

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### 1.1. ÚDAJE O ÚZEMÍ

Název dokumentace : **ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY PEKELCE 2**

Místo : Lokalita Pekelce 2  
Město : 767 01 Kroměříž  
Katastrální území : 588296 Kroměříž a 674991 Vážany u Kroměříže  
Obec : 588296 Kroměříž  
Okres : CZ0721 Kroměříž  
Kraj : Zlínský  
Stát : Česká republika

### 1.2. ÚDAJE O POŘIZOVATELI

#### 1.2.1. POŘIZOVATEL

Název : **Město KROMĚŘÍŽ**  
Odbor rozvoje města  
Sídlo : Velké nám. 115/1, 767 01 Kroměříž  
Okres : Kroměříž  
Kraj : Zlínský  
Stát : Česká republika

### 1.3. ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

#### 1.3.1. ZPRACOVATEL PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

Jméno : **Ing. arch. Ladislav KOUKAL**  
Název ateliéru : **LK SPOLIA**  
Sídlo : Milíčovo nám. 560/11A, 767 01 Kroměříž  
Zodpovědný projektant : **Ing. Jakub KOUKAL**  
Odborná způsobilost : Autorizovaný inženýr v oboru Pozemní stavby  
Autorizace : **Č K A I T 1 3 1 8 9 9**

#### 1.3.2. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PROJEKTANTA

Právní forma : Fyzická osoba s živnostenským oprávněním  
Živnostenský list : evid.č. 370800-3549-02 vydán MÚ Kroměříž  
Identifikační číslo-IČO : **1 2 3 0 5 0 7 3**  
D I Č : CZ 5 3 1 1 0 1 2 8 6  
Statutární zástupce : **Ing. arch. Ladislav KOUKAL**

#### 1.3.3. SPOJENÍ

Telefon : + 420 573 343 139  
E-mail : LKSpolia@seznam.cz  
lkspoliakoukal@email.cz  
Mobil : Ing. arch. Ladislav KOUKAL + 420 603 350 549  
+ 420 739 206 254

#### 1.3.4. SKLADBA PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

**A** PRŮVODNÍ ZPRÁVA  
**C** GRAFICKÁ ČŠT  
**D** DOKLADOVÁ ČÁST

## **1.4. PŘEHLED VÝCHOZÍCH PODKLADŮ**

### **1.4.1. ZÁVAZNÉ PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE**

- Územní plán města Kroměříže
- Kopie katastrální mapy území stavby
- Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví

### **1.4.2. OSTATNÍ PODKLADY**

- Architektonická studie zpracovaná na základě investičního záměru investora části území
- Výškové a polohopisné zaměření území stavby
- Údaje o základních hydrogeologických poměrech v území
- Údaje správců inženýrských sítí k jejich existenci a možnostech napojení

## **2. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

### **2.1. UMÍSTĚNÍ A POLOHA ÚZEMÍ**

#### **2.1.1. UMÍSTĚNÍ V ÚZEMNÍM CELKU**

Stavební pozemek je situován na severním okraji satelitní části města Kroměříže nazvané Vážany, v nezastavěném území navazujícím severní hranicí na stávající zástavbu rodinných domů Pekarce, jižní stranou pak sousedí stávající zahrádkářskou kolonií s rozvíjející se výstavbou rodinných domů ve Vážanech, západní hranicí navazuje na lokalitu bývalých vojenských kasáren s plánovanou výstavbou obchodního a výstavního areálu. Východní hranice území plánované výstavby je vymezena potokem za kterým se nachází volné území rovněž územním plánem určené k výstavbě rodinných domů.

#### **2.1.2. POLOHA Z HLEDISKA ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Stavební pozemek je z hlediska hranic zastavěného území situován mimo zastavěné území v zastavitelné části města Kroměříže, místní části Vážany.

### **2.2. ÚDAJE O PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI**

#### **2.2.1. PLATNÁ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Pro město Kroměříž je zpracován platný územní plán zahrnující území navrhované výstavby v místní části Vážany v lokalitě Pekarce.

