



Obec SOKOLNICE  
Sokolnice 435  
66452 Sokolnice

v Sokolnicích 14.04.2011

**Žádost o schválení zastavovací studie plánované výstavby při ulicích Polní – Šlapanická v k.ú. Sokolnice**

Žádáme vás tímto o odsouhlasení zastavovací studie pro plánovanou výstavbu 8 řadových samostatně stojících rodinných domů na pozemcích parc.č. 2068/1, 2067/1, 2067/2; 1691/3; 1691/6-9; 2062; 2063 a 2060 při ulicích Polní a Šlapanická v katastrálním území 752193 Sokolnice, včetně způsobu nově navržené parcelace stavebních pozemků.

Podkladem pro schválení je současně s touto žádostí zastavovací studie výše uvedeného území, kterou zpracovala paní Jarmila Haluzová, ATELIÉR PROJEKTIS, Příční 32. 60200 Brno v červenci 2009.

S pozdravem



Ing. Antonín Zavadil  
Nám. Zbyňka Fialy 4  
66452 Sokolnice



Miloš Husák  
Zámecká 519  
66452 Sokolnice



Ing. Radoslav Husák  
Lažánky 219  
67801 Lažánky

Přílohy:

- 1) Zastavovací studie Sokolnice lokality ul. Polní-Šlapanická 1 paré

**ZASTAVOVACÍ STUDIE**

**SOKOLNICE**

**lokalita "ul. Polní - Šlapanická"**

**/8 rodinných domů/**

**Brno, 07/ 2009**

---

**Jarmila Haluzová, ATELIÉR PROJEKTIS, Příční 32, 602 00 Brno  
pracoviště Bratislavská 14, 602 00 Brno, tel. 545213226**

---

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA

k zastavovací studii Sokolnice lokalita "ul. Polní-Šlapanická "  
- výstavba 8 rodinných domů

**Okres :** Brno - venkov  
**Katastr. území :** Sokolnice  
**Zpracovatel :** Jarmila Haluzová, Ateliér Projektis Brno,  
Příční 32, 602 00 Brno  
prac. Bratislavská 14, 602 00 Brno

**Obsah :** **textová část -**

1. Popis lokality
2. Návrh celkového řešení
3. Regulativy funkčního využití území – plochy bydlení dle ÚPN
4. Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení
5. Technické řešení

**grafická část -**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Hlavní výkres dle ÚPO + řešené území                             | 1 : 7 000 |
| 2. Komplexní urbanistické řešení dle ÚPO + řešené území             | 1 : 2 000 |
| 3. Stávající parcelace dle kopie katastrální mapy + návrh parcelace | 1 : 1 000 |
| 4. Zastavovací schéma   | 1 : 1 000 |
| 5. Urbanistické řešení  | 1 : 1 000 |
| 6. Technická infrastruktura   | 1 : 1000  |
| 7. Zemědělská příloha dle ÚPO + řešené území                        | 1 : 2 000 |

**Použité podklady :** ÚPO Sokolnice

Technická infrastruktura – podklady od obce

## 1. Popis lokality

Navrhovaná lokalita je řešena v souladu se zpracovaným Územním plánem obce Sokolnice ( lokalita Br2 dle ÚPO). Výstavba v této lokalitě má přímou návaznost na stávající obytnou zástavbu a tvoří druhou stranu stávající jednostranně obestavené ulice Polní a Šlapanické.

Lokalita se nachází v západní části obce, přímo navazuje na zastavěné území obce a je zahrnuta v zastavitelném území obce.

Lokalita z jihu sousedí s obytnou zástavbou, z východu přiléhá k ulici Šlapanické, z jihu je ohraničena komunikací ul. Polní, ze západu je plocha technické vybavenosti – rozvodna –trafostanice a severně jsou zbývající plochy navržené lokalita pro obytnou výstavbu Br2. Od komunikace Polní jsou šikmo přes lokalitu na sloupech vedeny vzdušné rozvody VN. Pro el. vedení VN platí ochranné pásmo 10m od krajního vodiče. V jižním okraji lokality je veden zemní kabel VN s ochranným pásmem 1m.

Území lokality je rovinatého charakteru, jedná se o ornou půdu. Celková rozloha řešené lokality pro 8 samostatně stojících RD je 8 462 m<sup>2</sup>, jedná se o parcely č. 2068/1,2067/1-2,1691/3,1691/3, 1691/6-9, 2062, 2063, 2060.

## 2. Návrh celkového řešení

Navrhované řešení vychází z dodaného mapového podkladu a vytvořených nových stavebních parcel.

Všechny navrhované domy jsou přístupné ze stávající obslužné místní komunikace ulice Polní a Šlapanické, inženýrské sítě jsou vedeny v komunikacích. 7 RD je navrženo s přístupem z ulice Polní (ul. Polní je navržena k úpravě – narovnání - podklad pro tuto úpravu byl do studie převzat). Vzhledem ke tvaru řešeného území je 1 RD napojen z ul. Šlapanické.

V lokalitě je navrženo 8 RD v otevřené zástavbě.

