

ÚZEMNÍ STUDIE ZDOUNKY

lokalita BI 1

MÍSTO STAVBY : Zdounky, ul. Cvrčovská

ZADAVATEL : **obec Zdounky**
Zdounky č.p. 27
768 02 Zdounky

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

AKTÉ

ING.ARCH. VLADIMÍR OPATRNÝ

Tyršova 864 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo 18-17
Měsíc/rok 03/2019
Počet vyhotovení 4

Průvodní zpráva

1.1 Obsah

1.1	Obsah.....	1
1.2	Identifikační údaje.....	2
1.3	Popis stávajícího stavu	3
1.4	Urbanistické řešení.....	4
1.5	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích	10
1.6	Kapacity.....	10
1.7	Přehled výchozích podkladů.....	11
1.8	Řešení technické infrastruktury.	11
1.9	Výřez z Územního plánu Věžky.....	14

Grafická část :

1.	Situace širších vztahů	1 : 5 000
2.	Urbanistické řešení	1 : 800
3.	Situace koordinační	1 : 800
4.	Situace katastrální	1 : 800
5.	Situace ortofoto	1 : 1 500
6.	Dopravní řešení	1 : 800
7.	Profil ulice	1 : 100

1.2 Identifikační údaje

Územní studie Zdounky, lokalita BI 1

Místo stavby: Zdounky, plocha **BI 1**

Pozemky: 1057/1, 1057/2, 1057/3, 1057/4, 1057/5, 1057/6, 1057/7, 1057/8,
1057/9, 1057/10, 1057/12, 1057/13

K. Ú.: Zdounky

Zadavatel: **Obec Zdounky**
Zdounky č.p. 27
768 02 Zdounky
IČO: 00287938

Projektant: **Ing. arch. Vladimír Opatrný**
Tyršova 864,
767 01 Kroměříž
tel. 721 530 065
IČO: 061 25 719
DIČ: CZ 8807044840

Zodpovědný projektant: **Ing. arch. Milan Krouman**
Kollárova 629,
767 01 Kroměříž

1.3 Popis stávajícího stavu

Řešené území se nachází v jihovýchodní části obce. Nutnost zpracování územní studie je dána územním plánem pro plochu BI 1. Dopravní obsluha je z ulice Cvrčovská. Hranice řešeného území je dána plochou BI 1 dle platného územního plánu.

Plochy jsou určeny územním plánem k bydlení individuálnímu v rodinných domech. Přípustné jsou:

- pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením v rodinných domech (*v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání realizované uživateli rodinných domů a slučitelné s bydlením. To je takové, které je například možno realizovat přímo v bytě nebo v samostatné stavbě do 25 m², které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (práce administrativního charakteru, služeb slučitelných s bydlením např. krejčovství, opravy drobných spotřebičů apod.).*)
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy veřejných prostranství
- pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením
- sídelní zeleň
- bytové domy
- individuální rekreace
- plochy souvisejícího občanského vybavení

Řešené území je ve svažitém terénu směrem k severozápadu. Celá plocha je určena pro ovocný sad, toto využití však nemá. Pozemky jsou nezastavěny. Příjezdová komunikace (ulice Cvrčovská) je obestavěna po jedné straně rodinnými domy s rovnou i sedlovou střechou. Území nemá pěší propojení s obcí, stávající chodník končí asi 30 m od hrany řešené plochy.

Plocha je omezena následujícími ochrannými pásmy:

- V západní části je řešené území částečně v ochranném pásmu VN (10 m od krajního vodiče).
- Podél stávající komunikace prochází přes řešené území podzemní vedení plynu.
- Komunikace III. třídy má stanoveno ochranné pásmo 15 m od osy vozovky.



Poznámka: Na přiložené letecké fotografii je znázorněn stávající stav řešeného území s vyznačením hranice řešené plochy.

1.4 Urbanistické řešení

Návrh počítá s vybudováním celkem 33 rodinných domů při nové komunikaci. Nová komunikace je napojena na ulici Cvrčovská. Při tvorbě územní studie byl kladen důraz na vytvoření nové lokality pro bydlení se stavebními pozemky o rozloze cca 900-1000 m², vhodné orientaci ke světovým stranám a vytvoření intimního prostoru pro každý rodinný dům. Všechny RD mají nanejvýš 2 sousedy a nedochází k umisťování RD zahradami proti sobě. Většina domů má výhledy do okolní krajiny a část do navrženého parku.

