

# ÚZEMNÍ STUDIE NEPLACHOVICE

## LOKALITA Z-II

---

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

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

DATUM: ČERVEN 2018



**OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY**

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

## **1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu**

Lokalita řešená územní studií se nachází na severovýchodním okraji obce Neplachovice při silnici I/57. Jedná se o zastavitelnou plochu, územním plánem označenou Z-II s navrženým způsobem využití „plochy smíšené obytné – Bs“.

Území trojúhelníkového tvaru navazuje na stávající zastavěné území. V současnosti je převážně využíváno jako orná půda. Na západním okraji lokalitu vymezují zahrady stávajících rodinných domů, na severovýchodním okraji zmíněná silnice I/57 a z jižní strany stávající jednostranně obestavěná ulice Loděnická. Řešené území je dotčeno bezpečnostním pásmem VTL plynovodu.

Celková rozloha řešeného území je 1,915 ha. Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000 a 1:5000.

## **2. Koncepce řešení**

Návrh řešení respektuje požadavky územního plánu a zadání územní studie. Je navržena dvojice ulic. Hlavní nová oboustranně obestavěná ulice (bloky B-2 a B-3) prochází územím a navazuje na stávající ulici Loděnická. Na tuto „páteřní“ ulici navazuje v západní polovině území nová jednostranně obestavěná ulice (blok B-1), která rovněž ústí do ulice Loděnická. Koncepce členění území je navržena tak, aby se přirozeně zapojila do stávajícího charakteru obce a nabídla pokud možno rozmanité prostředí při zachování měřítka obce a optimální průjezdnosti resp. průchodnosti území. Zástavba je pojata tradičně podél komunikací. Veřejný prostor je koncipován tak, aby umožnil pohodlný pohyb chodců i vozidel, aby bylo možno do něj zakomponovat veřejnou zeleň formou alejí.

Zásadním limitem pro organizaci území je silnice I.třídy. Z tohoto důvodu jsou logicky stavební pozemky v bloku B-3 orientovány zahradami k této rušné komunikaci. Lokalita je členěna s ohledem na tvar řešeného území a zároveň nutnost pěšího propojení ulice Loděnická se zastávkou autobusové dopravy na silnici I.třídy. Veškeré dopravní napojení je řešeno z ulice Loděnická. Nově navržené pozemky (celkem 18 pozemků pro výstavbu rodinných domů) mají výměry v rozmezí cca 541 až 900 m<sup>2</sup>. Tvar pozemku (poměr šířky a hloubky) odpovídá typu umísťovaného objektu (samostatně stojící rodinný dům) a zároveň potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikací a inženýrských sítí.

Potřebné plochy pro rekreaci a oddych jsou navrženy při pěším propojení zastávky autobusu a ulice Loděnické. Tvoří tak nejen klidové zázemí řešené lokality, ale také příjemný vstupní prostor pro vystupující cestující.

### **2.1 Urbanistická a architektonická koncepce**

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

Celková plocha řešeného území je 1,915 ha.

Celková plocha pro bydlení (pozemky B) je 1,426 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství (pozemky Qu – uliční prostory) je 0,319 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství (pozemky Qr – rekreační plochy) je 0,170 ha.

### **2.1.1 Bydlení**

Návrh vytváří systém dvou nových ulic, při kterých je doporučenou parcelací vytvořeno 18 nových stavebních míst. Předpokládaná poloha vlastních RD je stanovena stavební čarou a stavební hranicí po obou stranách ulice. Všechny 18 pozemků o výměrách 541 až 900 m<sup>2</sup> je určeno pro umístění samostatně stojících rodinných domů. Plochy pro výstavbu jsou organizovány ve 3 blocích (B-1, B-2 a B-3). Výstavba v bloku B-3 je záměrně organizována tak, aby předpokládaná poloha Rd nezasahovala do ochranného pásma VTL plynovodu a aby zahrady vytvořily přirozenou bariéru hluku a prachu od silnice I.třídy.