#### **2.2.2. PODMÍNKY PRO VÝSTAVBU STANOVENÉ V ÚPD**

Stavební pozemek se z hlediska podmínek platného územního plánu nachází v lokalitě označené **Br**. Dle územního plánu sídelního útvaru Kroměříž jsou tyto plochy určeny pro čisté bydlení v rodinných domech. Podíl celkové podlažní plochy bydlení tvoří minimálně 50% všech podlažních ploch. Minimálně 50% plochy každého stavebního pozemku musí být nezpevněno a kryto zelení. Jednotlivé budovy nesmí překračovat 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Nelze připustit objekty a provozy, pokud by svými dopady omezily obytnou pohodu v území, nebo svým objemem a vzhledem narušily požadovaný venkovský charakter zástavby.

### **2.3. SOULAD ZÁMĚRU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

Stavba rodinných domů je navržena plně v souladu s podmínkami územního plánu. Návrh respektuje stanovené závazné ukazatele územního plánu a charakter stávající zástavby.

### **2.4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

V rámci předběžného projednání zpracované dokumentace územní studie byly shromážděny připomínky a podmínky dotčených orgánů a orgánů státní správy k předloženému záměru stavby. Tyto jsou do projektové dokumentace zapracovány.

Požadavky na součinnost v dalších stupních zpracování projektové dokumentace jsou předmětem vyjádření a závazných stanovisek v části D této dokumentace.

## **2.5. MOŽNOST NAPOJENÍ ÚZEMÍ NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU**

### **2.5.1. MOŽNOSTI NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

Stavba je situována mimo stávající komunikační systém. Příjezd k lokalitě bude zabezpečen ze stávajícího komunikačního systému lokality Pekelce. Z této komunikace je možno zřídit příjezd přímo k lokalitě nově navrhovaných RD. Dopravní napojení stavby je tudíž navrženo prodloužením této komunikace. Příjezdová komunikace je vedena po veřejném pozemku ve vlastnictví města Kroměříže a bude tvořit druhou polovinu již navržené objízdné komunikace v areálu bývalých kasáren. Tato je vyústěna podél jihozápadní strany bývalých kasáren no ulici Vážanskou. Napojená stavby pro pěší komunikaci je vedeno souběžně s příjezdovými komunikacemi.

V severní části řešeného území bude ponechán volný pás pro napojovací komunikaci dalšího území za potokem a připojení navrhovaného obchvatu. Tato komunikace bude navazovat na propojku severně od areálu bývalých kasáren vyústěnou na kruhovou křižovatku u hřbitova.

### **2.5.2. MOŽNOSTI NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

V místě stavby, nejsou vedeny inženýrské sítě. Tyto budou napojeny na stávající veřejné rozvody dle požadavků jednotlivých správců. Jedná se o veřejnou splaškovou kanalizaci zaústěnou do sběrače u potoka, dešťovou kanalizaci zaústěnou do potoka, veřejný vodovod propojující rozvody v jižní části území a rozvod v lokalitě stávající zástavby. Plynovod navazující na řad v lokalitě Pekelce a rozvody NN vedené z nové trafostanice zřízené na území nově navrhované zástavby. Stavbu lze na tyto inženýrské sítě napojit za předpokladu splnění podmínek stanovených jejich správci (viz oddíl E). Dimenze vedení a jejich kapacity jsou dostatečné a umožňují napojení navrhované stavby v souladu s kapacitními nároky potřeby energií, vody a produkcí odpadních vod dle odhadů v čl.3.2.až 3.4.

## **2.6. CHARAKTER POZEMKŮ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

Pozemky pro uvažovanou výstavbu jsou ve vlastnictví soukromých osob a subjektů. Vyjímkou je pozemek pro komunikaci na hranici areálu bývalých kasáren ve vlastnictví Města Kroměříže. Charakter pozemků je specifikována jako orná půda, zahrada nebo zatravněná plocha.

## **3. POŽADAVKY NA KAPACITU VEŘEJNÝCH KOMUNIKACÍ**

### **3.1. KAPACITY VOZIDLOVÝCH KOMUNIKACÍ**

Charakter a rozsah navrhované výstavby neklade žádné požadavky na změnu kapacity přístupových vozidlových komunikací sloužících k napojení stavby v budoucím provozu. Výstavba je přičleněna ke stávající struktuře výstavby v lokalitě.