Nová komunikace je vždy oboustranně obestavěna. Stavební čára je stanovena na min. 5 m od hranice pozemku, což znamená min. 6,5 m od hranice komunikace. Osazení rodinných domů se doporučuje dle návrhu územní studie pro urbanistické sjednocení celé lokality. Stavební parcely jsou určeny k zastavění rodinnými domy v ploše podél komunikace do 25 m hloubky, jak je naznačeno ve výkresech. Zadní část parcel je určena pro zahrady a drobné stavby s ní související.

Nová komunikace je navržena s šířkou 5,5 m. Po stranách je zelený pás šířky 1 m a 2 m se stromořadím. Vždy po jedné straně komunikace je umístěn osvětlený chodník šířky 1,5 m. Celková délka komunikace je cca 415 m.

V severní části je veřejné prostranství sloužící pro možné řešení vsakování dešťových vod z komunikací a jako přístup k zahradám a pozemcích sousedících s řešeným územím. Nachází se zde také stávající polní cesta.

V centrální části území je navrženo veřejné prostranství s funkcí parku a je zpřístupněno z různých míst. Je zde prostor pro sportovní hřiště, dětské hřiště, vodní prvek (fontána) a zasakovací plocha dešťových vod. Park se doporučuje napojit na veřejné osvětlení.

Podél stávající silnice III. třídy je navržen dlážděný chodník jako pěší propojení obce Zdounky a Cvrčovice. Tento chodník navazuje na stávající chodník, který je ukončen cca 30

m od hrany řešené plochy. Je proto navrženo jeho prodloužení a napojení na nový chodník s místem pro přecházení.

Nová zástavba podél nové ulice bude řešena v těchto regulativech :

Forma zástavby	- uliční zástavba samostatně stojících rodinných domů, případně možno řešit jako dvojdomky se sousedícími garážemi
Stavební čára	- min. 5 m od hranice pozemku, což představuje min. 6,5 m od komunikace
Maximální zastavěná plocha	- 200 m ² , pozemek bude zastavěn rodinným domem a garáží, nezapočítávají se zpevněné plochy a pergoly.
Zeleň	- min. podíl zeleně na stavebních pozemcích je 70 % (zatravněná plocha, záhony apod.)
Plocha pro zastavění RD	- 25 m od hranice parcely v uliční části (zbylá část parcely využívána jako zahrada) – viz výkres
Výška zástavby	- rodinné domy s jedním nadzemním podlažím, možným obytným podkrovím a podsklepením. Výškové osazení 1.NP maximálně 45 cm nad úroveň komunikace. Výška hřebene u sedlové střechy max. 8 m nad terénem, výška okapové hrany max. 5 m nad terénem.
Zastřešení	- sedlové nebo valbové střechy se spádem 10-40 stupňů. Pultové střechy pouze na vedlejších stavbách (garáže, přístavky apod.). Doporučuje se taška pálená v červeném odstínu.
Parkování	- Garážování a parkování obyvatel rodinných domů nutno zajistit v rámci vlastních pozemků, a to v minimálním rozsahu 1 garážové stání a 1 parkovací stání. Tento požadavek vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 20 odst. 5.
Oplocení	- výška oplocení v uliční části je 1,25 m, oplocení se předepisuje lehké, transparentní, s možností doplnění zelení. Výška oplocení sousedních parcel max. 1,5 m, lehké transparentní (např. pletivo). Není přípustné oplocení plně zděné v celé délce.

Odůvodnění :

