

DOPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Rakvice – RD v lokalitě „Dílce“



Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, Nám. T. G. Masaryka
42/3, 690 81 Břeclav

Objednatel: Obec Rakvice, Náměstí 22, 691 03 Rakvice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 816
Datum zpracování: 12/2013
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Veronika Hučíková
Ing. Zita Strejčková

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

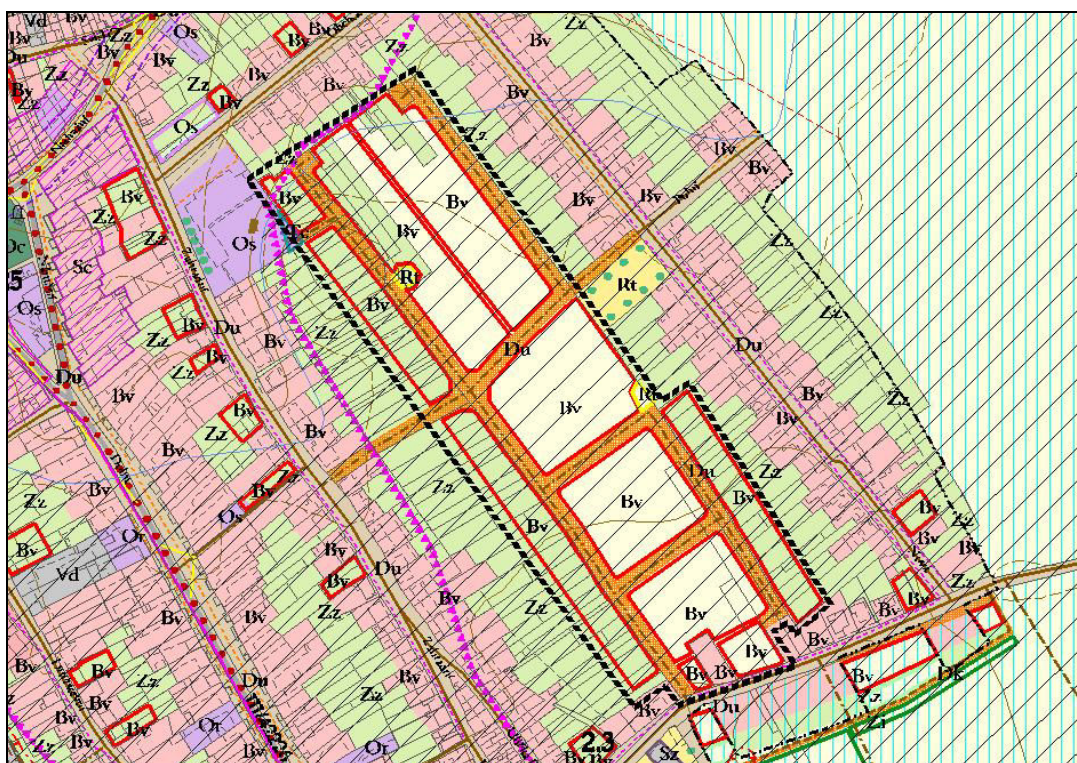
1. TEXTOVÁ ČÁST	3
1.1. Vymezení řešené plochy	3
1.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
1.4. Návrh urbanistické koncepce	5
1.5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	9
1.5.1. Doprava	10
1.5.1.1. Silnice	10
1.5.1.2. Místní komunikace	10
1.5.1.3. Doprava v klidu (odstavná stání)	10
1.5.1.4. Komunikace pro pěší	11
1.5.2. Technické vybavení území	11
1.5.2.1. Zásobování vodou	11
1.5.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod	11
1.5.2.3. Dešťová voda	12
1.5.2.4. Zásobování elektrickou energií	12
1.5.2.5. Zásobování plynem	12
1.5.2.6. Přenos informací	12
1.5.2.7. Veřejné osvětlení	12
1.5.2.8. Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury	13
1.6. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do veřejné infrastruktury	13
1.7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	14
1.8. Veřejná infrastruktura - výkaz výměr	15
1.9. Veřejná infrastruktura – orientační vyčíslení stavebních nákladů	16
2. VÝKRESOVÁ ČÁST	20
1. Hlavní výkres (urbanistický návrh)	m 1:1 000
2. Návrh rozdělení pozemků	m 1:1 000
3. Výkres dopravy a regulací	m 1:1 000
4. Výkres technické infrastruktury – vodovody a kanalizace	m 1:1 000
5. Výkres technické infrastruktury – elektrické vedení a plynovody	m 1:1 000

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází v k.ú. Rakvice, v blízkosti sportovního hřiště. Jedná se o rozlehlé zahrady vklíněné do zastavěného území Rakvice. Rozloha plochy je cca 6,67 ha.

