



Studie, plány a projekty pro krajinu a vesnici
Vranovská 102, 614 00 Brno
LÖW & spol., s.r.o.
Tel.: 545575250, 545576740 Fax.: 545576250
E-mail: lowaspol@lowaspol.cz
IČ: 46990798 DIC: 290-46990798

H A B R Ů V K A

Územní studie
lokality pro výstavbu rodinných domů
Habrůvka
B1av, B1az, B1b

Objednavatel:

Obecní úřad Habrůvka

Zpracovatel:

LÖW & spol.,s.r.o. Brno

Zodpovědný projektant:

Doc. Ing. arch. Jiří Löw

Projektanti specialisté:

Urbanismus a architektura: Ing. arch. Milada CHROBOCZKOVÁ

Doprava: Ing. Miloslava ŠKVARILOVÁ

Vodovod, kanalizace: Ing. Jiří VYSOUDIL

Plyn, elektro, spoje: Vladimír MAREK

Zemědělství: Ing. Radka SLATKOVSKÁ

Digitalizace: Milada HLINOVSKÁ

Brno, srpen 2014

O b s a h

Textová část

- řešení
- odůvodnění

Grafická část

- řešení

- | | |
|--|---------|
| 1. Hlavní výkres | 1: 1000 |
| 2. Dopravní řešení | 1: 1000 |
| 3. Technická infrastruktura – vodní hospodářství | 1: 1000 |
| 4. Technická infrastruktura – energetika | 1: 1000 |

- odůvodnění

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| 5. Koordinační výkres | 1: 500 |
| 6. Širší vztahy | 1: 5000 |
| 7. Předpokládané zábory půdního fondu | 1: 1000 |
| 8. Pozemkové uspořádání | 1: 1000 |
| 9. Schematické pohledy a řezy | 1: 1000, 1:500 |

Ř E Š E N Í

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ŘEŠENÍ

A. Vymezení řešené plochy	6
B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
C. Druh a účel umisťovaných staveb	9
D. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury včetně urbanistických a architektonických podmínek projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu	9
E. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a jejich napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu	11
E.1. Doprava	11
E.2. Technická infrastruktura	12
E.2.1. Zásobování vodou	12
E.2.2. Odvádění a likvidace odpadních a povrchových vod	12
E.2.3. Zásobování elektrickou energií	13
E.2.4. Zásobování plynem	13
E.2.5. Elektronická komunikační zařízení	13
E.2.6. Likvidace tuhého domovního odpadu	14
F. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	14
G. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	14
H. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	14
I. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	15
J. Stanovení pořadí změn v území	15
K. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	15
L. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části	15

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Plocha řešená územní studií je vymezena hranicí řešené plochy v grafické části – ve výkrese č.1 Hlavní výkres.

Řešené území zahrnuje následující pozemky:

parcely č. (dle KN) 4494, 4495, 4496, 4497, 4498, 4669 a část parcel č. 4649, 4493, 4499, 4508.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie vymezuje pozemky v následujících plochách s rozdílným způsobem využití, do kterých je možno umístit stavby, zařízení a pozemky v souladu s Územním plánem Habrůvka – s přípustným, nepřípustným a podmíněně přípustným v plochách s rozdílným způsobem využití s podrobnější specifikací pro jednotlivé druhy pozemků (viz níže):

PLOCHY BYDLENÍ

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - VENKOVSKÉHO CHARAKTERU - BIV

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím (s užitkovými zahradami a hospodářskými objekty pro uskladnění produkce z těchto zahrad).

Přípustné

- související dopravní a technická infrastruktura;
- civilní ochrana;
- veřejná prostranství, zeleň.

Podmíněně přípustné

- občanská vybavenost za podmínky, pokud v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a také nebudou překročeny maximální přípustné hodnoty emisních látek občanskou vybaveností a její dopravní obsluhou a pozemky obchodního prodeje nebudou větší než 1000 m²;
- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše;
- stavby rodinné rekreace za podmínky, že se jedná o stávající stavby rodinné rekreace nebo stavby původně využívané pro bydlení (rodinné domy).

Nepřípustné

- vše s negativními dopady na životního prostředí;
- zemědělská výroba.

Územní studie vymezuje hranice pozemků pro bydlení B1av, B1az a B1b, které dále člení na pozemky **rodinných domů** (dále jen RD).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

VEŘEJNÁ ZELEŇ - ZV

Hlavní využití: veřejné prostranství s převahou zeleně.

Přípustné *

- pěší komunikace;

- cyklostezky, cyklotrasy;
- technická infrastruktura;
- přístupové komunikace k sousedním plochám;
- plochy pro sport;
- vodní plocha.

Podmíněně přípustné *

- zpevněné plochy, za podmínky, že nepřekročí 30% plochy.

Nepřípustné

- vše ostatní.

Územní studie vymezuje pozemky:

- **veřejná zeleň s mobiliářem** – ZVN, ZV3a;
- **veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu** ZV3b, ZV3c, ZV3d, ZV3e, ZV4, ZV5, ZVT.

*Přípustné a podmíněně přípustné lze v plochách - veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu umístit tehdy, pokud nesníží funkci a bezpečnost provozování staveb technické infrastruktury.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA - D

Hlavní využití: viz níže.

Přípustné

- druh dopravní plochy odpovídající využití (viz níže);
- objekty v souladu s charakterem plochy, které souvisí s dopravou (např. čekárna u zastávky apod.);
- liniová technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné

- jiné druhy silniční dopravy za podmínky, že nebudou v rozporu s hlavním využitím (např. parkoviště na pozemku místní komunikace, ale mimo vlastní vozovku, cyklotrasa za podmínky dostatečných šířkových parametrů komunikace apod.);
- zeleň za podmínky, že nesníží funkčnost plochy a nezhorší bezpečnost dopravy (např. omezením rozhledu apod.).

Nepřípustné

- vše ostatní.

Územní studie vymezuje pozemky pro stavby:

- **místní komunikace** MK1, MK3
- **vjezd k pozemkům bydlení** VJ1, VJ2
- **účelové komunikace** UK1, UK2
- **chodník** CH1

PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ENERGETIKA

Hlavní využití: pozemky pro technickou infrastrukturu – energetika.

Plochy:

- PLYN (REGULAČNÍ STANICE)** - TP
- ELEKTRO (TRAFOSTANICE)** - TE

Přípustné

- objekty v souladu s charakterem plochy;
- související doprava;
- zeleň

Podmíněně přípustné

- jiný druh technické infrastruktury za podmínky, že slouží pro provoz zařízení a jiný druh, který je s ní slučitelný (nezhoršuje provozuschopnost zařízení a bezpečnost);
- v místě koridoru stávající nebo navržené využití za podmínky respektování omezení souvisejících s vedením liniové technické infrastruktury.

Nepřípustné

- vše ostatní.

Územní studie vymezuje pozemky pro:

- **pozemky a objekty technické infrastruktury T2, T3**

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ - WP

Hlavní využití: vodohospodářské - retence, zadržení přívalových vod a zpomalení povrchového odtoku.

Přípustné

- stavby a zařízení v souladu s funkcí.

Podmíněně přípustné

- doprovodná zeleň mimo vlastní retenční plochu;
- doprava pro obsluhu ploch zemědělských za podmínky, že se jedná pouze o křížení s protierozním opatřením a liniová technická infrastruktura za podmínky, že se jedná pouze o křížení s protierozním opatřením a nedojde k negativnímu ovlivnění funkce protierozního opatření a funkce liniové technické infrastruktury.

Nepřípustné

- stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravu a technickou infrastrukturu jinou než podmíněně přípustnou, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a umístování technických opatření a staveb, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a vše ostatní.

Území studie vymezuje pozemky pro:

- **záchytný příkop P1a**

Další podmínky využití pozemků :

- návrhy lze realizovat za předpokladu, že nebudou narušeny zájmy Ministerstva obrany,
- bude zajištěna likvidace a neškodné odvedení všech odpadních vod, splaškových i dešťových. V co největší míře budou navržena opatření, která budou eliminovat negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovávají však povrchové vody do půdy – viz kapitola E.2. Technická infrastruktura.

Vymezení pozemků v řešené ploše podle výkresu č.1 Hlavní výkres.

C. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

V řešené ploše mohou být umístěny především stavby dle hlavního využití :

- rodinné domy;
- místní komunikace;
- účelové komunikace;
- vjezdy k pozemkům bydlení;
- chodník;
- objekty technické infrastruktury;
- záchytný příkop.

Tyto stavby budou umístěny v pozemcích podle kapitoly B a vymezení v grafické části.

Stavby budou sloužit následujícímu účelu (který je v souladu s kapitolou B):

- rodinné domy pro **bydlení**, místní, komunikace, účelové komunikace, vjezdy k pozemkům bydlení a chodník pro **dopravní infrastrukturu**, objekty technické infrastruktury pro **technickou infrastrukturu** a záchytný příkop **pro vodní hospodářství**.

Kromě hlavního účelu – viz. výše, lze pozemky využít k dalším účelům v souladu s přípustným a podmíněně přípustným uvedeným v kapitole B.

D. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚVÁNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

ZÁKLADNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Zástavba rodinných domů v pozemcích pro bydlení označených B1av a B1az bude uspořádána podél nově navrhované místní komunikace MK1 a zástavba v ploše B1b podél komunikace MK3.

K RD na p.č. 356/43, 356/44, 356/45 bude přístup zajištěn vjezdem VJ1 podél navrhovaného veřejného prostranství v jižní části řešeného území (jižně silnice MK1). Podél komunikací MK1 a MK3 je navržena pěší komunikace – chodník, probíhající severně MK3 a severně a západně MK1 a ve svém severní části pokračuje západně veřejného prostranství ZV3a a pozemků technické infrastruktury (navrhované trafostanice T2 a stávající regulační stanice plynu) do stabilizovaných ploch bydlení. Prostřednictvím MK3 bude lokalita napojena na stávající dopravní systém obce v jihozápadní části řešeného území a prostřednictvím MK1 v severní části řešeného území. Podél komunikací MK1 a MK3 jsou veřejná prostranství – veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu (pruhy veřejné zeleně pro uložení liniových staveb technické infrastruktury). Komunikace MK1 a MK3 budou sloužit pro vozidla, chodník pro pěší. Podél komunikací jsou umístěny pásy veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu ZV3b, ZV3c, ZV3d, součástí území jsou veřejná prostranství pro technickou infrastrukturu ZV3e, ZV4 a ZV5. Z komunikace jsou přístupná i veřejná prostranství s mobiliářem ZVN a ZV3a.

V jižní a severní části řešené plochy jsou dvě veřejná prostranství – veřejná zeleň s mobiliářem – ZVN a ZV5.

URBANISTICKÉ PODMÍNKY

Parcelace - výměry pozemků – min.výměra je 800 m²

Hranice pozemků:

Hranice pozemků pro bydlení (B1av, B1az, B1b) jsou závazné (jsou to územní studií zpřesněné hranice ploch B1av, B1az, B1b vymezené v územním plánu) – jsou to obvodové hranice ploch bydlení.

Hranice pozemků rodinných domů (dále jen RD) jsou doporučené – jsou to hranice, které člení pozemky pro bydlení na pozemky pro jednotlivé rodinné domy – ve výkresové části jsou vyznačeny:

- hranice pozemků rodinných domů na hranici dle KN (katastru nemovitostí) – hranice respektující hranice parcel podle KN;
- hranice pozemků rodinných domů – ostatní – leží mimo hranice dle KN.

Počet RD – max. 26.

Intenzita využití stavebních pozemků (poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku rodinného domu včetně zahrady a předzahrádky):

- u RD max. 30 %.

Pomocná stavební čára – rovnoběžná s hranicí přiléhající obslužné komunikace MK1 a MK3, ve vzdálenosti 6,0 m, 9,0 m a více od hranice soukromého pozemku - podle výkresu č.1 Hlavní výkres. Je to čára, před kterou (ve směru k místním komunikacím) není možno umístit žádnou nadzemní stavbu.

Stavební čára – je kolmá na hranice pozemků mezi jednotlivými pozemky RD – viz grafická část.

Vzdálenost RD od hranic pozemků - min 3,0 m od hranice sousedního pozemku, pokud není v grafické části stanoveno jinak (2 m a 5m);

- min 7 m mezi RD;
- u dvojdomku – na hranici pozemku.

Členění fasády - při rozčleněné uliční frontě rodinného domu dodržet min. vzdálenost stavební čáry (ustupující části fasády budou ve vzdálenosti větší než je vymezená pomocná stavební čára).

Parkování - na pozemcích RD – celkem bude zajištěno parkování pro min. 2 osobní vozidla na 1 RD (přípustné je v garáži, na pozemku - na vjezdu před garáží, případně mimo něj).

Pruh veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu – 3,0 m (v části méně) – podle výkr. č.1 Hlavní výkres.

Veřejná zeleň s mobiliářem

Jedná se o veřejná prostranství, ve kterých lze umístit dětské hřiště, odpočivné zákoutí apod.

ARCHITEKTONICKÉ PODMÍNKY

Charakter zástavby

Zástavba bude mít tradiční charakter a bude respektovat tradiční proporcionalitu (poměry základních proporcí regionálně typických staveb) a jejich architektonický výraz bude korespondovat s dochovanou architekturou.

Druh zástavby - nízkopodlažní – volně stojící rodinné domy, dvojdomky.

Výška zástavby

Vždy je nutno řídit se u objektů bydlení následujícím požadavkem:

Při stanovení výškové hladiny zástavby se řídit terénními podmínkami a výškou okolní zástavby. Nová zástavba nesmí narušit působení tradičních dominant.

- 1 NP nadzemní podlaží), celková výška – RD vzdálenost hřebene od úrovně podlahy 1.NP RD – max. 9m.

Výškové osazení - úroveň podlahy v 1.NP ($\pm 0,00$) – v rozmezí cca 20 až 150 cm nad úrovní terénu. Přitom je však tam, kde je to možné, vhodně dodržet zásadu, že podlaha v 1.NP bude nad úrovní přilehlé místní komunikace.

Tvar střechy - sedlová eventuálně valbová, polovalbová, střecha se stejným sklonem střešních rovin na obě strany - sklon střechy cca 30° - 45°, hlavní hřeben bude co nejvíce kopírovat komunikaci. Příпустné je obytné podkroví.

Podzemní podlaží – pro zázemí a doplňkové funkce bydlení – sklepy pro potraviny, sportovní potřeby apod. jsou přípustné (ne pro obytné místnosti) garáže, za podmínky, že to geologické podmínky umožní.

Garáže – vestavěné v 1.NP nebo přistavěné tak, že budou vytvářet souvislý celek s rodinným domem. Případně v 1.PP (podzemním podlaží) za stejných podmínek jako pro podzemní podlaží.

Dále se doporučují materiály a barvy:

- obvodové stěny – tradiční zděné, případně montované s povrchovou úpravou takovou, aby vypadaly jako tradiční zděné, nepřípustné jsou srubové dřevostavby;
- krytina – v barevné škále od tlumené červenooranžové přes odstíny červené po červenohnědou;
- barva fasády – odstíny bílé, jemně pastelové tóny (nevhodné jsou syté barvy).

Zeleň na pozemcích RD pro začlenění zástavby do okolní krajiny

- na pozemcích rodinných domů při hranicích pozemků pro bydlení je nutno provést výsadbu vysoké zeleně – stromů – pohledově izolační zeleně – viz grafická část – výkres č.1 Hlavní výkres.

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A JEJICH NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU TECHNICKOU A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

E.1. DOPRAVA

Územní studie vymezuje místní komunikace MK1 a MK3, které naváží na stávající dopravní systém v obci. Navrhovaná místní komunikace bude realizována jako obslužná, funkční skupiny C směřově nerozdělená, typu MO2 10/6/30 v km 0,000 – 0,07284 ozn. jako MK3 a v km 0,07284 – 0,57296 typu MO2 11,5/6/30 ozn. jako MK1.

V km 0,07000 – 0,08500 je navrženo připojení navržené účelové komunikace UK2 v kategorii P6/30.

V km 0,24101 je navržen vjezd VJ1 v celkové šířce 4,0 m k navrženým rodinným domům.

V km 0,43767 – 0,44947 je navržen vjezd VJ2 v celkové šířce 4,0 m (pro vodovodní přivaděč).

V km 0,52301 je navrženo připojení účelové komunikace UK1 východním směrem podél

trasy vysokotlakého plynovodu k lesu, kde se napojí na stávající účelové komunikace vedené okrajem lesa – na k.ú. Křtiny - podél hranice katastrálního území.

Podél místních komunikací probíhá chodník pro pěší v šířce 1,5 m.

