

**ÚZEMNÍ STUDIE
LUTOPECNY p.č. 1451
ZASTAVITELNÁ PLOCHA č. 8 - 2F „BAŘINY“**

ZÁSADY ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

POŘIZOVATEL : Městský úřad Kroměříž, odbor rozvoje města
AUTOR : Ing. arch. Ivan Havlíček, Díly IV/3691, Zlín
DUBEN 2011

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Místo stavby :	Lutopecny, p.č. 1451, dle ÚP Lutopecny, změna č.2 jde o zastavitelnou plochu č. 8 pod označením 2F - Bařiny
Katastrální území :	Lutopecny 689149
Druh funkčního využití :	Plocha pro bydlení
Vlastníci :	Dvořáková Michaela, Velké náměstí 22/5, Kroměříž, 767 01, Kolomazníková Marie, Lutopecny 50, Lutopecny, 767 01, Večerková Yvona, Lutopecny 50, Lutopecny, 767 01
Celková plocha parcely:	23 672 m ²
Z toho:	
navrhovaná plocha komunikací	1 162 m ²
Plocha určená pro veřejná prostranství	2 748 m ²
Plocha určená pro parcelaci na jednotlivé stavební pozemky	19 762 m ²
Stupeň :	územní studie
Pořizovatel:	Městský úřad Kroměříž, odbor rozvoje města
Projektant :	ing. arch. Ivan Havlíček ČKA: 1473 Atelier KOSA Díly IV / 3691, Zlín IČO: 10564306
Datum :	duben 2011

2. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ, ZNÁMÁ OMEZENÍ, ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE.

Plocha tvoří souvislý lichoběžník na severním okraji obce. Z východní a západní strany její hranici tvoří místní obslužná komunikace. Z východní strany je za obslužnou komunikací situován areál ČOV. Ze strany jižní je po celé délce ohraničena příkopem určeným k odvedení povrchových vod, který je sveden prostřednictvím příkopu podél západní obslužné komunikace do místního potoka. Za příkopem na jižní straně navazuje již zastavěná část obce. Ze strany severní tvoří hranici řešené plochy upravené koryto Věžického potoka, jehož přilehlý břeh je osázen alejovými topoly. Plocha tvoří rovinu s minimálními výškovými rozdíly.

Dle schváleného územního plánu, změny č. 2, jsou požadavky na využití tohoto území stanoveny takto:

- Využití plochy: bydlení v rodinných domech
- Specifické podmínky:
 - 1) zajistit vybudování inženýrských sítí vč. realizace přeložky el. vedení VN 22kV
 - 2) zajistit napojení lokality na komunikační síť, zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu
 - 3) vymežit pozemky pro umístění rod. domů o min. rozloze cca 700 m²
 - 4) respektovat OP el. vedení VN 22 kV, OP kanalizačního sběrače
 - 5) zajistit napojení přerušeno odvodnění pozemků tak, aby byla zajištěna jeho funkčnost
 - 6) respektovat ochranné pásmo ČOV

Výše uvedené podmínky budou, v rámci projednání a doplnění této studie, ověřeny dle skutečnosti na místě a také u správců výše uvedených inženýrských sítí. Způsob zástavby je, dle dosud známých informací, navržen tak, aby bylo možno jednotlivé stavební parcely zastavovat postupně dle zájmu potenciálních stavebníků. Koncept zastavění území je navržen s ohledem na možnou etapizaci dopravního napojení a technické infrastruktury.

Řešená plocha je navržena s ohledem na výše uvedené a při znalosti a respektování stávající občanské vybavenosti v obci, jen pro výstavbu rodinných domů. Plochy, které by byly určeny pro obchod, služby či dětská hřiště či jinou občanskou vybavenost, zde výlučně určeny nejsou. Takové plochy předpokládáme v jiné, lépe docházkově a dopravně dostupné části obce.

Plochy veřejných prostranství jsou ve smyslu § 34 zákona 128/2000 Sb. o obcích vymezeny takto: Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

V návaznosti na toto vymezení jsou pro plochy veřejných prostranství ve smyslu § 7 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území zadány následující podmínky:

(1) Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Ve smyslu výše uvedených podmínek je vlastní plocha určená pro parcelaci na jednotlivé stavební pozemky veliká 19 762 m², tedy necelé 2 ha.

