

**ÚZEMNÍ STUDIE
DEBLÍN – LOKALITA Z17**



listopad 2018

Objednatel:

Městys Deblín,
starosta městyse Jiří Vitanovský,
Deblín č. p. 43,
664 75 Deblín.

Pořizovatel:

Městský úřad Tišnov,
odbor územního plánování jako úřad územního plánování,
Ing. Alena Doležalová,
nám. Míru 111,
666 19 Tišnov.

Zpracovatel:

Doc. Ing. arch. Gabriel Kopáček, Dr.,
Keřová 23, 641 00 Brno,
IČO: 11 55 15 93,
číslo autorizace ČKA: 0858,
e-mail: kopacik@ko-sa.cz,
tel. +420 604 318 455,

v rámci společnosti Architektonický ateliér KO&SA,
<http://www.ko-sa.cz/>.

Urbanismus:

doc. Ing. arch. Gabriel Kopáček, Dr., tel. +420 604 318 455,
Ing. arch. Zdeňka Stražilová.

Kanalizace, vodovod, plynovod:

Ing. Helena Zámečnicková,
e-mail: h.zamecnikova@volny.cz, tel. +420 541 213 350, +420 775 102 648

Elektrická energie, veřejné osvětlení, telekomunikace:

Ing. Jaroslav Opat, tel. +420 606 635 183.

Obsah textové části

A.	ÚČEL ÚZEMÍ STUDIE.....	4
B.	PODKLADY	4
C.	ŠIRŠÍ VZTAHY, SOUČASNÝ STAV, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	5
D.	URBANISTICKÝ NÁVRH	8
E.	DOPRAVA	9
F.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	10
F.1	CELKOVÁ KONCEPCE	10
F.2	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	11
F.3	SPLAŠKOVÁ KANALIZACE	11
F.4	DEŠŤOVÁ KANALIZACE.....	12
F.5	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	13
F.6	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	14
F.7	VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	14
F.8	TELEKOMUNIKACE	15
G.	ORGANIZACE VÝSTAVBY	15
H.	ZÁVAZNÉ REGULATIVY.....	16
I.	VYHODNOCENÍ SOULADU S OBECNĚ PLATNÝMI PŘEDPISY, ÚZEMNÍM PLÁNEM, STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A ZADÁNÍM.....	17

A. ÚČEL ÚZEMÍ STUDIE

Pořízení územní studie bylo uloženo platným Územním plánem Deblín, vydaným formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva městyse Deblína dne 19. 9. 2016. Příмым podkladem pro studii je Zadání Územní studie Deblín – Lokalita Z 17, které bylo zpracováno na základě podnětu městyse Deblín, a pak smlouva o zpracování územní studie, kterou uzavřel 16. 4. 2018 městys se zpracovatelem.

V souladu s ustanovením § 30 stavebního zákona se předpokládá, že územní studie po schválení možnosti jejího využití a jejího vložení do evidence územně plánovací činnosti bude sloužit podle ustanovení § 25 stavebního zákona jako podklad pro rozhodování v území.

Účelem studie je prověření možnosti zástavby rozvojového území rodinnými domy a vytvoření rámcových pravidel a regulativů tak, aby bylo možno zkoordinovat zájmy jednotlivých vlastníků pozemků a definovat podmínky pro postupnou výstavbu.

Studie se zpracovávala ve třech etapách:

1. Urbanistický návrh – námětová, variantní zastavovací studie s vyznačením veřejných prostranství a potenciálních pozemků rodinných domů – situace v měřítku 1:1000 (předložen na veřejném jednání v Deblíně 19. 6. 2018).
2. Koncept studie – dopracování vybrané varianty dle výsledků projednání s majiteli pozemků a objednatelem, doplnění o návrh technické infrastruktury (zaslán objednateli 22. 10. 2018).
3. Dopracování studie dle požadavků dotčených orgánů (listopad 2018).

B. PODKLADY

1. Zadání Územní studie Deblín – Lokalita Z 17, MěÚ Tišnov, leden 2018.
2. Územní plán Deblín, vydaný formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem městyse Deblína dne 19. 9. 2016, účinnost od 6. 10. 2016.
3. Územně analytické podklady ORP Tišnov, 4. úplná aktualizace, 2016.
4. Digitální model reliéfu České republiky 5. generace, ČÚZK, aktualizace 2013.
5. Katastrální mapa ČR, ČÚZK, on line květen 2018, <http://services.cuzk.cz/dgn/ku/>.
6. Vyjádření o existenci SEK, CETIN 11. 5. 2018.
7. Vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví E.ON Distribuce, E.ON Servisní, 14. 5. 2018.
8. Plynovod, vektorová data, GasNet, on line <https://dpo.gasnet.cz/plynovod STL PE 63>, 11. 5. 2018.
9. Deblín, ČOV a kanalizace, dokumentace skutečného stavu, Ing. Karel Souček, 10/2010.
10. Vodovod, dokumentace skutečného stavu, 1996, poskytnuto městysem Deblín.

