

## ÚZEMNÍ STUDIE, DRAŽŮVKY LOKALITA Z2

### A . TEXTOVÁ ČÁST

Investor: obec Dražůvky, 696 33 Dražůvky 114

Stupeň: územní studie

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Lucie Leňo Cutáková

Zakázkové číslo: 2020/01/2123

Projektanti:

Urbanismus, architektura: Ing. arch. Michal Leňo, Ing. arch. Lucie Leňo Cutáková

Vodovod, kanalizace: Ing. Petr Loveček

Energetika a spoje: Ing. Otakar Šesták

## **SEZNAM DOKUMENTACE**

### **A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE**

### **B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE**

B.1	URBANISTICKÁ SITUACE	1:1000
B.2	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1:1000
B.3	PROFIL ULICE	1:300

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

**Název dokumentace:** Územní studie, Dražůvky lokalita Z2  
**Místo stavby:** Dražůvky  
**Kraj:** Jihomoravský  
**Zpracovatel studie:** Ing. arch. Lucie Leňo Cutáková, Ing. arch. Michal Leňo, Ateliér Projektis, s.r.o.,  
Kyjov, Komenského 1357  
IČO 60710209  
**Stupeň dokumentace:** Územní studie

### Seznam vstupních podkladů

Podkladem pro zpracování územní studie - Geometrické zaměření lokality

- Katastrální mapa území
- Trasy inženýrských sítí od jejich správců
- Konzultace se správcem technické infrastruktury

## 1. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na východním okraji obce Dražůvky v lokalitě, která není srostlá s jádrem obce. V návaznosti na původní ulici začala již v lokalitě probíhat nová zástavba. Řešené území Z2 leží za novou zástavbou, přístup je v současné době možný pouze po polní cestě. Pozemky určené k zástavbě jsou ve svahu, nyní jsou zemědělsky obdělávané, nenachází se zde žádné stavby.

Nad rámec řešeného území územním plánem jsou do studie zahrnuty pozemky pro příjezdovou ulici (územním plánem označena jako plocha Z7).



obr.1 Letecký snímek lokality

## Parcely řešeného území

parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku	vlastnictví
1086/1	Dražůvky	Orná půda	Obec Dražůvky
1086/18	Dražůvky	Trvalý travní porost	Obec Dražůvky
1086/17	Dražůvky	Trvalý travní porost	Obec Dražůvky
1263/1	Dražůvky	Ostatní plocha	Obec Dražůvky
1263/6	Dražůvky	Ostatní plocha	Obec Dražůvky
1071/9	Dražůvky	Orná půda	Obec Dražůvky
<b>Mimo řešené území dle ÚP</b>			
1086/2	Dražůvky	Ostatní plocha	Obec Dražůvky
1071/10	Dražůvky	Ostatní plocha	Obec Dražůvky

## 2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

### 2.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Hranice řešeného území je vymezena stávajícím blokem rodinných domů, polní cestou a porostem na severním a východním okraji. Výčet pozemků viz kapitola 1.

Územní studie vymezuje nové stavební parcely a nové pozemky pro veřejná prostranství.

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

Dle návrhu územního plánu obce Dražůvky je lokalita Z2 určena jako plocha „bydlení v rodinných domech – venkovské“. Pro umístění ulice je územním plánem vymezena plocha Z7.

#### Veřejná prostranství:

Přístupová ulice je navržena v trase stávající polní cesty. Vozovka má šířku 5,5 m, po obou stranách jsou travnaté pásy (na straně zástavby o šířce 3 m pro uložení sítí technické infrastruktury), aby bylo minimalizováno množství zpevněných ploch. Po jižní straně ulice je navrženo stromořadí, travnatá plocha pod ním bude sloužit pro vsakování dešťových vod stékajících po vozovce. Stromořadí by mělo být tvořeno listnatými stromy s malou korunou odolné proti slunci (např. jeřáby, třešně). Na konci ulice je navržena plocha pro otáčení vozidel.

#### Urbanistické řešení:

Stavební parcely jsou umístěny kolmo k nové ulici, stavební čára odstupuje od uliční čáry o 6 m, vzniklé předzahrady jsou soukromé. Navrženou zástavbu tvoří samostatně stojící domy, které přiléhají ke stavební čáře. Stávající vegetace na severním a východním okraji území by měla být ponechána z důvodu lepšího vsakování vody a zabránění erozi.