### **2.1.2 Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství tvoří veškerý veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné zeleně, k relaxaci obyvatel i případnému rekreačnímu či sportovnímu využití.

Hlavním veřejným prostranstvím je uliční prostor Qu, který má smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, případně veřejná zeleň. Rozšířením koncového uličního prostoru v severní části lokality je vytvořena plocha Qr, která pokračuje dále severním směrem k silnici I.třídy a zastávce autobusové dopravy. Zde bude ve větší míře provedena výsadba veřejné zeleně a bude vytvořeno zázemí pro rekreaci a oddech (mobiiliář, herní prvky pro děti i dospělé, případně sportoviště apod.).

Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru se zklidněnou obousměrnou komunikací je v celém území 10,5 m.

Celková plocha veřejných prostranství Qr splňuje požadavek vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění. Je navrženo 0,170 ha ploch veřejných rekreačních prostranství (mimo uliční prostory) na 1,426 ha ploch pro bydlení.

## **2.2 Koncepce veřejné infrastruktury**

### **2.2.1 Doprava**

Lokalita je obsloužena navrženými místními komunikacemi napojenými na stávající místní komunikaci v ulici Loděnická. Všechny navržené komunikace jsou obousměrné, předpokládá se výstavba oboustranných chodníků. Koncová komunikace v severní části území je doplněna o kolmá parkovací stání. Délka této větve je do 50 m. V území je dále navržena pěší cesta ve formě pojízdného chodníku.

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

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

### **2.2.2 Zásobování vodou**

Obec Neplachovice má vodovod pro veřejnou potřebu, který je napojen na skupinový vodovod Holasovice - Štěplovec s napojením na Opavské zdroje. Vydatnost zdrojů pro skupinový vodovod zaručuje dostatečnou rezervu pro napojení rozvojových lokalit

v Neplachovicích. Zásobování lokality je zajištěno novými řady umístěnými v uličním prostoru. Řady jsou zaokrouhovány a napojeny na stávající vodovodní řad v ulici Loděnická. Jednotlivé větve budou osazeny sekčními šoupaty a požárními podzemními hydranty, které budou sloužit rovněž k odvodušňování a odkalování vodovodní sítě. Materiál a profily nového potrubí budou řešit následující stupně PD na základě podrobného výpočtu, vzhledem k průtoku požární vody (u zástavby do tří podlaží 6,7 l/s) však předpokládáme v řadech DN min. 100 a u větví min. DN 80. Při podchodech pod komunikací bude potrubí opatřeno chráničkou, rýha vyplněna betonem, aby nedošlo k pozdějšímu sedání vozovky. Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platné legislativy.

#### Potřeba vody:

celá lokalita – 35 RD – 123 obyvatel (spotřeba 96 l/den)

spotřeba lokality – 11,81 m<sup>3</sup>/den

koeficient nerovnoměrnosti – 1,35

Potřeba pro lokalitu 11,81 m<sup>3</sup>/den (max. 15,94 m<sup>3</sup>/den)

### **2.2.3 Odkanalizování**

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

Odkanalizování řešené lokality bude rovněž oddílné, gravitační s napojením na systém odkanalizování obce. U nově navržených RD bude část dešťových vod ze střech zachyceno a využito pro závlahu.

### **2.2.4 Zásobování el. energií**

V současné době je obec zásobována elektrickou energií prostřednictvím více trafostanic. Územní plán (jehož koncepce zásobování VN byla konzultována na ČEZ a.s., Regionální pracoviště Ostrava v prosinci 2015) v části obce, kde se nachází řešená lokalita, neuvažuje posílení systému trafostanic a předpokládá napojení řešené lokality na stávající rozvod NN.

Stávající vzdušné vedení je situováno na jižním okraji lokality v ul. Loděnická. Napojení lokality je provedeno kabelovým rozvodem NN propojeným prostřednictvím kabelosvodů v místech sloupů NN na stávající síť NN. Kabelové vedení je vedeno po obou stranách oboustranně obestavěné ulice. Navržená parcelace především v ul. Loděnická je řešeno tak, aby se stávající vzdušné vedení NN nacházelo mimo budoucí soukromé parcely.