E.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

E.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Plochy B1av, B1az – plochy budou napojeny na stávající rozvodné řady v obci. Území s nadmořskou výškou 521 m.n.m a výše bude napojeno na horní tlakové pásmo, a to pomocí nově navrženého řadu I.a – 1. (DN 90), který bude napojen na stávající řad I.a (DN 90 – PVC). Řad I.a - I povede v travnatém pásu (veřejné zeleni pro technickou infrastrukturu) západně od komunikace MK1, napojení výstavby RD na protější, východní straně této komunikace bude zajištěno přípojkami, provedenými před zpevněním této komunikace. Délka úseku je cca 190 m.

Dolní část - s nadmořskou výškou do 521 m.n.m. - bude napojena na dolní tlakové pásmo, a to pomocí prodlouženého úseku stávajícího řadu I. – 1. DN 90 PVC. Předpokládá se prodloužení úseku o cca 340 m, stejného profilu a materiálu potrubí, umístění bude obdobné, tedy potrubí povede v travnatém pásu (veřejné zeleni pro technickou infrastrukturu) západně od komunikace MK1, napojení výstavby RD na protější, východní straně této komunikace bude zajištěno přípojkami, provedenými před zpevněním této komunikace. Obdobně bude z tohoto úseku napojena výstavba na ploše B1b.

Veškeré obytné domy budou napojeny na tyto úseky veřejného rozvodu, vodovod bude sloužit i jako zdroj požární vody.

Zásobení zástavby v území řešeném územní studií bude v další fázi projektové dokumentace projednáno s provozovatelem vodovodu.

E.2.2. ODVÁDĚNÍ A LIKVIDACE ODPADNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD

Splaškové odpadní vody – budou odváděny prostřednictvím prodloužené stoky A - 4 DN 300 – o délku 350 m (dle zpracované PD), která povede souběžně kolem komunikace MK1, a která bude sloužit k odvádění splaškových vod na čistírnu odpadních vod (dále jen ČOV) Křtiny. Kanalizace je navržena jako jednostranná, bude uložena v travnatém pruhu, a to v travnatých pásích veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu východně od komunikace, napojení výstavby RD na protější, západní straně této komunikace bude zajištěno přípojkami, provedenými před zpevněním této komunikace.

Likvidace splaškových vod bude řešena výtlakem odpadních vod z Habrůvky na stávající ČOV Křtiny, která bude společná pro obě obce. V případě, že k výstavbě RD na ploše dojde ještě před vybudováním splaškové kanalizace v Habrůvce a jejím napojením na ČOV Křtiny, bude likvidace splaškových vod řešena individuálně. Do doby, než bude vybudováno toto napojení, bude řešeno zachycováním splašků v nepropustných jímkách na vyvážení.

Dešťové vody

Do navržené dešťové kanalizace budou sváděny především přebytečné povrchové vody ze zpevněné komunikace MK1 a části zatravněných ploch, souběžně vedoucích oboustranně kolem této komunikace. Dešťové vody ze zpevněných ploch RD a zahrad budou likvidovány na vlastním pozemku, částečně vsakem, částečně akumulací a následným využitím pro užitkové účely. Přesto se předpokládá, že část nevsáknutých povrchových vod bude rovněž sváděna do dešťové kanalizace.

Stoka A – délka cca 90 m, DN 300, je navržena v ose komunikace MK1 v dolní části pod

plochou B1b a je zaústěna do stávajícího úseku dešťové kanalizace.

Stoka B – délka cca 490 m, DN 400, je navržena v ose komunikace MK1 (plochy B1av, B1az a B1b) a bude zaústěna do navrženého otevřeného příkopu P1a.

E.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrická energie v řešené lokalitě bude využívána ke svícení a pro běžné domácí spotřebiče.

Pro zásobování elektrickou energií je navrhována:

- rekonstrukce stávající TS1 na TS1n v pozemku T3 a vybudování nové zahušťovací trafostanice TS5 v pozemku T2,
- zrušené části nadzemního vedení VN 22kV pro TS1 (TSn1),
- připojení obou TS - TS1(po rekonstrukci TS1n) a TS5- podzemním kabelovým vedením s propojením obou TS do smyčky,
- vybudování nové podzemní kabelové sítě NN do řešené lokality včetně vyvedení výkonu z obou TS do stávající nadzemní sítě NN,
- úprava stávající nadzemní přípojky NN pro hájenku (v grafické části rušené nadzemní vedení NN a návrh kabelového vedení NN).

Vlastní zásobení řešené lokality elektrickou energií bude z kabelového vedení NN, jeho uložení je navrženo v pásích veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu. Rozvodná síť NN bude provedena jako okružní se vzájemným propojením přes rozpojovací skříň a napojena do stávající nadzemní sítě stávající zástavby. Odběrná místa jednotlivých RD budou připojena z nových kabelových rozvodů NN tak, že vždy pro 1-2 RD bude osazena na hranici pozemku přípojková skříň.

Veřejné osvětlení bude umístěno v pásu veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu při místní komunikaci nebo při chodníku a bude napojeno z nového rozvaděče RVO umístěného v prostoru rekonstruované TS1 na TS1n- v pozemku T3. (Vše viz. grafická část – výkres č.4 Technická infrastruktura – energetika).

E.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

NTL plynovod pro navrhovanou lokalitu naváže na stávající vývod z RS. Trasování sítě bude v pásu veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu souběžně s místními komunikacemi - viz. grafická část – výkres č. 4 Technická infrastruktura – energetika. Připojení jednotlivých RD (odběratelů) bude individuálními domovními přípojkami, které budou ukončeny ve skříních s osazenými HUP a domovními regulátory plynu. Skříň s regulátory budou osazeny v kiosku na hranici jednotlivých pozemků příslušného RD.

E.2.5. ELEKTRONICKÁ KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ

Telefonní zařízení – přístupová síť

Pro řešenou lokalitu se budování podzemní kabelové sítě neuvažuje. Případné požadavky na připojení účastnických stanic do sítě O2 je možné zajistit prostřednictvím nové technologie LTE.

Televizní kabelové rozvody (TKR)

Nejsou uvažovány.

Místní rozhlas (MR)

Není v lokalitě navrhován, v případě potřeby a po ověření pokrytí lokality signálem MR bude řešeno samostatně, případně bezdrátovou technologií.

Internet

Podle zájmu uživatelů je možné využít stávající sítě v obci.

E.2.6. LIKVIDACE TUHÉHO DOMOVNÍHO ODPADU

Pro domky je doporučeno ukládání směsného komunálního odpadu do sběrných nádob o objemu 110 l, umístěných na pozemku RD - při hranici pozemku. Tříděný odpad je navrženo umístit do nádob na stávajících stanovištích v obci.

F. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Pro ochranu přírodních a kulturních hodnot včetně ochrany krajinného rázu jsou stanoveny podmínky v kapitole D. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu.

G. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Podmínky pro vytváření zdravého životního prostředí jsou stanoveny v kapitole B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků. („Bude zajištěna likvidace 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 však povrchové vody do půdy, u ploch řešených ÚS bude toto řešeno v rámci této územní studie – viz kapitola E.2. Technická infrastruktura.“)

Zeleň na pozemcích RD pro začlenění zástavby do okolní krajiny

Respektovat přípustné, nepřípustné a podmíněně přípustné podmínky pro funkční uspořádání řešené plochy – plochy s rozdílným způsobem využití – viz. kapitola C.

Estetické hodnoty – respektovat podmínky v kapitole D.

H. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Podmínky pro ochranu zdraví

Respektovat přípustné, nepřípustné a podmíněně přípustné podmínky pro funkční uspořádání řešené plochy – plochy s rozdílným způsobem využití – viz. kapitola B.

Podmínky pro požární ochranu

Jsou dány šířkou navrhovaných místních komunikací a požadavkem na 2 parkovací místa – v garáži, na pozemku RD - a umístění nádob na komunální odpad na pozemcích RD – tedy mimo navrhované komunikace MK1 a MK3.

Zásobení vodou zahrnuje vodu pro hašení.

I. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Podmínky nejsou územní studií stanoveny.

J. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Pořadí zástavby nebylo stanoveno, je však třeba postupovat ve směru od stávající zástavby – t.j. zastavovat území postupně – od jihozápadu nebo od severu – případně postupovat v obou směrech.

Je nutno před započítím přípravy výstavby prověřit možnost zásobování vodou – kolik RD je ještě možno napojit ze stávajícího vrtu (pro zajištění celé kapacity RD bude třeba zprovoznit a napojit na stávající vodovod nový vodní zdroj HV 105J, což zabezpečí bezproblémovou dodávku vody pro celý skupinový vodovod Křtiny). Dále je nutno dohodnout si s VAK,a.s., divize Boskovice možnost ponechání vodovodního přivaděče ve stávající trase. Kromě toho prověřit případnou potřebu zaokružování sítí apod. Řešit odvodňovací příkop P1a.

K. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Územní studií nebyla stanovena ochranná pásma.

Pozn.: Respektování ochranných pásem všech technicko inženýrských sítí – stávajících, přeložek i nově navrhovaných; vzdálenost vysazovaných dřevin od sítí technické infrastruktury a pořadí a vzdálenosti mezi jednotlivými sítěmi technické infrastruktury vyplývá z platné legislativy (a ČSN).

L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

1 paré územní studie obsahuje:

Textová část:

- řešení - 15 stran
- odůvodnění – 33 stran

Grafická část:

- řešení – 4 výkresy
- odůvodnění – 4 výkresy, schematické pohledy a řezy

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

<u>I. Základní údaje</u>	<u>18</u>
<u>I.1. Úvod</u>	<u>18</u>
<u>I.2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem</u>	<u>22</u>
<u>I.3. Charakter řešené plochy</u>	<u>22</u>
<u>II. Zdůvodnění navržené koncepce řešení</u>	<u>23</u>
<u>II.A. Vymezení řešené plochy</u>	<u>23</u>
<u>II.B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků</u>	<u>23</u>
<u>II.C. Druh a účel umísťovaných staveb</u>	<u>24</u>
<u>II.D. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury včetně urbanistických a architektonických podmínek projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu</u>	<u>24</u>
<u>II.E. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a jejich napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu</u>	<u>28</u>
II.E.1. Doprava	28
II.E.2. Technická infrastruktura	31
II.E.2.1. Zásobování vodou	31
II.E.2.2. Odvádění a likvidace odpadních a povrchových vod	32
II.E.2.3. Zásobování elektrickou energií	34
II.E.2.4. Zásobování plynem	37
II.E.2.5. Elektronická komunikační zařízení	37
II.E.2.6. Likvidace tuhého domovního odpadu	38
<u>II.F. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</u>	<u>38</u>
<u>II.G. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</u>	<u>38</u>
<u>II.H. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu</u>	<u>39</u>
<u>II.I. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability</u>	<u>39</u>
<u>II.J. Stanovení pořadí změn v území</u>	<u>39</u>
<u>II.K. Podmínky pro vymezení ochranná pásma</u>	<u>40</u>
<u>II.L. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</u>	<u>42</u>
<u>II.M. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</u>	<u>42</u>
<u>III. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL</u>	<u>43</u>
<u>IV. Pozemkové uspořádání</u>	<u>45</u>
<u>V. Další postup</u>	<u>45</u>
<u>Přílohy</u>	<u>47</u>

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

I.1. ÚVOD

PŘEDMĚT A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE, SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Předmětem územní studie (dále jen US) je řešení lokality pro bydlení. Územní studie řeší uspořádání území – půdorysné a hmotové. Řeší dopravní napojení a uspořádání v lokalitě, technickou infrastrukturu a veřejná prostranství – veřejnou zeleň. To vše s cílem dosažení co nejlepšího uspořádání a navázání na stávající zástavbu obce tak, aby nebyl narušen celkový výraz obce s ohledem na faktory omezující výstavbu (limitující faktory). Řeší vše také tak, aby bylo území co nejlépe začleněno do okolní krajiny a byly minimalizovány dopady na krajinný ráz.

Územní studie byla zpracována proto, že v územním plánu byla stanovena jako podmínka pro rozhodování o změnách v území B1av + B1az + B1b zpracování územní studie.

ZPŮSOB POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, SOULAD S PLATNOU LEGISLATIVOU

Územní studie je zpracována přiměřeně rozsahu regulačního plánu, je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Dále byla US zpracována v souladu s vyhl. č. 268/2009 sb. o technických požadavcích na stavby a vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a podle platných právních předpisů souvisejících. Vše v aktuálním znění.

V souladu s platnou legislativou je i územní studie rozdělena jako regulační plán na část řešení a odůvodnění.

Tato studie je pořizována pořizovatelem, kterým je Oddělení územního plánování regionálního rozvoje Odboru Stavební úřad, MěÚ Blansko Bude uložena na Stavebním úřadě v Jedovnicích (na OÚ v Habrůvce a MěÚ Blansko).

Objednavatelem územní studie je Obec Habrůvka.

Uspořádání území bylo řešeno ve variantách. Tyto varianty byly předloženy obci a na základě jejich posouzení a výběru byla vybraná varianta dopracována tak, aby měla všechny náležitosti v souladu s platnou legislativou.

PODROBNOST ŘEŠENÍ

Grafická část územní studie byla zpracována v následujících podrobnostech.:

- ⇒ v měřítku 1: 5000 - širší vztahy - vazby lokality k obci;
- ⇒ v měřítku 1:1000 – návrh řešení uspořádání území, řešení dopravní a technické infrastruktury, pozemkové řešení, vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF;
- ⇒ v měřítku 1: 500 – koordinační výkres, schematické pohledy a řezy.

POUŽITÉ PODKLADY

- ÚP Habrůvka, LÖW & spol.,s.r.o., 2014
- Zaměření lokality - polohopis a výškopis v měřítku 1: 500, ZK – BRNO, s.r.o., Geodetické práce, informační systémy, 2013
- Závěrečná zpráva o provedeném hydrogeologickém průzkumu se zaměřením na vsakovací podmínky v k.ú. Habrůvka, HIG geologická služba, spol. s r.o. Brno, 2014

SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podkladem zpracování územní studie bylo zadání.

Textová část územní studie

a) Vymezení řešeného území

Předmětem řešení územní studie jsou zastavitelné plochy z ÚP – plochy bydlení B1av, B1az a B1b (zpřesněné), plochy dopravní infrastruktury – dopravy silniční – místní komunikace MK1 a MK3, účelové komunikace UK1, UK2, protierozní opatření – záchytný příkop P1a a plochy technické infrastruktury – energetika T2 a T3, a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV3, ZV4 a ZV5. Rozsah řešeného území odpovídá vymezení územní studie ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“ platného Územního plánu (dále jen ÚP) Habrůvka. V části Řešení jsou v kapitole A. vypsány parcely dle KN, které jsou územní studií dotčeny.

b) Koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny

Koncepce rozvoje území je popsána v kapitole D. v odstavci Základní uspořádání území. Pozemky pro bydlení označené B1av a B1az - jsou uspořádány podél nově navrhované místní komunikace MK1 a zástavba v ploše B1ab podél komunikace MK3. Podél obou komunikací jsou umístěny plochy veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu a jednostranně je umístěn chodník CH1. V souladu s podmínkou dle územního plánu byla vymezena plocha veřejného prostranství (v ÚP v ploše B1av) označená v ÚS jako ZVN – veřejná zeleň s mobiliářem. V severní části – v území se stávající regulační stanicí plynu a navrhovanou trafostanicí T2, bylo zpřesněno vymezení veřejného prostranství pro technickou infrastrukturu a dále bylo vymezeno veřejné prostranství pro veřejnou zeď s mobiliářem mimo ochranná pásma staveb technické infrastruktury ZV3a. V územní studii bylo zpřesněno vymezení veřejných prostranství – veřejná zeleň a tato prostranství byla dále členěna podle funkce, kterou plní – na veřejnou zeď s mobiliářem a veřejnou zeď pro technickou infrastrukturu – proto byla plocha ZV3 rozdělena na části ZV3a, ZV3b, ZV3c a ZV3d. Kolem stávajícího vodovodního přívaděče byla vymezena veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu ZVT. Územní studií bylo zpřesněno vymezení veřejné zeleně ZV4 a ZV5. Součástí řešení bylo zpřesnění umístění části účelových komunikací UK1 a UK2 v rozsahu zasahujícím plochu řešenou územní studií, obdobně bylo zpřesněno i vymezení části záchytného příkopu P1a (protierozního opatření). Bylo zpřesněno vymezení pozemků pro zařízení technické infrastruktury T2 a T3. Pro zajištění dostupnosti několika RD, které nelze přímo napojit na místní komunikaci MK1, byly vymezeny vjezdy VJ1 a VJ2.

Vymezení jednotlivých výše uvedených pozemků a podmínky pro jejich využití jsou v kapitole B., Druh a účel umísťovaných staveb je v kapitole C.