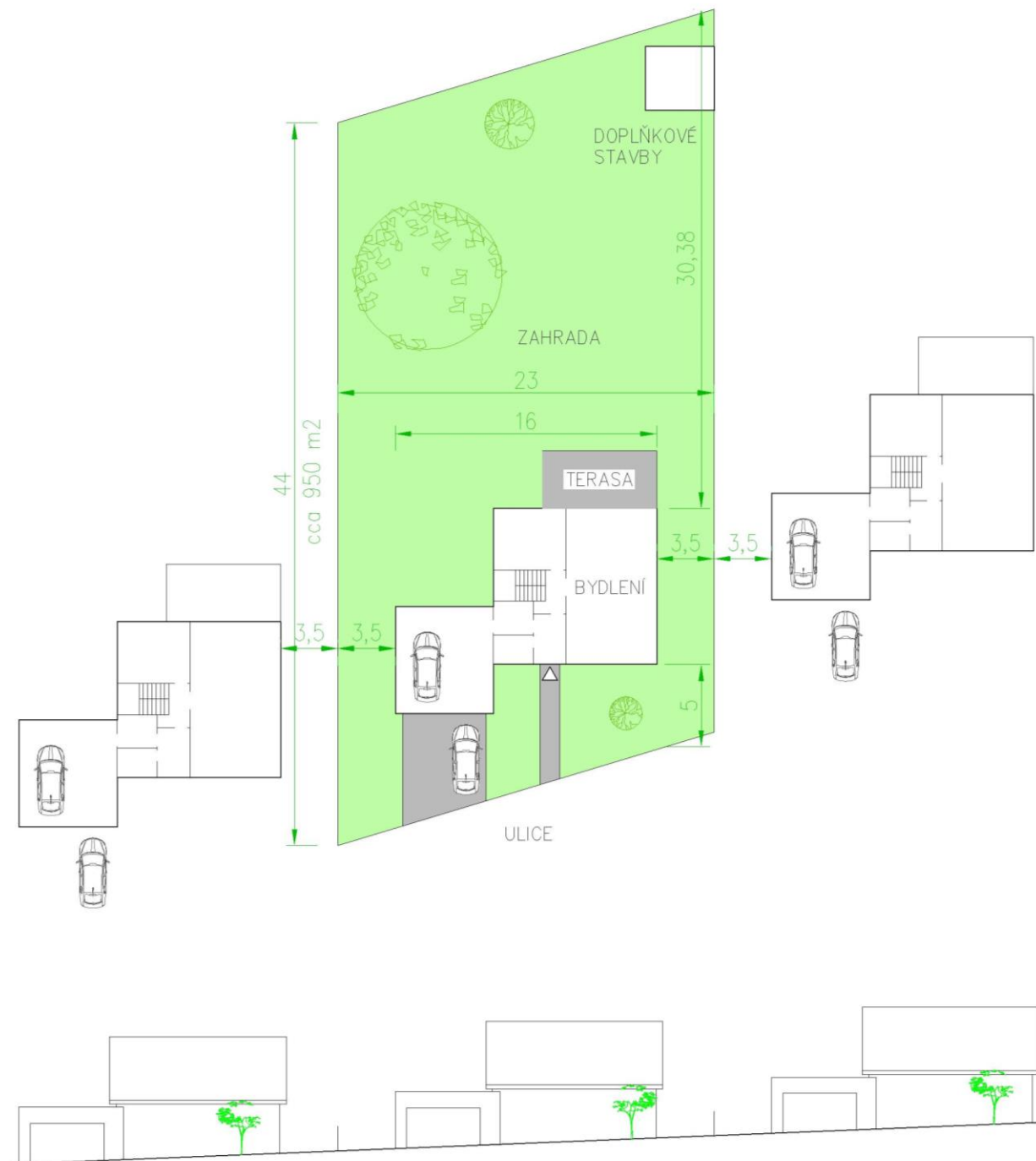
Celkové navrhované řešení vychází z potřeby vhodného začlenění do stávající zástavby a vhodného umístění RD s ohledem na proslunění domů. Šířka jednotlivých domů v uličním prostoru bude odvislá od šíře jednotlivých parcel a **požadovanými vzájemnými odstupy 7 m** dle vyhlášky č. 501/2006 Sb, § 25 odst.2, **kteří jsou závazné**. Při těchto podmínkách budou šíře domů max. 16 m dle jednotlivých pozemků. **Min. odstup od sousedního**

