

**ÚZEMNÍ STUDIE RODINNÝCH DOMŮ  
„KE ŽLABŮM“.**

**B.TEXTOVÁ ČÁST**

**1. Technická zpráva**

**Pořizovatel :** Odbor rozvoje a správy majetku města, odd. rozvoje a  
územního plánování MÚ Otrokovice  
**Zadavatel :** Obec Žlutava  
**Zpracovatel :** UBD 02, ing. Jan Slanina,  
**IČO:** 115 16 011  
**Číslo autorizace ČKA :** 01 725  
**Datum zpracování :** 11. 2011  
**Katastrální území:** Žlutava

## **Základní údaje:**

Název akce: Územní studie rodinných domů Ke Žlabům

Katastrální území :Žlutava

Zadavatel : Obec Žlutava, Žlutava 271, pošta Napajedla PSČ 763 61

Kontaktní osoba : ing. Stanislav Kolář, starosta obce

Pořizovatel : Městský úřad Otrokovice, odbor správy majetku, rozvoje a územního  
Plánování, nám. 3.května 1340, 765 23 Otrokovice

Zpracovatel : Urbanistická dílna 02, Kroměříž, ing. Jan Slanina  
IČO :115 16 011

Stavební úřad : MÚ Napajedla

Krajský úřad : KÚ Zlínského kraje, tř. Tomáše Bati 1345, 760 01 Zlín

Zadání zpracoval: MÚ Otrokovice Odbor rozvoje a správy majetku,  
Oddělení rozvoje a územního plánování v březnu 2011

Zadání schválilo : Zastupitelstvo obce Žlutava

Digitalizace : COLOMBO a.s. Zlín

Autorizace: Ing. Jan Slanina, autorizovaný urbanista, Kazimíra Rudého 3749/71,  
767 01 Kroměříž

Č.a. ČKA : 01 725

Datum zpracování ÚS : listopad 2011

## Obsah dokumentace

### A. Výkresová část:

1. Urbanistická koncepce	1: 500
2. Urbanistická koncepce- varianta	1: 500
3. Zásobení energiemi	1: 500
4. Vodní hospodářství	1: 500
5. Koordinační výkres	1: 500
6. Koordinační výkres- varianta	1: 500
7. Dispoziční výkres, doprava	1: 500
8. Odnětí zemědělského půdního fondu	1: 500
9. Výkres širších vztahů	1: 5.000
10. Výkres spádového území	1: 25.000

### B. Textová část

1. Technická zpráva
2. Souhrnná zpráva
3. Technickoeconomické zdůvodnění stavby

### C. Dokladová část

## **B. Textová část**

### 1. Technická zpráva

#### **Obsah technické zprávy:**

1. Důvody pořízení urbanistické studie
2. Vymezení řešeného území
3. Zhodnocení dříve pořízené dokumentace
4. Územně technická a geomorfologická charakteristika řešeného území
5. Územní limity a ochranná pásma
6. Požadavky na zachování přírodních hodnot v řešeném území
7. Urbanistická koncepce zástavby rodinnými domy ve variantách
8. Funkční a prostorové regulativy, architektura a tvarosloví
9. Veřejné prostranství
10. Návrh základní technické vybavenosti
11. Údaje o podzemních a nadzemních stavbách
12. Řešení potřeb z hlediska základní občanské vybavenosti
13. Návrh dopravního řešení a napojením na stávající dopravní síť, doprava v klidu
14. Etapizace výstavby
15. Návrh na odnětí zemědělského půdního fondu
16. Podmiňující investice
17. Návrh dalšího postupu

## 1. Důvody pořízení urbanistické studie.

Na základě projednání záměru zpracovat územní studii v části obce zvané „Ke Žlabům“ v Zastupitelstvu obce Žlutava bylo z podnětu obce - v souladu s § 30 odst.(2) stavebního zákona- vypracováno pořizovatelem Úřadem územního plánování, odborem správy majetku, rozvoje a územního plánování MÚ Otrokovice, Zadání územní studie v březnu 2011. Na základě jejího veřejného projednání Obec Žlutava objednala v září 2011 v souladu s obchodním a občanským zákoníkem a zákonem o veřejných zakázkách č.137/2006Sb. §6, §15 a §18, vypracování územní studie.

Důvodem pro zpracování studie byly především složité územní a terénní podmínky, prověřit v odpovídajícím měřítku umístění rodinných domů v souladu s řešením obsaženém v územním plánu obce. Navázat na dopravní studii „Místní komunikace Do Žlabů s vyhodnocením rozsahu veřejného prostranství nezbytného pro uložení podzemních sítí a obsluhu navrhovaných rodinných domů. US stanoví šířku veřejného prostranství, případně další jeho plochy, jako zázemí pro předškolní děti v sousedních plochách pro bydlení. Vyhodnotit, zda je potřebné vyčlenit pro veřejné prostranství část plochy pro bydlení individuální.

Územní studie (dále jen US) prověří problematiku zejména umístění inženýrských sítí v koridoru veřejného prostranství, napojení rodinných domů na veřejnou komunikaci, možnosti jejího rozšíření a vztah řešení k systémům ekologické kostry nacházejícím se v řešeném území. US bude sloužit i k jednání s majiteli parcel a stavebníky. Navrhne řešení současného nevyhovujícího stavu veřejné komunikace jak z hlediska dopravy motorové tak pěší a dopravy v klidu.

## 2. Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno schváleným územním plánem pro bytovou výstavbu formou rodinných domů, kde je označeno symbolem BI – bydlení individuální, s regulací 8Af a 8Ae. Plochy takto vymezené, se nacházejí na hraně jihozápadně orientovaného svahu, po obou stranách místní komunikace opatřené asfaltovým povrchem o šířce, pohybující se mezi 3m až 3,5m o spádu cca 10%, směřující z trati Díly do trati Žlaby. Toto území je exponované z hlediska obrazu krajiny. Vede z křižovatky na pohledově výrazném horizontu této části obce, po hraně nezalesněného kopce směrem do úžlabí s místní vodotečí zvaném Žlaby.

Řešené území je v současné době využíváno jako intenzivně obdělávané pole v kultuře orná. V jeho blízkosti je umístěna regulační stanice, přes severní část (8Af) vede vzdušné vedení NN a vzdušné vedení slaboproudu. US doporučuje přeložku NN kabelizací. Současně s tím i kabelizaci telefonního vedení i když nevede přímo přes řešené území.

V jihozápadní části je další rozvoj bydlení omezen ochranným a bezpečnostním pásmem vysokotlakého vedení potrubí zemního plynu o DN 500 .

V severovýchodní části budou navrhované rodinné domy navazovat na stávající individuální zástavbu rodinných domů a na zahájenou výstavbu skupinových rodinných domů Díly.

V tomto vymezeném území bude umístěno 10 rodinných domů. Variantně 13 RD.

Pozemky určené pro jejich výstavbu patří soukromým osobám, se kterými bude navrhované řešení US jednotlivě projednáno.

Těmito vlastníky jsou:

MUDr. Josef Šustek, Hlinsko pod Hostýnem.

Ing. Petr Mišurec Žlutava.

Ing. Petra Mišurcová, Žlutava.