Konkrétní technické řešení bude předmětem následných stupňů projektové dokumentace.

Rozvod NN a VO bude v řešeném území umístěn výhradně v plochách veřejných prostranství.

## 2.2.5 Zásobování plynem

Katastrem obce prochází VTL plynovod DN 300 jehož bezpečnostní pásmo zasahuje i do řešeného území. Navrženou organizací lokality je toto pásmo respektováno. Vlastní plynofikaci obce zajišťuje regulační stanice na okraji zástavby. Plynofikace obce je středotlaká. Nové řady rozšiřující STL plynovod v řešené lokalitě budou provedeny potrubím PE 63-90 mm. Nové řady budou umístěny výhradně v plochách veřejných prostranství. Konkrétní technické řešení stanoví následný stupeň projektové dokumentace.

Specifická potřeba plynu v kat. „C“ - obyvatelstvo je uvažovaná 1,8 m<sup>3</sup>/hod. při roční spotřebě 2800 m<sup>3</sup>/rok na jednoho odběratele.

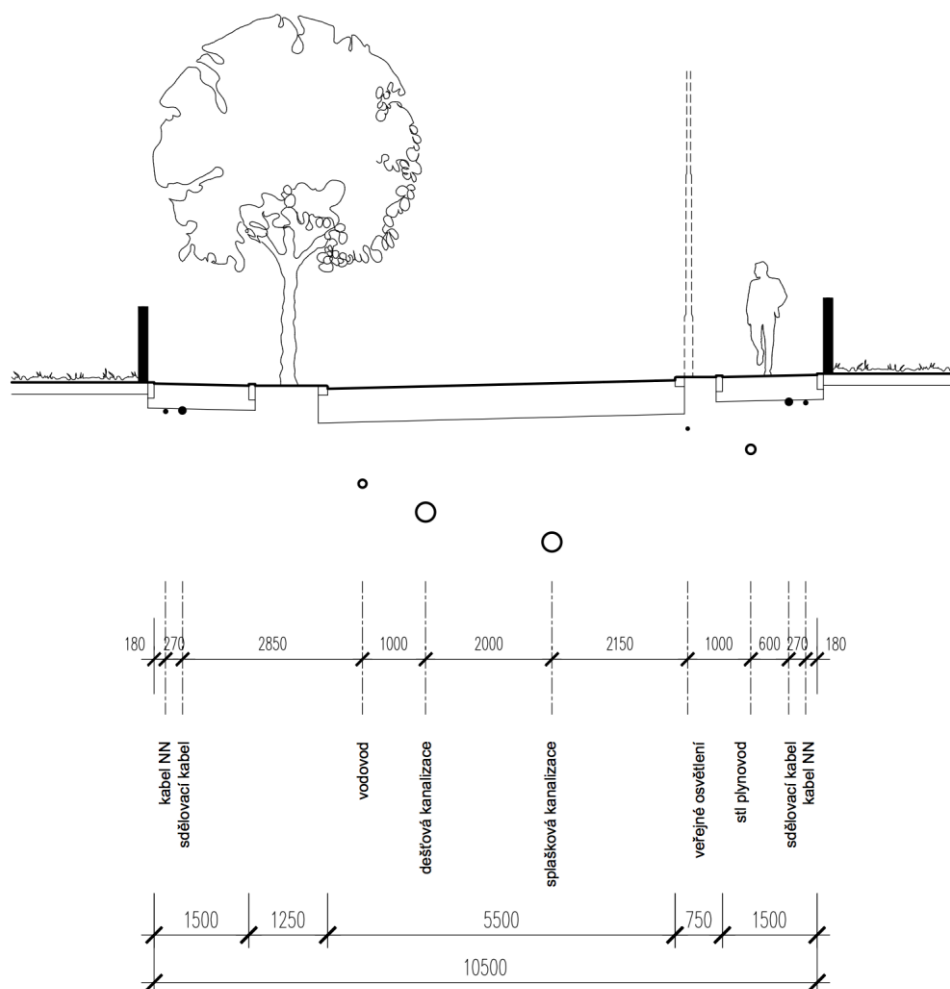
V rámci řešeného území je uvažováno s 18 RD. Potřeba pro lokalitu je stanovena:

