

ÚZEMNÍ STUDIE,  
ŠARDICE – **HRADČANY, PLOCHA OBYTNÁ BI 13**  
28. 2. 2017, verze 07

## A . TEXTOVÁ ČÁST

Investor : Obec Šardice, 696 13 Šardice 601

Stupeň : Územní studie

Zodpovědný proj. : Ing. arch. Jiří Řihák, Ing. Jaroslav Cuták

Zakázkové číslo : 2016/07/1959

Projektanti :

Urbanismus, architektura : Ing. arch. Michal Leňo, Ing. arch. Lucie Leňo Cutáková  
Vodovod, kanalizace : Ing. Loveček Petr  
Energetika a spoje : Ing. Šesták Otakar



## SEZNAM DOKUMENTACE

### A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

### B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

|       |                          |        |
|-------|--------------------------|--------|
| B 1   | VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ    | 1:5000 |
| B 2.1 | URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ      | 1:500  |
| B 3.1 | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA | 1:500  |
| B 4.1 | ŘEZ ÚZEMÍM               | 1:200  |

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Název dokumentace:</b>  | Územní studie, Šardice – Hradčany, plocha obytná BI 13  |
| <b>Místo stavby:</b>       | Šardice, lokalita u hřbitova  |
| <b>Pořizovatel:</b>        | MěÚ Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování   |
| <b>Kraj:</b>               | Jihomoravský  |
| <b>Zpracovatel studie:</b> | Ing. arch. Ryba Radek, Ing. arch. Michal Leňo, Ateliér Projektis, s.r.o., Kyjov,<br>Komenského 1357<br>IČO 60710209 |
| <b>Stupeň dokumentace:</b> | Územní studie   |

### Seznam vstupních podkladů

Podkladem pro zpracování územní studie - Geometrické zaměření lokality  
- Katastrální mapa území  
- Trasy inženýrských sítí od jejich správců  
- Zadání pořizovatele  
- Konzultace se správcem technické infrastruktury

## 1. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na jižním okraji obce Šardice, v blízkosti hřbitova. Řešené území není v současné době oploceno a je dobře patrné v terénu. Nacházejí se zde zahrady. Území je ohraničeno z východu stávající příjezdovou komunikací (ke hřbitovu), ze severu hranici tvoří stávající zástavba a z jihu hranici tvoří stávající parkoviště – s odstupem jedné sousední parcely č.p. 8923 (do lokality BI13 nezahrnuta). Ze západu lokalita vymezena není – zahrady a pole ubíhají dále na západ.

V platném územním plánu je dané území vymezeno jako plocha obytná BI 13. Nad rámec řešeného území z územního plánu jsou do územní studie zahrnuty i sousední pozemky (směrem ke stávající zástavbě), jelikož jsou důležité pro koordinaci v území a tvoří jeden blok s novou zástavbou.

V řešeném území nejsou v současné době žádné nadzemní stavby. Pře výstavbou v lokalitě nedojde k žádné demolicí. Na pozemku se dále nenachází žádné zpevněné plochy.



obr.1 Letecký snímek lokality

## Parcely řešeného území

| parcelní číslo                  | katastrální území | druh pozemku   | vlastnictví           |
|---------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|
| 7088                            | Šardice           | vinice         | Fyzická osoba         |
| 7089                            | Šardice           | orná půda      | Fyzická osoba         |
| 7090                            | Šardice           | vinice         | Fyzické osoby         |
| 7094                            | Šardice           | vinice         | Fyzická osoba         |
| 7095                            | Šardice           | vinice         | Fyzická osoba         |
| 7099                            | Šardice           | vinice         | Fyzická osoba         |
| 7100/2                          | Šardice           | vinice         | Fyzické osoby         |
| 7101                            | Šardice           | vinice         | Státní pozemkový úřad |
| <b>Mimo řešené území dle ÚP</b> |                   |                |                       |
| 7082                            | Šardice           | orná půda      | Fyzická osoba         |
| 9010                            | Šardice           | ostatní plocha | Obec Šardice          |

## 2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

### 2.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Stávající pozemky a hranice řešeného území jsou vymezeny stávající komunikací, stávající zástavbou, stávajícím parkovištěm s odstupem jedné sousední parcely č.p. 8923 (do lokality BI13 nezahrnuta).

Výčet pozemků – viz odst.1.