Krčmářová Hana, Žlutava.

Veřejná komunikace je vlastnictvím obce Žlutava.

Dotčená parcelní čísla navrhovaným řešením:

p.č.1350, 1351, 1351/3, 1352/1, 1352/2, 1354, silnice 1531.

Plocha řešeného území má rozlohu 10.500m<sup>2</sup>, skládá se ze dvou částí rozdělených místní komunikací, o rozloze: 6.500m<sup>2</sup> a 4.000m<sup>2</sup>.

### **3. Zhodnocení dříve zpracované dokumentace**

Obec Žlutava má platný územní plán vydaný dne 4.8.2008, s nabytím účinnosti 21.8.2011, zpracovaným ing. arch. Jaroslavem Kunetkem. Tento územní plán je závazným podkladem pro vypracování této územní studie. V současné době je dokončováno zpracování Změny č.1 ÚP Žlutava, která se však území řešeného touto studií nedotýká.

Studie „Žlutava-místní komunikace do Žlabů je zpracována v rozsahu nezbytném pro návrh rozšíření a zpevnění stávající místní komunikace. Zaznamenává také na základě vlastního měření přítomné inženýrské sítě. Obsahuje ve výkrese B3 dva vzorové řezy řešící motorovou a pěší dopravu v šířce 8m celkem. Územní studie s návrhem umístění rodinných domů s vjezdy a přípojkami však musí vymezit veřejné prostranství s ohledem na nezbytné manipulační a ochranná pásma technické infrastruktury, pěší trasy, přípojky a napojení vjezdů a vstupu do rodinných domů. Musí také respektovat ustanovení vyhlášky č.501/2006 Sb. v jejím platném znění.

Od zpracování této studie došlo ke změně vedení vodovodního řadu v části Díly vedeného před rozestavěnými rodinnými domy a jeho přemístění na opačnou stranu ulice. Projednáno a dohodnuto se správcí sítě bude místo napojení pro skupinu rodinných domů v části „Ke Žlabům.“

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje nevyklučují výstavbu navrhovanou US.

Geologické poměry pro zakládání staveb a zemní práce jsou podmíněně vhodné. Řešené území se nachází na rozhraní Eocénu středního, Paleocénu a svrchní křídy: slepence, jílovce, pískovce a Paleocénu: jílovce, pískovce

Podklady pro zpracování US Ke Žlabům:

- katastrální mapa obce
- mapy ze státního mapového fondu
- Územní plán Žlutava, zpracovatel ing.arch. Jaroslav Kunetek
- Zásady územního rozvoje Zlínského kraje, zpracovatel Terplan Praha
- Studie DI „Žlutava-místní komunikace do Žlabů, z 2/2011, zpracovatel ing.Jiří Škrabal
- Zaměření stávajícího stavu, které bylo podkladem pro vypracování studie DI, Balt p.v.
- Vlastní terénní průzkum
- fotoanalýza
- Geologická mapa České republiky
- Usnesení zastupitelstva obce o pořízení územní studie ze dne 23.3.2011 č.j.17/VI/2011
- Zadání územní studie místní komunikace ke Žlabům z března 2011, zpracované odborem rozvoje a správy majetku MÚ Otrokovice

#### 4. Územně technická a geomorfologická charakteristika řešeného území

Lokalita Ke Žlabům pro výstavbu 10-13 rodinných domů leží na okraji Přírodního parku Chříby, ve zvlněném terénu s reliéfem oblého povrchu jednotlivých terénních vln. Převažuje průměrná krajinářská hodnota. Řešené území je vymezeno územním plánem na krajinné hraně, směřující od horizontu „Díly“ do těsného úžlabí „Žlaby“. Ve stavebním řízení je nutné přihlédnout k této skutečnosti a požadovat architektonické řešení rodinných domů na vysoké odborné úrovni, ověřené autorizovaným architektem.

Geologie půdy: hnědé půdy na pískovcích, slepencích, jílovcích na rozhraní Kyčerské vrstvy a Bystrické jednotky marinního terciéru vnějších Karpat, Račanské jednotky.

Čistota ovzduší: v obci není větší znečišťovatel ovzduší. Území obce je však dotováno registrovanými zdroji znečištění ovzduší střední velikosti z průmyslových objektů v Napajedlech a Otrokovicích. Řešené území však leží na závětrné straně od těchto zdrojů.

Záplavové území: v obci leží záplavové území řeky Moravy v blízkosti Bělovského mostu, řešeného území se nedotýká.

Sesuvná území: řešené území patří do plochy náchylné na erozi půdy III. stupně. Sesuvy nehrozí. Patří však mezi plochy inverzní, málo větrané. Sesuvy potenciálně řešené území nehrozí. Je však třeba realizovat, nebo udržovat meze s krajinnou zelení vymezené v územním plánu obce.

Geologické podmínky pro zakládání staveb jednoduchých, jakými jsou rodinné domy, jsou podmíněně vhodné. Před zahájením každé stavby musí být proveden geologický průzkum a řádně vyhodnocen v technické zprávě projektové dokumentace, nebo ve stavebním denníku stavby.

Lokalita je svažité od severovýchodu směrem k jihozápadu ve spádu od 8% do 11%.

Na tento stav budou výškově i směrově jednotlivé stavby rodinných domů osazeny.

Inženýrské sítě jsou již z části v řešeném území umístěny. Silnice musí být rekonstruována a rozšířena také s ohledem na geomorfologii terénu a jeho spád včetně odvodnění a zajištění splachových a přívalových dešťových vod.

Souhlas s odnětím zemědělského půdního fondu byl udělen v souladu se zákonem č.334/1992 Sb.ke schválenému územnímu plánu. Zemědělská příloha je také součástí této územní studie. Každý investor však musí v rámci územní přípravy před vydáním stavebního povolení požádat příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu o vydání rozhodnutí k odnětí zemědělské půdy ze ZPF.

## 5. Územní limity a ochranná pásma

### **Zemní plyn VTL :**

Jihozápadní hranicí řešeného území prochází linie bezpečnostního pásma vysokotlakého plynovodu DN 500 ve vodorovné vzdálenosti od osy plynovodu 40m. Řešeným územím však neprochází. Tím je dodržena i podmínka minimální vzdálenosti plynovodu VTL od stavebních objektů s uzavřenými prostorami. Ochranné pásmo VTL 500 leží uvnitř bezpečnostního pásma a činí 8m měřeno kolmo na obrys potrubí. Případnou stavební činnost vnitř ochranného pásma lze vykonávat pouze s předchozím souhlasem dodavatele zodpovídajícího za provoz příslušného plynárenského zařízení.

### **Elektrická energie NN:**

Řešeným územím prochází vzdušné vedení NN 0,4 KV, které bude přeloženo a kabelizováno. Ochranné pásmo podzemního vedení energetického díla činí 1m od povrchu vedení krajního vodiče na každou stranu.

### **Zemní plyn STL:**

Územím také prochází stávající vedení středotlakého plynovodu STL DN 90 s ochranným pásmem 1m na každou stranu měřeno kolmo od pláště potrubí.