Celkové řešení vychází z konfigurace terénu a logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu.

## 3. Regulativy funkčního využití území – plochy bydlení dle ÚPN O

Pro lokalitu jsou stanoveny závazné podmínky pro výstavbu v ÚPO Sokolnice, tato studie podmínky upřesňuje a doplňuje pro konkrétní situaci Lokality Polní – Šlapanická.

### Jako funkční typ dle ÚPO je vymezeno:

**Br/1s** - individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami, výška zástavby nepřekračuje 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví se šikmou střechou

## Rozsah regulace:

### Funkční regulace

**Přípustné** jsou v návrhových lokalitách plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování i technické vybavení

**Podmíněné funkční využití** - na plochách pro bydlení stabilizovaných i navrhovaných činnosti, zařízení a děje, které svou zátěží nemohou narušit životní prostředí či obytnou pohodu, nebo takové důsledky nemohou vyvolat druhotně (ať už formou nové výstavby či změnou užívání stávající stavby, tj. zejm.:

- zařízení veřejné správy, zařízení školská, zdravotní a sociální, peněžní služby, knihovny
- maloobchodní prodejny do prodejní plochy 100 m<sup>2</sup> – potraviny, domácí potřeby, drogerie, železářské zboží, papír, textil, obuv, knihy, časopisy, tabák, zahrádkářské potřeby, suvenýry, upomínkové předměty, květiny
- prodej náhradních dílů a doplňků k jízdním kolům a osobním automobilům, opravy jízdních kol
- restaurace a obdobné provozovny veřejného stravování umístěné tak, aby svou činností (zejm. hlukem) neobtěžovaly okolí, ať už vlastním provozem či takové důsledky nevyvolávaly
- ubytovací zařízení
- drobné provozovny, které nemohou svou činností narušit obytnou pohodu - zlatnictví, opravy kancelářské a výpočetní techniky, sběrna prádla, kadeřnictví, opravná obuv, masážní a kosmetické salóny, kanceláře pro poradenskou činnost, turistické a informační kanceláře, sklenářství a rámování obrazů, projekční činnost, krejčovství
- opravy domácích spotřebičů s výjimkou elektromotorů
- sídla právnických a fyzických osob oprávněných k podnikání
- v místech, kde není veden plynovod (tj. ve vzdálenostech větších než 50 m od plynovodu) je instalace podzemních zásobníků na plyn možná bez omezení, nadzemní pouze výjimečně při provedení takových opatření, aby nebyl narušen architektonický ráz

**Nepřípustné** jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí či obytnou pohodu nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení. Jedná se zejména o:

- autodoprava
- oprava motorových vozidel, strojů a náhradních dílů k nim, stanice technické a emisní kontroly
- provozovny živočišné výroby
- provozovna zámečnická, stolařská, truhlářská, lakýrnická, klempířství
- kovovýroba, zpracování kovů, plastů, odpadů, nerostů, výrobků z ropy
- sklady zboží či materiálu (s výjimkou skladů u prodejen a provozoven zmíněných výše v činnostech podmíněně přípustných)
- stavebniny, půjčovny lešení, bednění a jiných stavebních potřeb
- výroba stavebních prvků všeho druhu
- chemická výroba
- noční kluby, zábavní podniky a herny
- stožáry pro šíření rozhlasového, televizního a telefonního signálu

- supermarkety apod.
- v místech, kde je obec plynofikována je zakázána stavba nadzemních zásobníků na plyn

#### 4. Závazné podmínky urbanistického a architektonického řešení

##### Obecné podmínky

- a/ rodinné domy musí dodržet výškovou hladinu 1 nadzemního podlaží + obytné podkroví, podsklepení domu je možné, garáž vestavěná nebo přistavěná v úrovni 1. nadzemního podlaží, popř. garáž nebo přístřešek samostatně stojící na stavební čáře
- b/ střecha musí být šikmá s pálenou nebo betonovou krytinou v barvě červené, minimální sklon střechy RD i garáže musí být 30°
- c/ vnější omítky budou ve světlých pastelových odstínech a barevnost musí být vyřešena nejpozději při stavebním řízení, totéž platí o materiálovém a barevném řešení soklů a výplní otvorů
- d/ odstavování nákladních vozidel podél místní komunikace není přípustné

##### Odstupy, vzdálenosti a prostorové zásady

- a/ stavební čára pro garáž a oplocení popř. RD, je stanovena ve vzdálenosti 6 –7 m hranice zastavění pozemku je znázorněna ve výkrese *Zastavovací schéma*
- c/ podlaha v přízemí bude ve výši 30 – 50 cm nad úroveň upraveného terénu
- d/ podlaha v garáži musí být v takové výši, aby příjezd ke garáži od chodníku byl s min. stoupáním 2%
- e/ max. výška hřebene od podlahy v přízemí bude 7,5 - 8m
- f/ výška dolního líce okapu od podlahy v přízemí bude min. 2,5m v uličním pohledu, z protilehlé strany RD – ze zahrady min. 2m, max. 3,5m
- g/ ve výkrese *Zastavovací schéma* jsou definovány závazné odstupy a vzdálenosti
- h/ výstavba dalších nadzemních objektů na plochách zahrad není přípustná
- i/ Maximální zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků je 30%