Územní studie vymezuje nové stavební parcely a nové pozemky pro veřejná prostranství. Navržené řešení se snaží maximálně respektovat stávající vlastnické hranice, část pozemků se stane součástí veřejného prostranství, čímž je splněn požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění o minimální šířce veřejného prostranství.

### 2.2. Celkové urbanistické řešení lokality a regulace zástavby.

Dle územního plánu obce Šardice je lokalita BI 13 určena jako plocha obytná - pro výstavbu individuálního bydlení v rodinných domech.

#### Veřejná prostranství:

Stávající ulice je na straně přiléhající k nové zástavbě rozšířena o předzahrady před domy. Tyto veřejné předzahrady budou sloužit k odstavnému stání a k vedení sítí technické infrastruktury. Dále je na nich možné umisťovat stromy a vytvořit tak stromořadí vedoucí ke hřbitovu. Vzhledem k vedení sítí technické infrastruktury je navržen výsadbový pás opatřený protikořenovými zábranami podél vedení sítí. V tomto pásu mohou být vysazeny stromy, předpokládají se původní druhy s malou korunou (průměr 3 – 5 m).

#### Urbanistické řešení:

Poloha stavební čáry je odvozena od stávající stavby na pozemku parc. č. 3532/2. Nová zástavba bude vytvářet souvislou frontu domů. Zástavba je navržena řadová, bez vzájemných odstupů staveb. V rámci řešeného území dle územního plánu je navrženo osm stavebních parcel o proměnlivé šířce. Stavební pozemek označený č. 0 (parc. č. 7082) částečně zasahuje mimo řešené území. Z hlediska koordinace v území a řešení sítí technické infrastruktury je žádoucí, aby veřejná předzahrada pokračovala přes pozemek parc. č. 7082 ke stávajícímu domu.

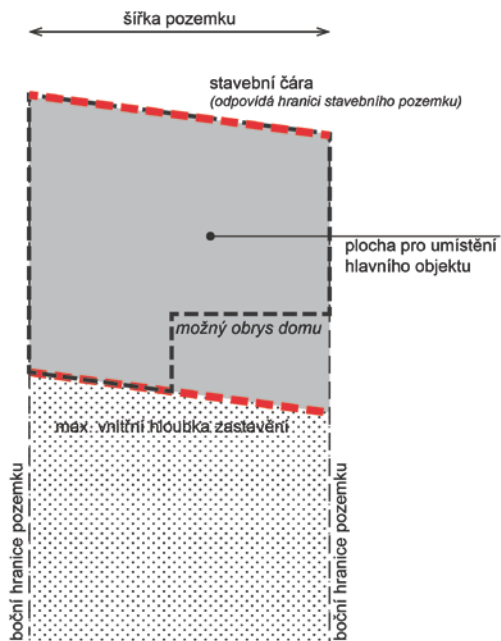
#### Regulace zástavby

- Je navržena **stavební čára otevřená** – zástavba se musí stavební čáry dotýkat, ne však nutně po celé šířce uliční fasády. Ustoupení dovnitř pozemku je možné maximálně do hloubky 2 metry, aby se předešlo vytváření slepých štítových stěn. Pro všechny štítové stěny platí, že zde nemohou být umístěny žádné stavební otvory ani prostupy.
- Vnitřní hloubka zastavění je 15 m, tuto hranici nesmí překročit hlavní objekt. Spolu se stavební čarou určuje zastavitelnou část pozemku, tedy plochu, ve které lze umístit hlavní objekt.
- Maximální výška zástavby je stanovena na 6 m od stávajícího chodníku po okapní římsu. Maximální výška hřebene střechy je 6 m od okapní římsy a současně sklon střechy bude v rozmezí 35 – 40°.