Řešené území je v následujícím obrázku ohraničeno černou čárkovanou čarou:



Územní studie je vypracována nad digitální katastrální mapou a vytištěna v měřítku 1:1000.

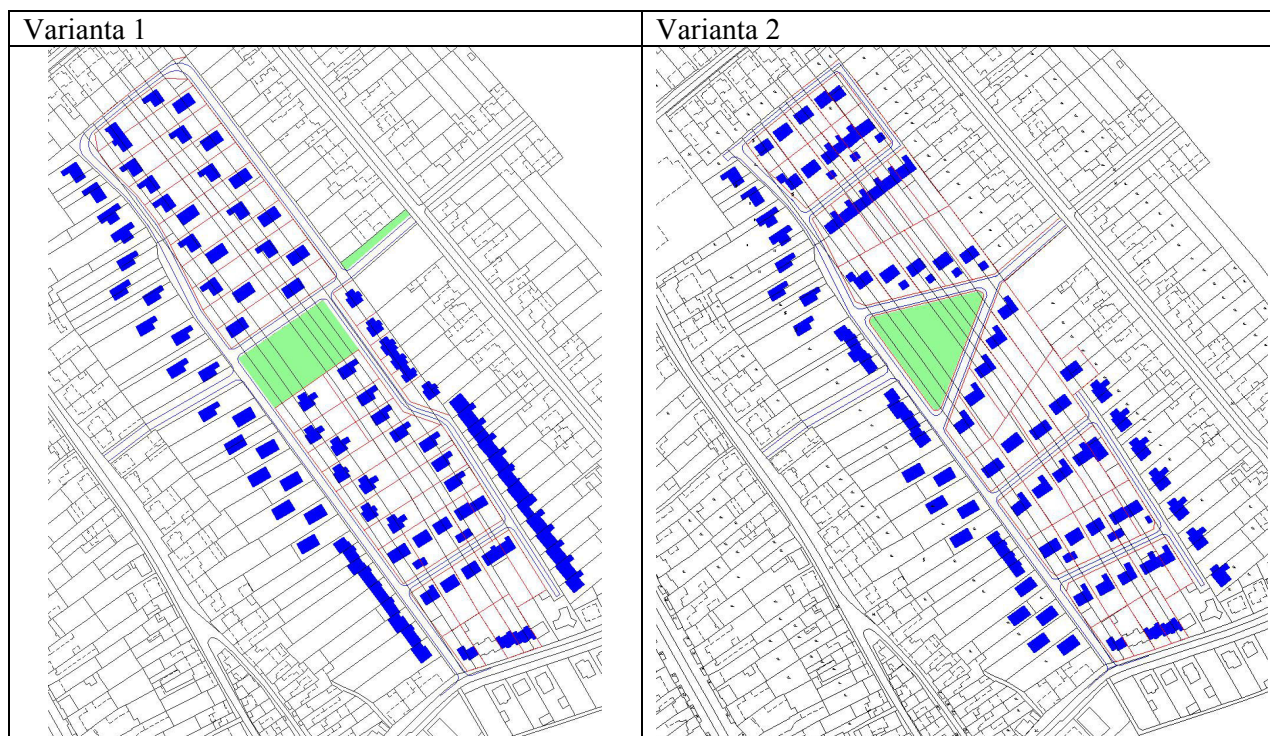


Vlastnické vztahy v území: zeleně – pozemky ve vlastnictví obce Rakvice, žlutě – pozemky státní.

1.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Pozemky v řešeném území budou využity pro funkci bydlení venkovského typu (BR).

Koncept územní studie řešil způsob zástavby a vedení komunikací ve 2 variantách.



K dopracování si obec vybrala variantu 2.

Objednatel uplatnil tyto požadavky:

- Dopravní napojení plochy: platný ÚPO Rakvice předpokládá z ulic U hřiště, Zahradní a Nová.
- Ze stejných směrů bude do řešeného rovněž přivedena veřejná technická infrastruktura. Vodovody a plynovody se požaduje pokud možno zaokružovat.
- Studie nebude řešit konkrétní polohu domů vyjma vymezení stavebních regulačních čar.
- Zaměří se na řešení veřejných (uličních) prostranství a veřejné infrastruktury, vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy bude řešit jen náznakem a orientačně.
- Obec doporučuje uvažovat stavební pozemky o velikosti od 700-1300 m², s tím, že největší zájem očekává o pozemky o velikosti kolem 800 m².
- Z hlediska struktury zástavby upřednostnit rodinné domy volně stojící, nevylučují se ale, v omezeném rozsahu, ani dvojdomy a řadové domy.
- Doporučuje se řešit i umístění malých bytových domů. Umístění ploch a objektů občanského vybavení se nepožaduje.