C. ŠIRŠÍ VZTAHY, SOUČASNÝ STAV, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

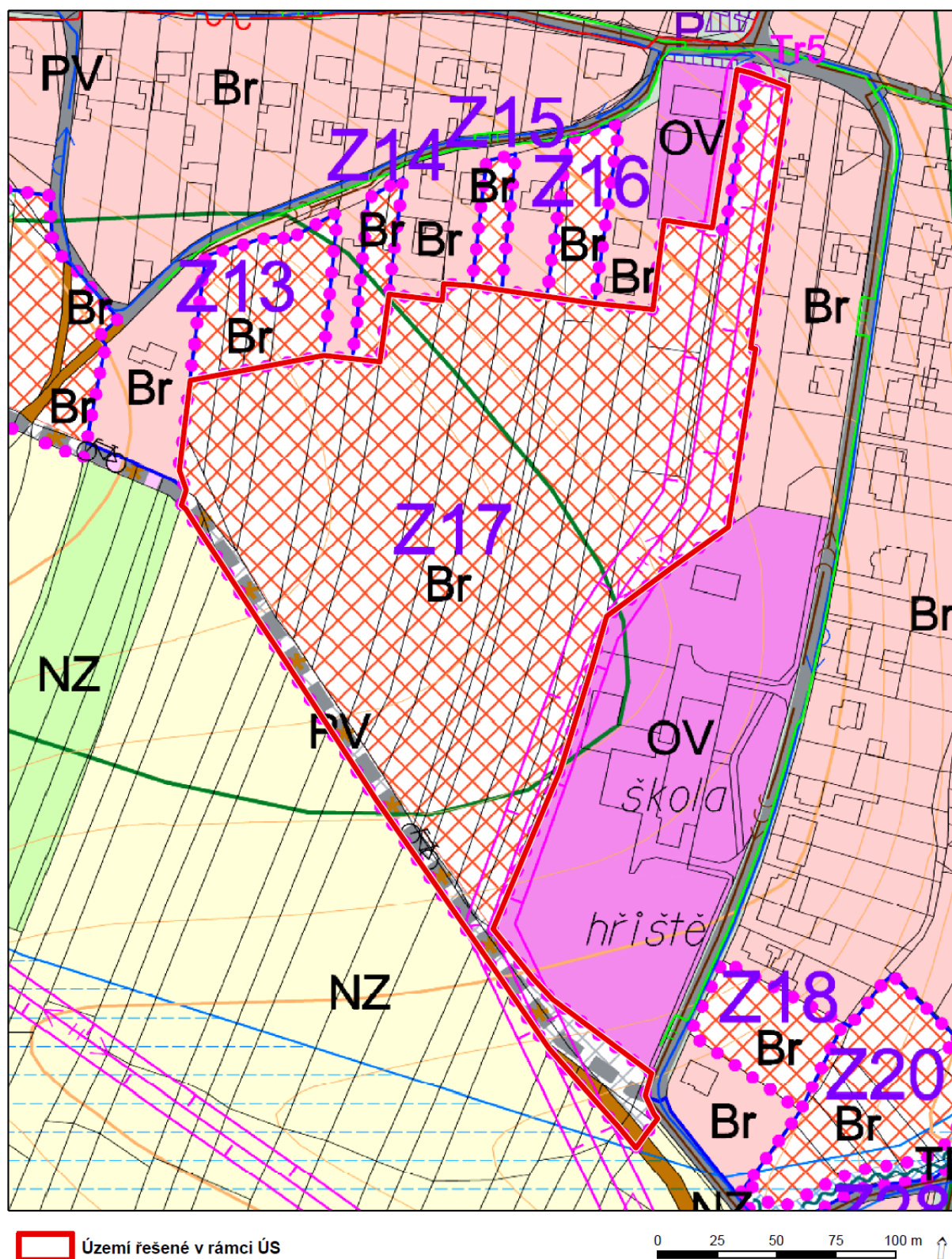
Rozvojové území pro pozemky rodinných domů (BR) a pro související komunikaci (PV), v územním plánu vedené jako plocha Z 17, leží na malém návrší na jižním okraji obce (nadmořská výška 472 až 489 m n/m). Území je nezastavěné, bez význačnější zeleně, je využíváno pro zemědělské účely. Navazuje na zahrady stávajících rodinných domů, v severní části též na pozemek mateřské školy, na západě na pozemek základní školy. Z jihozápadu jej vymezuje stávající zpevněná účelová (zemědělská) komunikace, územním plánem navrhovaná jako komunikace místní obslužná.

V územním plánu má výše uvedená rozvojová plocha Z 17 rozlohu 4,27 ha (Br 1 – 3,87 ha, Br 2 – 0,04 ha, PV – 0,36 ha).



OBR. 1 – ŠIRŠÍ VZTAHY [NA PODKLADĚ MAPY.CZ]

Řešeným územím prochází nadzemní vedení VN, jeho ochranné pásmo je 10 m od krajního vodiče (tím vzniká celkový nezastavitelný pás šířky cca 23 m). Sloupová trafostanice je situovaná na severním okraji řešeného území. Jiné inženýrské sítě přímo řešeným územím nevedou, ale všechny potřebné leží v těsné návaznosti, tj. na severu v uličním prostoru před mateřskou školou a na východě v ulici před základní školou.