Součástí navrhované stavby je též řešení místní obslužné a účelové komunikační sítě. Komunikace budou zabezpečovat připojení 82 nových rodinných domů. V území jsou navržena dvě veřejná prostranství o celkové ploše 2750 m<sup>2</sup>.

Připojovací komunikace jsou navrženy dvoupruhové obosměrné v šířce 7,0 a 6,0 m, objezdné obslužné komunikace jsou navrženy v šíři 5,5 m. Chodníky jsou navrženy v šířce 2 m v celém území.

### **3.2. KAPACITY PARKOVACÍCH PLOCH**

Požadavky na kapacitu parkovacích míst sloužících pro stavbu vyplývají z ustanovení ČSN 73 6110 v závislosti na počtu osob užívajících stavbu.

Parkovací místa pro : Rodinný dům - 3,5 osob - 1 parkovací místo

Celkem je nutno zřídit 82 nových parkovacích míst pro osobní vozidla na sjezdech na pozemek, vždy na pozemku vlastníka RD. V každém rodinném domě musí být mimo to zřízeno jedno garážové stání pro obyvatele RD.

Podél navrhovaných komunikací nejsou navržena odstavňá stání.

### **3.3. KAPACITY KOMUNIKACÍ PRO PĚŠÍ**

Charakter a rozsah stavby nevyžaduje zvětšení kapacit stávajících přístupových komunikací pro pěší. Stavba je začleněna do stávající zástavby a je napojena na stávající pěší komunikace. Navrhované chodníky jsou řešeny v šířce 2m jako jednostranné.

## **4. ZÁSADY URBANISTICKÉHO, ARCHITEKTONICKÉHO A VÝTVARNÉHO ŘEŠENÍ**

### **4.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ STAVBY**

#### **4.1.1. KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ STAVBY**

Urbanistické řešení umístění stavby vyplývá z podmínek schváleného územního plánu pro město Kroměříž ve kterém jsou stanoveny závazné i doporučené ukazatele pro řešení zástavby v lokalitě navrhovaného umístění stavby. Koncepce rozvržení zástavby a z toho vyplývající infrastruktury navrhuje vytvoření obousměrné okružní obslužné komunikace tvaru obdélníka připojené dvousměrnou připojovací komunikací z lokality Pekelce 1 v severozápadním rohu.

Toto řešení zapadá do celkové urbanistické koncepce zpracované na základě požadavku města Kroměříže řešící urbanistické schema celého území až po možnou zástavbu stávajících zahrádek.

Studie uvažuje s opakováním obdélníkového tvaru komunikací s dalším sjezdem na silnici probíhající podél bývalých kasáren a propojení na jižní hranici s tímto okruhem. Studie celého území je přiložena k dokumentaci pro územní řízení jako podpůrný dokument zdůvodňující smysl navrhované stavby infrastruktury lokality Pekelce 2.

#### **4.1.2. VZTAH NAVRHOVANÉ STAVBY K DOSAVADNÍMU VEŘEJNÉMU A OBČANSKÉMU VYBAVENÍ ÚZEMÍ**

Stavba je situována v sousedství zastavěného území dlouhodobě zabydleného se stabilizovaným stavem občanské vybavenosti. Lokalita je dostupná dopravně s dojížděnkou do centra města cca 2 km od centra města Kroměříže., docházková dosažitelnost je cca 25 min. V rozsahu dosažitelnosti je škola, předškolní zařízení, služby, nákupní střediska i kulturní zařízení.

#### **4.1.3. VZTAH STAVBY K VEŘEJNÉ DOPRAVĚ**

Území je dostupné z centra města jak veřejnou městskou dopravou, tak i po vlastní ose nebo chůzí. Zastávka veřejné místní dopravy je cca 150 m, centra města lze dosáhnout vozidlem po silnici po místních a účelových komunikacích. Pro pěší docházku jsou k dispozici ideální podmínky.

### **4.2. ETAPIZACE PŘEDPOKLÁDANÉ VÝSTAVBY**

Územní studie řeší rozvoj celého území Pekelce 2.