Tyto požadavky jsou akceptovány.

1.4. Návrh urbanistické koncepce

Varianta 1

Varianta uvažovala pravoúhlou organizaci ulic, které jsou vyústěny na ulice U hřiště, Zahradní a Novou. V centru řešeného území byla vymezena plocha veřejného prostranství (parku) o výměře cca 4400 m², podle § 7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Varianta 1



Veřejná prostranství obsahující komunikace byla navržena v jednotné šíři 10 m, vlastní komunikace pak byly uvažovány jako dvoupruhové (komunikace, tam kde se předpokládá větší dopravní zátěž) a jednopruhové (méně zatížené komunikace, které byly uvažovány jako jednosměrné nebo obousměrné s výhybnami). Komunikace na západním okraji plochy byla vedena po pozemku v majetku obce, ostatní komunikace ležely na soukromých pozemcích. Realizace záměru byla tedy podmíněna vykoupením pozemků, nebo uzavřením dohody o parcelaci, příp. další veřejnoprávní smlouvy.

Komunikační skelet byl veden tak, aby umožnil i postupnou zástavbu nadměrných zahrad stávajících rodinných domů na ulicích Zahradní a Nová.

Stavební pozemky byly vymezeny o velikosti od 700-1300 m², převažují pozemky o velikosti 800-950 m².

Pozemky byly podle možností vymežovány tak, aby bylo možné v maximálním rozsahu na nich umísťovat energeticky úsporné pasivní rodinné domy. Oproti variantě 2 však zde bylo vzhledem k méně vhodné orientaci domů dostatečného oslunění dosaženo prostřídáním stavebních čar domů, což vede k méně sevřeným formám zástavby, které nejsou pro Rakvice typické.

Předpokládala se zástavba převážně volně stojícími rodinnými domy, méně pak dvojdomy a řadovými rodinnými domy. Ty byly umístěny v podstatě jen v humnech stávajících rodinných domů, kde šířka pozemků neumožňuje umístění volně stojícího rodinného domu, resp. volně stojící RD by zde bylo možné umístit jen za cenu sloučení sousedních parcel.

Tato varianta navrhuje zcela nové přeparcelování pozemků.

Ekonomické hodnocení varianty 1 – urbanistická ekonomie:

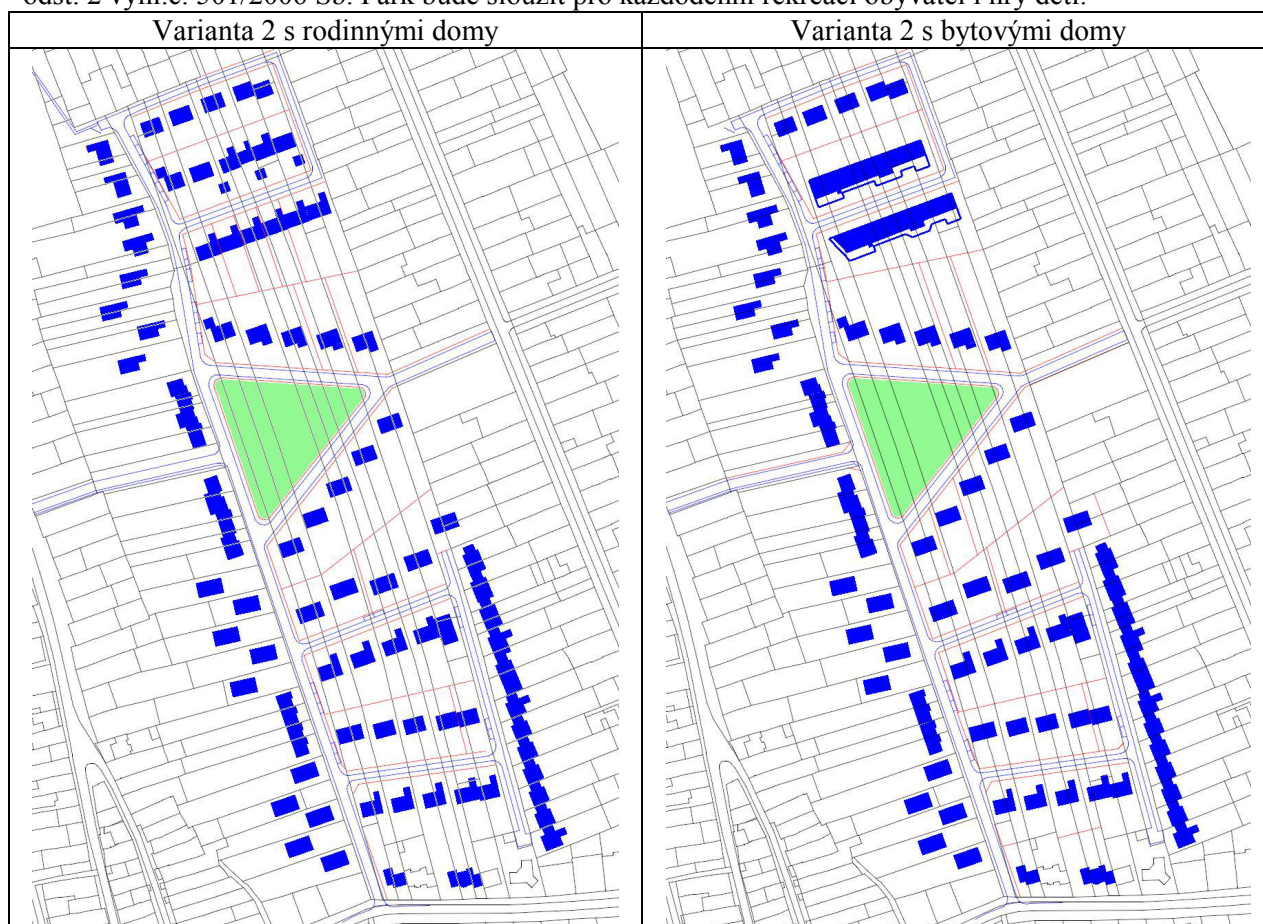
počet RD (bez RD v zahradách stávajících RD)	49 RD
orientační počet RD v zahradách stávajících RD	48 RD
délka komunikací š. 5,5 m	1096 m
délka komunikací š. 3,5 m	536 m

urbanistická ekonomie – podíl plochy komunikací připadající na 1 RD: 81,44 m²

urbanistická ekonomie – podíl délky komunikací připadající na 1 RD: 16,82 m

Varianta 2

Tato varianta byla vybrána jako lepší a je rozpracována v návrhu územní studie. Varianta uvažuje takovou organizaci ulic, která bude optimálně vyhovovat umístění nízkoenergetických a pasivních domů. Dopravní napojení lokality je řešeno z ulic U hřiště, Zahradní a Nové. V centru řešeného území je vymezena plocha veřejného prostranství (parku) trojúhelníkového tvaru o výměře cca 4900 m², podle § 7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. Park bude sloužit pro každodenní rekreaci obyvatel i hry dětí.



Veřejná prostranství obsahující komunikace jsou navržena v jednotné šíři 10 m, vlastní komunikace jsou pak uvažovány jako dvoupruhové (komunikace, kde se předpokládá větší dopravní zátěž) a jednopruhé (méně zatížené komunikace, které jsou uvažovány jako jednosměrné nebo obousměrné s výhybnami). Komunikace na západním okraji plochy je vedena po pozemku v majetku obce, ostatní komunikace leží na soukromých pozemcích. Realizace záměru je tedy podmíněna vykoupením pozemků, nebo uzavřením dohody o parcelaci, příp. další veřejnoprávní smlouvy.

Návrh uliční kostry je podřízen těmto cílům:

1. Vytvoření tvarově zajímavého, organického centrálního prostoru (veřejného prostranství

- s parkem)
2. Umožnění postupné zástavby nadměrných zahrad stávajících rodinných domů na ulicích Zahradní a Nová
 3. Vytvoření vhodných podmínek pro umístění energeticky pasivních rodinných domů, s hlavní fasádou orientovanou pokud možno na jih, jihovýchod a jihozápad.