V řešeném území je pro komunikace vyčleněno 1162 m² a nad tyto plošné výměry je v území ještě plocha o velikosti 2748 m², která je určena v cílovém stavu pro veřejná prostranství. Výše uvedené požadavky vyhlášky 501/2006 Sb jsou v navrhované studii splněny. Veřejná prostranství, která mohou být pobytově upravena, např. veřejnou zelení, lavičkami apod. se nacházejí podél komunikací a jako nejvýhodnější pro takto upravitelný prostor se jeví souběžný pás s jižní komunikační větví, který je v celé délce podél komunikace dostatečně široký.

Plocha určená pro bydlení je rozčleněna na tři zhruba stejně veliké části. Dělicími prvky jsou zde dvě nové příčně vedené komunikace, které jsou napojeny na stávající obslužnou komunikaci v jižní části navazujícího zastavěného území obce. Toto rozdělení umožní postupné zastavování celé lokality ze západní strany po menších celcích. Obě nové komunikace jsou určeny pouze pro obsluhu této lokality. Nejsou proto nijak provázány na komunikaci za potokem na severní straně plochy a jejich parametry jsou také minimální možné. V každé takto získané „třetině“ jsou vnitřní plochy, které

budou dále děleny na jednotlivé stavební parcely, obslužitelné dopravně z komunikace vedoucí buď po západní, nebo východní hranici pozemku.

Západní třetina (na koordinační situaci - výkrese č. 3 jde o parcely označené pozicemi 1 až 6) může ve své západní hraně pro parcely č. 1 až 3 využít ihned stávající obslužnou komunikaci, komunikace obsluhující parcely č. 4 až 10 bude vybudována jako následná podmiňující investice pro možnost výstavby domů v těchto pozicích. Teprve až po vyčerpání těchto zastavitelných míst může být realizována páteřní obslužná komunikace mezi parcelami 11 až 18. Není samozřejmě vyloučeno zrealizovat celou navrženou komunikační síť naráz a připravit tak přípravou infrastruktury celé území najednou.

3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.

Areál je napojen prostřednictvím nové komunikační sítě na stávající obslužnou komunikaci ústící do lokality z jižní strany. Zde prostřednictvím přemostění přes odvodňovací rýhu táhnoucí se po jižní hraně řešeného území je napojena nová komunikace šíře 5 m v délce cca 80 m. Na obou jejích koncích pak pokračují severním směrem dvě kolmé komunikace o šíři již jen 4 m. Tato páteřní síť obslužných komunikací je navržena, s ohledem na charakter provozu v koncové lokalitě, bez chodníků.

V místech slepého ukončení obou větví navrhované komunikace jsou nově navržena obratiště vozidel v rozsahu podmínek ČSN 73 6110, čl. 14.2.3. Obratiště tvaru T jsou navržena v šíři 6 m a délce 18 m s ohledem na převážný provoz osobních automobilů v tomto místě. Z nákladních automobilů budou do lokality přípustné vjezdy pouze automobilů pro odvoz odpadu a požárního záchranného sboru. Tato koncová obratiště jsou do celkového plánu lokality začleněna tak, aby bylo možné v návaznosti na jejich zpevněné plochy nabídnout přímé nájezdy do samostatně situovaných garáží na východně situovaných parcelách. Tímto řešením je zachován srovnatelný standard a kvalita všech stavebních parcel. Šíře obslužných komunikací byla na základě konzultace s dopravním inspektorátem ponechána dle předchozího rozvržení, tedy komunikace podél jižní hrany lokality bude zřízena v šíři 5m a na ní dvě navazující severojižní větve doplněné o koncová obratiště mohou zůstat až do místa obratiště v šíři 4 m.

V místě vzájemného napojení jednotlivých komunikačních větví budou dodrženy rozhledové poměry stanovené dle podmínek ČSN 73 6110 čl. 9. tab. 7. S ohledem na bezpečnost by bylo vhodné, aby předpokládaná povolená rychlost v lokalitě nepřekročila 40 km/h.

Dále bude v celém řešeném úseku hrana obslužné komunikace osazena zvýšenými silničními obrubami a vlastní sjezdy k jednotlivým parcelám budou řešeny samostatně dle dispozičního řešení rodinných domů a postupu výstavby. Tato podmínka bude upřesněna také v projektové dokumentaci jednotlivých RD, popř. dokumentaci pro základní technickou vybavenost řešeného území.

Komunikace jsou svou niveletou umístěny s minimálním požadavkem na terénní úpravu stávající konfigurace. Komunikace má na výkrese č. 3 navrženy základní výškové kóty v klíkových bodech, které jsou uvažovány jako nejnižší přípustné. Jde zejména o souvislost s navrženou dešťovou kanalizační sítí.