OBR. 2 – ŘEŠENÁ PLOCHA Z 17 v ÚZEMNÍM PLÁNU RAŠOV



OBR. 3 – STÁVAJÍCÍ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA DLE ÚAP

D. URBANISTICKÝ NÁVRH

Lokalitu v souladu s územním plánem zpřístupňuje místní obslužná komunikace, která povede po jihozápadním okraji řešeného území, v trase dnešní polní cesty. Jednotlivé pozemky rodinných domů uvnitř řešeného území obsluhuje systém obytných ulic, propojený s centrem městyse chodníkem vedeným kolem pozemku mateřské školky. Koridor stávajícího ochranného pásma volného elektrického vedení vysokého napětí je využitý pro situování veřejného prostranství – ulice a v severní části, v návaznosti na pozemek mateřské školky, parčíku. Veřejné prostranství nezátížené automobilovou dopravou je nezbytnou součástí nového obytného souboru (odst. 2, §7 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění).

Navržené uspořádání pozemků rodinných domů je takové, aby byla v co největší míře zachována stávající parcelace a minimalizovány podmiňující investice. Tato koncepce byla na základě vyjádření vlastníků a konzultace s představiteli městyse vybrána ze dvou v první etapě předložených variant (viz sdělení obce č. j. DEBL 119/2018 z 17. 9. a zápis z jednání 20. 9. 2018).

Ve smyslu územního plánu bude lokalita využita pro bydlení v rodinných domech a pro související technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Na pozemku rodinného domu, zejména v jeho jižní obvodové části, lze také umístit s hlavním využitím související a nerušící základní občanské vybavení. Rodinné domy bude možné stavět po severovýchodním okraji obvodové místní komunikace a podél vnitřních obytných ulic. Výstavba východně od severojižní vnitřní ulice je omezena stávajícím ochranným pásmem vedení VN, domy navržené na p. č. 1346 bude tedy možné realizovat jen tehdy, pokud se toto vedení v dotčeném úseku uloží do země nebo alespoň do izolovaných vodičů.

Navržené členění na pozemky a umístění jednotlivých rodinných domů na pozemcích jsou orientační, závazně se ale vymezují veřejná prostranství – minimální šířka uličního koridoru, stavební čáry a stavební hranice. Domy musí být na pozemcích situovány tak, aby tvořily souvislou uliční frontu, hlavním podélným průčelím paralelně s přilehlou komunikací, do této komunikace budou také orientovány hlavní domovní vstupy. Na úzkých pozemcích lze dům otočit do ulice užší stanou – tj. štítem. V případě rohových parcel (na křižovatkách ulic) bude dům umístěn na nároží (tj. v závislosti na tvaru domu přibližně v průsečíku stavebních čar nebo stavebních hranic).

Respektují se prostorové požadavky územního plánu a zadání studie. Navržené domy jsou jednopodlažní se sedlovou střechou, do níž lze umístit jedno podkroví. Sklon střechy činí 30° až 45°. Jednoduchý tvar domu posílí žádoucí charakter zástavby. Domy mohou být řešeny jako samostatně stojící, dvojdomky nebo jako domy řadové. Podíl součtu zastavěných a zpevněných ploch ale nepřesáhne na žádném stavebním pozemku 30 % plochy pozemku. Minimální velikost pozemku pro jeden rodinný dům se určuje výměrou 650 m² (výjimečně, v individuálních případech 480 m²). Aby nedošlo k příliš intenzivnímu využití území, stanovuje se zároveň pro rozvojovou plochu Z17 maximálně přípustný počet 33 rodinných domů. Rodinné domy nelze stavět v hloubi parcel bez přímého přístupu z veřejného prostranství (ulice), tj. mimo stavební čáru.

Protože se jedná o návrh na horizontu a na kraji obce, které tvoří přechod do krajiny, navrhuje se zde nízká zástavba a pozemky s vysokým podílem vzrostlé zeleně. Z téhož důvodu se také podél obvodové komunikace umísťuje uliční stromořadí. Oplocení by mělo být jednotné výšky, z transparentního materiálu (dřevěné tyče, drátěné pletivo), jako případné optické zábrany se doporučují keře druhově odpovídající původnímu místnímu ekotopu (tedy ne túje).

Urbanistická ekonomie

Předpokládaný počet rodinných domů: 28.

Předpokládaný počet obyvatel: 84.

Pozemky rodinných domů: 32 672 m².

Veřejná prostranství: 10 103 m².

Řešené území celkem: 42 775 m².

E. DOPRAVA

Silniční doprava

Deblínem prochází silnice II/379 (Velká Bíteš – Vyškov), která jej spojuje jak s regionálním centrem Tišnovem (ORP), tak s dálnicí D1 a krajským městem Brnem. Řešeným ani bezprostředně souvisejícím územím nevede žádná silnice. Jihozápadní obvodová místní komunikace, zpřístupňující mimo jiné řešenou plochu Z17, je ale na silnici II/379 přímo napojena.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje pro obsluhu rozvojových ploch Z11, Z12 a Z17 výše zmíněnou místní obousměrnou obslužnou komunikaci ve funkční skupině a typu C MO2 -/5/30, kterou umísťuje na jihozápadní okraj obce do trasy stávající účelové komunikace. Územní studie pro ni vymezuje koridor šířky 9,5 m (vzdálenost mezi vnějším okrajem vsakovacího průlehu a plotem rodinných domů). Předpokládá se toto příčné uspořádání: vsakovací průleh šířky 1 m, vozovka šířky 5 m, pás pro veřejnou zeleň (s možností pohotovostního podélného parkovacího stání) šířky 2 m, chodník šířky 1,5 m.