### **Vodovod:**

Územím povede dále po jedné straně ulice vodovodní řad DN 80 s ochranným pásmem 1,5m měřeno kolmo od pláště potrubí na každou stranu.

### **Nejmenší dovolené vodorovné a svislé vzdálenosti při souběhu a křížení podzemních vedení infrastruktury v obytné zóně:**

Územní studie obsahuje ve své textové i výkresové části konkrétní číselné údaje o podmínkách prostorového uspořádání podzemního vedení IS, které vychází z důsledné koordinace urbanistických, funkčních, uživatelských a dodavatelských hledisek.

### **Prostorové podmínky pro ukládání podzemních vedení:**

Směrové a výškové situování vedení ve vazbě na místní komunikační systém.

Důvodem limitování je ochrana podzemních vedení před vzájemnými kolizemi.

Části přidruženého prostoru veřejného prostranství vhodné pro ukládání podzemních vedení:

- cyklistický pás,
- nezpevněné části,
- pomocný zelený pás
- chodník

### *Výškové krytí vedení:*

- silové kabely: do 1KV -35cm, do 10KV -50cm, do 35KV -100cm
- plynovod: STL -80cm (menší krytí jen po projednání s plynárenským podnikem), největší doporučené krytí -150cm
- prostor pro přípojky mezi -50cm a -100cm
- vodovodní potrubí: nejmenší krytí, -100cm až -160cm, největší doporučené krytí, -220cm



- sdělovací kabely: nejmenší krytí, -40cm až 60cm, největší 150cm
- základ stožáru VO: -150cm

*Nejmenší dovolené vodorovné vzdálenosti při souběhu podzemních sítí:*

- silové kabely 1KV/10KV: STL 60cm, vodovod 40cm, kanalizace 50cm, 1KV/10KV 15cm, sdělovací kabely: chráněné 30cm, nechráněné 80cm

*Nejmenší dovolené svislé vzdálenosti při křížení podzemních sítí:*

- silové kabely 1KV/10KV: sdělovací kabely 30cm nechráněné, 80cm chráněné, STL 20cm, vodovodní sítě a přípojky 40cm (podmíněně i 20cm), kanalizace 30cm 1KV 5cm, 10KV 15cm

Poznámka: pracovní pruh při opravách a rekonstrukcích inženýrských sítí určuje projektant těchto prací.

### **Územní limity:**

Územním limitem je zde možnost vodní eroze a z krajinného hlediska také zástavba na hraně výrazného přírodního svahu . Trasy vzdušného vedení VN a vysokotlakého plynovodu neovlivní přímo zástavbu rodinnými domy a inženýrskými sítěmi ve vybrané lokalitě. V místě se nenachází žádný z prvků kostry ekologické stability.

## **6. Požadavky na zachování přírodních a kulturních hodnot v území**

*Zemědělský půdní fond a jeho ochrana.*

Řešené území se skládá ze dvou samostatných lokalit rozdělených místní komunikací. V současné době slouží pozemky k zemědělské výrobě v kultuře orná v kategorii ochrany IV. Souhlas s odnětím byl vydán OŽP Otrokovice v rámci řízení o územním plánu obce. K záboru dochází šetrným způsobem oboustrannou uliční zástavbou ve faktické proluce o šířce cca 200m mezi centrální zastavěnou částí obce a její částí Žlaby. S tím, že veřejné prostranství i zahrady u rodinných domů budou ozeleněny .

*Ovzduší.*

Návrh US předpokládá komplexní elektrifikaci a plynofikaci rodinných domů k zajištění jejich vytápění, vaření a přípravě teplé užitkové vody . Kvalita ovzduší bude tak zachována. Zejména i s ohledem na to, že se navrhované rodinné domy nachází v inverzním území. Kvalita ovzduší je obecně zajištěna i nedalekým Přírodním parkem Chříby.

*Likvidace tuhých komunálních odpadů.*

V území nebudou vznikat nebezpečné odpady. Bio odpady mohou být likvidovány kompostováním na zahradě. Recyklovatelný materiál (papír, železný odpad, textil..) svozem do sběrný surovin. Zbývající odpad odvozem na centrální řízenou skládku podle schváleného řádu o nakládání s odpady vydaného obcí Žlutava. Variantou je i svoz a likvidace odpadu tříděného do označených nádob na místě jeho vzniku. Úklid soukromých i veřejných ploch bude zajišťovat jejich vlastník.

*Zachování přírodních hodnot.*

Krajinářsky poměrně exponovaná hrana svahu Díly-Žlaby musí být osazena objekty které nepřevyšší výškový limit jednoho podzemního a jednoho nadzemního podlaží s podkrovím. Použity budou přírodní materiály, zejména na krytinu střechy-nejlépe červená pálená taška.

Ulice bude na veřejném prostranství osázena jednostranně středně vysokými okrasnými stromky a po obou stranách křovinami. Pohledové poměry zejména ve směru na Chřiby nebudou porušeny. US nenavrhuje žádnou architektonickou ani přírodní dominantu.

#### *Ochrana kulturních památek.*

Kulturní ani historické památky nejsou v místě zaznamenány ani vyznačeny. Archeologický průzkum bude nařízen v případě, že si to dotčený orgán vyhradí, nebo v rámci realizace stavby v případě, že dojde k nálezům. Tehdy musí stavebník neprodleně k tomu vyzvat příslušný Archeologický ústav Akademie věd v Brně.

#### *Likvidace odpadních a dešťových vod.*

Odpadní a splaškové vody budou svedeny do společného kanalizačního řádu přes samostatné domovní čistírny odpadních vod jednotlivých RD. Ty jsou pak svedeny do místní vodoteče v souladu se schváleným programem KÚ Zlínského kraje.

Dešťové a přívalové vody budou zachycovány dostatečně velkým ozeleněným a zatravněným pozemkem rodinných domů ve smyslu vyhlášky č.501/2006Sb.. Individuální řešení zahrad a jejich oplocení musí vyloučit takové jejich zadržování, které by mohlo ohrozit vlastní nebo sousední objekty či poškodit soukromý nebo veřejný majetek. Územní studie doporučuje předzahrádky vůbec neoplocovat a sousední pozemky dělit jen nezbytnými opěrnými zídkami.

## **7. Urbanistická koncepce, návrh způsobu zástavby**

### **CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE OBCE:**

Je dána schváleným územním plánem. Umístění a způsob zástavby včetně objemové struktury a architektonického výrazu musí odpovídat okolní krajině a venkovskému charakteru obce charakterizovanému uliční zástavbou „proti svahu“, převážně řadovou.. Obec Žlutava je specifická nedostatečně rozvinutým veřejným prostranstvím a násilným prosazováním oplocení a dokonce i obezdění hranice soukromých pozemků bez ohledu na stav a umístění dopravní a technické infrastruktury, potřeby rozvoje obce a to i v místě kde se dotčený nešvar nachází. Jde tedy i proti zájmu majitele takto ohraničeného pozemku. Územní studie proto navrhuje přísně regulovaný rozsah veřejného prostranství, který vychází z normových vzdáleností mezi podzemním vedením inženýrských sítí a odstupové vzdálenosti RD od vozovky.