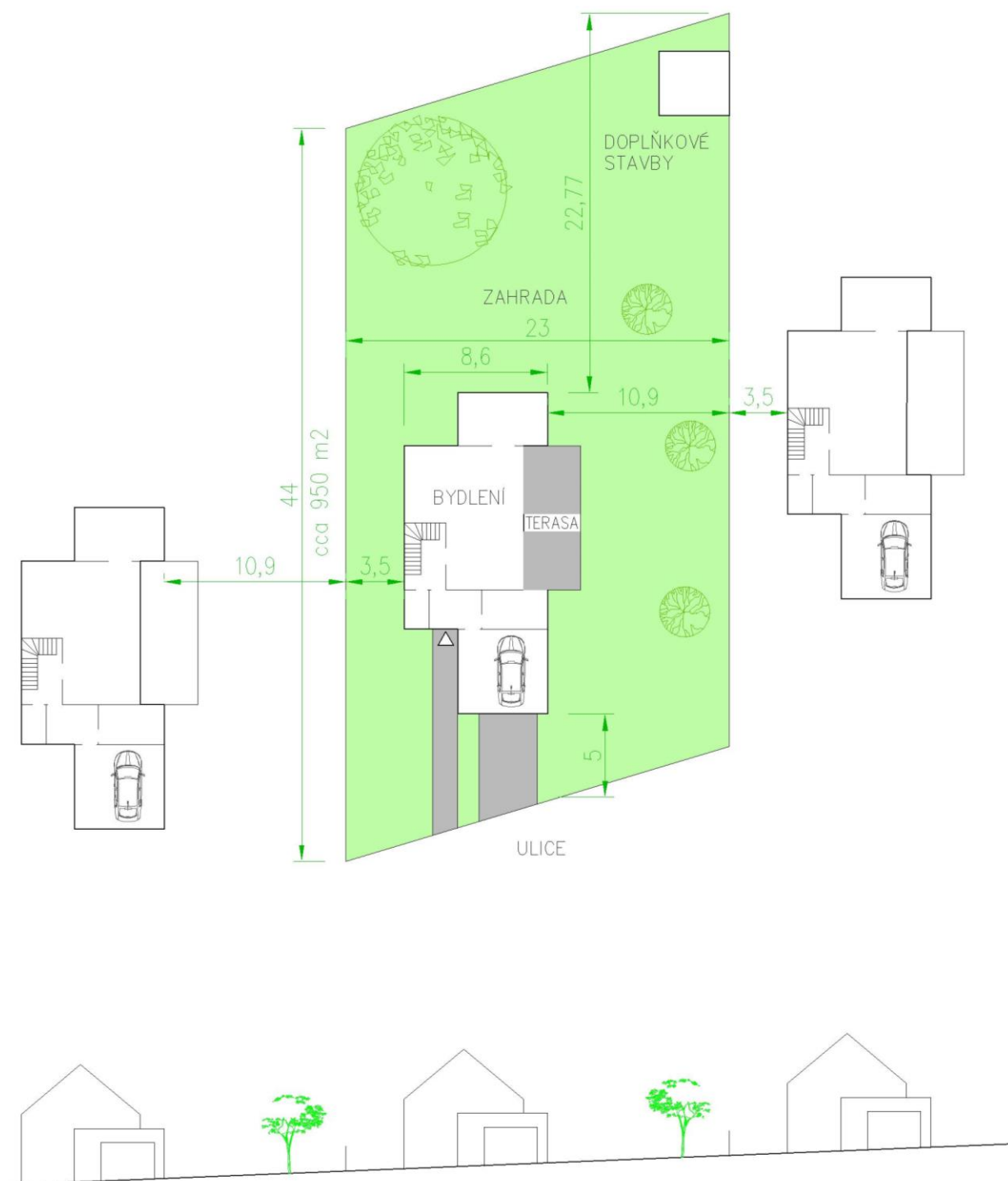
pozemku, pokud se majitelé nedomluví jinak, je 3,5 m. Konkrétní půdorysné řešení domů bude na jednotlivých projektantech, zda budou využívat hloubky pozemku – řešení do tvaru L apod. Zákresy rodinných domů, garáží a vjezdů ve studii jsou ilustrativní a je možné je při následném konkrétním navrhování řešit jiným způsobem, nejsou tedy závazné.