Realizace výše uvedené obvodové komunikace s přímým napojením na státní silnici, která obslouží rozsáhlé rozvojové plochy na jižním okraji Deblína, se jeví z pohledu celkové dopravní koncepce velmi žádoucí, automobilová doprava z rozvojových území nezatíží centrum obce, naopak vytvoří podmínky pro jeho zklidnění.

Vnitřní území řešené rozvojové lokality Z17 bude obslouženo dvojicí na sebe přibližně kolmých, slepých místních komunikací se smíšeným provozem (funkční skupina D1 – obytná zóna, šířka vozovky cca 4,5 m), která povede ve veřejném uličním koridoru šířky min. 8 m (vzdálenost mezi ploty pozemků rodinných domů). Zakončení slepých komunikací bude řešeno tak, aby umožňovalo otáčení vozidel dle obecně platných předpisů.

Statická doprava

Veškeré odstavování a parkování stání vozidel individuální osobní dopravy bude realizováno v kapacitě dle ČSN 73 6440 (Projektování místních komunikací) na pozemcích rodinných domů mimo veřejná prostranství. Předpokládají se cca 2 až 3 stání na jeden jednobytový rodinný dům.

Pohotovostní, krátkodobé parkování (v kapacitě cca 1 stání na 5 RD) se připouští také přímo v uličním koridoru (viz výkres dopravy, řešeno jako podélné stání).

Hromadná doprava

Linky autobusové dopravy jsou provozovány po krajské silnici. Zastávky „Deblín ZD“ a „Deblín obecní úřad“ jsou z řešeného území v pěší dostupnosti.

Cyklistická doprava

Ve smyslu územního plánu se předpokládá cyklistická trasa po jihozápadní obvodové komunikaci. Vzhledem k jejímu minimálnímu dopravnímu zatížení se podél ní nevymezují žádné samostatné cyklistické stezky ani samostatné jízdní pruhy. Na navrhovaných místních komunikacích budou jízdní kola sdílet společný prostor s automobily.

Pěší doprava

Jihozápadní obvodová komunikace bude doplněna o pěší chodník. Vnitřní uliční síť je řešena jako obytná zóna se smíšeným provozem. Pěší spojení s centrem městyse bude zajištěno chodníkem přes park kolem pozemku mateřské školky.

F. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

F.1 Celková koncepce

Současný stav

Po východním okraji území vede nadzemní vedení VN elektrické energie, které v severním cípu u mateřské školky končí na sloupové trafostanici.

Jiné inženýrské sítě přímo řešeným územím neprocházejí. V těsné návaznosti na rozvojovou plochu se ale nachází všechna standardní vedení technické infrastruktury. Severně od řešeného území – v ulici před mateřskou školkou – je vodovod (PVC 160), plynovod (PE 63), splašková kanalizace (PP DN 250), dešťová kanalizace (není zakreslena v žádných podkladech, dle sdělení obce byla vybudována v akci „Z“), nadzemní elektrické vedení NN (sdílí sloupy s veřejným osvětlením), slaboproudé vedení. Další možností napojení na stávající infrastrukturu je v křižovatce v jihovýchodním cípu řešeného území – zde vede splašková kanalizace, vodovod, několik metrů severně od křižovatky končí STL plynovod, volné vedení NN (včetně veřejného osvětlení) a slaboproudé vedení, před základní školou pak končí dešťová kanalizace.

Obecní vodovod je napojen na stávající vodojem, který leží jihozápadně od obce u silnice II/2379 v nadmořské výšce 503 m.

Návrh

Lokalita bude napojena na veřejnou technickou infrastrukturu u mateřské školky severně od řešeného území, pro jižní část rozvojové plochy bude využita splašková kanalizace a též vodovod a plynovod v jihovýchodním cípu řešeného území. Přebytkové dešťové vody z jižní části řešené lokality, které nelze z výškových důvodů napojit na dešťovou kanalizaci před školkou, budou retenovány a vsakovány do podloží, přebytkové případně svedeny do na

východě plánovaného poldru (dle územního plánu plocha P3), resp. do navazující vodoteče (potoka Bolehlávky).

Z důvodu vytvoření podmínek pro výstavbu na východním okraji řešeného území v ochranném pásmu VN (p. č. 1346) je účelné toto vedení rekonstruovat. V úvahu připadají dvě varianty, je možné použít izolované vodiče, které se mohou umístit vertikálně na sloupy, tím by došlo ke zmenšení ochranného pásma na 2 x 4 m, nebo, lépe, uložit kabely do země, a tím zcela ochranné pásmo minimalizovat.

Všechny inženýrské sítě povedou ve veřejných uličních koridorech.