### **NAVRHOVANÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE US:**

Plochy 8Af a 8Ae vymezené pro zástavbu územním plánem neumožňují variabilní řešení hnízdové, kobercové, nebo skupinové zástavby. Zvolena byla proto jednoduchá uliční řada ve dvou variantách. První varianta předpokládá po obou stranách komunikace jednotlivé soliterní rodinné domky. Druhá varianta navrhuje solo domky jen po jedné straně a na druhé, jihovýchodní, pak řadovku ze dvou krátkých skupin po 4 rodinných domech. Územní studie obsahuje i vzorový řez osazení RD tak, aby byly zřejmé možnosti podsklepení i technického podlaží. Z důvodu ochrany zelené plochy stavebního pozemku, urbanistické ekonomie a hospodárnosti, neuvažuje studie se samostatně stojící garáží. Garáž má být umístěna v suterénu- I. podzemním podlaží, nebo v I. nadzemním podlaží - technickém podlaží. Přesto i pro toto řešení je navrhována odstupován vzdálenost od hranice stavebního

pozemku nesymetricky, tak aby byl vždy z jedné strany RD umožněn pohodlný vjezd na zahradu.

Navržené řešení zaručuje ekonomické využití území z hlediska investic do technické a dopravní infrastruktury. S ohledem na očekávanou etapizaci výstavby je vedena většina sítí po jedné straně ulice. Na druhé straně budou rodinné domy napojeny jednotlivě samostatnými přípojkami protlakem pod silnicí.

Prostorové uspořádání vychází z „Podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu“ stanovených vydaným územním plánem pro kódy BI a podmínky 8Af a 8Ae, které určují výšku zástavby 1 nadzemní podlaží s podkrovím- bez podsklepení. Takto vymezená podmínka silně omezuje způsob venkovského života a současně i komplikuje technické řešení ve svažitém terénu ( na 10m činí výškový rozdíl 120-150 cm). Dále architektonicky omezuje výběr stavebníka na rodinné domy typické pro zcela jiné klimatické podmínky a země s jinou kulturou bydlení. Přes zdánlivou úsporu za zemní práce při stavbě sklepa je řešení s podsklepením RD dlouhodobě výhodné (uskladnění, garáž, kotelna, prádelna...). Proto považuji tento regulativ za opomenutí zpracovatele ÚP nezbytný však k projednání s příslušným úřadem územního plánování a stavebním úřadem. (§2 odst.a) č.2 vyhlášky č.501/2006 Sb. = 2NP, 1PP a podkroví).

Územní studie doporučuje s ohledem na poskytnutí variability stavebníkovi a uplatnění obvyklého českého profilu rodinného domu ve venkovském osídlení na pomezí Hané a Slovácka, uplatnit tyto limitující podmínky pro stavbu rodinných domů v tomto řešeném území:

1 podzemní podlaží s 1 nadzemním podlažím a 1 podkrovím

Jedná se o limitující podmínku s tím, že stavebník může realizovat i menší rozsah podlaží, než je uvedeno. Jedná se přibližně o 8,5 m výškovou hladinu zástavby. Tím je splněna i podmínka prostorového uspořádání daná územním plánem obce.

Doporučený architektonický výraz:

Střecha o spádu 33°- 45°, krytina pálená taška, fasáda hladká omítka, možná je i ruční úprava s plastickým členitým vzorem ( např.lingrůsta)-odolává odnímání tepla větrem. Barevná úprava omítek ve světlých lomených barvách (nikoliv v základní barvě), kovových doplňků bílá. Materiály výplně otvorů přírodní. Není vyloučeno použití přírodních materiálů i na konstrukci domu: dřeva, kamene, nebo režného zdiva.

Osa hřebene krovu bude rovnoběžná s osou vozovky.

Oplocení pozemku:

Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku. Doporučený je živý plot, nebo drátěné pletivo do 180cm. Předzahrádka bez oplocení či obezdění.

**URBANISTICKÁ KOMPOZICE:**

Je dána vymezením ploch ve vydaném územním plánu. Řazení rodinných domů a vymezení hranic stavebních pozemků však bylo určováno terénem, průběhem a způsobem oslunění řešené lokality. Osově jsou rodinné domy mírně posunuty od kolmice k ose vozovky. Je tak posílena intimita bydlení a soukromí stavebníků. Osově jsou rodinné domy orientovány ve směru severozápad-jihovýchod. Tento návrh prošel posouzením několika variant, ze kterého byly vybrány dvě:

1.samostatně stojící RD na obou stranách ulice

2.samostatně stojící na severovýchodní straně a dvě krátké řady RD na jihovýchodní straně ulice.

Rodinné domy na severozápadní straně ulice budou mít orientovány obytné místnosti do ulice. Rodinné domy na jihovýchodní straně budou dispozičně řešeny tak, aby byly obytné místnosti orientovány do zahrady.

Denní osvětlení a proslunění:

Umístění rodinných domů, odstupy a osazení to terénu podle územní studie splňuje požadavky na normové denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.

Stejně tak urbanistické řešení US umožňuje proslunění v navrhovaných rodinných domech v souladu s předpisy. Byty v těchto domech musí být prosluněny tak, aby součet prosluněných podlahových ploch obytných místností byl roven nejméně 1/3 všech podlahových ploch obytných místností bytu v rodinném domě. V případě varianty se samostatně stojícími RD a u koncových řadových rodinných domů má být součet podlahových ploch prosluněných místností roven nejméně 1/2 součtu podlahových ploch všech obytných místností.

Napojení rodinných domů na místní komunikaci do garáže i pěší bude provedeno v souladu s příslušnými normami a zvláštními zákony a podle pokynů správce komunikace a policie ČR ve spádu min 3% od domu. Předepsaná odstupová vzdálenost domu od okraje vozovky 3m je dodržena. Navrhovaná vzdálenost jednotlivých rodinných domů od hranice stavebního pozemku je zvolena tak, aby umožňovala odstavení druhého osobního vozu na vlastním pozemku a nezabírala místo na vozovce.

Přístup k zadní hranici pozemků, zadní části zahrad, je umožněna zpevněnou pěší cestou, s lehkou konstrukcí vrchní vrstvy- není určena k pohybu motorových vozidel.

Územní studie dále navrhuje k lepší obsluze území také nový, na tuto cestu a místní komunikaci navazující chodník se zpevněným povrchem, pod který bude uloženo podzemní vedení NN po přeložce.

## **8. Funkční a prostorová regulace, architektura a tvarosloví**

Silueta uliční fronty bude harmonizovat s místní tradicí a zvyklostmi v regionu. Bude synchronizována s tvarem terénu a osou krajinného prvku- terénní hrany.

- střechy sedlové, výjimečně valbové, (nikoliv polovalba)
- krytina tvrdá, pálená. Nejlépe světle červená
- orientace hřebene rovnoběžně s osou místní komunikace
- počet podlaží, maximálně: jedno podzemní, jedno nadzemní a podkroví
- vzájemné odstupy staveb splňují požadavky architektonické, urbanistické,hygienické i životního prostředí, také prevence závažných havárií, požární bezpečnosti i požadavků na denní osvětlení a proslunění
- odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy jsou navrženy na 10m, více než uvádí §25 vyhlášky č.501/2006 Sb. tj. 7m. Navrhovaná vzdálenost od hranice sousedních pozemků je 3,5m a 6,5m, tedy větší než přípustné 2m. Důvodem je nejenom splnění hygienických, urbanistických a bezpečnostních podmínek, ale také skutečnost, že územní plán na plochách tohoto řešeného území s kódem BI a podmínkami 8Af a 8Ae umožňuje také umístění staveb pro rodinnou rekreaci pro které je předepsána vzdálenost 10m pro prostor který mezi sebou vytváří.