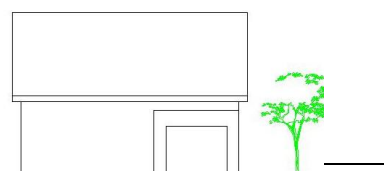
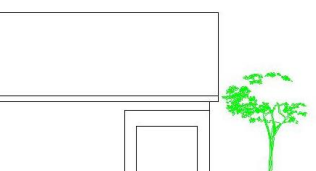
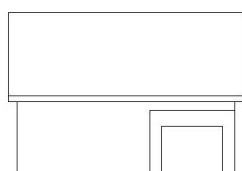
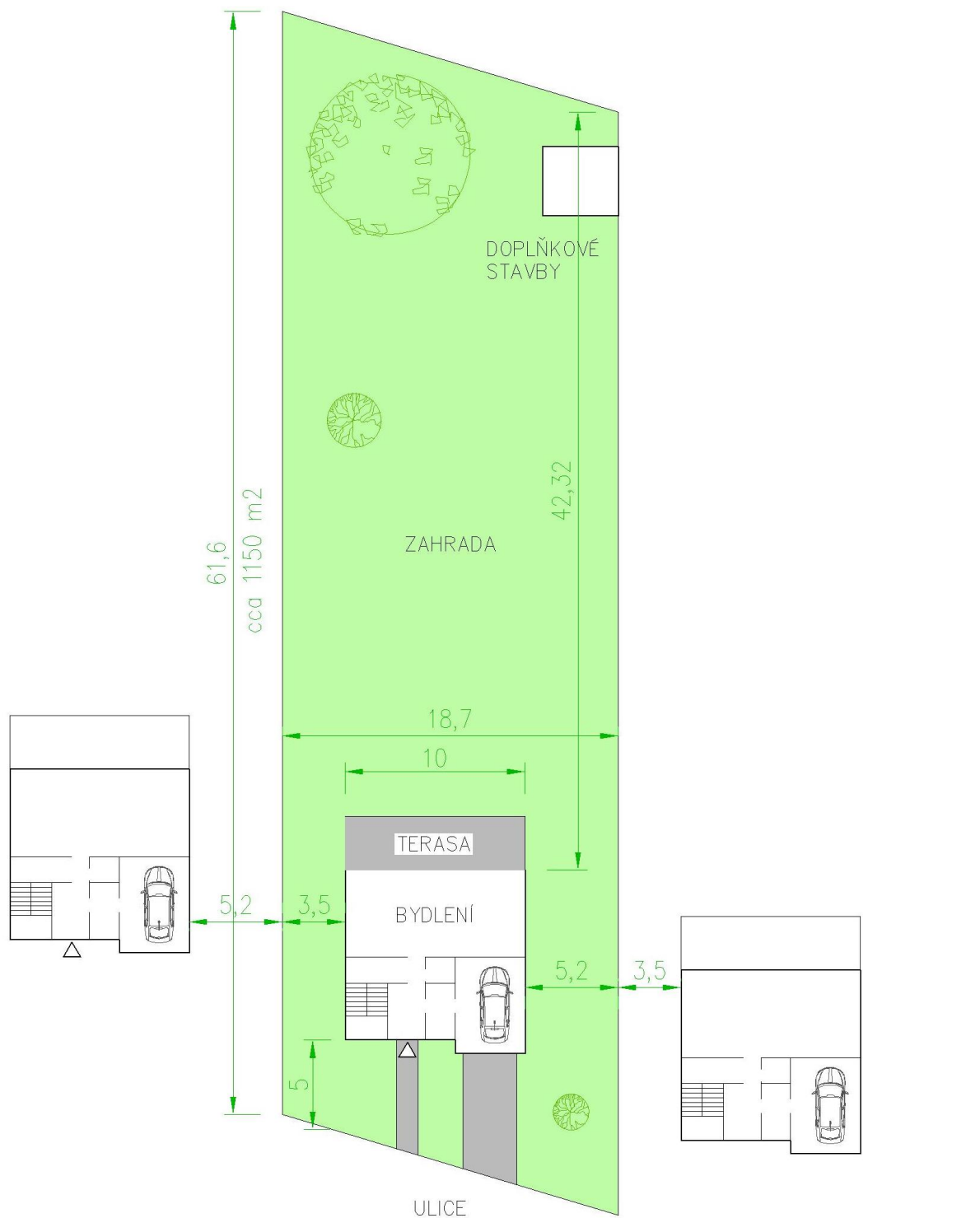
Umístění doplňkových staveb či přístaveb (např. přístřešků) mezi stavební čarou a hranicí veřejného prostoru se nedoporučuje.

Pro účely územní studie je vypracován návrh možných tvarových a půdorysných řešení jednotlivých rodinných domů. Varianty jsou brány jako referenční a je možné je libovolně upravovat a kombinovat. Při kombinování se doporučuje použití jednotlivých variant vždy v úseku min. 3 rodinných domů.

- První varianta vychází z klasické konfigurace rodinného domu s přístavkem garáže pro 1-2 osobní automobily. Je dodržen min. odstup od sousedního domu 7 m z obou stran. Za domem vznikají intimní části odcloněné samotným domem od ulice. Domy jsou natočeny šikmo k ulici pro lepší proslunění štítové stěny.
- Druhá varianta využívá hloubky pozemku a intimní části vznikají mezi jednotlivými domy. Výhodou je natočení delší částí domu a terasy více k jihu. Odclonění od ulice může být řešeno zelení.
- Třetí varianta je řešením pro menší dům s integrovanou garáží pro 1 automobil. Toto řešení je vhodné zejména pro užší pozemky v jižní části řešeného území (parcela č. 26 a 27). V objektu o max. rozměrech 10x10 m je veškerý komfort rodinného bydlení se třemi ložnicemi a dvěma koupelnami. Terasa je, jak v první variantě, umístěna za objektem s výhledem do zahrady.







1.5 Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkových vztazích

Na dotčených pozemcích se nenachází žádná stavba. Jedná se o plochu platným územním plánem určenou pro individuální bydlení. Celé území je v majetku obce. Plocha je určena pro ovocný sad. V současnosti slouží pozemky jako pole.