Pozemky pro bydlení označené B1av a B1az byly dále členěny na pozemky rodinných domů – viz grafická část – výkres č. 1. Hlavní výkres. Podmínky pro umístění rodinných domů jsou zakresleny v tomtož výkrese a popsány v kapitole D. v odstavci Urbanistické podmínky. Vzhledem k tomu, že se řešená plocha nachází v pohledově exponované poloze, byly v souladu s územním plánem zohledněny při zpracování ÚS dopady na krajinný ráz a podmínky pro zástavbu byly stanoveny v kapitole D. v odstavci Architektonické podmínky a v téže kapitole je stanoven požadavek na výsadbu pohledově izolační zeleně v rámci pozemků RD.

Bylo zpracováno odborné posouzení z hlediska vsakování vod a následného možného ovlivnění podzemních vod s výsledkem, že možnost vsakování srážkových vod do geologického prostředí je vzhledem k výskytu špatně propustných až nepropustných kulmských hornin nepříznivá (viz. Závěrečná zpráva o provedeném hydrogeologickém průzkumu se zaměřením na vsakovací podmínky v k.ú. Habrůvka, HIG geologická služba,

spol. s.r.o. Brno, 2014, uložená na Obecním úřadě Habrůvka). Pro zajištění likvidace a neškodného odvedení odpadních vod byla navržena splašková a dešťová kanalizace (v kapitole E.2.2. a v grafické části Technická infrastruktura vodní hospodářství) a byla stanovena intenzita využití pozemků (kapitola D.).

Územní studie prokázala, že 25 RD v plochách B1av a B1az je maximálně možný + max. 1 RD v B1b (na něj je již vydané stavební povolení). Celkem tedy 26 RD. Přitom by optimální bylo, kdyby rodinných domů bylo v řešeném území podstatně méně.

Výpočet počtu RD pak vycházel z předpokladu 10% zastoupení 2 bytových rodinných domů a na jeden byt bylo uvažováno se třemi obyvateli - počty viz kapitola II. Odůvodnění D. odstavec Urbanistické podmínky.

Návrh územní studie vycházel z podmínek stanovených v územním plánu (z kap. F.2 a F.3.) Podle základní koncepce rozvoje území má být rozvíjeno pouze bydlení individuální, charakterem odpovídající venkovské zástavbě – viz kapitola D. Architektonické podmínky. Ochrana hodnot – popis viz výše Podmínky z hlediska ochrany krajinného rázu.

c) Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura je podrobně popsána v kapitole E.1. a v grafické části ve výkr. Dopravní řešení. Byly vymezeny pozemky pro místní komunikace MK1 a MK3 a zpřesněno vymezení účelových komunikací UK1 a UK3. Pozemky pro komunikace byly vymezeny tak, aby odpovídaly dle normy odpovídající funkční skupině a typu (viz. kap. E.1.). Byl doplněn chodník CH1 a vjezdy k několika RD - VJ1 a VJ2. Navrhované pozemky pro místní a účelové komunikace navazují na stávající dopravní systém v obci. Pozemek UK2 vytváří předpoklady, že po vybudování jeho navazujících částí bude možno zajistit do severovýchodní části obce druhý přístup.

Technická infrastruktura

Bylo vyřešeno uspořádání liniových staveb technické infrastruktury, které byly v maximální možné míře sdruženy do pásu veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu – z „prostorové“ normy pak byly vypočítány šířky těchto pásů.

Pro zásobení elektrickou energií byly vymezeny pozemky pro trafostanice T2 a T3. A byla vymezena trasa kabelu VN u pozemku B1 (pro uvolnění pozemků pro bydlení). Vše podrobně v textu v kapitole E.2.3. Zásobování elektrickou energií a E.2.4. Zásobování plynem a v grafické části ve výkrese Technická infrastruktura – energetika.

Bylo řešeno zásobování vodou (v E.2.1. Zásobování vodou) a odvedení všech odpadních vod, splaškových a dešťových. Jako podklad pro ÚS bylo zpracováno odborné posouzení z hlediska vsakování vod a následného možného ovlivnění podzemních vod (Závěrečná zpráva o provedeném hydrogeologickém průzkumu se zaměřením na vsakovací poměry byla předána obci i zpracovateli ÚS). Pro zajištění likvidace a neškodného odvedení odpadních vod byla navržena splašková a dešťová kanalizace (v kapitole E.2.2. a v grafické části Technická infrastruktura vodní hospodářství) a byla stanovena intenzita využití pozemků (kapitola D.).

Přeložky nadřazených sítí technické infrastruktury byly konzultovány v průběhu zpracování se správci sítí – VN bylo umístěno v souladu s požadavkem správce sítě. Vodovodní přivaděč byl ponechán na základě pokynu obce v původní stopě (v předběžném vyjádření VAS, a.s., divize Boskovice byl požadavek na přeložení, dle informace starosty obce si obec s VAS dohodne ponechání ve stávající trase). Obdobně dle pokynu starosty obce byl zpracován rozvod plynu pro zástavbu pouze jednostranně. Záchytný příkop P1a byl řešen v rozsahu zasahujícím do území řešeného územní studií.

d) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Bylo provedeno zpřesnění využití pozemků vzhledem k tomu, že došlo k vymezení ploch

z ÚP na pozemky – např. došlo k rozdělení ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň na pozemky veřejná zeleň s mobiliářem a veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu. S ohledem k tomu došlo i k upřesnění přípustného, nepřípustného a podmíněně přípustného (a to proto, že např. v pozemcích veřejná zeleň s pro technickou infrastrukturu nelze umístit vodní plochu) – podrobněji v kapitole B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.

Požadavek zadání z hlediska intenzity pozemků v zastavitelných plochách uvedené ve výrokové části ÚP v kap. F.2 a podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu uvedené v kap. F.3. ÚP byly splněny. Podle základní koncepce rozvoje území má být rozvíjeno pouze bydlení individuální, charakterem odpovídající venkovské zástavbě – viz kapitola D. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu a grafická část – výkres č. 1 Hlavní výkres s vyznačením pomocné stavební čáry, stavební čáry, vzdáleností RD od hranic pozemků apod.

e) Návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění

Protože se jedná pouze o územní studii, byly VPS zařazeny pouze do odůvodnění, protože by pozemky, respektive části pozemků dle KN pro stavbu místní komunikace MK1 bylo potřeba vyvlastnit pouze za předpokladu, že by nedošlo k dohodě mezi vlastníky a obcí Habrůvka, obdobně i pro trafostanici T2 (T3 je na obecním pozemku) a veřejná prostranství pro technickou infrastrukturu (i když tam nakonec dochází pouze k zanesení břemene do KN a nedochází k vyvlastnění pozemků). Stavba MK1 (dle ÚP SMK1) byla zařazena jako VPS v platném ÚP, územní studie zpřesnila její trasování a vymezení. UK1 a UK2 byly také vymezeny v ÚP, územní studií došlo ke zpřesnění vymezení, obdobně bylo zpřesněno vymezení P1a.

Nově je vymezen chodník CH1 a vjezd VJ2 (VJ1 je na pozemku Obce Habrůvka). Výše uvedené stavby by bylo nutno zařadit jako VPS pouze za předpokladu, že by nedošlo k dohodě mezi vlastníky a Obcí Habrůvka.

Podrobně v kapitole II.L. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

f) Návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění

Územní studií došlo ke zpřesnění trasy a vymezení ZV3 a jejímu rozdělení – pouze ZV3a je pro veřejná prostranství – veřejnou zeleň s mobiliářem, ZV3b, ZV3c, ZV3d a ZV3e pro veřejné prostranství - veřejnou zeleň pro technickou infrastrukturu. U ZV4 došlo pouze k nevýraznému zpřesnění, a proto není nutno znovu zařazovat jako VPO (je vymezeno jako VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo již v platném ÚPD). Nově bylo vymezeno veřejné prostranství – veřejná zeleň s mobiliářem ZVN a veřejné prostranství - veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu ZVT.

Podrobně v kapitole II.M. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .

g) Pokud je to účelné, vymezení vazeb a návrhu opatření v navazujícím území, včetně návrhu podmínek pro jeho prověření, včetně odůvodnění

Územní studie zohledňuje širší územní vazby – vazby na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a také na vazby ke krajině (viz předcházející odstavce splnění zadání.c) a d).

h) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění

Pořadí výstavby nebylo vzhledem k malému počtu RD stanoveno. Výstavbu však ovlivní síť technické infrastruktury – viz. kapitola J. Stanovení pořadí změn v území v části Řešení a její odůvodnění v kapitole II.J.

Grafická část územní studie

A) HLAVNÍ VÝKRES

Byl zpracován na podkladu katastrální mapy s vloženým zaměřením polohopisu a výškopisu v měřítku 1:1000 se zřetelným majetkovým členěním a identifikací jednotlivých pozemků. Obsahuje identifikační údaje, legendu použitých prvků, urbanistickou koncepci (stavební čáru, pomocnou stavební čáru), detailnější a podrobnější členění ploch s rozdílným využitím z platného ÚP na jednotlivé druhy pozemků a staveb v souladu s textovou částí – kapitolou B a C. tak, aby řešení bylo jednoznačné. Do územní studie byly zařazeny také hranice pozemků plochy bezprostředně navazujících – zejména dopravních. Základní koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury byly vyčleněny do samostatných výkresů - č. 2 Dopravní řešení, č. 3. Technická infrastruktura – vodní hospodářství a č. 4 Technická infrastruktura – energetika. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšná opatření bylo provedeno pouze v textu Odůvodnění, protože se jedná o územní studii. Rozsah VPS i VPO je patrný z vymezených pozemků pro tyto stavby a opatření ve výkr. č. 1 Hlavní výkres.

Byla vyznačena hranice řešeného území.

B) KOORDINAČNÍ VÝKRES

Byl zpracován na podkladu katastrální mapy s vloženým zaměřením polohopisu a výškopisu nebo odvozené mapy v měřítku 1:500, aby bylo možno zachytit vazby jednotlivých liniových staveb technické infrastruktury vzhledem k složitosti řešení. Obsahuje vyznačení všech přítomných limitů a omezení. Podmiňující opatření jsou uvedena pouze v textu – v kapitole J vzhledem k tomu, že není možno je graficky zpracovat, a tím souvisí i předpokládané pořadí změn v území (etapizace), která nebyla pro výstavbu stanovena, ale může být podmíněna – viz kapitola J.

I.2. VYHODNOCENÍ KOOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

=====

Řešené území pro bydlení v rodinných se nachází v obci venkovského charakteru s cca 340 obyvateli, která má převážně funkci ubytovací.

Značnou část katastrálního území tvoří lesy. Dále je zde i orná půda zemědělsky využívaná. Obec se nachází v sousedství Křtin, je také součástí širšího zázemí města Brna.

Lokalita se nachází severovýchodně od zastavěného území obce, ale bezprostředně na něj navazuje.

Řešení územní studie je v souladu s platným ÚP Habrůvka.

I.3. CHARAKTER ŘEŠENÉ PLOCHY

ROZLOHA, CHARAKTERISTIKA POZEMKŮ, KONFIGURACE TERÉNU

=====

Řešené plocha má rozlohu cca 4,53 ha. V grafické části je vymezena hranicí řešené plochy.

Předmětné území se nachází ve východní části obce, v sklonitém terénu, klesajícím ve směru cca jižním a jihozápadním. Území tvoří pozemky orné půdy. Majiteli pozemků jsou soukromí vlastníci a obec.

STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA V ÚZEMÍ

V řešeném území se nenachází žádné nadzemní stavby.

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V ÚZEMÍ

K ploše vede účelová komunikace (ke 2 stávajícím RD, na které řešená plocha navazuje). V území se vyskytují stávající sítě technické infrastruktury, na které řešená plocha naváže (vodovod, plynovod, dešťová kanalizace) a vodovodní přívaděč do obce. Dále je zde regulační stanice plynu. Dopravně bude zastavba přímo obsloužena navrženými trasami místních komunikací – úseky MK1 a MK3, které budou napojeny na stávající místní komunikace.

II. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Obsah územní studie odpovídá přiměřeně obsahu regulačního plánu podle přílohy č. 11, vyhlášky č. 500/2006 v aktuálním znění, tedy všech novel až včetně vyhlášky č. 458/2012 Sb. Obsahem je to, co může územní studie obsahovat. Kapitoly dle přílohy č. 11 – část I (1) a (2) jsou uspořádány tak, aby na sebe logicky navazovaly, aby bylo možno popsat řešení území (tedy ne v přímém sledu kapitol podle přílohy č.11).

II.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Rozsah plochy řešené územní studií byl vymezen tak, aby zahrnoval územním plánem určenou plochu, ve které je rozhodování o změně v území podmíněno zpracováním územní studie – tedy zahrnuje plochy bydlení B1av + B1az + B1b a místní komunikace MK1 a MK3 a pozemky na ně navazující, aby byla zajištěna funkčnost plochy – v grafické části je vyznačeno jako hranice řešené plochy. Aby byly podchyceny vazby na stávající území, byla grafická část územní studie rozšířena o navazující stabilizované plochy (viz grafická část.).

II.B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Využití pozemků bylo provedeno v souladu s Plochami s rozdílným způsobem využití z platného Územního plánu (dále jen ÚP) Habrůvka. Vzhledem k tomu, že je podrobnost územní studie větší než podrobnost územního plánu, byly pozemky v typech ploch z ÚP dále podrobněji specifikovány, aby bylo zpřesněno využití pozemků. V grafické části je provedeno vymezení jednotlivých pozemků.

Byly vymezeny:

- pozemky rodinných domů v plochách bydlení – bydlení individuální venkovského charakteru,
- pozemky veřejná zeleň s mobiliářem a veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu v plochách veřejná prostranství – veřejná zeleň,
- pozemky pro stavby místní komunikace a vjezdy k pozemkům bydlení v plochách dopravní infrastruktury – komunikace místní, pozemky pro stavby účelových komunikací – v plochách dopravní infrastruktury – komunikace účelové a pozemek pro chodník v plochách dopravní infrastruktury – pěší komunikace,
- pozemky pro pozemky a objekty technické infrastruktury v plochách a koridorech technické infrastruktury – energetika,
- pozemek pro záchytný příkop v plochách vodních a vodohospodářských - protierozní opatření.

Přípustné a podmíněně přípustné využití pozemků veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu

bylo proti ÚP zpodrobněno – podmíněno proto, aby nedocházelo ke nesnížení funkčnosti a bezpečnosti provozování staveb technické infrastruktury.

Další podmínky využití pozemků :

Podmínka, že návrhy lze realizovat za předpokladu, že nebudou narušeny zájmy Ministerstva obrany, byla převzata z platného ÚP a byla stanovena proto, aby nebyla snížena bezpečnost státu.

Podmínky zajištění likvidace a neškodné odvedení všech odpadních vod, splaškových i dešťových, atd. jsou odůvodněny v kapitole II. E.2. Technická infrastruktura.

Vymezení pozemků bylo provedeno tak, aby z hlediska zajištění funkce bylo co nejoptimálnější a z hlediska ekonomického co nejvýhodnější.

II.C. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

Řešená lokalita byla navržena pro bydlení, dopravní a technickou infrastrukturu. Účel byl navržen tak, aby byl v souladu s hlavním využitím (a další možný účel s přípustným, podmíněně přípustným a nepřípustným využitím) stanoveným v ÚP.

Další přípustné a podmíněně přípustné (v souladu s kapitolou B) umožňuje umístění dalších funkcí tak, aby bylo zajištěno napojení na veřejnou infrastrukturu a také umožněno další využití, ale pouze takové, aby neobtěžovalo nadlimitně bydlení negativními dopady, a to z důvodu potřeby zachování zdravého životního prostředí.

Ve výkresu č. 6 Širší vztahy jsou vyznačeny plochy s rozdílným způsobem využití dle platného ÚP.

II.D. PODMÍNKY PRO UMISŤOVÁNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

ZÁKLADNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Základní uspořádání území vychází z územního plánu. Zároveň je provedeno tak, aby byla zajištěna dostupnost do řešeného území prostřednictvím komunikace MK3 a obsluha pozemků rodinných domů prostřednictvím komunikací MK1 a MK3. Celkově bylo řešení provedeno také tak, aby došlo k zaokružování dopravního systému na stávající komunikaci v severozápadní části obce.

Trasování komunikace bylo provedeno tak, aby uspořádání pozemků pro bydlení bylo co nejoptimálnější z hlediska velikosti a dostupnosti, zároveň tak, aby byl využit obecní pozemek p.č. 356/31.

Podél komunikace MK1 a MK3 je navržen chodník, aby byla zajištěna bezpečnost chodců.