Uvažovaná výstavba je rozvržena do 4 etap podmíněných podmínkami v území a možným vývojem využívání řešené lokality stávajícími vlastníky.

I. Etapa – uvažuje s výstavbou 57 rodinných domů.

II. Etapa - předpokládá výstavbu 6 rodinných domů a dokončení jižní propojky na výhledové plochy k další výstavbě

- III. Etapa – je podmíněna zájmem vlastníků stávajících zahrádek a umožní výstavbu až 19 rodinných domů.
- IV. Etapa – řeší pouze výhledové propojení stávajících zastavěných ploch s výhledovým územím k výstavbě a napojením na uvažovaný silniční obchvat.

### **4.3. PŘEDPOKLAD STAVEBNĚ TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ**

#### **4.3.1. SO – STAVEBNÍ OBJEKTY**

Stavební objekty bude 82 rodinných domů individuální výstavby.

#### **4.3.2. IO – INŽENÝRSKÉ OBJEKTY**

##### **4.3.2.1. IO- 200 VENKOVNÍ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE**

Inženýrský objekt IO-200 VENKOVNÍ KANALIZACE řeší návrh nového úseku veřejné venkovní splaškové kanalizace sloužící pro odvod splaškových vod z lokality 82 rodinných domů. Kanalizace bude odvádět splaškové vody ze 82 rodinných domů. Kanalizace je tvořena hlavní větví a dvěma podružnými větvemi v navrhovaných ulicích.

Místo napojení kanalizace je navrženo do stávajícího sběrače vedeného podél potoka.

##### **4.3.2.2. IO- 200 VENKOVNÍ DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Inženýrský objekt IO-201 VENKOVNÍ DEŠŤOVÁ KANALIZACE řeší návrh nového úseku veřejné venkovní dešťové kanalizace sloužící pro odvod dešťových vod z lokality 82 rodinných domů dešťových vod a z propojovací komunikace v severní části území. Kanalizace bude odvádět dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch a střech rodinných domů.

Sběrače budou opatřeny výustními objekty a lapači ropných látek.

##### **4.3.2.3. IO- 210 VENKOVNÍ VODOVOD**

Inženýrský objekt IO-210 VENKOVNÍ VODOVOD řeší návrh nového úseku veřejného venkovního vodovodu. Objekt zajišťuje zásobování vodu pro 82 rodinných domů a je navržen se zaokružováním tak aby zajistil odpovídající kvalitu dodávané vody a umožňoval další rozšiřování v lokalitě Pekelce2 v souladu s územním plánem. Tímto opatřením budou rovněž propojeny řady ve oblasti Pekelce 1 a Vážany.

Hlavní řad v lokalitě je tvořen jedinou propojovací větví probíhající celou lokalitou spojující větve stávajícího řadu v lokalitě Pekelce 1 a nové výstavby Vážany.

První místo napojení je navrženo na konci rozvodu v lokalitě Vážany Odbočka je opatřena trasovým uzávěrem. Vodovod je veden podél břehu vodoteče souběžně se stávající kanalizací a prochází hlavní východní a severní ulicí na přístupovou komunikaci z lokality Pekelce 1 kde je napojen na stávající řad. Zde je navrženo druhé místo napojení opatřené trasovým uzávěrem. Z hlavního řadu jsou vedeny odbočky do odbočných ulic tak aby i vedlejší větve byla zaokružována.

Odbočka do jižní ulice je ukončena na vodovodním řadu v lokalitě Vážany a tvoří třetí místo napojení.

##### **4.3.2.4. IO- 220 STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD**

Inženýrský objekt IO-220 STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD řeší návrh nového úseku středotlakého veřejného plynovodu. Objekt zajišťuje zásobování plynem pro 82 rodinných domů v lokalitě Pekelce. Je navržen v souladu s požadavkem na možné prodloužení v případě pokračující výstavby v lokalitě v souladu s územním plánem. Rozvod plynu je řešen dvěma větvemi vedenými samostatně v severní a v jižní ulici připojenými na stávající STL plynovod PE 160 a jeho navrhované prodloužení v rámci jiné stavby. Zde je stanoveno **místo napojení** plynovodu.