V západní části je řešené území částečně v ochranném pásmu VN. Podél stávající komunikace prochází přes řešené území podzemní vedení plynu. Komunikace III. třídy má stanoveno ochranné pásmo 15 m od osy vozovky.

1.6 Kapacity

Počet rodinných domů :	33
Délka nové komunikace (šířka 5,5 m) :	415 m
Plocha řešeného území :	44 304 m ²
Plocha stavebních pozemků :	32 895 m ²
Plocha veřejného prostranství :	11 409 m ²
Plocha komunikací :	2 327 m ²
Plocha dlážděných chodníků :	938 m ²
Plocha mlatových chodníků :	787 m ²
Plocha hřiště :	180 m ²
Plocha veřejné zeleně :	7 141 m ²

Výpis jednotlivých stavebních pozemků:

Parcela č. 1	812 m ²
Parcela č. 2	842 m ²
Parcela č. 3	907 m ²
Parcela č. 4	1025 m ²
Parcela č. 5	1072 m ²
Parcela č. 6	1241 m ²
Parcela č. 7	1288 m ²
Parcela č. 8	1073 m ²
Parcela č. 9	984 m ²
Parcela č. 10	988 m ²
Parcela č. 11	993 m ²
Parcela č. 12	994 m ²
Parcela č. 13	1002 m ²

Parcela č. 14	1000 m ²
Parcela č. 15	932 m ²
Parcela č. 16	1189 m ²
Parcela č. 17	908 m ²
Parcela č. 18	806 m ²
Parcela č. 19	936 m ²
Parcela č. 20	971 m ²
Parcela č. 21	974 m ²
Parcela č. 22	978 m ²
Parcela č. 23	966 m ²
Parcela č. 24	972 m ²
Parcela č. 25	998 m ²
Parcela č. 26	1237 m ²
Parcela č. 27	1181 m ²
Parcela č. 28	847 m ²
Parcela č. 29	844 m ²
Parcela č. 30	881 m ²
Parcela č. 31	911 m ²
Parcela č. 32	945 m ²
Parcela č. 33	1198 m ²

1.7 Přehled výchozích podkladů

- Zadání územní studie
- Územní plán Zdounky
- Snímek pozemkové mapy
- Polohopisné a výškopisné zaměření se sítěmi zdroj JD TM
- Majetkoprávní vztahy-Český úřad zeměměřický a katastrální
- Požadavky zadavatele
- Hydrogeologický posudek – ENVICOM SAFETY s.r.o.

1.8 Řešení technické infrastruktury.

Územní studie řeší především návrh plošné zástavby rodinnými domy, včetně návrhu infrastruktury v řešené lokalitě.

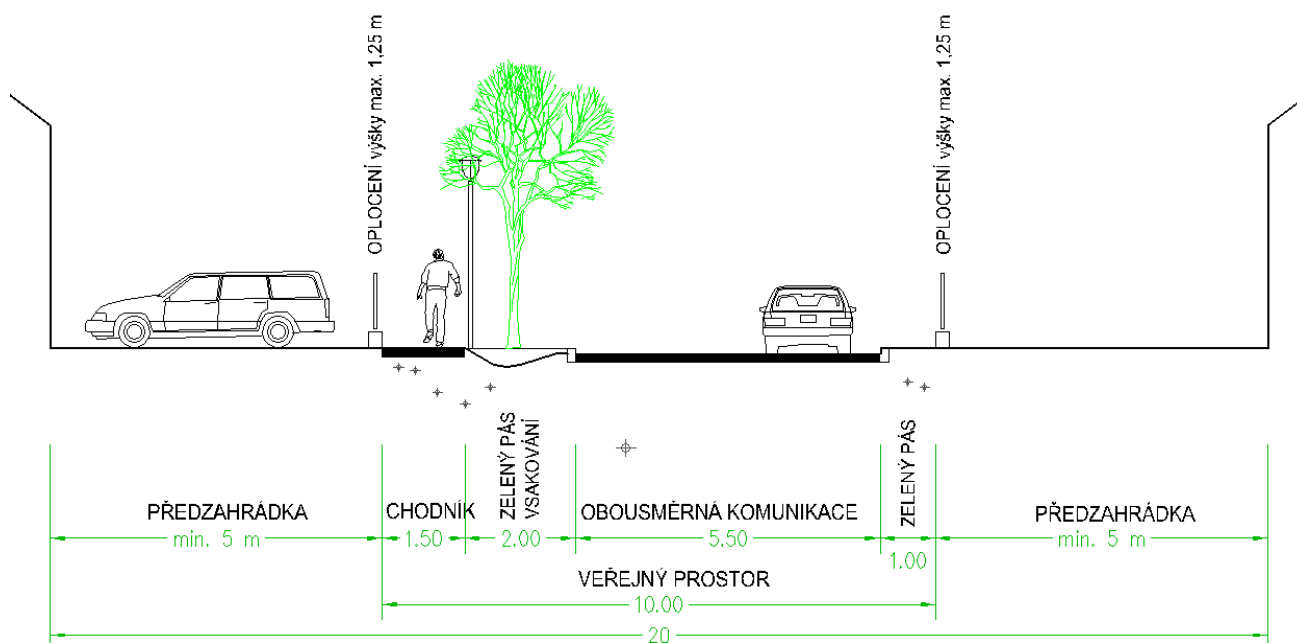
Je navržena nová komunikace šířky 5,5 m s napojením na stávající místní komunikaci v jednom bodě. Vznikne tak nová křižovatka, která počítá s návrhovou rychlostí 50 km/h. Proto