Podél komunikací jsou umístěny pásy veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu, aby byla zajištěna obsluha bydlení technickou infrastrukturou a zároveň proto, aby byla zajištěna lepší dostupnost a nemusely být narušovány soukromé pozemky rodinných v případě havárií a rekonstrukcí liniových staveb technické infrastruktury. Pozemky ZV4 a ZV5 z platného ÚP byly v rámci územní studie zpřesněny a byly vymezeny proto, aby byla zajištěna obsluha řešené plochy a částečně i stabilizovaných ploch bydlení technickou infrastrukturou a také, aby byla zajištěna bezpečnost provozu této infrastruktury a bezpečnost bydlení. Ze stejného

důvodu byla vymezena i stabilizovaná plocha veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu v severní části řešené plochy se stávající regulační stanicí a navrhovanou trafostanicí – označená ZV3e. Přitom hranice plochy mezi veřejnou zelení pro technickou infrastrukturu a veřejnou zelení s mobiliářem byla vedena tak, aby ZV3a leželo mimo ochranné pásmo navrhované trafostanice. ZVT a VJ2 byly vymezena proto, aby byla zajištěna dostupnost stávajícího vodovodního přivaděče. Veřejná prostranství s mobiliářem ZVN a ZV3a byla vymezena proto, aby byly vytvořeny předpoklady pro relaxaci obyvatel, možnost jejich setkávání apod. Vjezd VJ1 a VJ2 byl vymezen proto, aby byla zjištěna dostupnost pozemků pro bydlení, které leží mimo přímou dostupnost z místní komunikace MK1.

URBANISTICKÉ PODMÍNKY

Parcelace - výměry pozemků se pohybují při dolní hranici možné výměry pro 1RD, aby mělo bydlení dostatečné zázemí v podobě zahrad – tedy z důvodu zajištění kvality bydlení. Dále také vzhledem k pohledové exponovanosti pozemků.

Hranice pozemků pro bydlení (B1av, B1az, B1b) jsou závazné proto, jsou v souladu s platným územním plánem Habrůvka – došlo tedy pouze k zpřesnění vymezení a také odpovídají vlastnickým vztahům v území.

Hranice pozemků rodinných domů (dále jen RD) jsou doporučené proto, že do území je možno umístit i méně rodinných domů - aby tedy byla zajištěna variabilita pro možnou velikost pozemků (pozn.: přitom ale platí min. výměra pozemků 800 m²).

Počet RD max. 26 byl stanoven proto, že prověřením územní studií se ukázalo, že je to maximální možný počet RD při zachování kvality bydlení související s velikostí pozemku na 1 RD a také vzhledem k možnosti umístění do území s ohledem na okolní krajinu. Přitom optimální počet dle prověření studií by však byl podstatně nižší. V grafické části zakreslený počet RD – 26 RD – je maximálně možný také proto, že by nebylo možno zajistit dostatečné odstupové vzdálenosti mezi jednotlivými RD. Přitom skutečně optimální počet by byl cca poloviční. Původně uvažovaný maximální počet RD byl 35 RD - na to byla vypočítána kapacita sítě technické infrastruktury. Ta vycházela z předpokladu maximálně 2 bytových jednotek na 1RD - tj. při 10% zastoupení domů se dvěma b.j. max. 38 bytových jednotek, obložnost 3 obyvatele na 1.b.j (tj. 114 lidí). Tento počet byl ve výpočtech ponechán proto, že nelze odhadnout, kolik RD bude ve skutečnosti dvoubytových. Počet 2 bytových jednotek (ne více) na 1 RD vycházel z velikosti pozemku, aby byl zajištěn dostatečně velký pozemek.

Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena tak, aby byla v souladu s podmínkami v platném územním plánu* a zejména proto, aby byl zajištěn nejen dostatečný vsak povrchových vod v území, ale aby bylo i zajištěno alespoň minimum ploch v zahradách RD pro vzrostlou zeleň – stromy a keře, protože zeleň má význam mikroklimatický i estetický a celkově přispívá ke kvalitě prostředí a zároveň k potřebě dobrého začlenění zástavby do krajiny.

* Vycházelo se z: „Podmínka odborného posouzení území z hlediska vsakování vod a následného možného ovlivnění podzemních vod a neškodné odvedení všech odpadních vod, splaškových i dešťových. V co největší míře budou navržena opatření, která budou eliminovat negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovávají vsak povrchové vody do půdy, u ploch řešených ÚS bude toto řešeno v rámci této územní studie.“

Pomocná stavební čára

Umístění RD bylo navrženo tak, aby pomocná stavební čára byla rovnoběžná s hranicí komunikace, a to ve vzdálenosti minimálně 3,0 m od hranice soukromého pozemku (t.j. hranice soukromého pozemku a pozemku veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu). U pozemků severně a západně místních komunikací je vymezena ve vzdálenosti 6 m od hranice soukromého pozemku (tj. hranice soukromého pozemku a pozemku chodníku), aby bylo

možno parkovat na pozemku před rodinným domem. U několika RD je vedena ve vzdálenosti větší, aby mohlo být dosaženo funkčně a esteticky optimální uspořádání území.

Stavební čára je kolmá na hranice pozemků mezi jednotlivými pozemky RD, aby byla zajištěna optimální využitelnost pozemku a zajištěno harmonické uspořádání území.

Vzdálenost RD od hranic pozemků. Vzdálenost RD od hranice pozemku se sousedem minimálně 3,0 m a vzdálenost mezi sousedními RD min. 7 m byla stanovena proto, aby byly splněny podmínky legislativy, vytvořeny předpoklady pro zajištění obsluhy a údržby staveb RD, možnost vysazení zeleně, ale také aby bylo možno území vůbec pro výstavbu využít vzhledem k poměrně malé výměře některých pozemků rodinných domů. Tam, kde byly parcely dle KN obzvláště úzké, byla stanovena vzdálenost min 2 m od hranice pozemku se sousedem (a u sousedních RD potom 5m), aby bylo možno RD do těchto parcel vůbec umístit a zároveň splnit minimální odstup mezi stavbami dle platné legislativy.

Členění fasády – podmínka, že při rozčleněné uliční frontě rodinného domu dodržet min. vzdálenost pomocné stavební čáry (ustupující části fasády budou ve vzdálenosti větší než je vymezená pomocná stavební čára) je stanovena proto, aby byl zachován uspořádaný charakter území, ale zároveň aby bylo umožněno i jiné řešení než rovná uliční fronta jednotlivých RD.

Parkování - na pozemcích RD bylo stanoveno proto, aby byl zajištěn dostatek parkovacích míst (v souladu se zadáním) a nebyly tak pro parkování využívány místní komunikace, které zároveň slouží i pro pěší a také pro zajištění dostupnosti hasičských záchranných vozů, zdravotníků a vozidel pro svoz odpadu a jsou navrženy z důvodů ekonomických a úspory místa a možnost řešení místních komunikací v nejmenších možných parametrech.

Pruhy veřejné zeleně při komunikaci technickou infrastrukturou byly vymezeny v šířce 3,0 m, aby byla zajištěna dostatečná šířka pro všechny potřebné liniové stavby technické infrastruktury. Pozn.: v části svého průběhu budou menší, protože územní poměry jsou nedostatečné a liniové stavby technické infrastruktury budou částečně probíhat v komunikaci.

Veřejná zeleň s mobiliářem

Byla vymezena proto, aby byly zajištěny relaxace obyvatel řešeného území, možnost jejich setkávání, pro hraní dětí apod. Jejich velikost je taková, aby byly splněny podmínky vyplývající z vyhl. č. 501/2006 v aktuálním znění, tedy aby na každé 2 ha bydlení bylo vymezeno veřejné prostranství o výměře 1000 m². Na celkovou plochu pozemků pro bydlení, které zaujímají tedy cca 3,43 ha bude dle výpočtu potřeba 1715 m² veřejných prostranství. Přitom veřejná prostranství – veřejná zeleň s mobiliářem – VZ3a a VZN zaujímají plochu 2 118 m². Z toho je patrné, že bude splněn požadavek stanovený výše uvedenou vyhláškou.

ARCHITEKTONICKÉ PODMÍNKY

Charakter navrhované zástavby (druh zástavby, výška, tvary střech a členění zástavby RD) je ovlivněn stávající zástavbou v navazujícím území, které je tvořeno rodinnými domky. V souvisle zastavěném území je to zejména zástavba řadovými RD, v ploše bezprostředně navazující jsou to volně stojící RD.

Druh zástavby. Zástavba proto bude tedy z důvodu výše uvedeného tvořena nízkopodlažními objekty - rodinnými domky a to volně stojícími rodinnými domy a dvojdomky proto, aby bylo možno zástavbu doplnit vysokou zelení a tak ji lépe začlenit do okolní krajiny.

Výška zástavby vycházela z výškového uspořádání okolní stávající zástavby a potřeby začlenit nově navrhované objekty do obce tak, aby nebyl narušen její celkový ráz. Dále byla zohledněna možnost různých požadavků na velikost jednotlivých rodinných domů, proto bylo v návrhu uvažováno s RD s 1 NP, se sedlovou střechou, eventuelně s obytným podkrovím. Architektonické podmínky byly stanoveny v souladu se zadáním ÚS a to není v rozporu s platným ÚP.

Výškové osazení

Po stránce estetické a s ohledem na konfiguraci terénu je vhodné RD výškově osadit tak, aby úroveň podlahy v 1.NP ($\pm 0,00$) nad úrovní terénu (upraveného) byla taková, aby byl objekt usazen co nejnižší – vzhledem k členitosti terénu a prověření možnosti osazení RD byla stanovena až na 159 cm vzhledem ke svažitosti terénu. Tedy přípustnost do 150 cm neznámá, že celý RD bude osazen 150 cm nad terénem – podmínkou v části řešení je mírně postupné narůstání od 20 cm. Vhodné je dodržet zásadu, že podlaha v 1.NP bude nad úrovní přílehlé místní komunikace z důvodu, aby při velkých deštích nedocházelo ke stékání vody do garáží, pokud budou umístěny v 1.NP, a také po přístupových chodíčkách do domů.

Pozn.: Přitom vzhledem k sklonitosti terénu se předpokládají úpravy terénu – svahování, za pomoci zídek za RD.

Tvar střechy byl zvolen takový, aby korespondoval se stávající zástavbou. Požadavek, aby hlavní hřeben co nejvíce kopíroval komunikaci byl stanoven proto, že v obci převládá okapová orientace do ulice. Přípustné je obytné podkroví, aby bylo možno podkroví využít a zvětšit tak užžitnou plochu RD.

Podzemní podlaží za podmínky, že to geologické podmínky umožní, bylo stanoveno proto, že se k.ú. nachází v krasové oblasti. Dle konzultace se zpracovatelem Závěrečná zpráva o provedeném hydrogeologickém průzkumu se zaměřením na vsakovací podmínky v k.ú. Habrůvka, HIG geologická služba, spol. s r.o. Brno, 2014, RNDr. Z. Grünwaldem, nelze vyloučit, že podloží bude takové, že v místě konkrétních RD to nebude možné. Pozn. Územní studie neřeší základové poměry pro jednotlivé RD, ty jsou až předmětem navazující projektové dokumentace. Výše uvedený průzkum se zaměřením na vsakovací poměry byl zpracován proto, že to požadoval ÚP.

Pro obytné místnosti je podzemní podlaží nepřijatelné, protože by nebyla zajištěna kvalita bydlení.

Garáž bude v 1. NP a bude vestavěná, protože přistavěné garáže k objektu RD nebo volně stojící na pozemku by působily rušivým dojmem. Podmíněná možnost umístění do 1.PP má stejné důvody jako u podzemního podlaží – viz výše.

Doporučené materiály a barvy

Byly doporučeny proto, aby byl zachován tradiční charakter území a objekty nepůsobily rušivě a aby bylo zachováno harmonické prostředí.

Zároveň všechny uvedené zásady byly stanoveny proto, aby byl zachován charakter sídla a jeho začlenění do krajiny, tedy aby nebyl narušen charakter krajiny a jsou tedy zároveň podmínkami zajišťujícími ochranu krajinného rázu.

Zeleň na pozemcích RD pro začlenění zástavby do okolní krajiny

Na pozemcích rodinných domů při hranicích pozemků pro bydlení je nutno provést výsadbu vysoké zeleně – stromů proto, že se řešená plocha nachází v pohledově exponované poloze a v bezprostředním sousedství Chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Vyplývá to i z hodnocení dopadů na krajinný ráz a pohledově exponované plochy – viz 2. příloha :

Hodnocení možnosti umístění zástavby ve vztahu ke krajině - respektování závěrů hodnocení při zpracování územní studie bylo stanoveno jako podmínka využití ploch B1av + B1az + B1b.

DOPORUČENÍ ŘEŠENÍ PLOCH ZELENĚ

Zeleň u rodinných domů

Plochy zeleně zahrad u navrhovaných RD můžeme rozdělit na část před rodinnými domy směrem k obslužné místní komunikaci - tzv. předzahrádka a na plochy zahrad za domky.

Plochy předzahrádek jsou navrhovány travnaté, doplněné střední a vysokou zelení, přitom musí být dodržena platná legislativa související s ochranou technických sítí (vzdálenost stromů a keřů od staveb technické infrastruktury).

Charakter zahrad za RD je na majitelích RD. Oplocení pro zahrady za RD je vhodné realizovat z drátěného pletiva.

Předzahrádky se doporučují bez oplocení, s oplocením až v úrovni líce uličních fasád RD. Tímto způsobem se docílí lepšího působení celého prostoru ulice, která není vzhledem k minimálním hodnotám šířek komunikací a předzahrádek rozlehlá. Realizací plotů před RD směrem ke komunikaci by došlo k optickému zúžení celého prostoru.

Pro oplocení (ať už v ideálním případě v úrovni uličního líce fasády nebo v horším případě na hranici pozemku) je vhodné volit nízké jednoduché ploty nebo ploty tvořené hustými keři - "tzv. živý plot". V případě umístění plotů na hranici pozemku majitele (tedy na hranici soukromé zeleně a veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu), je třeba, aby zůstaly neoploceny vjezdy do garáží – aby na nich mohlo parkovat auto (3 m soukromé zeleně + 3,0 m veřejné zeleně nebo 3 m soukromé zeleně + 3,0 m veřejné zeleně). Přitom parkující auto nesmí zasahovat do vozovky (nebo chodníku).

OBJEKTY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Potřebné měřiče - plynoměry a vodoměry se doporučují umístit pokud možno do RD tak, aby byly přístupné z peší komunikace k RD. Toto řešení je možné, pokud budou pozemky předzahrádek neoploceny. V případně oplocení předzahrádek umístit technickou vybavenost do sdruženého objektu spolu s nádobou na odpady a elektroměrem, eventuelně schránkou. Nádobu na odpady je vhodné umístit do krytého přístřešku. Pro dosažení lepšího estetického působení by bylo vhodné použít jeden typ objektu a umístit ho k hranici soukromého pozemku. Přístřešky se doporučují doplnit popínavou zelení.

II.E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A JEJICH NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU TECHNICKOU A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

II.E.1. DOPRAVA

SOUČASNÝ STAV

V současné době je v území vedena původní polní cesta sloužící k obsluze pozemků, ta je užívána pouze jako dopravní obsluha k již postaveným obytným domům. Tato užívaná komunikace nerespektuje zcela pozemek původní polní cesty (dle katastru nemovitostí – ostatní plocha, vlastník Obec Habrůvka).

Tato účelová komunikace je připojena na místní komunikaci v místě zděné trafostanice na jižním okraji stávající zástavby. Křižovatka je v místě stísněné historické zástavby a není zde dostatečný rozhled v křižovatce.

Na severním okraji stávající zástavby je polní cesta připojena na místní komunikaci v prostoru regulační stanice plynu. Rovněž je užívána pouze v krátkém úseku jako příjezd k již postavenému obytnému domu, k regulační stanici plynu a rovněž nerespektuje pozemek původní polní cesty.

Mimo tyto krátké úseky sloužící k obsluze již zbudovaných obytných objektů je cesta rozorána a zemědělsky využívána.

NÁVRH ŘEŠENÍ

Situace

Komunikace

V úseku km 0,00000 – 0,07284 je vedena navržená trasa místní komunikace v souběhu se stávající polní cestou, jejíž pozemek je součástí nové komunikace. V další trase navržené místní komunikace je pozemek stávající polní cesty součástí navrhované místní komunikace pouze tam, kde je to možné. Pro zajištění potřebné plochy místní komunikace pro MK1 a MK3 jsou použity sousedící pozemky budoucích stavebníků.