18 RD x 1,8 m<sup>3</sup>/h – 32,4 m<sup>3</sup>/h při koeficientu současnosti 1

18 RD x 2800 m<sup>3</sup>/rok – cca 50 400 m<sup>3</sup>/rok

### Poznámka:

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



### **3. Podmínky využití území**

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

##### **3.1.1 Pozemky staveb na plochách B**

###### *Podmínky pro využití*

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

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

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

##### **3.1.2 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)**

###### *Podmínky pro využití*

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

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

V případě všech ulic je nepřipustná obsluha provozem a vjezd k provozovně automobilů o hmotnosti nad 3,5 t.

##### **3.1.3 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)**

###### *Podmínky pro využití*

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

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

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

### 3.2.1 Použité pojmy

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2 Stavby na pozemcích B

#### Regulativy

Stavební čáry, hranice:

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

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží
- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 50 cm nad úrovní přilehlé veřejné komunikace
- tvar střech obytných objektů bude sedlový, pultový, ploché střechy
- případný hřeben střechy bude orientován rovnoběžně se stavební čarou, viz. grafická část dokumentace



- sklon sedlové střechy bude v rozmezí 30° - 42°
- sklon pultové střechy bude do 15°

Forma zastavění, odstupy:

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

Nezastavitelná část pozemku - zahrada:

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
  - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely rekreační (altány, chatky apod.)
  - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.)
  - drobné stavby – pergoly, přístřešky pro auta apod.
  - stavby a zařízení technické infrastruktury
  - oplocení pozemku
  - bazény do 40 m<sup>2</sup>

Nezastavitelná část pozemku – předzahrádka:

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

Oplocení (platí pro celý pozemek):

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

Doprava v klidu:

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

## **Na pozemcích č.9 – 18 je nutno respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu**

### **3.2.3 Stavby veřejné infrastruktury**

#### **3.2.3.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu**

##### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání**

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

V případě místní komunikace se jedná o dvoupruhovou průjezdnou komunikaci s asfaltovým povrchem o šířce mezi obrubníky 5,5 m. Podél této komunikace bude v následných stupních projektové dokumentace navržen oboustranný chodník. V severní části lokality je řešena koncová větev místní komunikace v úseku kratším než 50m bez obratiště. Při této komunikaci jsou navržena kolmá parkovací stání. Umístění park. stání pro tělesně postižené bude řešeno v následných stupních proj. dokumentace. Chodníky v plochách Qu budou řešeny v min. šířce 1,5 m, v plochách Qr a ostatních v min. šířce 2 m.

Stavby pro dopravní infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

#### **3.2.3.2 Stavby pro technickou infrastrukturu**

##### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání**

Všechny technické sítě budou umístěny na pozemcích veřejného prostranství v plochách Qu.

Stavby pro technickou infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

#### **3.2.3.3 Nakládání s odpady**

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

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

### **3.2.4 Veřejná zeleň**

##### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání**

Zeleň formou parku bude realizována v plochách rekreace Qr. Liniová výsadba zeleně formou alejí je navržena v uličním prostoru Qu a dále pak podél pěší komunikace při severovýchodním okraji lokality pro posílení odclonění negativních vlivů na bydlení ze silnice I. třídy . Budou vysazovány pouze listnaté dřeviny.

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

### **3.2.5 Ochrana hodnot v území**

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

### **4. Etapizace**

V řešeném území není navržena etapizace výstavby.

### **5. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

Počet stran textové části: 11

Počet výkresů grafické části: 4