je navrženo přemístění značky začátek a konec obce o cca 80 m. S novou křižovatkou je spojeno i osazení nových dopravních značek.

Skladba komunikace je: štěrkodrt' fr. 0-63 mm tl. 180 mm, kamenivo zpevněné cementem tl. 150 mm, obalované kamenivo tl. 70 mm, asfaltový beton tl. 50 mm. Po každé straně nové komunikace je navržen zelený pás šířky 1 m a 2 m. Po jedné straně je v návrhu vždy veden chodník šířky 1,5 m se skladbou: štěrkodrt' fr. 8-32 tl. 150 mm, podkladní beton tl. 100 mm, drcené kamenivo fr. 4-8 tl. 40mm, betonová zámková dlažba tl. 60 mm.

Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny po nově navržené ulici s napojením na ulici Cvrčovskou. Nové rodinné domy tak budou napojeny z těchto vedení. K dispozici je kanalizace, vodovod, vedení NN, plynové vedení a slaboproudé vedení. Pro obsluhu území je navrženo vedení veřejného osvětlení. Řešení technické infrastruktury bylo v průběhu tvorby studie projednáváno u dotčených orgánů a správců technické infrastruktury. Vyjádření k finální verzi bude k dispozici po odevzdání územní studie pořizovateli. Následné připomínky a změny budou zapracovány do následného stupně projektové dokumentace.

Podél stávající silnice III. třídy je navržen dlážděný chodník jako pěší propojení obce Zdounky a Cvrčovice. Tento chodník navazuje na stávající chodník, který je ukončen cca 30 m od hrany řešené plochy. Je proto navrženo jeho prodloužení a napojení na nový chodník s místem pro přecházení, které bude osvětlené, délky max. 7 m a šíře 3 m.



Dešťové vody jsou z komunikace a chodníku svedeny do zasakovacích ploch na veřejných zelení. Dešťové vody je možné zasakovat i ve vsakovací rýze v zeleném pásu podél nové komunikace, viz výkres - profil ulice.