##### Oplocení

- a/ předzahrádka (prostor mezi chodníkem a stavební čarou) nebudou oplocené, oplocení do ulice je možné až od stavební čáry, oplocení je možné o výšce max. 1,8m; doporučená je zděná podezdívka v kombinaci s přírodními materiály a zelení - průhledné
- b/ oplocení zahrady je možné průhledným pletivem v max. výšce 1,8m
- c/ neoplocenou předzahrádku je možné řešit živým plotem do výše 60 cm

##### Napojení na technickou infrastrukturu

- a/ elektroměr, plynoměr, nádoba na odpad a poštovní schránka budou umístěny v objektu na stavební čáře (předzahrádka je volně přístupná)
- b/ objekty, které budou podsklepeny, mohou mít vodoměr ve sklepě za podmínek, že stavebník uzavře s provozovatelem vodovodu smlouvu o přístupu k tomuto vodoměru, zemní souprava s hlavním uzávěrem vody bude instalována na přístupném místě v předzahrádce
- c/ nepodsklepené objekty musí mít přístupnou vodoměrnou šachtu a o zemní soupravě, s hlavním uzávěrem vody platí totéž
- e/ napojení odpadních (spláskových) vod do kanalizační přípojky je možné pouze

přes revizní šachtu. Tato šachta musí být umístěna na pozemku stavebníka, v maximální vzdálenosti 2m od chodníku  
f/ nápojné body inženýrských sítí budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace po dohodě se správci sítí

## 5. Technické řešení

Navrhovaná technická infrastruktura umožní realizaci individuální výstavby rodinných domů v lokalitě, je svým charakterem a provozní činností v souladu s okolní zástavbou a navrženým využitím území a nebude svým provozem negativně ovlivňovat stávající okolní zástavbu.

### K o m u n i k a c e

Dopravní obslužnost bude z ulice Polní a Šlapanické, podél ulic je navržen chodník. Ulice Polní je navržena k narovnání, studie toto narovnání respektuje.

### V o d o v o d

Napojení lokality je uvažováno z vodovodního řadu vedoucího podél lokality. Na každou stavební parcelu bude vyvedena přípojka vody ukončená ve vodoměrné šachtě

Pitné vody se bude používat pouze pro potřebu domácností RD.

#### Potřeba vody

Průměrná denní  $Q_p$

8 RD x 3ob t.j. 24obyv

24 obyv x 140 l/os/den

3 360 l/den.....

0,04 l/s

Max. denní  $Q_m - k_d = 1,40$

0,06 l/s

Max. hodinová  $Q_h - k_h = 1,80$

0,07 l/s

Roční úhrnná potřeba  $Q_r = Q_p \times 365$

1 226 m<sup>3</sup>/rok

### P l y n o v o d

V blízkosti lokality je veden STL rozvod plynu . Na každou stavební parcelu bude z hlavního řadu vyvedená přípojka plynu a bude ukončená v objektu na stavební čáře (předzahrádka je volně přístupná). V objektu bude osazen plynoměr.

#### Potřeba plynu

počet bytových jednotek

8

specifická potřeba plynu /topení+vaření/

při koeficientu současnosti pro kotle  $k=0,80$

2,37 m<sup>3</sup>/hod.bj.

redukována spotřeba plynu celkem

$Q = 18,96$  m<sup>3</sup>/hod



## Elektro – rozvody VO a NN

Rozvody NN budou napojeny na stávající rozvody ulice Polní a Šlapanické. Ze stávajících PRIS budou vyvedeny kabely, kterými budou napájeny přípojkové skříně jednotlivých rodinných domů. Měření spotřeby el. energie bude umístěno v elektroměrových rozvodnicích osazených v objektu na stavební čáře (předzahrádka je volně přístupná).

## Sdělovací rozvody

Šířkové řešení komunikace a uspořádání inž. sítí respektuje možnost uložení telefonního kabelu, rozvodů kabelové televize a místního rozhlasu – vlastní provedení závisí na zájmu stavebníků a zvyklostech provozovatele, rozvody budou napojeny na stávající rozvody.

## Kanalizace

V ulici Šlapanická a Polní je provedena oddílná kanalizační síť, na niž je možné navrženou lokalitu napojit.

## Likvidace odpadů

V souladu s územním plánem je likvidace odpadů řešena popelnicemi.

## 6. Zemědělská příloha

### VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF

kód BPEJ	č. parcel	rozloha v ha, záborv ha	účel příp. záboru	kultura	tř. ochrany
2.06.10	2068/1,2067/1-2, 1691/3,1691/3, 1691/6-9, 2062,2063,2060	0,85 ha, 0,16ha 8RD	výstavba RD	orná půda	III.

Vyhodnocení záboru ZPF je orientační, v dalším stupni projektové dokumentace je nutno vyhodnotit zábor dle zaměření jednotlivých pozemků a jejich konkrétního zastavění.