- Stavební čára je vedena po předsunutém okraji štítu rodinných domů tak, aby kopírovala linii krajnice vozovky, která je regulační čarou pro geodetické umístění a výškové osazování rodinných domů ( s přihlédnutím ke dnu kanalizační stoky).
- Podsklepené rodinné domy musí být osazeny tak, aby vjezd do garáže splňoval normou předepsaný spád, maximálně 12%, maximálně 17%
- Vjezd do garáže ani další terénní úpravy nesmí ohrozit podmínky pro ukládání technické infrastruktury, její dostatečné krytí, nezámraznou hloubku( doporučovanou pro místní poměry)130 cm a jejich odstup. Musí být také zaručen přístup k měřicím přístrojům pro pověřené pracovníky správce sítí a údržba či opravy při haváriích.

Dispoziční řešení.

Druh navržené zástavby předpokládá dvougenerační bydlení (děti + rodiče), výjimečně třígenerační – vzhledem k úspornému půdorysu i středně velkému pozemku. Urbanistické řešení umožňuje bezbariérový přístup do objektů, který bude detailně definován v dokumentaci ke stavebnímu povolení.

Podle umístění a orientace objektů ke světovým stranám, která vychází z optimálního kompozičního řešení, jde o dvě skupiny možné dispozice bytových jednotek:

- a) orientace uliční strany domu na jihovýchod.  
Obytná část bude umístěna do ulice zejména obývací pokoj a pracovna dětí. Ložnice do zahrady, stejně tak kuchyně, případně pracovna rodičů. Urbanistické řešení umožňuje u samostatně stojících rodinných domů umístit okna i do obou štítových zdí.zde je možné umístit sociální zařízení
- b) orientace uliční strany domu severozápad.  
Obytná část bude orientována do zahrady tj. obývací pokoj a pracovna dětí. Ložnice, kuchyně, pracovna rodičů do ulice. Sociální zařízení ve střední části dispozice.

V obou dispozicích se předpokládá v suterénu garáž, prádelna, kotelna, sklep, dílna. Zásadní pro toto dispoziční doporučené řešení je hospodárnost při užívání a provozu rodinného domu a uchování co největší plochy dvoru a zahrady pro rekreaci, záliby ale i produkční možnosti zemědělské půdy na nezastavěné části stavebního pozemku.

#### Poznámka:

dispoziční návrh této US je doporučující a za řešení zodpovídá autorizovaný projektant dokumentace ke stavebnímu povolení. Vychází však z tradice a zkušenosti v regionu.

#### **Osazení do terénu:**

Osazovací výkres, který bude součástí projektové dokumentace, bude respektovat skutečnost, že navrhovaná zástavba je řazena proti svahu ( nikoliv po vrstevnici) a jednotlivé RD budou osazovány v koordinaci se sousedními domy tak, aby se nerozcházel ve výškových kótách. Nejvyšší bod RD, jeho horní roh, musí respektovat povinnost položit izolaci proti vodě min. 15cm nad upravený terén, s vědomím, že plynosilikátové tvárnice typu siporex, ytong apod. vyžadují ještě další ochranu proti navlhnutí a opakovanému zamrznutí. Je tedy nutné vytvořit i určitou rezervu vzhledem ke spádu terénu od objektu RD a možnému navýšení krytu vozovky při její úpravě a obnově jejího pláště. Závazným bodem pro osazení bude pro celou řadu RD niveleta již dokončené vozovky nebo její krajnice pokud bude již osazena a bude se očekávat dodatečně položená poslední vrstva na vozovce. Vždy musí převládnout zásada

mírného spádu 2-5% přístupového chodníku do domu a terénu předzahrádky, směrem k silnici. US respektuje a splňuje podmínky dané vyhláškou č. 501/2006Sb. §§20 a 21 o vsakování dešťových vod a poměru zastavěné plochy k celkové výměře pozemků

### **Tvarosloví:**

Zpracovatelé projektů rodinných domů v této lokalitě musí dbát na tvarovou a objemovou vyváženost stavebního díla k ploše pozemku, ale také sousedním a okolním stavbám.

Dodržena bude maximální výšková hladina 1.PP+1NP+ P (podkroví).

Rytmus okenních a dveřních otvorů bude odpovídat daným rozměrům plochy fasády, požadavkům na ekonomický provoz domu, denní osvětlení a proslunění, ale také respektu k soukromí svých sousedů. Okna mohou být předsazená před fasádu, vsazená do fasády, nebo jak je běžné osazená do zdi s ostěním.

Prostorová vyváženost objektu bude dána geometricky promyšlenými poměry stran a výšky ke sklonu střechy a jejímu tvaru. Použité nástroje tvarosloví budou jednoduché (bez věžiček, arkád, balustrád či arkýřů), tak jak to odpovídá místní tradici a úspornému využívání přírodních zdrojů.

Přístavky, stříšky a konstrukčně neodůvodnitelné doplňky na stavbě lze považovat za nevzhledné a nevhodné.

Oplocení bude zásadně jen dvojího druhu:

1. drátěný plot, nejlépe v zelené barvě, vysoký optimálně 150cm, maximálně 180 cm
2. živý plot z rychle rostoucích dřevin a křovin, udržovaný na výšce max. 180 cm od upraveného terénu.

### **Podmínky pro využití ploch, jejich přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití (převzato z OOP str.9).**

**Hlavní využití:** bydlení je dominantní, v kvalitním prostředí

**Přípustné využití:** pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci splňující podmínky vyhlášky č. 501/2006Sb. §20, odst. (4) a (5). Pozemky souvisejícího občanského vybavení místního významu a pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v ploše vymezené územním plánem, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména jejím obyvatelům.

**Nepřípustné využití:** bytové domy, stavby a zařízení které snižují pohodu bydlení, zejména:

- samostatně stojící stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu
- skladové areály
- čerpací stanice PHM

## 9. Veřejné prostranství

### 9.1 DĚTSKÁ HŘIŠTĚ

Územní studie navrhuje v koncových plochách na okraji stavebních pozemků, zřízení dětského hřiště pro předškolní děti s parkovou úpravou s veřejnou zelení nízkou a středně vysokou se zatravněním.

Základním vybavením bude pískoviště a lavičky. Sekundárně po zvážení, kolotoč, nebo houpačka. Vše v jednoduchém provedení splňující přísné nároky na ochranu, bezpečí a zdraví dětí a mládeže.

S částečným oplocením z drátěného pletiva ze strany polní kultury a na hranici OP zemního plynu s výškou do 150 cm max. Umístěným po projednání s dodavatelem zemního plynu. V těchto plochách se nesmí stavět trvalé stavební objekty ani stavební zařízení.