#### Regulace zástavby

- V celém území je navržena **stavební čára otevřená** – zástavba musí čelní fasádou přiléhat ke stavební čáře (nesmí od ní ustupovat nebo ji překračovat).
- Domy budou orientovány štítovou stranou (zpravidla kratší) k stavební čáře (tzn. hřeben střechy kolmo k ose komunikace). Průčelí domu může být zakončeno štítem nebo valbou.
- Stavební čára ustupuje 6 metrů od veřejného prostranství, předzahrada před domem bude soukromá a oplocená.
- Vnitřní hloubka zastavění je 18 m, tuto hranici nesmí překročit hlavní objekt. Spolu se stavební čarou určuje zastavitelnou část pozemku, tedy plochu, ve které lze umístit hlavní objekt (dům).
- Umístění vedlejších staveb (kůlna, dílna apod.) je možné od stavební čáry až po hranici zastavění vedlejšími stavbami, za touto hranicí se nacházejí nezastavitelné zahrady (viz obr. 2).
- Výška zástavby je stanovena na jedno nadzemní podlaží, nad úroveň prvního NP je možné vystavět podkrovní s výškou hřebene 6 m od okapové římsy, přičemž minimální sklon je 30 stupňů a maximální sklon je 40 stupňů. Ploché, pultové a obloukové střechy jsou u hlavních objektů vyloučeny.
- Podsklepení objektů je možné.

- Na společných hranicích pozemků bude respektován původní terén v maximální míře a nesmějí být realizovány opěrné zdi nebo svahování vyšší než 0,6 m.
- V nezastavitelné části zahrady je povoleno max. 10 % zpevněných ploch z její plochy.
- Maximální výška oplocení směrem k veřejnému prostranství je stanovena 1,8 m, přičemž úroveň terénu při vnější a vnitřní bude obdobná. Ostatní oplocení mají stanovenou výšku 1,8 m musí být průhledné (zpravidla drátěné).

#### Charakter zástavby

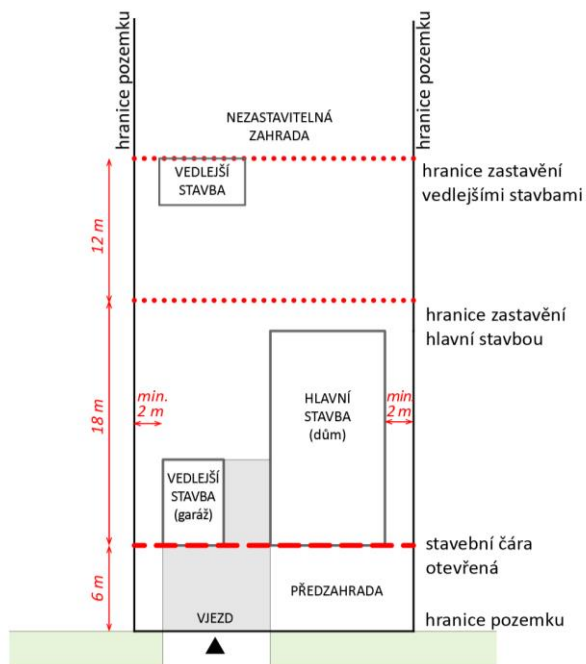
- Vzhled domů bude respektovat územní plán (nepřípustné jsou srubové a roubené domy a mobilní domy).
- Barevnost fasád všech objektů nesmí být výrazných odstínů (zejména zelené a modré barvy). Materiálová skladba bude ctít původní materiály bez imitací.
- Střešní krytina je povolena keramická zemitých tónů, popřípadě plechová obdobné barevnosti.



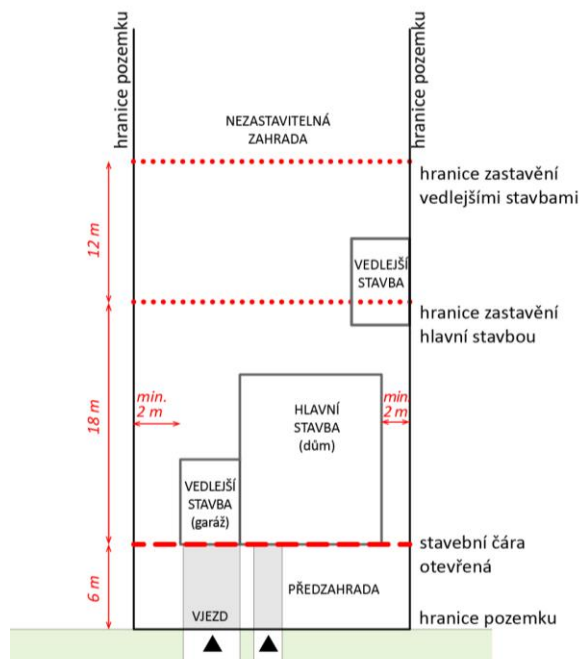
obr. 2 Schéma rozdělení pozemku na zastavitelnou a nezastavitelnou část

#### Příklady umístění hlavní stavby a vedlejších staveb

Následující schémata ukazují varianty umístění domu na pozemky šířky 19,5 m. Jedná se o ilustrační příklady pro dům šířky 8 m a šířky 10 m se samostatnou garáží pro jeden automobil. Odstupy od bočních hranic pozemku jsou stanoveny vyhláškou 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



obr. 3 Dům šířky 8 m.



obr. 4 Dům šířky 10 m.