4. NAVRHOVANÁ REGULACE.

Na základě výše uvedeného konceptu je navrhována následující regulace. Základní prostorovou koncepcí tvoří nová komunikační síť, kterou lze stanovit jednoznačně podle již stávajících prvků infrastruktury nebo hraničních bodů vlastní řešené plochy. Graficky jsou veškeré regulační prvky zakresleny na koordinační situaci - výkrese č. 3.

Západní nová severojižní komunikace bude určena svojí osou, která bude rovnoběžná se stávající kanalizací DN 250 ve vzdálenosti 32 m na západ od této kanalizace. Komunikace je navrhována v šíři 4 m. Situování této komunikace je navrženo s ohledem na možný postup realizace infrastruktury. Je-li podmínkou nepřetržité fungování kanalizační větve DN 250 i v průběhu výstavby, je možno tuto kanalizaci přepojit do nové trasy teprve až poté, co bude vybudována trasa náhradní. Tedy je nutné respektovat v návrhu současné uložení kanalizace a dle ní se přizpůsobit situováním nové komunikace.

Východní nová severojižní komunikace je také určena svojí osou, ale tak, že severní průsečík její osy se severní hranicí řešené plochy je v polovině ponechané vzdálenosti po oddělení západní „třetiny“. Na výkrese je tato podmínka vyznačena okótovanou vzdáleností průsečíků os komunikací se severní parcelní hranicí řešené plochy. Příslušná vzdálenost je zde 112,85 m. Jižní průsečík osy nové komunikace s ohraničením řešeného území je ve vzdálenosti 35 m od průsečíku protažení této hranice přes osu stávající obslužné komunikace. Východní nová komunikace je navrhována také v šíři 4 m.

Obě výše uvedené nové komunikace jsou napojeny prostřednictvím rovnoběžně vedené cesty s jižní hranicí plochy, ale na straně severně za odvodňovací rýhou. Vznikne zde tak požadavek jen na jedno přemostění pro nájezd do řešeného území. Tato rozdělující nová komunikace bude vytvořena v šíři 5 m a její jižní

ohraničení je ve vzdálenosti 7 m od jižní hrany parcely 1451. Toto oddálení se prozatím jeví dostatečné pro odstup od odvodňovací rýhy a pro trasování potřebných nových inženýrských sítí.

Následné členění výše určených ploch zahrnuje pouze dva druhy regulačních prvků. Jednak ochranná pásma od liniových staveb – inženýrských sítí, a následně odstupy od hran komunikací nebo hran stavebních parcel.

Odstupy od komunikační sítě.

Obecně budou požadovány při jakémkoli dalším členění odstupy 3 m od hranic vytvořených stavebních parcel, ať už budou tyto stanoveny pro osm stavebních míst v jedné „třetině“ plochy nebo pro menší počet. Dalším regulačním prvkem v navrhovaném území bude uliční čára, která je stanovena tak, aby bylo možno při konkrétním technickém řešení vytvořit alespoň jedno kolmé parkovací místo na vlastní parcele za plotem, ale ještě před stěnou rodinného domu. Na základě tohoto požadavku jsou stanoveny odstupy pro zastavitelnou část parcely od hran nových komunikací na 2 m venku před plotem a 5 m za plotem nově vymezených stavebních míst. Tato pětimetrová nezastavitelná vzdálenost na vlastní parcele je určena tak, že při orientaci novostavby paralelně s východozápadní hranicí oddělující sousední stavební parcely vznikne dostatečný prostor pro parkování osobního automobilu na vlastní parcele.

Garáže pak mohou být situovány buď v novostavbě rodinného domu, nebo samostatně. Pokud budou situovány v novostavbě, budiž požadováno, aby byly umístěny tak, aby před nimi vznikl vždy alespoň šestimetrový odstup od parcelní hranice s veřejným prostranstvím. V situaci na výkrese č. 3 je toto řešení znázorněno vyznačením nájездů do garáží z obslužné komunikace a nabídnutým řešením je vždy výše uvedená podmínka splněna. Pokud bude garáž umístěna samostatně jako další stavba na parcele, měla by být vždy vzdálena od okraje komunikace alespoň $6 + 2$, tedy 8 m. Ve dvoumetrovém pruhu veřejného prostranství při komunikaci je pak možno umístit nové inženýrské sítě, na které budou jednotlivé rodinné domy napojeny.

Výškové řešení komunikací je určeno dle souběžné technické infrastruktury, zejména kanalizace. Taktéž je dáno podmínkou návaznosti na stávající obslužnou komunikaci. Toto řešení je kótováno ve výkrese č. 3 výškovými kótami osy nových komunikací.

