

ATELIÉR

projektis s.r.o.

Komenského 1357, Kyjov, TEL: 518 614 604, projektis@projektis.net

ÚZEMNÍ STUDIE, VĚTEŘOV, PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ 1.4. SO

A . TEXTOVÁ ČÁST

Investor : Obec Věteřov, Věteřov 207, 697 01 Kyjov

Stupeň : Územní studie

Zodpovědný proj. : Ing.arch. Ryba Radek

Zakázkové číslo : 2015/07/1902

Projektanti :

Urbanismus, architektura : Ing.arch. Ryba Radek

Vodovod, kanalizace : Ing. Loveček Petr

Energetika a spoje : Ing. Šesták Otakar



SEZNAM DOKUMENTACE

I. DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
2. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ 1/1000
3. VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1/1000
4. ZÁKRES DO LETECKÉ FOTOGRAFIE

| | | | |
|----------|---------|------------------------|--------------------------|
| 1991/46 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/48 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/49 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/50 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/51 | Věteřov | ostatní plocha | Fyz. os. – S. Müller |
| 1991/52 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/47 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 526 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov |
| | | | |
| 1991/13 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 2034/3 | Věteřov | zahrada | Farma Věteřov |
| 3068/3 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/14 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1406/59 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1406/53 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1406/26 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1406/47 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1406/106 | Věteřov | orná půda | Zemagro + fyz. osoby |
| 1406/27 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1406/107 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1991/154 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/153 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/23 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/24 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/185 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/11 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/190 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/192 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/21 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/12 | Věteřov | ostatní plocha | Fyzické osoby |
| 1991/22 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/25 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/191 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/193 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/194 | Věteřov | ostatní plocha | Fyz. os. – S. Müller |
| 1991/195 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/188 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/198 | Věteřov | ostatní plocha | Fyzické osoby |
| 1991/199 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/201 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/200 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 490 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 489 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 329/1 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 329/2 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 329/3 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov |
| 1991/186 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/189 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/256 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/266 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 328/1 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov |
| | | | |
| 1991/248 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 3608 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 3609 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/257 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/267 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/270 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |

| | | | |
|----------|---------|------------------------|--------------------------|
| 1991/269 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 484 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov |
| 485 | Věteřov | orná půda | Fyzické osoby |
| 486 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/271 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov + fyz. os. |
| 1991/272 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/273 | Věteřov | ostatní plocha | Fyz. os. – S. Müller |
| 1991/274 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/268 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/275 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/276 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 495 | Věteřov | zast. plocha a nádvoří | Farma Věteřov |
| | | | |
| 1406/54 | Věteřov | orná půda | Fyzické osoby |
| 1406/99 | Věteřov | orná půda | Fyzické osoby |
| 1406/56 | Věteřov | orná půda | Fyzické osoby |
| 1406/103 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1406/51 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1406/105 | Věteřov | orná půda | Farma Věteřov |
| 1991/32 | Věteřov | ostatní plocha | Fyz. os. – S. Müller |
| 1991/33 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/34 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/35 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/36 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/37 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/38 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/196 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/187 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 1991/197 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 3611 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| 3612 | Věteřov | ostatní plocha | Farma Věteřov |
| | | | |
| | | | |

2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

2.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Stávající pozemky a hranice řešeného území jsou vymezeny hranicemi bývalého areálu „Farma Věteřov“. Výčet pozemků – viz odst.1.

Územní studie vymezuje nové stavební parcely a nové pozemky pro veřejná prostranství. Nové parcely nenavazují na stávající hranice a řeší zcela nové uspořádání řešené lokality.

2.2. Podmínky pro využití pozemků

Územní studie vymezuje pozemky s odlišným způsobem využití – viz výkres č.1 - hlavní výkres.

Celkové urbanistické řešení lokality

Dle záměru obce Věteřov je lokalita 1.4 SO určená územně plánovací dokumentací jako smíšená obytná - pro výstavbu rodinných domů a občanské vybavenosti. Území má nepravidelný spíše obdélníkový půdorysný tvar zužující se jihovýchodním směrem do „špičky“ s návazností na stávající komunikaci.

Je navržena nová komunikace, která tvoří pomyslnou osu zástavby a dělí lokalitu na jižní a severní „polovinu“. V zadní třetině komunikace je vytvořeno veřejné prostranství se zelení a doprovodnou drobnou architekturou, komunikace v tomto místě je jednosměrná. Na tuto komunikaci dále navazují komunikace obslužné, které zpřístupňují sousední plochy mimo řešené území.