Začátek trasy navržené místní komunikace je situován na okraj pozemku zděné trafostanice a do křižovatky se stávající místní komunikací nezasahuje. Je navrženo přemístění trafostanice na druhou stranu komunikace a po zbourání stávajícího objektu trafostanice bude teprve možnost křižovatku upravit a zajistit její dostatečné rozhledové poměry pro rychlost 30km/hod., tj. 20 m od středu křižovatky.

V km 0,07000 – 0,08500 je navrženo připojení navržené účelové komunikace UK2 v kategorii P6/30, která bude zejména obsluhovat záchytný příkop P1a,m přitom tato komunikace bude součástí systému protierozního opatření.

V km 0,24101 je navržen vjezd VJ1 v celkové šířce 4,0 m k navrženým rodinným domům.

V km 0,43767 – 0,44947 je navržen vjezd VJ2 v celkové šířce 4,0 m, který bude sloužit k zajištění dostupnosti a obsluhy stávajícího vodovodního přivaděče do obce (komunikace je umístěna tak, aby od osy vodovodního řadu byly na každou stranu 2 m).

V km 0,52301 je navrženo připojení účelové komunikace UK1 východním směrem podél trasy vysokotlakého plynovodu k lesu, kde se napojí na stávající účelové komunikace vedené okrajem lesa – na k.ú. Křtiny - podél hranice katastrálního území.

Navrhovaná místní komunikace bude realizována jako obslužná, funkční skupiny C směrově nerozdělená, typu MO2 10/6/30 v km 0,000 – 0,07284 ozn. jako MK3 a v km 0,07284 – 0,57296 typu MO2 11,5/6/30 ozn. jako MK1.

Chodník

Je veden podél hranice stavebních parcel a je napojen na severním okraji řešeného území na stávající chodník.

Směrové poměry

Směrové vedení trasy je ovlivněno parcelací stavebních pozemků a vyjednanými podmínkami a požadavky jednotlivých vlastníků a stavebníků.

km 0,00000 - 0,07284 přímá dl.72,84 m

km 0,07284 - 0,10513 kruh. oblouk levostr. dl.32,29 m R1=100,0 m

km 0,10513 - 0,12393 přímá dl.18,8 m

km 0,12393 - 0,14138 kruh. oblouk pravostr. dl.17,45 m, R2=100,0m

km 0,14138 - 0,14438 přímá dl.3,0m

km 0,14438 - 0,18801 kruh.oblouk levostr.dl. 43,63 m, R3=100,0 m

km 0,18801 - 0,22101 přímá dl.33,0m

km 0,22101 - 0,31351 kruh.oblouk levostr.dl.92,50 m, R4=100,0 m

km 0,31351 - 0,36951 přímá dl.56,0m

km 0,36951 - 0,40267 kruh. oblouk pravostr. dl.33,16 m, R5=100,0m

km 0,40267 - 0,44447 přímá dl.41,8 m

km 0,44447 - 0,47589 kruh.oblouk levostr.dl.31,42 m, R6=150,0 m

km 0,47589 - 0,49739 přímá dl.21,5 m

km 0,49739 - 0,52881 kruh.oblouk levostr.dl.31,42 m, R7=20,0 m

km 0,52881 - 0,53831 přímá dl.9,5 m

km 0,53831 - 0,55576 kruh. oblouk pravostr. dl.17,45 m, R8=20,0m

km 0,55576 - 0,57296 přímá dl.17,2 m

Podélné řezy a výškové řešení

Výškově je návrh MK1 a MK3 navázán na stávající komunikace, navrhovaná niveleta bude připojena na stávající vozovky. Podélný sklon bude respektovat rostlý terén a nepřesáhne cca 7 %, což je přípustná hodnota dle ČSN 73 6110.

Výškové řešení chodníku bude kopírovat niveletu vozovky navržené místní komunikace.

Příčný řez

Komunikace

Vozovka je navržena v oboustranném příčném sklonu 2%. Tloušťka konstrukce vozovky je navržena 550 mm, jako vozovka lehká. Ta bude vložena mezi oboustranné betonové silniční obrubníky 150/250 mm uložené do betonového lože s boční betonovou opěrou. Obrubník je oboustranně navržena s převýšením nad úroveň vozovky 100 mm nad výškovou úroveň vozovky. Šířka vozovky mezi obrubníky je 5 500 mm.

V km cca 0,0000 – 0,7000, kde je zúžený profil, je navržena pravostranně pruh zeleně. Od cca km 0,70000 je navržena pruh zeleně oboustranně, a to v šířce 1,75 – 3,0 m. Tyto pruhy budou sloužit k uložení inženýrských sítí. Pruh zeleně bude přerušena vždy v místě vjezdu do garáží.

Konstrukce vozovky bude uložena na upravené do předepsaného sklonu zhuťněné pláni. Mezi komunikací a objekty obytných domů bude provedena úprava terénu. Upravené plochy pruhu zeleně budou osety travním semenem; budou součástí veřejného prostranství.

Chodník

Příčný sklon bude pravostranný 2% do pruhu zeleně navrženého v šířce 1,75 - 3,0 m. Chodníkové obrubníky budou v úrovni konstrukce chodníku a budou uloženy do betonového lože s boční betonovou opěrou. Celková šířka chodníku je navržena 1500 mm.

Konstrukce (ilustrační)

Komunikace

50 mm	šterkopísek obalovaný asfaltem
100 mm	kamenivo obalované asfaltem
7kg/m ²	prolití podkladu asfaltem
250mm	šterkodrt' hutněná geotextilie
150 mm	šterkopísek hutněný

Chodník

60 mm	betonová dlažba Granit 200/100/60 mm + výplň spár křemičitým pískem
40 mm	jemná kamenná drť 2 - 5 mm
200 mm	kamenná drť 8 - 16 mm

Chodníkový obrubník z betonu 1000/100/250 mm bude osazen do betonového lože s opěrou
Konkrétní skladba konstrukce komunikace a chodníku nebyla dohodnuta.

Odvodnění

Místní komunikace

Srážkové vody budou odvedeny do uličních vpustí.

Chodník

Chodník bude odvodněn buď do přilehlého zeleného pruhu a nebo do přilehlé zeleně.

Zemní práce

Předpokládáme, že bude provedena příprava území, jejíž součástí bude hrubá úprava terénu. Přebytečná ornice a zemina bude upotřebena na celkovou modelaci terénu v rámci přípravy území.

II.E.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

II.E.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Habrůvka má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu a je zásobována ze skupinového vodovodu Křtiny – Habrůvka. Vlastník a správce vodovodu je Svazek vodovodů a kanalizací měst a obcí s sídlem v Boskovicích, provozovatelem je VAS a.s., divize Boskovice.

Zdroj podzemní vody - vrt HV 105, je v údolnici Křtinského potoka a dle hydrogeologického posouzení z roku 1984 lze předpokládat vydatnost 3,64 l/s. Voda z vrtu je čerpána do vodojemu Křtiny II., který slouží částečně i jako akumulací prostor pro Křtiny. Z vodojemu Křtiny II. je vedeno výtlačné potrubí DN 90 do VDJ Habrůvka, jeho délka je 1221 m, jako materiál byl použit PVC. V současné době (údaje z provozního řádu vodovodu 2010) je napojeno ve Křtinách 776 obyvatel, v Habrůvce pak 359 obyvatel, celkem 1135 obyvatel.

Tlakové poměry v síti - vzhledem ke konfiguraci terénu nezajišťuje vodojem Habrůvky dostatečný tlak pro horní konec obce, proto je ve vodojemu osazena posilující AT stanice, ze které je tato část obce zásobena. Stanice je navržena tak, že v části obce, zásobené AT stanicí, bude minimální tlak v nevyšší zástavbě 15,5 m. ATS je umístěna v suterénu vodojemu.

Skupinový vodovod je navržen na následující parametry :

	Habrůvka	Křtiny	Celkem
Průměrná denní spotřeba Q_p	70,3 m ³ /den tj. 0,81 l/s	159 m ³ /den tj. 1,84 l/s	229 m ³ /den tj. 1,84 l/s
Maximální denní spotřeba Q_{dmax}	98,42m ³ /den tj. 1,14 l/s	216 m ³ /den tj. 2,5 l/s	314,4 m ³ /den tj. 3,64 l/s
Maximální hodinová spotřeba Q_{hmax}	2,05 l/s	4,5 l/s	6,55 l/s

Jelikož přes řešenou plochu B1av pochází zmiňovaný výtlačný řad DN 90 do vodojemu Habrůvka, byly v rámci územní studie zvažovány dvě varianty řešení:

první varianta předpokládala provedení částečné přeložky vodovodního přivaděče kolem východního okraje plochy B1av, s napojením na stávající úsek nad trafostanicí T2,

druhá varianta předpokládá ponechání přivaděče v původní trase s tím, že bude respektováno ochranné pásmo dle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích – 1,5 m.

Tuto druhou variantu vybrali zástupci obce Habrůvka (viz zápis z jednání dne 19.3.2014) jako variantu do územní studie s tím, že bude ponechán volný pruh v šířce 2 m od osy vodovodu na obě strany – tedy celkem 4 m - pro obsluhu této technické infrastruktury.

Odůvodnění návrh řešení - plochy B1av, B1az, B1b – plochy budou napojeny na stávající rozvodné řady v obci.

Z důvodů dvou tlakových pásem bude území s nadmořskou výškou 521 m.n.m a výše) napojeno na horní tlakové pásmo Dolní část (s nadmořskou výškou do 521 m.n.m.), bude napojena na dolní tlakové pásmo.

Požadavky na potřebu požární vody:

Platí ustanovení ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb. Norma platí od června 2003 a nahrazuje ČSN 73 0873 z října 1995 a sjednocuje pojmy s ČSN EN 671 část 1-3 (harmonizovaná norma pro hadicové systémy). Vybudovaný vodovod lze využít k odběrům vody pro hašení. Hydranty se osazují na vodovodní potrubí, jehož nejmenší jmenovitou světlost DN, doporučený odběr pro výpočet potrubní sítě a nejmenší odběr z hydrantu po připojení mobilní techniky stanoví tabulka 2 normy. Pro výše uvedený příklad rodinného domu nebo nevýrobního objektu je min. dimenze potrubí DN 80, odběr $Q=4 \text{ l.s}^{-1}$ pro doporučenou rychlost $v=0,8 \text{ m.s}^{-1}$, odběr $Q=7,5 \text{ l.s}^{-1}$ pro doporučenou rychlost $v=1,5 \text{ m.s}$.

Výpočet vody pro obyvatelstvo

Podle směrných čísel roční potřeby vody uvedených ve Vyhlášce č. 428/2001 Sb., přílohy 12 (Směrná čísla roční potřeby vody), kterou se provádí zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

(pol. 5. – je-li v bytě výtok, WC a koupelna – sprchový nebo vanový kout, s průtokovým ohřívačem nebo elektrickým bojlerem).

Bytový fond

Uvažovaný počet obyvatel $114 \times 46 \text{ m}^3/\text{rok} = 5.244 \text{ m}^3/\text{rok}$ ($14,37 \text{ m}^3/\text{den}$)

Celková tabulková spotřeba z veřejného vodovodu:

Parametr	jednotka	koeficient	hodnota
Počet obyvatel	osob	-	114
Průměrná denní spotřeba Q_p	m^3/den	1	14,37
Maximální denní spotřeba Q_{dmax}	m^3/den	$Q_p \times 1,5$	21,55
Maximální hodinová spotřeba Q_{hmax}	l/s	$Q_{dmax} \times 1,8$	0,25

Dle vyjádření VAS a.s. Boskovice (16.1.2013) k možnosti napojování další výstavby na vodní zdroj, je potřeba nahradit stávající vrt HV 105, který je v havarijním stavu, novým vrtem HV 105 J, a především propojit tento nový vrt se stávajícím vodovodem, aby byla zabezpečena bezproblémová dodávka vody pro celý skupinový vodovod Křtiny. Proto bude další fáze PD projednána s provozovatelem vodovodu VAS a.s. divize Boskovice, aby bylo zajištěno potřebné množství vody pro novou výstavbu.

II.E.2.2. ODVÁDĚNÍ A LIKVIDACE ODPADNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD**Likvidace splaškových odpadních vod**

Odůvodnění řešení:

V současné době není v obci vybudována kanalizace pro odvádění splaškových vod, tedy ani čistírna odpadních vod. Splaškové odpadní vody jsou likvidovány individuálně zachycováním v jímkách či septicích. V souladu se schváleným PRVK je v územním plánu navrženo vybudování nové kanalizace, která bude odvádět pouze splaškové vody na ČOV Křtiny.

Navrhuje se proto prodloužení stoky A-4 DN 300 o délku 350 m (dle zpracované PD), která povede souběžně kolem komunikace MK1. V travnatých pásích veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu je umístěna proto, aby byl zajištěn lehký přístup v případě havárií a rekonstrukcí.

Množství splaškových vod

Z bytového fondu a občanské vybavenosti odtékají pouze vody charakteru domovních splašků. Jejich množství se stanovuje ve smyslu ČSN 73 6701 čl. 10 podle výpočtu potřeby vody z kapitoly – výpočet potřeby vody.

$$Q_{24} = 14,37 \text{ m}^3/\text{d}$$

Výpočet znečištění OV od obyvatelstva:

Uvažován koeficient 0,9 pro venkovskou zástavbu.

BSK ₅	114	obyv. x 0,060 x 0,9 = 6,16 kg/den	= 2,25 t/rok
CHSK	114	obyv. x 0,120 x 0,9 = 12,31 "	= 4,49 t/rok
N _{celk.}	114	obyv. x 0,011 x 0,9 = 1,13 "	= 0,41 t/rok
P _{celk.}	114	obyv. x 0,0025 x 0,9 = 0,26 "	= 0,09 t/rok

Průměrná koncentrace znečištění BSK 5 v mg/l :

$$6,16 \text{ kg} : 14,37 \text{ m}^3 = \mathbf{428 \text{ mg / l}}$$

Likvidace splaškových vod bude řešena výtlačkem odpadních vod z Habrůvky na stávající ČOV Křtiny, protože to vyplývá z platného ÚP Habrůvka. Protože však není známo, zda bude toto napojení vybudováno dříve, než budou RD realizovány, bylo navrženo druhé řešení (zachycováním splašků v nepropustných jímkách na vyvážení).

Likvidace dešťových odpadních vod

Větší část obce pokrývá dešťová kanalizace, která byla vybudována postupně v rámci akce „Z“. Je z betonového potrubí DN 300 – DN 500 a je svedena do místní vodoteče na okraji obce.

Odůvodnění řešení :

Z důvodů dalšího zatěžování kapacity této sítě je do ní svedeno pouze nezbytné množství přebytečných vod, větší část je svedeno na navrženého příkopu P1a, který bude součástí protierozní ochrany obce. Do navržené dešťové kanalizace, vedené navrhovanou komunikací MK1, budou sváděny především přebytečné povrchové vody ze zpevněné komunikace MK1 a části zatravněných ploch, souběžně vedoucích oboustranně kolem této komunikace (veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu). Dešťové vody ze zpevněných ploch RD a zahrad budou likvidovány na vlastním pozemku, částečně vsakem, částečně akumulací a následným využitím pro užitkové účely. Přesto se předpokládá, že část nevsáknutých povrchových vod bude rovněž sváděna do dešťové kanalizace.

Výpočet množství dešťových vod

Přebytečná povrchová voda bude především vsakována na travnatých pozemcích a zahradách, část vody z komunikací a zpevněných ploch bude zachycována dešťovou kanalizací - stoky A, B. Podle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných podmínkách na využívání území, je poměr výměry části pozemků schopné vsakování dešťových vod k celkové výměře pozemku nejméně 0,4.

Pozn.: Na základě požadavku obce byl zpracován hydrogeologický průzkum se zaměřením na vsakovací podmínky (Závěrečná zpráva o provedeném hydrogeologickém průzkumu se zaměřením na vsakovací podmínky, zprac. HIG geologická služba s.r.o. Želešice, leden 2014), kde je konstatováno že vzhledem ke geologickému prostředí je možnost vsakování povrchových vod do podloží nepříznivá. Tento závěr byl při výpočtu zohledněn a do povodí navržených úseků dešťových stok jsou započteny i odtoky z převážné části pozemků s RD a upraven koeficient odtoku.

Orientační výpočet mezního deště pro náhradní intenzitu

$$Q = K_i \cdot Fr \cdot i$$

K_i - Koeficient odtoku – hodnota pro zpevněné plochy

Fr - Redukovaná plocha - plocha vynásobená koeficientem odtoku

I - Intenzita deště v l/sec/ha

Pozn.: Hodnota intenzity deště byla brána orientačně z tabulek „Intenzity krátkodobých dešťů v Povodích Labe, Odry a Moravy“, VÚVH Praha, J.Trupl., doba trvání deště 15 minut, periodičita n = 0,5, i = 161 l/sec/ha.