Navržené uspořádání sítí technické infrastruktury je orientační. Konkrétní řešení lze přizpůsobit budoucím aktuálním potřebám při respektování vymezených uličních koridorů a obecně platných předpisů a požadavků dotčených orgánů a správců sítí.

F.2 Zásobování vodou

Současný stav

Dle dokumentace [10] vede ve vazbě na řešené území stávající vodovodní řad DN PE 160. Potenciální nápojným bodem je prostor severně od řešeného území v ulici před mateřskou školkou a u křižovatky v jihovýchodním cípu řešeného území (jižně od základní školy).

Návrh

Výpočet potřeby vody:

Počet rodinných domů: 28, počet obyvatel: 84 (3 x 28)

Potřeba vody dle vyhlášky č. 120 z 29. dubna 2011:

potřeba vody pro bydlení je 100 l/sec

$$Q_{\text{den}} = 84 \times 100 = 8\,400 \text{ l/den}$$

$$Q_{\text{prům.}} = 84 \times 100 = 8\,400 \text{ l/den}$$

$$\text{max. den. potřeba vody } Q_{\text{max}} = 8\,400 \times 1,35 = 11\,340 \text{ l/den} = 4\,72,5 \text{ l/hod}$$

$$\text{max. hod. potřeba vody } Q_{\text{hod}} = 472,5 \times 1,8 = 850,5 \text{ l/hod}$$

$$Q_{\text{rok}} = 8\,400 \times 365 = 3\,066 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Navržený vodovodní řad je rozdělen na dvě části – severní lokalita u mateřské školy a jižní lokalita u základní školy.

Obě jsou napojeny na stávající vodovodní řad.

Jedna větev bude pokračovat severně až k mateřské škole, kde bude ukončen vodovodní řad.

Druhé napojení bude na stávající vodovodní řad na jihovýchodě – u křižovatky jižně od základní školy.

F.3 Splašková kanalizace

Současný stav

Dle dokumentace [9] leží ve vazbě na řešené území stávající kanalizace DN 250. Potenciální nápojným bodem je prostor severně od řešeného území v ulici před mateřskou školkou nebo v křižovatce v jihovýchodním cípu řešeného území (jižně od základní školy).

Návrh

Pro návrh odkanalizování je území rozděleno na dvě části – severní (u mateřské školy) a jižní (u základní školy).

Lokalita území u základní školy:

Počet RD: 9, počet obyvatel: 27 (3 x 9)

dle vyhlášky pro bydlení č. 120 z 29. dubna 2011 je potřeba vody pro bydlení 100 l/sec

$$Q_{\text{den}} = 27 \times 100 = 2\,700 \text{ l/den}$$

$$Q_{\text{rok}} = 2\,700 \times 365 = 985,5 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Kanalizace splašková bude napojena v dimenzi DN 250 z PVC do stávající kanalizace DN 250 na jihovýchodě – u křižovatky jižně od základní školy.

Lokalita území u mateřské školy:

Počet RD: 19 RD, počet obyvatel: 57 (3 x 19)

$$Q_{\text{den}} = 57 \times 100 = 5\,700 \text{ l/den}$$

$$Q_{\text{rok}} = 5\,700 \times 365 = 2\,080,50 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Kanalizace splašková bude napojena v dimenzi DN 250 PVC do stávající kanalizace DN 250 v křižovatce nad mateřskou školou.

F.4 Dešťová kanalizace

Současný stav

Dle sdělení objednatele byla v Deblíně dešťová kanalizace vybudovaná před několika desítkami let v tzv. akci „Z“. Stávající řad údajně vede těsně za severní hranicí řešeného území v ulici před mateřskou školou a končí východně v ulici před základní školou. Pro účely územní studie nebyly k dispozici žádné situační podklady ani údaje o kapacitě a technickém stavu této kanalizace. Z hlediska výškových poměrů je technicky reálné přebytečné dešťové vody ze severní části řešeného území svést do prostoru před mateřskou školou.

Návrh

Dešťové vody z uvažovaného území jsou řešeny třemi způsoby:

1. Dešťové vody z pozemků rodinných budou zachyceny přímo na pozemku investora/stavebníka v akumulární nádobě a dál budou postupně zasakovány, nebo budou použity pro zalévání, napojení záchodů a praček.
2. Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství v severní části lokality budou svedeny do obecní dešťové kanalizace před mateřskou školou.
3. Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství v jižní části lokality budou retenovány a vsakovány do průlehů podél komunikace.

Ad 2

Dešťové vody z navržené komunikace v severní části lokality budou svedeny do navržené dešťové kanalizace DN 250, která bude zaústěna do stávající obecní kanalizace, která se dle sdělení objednatele nachází v ulici před mateřskou školou.