Výškové řešení založení novostaveb individuálního bydlení by mělo navazovat na obslužnou komunikaci a dále by mělo být v každém jednotlivém případě upřesněno na základě podmínek stanovených správcí vodoteče.

Předpokládáme určení hladiny stoleté vody, která bude určující pro stanovení základových podmínek. Jsou zde různé možnosti pro případy, kdy dům bude zakládán celoplošně na deskové a pasové konstrukci, popřípadě na násypu. Pokud by bylo riziko ohrožení záplavovou vodou uznáno jako příliš vysoké, je možno zvolit i základové konstrukce na tyčových prvcích a nechat plochu pod domem pro záplavovou vodu průchozí. Tato podmínka se bude dále upřesňovat podle jednotlivých vyčleněných stavebních parcel a také dle požadavků jednotlivých stavebníků.

Výškové řešení navrhovaných novostaveb. Za předpokladu, že na nových stavebních parcelách vzniknou rodinné domy určené k individuálnímu bydlení obdobné struktury a rozsahu, jako je tomu v dnes již zastavěné části obce, bude výšková hladina nové zástavby určena obdobně jako u této již stojící struktury. Novostavby by neměly překročit svojí výškou dvě nadzemní podlaží obvyklé výšky pro obytné budovy. Střechy mohou být klasické konstrukce nebo ploché, požadavek na striktní tvar či druh střešních konstrukcí se zde jeví jako příliš omezující jednotlivé stavebníky a proto zde bude žádoucí dosáhnout spíše rozmanitější struktury stavebních forem, které obohatí obec o novou a snad i kvalitní architekturu.

Další možná omezení či jiné regulační prvky se, dle dnes známých informací, jeví jako nadbytečné.

Ochranná pásma.

Od stávajícího nadzemního vedení VN je stanoveno ochranné pásmo 5 m na každou stranu od krajního vodiče. Od nově navrhovaného přeloženého nadzemního vedení VN je stanoveno ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče na každou stranu. V tomto ochranném pásmu nesmějí být umístěny stavby, které nesouvisí s distribučními rozvody elektrické energie.

Od nových liniových vedení obslužné technické infrastruktury budou ochranná pásma stanovena jejich vlastníky. Předpokládáme metrové vzdálenosti od kabelových podzemních vedení NN na každou stranu a obdobné požadavky také pro vedení plynu, nové kanalizace či vodovodního řadu. Od stávající ponechané kanalizace, vedoucí zhruba uprostřed severojižním směrem přes parcelu 1451, označené DN 250, která bude přepojena do nové trasy, požadujeme až do doby přepojení dodržet nezastavitelné pásmo 3 m na každou stranu.

Od obecní čistírny odpadních vod (dále ČOV), která je situována souběžně s východní hranicí řešené lokality, bylo pro vlastníka ČOV, kterým je Obec Lutopecny, stanoveno ochranné pásmo ing. Petrem Štěpánem. Ochranné pásmo

bylo určeno do vzdálenosti 55 m od stavební hranice ČOV. Toto ochranné pásmo je svojí hranicí také zaneseno do koordinační situace č. 3. Je možné, že dnes určená vzdálenost 55 m od hrany ČOV může být v kombinaci s například s kompaktní výsadbou vysoké zeleně ještě přehodnocena a zmenšena. Právě z těchto důvodů je zastavování celé lokality navrženo nejprve ze strany západní. Přímo se zde proto nabízí souběžně s výstavbou rodinného bydlení, započatou ze západní strany, realizovat ochranné krajinné prvky na východní straně od ČOV. Než sem dospěje výstavba v poslední etapě, bude již tato hrana stabilizována a možné negativní vlivy ČOV mohou být cloněny vzrostlou zelení. Tyto ochranné krajinné prvky však musí být pečlivě navrženy a posouzeny zejména s ohledem na požadovaný efekt a potřebné realizační náklady.

5. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Celá řešená plocha pro bydlení, která bude rozčleněna dle výše popsaného konceptu, bude zásobována vodou, odkanalizována do místní ČOV, zásobena plynem a elektrickou energií. Předpokládáme trasování jednotlivých technických sítí podél navrhovaných komunikací, popř. v okrajových částech – na západní hraně – je možno se napojit na infrastrukturu stávající. Kapacity navrhovaných inženýrských sítí jsou určeny z cílového stavu 18 nových rodinných domů, každý s ekvivalentem 4 obyvatel. Tedy celková maximální kapacita navrhované zástavby a služební infrastruktury je stanovena na počet max. 64 ekvivalentních obyvatel.