<i>Povodí stoky „A“</i>	<i>Výměra m²</i>	<i>Koeficient odtoku</i>	<i>Redukovaná plocha – m²</i>	<i>Intenzita odtoku</i>	<i>Odtok l/s</i>
Zastavěné plochy - střechy	150	0,90	348	161	5,60
Komunikace, chodníky	540	0,80	432	161	6,95
Zahrady	2100	0,40	840	161	13,52
Travnaté plochy	550	0,40	220	161	3,54
Celkem	3340		1840		29,61

Poměr travnatých ploch a zahrad k celkové ploše = 2650 / 3340 = 0,79

Návrhový průtok Q max = 2 x 29,61 l/s = 59,22 l/s, navržena stoka DN 300 – min. sklon 2,0%
- kapacita 141 l/s - vyhovuje.

<i>Povodí stoky „B“</i>	<i>Výměra m²</i>	<i>Koeficient odtoku</i>	<i>Redukovaná plocha – m²</i>	<i>Intenzita odtoku</i>	<i>Odtok l/s</i>
Zastavěné plochy - střechy	3300	0,90	2970	161	47,82
Komunikace, chodníky	2940	0,80	2352	161	37,87
Zahrady	16750	0,40	6700	161	107,87
Travnaté plochy	3200	0,40	1280	161	20,62
Celkem	26190		13302		214,18

Poměr travnatých ploch a zahrad k celkové ploše = 19950/ 26190 = 0,76

Návrhový průtok Q max = 2 x 214,18l/s = 428,36 l/s, navržena stoka DN 400 – min. sklon 5,0%
- kapacita 483 l/s - vyhovuje.

II.E.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Všeobecné údaje

Pro území rozvojové obytné lokality řešené touto studií se při návrhu na zásobování elektrickou energií vychází ze situace, že obec je energiemi zásobována dvojcestně a to elektřinou a zemním plynem, u kterého se předpokládá jeho využití podle názoru obce v rozsahu cca do 50% (pro vytápění), podle územního plánu je bilancováno využití plynu v rozsahu cca 80%.

Stávající stav

V současné době je připravována rekonstrukce stávající distribuční trafostanice TS1 Obec – ve zděné věžové konstrukci. Tato bude nahrazena zděnou kioskovou TS1n do výkonu 400-630 kVA a umístěna v daném prostoru na opačné straně komunikace MK3 (v pozemku T3). Následně bude na severním okraji plochy řešené územní studií vybudována další kiosková DTS, ze které se předpokládá zásobování této lokality. Tato bude umístěna na severním okraji lokality v prostoru u stávající regulační stanice plynu – v pozemku TS2.

Technické údaje

Rozvodná soustava - VN - 3 x 22kV, střídavá 50Hz/IT
- NN - distribuční síť 3 + PEN, střídavá, 50Hz, 400/230 V-TN-C
- odběrné zařízení 3 + NPE, střídavá 50Hz, 400/230 V-TN-S

Ochrana před úrazem elektrickým proudem dle ČSN 33 2000 – 4 – 41:

- na straně VN – zemněním
- na straně NN – samočinným odpojením od zdroje

Měření odběru elektrické energie - přímo u jednotlivých odběratelů - po dohodě s dodavatelem – E.ON Česká republika, s.r.o., RSS Prostějov, pracoviště Boskovice.

Výhledová bilance elektrického příkonu pro řešenou územní studii

V plánované etapě výstavby RD řešené touto ÚS je kapacitně navrhováno maximálně 35 RD (při 10% zastoupení domů s 2 b.j. - cca 38 bytů). Požadovaný příkon pro tento rozsah výstavby bude možné zajistit po konzultaci s provozovatelem sítě z rekonstruované TS1 (označené v souladu s ÚP TS1n) a navrhované zahušťovací TS5 v pozemku T2 (a vybudováním okružní kabelové sítě NN).

Elektrická energie v řešené lokalitě bude využívána ke svícení a pro běžné domácí spotřebiče se zohledněním jejich rozšiřování – varné konvice, myčky nádobí, mikrovlnné trouby, klimatizace apod. Vytápění domů, příprava pokrmů a ohřev TUV se podle zástupců obce předpokládá převážně využitím obnovitelných zdrojů – dřevo, dřevní odpad, tepelných čerpadel a elektrickou energií. Využití plynu pro vytápění ohřev TUV a vaření se předpokládá cca u 50% rodinných domků. Z tohoto předpokladu je stanovena bilance potřebného příkonu pro lokalitu řešenou ÚS a velikost instalovaného výkonu na jeden dům a velikost hlavního jističe před elektroměrem 3 x 25A (u bytů bez el. vytápění).

Měrné zatížení bytové jednotky na úrovni transformační stanice (TS) je stanoveno dle prováděcího pokynu E.ON – ECZP z 1.6.2012 a po konzultaci s provozovatelem sítě je pro domy kategorie B 3kW, pro kategorii C 12kW-15kW a podíl nebytového odběru je uvažován 0,35 kW/b.j. Celkový požadovaný příkon pro lokalitu pak bude následující:

bytový odběr - kat. B	22 b.j. x	3 kW	=	66 kW
- kat. C	8 b.j. x	12 kW	=	96 kW
- kat. C	8 b.j. x	15 kW	=	120 kW
podíl nebytového odběru + vo	38 b.j. x	0,35 kW	=	14 kW

celkem 296 kW

Tomu odpovídá potřebný transformační výkon pro řešenou lokalitu cca 390 kVA na úrovni TS, který bude možné zajistit navrhovaným řešením.

S ohledem na koeficient současnosti a skutečné požadavky na zajištění příkonu pro jednotlivé odběratele v lokalitě se reálná hodnota předpokládá nižší.

Navrhované řešení zásobování lokality RD

Vedení VN 22 kV – transformační stanice

Jižním okraje řešené lokality ÚS prochází stávající nadzemní vedení VN 22kV – přípojka pro stávající TS1 Obec, která bude rekonstruovaná na zděný kiosek a umístěna na opačné straně přístupové komunikace do řešené lokality. Úsek nadzemního vedení VN od stávajícího opěrného bodu č.20 po stávající TS1 bude demontován (cca 140m), neboť svým trasováním a OP omezuje výstavbu v území a bude nahrazen podzemním kabelem do rekonstruované TS1n. Druhý kabel VN od bodu č.20 bude veden do navrhované zahušťovací TS5 – K Vodojemu v pozemku T2 – zděný kiosek umístěný na severním okraji lokality pod stávající regulační stanicí plynu. Souběžně s podzemní kabelovou přípojkou k rekonstruované TS bude položen kabel přípojky k TS5, budou propojené na straně VN do smyčky (viz. grafická část – výkres č. 4. Technická infrastruktura – energetika). Kabelové přípojky pro obě TS (TS1n a TS5) budou uloženy v souběhu při navrhované místní komunikaci MK1 a MK3 v lokalitě v pruhu veřejné zeleně.

Rozvodná síť NN

Vlastní rozvodná síť NN v řešené lokalitě bude v celém rozsahu provedena zemním

kabelovým vedením. Předpokládaný průřez napájecích kabelů je NAYY 4x150 mm² - bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace. Rozvodná síť NN se předpokládá po obou stranách zastavěné ulice – provedena jako okružní se vzájemným propojením přes rozpojovací skříně.

Z rekonstruované TS1n budou kromě kabelových vývodů NN do řešené lokality RD provedeny nové kabelové vývody do stávající nadzemní sítě NN v obci – pro jižní a severní část obce – po první opěrný bod severní a jižní větve, kde budou provedeny přechody na stávající nadzemní vedení. Dále je podle požadavku E.ON navržena úprava stávající nadzemní přípojky NN pro hájenku, která se nachází JV od řešené lokality. Jedná se o úsek procházející jižní částí lokality ve směru od stávající TS1. V prostoru mezi opěrnými body č.15 a č.16 osadit nový koncový bod a na tomto provést přechod z kabelového vedení na stávající nadzemní přípojku pro hájenku – bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace. Odbočení od hlavní trasy nové kabelové sítě v lokalitě, bude trasováno přístupovou uličkou po hranici parcely č.356/43 do volného terénu k navrženému přechodovému bodu na stávající nadzemní vedení. Stávající nadzemní vedení bude po nový přechodový bod v celém rozsahu demontováno.

Z nové zahušťovací TS5 budou provedeny 2 kabelové vývody pro okružní vedení lokality, dále vývod do prostoru k vodojemu a stávající základny základnové stanice GSM a k napojení stávající nadzemní sítě NN na konci ulice pro možnost napájení z nové TS5 a tím zabezpečení kvalitního provozu NN. Koncové pole mezi stávajícími opěrnými body č.11 a 11A, na kterém je proveden přechod na podzemní kabelové vedení k základnové stanice GSM demontovat, neboť svým umístěním zasahuje do navrhované komunikace. Podzemní kabel k základnové stanici přepojit přes kabelovou skřín na nový vývod z TS5.

Odběrná místa jednotlivých RD budou připojena z nových kabelových rozvodů NN tak, že vždy na hranici pozemku daného RD, případně na dělicí hranici mezi pozemky (pro 2RD) se osadí přípojková skřín SP, ve které bude rozvodná síť smyčkována. Osazení přípojkových skříní spolu s elektroměrovými se předpokládá ve zděných, případně prefabrikovaných – betonových nebo plastových pilířích, umístěných u okraje předzahrádky, případně komunikací (chodníku) – tak, aby byly přístupné pro odečet elektroměrů z veřejně přístupného místa.

Kabelové rozvody budou uloženy ve výkopu v zemi, v zeleném pásu při respektování ČSN 332000-5-52 a ČSN 736005. Bude-li v daném prostoru v předstihu prováděna výstavba místních komunikací, doporučujeme provést souběžně přechody přes vozovky založením prostupů (bet. roury, tvárnice apod.), aby se zamezilo střetům zájmů při provádění inženýrských sítí technického vybavení. (Týká se obecně všech kabelových sítí jak silových, tak i sdělovacích). Kabely budou uloženy v hloubce 0,7 m pod úroveň definitivního povrchu ve výkopu do pískového lože a překryty výstražnou fólií červené barvy, neboť v době provádění rozvodné sítě NN nebudou u všech RD známy vjezdy na příslušnou parcelu. Minimální krytí dle ČSN 73 60 05 je pro kabely NN 0,7 m, pro kabely VN 22 kV a pod komunikacemi 1 m. Pod komunikací budou kabely uloženy v hloubce 1,1 m v chrániče o světlosti 110-150 mm.

Prostorové uspořádání je řešeno v souladu s ČSN 73 60 05 – síť technického vybavení.

Řešení silových rozvodů uvnitř domů bude respektovat stavební uspořádání objektů a požadavky jednotlivých stavebníků.

Technické řešení zásobování lokality bylo konzultováno s E.ON, s.r.o. RSS Prostějov pracoviště Boskovice.

Venkovní osvětlení

V prostoru místních obslužných komunikací je navrženo jednostranné umístění osvětlovací

soustavy s použitím sadových bezpaticových ocelových pozinkovaných stožárů délky 5 – 6m, umístěných v zeleném pásu. Kabel pro VO je navrhován CYKY 4x10 příp. 4x16 mm² a bude uložen v souběhu s kabely NN v jedné kabelové rýze. Napojení nové osvětlovací soustavy bude z nově umístěného rozvaděče (RVO) osazeného v prostoru rekonstruované TS1. Je uvažováno s propojením VO lokality RD se stávající soustavou.

II.E.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec je v celém rozsahu plynofikována, a to nízkotlakou (NTL) plynovodní sítí, která je zásobována ze stávající regulační stanice RS 200 m³/hod umístěné na SV okraji obce. Její kapacita je podle ÚP dostačující i pro nově navrhovanou lokalitu RD. Rozšíření do nové lokality naváže na stávající vývod NTL z RS. Uložení plynovodu v lokalitě je navrženo podle požadavku Obecního úřadu jednostranně, neboť se předpokládá, že pro vytápění bude plyn využíván v rozsahu maximálně do 50% b.j. v řešené lokalitě. Územním plánem bylo bilancováno využití plynu v rozsahu 80%. Připojení jednotlivých RD (odběratelů) bude individuálními domovními přípojkami, které budou ukončeny ve skříních s osazenými HUP a domovními regulátory plynu. Skříně s regulátory budou osazeny v kiosku na hranici jednotlivých pozemků příslušného RD (doporučujeme realizovat jako sdružený kiosek s ostatními inženýrskými sítěmi). Při navrhování plynovodu – prodloužení NTL sítě a provádění domovních přípojek nutno respektovat ČSN 73 60 05 a normy související. Trasování sítě se předpokládá v pásu veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu souběžném s místní komunikací.

Potřeba plynu pro navrhovanou výstavbu je volena s ohledem na to, že tento je uvažován částečně i jako topné médium v rozsahu do 50% b.j. Předpokládaný příkon je uvažován pro obyvatele ve skupině „C“ 1,8 m³/hod při roční spotřebě 2 800 m³/rok.

Potřebný příkon pro řešenou lokalitu potom bude: 20 b.j.x1,8 m³/hod.....36 m³/hod

Při roční spotřebě 20 b.j.x 2 800 m³/rok.....56 000m³/rok

Tato potřeba bude plně pokryta se stávající NTL sítě, která je pro obec dostatečně dimenzovaná.

II.E.2.5. ELEKTRONICKÁ KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ

Dálkové kabely

Podle informací se v řešeném území zóny žádné dálkové kabely nevyskytují.

Telefonní zařízení – přístupová síť

Účastnické stanice v obci jsou připojené do telekomunikační sítě Telefonica O2, a.s. MPO Brno a je v celém rozsahu modernizována. Z hlediska telefonizace lokality je možné zajistit veškeré požadavky na zřízení účastnických stanic – možnost připojení na digitální TV, internet. Pro řešenou lokalitu RD však podzemní kabelová síť není podle požadavku obce navrhována. Připojné místo pro případné vybudování účastnické sítě je podle vyjádření Telefonica O2 z 20.6.2013 na severním okraji obce u č.p.113 v rozvaděči KRTN6. Zaústění stávajícího podzemního kabelu přístupové sítě do rozvaděče KRTN6 v délce cca 50 m bude nutné při realizaci navrhované komunikace v tomto prostoru přeložit, případně opatřit po projednání s provozovatelem telefonní sítě ochranou proti poškození, neboť prochází v uvedené délce navrhovanou komunikací.

V případě požadavku k připojení účastníků do sítě O2 bude možné vzhledem k rozvoji nových komunikačních technologií alternativně zajistit připojení účastnických stanic v lokalitě bezdrátovým způsobem – využitím technologie LTE, případně s využitím bezvýkopové technologie ve smyslu ČSN 73 60 05 a norem souvisejících.

Televizní kabelové rozvody (TKR)

Nejsou uvažovány.

Místní rozhlas (MR)

Není v lokalitě navrhován, v případě potřeby a po ověření pokrytí lokality signálem MR bude řešeno samostatně, případně bezdrátovou technologií.

Internet

Podle zájmu uživatelů je možné využít stávající sítě v obci.

II.E.2.6. LIKVIDACE TUHÉHO DOMOVNÍHO ODPADU

Pro domky je navrženo ukládání směsného komunálního odpadu do sběrných nádob o objemu 110 l, umístěných při hranici pozemku, aby bylo možno zajistit vyvážení stejným způsobem jako v ostatních částech obce. Přitom tato velikost umožňuje i umístění na hranici pozemku a je méně esteticky rušivá než kontejnery. Tříděný odpad budou obyvatelé lokality umisťovat do nádob na stávajících stanovištích v obci, protože plocha řešená územní studií není takového rozsahu, aby bylo možno v rámci ní s umístěním nádob na tříděný odpad uvažovat.

II.F. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

=====

Při zpracování územní studie pro B1av + B1az + B1b byly zohledněny závěry hodnocení dopadů na krajinný ráz a pohledově exponované plochy (viz 2. příloha: Hodnocení možnosti umístění zástavby ve vztahu ke krajině), aby byly minimalizovány dopady na krajinný ráz vzhledem k tomu, že se řešená plocha nachází v pohledově exponované poloze a leží blízko území Chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Byly také respektovány podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajního rázu v ÚP, kde je stanoveno, že „zástavba bude mít tradiční charakter a výška bude následující:

- individuální bydlení v RD – 1 nadzemní podlaží, novostavby ve stabilizovaných plochách bydlení budou přizpůsobeny výškové hladině okolní zástavby a charakter zástavby bude tradiční a bude respektovat tradiční proporcionalitu (poměry základních proporcí regionálně typických staveb) a jejich architektonický výraz bude korespondovat s dochovanou architekturou;

Přitom je vždy nutno řídit se u objektů bydlení a výroby následujícím požadavkem:

Při stanovení výškové hladiny zástavby se řídit terénními podmínkami a výškou okolní zástavby. Nová zástavba nesmí narušit působení tradičních dominant.“

II.G. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

=====

Bydlení obecně nemá negativní dopady na životní prostředí. Další možné využití bylo podmíněno tak, aby bydlení nebylo nadlimitně obtěžováno negativními dopady a nebylo zhoršováno životní prostředí – viz kapitola II. B. Odůvodnění.

