

# **BYTOVÉ DOMY**

## **VÁŽANY**

Místo stavby:

Kroměříž

Lokalita:

Vážany u Kroměříže

Pořizovatel:

Josef Jarka

Stupeň PD:

**Územní studie**

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## 1.1 Obsah

Zadání územní studie v lokalitě Vážany v k.ú. Kroměříž

1.1	Obsah	2
1.2	Identifikační údaje stavby	3
1.3	Urbanistické řešení	4
1.4	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích	4
1.5	Údaje o provedených průzkumech a o napojení na dopravní a technickou infrastrukturu	5
1.6	Přehled výchozích podkladů	5
1.7	Návrh napojení lokality 2 BD na inženýrské sítě	5
1.7.1	Vodovod	5
	Stávající stav	5
	Navrhovaný stav	5
1.7.2	Plynovod	5
	Stávající stav	5
	Navrhovaný stav	5
1.7.3	Kanalizace	6
	Stávající stav	6
	Navrhovaný stav	6
1.7.4	Dopravní obslužnost a veřejné osvětlení	6
	Navrhovaný stav	6
1.8	Údaje o splnění podmínek regulačního plánu, územního rozhodnutí, popřípadě Územně plánovací informace u staveb podle §104 odst. I stavebního zákona	6
1.9	Kapacitní údaje	6

## 1.2 Identifikační údaje stavby

Stavba:	Bytové domy
Místo stavby:	Kroměříž
Lokalita:	Vážany - Kopce
Ulice:	
Parcelní číslo:	pozemky dotčené výstavbou BD a související technickou a dopravní infrastrukturou
	667/4, 667/80, 667/87, 667/94, 667/34, 316
Katastrální území:	Kroměříž
Katastrální úřad:	Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Kroměříž Oskol 41/3183 767 01 Kroměříž
Kraj:	Zlínský
Město:	Kroměříž
Stavební úřad:	Kroměříž
MěÚ:	Kroměříž Odbor územního plánování Velké náměstí 115 767 01 Kroměříž
Zadavatel:	Josef Jarka Allerheiligenplz. 14/54 Vídeň A-1200, Rakousko
Projektant:	Bc. Daniel Václavík V Dědině 1 664 83 Domašov

### 1.3 Urbanistické řešení

Předmětná dokumentace řeší návrh zástavby předmětné parcely bytovými domy.

Dle požadavku zadavatele byly navrženy samostatně stojící bytové domy na nezastavěné parcele v sousedství volné a řadové zástavby rodinných domů. Pro novou výstavbu je také řešen návrh veřejných prostranství a komunikační napojení. Koncepce řešení technické infrastruktury – kanalizace, vodovod, plynovod a zásobování elektrickou energií je součástí grafické části a bude řešeno samostatně provozovatelem.

S ohledem na tvar pozemku vzniká volná zástavba orientována kolmo na příjezdovou komunikaci, která přiléhá k jihovýchodní hranici parcely se stávajícím chodníkem a napojením na veřejnou účelovou komunikaci p.č. 316, vedoucí ze silnice II/432 - ulice Osvooboditelů.

Řešené území se nachází v lokalitě Kopce, která je umístěna v k. ú. Vážany u Kroměříže, v části vymezené územním plánem města Kroměříže pro plochy venkovského bydlení (BV návrh plocha č. V5, označení 3 – 4). Návrh předpokládá zástavbu 2 bytových domů, samostatně stojících třípodlažních s podkrovím (1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP, podkroví), s podzemními garážemi a parkovacím stáním na úrovni terénu v bezprostřední blízkosti bytových domů. Parter je bezbariérově přístupný, parkovací stání obsahují dvě parkovací místa pro tělesně postižené. Přístup pro pěší k bytovým domům je ze stávajícího chodníku kopírujícího jihovýchodní hranici pozemku, přes přechod pro chodce na chodník, který vede k hlavnímu vstupu do objektu.

Stavební čára je vedena ve vzdálenosti 13m (spodní BD) a 14,25m (horní BD) od okraje pozemku, tak aby bylo možné parkování vozidel před bytovými domy a aby bylo možno zachování dostatečně velkého území na severní straně pozemku pro potřebu zahrádek (soukromé zóny obyvatel BD).

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

Jedná se o pozemek určený územním plánem jako plocha venkovského bydlení. Bytové domy jsou podmíněně přípustné a nepřesahují 500m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Pozemek je mírně svažité bez staveb. Severovýchodní hranici pozemku překračuje ochranné pásmo venkovního vedení VVN a VN, které je v územní studii respektováno. Severozápadní hranice pozemku je i hranice nezastavitelného území určené vydaným územním plánem.