### 9.2 DEFINICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, ULIČNÍ PROSTOR

Veřejné prostranství je definováno §34 zákona č.128/200Sb. o obcích (obecní zřízení). Stavební zákon je §2 odst.(1) písm. k) zařazuje mezi pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury, zřizované ve veřejném zájmu.

Územní plán v řešeném území územní studií veřejné prostranství nedefinuje. Je však v ÚP uvedeno jako přípustné využití v plochách pro bydlení individuální. Proto územní studie vychází z definice zákona o obcích který stanoví, že „veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“.

#### **Územní studie vymezuje pozemky veřejného prostranství:**

Po obou stranách ulice mezi krajnicí vozovky a hranicí stavebního pozemku (předzahrádky). Za šířku komunikace s krajnicemi je považována navrhovaná úprava s rozšířením podle studie „Místní komunikace Do Žlabů“ vypracovaná ing. Jiřím Škrabalem 02/11. Její řešení bylo podkladem pro tuto územní studii.

Šířka veřejného prostranství na severozápadní straně vozovky činí 4,30 m (vzdálenost mezi krajnicí a hranicí stavebního pozemku).

Šířka veřejného prostranství na jihovýchodní straně vozovky činí 4m (měřeno mezi krajnicí a hranicí stavebního pozemku). Rozdíl je dán menším počtem vedených inženýrských sítí.

Veřejné prostranství včetně veřejné komunikace celkem je 13,6m široké- vzdálenost mezi hranicemi stavebních pozemků, měřeno kolmo k ose vozovky. Vzdálenost od hranice stavebního pozemku k nejbližšímu bodu rodinného domu je 3m- vychází z možnosti odstavení osobního vozu. V případě stavby pro individuální rodinnou rekreaci je to povinné ( viz. §21 (2) vyhlášky č.501/2006Sb.).

Šířka pozemků pro veřejné prostranství je dána normovými vzdálenostmi ukládané a již uložené technické infrastruktury ( viz. Limity využití území. ÚÚR) a ostatními rezortními předpisy. Dále potřebou umístit stožáry veřejného osvětlení a zřízení jednostranného chodníku pro pěší. Šířka místní komunikace je dána šířkou jejích dvou pruhů: 2x2,5m, to je minimum pro dvoupruhovou vozovku v tak příkrém terénu.

Tyto dimenze pak určují celkovou šířku ulice-vzdálenost mezi rodinnými domy, měřeno kolmo k ose vozovky, která činí 19,6 m a je zárukou denního osvětlení, proslunění i provětrání a zachování přiměřeného soukromí.

## 10. Návrh základní technické vybavenosti

### 10.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Specifická potřeba vody pro plně vybavené byty:  
170l/obyvatele

Počet bytových jednotek:

13 bytových jednotek

Uvažuje se maximální počet bytů podle varianty s 13 rodinnými domy vždy s jednou bytovou jednotkou s obsazeností 4 lidé na 1bj., tj. 52 obyvatel celkem.

Maximální denní potřeba:

$$Q_m = 52 \times 170 = 8,84 \text{ m}^3 / \text{den.}$$

Maximální hodinová potřeba:

$$Q_h = Q_m \times k_h = (8,84 \times 2,1) : 24 = 0,77 \text{ m}^3 / \text{hod, tj. 770 l/hod.}$$

Maximální vteřinová potřeba:

$$Q_s = 0,21 \text{ l/sec.}$$

#### Navrhované řešení:

Vodovodní řad pro 13bj. V sídlišti Ke Žlabům bude napojen na stávající vodovod v místě křižovatky ke skupině RD Díly který má v tomto místě dimenzi DN 80 LT. Naváže na něj potrubím PVC DN80 a povede po jedné straně ulice. Důvodem je předpoklad, že 2. etapa výstavby-jihovýchodní části sídliště, bude zahájena s časovým odstupem. Tato strana pak bude napojována jednotlivě, samostatnými přípojkami.

Přípojky k rodinným domům budou v minimální jmenovité světlosti Js1“, zakončeny ve vodoměrné šachtě s vodoměrem a uzavíracími ventily a výpustným ventilem. Uzavírací ventil pro domovní přípojku bude na veřejně přístupném místě, nejlépe v zeleném pruhu.

### 10.2 POŽÁRNÍ VODA.

V řešeném území jsou navrženy 2 hydranty. V obci působí sbor dobrovolných hasičů který má k dispozici místní hasičskou zbrojnicí.

Rozvod vody v obci je gravitační zásobený z místního zdroje situovaného ve Žlabech. Odtud výtlakem potrubím DN 100LT je přečerpán do podzemního vodojemu na kótě 346m.n.m. Nejvyšší bod upraveného terénu v místě nejvýše položeného RD je na vrstevnici 298 m.n.m. Výška stavby k hřebenu max.9m tj. 307 m.n.m

Potřeba vodního sloupce tak činí 12m

Skutečný rozdíl tlaku v místě nejvýše položené stavby: 346-307 = 39m.

Tlak vody v místě je dostatečný.

### 10.3 SVEDENÍ SPLAŠKOVÝCH VOD

Splaškové vody ze 13 rodinných domů budou po předčištění vlastní domovní čistírnou svedeny stokou jednotné kanalizace do výpustního objektu a ostatních zařízení sloužících k odvádění a čištění odpadních vod v místě křížení silnice Žlaby s hranicí k.ú. Žlutava. Zde bude v průběhu návrhového období územního plánu zbudována k odvádění splaškových vod odlehčovací komora s čerpací stanicí. Kanalizace bude jednotná v plastovém potrubí DN300,



kteřá povede středem místní komunikace v hloubce zaručující dostatečný a optimální spád. Každý objekt rodinného domu bude mít na vlastním pozemku umístěnu malou domovní čistírnu odpadních vod.

Připojky z jednotlivých rodinných domů o minimální DN 150, budou na kanalizační sběrač napojeny přes redukční odbočku po předčištění vlastní domovní čistírnu odpadních vod.. Každá přípojka k RD bude mít revizní šachtu s čistícím kusem. Jednotlivé svody dešťových vod budou mít lapače krytiny a nečistot.

Domovní i uliční vpusti budou opatřeny sifony a lapači pevných částí, kontrolovatelnými a vyjímatelnými.

Revizní šachty na páteřním sběrači budou osazovány po cca 30m.

#### 10.4 ŘEŠENÍ DEŠŤOVÝCH VOD:

Pozemky pro stavby rodinných domů i rodinnou rekreaci musí ve smyslu §21 (3) vyhlášky č.501/2006Sb. zajištěno vsakování dešťových vod na svých pozemcích. Územní studie svým řešením tuto povinnost zajišťuje. Za konkrétní řešení však zodpovídá projektant stavby.

K výpočtu svedení dešťových vod je uvažováno v průměru 400m<sup>2</sup> na 1RD.

13RD x 400m<sup>2</sup> = 5.200m<sup>2</sup>

Plocha odvodnění: 0,52 ha

Počet obyvatel na 1ha = 52/0,52 = 100 obyv./ha

Průměrný součinitel odtoku : 0,35

Mezní dešť : 10 l/sec/ha

Přítok mezního deště : 28 l/sec

Kanalizace jednotná svede průtoky až do množství mezního deště k vyrovnávací nádrži ve žlabech, kde budou akumulovány a předčištěny.