Elektrická energie

Napojení kabelových rozvodů nn bude provedeno z distribučního el. rozvaděče nn, který bude osazen ve vývodovém poli nn kompaktní transformační stanice VN/NN EEIKA PET MINI do 1x630kVA. Tato trafostanice je pro tento stavební záměr nově zřízena a osazena v jižní hranici lokality budoucích stavebních pozemků. Trafostanice bude prostřednictvím kabelové přípojky připojena k přeloženému vedení VN.

Plyn – Potřebu plynu pro vytápění, ohřev TUV a vaření v jednotlivých rodinných domech zajistí dvě nové větve STL plynovodu z potrubí ROBUST PIPE IPE $\varnothing 63 \times 5,8$ mm, který se napojí na stávající STL plynovod $\varnothing 63$ v lokalitě.

Vodovod – Pro zájmovou lokalitu výstavby 18 RD se vybuduje :

- rozšíření stávající vodovodní sítě, a to jednotlivé vodovodní větve „V1,V2,V3“ DN 80 pro lokalitu 18 RD s napojením na stávající řad DN 80
- jednotlivé větve budou ukončeny nadzemním hydrantem DN 80

- trasy vodovodních větví budou vedeny podél komunikací
- RD budou zásobovány jednotlivě samostatnými přípojkami 1“ (prováděny v rámci výstavby RD)
- potrubní část vodovodní sítě – potrubí PE90/SDR11/, v chráničkách bude uloženo v kluzných objímkách
- hydranty nadzemní DN 80 se osadí na rozvodu na konci větve

Kanalizace – V obci je vybudována veřejná jednotná kanalizace ukončená obecní kořenovou ČOV. Zájmovým územím prochází podél příkopu kanalizační stoka DN 400, do které se napojuje stoka DN 250 z obce Měřůtky. Pro odvodnění zájmového území byl vybudován otevřený příkop, do kterého je zaústěn drenážní systém z přilehlého území. ČOV je kapacitně vybudována pro 640 EO. V současnosti je z Lutopecen a Měřůtek napojeno cca 560 EO. V návaznosti na stávající stav kanalizačního systému obce se v zájmové lokalitě výstavby vybuduje systém oddílné kanalizace. Splašková kanalizace bude svedena prostřednictvím stávající kanalizace DN 300, vedoucí po jižní hraně řešené plochy, do obecní ČOV. Dvě větve kanalizace dešťové KD 2 a 3 budou každá samostatně zaústěny do Věžeckého potoka.

Komunikační kabely – komunikační kabely budou napojeny na místní rozvody společnosti Telefonica O2. Ve výkresové části toto prozatím není řešeno. V jednotlivých objektech předpokládáme následující vnitřní slaboproudé rozvody: telefon, domácí telefon a televizní anténa. Výše uvedené bude vzhledem k rychle postupujícímu vývoji v této oblasti řešeno teprve až v rámci jednotlivých projektů rodinných domů. V tomto stupni dokumentace by se mohlo stát, že údaje zde dle dnešních standardů uvedené, budou v době realizace rodinných domů již zastaralé či nepoužitelné.

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající síť veřejného osvětlení v obci. Napojení těchto rozvodů v.o. bude řešeno zemním kabelem typu CYKY 4Bx10(16) mm ze stávajícího kabelového venkovního rozvodu v.o., které je ve správě obce Lutopecny, ukončené na svorkovnici ve stávajícím ocelovém sloupu svítidla v.o., který je osazen cca 40m jižně od uvažované lokality výstavby rodinných domů.

6. ZÁVĚR

Studie je zpracována na základě předprojektového průzkumu lokality a geometrického zaměření. Do studie jsou zpracovány známé požadavky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí. Cílem této studie je poskytnout územněplánovací podklad pro rozhodování o výstavbě v tomto území. Studie byla vypracována jako komplexní řešení daného území a zapojení navrhované zástavby rodinných domů do území obce. Může být tedy použita jen jako územněplánovací podklad.

Tato studie nenahrazuje jakoukoliv zákonem předepsanou dokumentaci pro územní, popř. stavební řízení. Nemůže být proto v tomto smyslu použita. Následně po upřesnění zadání stavby patřičným stavebníkem budou provedena příslušná úřední řízení směřující k povolení staveb.

Zlín, duben 2011

vypracoval: ing. arch. Ivan Havlíček