Plocha komunikací: 1 305 m²

intenzita dešťových srážek I = 161 l/s ha

koeficient odtoku z komunikace 0,7

$$Q = 0,1305 \times 161 \times 0,7 = 14,70 \text{ l}$$

Ad 3

Dešťové vody z komunikace v jižní části lokality:

plocha komunikace $2\,100\text{ m}^2$

intenzita deš. $I = 161\text{ l/s ha}$

koeficient odtoku z komunikace 0,7

$$Q = 0,210 \times 0,7 \times 161 = 23,66\text{ l}$$

Vzhledem k tomu, že není známá hodnota vsaku pro dané území z geologického průzkumu, je v jižní části řešeného území podél komunikací vymezen koridor pro vsakovací průleh šířky min. 1 m, jeho další parametry budou upřesněny v rámci dalšího stupně projektové dokumentace na základě hydrogeologického průzkumu.

F.5 Zásobování plynem

Současný stav

V těsné blízkosti řešené rozvojové lokality je dle vyjádření provozovatele plynárenských zařízení STL plynovod PE 63 [vektorová mapa, GasNet, on line <https://dpo.gasnet.cz/plynovod STL PE 63, 11. 5. 2018>].

Potenciálním nápojným bodem je prostor před mateřskou školkou těsně severně od řešené lokality (p. č. 540, k. ú. Deblín) nebo u křižovatky pod základní školou na jihovýchodě (p. č. 549).

Návrh

Výpočet potřeby plynu:

1 RD potřeba plynu vytápění a ohřev TUV

vytápění = $24\text{ kW} = 3,32\text{ m}^3/\text{hod}$

vaření = $0,8\text{ m}^3/\text{hod}$

Celková potřeba plynu pro RD $4,2\text{ m}^3/\text{hod}$

koeficient nerovnoměrnosti $k = 0,8$

$$Q_{\text{hod}} = 28\text{ RD} \times 4,2 \times 0,8 = 94,089\text{ m}^3/\text{hod}$$

Q_{rok}

pro jeden RD $5\,500 + 700\text{ m}^3/\text{rok}$

$$Q_r = 28 \times 6\,200 = 173\,000\text{ m}^3/\text{rok}$$

Nová výstavba je napojena na stávající vedení plynu STL PE 63 pod základní školou a před mateřskou školkou.

Síť povede od křižovatky na jihovýchodě po jižní obvodové ulici, pak po vnitřních ulicích až k mateřské školce na severu lokality.

Celá síť plynu bude zokruhovaná.

F.6 Zásobování elektrickou energií

Současný stav

Ve východní části prochází přes lokalitu venkovní vedení VN – přípojka pro trafostanici TS 217049 U Školky, která má ochranné pásmo 10 m na každou stranu od krajních vodičů, tedy celková šířka ochranného pásma je 23 m. Přípojka je z roku 1966 a dle vyjádření E.ON Distribuce, a.s. Rozvoje sítě východ, Ing. Lunga, se počítá s její kabelizací a výhledovým propojením na vedení VN na k. ú. Úsuší nebo Čížky.

Trafostanice sama je vytižena a pro připojení lokality je třeba vybudovat trafostanici novou, která by byla zasmyčkována na kabelové vedení VN (stávající přípojkou po její kabelizaci).

Rozvody nízkého napětí se v lokalitě nenachází.

Potenciálním nápojným bodem, kde je možné umístit trafostanici, je prostor vedle navrženého parkoviště pod základní školou jižně od řešené lokality (p. č. 3869, k. ú. Deblín) na jihovýchodě.

Návrh

Výpočet potřeby elektrického příkonu:

1 RD dle Prováděcího pokynu ECD – PP – 046 venkovské obce, stupeň elektrizace B1 na úrovni TS – 2,52 kW/b.j.

$$P = 28 \text{ RD} \times 2,52 = 70 \text{ kW}$$

Nová výstavba bude napojena na novou trafostanici pod základní školou.

Síť NN povede od křižovatky na jihovýchodě po jižní obvodové ulici, pak po vnitřních ulicích až k mateřské školce na severu lokality, kde bude propojena se stávající sítí NN.

Celá síť NN bude zokruhovaná, propojená do stávající sítě. Jednotlivé rodinné domy budou napojeny přípojkami ze smyčkovacích kabelových přípojkových skříní.

Pro jednotlivé RD se předpokládá použití jističů 3x25A.

F.7 Veřejné osvětlení

Současný stav

V lokalitě se nenachází rozvody veřejného osvětlení.

Návrh

Veřejné osvětlení bude vybudováno v lokalitě nové. Kabelové rozvody budou sledovat trasy kabelů NN, budou použita parková svítidla, světelné zdroje LED. Ovládání naváže na stávající stav.

F.8 Telekomunikace

Současný stav

V lokalitě se nenachází rozvody sítí elektronických komunikací společnosti CETIN. Stávající sítě jsou vybudovány kolem lokality v přiléhající zástavbě.

Návrh

Sítě elektronických komunikací budou vybudovány v lokalitě nové. Kabelové rozvody budou sledovat navrženou uliční síť, souběžně s trasou kabelů NN, jako první od navržené zástavby.

Nápojný bod byl stanoven společností CETIN jako nová dělicí spojka na stávajících zemních kabelech, které jsou uloženy na parcele číslo 540, k. ú. Deblín. Od tohoto místa bude veden nový kabel do lokality, místní komunikaci přejde řízeným protlakem a dále bude pokračovat v zeleném pásu po parcele číslo 539 směrem k navrhovaným rodinným domům.