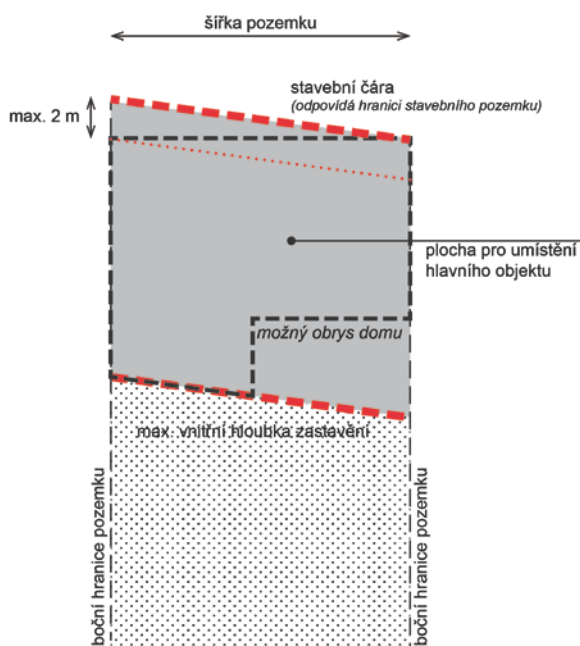
- Úroveň podzemního podlaží smí být maximálně 0,3 m pod úroveň stávajícího chodníku.
- Střecha se stanovuje jako sedlová s okapovou orientací. Tato regulace vychází z charakteru zástavby slováckých vesnic, kde je tradiční okapová orientace.
- Není povoleno umístění vikýřů v části střechy směřující do ulice.
- Zahrady mohou být oploceny průhledným oplocením o maximální výšce 1,8 m.

Ilustrativní příklady použití regulace:

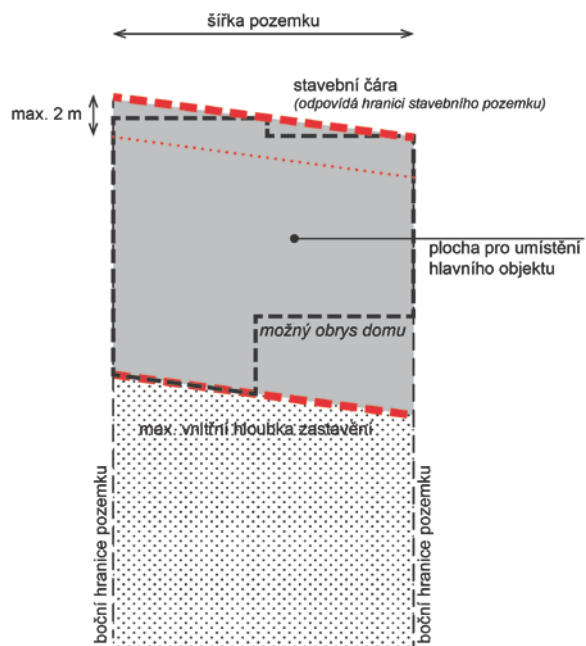
varianta 1 – dům přiléhá celou uliční fasádou na stavební čáru; v zadní části je tvar libovolný, jen nesmí překročit vnitřní hranici zastavění



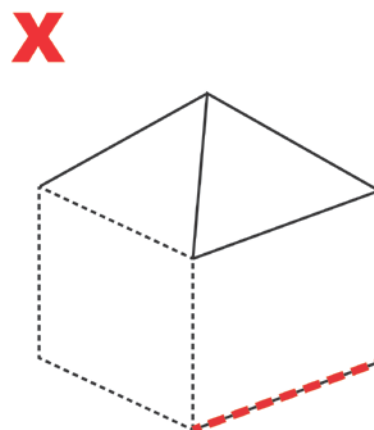
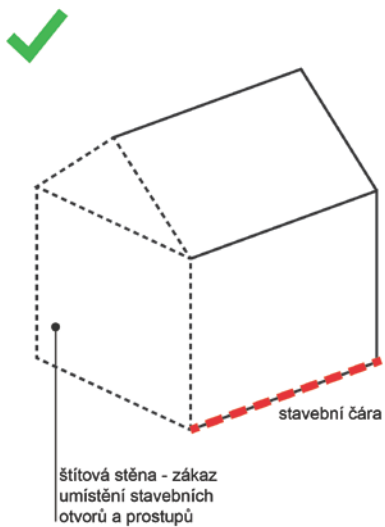
varianta 2 – dům se dotýká jen částí stavební čáry, jinak ustupuje, maximálně však o 2 metry do hloubky pozemku; v zadní části je tvar libovolný, jen nesmí překročit vnitřní hranici zastavění



varianta 3 – dům se dotýká jen částí stavební čáry, ustupuje na několika místech, maximálně však o 2 metry do hloubky pozemku; v zadní části je tvar libovolný, jen nesmí překročit vnitřní hranici zastavění



Regulace tvaru střechy:



### 2.3. Podmínky pro využití pozemků

Podmínky pro využití pozemků jsou stanoveny platným územním plánem:

#### *Plochy pro bydlení individuální - BI*

##### Hlavní využití

*Bydlení v rodinných domech.*

##### Přípustné využití

- stavby a zařízení související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zařízení)
- drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- vinné sklepy a stavby související s jejich provozem
- chov hospodářských zvířat pouze pro svou potřebu
- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň, zahrady, pozemky veřejných prostranství
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m<sup>2</sup>.