Mírně se zvýší dopady z dopravy na pozemních komunikacích - vzhledem k počtu RD v řešené ploše je však možno konstatovat, že zvýšení hlučnosti a emisí bude výrazně podlimitní.

Přechodně při výstavbě RD dojde také ke zvýšení prašnosti související s realizací objektů a

pohybu nákladních vozidel.

Estetické hodnoty ovlivňují kvalitu životního prostředí – s ohledem na to byly stanoveny architektonické podmínky v kapitole D a odůvodněny v kapitole II. D.

Při zpracování územní studie pro B1av + B1az + B1b byly zohledněny závěry hodnocení dopadů na krajinný ráz a pohledově exponované plochy (viz kap. F.) a závěry odborného posouzení území z hlediska vsakování vod a následného možného ovlivnění podzemních vod, a proto byla stanovena podmínka, že:

„Součástí řešení územní studie bude řešení likvidace a neškodného 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.“ Tato podmínka byla promítnuta do řešení technické infrastruktury v kapitole E.2.2.

II.H. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

PODMÍNKY PRO OCHRANU ZDRAVÍ

Přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné pro druhy pozemků z plochy s rozdílným způsobem využití v ÚP, které jsou uvedeny v kapitole B jsou stanoveny tak, aby bydlení nebylo nadlimitně obtěžováno z dalších staveb s doplňkovou funkcí k funkci hlavní – např. z občanské vybavenosti a služeb atd. a nepřípustné jsou ze stejného důvodu stanoveny činnosti, které negativně ovlivňují okolí pachem, prachem, hlukem apod.

PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Požadavky na šířku navrhovaných místní komunikací, parkovacích míst na pozemku RD a umístění nádob na komunální odpad na pozemcích RD byly stanoveny proto, aby výše uvedené nebylo umístováno na plochu komunikací a byl tak zajištěn bezproblémový přístup hasičských záchranných sborů do území.

Řešení zásobování vodou bylo provedeno tak, aby navržené úseky vodovodu mohly sloužit i jako zdroj požární vody (hydranty) – odůvodnění viz část. II.E.2.1. Zásobení vodou.

II.I. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území ani území bezprostředně na něj navazujících se nenachází pozemky, které by byly součástí ÚSES – biocenter a biokoridorů.

II.J. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Vzhledem k rozsahu lokality není účelné stanovovat etapizaci. Výstavba a případné pořadí a možná doba realizace však bude ovlivněna prověřením možnosti a podmínek realizací technické infrastruktury tak, jak je to uvedeno v části Řešení, protože bez možného dostatečného zásobení vodou a odvodu povrchových vod, stejně tak splnění požadavků správců sítí vzhledem k technickému řešení (zaokruhování sítí) nebude možno výstavbu realizovat.

Viz také kapitola V. Další postup.

II.K. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Je nutno respektovat všechny omezující faktory – limity využití území, protože to vyplývá z platné legislativy, vyhlášení ochranných pásem atd.

II.K.1. OCHRANNÁ HYGIENICKÁ A TECHNICKÁ PÁSMA

OCHRANNÁ PÁSMA HYGIENICKÁ

Do řešeného území přímo nezasahují ochranná pásma vodních zdrojů ani jiná hygienická ochranná pásma.

TECHNICKÁ OCHRANNÁ PÁSMA

A) El. zařízení:

Při plánování nové výstavby, eventuálně při provádění různých stavebně-montážních nebo podzemních prací je nutné respektovat v prostoru stávajících i nově navrhovaných tras energetických vedení a zařízení jejich ochranná pásma. Stanovení ochranných pásem energetických děl je dáno Energetickým zákonem č. 458/2000 Sb., § 46 a § 98 ve znění pozdějších změn a doplňků.

Pro informaci uvádíme šířky ochranných pásem vedení. Vzdálenost se vždy počítá od kolmého průmětu krajního vodiče (krajního kabelu).

- | | |
|---|------|
| a) nadzemní vedení VN – nad 1kV do 35kV vč. | 10 m |
| b) podzemní kabelové vedení do napětí 110 kV | 1 m |
| c) kompaktní a zděné TS s převodem napětí nad 1kV a méně než 52 kV na úroveň NN | 2 m |

B) Plynová zařízení:

Pro zajištění bezpečnosti a spolehlivosti provozu plynovodů je nutné při provádění zemních prací, výstavbě objektů, inženýrských sítí, zřizování skládek apod. respektovat ochranná pásma plynovodních potrubí a dalších souvisejících podzemních i nadzemních zařízení ve smyslu Energetického zákona č. 458/2000 Sb., § 68, 69, 98. Též je nutno respektovat ustanovení ČSN EN 1594, ČSN EN 12 007-1-4, TPG-G 70204, ČSN 73 6005.

Ochranné a bezpečnostní pásmo je vymezeno vodorovnou vzdáleností od půdorysu zařízení (potrubí) na obě strany.

Ochranné pásmo činí:

- | | |
|--|-----|
| a) u NTL a STL plynovodů a přípojek jimiž se rozvádějí plyny v zastavěném území obce | 1 m |
| b) u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek (VTL) | 4 m |
| c) u technologických objektů (RS) | 4 m |

Bezpečnostní pásmo činí:

- | | |
|---------------------------|------|
| a) regulační stanice | 10 m |
| b) VTL přípojka do DN 100 | 15 m |

C) Telekomunikace:

K ochraně komunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma podle zákona č.127/2005Sb., §102, 103

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

Pro ukládání kabelového vedení v zastavěném území platí zvláštní předpisy, zejména ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a normy související.

D) Vodovody a kanalizace:

Podle Zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí :

§ 23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma").

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma vodních zdrojů podle zvláštního zákona²⁶ tímto nejsou dotčena.

(3) Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti dle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

E) Doprava:

Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky, silnice nebo místní komunikace.

II.K.2. OSTATNÍ LIMITUJÍCÍ FAKTORY

Poddolovaná území, chráněná, evidovaná ložisková území

V řešeném území se nenacházejí.

Územní systém ekologické stability

V řešené ploše ani bezprostřední blízkosti není žádný prvek ÚSES (biocentra a biokoridory).

Ochrana přírody

Chráněná území přírody se v řešené ploše nenachází, na k.ú. Habrůvka zasahuje Chráněná krajinná oblast Moravský kras.

Památkově chráněné objekty

V řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti nejsou. Charakter zástavby odpovídá výškou a zastřešením stávající zástavbě v obci - proto je také navrženo zastřešení objektů sedlovými střechami v barvě od oranžovočervené po červenohnědou.

Archeologická naleziště

Každé území je možno považovat za potenciální území s archeologickými nálezy – tedy území archeologického zájmu, je proto třeba dodržovat platnou legislativu a před zahájením výstavby postupovat v souladu s ní.

Záplavové území

Do řešených plochy nezasahuje žádné vyhlášené záplavové území vodního toku.

II.L. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A POZEMKY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

Vzhledem k tomu, že se jedná o územní studii, nebylo možno tyto stavby vymezit a kapitulu zařadit do řešení. Některé ze staveb veřejné infrastruktury se nacházejí na pozemcích soukromých fyzických osob, bylo by do případně zpracované změny ÚP vhodné zařadit:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dopravní infrastruktura

- stavba místní komunikace v pozemku MK1 ke zpřístupnění a obsluze lokalit B1av, B1az a B1b (zpřesnění VPS sMK1 z platného ÚP)
- stavby účelových komunikací UK1 a UK2 (zpřesnění částí VPS sUK1, sUK2 z platného ÚP)
- stavby vjezdů v pozemcích VJ1 a VJ2 - územní studií zařazen nově, protože je potřeba zajistit vjezd (VJ1) k několika RD, které leží mimo dosah navrhované místní komunikace MK3 a MK1 a k obsluze stávajícího vodovodního přívaděče do obce (vjezd VJ2)
- stavba chodníku v pozemku CH1 – územní studií zařazen nově (není v ÚP), protože je potřeba zajistit bezpečnost chodců, kteří se budou pohybovat v řešeném území

Technická infrastruktura

- stavba trafostanice TS5 – trafostanice severně bydlení B1av a B1az včetně stavby elektrického vedení VN (zpřesnění VPS sTS5 z platného ÚP)
- stavba trafostanice TS1n - trafostanice jižně stávající trafostanice ke zrušení (zpřesnění VPS sTS1n z platného ÚP)
- část záchytného příkopu P1a (přesnění VPO oP1a z platného ÚP).

Tedy nově je územní studií navržena pouze VPS pro chodník v pozemku CH1 a vjezdy VJ1 a VJ2.

II.M. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- ZV3b, ZV3c, ZV3d, ZV3e – veřejná prostranství – veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu - zpřesnění vymezení části **ZV3** z platného ÚP – na části p.č. 356/36, 356/35, 356/34, 356/33, 365/32, 356/67, 356/42, 356/29, 356/27, 356/107, 356/19, 356/18, 356/16 – vše v k.ú. Habrůvka. Předkupní právo ve prospěch obce Habrůvka. Veřejné prostranství bylo vymezeno v návaznosti na komunikaci MK1 a částečně v ochranném pásmu zařízení technické infrastruktury.
- ZV3a – veřejné prostranství – veřejná zeleň s mobiliářem – zpřesnění vymezení části ZV3 na p.č. 356/18. Předkupní právo by se zřizovalo ve prospěch obce Habrůvka.
- ZVT – veřejná prostranství – veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu – navrhuje se územní studií nově – a to proto, aby byl zajištěn přístup ke stávajícímu vodovodnímu přívaděči do obce, na části p.č. 356/107, 356/22, 356/23, 356/108, 356/109, 356/24.

III. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

Zajišťování ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace vychází především ze zákona č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhlášky č. 13/94 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a Metodického pokynu Odboru ochrany lesa a půdy MŽP čj. OOLP/1067/96 z 1. 10. 1996.

Lokalita je určena pro bydlení – záборы ZPF budou pro RD a zpevněné plochy na pozemcích RD – přístupové komunikace do garáže a ke vstupu do RD, vozidlové komunikace, vjezdy, chodník, veřejnou zeleň s mobiliářem a veřejnou zeleň pro technickou infrastrukturu.

Třídy ochrany zemědělské půdy jsou stanoveny vyhláškou č. 48/2011 Sb.

Přehled a rekapitulace navržených záborů je v následující tabulce:

Přehled navržených ploch a rekapitulace záboru ZPF

Způsob využití plochy	Celkový zábor (m ²)	Zábor podle druhu pozemku (m ²)						Zábor podle třídy přednosti v ochraně ZPF (m ²)					BPEJ	Investice do půdy Lokalizace
		orná	chmelnice	vinice	zahrada	sad	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.		
Plochy bydlení B1av, B1az, B1b	34302	20258 14044									20258 14044	52701 53716	- / MZÚ	
Dopravní plochy MK1, MK3, VJ1, VJ2	3469	2087 1382									2087 1382	52701 53716	- / MZÚ	
Technická infrastruktura T2	20	20									20	53716	- / MZÚ	
Veřejná zeleň pro TI	3922	1356 2566									1356 2566	52701 53716	- / MZÚ	
Veřejná zeleň s mobiliářem	2118	1540 578									1540 578	52701 53716	- / MZÚ	
Chodník Ch1	843	550 293									550 293	52701 53716	- / MZÚ	
CELKEM	44674	44674	0	0	0	0	0	0	0	0	25791 18883			

Všechny pozemky navržené k záboru jsou součástí navrhovaných záborů ZPF v ÚP.

Uskutečněné investice do zemědělského půdního fondu

V řešené ploše není kvalita půdy zvýšena vložением investic ve formě odvodnění.

Rekultivované plochy se v řešené lokalitě nevyskytují.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Navrhovaným záborem zemědělského půdního fondu **nedojde** k narušení areálů a objektů staveb zemědělské prvovýroby.

Údaje o uspořádání ZPF

V řešeném území nebyly zpracovány komplexní pozemkové úpravy.

Pozn.: Nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).

IV. POZEMKOVÉ ÚSPOŘÁDÁNÍ

Aby mohla být zástavba podle této urbanistické studie realizována, je třeba vytvořit pro její realizaci předpoklady. Pozemky jsou ve vlastnictví obce a soukromých majitelů.

Bude nutno provést přeparcelování pozemků – návrh řešení ve vztahu ke stávajícím pozemkům je patrný z výkresu č.8. Pozemkové uspořádání.

V. DALŠÍ POSTUP

Před realizací výstavby v plném rozsahu (cca 114 osob) bude třeba zprovoznit a napojit na stávající vodovod nový vodní zdroj HV 105J, což zabezpečí bezproblémovou dodávku vody pro celý skupinový vodovod Křtiny (dle informace starosty obce 8.9.2014 se v současnosti řeší).

Dle zhodnocení hydrogeologického průzkumu se zaměřením na vsakovací podmínky (Závěrečná zpráva o provedeném hydrogeologickém průzkumu se zaměřením na vsakovací podmínky v k.ú. Habrůvka, HIG geologická služba, spol. s r.o. Brno, 2014), se na ploše nachází geologické prostředí s nepříznivými podmínkami vsakování do podloží. Proto bude potřeba zrealizovat navržená protierozní opatření – především záchytný příkop P1a, který kromě protierozní funkce bude plnit i funkci odvedení nevsáknutých povrchových vod z ploch B1av, B1az a komunikace MK1 (je do něj zaústěna stoka dešťové kanalizace B). V případě, že by tyto nevsáknuté dešťové vody byly svedeny do stávající kanalizace vedoucí přes obec, mohlo by dojít k překročení kapacity potrubí. Doporučuje se proto v tomto případě provést hydrotechnické posouzení kapacity stokové sítě, prověření stavu sítě a objektů z hlediska funkčnosti.

Do doby než bude v obci vybudována splašková kanalizace s výtlakem na ČOV Křtiny, bude likvidace splaškových vod řešena individuálně – jímkami na vyvážení. Jednotlivé RD budou mít ale provedeny přípojky, aby se po zprovoznění systému splaškové kanalizace mohly napojit na centrální čištění splaškových vod.

Pro řešení vlastní lokality se doporučuje provést vytyčení současných hranic parcel a nově navrhovaných hranic, následně provést výměnu nebo odkoupení, aby byly majetkové poměry uspořádány tak, jak je navrhováno ve studii. Přitom bude třeba vzhledem k výše uvedeným skutečnostem provést korekci pro konečné pozemkové uspořádání a umístění RD.

Při realizaci je také nutno vycházet ze závaznosti vymezení území, závazné je umístění místní

komunikace, pěších komunikací, pásů veřejné zeleně i vymezení ploch B1av, B1az, B1b. Dělení pozemků pro jednotlivé RD je doporučeno, ale je vhodné nečlenit na užší parcely než je zakresleno v územní studii (zpracovatelé ÚS doporučují nižší počet RD než je zakreslený).

V první fázi je nutno vykoupit pozemky pro komunikace (vozidlové i pěší), vedení technicko inženýrských sítí (pásky veřejné zeleně pro technickou infrastrukturu). Následně zpracovat projektovou dokumentaci. Realizovat komunikace a technickoinženýrské sítě.

Dále je také vhodné zjistit možnost prodeje pozemků jejich majiteli potencionálním stavebníkům. Ideálního řešení lze dosáhnout, když jsou pozemky vykoupeny jedním majitelem a na základě zájmu stavebníků postupně zastavovány. Tím je možno řešit vždy uspořádání skupiny několika RD společně a dosáhne se tak lepšího výsledku, než když jsou RD stavěny postupně v různých částech území.

V každém případě se doporučuje řešit problematiku uspořádání hranic uvnitř ploch pro bydlení odbornou pomocí projektanta jednotlivým stavebníkům, eventuálně firmou zajišťující realizaci zástavby v území.

Přílohy

1. příloha :

Zápis z jednání představitelů obce Habrůvka a zpracovatele Územní studie B1 ze dne 19.3.2014.