G. ORGANIZACE VÝSTAVBY

V řešeném území nelze povolit výstavbu žádného rodinného domu, aniž by byly vyřešeny ostatní související stavby. Mimo jiné není možné připustit napojení rodinných domů individuálními přípojkami do stávajících sítí ležících mimo řešené území, ale jen do společných nových sítí zrealizovaných v dostatečné kapacitě v řešeném území. Zejména z tohoto důvodu ostatně také územní plán požadoval zpracování území studie.

Plnohodnotné fungování obytného souboru a rodinných domů v lokalitě Z17 je podmíněno realizací společných staveb a opatření, kterými jsou veřejná prostranství, dopravní komunikace a inženýrské sítě:

- rozšíření jižní obvodové komunikace funkční skupiny C,
- chodník podél jižní obvodové komunikace,
- pás zeleně se stromořadím mezi chodníkem a jižní obvodovou komunikací,
- vnitřní komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny D1,
- chodník vedoucí parkem kolem pozemku mateřské školky,
- park vedle pozemku mateřské školky,
- vodovod,
- splašková kanalizace,
- dešťová kanalizace v severní části území,
- vsakovací průlehy podél komunikací v jižní části území,
- úprava elektrického vedení VN,
- nová trafostanice,
- elektrické vedení NN,
- veřejné uliční osvětlení,

- plynovod (není potřeba, pokud se dotčení vlastníci pozemků dohodnou např. na elektrickém vytápění),
- slaboproudá telekomunikační vedení (nejsou potřeba, pokud se dotčení vlastníci pozemků dohodnou na přenosu telekomunikačního signálu vzduchem).

Z důvodu potřeby realizovat výše uvedené společné stavby a opatření se doporučuje, aby se dotčení vlastníci pozemků před výstavbou dohodli o rozdělení nákladů na podmiňující investice dle velikosti výstavbou zhodnocených pozemků a společně jednali se správci sítí o realizaci jejich infrastruktury.

H. ZÁVAZNÉ REGULATIVY

V této kapitole jsou shrnuty hlavní požadavky na uspořádání území.

1. Minimální šířka veřejného prostranství – ulice:

- místní komunikace se smíšeným provozem – funkční skupina D1, obytná zóna (vozovka a přidružený pás zeleně s možností situování podélných parkovacích stání) – 8 m;
- místní komunikace obslužná – funkční skupina C, max. povolená rychlost 30 km/h (vsakovací průleh, vozovka a přidružený pás zeleně se stromořadím a s možností situování podélných parkovacích stání, chodník) – 9,5 m;

V uličních koridorech nesmí být umístěny žádné nadzemní objekty vyjma objektů související s vedením veřejné technické a dopravní infrastruktury (jako např. sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.).

2. Stavební čára – vytváří jednotnou uliční frontu, jedná se o čáru, na kterou musí být umístěny hlavní hmoty všech domů dotčených pozemků svou vnější obvodovou zdí. Před tuto čáru mohou předstupovat jen drobné konstrukce jako např. římsy, markýzy, pergoly a oplocení, ale ne garáž, dílna apod. Za tuto čáru mohou být umístěny vedlejší objekty (garáže, dílny apod.).

3. Stavební hranice – vymezuje plochu pro umístění stavby. Před tuto čáru mohou předstupovat jen drobné konstrukce jako např. římsy, markýzy, pergoly a oplocení, ale ne garáž, dílna apod. Je žádoucí, aby alespoň část obvodu hlavní hmoty se stavební hranice dotýkala. Pokud je to nutné (z důvodu respektování obecně platných předpisů – např. ochranného pásma vedení VN), tak domy mohou být umístěny hlouběji v pozemku.

4. Výška a tvar hlavní hmoty stavebního objektu:

- maximální počet nadzemních podlaží: max. jedno nadzemí podlaží + jedno podkroví;
- sedlová střecha o sklonu 30° až 45°;
- hlavní vstup do domu musí být orientován do přilehlé ulice.

5. Velikost pozemku: minimálně 650 m² (ve výjimečných jednotlivých případech 480 m², nutné dodržet maximální počet rodinných domů v lokalitě 33).

6. Výška a charakter oplocení (týká se plotů sousedících s veřejným prostranstvím):

- výška plotu: 120 cm;
- konstrukce plotu: transparentní (např. drátěné pletivo, svislé dřevěné tyče).

7. **Podíl nezpevněných (zelených) ploch:** minimálně 70 % výměry pozemku.
8. **Způsob nakládání s dešťovou vodou:** všechny dešťové vody ze střech objektů a ze zpevněných ploch stavebního pozemku budou zachyceny přímo na tomto pozemku a budou zde retenované a likvidované vsakem nebo využity jako užitková voda pro domovní sociální zařízení, k tomu je nutné v rámci stavby vybudovat odpovídající retenční prostor.
9. **Napojení na veřejnou infrastrukturu**
 - všechny domy musí být přístupny přímo z veřejných komunikací funkční skupiny D1 nebo funkční skupiny C situovaných v ulicích dle této studie;
 - všechny domy musí být napojeny na splaškovou kanalizaci, vodovod a elektrickou energii v dostatečných kapacitách;
 - na každém pozemku musí být zřízen dostatečný počet parkovacích stání odpovídající velikosti rodinného domu a případného dalšího realizovaného občanského vybavení.