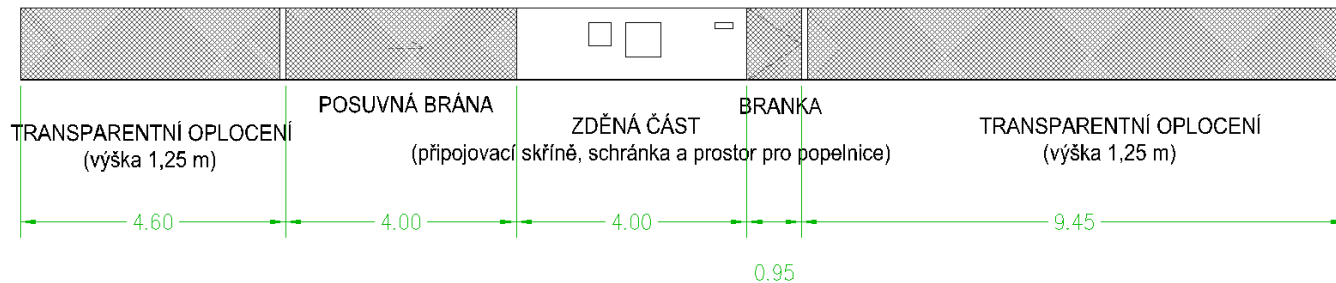
příklad vsakovacího pole



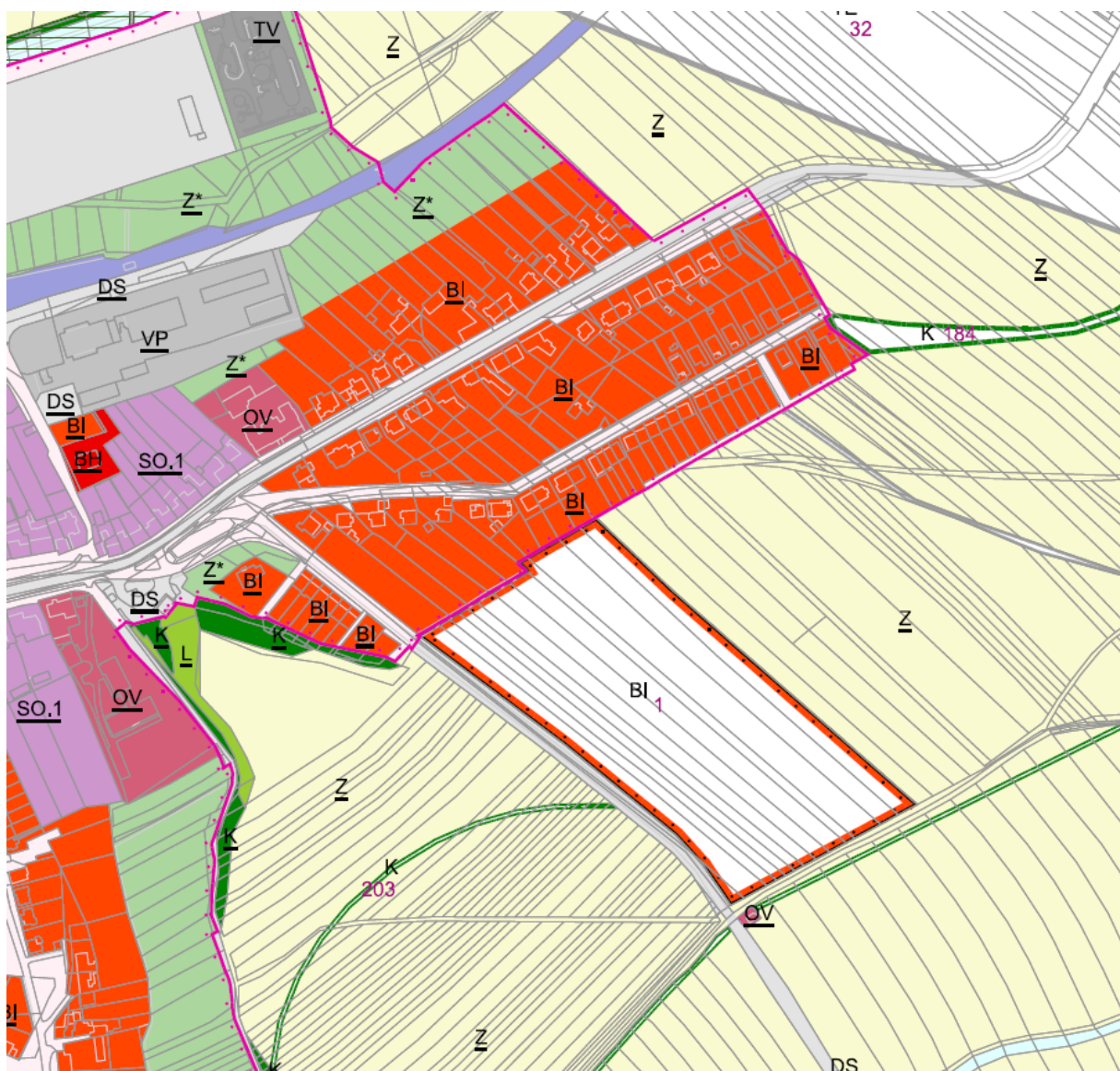
příklad vsakovací rýhy

V rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů musí být řešeno zachycení dešťových vod ze střech a individuálních zpevněných ploch na terénu na vlastních pozemcích.

Pro celou lokalitu bude použito jednotného řešení pro zabudování skříní plynu, elektro a případně slaboproudu v uliční frontě. Tyto „skříně“ se doporučují umístit ve zděných částech oplocení na hranici pozemku dle přiloženého schématu.



1.9 Výřez z Územního plánu Zdounky.



Poznámka: Platný územní plán obce Zdounky. Řešené území odpovídá ploše BI 1.

V Kroměříži: 03/2019

Vypracoval: Ing. arch. Vladimír Opatrný