí parcel a efektivním

návrhem technické a dopravní infrastruktury a přiměřenou regulací.

Zájem na zachování prostupnosti území a možnosti dalšího rozvoje je chráněn vymezením pobytového veřejného prostranství, přes které bude výhledově dopravně propojena lokalita rezervní plochy bydlení.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Studie respektuje požadavky dané územním plánem. Lokalita navrženou zástavbou dodržuje návaznost na strukturu v obci.

Přírodní hodnoty rozvíjí a spojení stromů do uličních prostor podporuje zapojení lokality do krajiny a její zjemnění z dálkových pohledů.

Civilizační hodnoty jsou zachovány a rozvíjeny ekonomickým využitím stávající i způsobem návrhu nové technické infrastruktury a přiměřenou velikostí pozemků umožňujících dostatečně intenzivní výstavbu bez zbytečného mrhání půdním fondem.

Kulturní hodnoty rozvíjí využitím solitérních stromů pro vyznačení významných míst – veřejného pobytového prostoru a vstupu do lokality a taky vytvořením pobytového veřejného prostoru s potenciálem stát se příjemným místem pro setkávání obyvatel.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Ochrana veřejného zdraví je zajištěna doporučeným umístěním staveb tak, aby bylo možné jejich oslunění, aby byly dostatečnou mírou chráněny před hlukem a prašností. Tomu dále napomáhá zapojení stromů do veřejného prostranství.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní řešení respektuje požadavky na dopravní infrastrukturu dané zadáním a územním plánem.

Řešené území je zpřístupněno novou komunikací typu D1 se smíšeným pohybem aut a chodců. Je umožněno budoucí napojení územní rezervy na západě řešené lokality Z16.

V území se počítá s umístěním odstavných stání v počtu 11 stání.

Technická infrastruktura

Všechny pozemky jsou napojeny na odpovídající technickou infrastrukturu. Vodovodní řad je z ekonomických a praktických důvodů zaokružován.

Obec nemá samostatnou splaškovou kanalizaci. Domy budou mít samostatné jímky na vyvážení.

Dešťové vody ze stavebních pozemků rodinných domů budou vsakovány na pozemcích. Vsaky z komunikací jsou uvažovány podél trasy tělesa komunikace. Bude upřesněno v dalších stupních projektové dokumentace a po zpracování hydrogeologického průzkumu.

Elektrické vedení společně s vedením veřejného osvětlení bude napojeno na stávající rozvody těchto médií v obci.

Rozvod plynovodu je prostorově umístěn v rámci uličního profilu. V obci se rozvody plynu nevyskytují. Z ekonomických ani ekologických důvodů plynovod provedená územní studie nedoporučuje.

Řešení zeleně

Studie upřesňuje umístění, charakter a základní požadavky na řešení zeleně ve veřejném prostoru.

V Kuřimi 4.7.2019

Vypracovali:
Ing. et Ing. Lenka Grégrová a Ing. arch. Vladimír Hrivňák