Průtoky z daného povodí překračující mezní dešť budou odděleny a svedeny obecní kanalizací do místního recipientu. Proti přívalovým dešťům bude sloužit i nová agrikolturní úprava předzahrádek a domovních zahrad.

#### 10.5 HYDROTECHNICKÉ POSOUZENÍ:

Území určené k zástavbě 13 RD se svažuje směrem k jihozápadu ve spádu 8-11%. Území je jedním kanalizačním okresem bude planimetricky vyměřeno před zahájením výstavby.

Navrhovaná kanalizační stoka bude realizována v otevřené rýze, hloubené s roubením a příslušným zapažením. Technologii pokládky i příslušný materiál navrhne dodavatel stavby technické infrastruktury. Hloubka uložení musí odpovídat možnostem na napojení nejnižší položeného suterénu rodinného domu.

#### 10.6 ZÁSOBENÍ PLYNEM

Obec Žlutava je plynofikována. Středotlaká síť je vedena z regulační stanice RS 1400/2/1-440 a je z PE trub. Napojena je na vysokotlaký plynovod o DN 500/ PN40 Pohořelice- Nová Dědina . Středotlaký plynovod vede řešeným územím z nedaleké regulační stanice do obce v dimenzi LPE DN 90 a provozním tlaku 0,3 Mpa.

Domovní přípojky jsou navrženy na DN 25 (1“) z LPE materiálu.

Výhledový odběr 52 obyvatel sídliště s 13 RD s předpokladem 100% plynofikace domácností:

13 odběrných míst

13 x 3000 = 39 000 m<sup>3</sup>/rok

Návrhové období:

I. etapa: 5 RD 2015 = 15 000m<sup>3</sup>/rok

II.etapa: 8 RD 2020 = 24 000m<sup>3</sup>/rok

## ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

### 10.7 SILNOPROUD

Nová výstavba 13 RD bude zařazena dle ČSN 34 10 60 DO KATEGORIE a. Příkon pro jednu bytovou jednotku : 8KW/1bj

Výpočet příkonu el. Energie:

13 bytových jednotek:  $13 \times 8 \times 0,29 = 30,16 \text{ KW}$

Maximální příkon při součinnosti 0,8 a účinníku  $\cos=0,95$  bude 24 KVA

Napětí : 3 + PEN střídavé 50 khz, 380 V

Ochrana: nulováním dle ČSN 34 10 10, čl. 73

Potřebný příkon energie 24 KVA bude dodán ze stávající sítě NN 0,4 napojené na trafostanici T10 obec. Se zaokrouhlováním na trafostanici T12 Žlaby.

Stávající rozvodná síť NN v místě nové zástavby je vedená vzdušným vedením na sloupech přes řešené území. Jako podmiňující investici je proto nezbytné provést její kabelizaci jak navrhuje územní studie, nejlépe však i dále ve Žlabech, v zájmu další nové zástavby.

Vše po kladném vyjádření a souhlasu distributora.

Přeložka NN a kabelový rozvod bude vybudován v předstihu před zahájením stavby rodinných domů, zasmyčkováním do PRIS pilířů umístěných v zeleném pruhu na hranici stavebních pozemků. Odtud pak kabelovými přípojkami přes HDS do rodinných domů.

### 10.8 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.

Svítidla budou výbojková na ocelových stožárech parkového typu. Napojena budou na kabelový rozvod NN paralelně. Zapínací impuls bude reagovat na obecní rozvod sítě veřejného osvětlení. Vzájemná vzdálenost stojanů VO bude 25 - 30m.

### 10.9 SLABOPROUD

Územní studie neřeší kabelizovaný rozvod slaboproudu pro telefon, elektronickou poštu a digitální komunikaci. Případné náklady v případě realizace kabelových rozvodů ponese distributor telekomunikační sítě. Náklady na případné přípojky a připojení aparátů ponесou spotřebitelé.

## **11. Údaje o podzemních a nadzemních stavbách, které se na řešeném území nacházejí**

Na řešeném území se nachází místní komunikace s povrchem z asfaltového betonu, bez zpevněné krajnice o šířce mezi 3-3,5 m.

Podél komunikace je uložen rozvod zemního plynu DN 90, po její levé straně směrem do Žlabů.

Přes řešené území vede vzdušné vedení NN 0,4 KVA, které bude nutné před zahájením výstavby přeložit.

## 12. Řešení potřeb z hlediska občanské vybavenosti

Občanská vybavenost a její druhová různost je výrazem úrovně kvality a uspokojení potřeb kulturních, sportovních a spotřebitelských obyvatel obce.

Obec Žlutava má obecní úřad, mateřskou školu, první stupeň školy základní, tělocvičnu i obchod umístěny v centru obce. Tato zařízení jsou v docházkové vzdálenosti 300 m. Fotbalové hřiště a hřbitov jsou umístěny na opačném konci obce než je řešené území územní studií.

V docházkové vzdálenosti 600 m a 1000m. Autobusová zastávka veřejné hromadné dopravy je v docházkové vzdálenosti cca 200 m.

Územní studie Ke Žlabům nenavrhuje v řešeném území žádnou základní občanskou vybavenost, neboť ta je v docházkové vzdálenosti od řešeného území.

Navrhuje však na části plochy dvě dětská hřiště s veřejnou zelení, lavičkami a pískovištěm které jsou zahrnuty do ploch veřejného prostranství.

## 13. Návrh dopravního řešení a napojení řešeného území na stávající silniční síť.

### 16.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území leží podél místní komunikace spojovací MS 3,5/30, která je napojena v obou směrech na silnici třetí třídy č. III. 367 40 Kvasice-Napajedla.

Nejbližší železniční stanice je v Napajedlech na trati Bohumín-Břeclav.

### 16.2 ZAJIŠTĚNÍ DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI

Pro řešené území byla zpracována samostatná studie ing. Jiřím Škrabalem „Žlutava- místní komunikace do Žlabů.“ Územní studie vychází z tohoto návrhu.

Stávající komunikace bude rozšířena na dvoukruhovou obslužnou v kategorii MO 6/30

Šířka jednoho jízdního pruhu: 2,5m

Šířka jízdního pásu:  $2 \times 2,5\text{m} = 5\text{m}$

Šířka vozovky mezi obrubníky: 5m

Vozovka bude zajištěna obrubníky ABO 2-15. V dokumentaci se uvažuje jejich šířka 15cm.

Příčný spád vozovky bude jednostranný s odvodněním přes dešťové vpusti do kanalizace jednotné.

Směrové řešení je dáno osou současné komunikace a snahou co nejmenšího zásahu do sousedních pozemků. Limitujícím pro návrh rozšíření vozovky je také vedení podzemních inženýrských sítí.

Komunikace není součástí pozemků veřejného prostranství.

Napojení domovních vjezdů musí respektovat konstrukci i spád vozovky a musí na ni plynule navazovat. Současně nesmí jejich provedení ztěžovat pěší pohyb po chodníku ani ohrozit veřejnou dopravu a krytí podzemních sítí technické infrastruktury..