Za obec Habrůvka : pan starosta M. Šimek, pověřený zastupitel ing. J.Formánek

Za zpracovatele LÖW & spol.: ing.arch. M. Chroboczková, ing. J. Vysoudil. V. Marek

Při jednání bylo dohodnuto :

1. Z předložených **variant řešení** (uspořádání zástavby respektující vodovodní přivaděč ze Křtin do vodojemu, uspořádání s přeložkou vodovodního přivaděče podle územního plánu, uspořádání s částečnou přeložkou přivaděče přes parcelu č. 356/23) zástupci obce vybrali variantu uspořádání zástavby respektující vodovodní přivaděč ze Křtin do vodojemu. Přitom podél přivaděče bude ponechán volný pruh v šířce 2 m od osy vodovodu na obě strany – tedy celkem 4 m - pro obsluhu této technické infrastruktury.

2. Úprava místní komunikace MK1, MK3

Úprava byla provedena podle požadavku obce – zúžení komunikací na 5,5 m vč. obrubníku, v severní části zmenšení oblouku při dodržení minimálních parametrů v jihozápadní části komunikace v maximální možné míře navázání MK1 a MK3 na navrhované řešení téměř celé komunikace MK3, které poskytla v letošním roce zpracovateli obec.

Přitom řešení komunikace MK3 v její východní části bylo potřeba upravit zpracovatelem firmou LÖW & spol. (ing. M. Škvarilovou, specialistou v oboru doprava), protože by nebylo možno řešit zbývající průběh komunikace MK3 a pak i MK1 tak, aby nezasahoval do stabilizovaných ploch bydlení p.č. 356/84, 356/57.

Pozn.: Na základě požadavku obce z června 2014 bylo umístění komunikace opět upraveno tak, jak je v grafické části – viz výkres č. 2. Dopravní řešení a výkres č. 4. Koordinační výkres.

3. Dle požadavku obce bude doplněn jednostranný **chodník** šířky 1,5 m a bude umístěn do pruhu 3m širokého pro uložení liniových staveb technické infrastruktury. V severní části bude chodník probíhat západně veřejného prostranství pod trafostanicí, podél plotu RD na p.č. 356/78.

4. Úprava uspořádání sítí technické infrastruktury :

Proti původnímu řešení, předanému obci v červenci 2013, bude uspořádání následující :

V pruhu zeleně pro technickou infrastrukturu cca západně a severně komunikace MK1 bude pořadí liniových staveb technické infrastruktury ve směru od pozemků RD k místní komunikaci MK1 – kabel elektrického vedení NN, 2 kabely el. vedení VN, kabel veřejného osvětlení, vodovod. Cca východně a jižně bude ve směru od pozemků RD k místní komunikaci MK1 – kabel elektrického vedení NN, plynovod NTL, splašková kanalizace. Vedení těchto sítí bude napojeno na stávající liniové stavby technické infrastruktury a v maximální možné míře na navrhované řešení sítí technické infrastruktury podél MK3, které poskytla v letošním roce zpracovateli obec. Úprava napojení na stávající sítě technické infrastruktury byla provedena také v severní části řešeného území.

Pozn. : Na základě požadavku obce z června 2014 bylo nakonec uspořádání sítí opět upraveno tak, jak je v grafické části – viz výkres č. 4. Koordinační výkres.

5. Ponechání pruhu 2,0 m širokého z p.č. 356/43 ve vlastnictví obce pro umístění **přeložky**

nadzemního vedení NN přes parcelu č. 356/43, 356/42, atd.

6. **Náhrada pozemku** pro dopravní a technickou infrastrukturu výměnou za adekvátní část p.č. 356/43 ve vlastnictví obce (p.Král).
7. Umístění **veřejného prostranství** východně komunikace MK1 (v souladu s podmínkou v územním plánu a platnou legislativou – vyhláškou č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění). Úprava veřejného prostranství v severní části řešeného území jižně trafostanice podle řešení MK1 a navrhovaného chodníku a při dodržení ochranného pásma trafostanice.
8. **Stavební čára** bude pro RD východně a jižně od MK1 ve vzdálenosti 6m od místní komunikace, t.j. 3m od hranice parcely RD a hranice veřejné zeleně pro liniové stavby technické infrastruktury (parkování vozidel je možné na vjezdu, který bude min 6m před garáží v RD, přitom jeho 3 m dlouhá část bude ležet v pruhu veřejné zeleně pro umístění technické infrastruktury), západně a severně MK1 bude stavební čára ve vzdálenosti 9 m od MK1 (a to z důvodu parkování vozidel mimo chodník, tedy parkování je možné pouze na pozemku RD). Pro 1RD bude vždy zajištěno **garážování a parkování** celkem minimálně pro 2 auta na pozemku RD (přitom zástavba východně a jižně MK1 může mít vjezdy umístěné částečně v 3 m širokém veřejném pruhu pro technickou infrastrukturu – viz. výše).
9. **Charakter zástavby** – přípustné budou rodinné domy volně stojící, případně dvojdomky. Nepřípustná bude řadová zástavba.
RD budou 1 NP, RD budou **osazeny** tak, aby v nejvyšším bodě terénu byla podlaha v 1.NP. v rozmezí 20 až 150 cm nad terénem. **Střecha** bude sedlová, nebo lépe i valbová se sklonem střešních rovin min 35°.
Vzdálenost RD od hranic pozemků se sousedními parcelami s RD bude min 3m, přitom vzdálenost mezi jednotlivými RD nebude menší než 7 m.
Pozn.: Při zpodobnění řešení je u některých RD vzdálenost 2 m od hranice pozemka a u sousedních RD pak 5 m, protože tyto stávající parcely jsou úzké a bylo by problematické do nich RD umístit.
10. **Maximální počet RD** bude 25 RD (v plochách B1av, B1az. V ploše B1b bylo již vydáno stavební povolení.) Pozemkové uspořádání respektuje v maximální možné míře vlastnické vztahy – pouze jsou členěny jednotlivé parcely na více částí (2 až 3). Parcelu vlastníka členěnou na 3 části lze rozčlenit i na pozemky pouze pro 2 RD nebo ji ponechat pouze pro 1RD. Obdobně je toto přípustné u pozemků 1 vlastníka, které byly rozčleněny na 2 části ponechat celý pozemek pro 1 RD. V grafické části je zakreslen maximální možný počet RD.

10. Doporučené materiály a barvy

Vhodnější jsou klasické zděné stavby, dřevostavby opatřeny omítkou, nevhodné jsou srubové stavby (neodpovídají stávajícímu charakteru zástavby v obci). Střešní krytina v barvách od tlumené červenooranžové přes odstíny červené po červenohnědou. Nevhodné jsou barvy modré, zelené, které opět nejsou v území tradiční. Barvy omítek lépe jemně pastelové nebo odstíny bílé. Vše je navrženo proto tak, aby nerušilo celkový charakter obce, navíc řešené území je v pohledově exponované poloze viditelné z dálky a také z území CHKO Moravského krasu. Vše bylo tedy řešeno i s ohledem na **podmínku v ÚP ve vztahu k posouzení ve vztahu ke krajině.**

2. příloha :

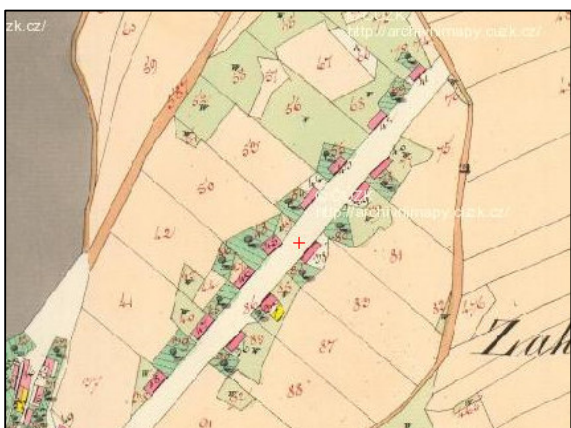
Hodnocení možnosti umístění zástavby ve vztahu ke krajině

Za zpracovatele LÖW & spol.: ing.Eliška Zimová

Výchozí údaje.

Plocha leží v k.ú. Habrůvka, jejíž značná část leží v Chráněné krajinné oblasti Moravský kras, v pohledově exponované poloze, která může mít vliv i na CHKO. Obec Habrůvka je návěsní vsí, na niž se však netypicky (zřejmě druhotně) váží paprscitě záhumenice.

Silnicové a ulicové vsi nejsou v CHKO Moravský kras příliš četné (pouze Ochoz), relativně četnější jsou mladší silniční útvary. Nejedná se však o samostatná sídla, ale o novější části (byť často prostorově oddělené) starších sídel, např. SV část Habrůvky. Ulicový charakter má také naprostá většina novodobé zástavby 20. století.



Snímek historické ulicové zástavby, na kterou bude navazovat výstavba řešená územní studií.

V rámci Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Moravský kras (LÖW & spol., 2012) byly pro obec Habrůvka stanoveny tyto charakteristiky a doporučující opatření k zachování krajinného rázu:

Historický typ sídla a plužiny:

návěsní ves s paprscitou, traťovou a dělenou úsekovou plužinou.

Převážně sevřená zástavba vymezuje oválnou, na kratších stranách otevřenou návěs. Asi třetinu plužiny tvoří na sídlo navazující paprscitě záhumenice. Struktura plužiny je tak již významně ovlivněna pozdně středověkými sídelními technikami.

Následný vývoj zástavby:

Přibližně od konce 18. století se začala Habrůvka prostorově rozvíjet a to dvěma odlišnými způsoby. Severně od sídla vznikla soustředěná hromadná struktura se samostatně stojícími objekty. Východně od ní pak pravidelná silniční struktura se samostatně stojícími objekty a malými záhumenicemi. Obě struktury vznikly již před r. 1826, ale z mapových podkladů však nevyplývá, která dříve. Do závěru 20. století pak růst sídla značně zpomalil. Vznikly pouze dvě malé silniční struktury navazující na starší zástavbu a menší zemědělský areál s bytovým domem. V posledních cca 20 letech růst sídla opět zesílil. Volnější ale stále ještě soustředěná zástavba samostatně stojícími objekty tak vzniká podél dalších komunikací vycházejících ze sídla. Historické jádro se dochovalo bez významnějších změn až do současnosti.

Celkové hodnocení:

Menší rozvíjející se sídlo s velmi dobře dochovaným historickým jádrem (na části včetně tradičních ovocných předzahrádek) a průměrnou novodobou zástavbou. Na severovýchodě si svůj charakter uchovává i starší domkařská zástavba. Původní ves v závěru malého údolí začíná obklopovat nová zástavba na vyvýšených svazích i horizontech. Vzhledem k členitému reliéfu a pohledově exponovanosti vyšších partií poněkud chybí účelná regulace výšky zástavby. Historické členění plužiny

bylo setřeno při scelování pozemků, jeho malé fragmenty najdeme severně a západně od sídla.

Doporučení:

- **Výjimečně dochované historické jádro a zástavbu na převýšených pohledově exponovaným polohách je třeba zvýšeně chránit.**
- Zachovat soustředěný, kompaktní charakter zástavby. Nepřipustit vznik soliterních objektů (obytných, rekreačních, výrobních) ani jejich skupin ve volné krajině (vyjma objektů nezbytných pro prvovýrobní využívání území).
- Sídlo rozvíjet úměrně jeho velikosti.
- Nepřipouštět vznik plošné zástavby negující původní urbanistické formy.
- Vyjma severního okraje sídla nedopustit rozvoj zástavby až k okraji lesa. Zachovat tak tradiční charakter krajiny, kdy je sídlo obklopeno zemědělskými pozemky.
- Při stanovení výškové hladiny zástavby se řídit terénními podmínkami a výškou okolní zástavby. Nová zástavba nesmí narušit působení tradičních dominant.
- Výjimečný vzhled přísluší pouze funkčně výjimečným objektům (kostel, škola, obecní úřad, kulturní dům, hasičská zbrojnice atp.). Funkčně běžné, tedy obytné objekty, mají být tak jako v minulosti součástí matrice. Výjimečný vzhled je u nich nežádoucí.
- Tradičním typem obytných, původně i zemědělských objektů byl výrazně podélný přízemní dům. Nejčastěji složitějšího půdorysu písmene „L“, „U“ a často také jako čtyřstranný dvorec. V historických jádrech (zejména do prostoru návsi) by měl být tento typ domu zachován. U nové zástavby není účelné striktně trvat na tradičním typu zemědělských usedlostí. Přesto je nutné dbát na to, aby si sídlo zachovalo určitý charakter a nelze proto zcela rezignovat na vzhled stavěných či rekonstruovaných objektů. Nejzákladnějšími kritérii, které by měly domy splňovat, patří vedle výšky zástavby obdélný tvar objektů, sedlová střecha a štíty. Objekty, které nespĺňují tyto základní kritéria, by měly být individuálně posouzeny z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz. Obecně platí, že podporovat dřeviny v okolí objektů (zejména na okrajích sídla) je vhodnější než striktně trvat na řadě architektonických detailů.
- Alespoň rámcově dodržovat uliční čáru (jak u nově zastavovaných ploch, tak zejména ve stávající zástavbě).
- I v nově zastavovaných plochách alespoň v základu respektovat tradiční půdorys a orientaci stavebních parcel (užší obdélník s kratší stranou orientovanou kolmo na komunikaci).
- Na okrajích obce důsledně dbát na zachování zeleného prstence, který sídlo tradičně odděloval od volné krajiny. Nejlépe aby byl, tak jako v minulosti, tvořen ovocnými zahradami.
- Zásadně nerozvíjet zástavbu v prostoru malého údolí severně od sídla.
- Bylo by vhodné zachovat obklopení historického jádra volnou krajinou.
- Chránit a podporovat zeď obklopující zemědělský areál.

Opatření v rámci územní studie:

RD budou s INP, osazení RD bude takové, aby byly minimalizovány dopady na okolní krajinu – tedy cca od 20 do max. cca 150 cm nad okolní terén. V případě, že by toho nebylo možno dosáhnout, bude okolní terén rodinného domu upraven tak, aby byla podmínka splněna – úpravy svahováním, za pomoci zídky apod.

Použité materiály nebudou křiklavé – tedy nebudou užity křiklavé barvy omítek, ale spíše pastelové tóny nebo bílá. Na střechu bude použita krytina v barvách v odstínech červené (od oranžovočervené po červenohnědou).

Po vnitřním obvodu oplocení (na pozemcích rodinných domů bude vysazena pohledově izolační zeď z vyšších druhů stromů (mohou být i ovocné), které dorůstají výšky cca 15 m. Dojde k pohledovému zakrytí zástavby z dálkových pohledů a vytvoření zeleného prstence, který lépe začlenění řešenou zástavbu do krajiny a také bude lépe zajištěna intimita v plochách bydlení. Plochy tak budou odděleny od stávající zástavby a zemědělské půdy a hospodářské činnosti spojených s dopravou na nich.

3. příloha :

Předběžné vyjádření VaS, a.s., divize Boskovice

Dobrý den,

k vaší žádosti o předběžné vyjádření ohledně rozšíření vodovodní sítě v Habrůvce, která je navržena v Územní studii lokality pro výstavbu RD Habrůvka B1a+B1b sdělujeme. S rozšířením vodovodní sítě lze souhlasit při splnění těchto podmínek :

- 1/ musí být zrealizováno napojení nového vrtu HV 105J na systém SV Křtiny, které vyřeší stávající nevyhovující stav a zajistí dostatek vody pro bezproblémové zásobování stávající i nově plánované zástavby (viz vyjádření VAS k dalšímu rozvoji obce hlediska napojování další výstavby na vodovod ze dne 16.1.2011 zasláné obci Habrůvka).
- 2/ součástí studie bude řešení přeložky výtlačného řadu včetně ovládacího kabelu mimo komunikaci se zachováním ochranného pásma a zajištěním přístupu pro provozovatele
- 3/ v PD stavby bude posouzena kapacita stávající ATS, v případě překročení kapacity ATS bude zajištěno její posílení.
- 4/ objekty VDJ + ATS budou napojeny na dispečink z důvodu zatížení systému navýšenými odběry.

VAS není provozovatelem kanalizace v obci Habrůvka, ale předpokládáme, že finální studie, která nám bude zaslána k oficiálnímu vyjádření, bude obsahovat i řešení likvidace OV z lokality.

Ing. Jaromír ZUKAL, vedoucí technického útvaru
VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.
divize Boskovice
17.listopadu 14, 680 19 Boskovice
telefon: 516 427 234
mobil: 605 280 075
e-mail: zukal@vasbo.cz

Pozn.: Dle požadavku obce byla vybrána varianta zástavby respektující stávající vodovodní přívaděč do obce – obec si dohodne z VaS,a.s., divize Boskovice možnost tohoto řešení.

4. pozn.:

Závěrečná zpráva o provedeném hydrogeologickém průzkumu se zaměřením na vsakovací podmínky v k.ú. Habrůvka, HIG geologická služba, spol. s r.o. Brno, 2014
– je uložena na Obecním úřadě Habrůvka (vzhledem k rozsahu díla).