##### Podmínečně přípustné využití

- hřiště za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, budou slučitelná s bydlením a budou sloužit zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

##### Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

##### Podmínky prostorového uspořádání

- max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní

## 3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

### 3.1. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství v řešeném území tvoří stávající ulice. Na straně přiléhající k nové zástavbě je ponechán chodník a od něj je ulice rozšířena o přezahradu hloubky 5,5 m.

### 3.2. Dopravní infrastruktura

Řešené území je obslužené ze stávající komunikace místního významu – příjezdové komunikace ke stávající cyklostezce. Odstavná a parkovací stání u rodinných domů budou umístěna na předzahradě.

Obslužné komunikace jsou vymezeny v rámci veřejných prostranství.

- řešené území je obslužené ze stávající komunikace místního významu – příjezdové komunikace včetně chodníku ke hřbitovu
- příjezdová komunikace je mimo řešené území, avšak v přímé souvislosti
- odstavná a parkovací stání u rodinných domů musí být řešena jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby v počtu dle platných zákonů a vyhlášek
- parkovací stání pro obytný okrsek

$$N = P \times ka \times kp$$

P = počet parkovacích stání dle tab. 34 pro obytný okres = 20 obyvatel/1 stání

ka = součinitel vlivu automobilizace = 1 (400 os. vozidel na 1000 obyvatel)

kp = součinitel počtu redukce stání 0,8 (do 50000 obyvatel)

$$N = 8 \times 4/20 \times 1 \times 0,8 = 2 \text{ stání}$$



### 3.3. Technická infrastruktura

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny v prostoru pod chodníkem a předzahradou. Podél tras inženýrských sítí je navržen výsadbový pás pro stromy, který bude opatřen protikořenovými zábranami.

#### 3.3.1. Zásobování vodou

Pro zásobování vodou devíti nových RD je navrženo prodloužení stávajícího vodovodu. Prodloužení v délce cca 150 m bude napojeno na stávající vodovodní řad „C3“ (LIT. DN100) v místě koncového hydrantu H72. Potrubí nového vodovodu PE  $\varnothing 110$  bude uloženo souběžně se stávající obslužnou komunikací v lokalitě. Dva stávající RD na parcelách 3532/2 a 3533/2 budou přepojeny na potrubí nového vodovodu.

Vodovodní potrubí bude uloženo v nezámrazné hloubce v pískovém loži a bude obsypáno pískem do výšky 300 mm nad vrchol potrubí. K potrubí bude upevněn signalizační vodič.

Každý navržený RD bude napojen na nový vodovodní řad samostatnou přípojkou vody.

#### Výpočet spotřeby vody

Dle směrných čísel roční spotřeby vody vyhlášky 428/2001 Sb.

#### Průměrná spotřeba vody:

|         |   |       |                               |
|---------|---|-------|-------------------------------|
| bydlení | 36 m <sup>3</sup> /rok a 1 osobu. x 36 osob | ..... | <b>1296 m<sup>3</sup>/rok</b> |
|         |   |       | <b>3,55 m<sup>3</sup>/den</b> |

#### Maximální potřeba vody:

$$Q_{dmax} = 3550 \times 1,5 = 5325 \text{ l/den}$$

$$Q_{hmax} = \frac{5325 \cdot 1,8}{24} = 400 \text{ l/hod} = \underline{\underline{0,111 \text{ l/s}}}$$

Přípojky, měření spotřeby:

Potrubí přípojek RD je navrženo plastové z PE  $\varnothing 32$  mm. Napojení bude provedeno navrtávacími pasy s uzávěry a přechodkami pro napojení plastového potrubí.

Potrubí přípojek bude v celé délce uloženo v ohebných ochranných trubkách DN65. Přípojky budou uloženy ve výkopech v pískovém loži v nezámrazné hloubce. Potrubí bude obsypáno pískem do výšky 300 mm nad vrchol potrubí. K potrubí bude upevněn signalizační vodič.