### 2.3. Protierozní opatření a odvod srážkových vod

Jelikož se navržené stavební parcely nacházejí ve svahu a jsou velmi dlouhé, jsou ohroženy vodní erozí. Územní studie stanovuje opatření proti jejímu vzniku, a to jednak na soukromých pozemcích, jednak na veřejných prostranstvích. Opatření pro vsakování srážkových vod a jejich využití přímo v místě vzniku je velmi důležitou součástí péče o životní prostředí a zabraňuje vzniku sucha.

#### Protierozní opatření a odvod srážkových na veřejných prostranstvích

- Zachování stávající vegetace ve východní části (za plochou pro otáčení vozidel).
- Vybudování vsakovacího průlehu podél jižní strany ulice sloužícímu ke svodu dešťové vody ze zpevněných ploch a zároveň pro závlahu stromů. Žlab se bude nacházet v travnatém pásu, podél kterého budou osázeny stromy.

#### Protierozní opatření a odvod srážkových vod v soukromých zahradách

- Likvidace srážkových vod bude řešena na pozemku.
- V maximální možné míře zachovat stávající vegetaci v severních částech stavebních parcel.
- V nejprudších místech svahu vybudování teras, které zabrání rychlému stékání vody.
- Do svažitého terénu je vhodné osázení extenzivní loukou, která lépe vsakuje srážkovou vodu než krátce sečený trávník.
- Vhodné dřeviny do svahu: rakytník, hloh, líska, trnka.

## 2.3. Podmínky pro využití pozemků

Podmínky pro využití pozemků jsou stanoveny územním plánem:

### *Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)*

#### Hlavní využití

- *individuální bydlení v rodinných domech*

#### Přípustné využití

- *činnosti a stavby přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zázemí)*
- *podnikatelská činnost nerušícího a neobtěžujícího charakteru*
- *venkovní otevřená maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu, dětská hřiště*
- *veřejná prostranství*
- *veřejná a izolační zeleň*
- *související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura*
- *zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami*
- *individuální rekreace*

#### Nepřípustné využití

- *všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, nebo které snižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení nad míru přiměřenou místním poměrům*
- *všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Dále jsou územním plánem stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které územní studie respektuje.

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

### 3.1. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří ulice šířky 8,5 m, která se skládá z obousměrné příjezdové komunikace šířky 5,5 m k navržené zástavbě, která je ukončena obratištěm pro vozidla. Podél zastavěné strany je navržený 3metrový zelený pás, podél jižní strany směrem do polí je navrženo stromořadí.

### 3.2. Dopravní infrastruktura

Řešené území je obslužené ze stávající komunikace místního významu – příjezdové komunikace ke stávající zástavbě tří rodinných domů. Odstavná a parkovací stání u rodinných domů budou umístěna na soukromé předzahradě (pro každý rodinný dům jsou předepsána 3 stání). Odstavná parkovací stání ve veřejném prostoru nejsou navržena.

### 3.3. Technická infrastruktura

#### 3.3.1. Zásobování vodou

Pro zásobování vodou sedmi nových RD je navrženo prodloužení stávajícího vodovodu. Prodloužení v délce cca 250 m bude napojeno na stávající vodovodní řad „B“ (PE90) vedle podzemního hydrantu H26. Potrubí nového vodovodu PE ø90 bude uloženo souběžně s nově navrženou obslužnou komunikací v lokalitě, částečně bude potrubí uloženo pod komunikací. Komunikace bude v trase nad vodovodem provedena jako rozebíratelná.

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 28 osob ..... **1008 m<sup>3</sup>/rok**  
**2,76 m<sup>3</sup>/den**

#### Maximální potřeba vody:

$$Q_{dmax} = 2760 \times 1,5 = 4140 \text{ l/den}$$

$$Q_{hmax} = \frac{4140 \cdot 1,8}{24} = 311 \text{ l/hod} = \underline{0,09 \text{ l/s}}$$

#### Přípojky vody, 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 nebo DN80. 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 a povoleno v rámci výstavby jednotlivých rodinných domů.

### **3.3.2. Kanalizace**

Pro odkanalizování lokality sedmi nových RD je navržena nová kanalizační stoka v délce cca 250 m, která bude napojena na stávající dešťovou stoku „D“ (PVC DN400). V místě napojení bude zřízena nová vstupní šachta. Dimenze nové kanalizace bude řešena v dalším stupni PD. Trasa nové kanalizace je navržena v ose nové komunikace.