#### Vlastníci pozemků dotčených výstavbou BD a související technickou a dopravní infrastrukturou:

-	Josef Jarka	667/4
-	Drábek Robert	667/80
-	SJM Zapletal Oldřich a Zapletalová Jana	667/87, 667/94
-	Město Kroměříž	667/34, 316

## **1.5 Údaje o provedených průzkumech a o napojení na dopravní a technickou infrastrukturu**

Na řešeném území bylo provedeno digitální polohopisné a výškopisné zaměření doplněné katastrální mapou.

Řešené území je napojeno na veřejnou účelovou komunikaci p.č. 316. Projekt, který řeší úpravy stávajícího sjezdu na p. č. 316, v k.ú. Vážany u Kroměříže, provedl ing. Michal Radimský.

V blízkosti řešeného území se nacházejí všechny potřebné inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektro, veřejné osvětlení).

## **1.6 Přehled výchozích podkladů**

- Snímek pozemkové mapy
- Katastrální mapa
- Požadavky majitele pozemkové parcely
- Územní plán města Kroměříže

## **1.7 Návrh napojení lokality 2 BD na inženýrské sítě**

### 1.7.1 Vodovod

#### Stávající stav:

Podél předmětného pozemku vede vodovodní řád VPPVC 110, který je ve správě VaK Kroměříž, a.s. s jednostranným vedením v chodníku.

#### Navrhovaný stav:

Pro výstavbu 2 bytových vila-domů se navrhuje dvě vodovodní přípojky vedoucí pod asfaltovou komunikací ke stávajícímu jednostrannému uličnímu vedením v chodníku řádu VPPVC 110. Přípojka bude vysazována pro každý bytový dům s osazením hydrantu na odkalení a odvodušnění. V místě napojení, které bylo odsouhlaseno VaK Kroměříž bude osazeno sekční šoupě.

### 1.7.2 Plynovod

#### Stávající stav:

V dané lokalitě je veden NTLPE plynovod DN 160 s jednostranným vedením v chodníku.

#### Navrhovaný stav:

Pro výstavbu 2 bytových vila-domů se navrhuje plynovodní potrubí PE DN50. Pro napojení BD na druhé straně ulice budou přípojky vysazovány na hranici pozemků pro každý BD.

### 1.7.3 Kanalizace Stávající stav:

V dané lokalitě se nachází tlaková kanalizace PE 63, která je zaústěná do sběrné jímky, odkud splašky odcházejí do kanalizačního řádu PE 300. V blízkosti pozemku parc. č. 667/4 se nachází lokalita zástavby rodinných domů, kde je vybudována oddílná kanalizace.

### Navrhovaný stav:

Pro výstavbu 2 bytových vila-domů se navrhuje gravitační kanalizace PE 300 vedoucí pod asfaltovou komunikací, která je připojená přes sběrnou jímku na stávající gravitační kanalizaci pod účelovou komunikací p.č. 316.

Dešťové vody z plánovaných objektů bytových vila-domů a zpevněných ploch budou vést mimo splaškovou kanalizaci do sběrných vsakovacích jímek, umístěných na pozemku 667/4. Budou dodržena ochranná pásma dle zákona č. 76/2006 Sb.

### 1.7.4 Dopravní obslužnost a veřejné osvětlení

Nová komunikace je řešena jednosměrně o šířce 3m a její celková délka je cca 128m. Chodníky jsou navrženy v šířce 1,5m v provedení zámkové dlažby, kladeny do pískového lože. Komunikace je ohraničena obrubníkem ABO 100/15/25 výšky 12cm. Přejechod přes komunikaci sjezdu je řešen místem pro přecházení, kde je navržen obrubník ABO 100/15/15 výšky 2cm. Navržené uspořádání je v souladu s požadavky na úpravu staveb pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu. Stejný obrubník je navržen při vjezdu na místa pro parkování.

Chodníky i místo pro přecházení budou dále doplněny odpovídající úpravou pro osoby se sníženou schopností orientace.

Veřejné osvětlení ulice je stávající a postačující i k provozu nové komunikace.

## **1.8 Údaje o splnění podmínek regulačního plánu, územního rozhodnutí, popřípadě územně plánovací informace u staveb podle § 104 odst. I stavebního zákona.**

Jedná se o stavbu, která je v souladu s územním plánem města Kroměříž. Stavba je z části navržena na pozemcích v ochraně ZPF. Pro její realizaci je nutno provést vyjmutí.

## **1.9 Kapacitní údaje**

Počet BD	2
Celková plocha lokality	4667 m <sup>2</sup>
Plocha parcel BD	918 m <sup>2</sup>
Plocha veřejného prostranství	1157 m <sup>2</sup>