Zástavba kolem komunikace je oboustranná, 9 rodinných domů na severní polovině lokality a 10 rodinných domů na jižní polovině lokality. Celkově je lokalita rozdělena na 19 parcel pro rodinné domy.

Parcela č.2 a 3, 9 a 10, 11 a 12 jsou určeny pro výstavbu jednoho nebo dvou rodinných domů nebo pro umístění staveb občanské vybavenosti.

Velikosti pozemků pro rodinné domy

| | | | | |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| č.1 – 780m ² | č.2 – 696m ² | č.3 – 809m ² | č.4 – 971m ² | č.5 – 974m ² |
| č.6 – 847m ² | č.7 – 850m ² | č.8 – 916m ² | č.9 – 845m ² | č.10 – 996m ² |
| č.11 – 1224m ² | č.12 – 1140m ² | č.13 – 850m ² | č.14 – 875m ² | č.15 – 929m ² |
| č.16 – 861m ² | č.17 – 832m ² | č.18 – 836m ² | č.19 – 772m ² | |

Velkost pozemků pro občanskou vybavenost

č.2+3 – 1505m²

č.9+10 – 1841m²

č.11+12 – 2364m²

Zástavba je řešená jako zástavba s izolovanými – volně stojícími - domy se zadanou stavební čarou. Odstupy jednotlivých domů od hranic pozemků, případně odstupy rodinných domů navzájem jsou dány stavebním zákonem.

2.2.1. Pozemky pro bydlení venkovského typu - Bv

Hlavní využití

Pozemky pro bydlení v rodinných domech zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

Přípustné využití

- stavby související technické a dopravní infrastruktury
- vinné sklepy, stavby pro rodinnou rekreaci
- zeleň

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Další podmínky

- dopravní obslužnost a napojení na inženýrské sítě bude z přilehlých veřejných prostranství
- každý rodinný dům bude mít garáž nebo stání na pozemku stavby v počtu dle platných zákonů, vyhlášek a předpisů.

Podmínky prostorového uspořádání

- je stanovena stavební čára – viz výkres urbanistického uspořádání, 5m od uliční hranice stavebního pozemku
- přestupující části rodinných domů, jako jsou například zádveří nebo vystupující niky nesmí přestupovat před stavební čárou.
- rodinné domy budou do výšky max. 2 nadzemních podlaží
- přípustné je navíc využití podkroví
- oplocení pozemků – pozemky budou oploceny, v uliční frontě po stavební čáru do v.1,4m, za stavební čarou do v. 2,0m. V celé lokalitě se doporučují živé ploty ze stálózelených rostlin.
- střecha – šikmá střecha do 45°, plochá střecha

2.2.2. Pozemky pro občanské vybavení - Ok

Hlavní využití

Pozemky pro občanskou vybavenost místního významu – obchody, služby, stravovací zařízení, ubytovací zařízení, školství

Přípustné využití

- místní a účelové komunikace
- okrasná a rekreační zeleň
- související technická a dopravní infrastruktura
- parkoviště pro osobní automobily do 20 parkovacích míst
- vinné sklepy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

2.2.3. Pozemky pro veřejná prostranství - U

Hlavní využití

Území musí být přístupné veřejnosti bez omezení. Veřejná prostranství vymezují uliční prostory a pozemky pro obsluhu území – dopravní a inženýrskými sítěmi.

Přípustné využití

- komunikace, chodníky, pásy zeleně, v nichž jsou uloženy inženýrské sítě, místa pro kontejnery
- vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- stavby a zařízení související s dopravní a technickou infrastrukturou
- ochranná, izolační, okrasná a rekreační zeleň

Nepřípustné využití

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu obsluhy a vytváří kolizní body v plynulosti provozu
- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

2.2.4. Pozemky pro sídelní zeleň - Z

Hlavní využití

Plochy zahrnující pozemky přírodní a uměle budované zeleně v řešeném území. Plochy veřejné zeleně musí být přístupné veřejnosti bez omezení. Plní funkci relaxační, rekreační, kompoziční a ekologickou.

Přípustné využití

- plochy veřejné zeleně pro rekreaci obyvatel
- parkové úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy, pozemky pro pěší, vodní prvky,
- objekty, stavby a zařízení tvořící doplňkovou funkci – altány, pergoly, vodní prvky.
- stavby a zařízení související s technickou infrastrukturou

Nepřípustné využití

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- jakákoliv výstavba kromě uvedených případů

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

3.1. Veřejná prostranství

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, trasy inženýrských sítí a doprovodnou zeleň.

Veřejné prostranství s obslužnou komunikací U

- stávající a nové komunikace
- vjezdy na pozemky a plochy pro parkování
- součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi je vzrostlá zeleň
- parkovací stání a vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách

3.2. Dopravní infrastruktura

Obslužné komunikace jsou vymezeny v rámci veřejných prostranství.