Umístění vodoměrných armatur bude řešeno individuálně při výstavbě dle standardů provozovatele vodovodu.

Vodoměry budou umístěny v suterénech RD nebo ve venkovních vodoměrných šachtách na pozemcích RD.

Šachty budou odpovídat požadavkům provozovatele vodovodu.

Technické řešení každé přípojky bude samostatně odsouhlaseno s provozovatelem vodovodního řadu.

#### 3.3.2. Kanalizace

V navržené lokalitě je uložena stávající kanalizační stoka CA jednotné kanalizace (BET. DN300 a DN400).

Dešťové vody ze střech RD budou vsakovány na pozemcích RD nebo budou svedeny do jímek a využity k zalévání.

Splaškové vody z RD a z objektů občanského vybavení budou svedeny novými kanalizačními přípojkami RD do stávající kanalizace.

Přípojky:

Každý navržený RD bude napojen na stávající veřejnou kanalizaci kanalizační přípojkou. Napojení bude provedeno do vyfrézovaných otvorů pomocí plastových sedel DN 150. Napojení provede k tomu odborně způsobilá firma. Přípojky pro RD jsou navrženy z PVC DN 150. Každá přípojka bude ukončena plastovou revizní šachtou  $\varnothing 400$  mm před domem.

Technické řešení každé přípojky bude samostatně odsouhlaseno s provozovatelem kanalizace.

#### 3.3.3. Zásobování plynem

Pro zásobování plynem devíti nově navržených RD je navrženo prodloužení stávajícího NTL plynovodu v lokalitě. Prodloužení v délce cca 115 m bude napojeno na stávající plynovod DN100 před RD č.p. 784. RD č.p.



661 bude přepojen na nové potrubí plynovodu. V dalším stupni PD bude řešení upřesněno dle požadavků provozovatele plynovodu. Dimenze potrubí bude řešena v dalším stupni PD.

Nové potrubí bude uloženo souběžně se stávající obslužnou komunikací v lokalitě.

Předpokládaná spotřeba plynu pro navrženou zástavbu:

$$P_{\text{hod}} = 9 \times 3,2 \text{ m}^3/\text{hod} = 29 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$P_{\text{rok}} = 9 \times 2400 \text{ m}^3/\text{rok} = 21600 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Přípojky:

Každý navržený RD bude napojen na plynovod samostatnou přípojkou. Přípojky budou ukončeny v plynoměrových skříních ve fasádě RD nebo na hranici pozemku.

Technické řešení každé přípojky bude samostatně odsouhlaseno s provozovatelem plynovodu.

### **3.3.4. Zásobování elektrickou energií**

Zajištění zásobování elektrickou energií pro řešenou lokalitu bude provedeno rozšířením stávajících kabelových rozvodů NN, které jsou ve správě E.ON a.s. Na protilehlé straně komunikace prochází dva paralelní kabely AYKY 3x120+70mm<sup>2</sup>. Jeden z nich bude na vhodných místech přerušen a naspojován kabelem obdobného typu a průřezu. Takto vzniklé kabelové smyčky budou trasovány přes komunikaci do rozhraní parcel rodinných domů, kde budou instalovány přípojkové pilíře SS200. Kabelová vedení budou normově uložena. Ve volném terénu budou kabely uloženy 0,8 m pod terénem na vrstvě jemnozrnného písku a zajištěny výstražnou fólií. V kolizních úsecích a pod komunikací budou kabely uloženy v kabelových chráničkách.

Vlastní odběrná místa budou napojena z výše uvedených přípojkových pilířů, v jejichž blízkosti budou instalovány elektroměrové rozvaděče (instalace v pilířích, případně součást oplocení). Hodnoty hlavních jističů odběru budou stanoveny dle předpokládaného stupně elektrizace jednotlivých RD (předpoklad 3x25A, alt. 3x32A).

Příkon pro odběrná místa bude zajištěn v souladu s platnou legislativou (zák. č.211/2011Sb. a prováděcích vyhlášek MPO). Investor musí podat žádost ve věci zřízení nových odběrných míst).

### **3.3.5. Veřejné osvětlení**

V řešené lokalitě je vybudováno veřejné osvětlení. Toto zůstane beze změn.