Hlavní větev je opatřena trasovým uzávěrem. Hlavní potrubí STL DN 63 je vedeno oběma hlavními ulicemi a na jihu odbočuje do jižní nedokončené ulice. Tam je ukončeno a připraveno pro prodloužení dle požadavků ÚP.

##### **4.3.2.5. IO- 230 PŘELOŽKA VEDENÍ VN**

Inženýrský objekt IO-231 VENKOVNÍ VEDENÍ NN řeší návrh přeložení stávajícího nadzemního vedení VN procházející lokalitou výstavby. Mezi podpěrné body č. 139 a

140 budou vřazen nový sloup a vedení bude do něj uchyceno. Obdobně je uchyceno vedení od rozvodny Slovan. Mezi takto vzniklé nové body uchycení bude uložen zemní kabel VN vedený jižní a východní hlavní ulicí . Napojení trafostanice navržené pro lokalitu pekelce 2 bude provedeno na tento kabel. Napojení jednotlivých kabelů v místech nových podpěrných bodů bude provedeno přes svislé úsekové odpínače.

#### **4.3.2.6. IO- 231 VENKOVNÍ VEDENÍ NN**

Inženýrský objekt IO-231 VENKOVNÍ VEDENÍ NN řeší návrh nového úseku podzemního vedení sítě nízkého napětí 400 V. Je tvořen trafostanicí a rozvodným vedením k jednotlivým stavebním parcelám 82 RD. Objekt řeší připojení rodinných domů k síti NN a nové odběrné místo pro veřejné osvětlení v navrhované lokalitě Pekelce.

Hlavní rozvodná skříň je umístěna s ohledem na možnost využití při pokračování výstavby v lokalitě Pekelce v souladu s urbanistickou studií.

Místo napojení nové rozvodné sítě NN je navrženo v Trafostanici na veřejném prostranství.

Ze skříně jsou vyvedeny dvě větve rozvodného kabelu pro připojení rodinných domů a rezerva pro další pokračování výstavby a dvě větve kabelů pro zaokruhané veřejné osvětlení s rezervním kabelem pro připojení další výstavby.

#### **4.3.2.7. IO- 236 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Inženýrský objekt IO-236 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ řeší zabezpečení osvětlení venkovních veřejných ploch budoucí skupiny 82 rodinných domů. Rozvodná síť je napojena v odběrném místě napojení ve skříni NN u trafostanice v místě veřejného prostranství. Rozvodný systém je zaokruhován a připojuje celkem 55 uličních parkových svítidel o výkonu 70 W. Je veden všemi ulicemi navrhované lokality.

## **5. ORIENTAČNÍ ÚDAJE VÝSTAVBY**

### **5.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KAPACITĚ VÝSTAVBY**

#### **5.1.1. PŘEHLED ÚČELOVÝCH JEDNOTEK**

Výstavba bude obsahovat :

- |  |   |
|--|---|
| 1. Objekty zajišťující dopravní obslužnost území | - Komunikace vozidlové<br>- Chodníky  |
| 2. Objekty vodohospodářské                       | - Veřejnou kanalizaci dešťovou<br>- Veřejnou kanalizaci splaškovou<br>- Veřejný vodovod |
| 3. Objekty energetické                           | - Veřejný plynovod<br>- Veřejné rozvody NN<br>- Přeložka VN                             |
| 4. Ostatní objekty zajišťující budoucí provoz    | - Veřejné osvětlení   |
| 5. Objekty pro bydlení                           | - 82 rodinných domů   |

### **5.2. PŘEDPOKLÁDANÝ TERMÍN ZAHÁJENÍ VÝSTAVBY**

Předpokládaný termín zahájení stavby I. etapy : **XI/ 2011**

### **5.3. CELKOVÉ NÁKLADY VÝSTAVBY INFRASTRUKTURY**

ZÁKLADNÍ NÁKLADY STAVBY . . . . . 55.000.000,- Kč

v Kroměříži, únor 2011

vypracoval.....

Ing. arch. Ladislav KOUKAL