### 16.3 DOPRAVA V KLIDU

Na místní komunikaci v návrhové šířce nebude povoleno parkování ani odstavení vozidel.

Územní studie navrhuje osazení rodinných domů 3m od hranice stavebního pozemku aby zde mohl zaparkovat druhý vůz v domácnosti, nebo návštěva. Každý objekt musí mít alespoň jednu garáž. Osobní vozy musí být odstaveny nebo garážovány na vlastním pozemku.

Veřejné parkoviště není navrženo ani se nenachází v docházkové vzdálenosti.

#### 16.4 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA.

Územní studie navrhuje vybudování jednostranné pěší komunikace po celé délce řešeného území. Dále pěší chodníky k zajištění přístupu k zadní části zahrádek. Dokumentace současně doporučuje obnovení a rekonstrukci historicky užívaného chodníku Díly – Žlaby. Cyklistická doprava je umožněna na rozšířené místní komunikaci.

#### 16.5 VEŘEJNÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Přes obec vede linková autobusová doprava. V docházkové vzdálenosti jsou dvě kryté zastávky- v centru obce a ve Žlabech.

### 14. Etapizace výstavby

#### OBJEM VÝSTAVBY OBSAHUJE :

1. podmiňující investici do přeložky vzdušného vedení NN a jeho kabelizaci
2. podmiňující investici do rozšíření místní komunikace
3. položení kanalizačního sběrače
4. zavedení a napojení vodovodu
5. umístění veřejného osvětlení
6. výstavbu rodinných domů s přípojkami na inženýrské sítě
7. vybudování chodníku
8. osazení veřejné zeleně a zřízení dětského hřiště

Celkem se jedná o 13 rodinných domů zabezpečených vlastním základním technickým vybavením napojeným na stávající technickou infrastrukturu v obci, uloženou přímo v řešeném území nebo na jeho okraji.

Investice do výstavby technické infrastruktury bude předmětem jednání se stavebníky, správci sítí a obcí Žlutava. Investici do rozšíření místní komunikace Do Žlabů zabezpečí obec Žlutava.

#### 1.ETAPA 2013-2015

- položení kanalizace v ose rozšířené vozovky
- rozšíření vozovky bez obrubníků a vrchní asfaltové vrstvy
- uložení vodovodu
- přeložka vzdušného vedení NN a jeho kabelizace po řešeném území

#### 2.ETAPA 2016-2018

- zahájení výstavby 5 rodinných domů na severozápadní straně
- kompletizace provozu technické infrastruktury

#### 3.ETAPA 2019-2022

- zahájení výstavby 8 respektive 5 rodinných domů na jihovýchodní straně
- položení asfaltového koberce
- zřízení chodníku
- umístění veřejného světlení
- zřízení a úprava zelených pruhů
- osazení veřejné zeleně

- zbudování dětských hřišť
- závěrečné a dokončovací práce

Přílohou textové části je tabulka Propočtu předpokládaných nákladů zajištění technické a dopravní infrastruktury pro výstavbu 10-13 RD v řešeném území.

Z této tabulky vychází náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury pro sídliště 10-13RD :

**5.946.571 Kč**

Z toho na 1m<sup>2</sup> stavebního pozemku při uvažovaných 10 RD činí náklady zaokrouhleně:

**700Kč/m<sup>2</sup>**

### **15. Nároky na odnětí zemědělského půdního fondu a pozemků plnicích funkci lesa**

Vyhodnocení nároků na odnětí zemědělského půdního fondu (ZPF) pro řešené území US bylo provedeno v územním plánu obce v rámci celého území v souladu se zákonem č.334/1992 Sb. v jeho platném znění a podle vyhlášky č. 13/1992 Sb. a metodického pokyn MŽP ČR.

Příslušný orgán ochrany ZPF k návrhu na odnětí dal v rámci projednání ÚP svůj souhlas.

V ÚP Žlutava je řešené území vymezeno dvěma lokalitami označenými 8Ae a 8Af.

#### Plocha 8Ae:

Leží mimo zastavěné území, navazuje na zastavěné území

Druh dotčených pozemků: orná půda

Zábor ZPF činí 0,478 ha

Stupeň přednosti v ochraně ZPF: tř.IV

Určena pro bytovou výstavbu

#### Plocha 8Af:

Leží mimo zastavěné území, navazuje na zastavěné území

Druh dotčených pozemků: orná půda

Zábor ZPF činí 0,834 ha

Stupeň přednosti v ochraně ZPF: tř.IV

Určena pro bytovou výstavbu

### Tab. Č.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF PRO LOKALITU 13 RD „DO ŽLABŮ“

#### Označení lokality: 8Ae

Katastrální území: Žlutava

Funkční využití: bydlení

BPEJ: 3.08.50 - 60% a 3.08.40 - 40%

Úhrnná výměra: 0,478 ha mimo zastavěné území

Druh pozemku: orná půda

Stupeň ochrany: IV

#### Označení lokality: 8Af

Katastrální území: Žlutava

Funkční využití: bydlení

BPEJ:3.24.11 – 60% a 3.08.40 - 40%

Úhrnná výměra: 0,834 ha mimo zastavěné území

Druh pozemku: orná půda

Stupeň ochrany: IV

Zdůvodnění odnětí ZPF pro účely bytové výstavby na plochách v řešeném území je uvedeno ve vydaném územním plánu a ÚS na tomto nic nemění.

#### NÁROKY NA ODNĚTÍ POZEMKŮ PLNÍCÍCH FUNKCI LESA

K záboru pozemků plnících funkci lesa výstavbou 13 RD nedochází.

Navrhovaným řešením nebudou dotčena ani ochranná pásma PUPFL.

Řešením územní studie nejsou dotčeny ani vodní toky, či vodní zdroje ani územní systém ekologické stability. Řešené území leží mimo hranice přírodního parku Chřiby.

#### 16. Podmiňující investice

16.1 Rozšíření stávající vozovky šířky 3,0-3,5 m na dvoupruhovou MO 6,0/ 30 středně těžkou, s asfaltovým povrchem

16.2 Přeložka vzdušného vedení NN a jeho kabelizace s využitím pro potřeby navrhovaných rodinných domů.

Rozsah a orientační náklady jsou uvedeny v příloze.

#### 17. Návrh dalšího postupu

- 1) územní studie „Ke Žlabům“ bude projednána a řešení odsouhlaseno v zastupitelstvu obce Žlutava
- 2) US bude projednána s dotčenými orgány a správci technické infrastruktury
- 3) US bude vystavena k veřejnému projednání
- 4) Úřad územního plánování v Otrokovicích podá návrh na vložení dat územní studie do evidence územně plánovací činnosti
- 5) US bude podkladem pro zahájení územní přípravy
- 6) Zadána bude dokumentace ke stavebnímu povolení na dopravní a technickou infrastrukturu
- 7) Obec zveřejní záměr výstavby 13 RD (10 RD) a seznámí zájemce s jejími podmínkami.

V Kroměříži: prosinec 2011

Vypracoval: ing. Jan Slanina, UBD 02