I. VYHODNOCENÍ SOULADU S OBECNĚ PLATNÝMI PŘEDPISY, ÚZEMNÍM PLÁNEM, STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A ZADÁNÍM

Územní studie respektuje stavební zákon a související obecně platné předpisy a normy, platnou územně plánovací dokumentaci a zákonné požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci průběžných konzultací. Autor studie zvážil též všechny požadavky a náměty zadání a vlastníků pozemků a v maximálně možné míře je v návrhu zohlednil.

1. Podmínky územního plánu (C1):

- funkční využití pro bydlení v rodinných domech – *splněno*,
- prostorové uspořádání – výška 1 NP + podkroví – *splněno*,
- maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch 30 % – *splněno*,

2. Podmínky pro zpracování územní studie (C2)

- dopravní napojení na komunikační systém obce – *splněno*;
- přímé dopravní napojení na střed obce – *zajištěno pro pěší dopravu, posilování automobilové dopravy u školky a v centru obce není žádoucí, územní plán navrhuje obsluhu lokality z jižní obvodové komunikace*;
- vymezení stavební čáry – *splněno*;
- vymezení hloubky zastavění – *splněno, hloubka zastavění je limitována požadavkem umístění hlavní stavby na stavební čáru (resp. stavební hranici) a maximální intenzitou zastavění, další omezení hloubky zastavění se jeví zbytečné*;
- stanovení minimální velikosti pozemku – *splněno*;
- tvar a barevnost střech, způsob oplocení: – *částečně splněno, tvar střechy a oplocení jsou popsány, určovat barevnost střech není považováno za potřebné*;
- požadavky na parkování – *splněno*;
- napojení na inženýrské sítě – *splněno*.

3. Požadavky na obsah řešení (D):

- vymezení uliční čáry a hmotové struktury rodinných domů – *splněno, šířka ulice 8 m, resp. 9,5 m, dům tvaru kvádrů se sedlovou střechou;*
- doporučené dělení na pozemky – *splněno;*
- dopravní napojení z obvodové místní komunikace nově navrhované územním plánem – *splněno;*
- koncepce technické infrastruktury a bilance potřeby jednotlivých médií – *splněno;*
- min. šířka veřejného prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – 8 m – *splněno;*
- min. výměra plochy veřejného prostranství (mimo pozemní komunikace) – 2 ha / 1000 m² – *výměra zastavitelné plochy pro bydlení je 3,87 ha, z toho vyplývá požadavek na 1935 m² souvisejícího veřejného prostranství, parčík u školky má výměru 1615 m² – téměř splněno.*

4. Požadavky vyplývající z jednání s obcí, vlastníky pozemků a dotčených institucí:

- Variantní studie (1. etapa prací) byla představena na veřejném jednání na Úřadě městyse Deblín 19. 6. 2018. Na základě stanovisek vlastníků pozemků preferuje obec variantu č. 2, tj. variantu více respektující existující vlastnické vztahy (viz dopis – Vitanovský, 17. 9. 2018).
- Ing. Květoslav Křehlík (dopis 10. 8. 2018): nesouhlasí s využitím svého pozemku č. 1346 pro veřejnou zeleň, kabely VN vést v komunikaci a přemístit TR. – *částečně splněno – původní urbanistický návrh byl na základě domluvy s obcí upraven tak, aby byl výhodnější pro vlastníka pozemku (zmenšen park a doplněn pozemek pro další rodinný dům), také byla navržena rekonstrukce vedení VN. Úplně vyhovět nelze, navržené umístění parku je nejvýhodnější (nejmenší podmiňující investice, přímá vazba na pozemek mateřské školky, vlastníci jiných pozemků v řešeném území rovněž nesouhlasí s parkem na svém pozemku), trafostanice na severu řešeného území je dle sdělení dodavatele elektrické energie potřebná.*
- Ing. Dušan Egerle (dopis 10. 8. 2018): navrhuje prodloužit vozovku kolem školky a zmenšit park – *částečně splněno – zmenšen park a uliční koridor protažen až k zahradě mateřské školky, což umožní situovat stavbu domu v severní části parcely. Úplně vyhovět nelze, automobilová doprava podél pozemku MŠ a skrz park není vhodná, obsluha rozvojové plochy Z17 automobilovou dopravou je ve smyslu územního plánu řešena z jižní obvodové komunikace (viz strana 12 výroku územního plánu).*

Způsob řešení připomínek obou vlastníků byl odsouhlasen objednatelem (viz zápis z jednání z 20. 9. 2018).
- Na základě konzultace s objednatelem a dotčenými orgány 26. 10. 2018 na MěÚ v Tišnově byl upřesněn výklad regulativů a podrobněji zdůvodněno dopravní řešení.
- Na základě konzultace s Eonem byla doplněna nová trafostanice a navržená kabelová přeložka VN.
- Nápojný bod sítě elektronických komunikací byl upraven dle požadavku Cetinu ze 7. 12. 2018.