- řešené území je obslužné z nově navržené komunikace místního významu, která navazuje na stávající komunikaci – dříve příjezdovou komunikaci do zemědělského areálu
- příjezdová komunikace je mimo řešené území – bude nutná její rekonstrukce a případně rozšíření dle platných zákonů, vyhlášek a předpisů.
- 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

$$N = P \times k_a \times k_p$$

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

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

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

$$N = 19 \times 4/20 \times 1 \times 0,8 = 3 \text{ stání}$$

V lokalitě je navržena plocha pro 12 parkovacích stání, včetně stání pro OSSP.

3.3. Technická infrastruktura

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny v rámci veřejných prostranství

3.3.1. Zásobování vodou

Navržená zástavba (19 RD, případně 17 RD a objektů občanského vybavení) bude zásobována vodou z nově navrženého vodovodního řadu (PE DN100), který bude napojen na stávající vodovodní řad „F“ (PVC 110) u hydrantu H25. Nový vodovod bude uložen souběžně s novou obslužnou komunikací v lokalitě. V nejvyšším a nejnižším místě nového vodovodu budou umístěny požární hydranty, které budou plnit funkci vzdušníku a kalníku.

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

Stávající přívod vody do areálu bude odpojen. Každý navržený RD nebo objekt občanského vybavení 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 m³/rok a 1 osobu. x 76 osob

2736 m³/rok

7,5 m³/den

Maximální potřeba vody:

$$Q_{dmax} = 7500 \times 1,5 = 11250 \text{ l/den}$$

$$Q_{hmax} = \frac{11250 \cdot 1,8}{24} = 845 \text{ l/hod} = \underline{0,234 \text{ l/s}}$$

Přípojky, měření spotřeby:

Potrubí přípojek RD a objektů občanského vybavení 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 DN80. Přípojky budou uloženy ve výkopech v pískovém loži v nezámrné 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

Kanalizace v lokalitě výstavby bude řešena jako splašková - oddílná.

Do doby vybudování a zprovoznění ČOV pro obec Věteřov budou splaškové vody z RD a objektů občanského vybavení svedeny do jímek na vyvážení.

Pro odvádění splaškových vod do předpokládané ČOV je navržena nová veřejná splašková kanalizace, která bude uložena převážně pod novou obslužnou komunikací. Vzhledem k profilu terénu lokality bude kanalizace svedena do přečerpávací šachty, která bude umístěna v nejnižším místě lokality. Splaškové vody budou přečerpávány tlakovou kanalizací do nové gravitační kanalizace, která bude uložena pod příjezdovou komunikací. Tato kanalizace bude napojena do koncové šachty „Š113“ na stávající kanaliz. stoce „B1“.

Druhou variantou je přímé napojení gravitační kanalizace z lokality na ČOV. Trasa kanalizace je navržena po pozemcích investora.

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

Dešťové vody z obslužné komunikace budou svedeny na plochy veřejné zeleně a vsakovány.

Splaškové vody z RD a z objektů občanského vybavení budou vybudování ČOV svedeny kanalizačními přípojkami do nově navržené splaškové kanalizace.

Přípojky:

Každý navržený RD nebo objekt občanského vybavení bude napojen na nově navrženou kanalizaci samostatnou kanalizační přípojkou. Napojení bude provedeno do připravených odboček 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 400mm.

Technické řešení každé přípojky bude samostatně odsouhlaseno s provozovatelem kanalizace.

3.3.3. Zásobování plynem

K lokalitě je přiveden plyn k jižní hranici. Jedná se o stávající plynovod PE 80 DN 63.

V lokalitě nejsou navrženy nové trasy a rozvody plynu.

3.3.4. Zásobování elektrickou energií

Zajištění zásobování elektrickou energií pro řešenou lokalitu bude provedeno vybudováním lokální distribuční soustavy napojené ze stávající odběratelské stožárové trafostanice 22/0,4kV. Výchozím bodem napojení bude rozvaděč stávající trafostanice 22/0,4kV, kde bude vyvedeno kabelové vedení 2x NAYY 4x240mm². Toto bude trasováno dle situace jako okružní vedení a smyčkováno přes přípojkové pilíře 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 jemnozrného

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).

3.3.5. Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě bude vybudováno veřejné osvětlení s použitím sadových stožárů výšky 5m, na kterých budou osazena úsporná LED svítidla. Rozvody budou provedeny kabely CYKY-J 4x10mm². Napojení bude provedeno na stávající rozvod VO v obci.