**Dešťové vody** ze střech RD budou vsakovány na pozemcích RD nebo budou svedeny do jímek a využity k zalévání. Dešťové vody z nové komunikace budou odvedeny do vsakovacího žlabu podél jižní strany ulice.

Na kanalizaci budou osazeny odbočky pro kanalizační přípojky RD, které budou vyvedeny mimo komunikaci a zaslepeny. Přípravy pro přípojky budou provedeny z trub z PVC 160.

**Splaškové vody** z RD budou svedeny do jímek na vyvážení. Na přípojky budou splaškové vody napojeny až po napojení obecní kanalizace na ČOV. Na každé přípojce bude osazena čistící šachta  $\varnothing$  400mm.

Technické řešení každé přípojky pak bude po napojení veřejné kanalizace na ČOV samostatně odsouhlaseno s provozovatelem kanalizace a povoleno.

### **3.3.3. Zásobování plynem**

Pro zásobování plynem sedmi nově navržených RD je navrženo prodloužení stávajícího STL (300 kPa) plynovodu v lokalitě. Prodloužení v délce cca 245 m bude napojeno na stávající STL plynovod PE 63 mm u RD č.p. 112. 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 a částečně pod touto komunikací. Komunikace bude v trase nad plynovodem provedena jako rozebíratelná.

Předpokládaná spotřeba plynu pro navrženou zástavbu:

$$P_{hod} = 7 \times 3,0 \text{ m}^3/\text{hod} = 21 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$P_{rok} = 7 \times 2400 \text{ m}^3/\text{rok} = 16800 \text{ m}^3/\text{rok}$$

#### Přípojky plynu:

Každý navržený RD bude napojen na plynovod samostatnou přípojkou. Přípojky budou ukončeny v plynoměrových skříních na hranici pozemků RD.



Technické řešení každé přípojky bude samostatně odsouhlaseno s provozovatelem plynovodu a povoleno v rámci výstavby jednotlivých rodinných domů.

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

Zajištění zásobování elektrickou energií pro řešenou lokalitu bude provedeno rozšířením distribuční soustavy NN v předmětné lokalitě. Do prostoru výstavby bude přiveden kabel NAYY 4x150mm<sup>2</sup> a realizovány uliční kabelové rozvody s použitím přípojkových pilířů SS100 a SS200, které budou situovány v rozhraní parcel. Kabelová vedení budou normově uložena. Ve volném terénu budou kabely uloženy 0,8m pod terénem na vrstvě jemnozrnného písku a zajištěny výstražnou fólií. V kolizních úsecích a pod komunikací budou kabely uloženy v kabelových chráničkách. Okružní vedení bude provedeno kabelem NAYY 4x95mm<sup>2</sup>.

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 prováděcí vyhlášky MPO). Investor musí podat žádost na zřízení odpovídajícího počtu odběrných míst včetně nároku na hodnoty hlavních jističů jednotlivých odběrů.

#### Základní technické údaje :

Proudová soustava : 3+PEN, AC 50Hz, 400/230V, síť TN-C  
\* kabelové rozvody NN

Ochrana před NDN : AUTOMATICKÝM ODPOJENÍM OD ZDROJE  
ČSN 332000-4-41, ed.3, čl.411.1

Příkon (hlavní jističe) : 7x (3x25A alt. 3x32A) – 7 rodinných domků

Vnější vlivy (ČSN 332000-5-51, ed.3):

AB8, čl.321.2 – venk. prostor nechráněný  
před atmosf. vlivy

\* prostor nebezpečný (za předpokladu, že s el. zařízení  
manipulují pouze osoby s elektrotechnickou kvalifikací

#### Veřejné osvětlení :

V řešené lokalitě bude vybudováno veřejné osvětlení s použitím pozinkovaných sadových stožárů s ekonomickými LED svítidly. Rozvody veřejného osvětlení budou provedeny kabely CYKY 4x10mm<sup>2</sup>. Výchozím bodem rozvodů VO bude zapínací vodič VO na dostupném venkovním vedení NN+VO. Předpokládá se osvětlení místních komunikací a klidových zón s minimálním dopravním provozem.

#### Poznámka :

Všechny elektroinstalační práce budou provedeny firmami splňujícími kvalifikační a odborné předpoklady, které budou řádně dokladovány.

Před uvedením kabelových rozvodů NN a veřejného osvětlení do provozu je prováděcí firma povinna zajistit provedení výchozí revize ve smyslu ČSN 332000-6-61 a ČSN 331500

### **3.3.5. Nakládání s odpady**

Umístění nádob na TKO a bioodpad bude každý stavebník řešit na svém soukromém pozemku.