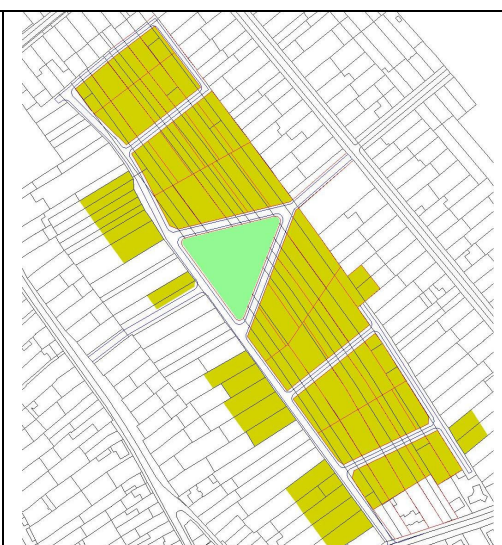
Komunikační skelet je veden tak, aby umožnil i postupnou zástavbu nadměrných zahrad stávajících rodinných domů na ulicích Zahradní a Nová.

Stavební pozemky byly vymezeny o velikosti od 450-1690 m², převažují pozemky o velikosti 700-1000 m².

Pozemky byly podle možností vyznačovány tak, aby bylo možné v maximálním rozsahu na nich umisťovat energeticky úsporné pasivní rodinné domy.

Objednatel požadoval upravit tuto variantu v jihovýchodní části lokality, v místě zahrad stávajících domů. Jednalo se o změnu typu domů z volně stojících na řadové, aby mohly být respektovány stávající hranice pozemků.

Přehled pozemků vhodných pro umístění nízkoenergetických a energeticky pasivních rodinných domů (vybarvené pozemky):



Šírky, resp. rozměry stavebních pozemků zohledňují požadavky na vzájemné odstupy staveb rodinných domů a odstupy od hranic pozemků, dle § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb., výjimky nejsou uvažovány.

Předpokládá se zástavba převážně volně stojícími rodinnými domy, méně pak dvojdomy a řadovými rodinnými domy.

Ekonomické hodnocení varianty 2 – urbanistická ekonomie:

počet RD (bez RD v zahradách stávajících RD)	49 RD
orientační počet RD v zahradách stávajících RD	43 RD
délka komunikací š. 5,5 m	964 m
délka komunikací š. 3,5 m	719 m
celková plocha komunikací	7820 m ²
urbanistická ekonomie – podíl plochy komunikací připadající na 1 RD:	85,00 m ²
urbanistická ekonomie – podíl délky komunikací připadající na 1 RD:	18,29 m

Varianta 2 s bytovými domy

Na žádost obce byla prověřena možnost umístění malých bytových domů v řešeném území. Jako nejvhodnější místo byla vyhodnocena severní část lokality, s ohledem na příznivé docházkové vzdálenosti a objemové souvislosti stavebních celků.

Bytové domy leží v záplavovém území, jsou tedy uvažovány objekty o 3 nadzemních podlažích. První nadzemní podlaží bude obsahovat společné vstupní prostory, garáže a technické zázemí domu, nad ním budou dvě obytná podlaží. Navrženy jsou 2 bytové domy, v každém z nich bude cca 18-25 bytů (podle jejich velikosti).



počet RD (bez RD v zahradách stávajících RD)	37 RD
orientační počet RD v zahradách stávajících RD	43 RD
orientační počet bytů v bytových domech	40 bytů
délka komunikací š. 5,5 m	964 m
délka komunikací š. 3,5 m	719 m
celková plocha komunikací	7820 m ²
urbanistická ekonomie – podíl plochy komunikací připadající na 1 byt:	65,17 m ²
urbanistická ekonomie – podíl délky komunikací připadající na 1 byt	14,03 m

1.5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Územní studie vymezuje prostor pro vedení komunikací a prostor pro vedení inženýrských sítí. Prostorové uspořádání je v souladu s platnou ČSN. Územní studie posuzuje způsob obsluhy území inženýrskými sítěmi a dopravní napojení lokality. Navržená dopravní obsluha bude řešena v souladu

s ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací".

V souladu s ustanovením § 22 vyhl. 501/2006 je šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 10 m.

1.5.1. Doprava

1.5.1.1. Silnice

V řešené území se nevyskytuje.

1.5.1.2. Místní komunikace

Navržené místní komunikace pro lokalitu rodinných domů jsou napojeny na stávající místní komunikace. Navrhují se dvoupruhové obousměrné obslužné komunikace funkční skupiny C, funkčního typu MO2 10,0/7,5/50, a to:

- Komunikace v severo-jížním směru, od ulice Z hřiště k ulici Obchodní (na ulici Obchodní ale neústí)
- Komunikace z ulice Zahradní k tomuto novému obytnému souboru

Dále jsou navrženy dopravně zklidněné komunikace funkční skupiny D1, které budou sloužit současně motorovému i pěšímu provozu, a to:

- jednopruhé jednosměrné komunikace, funkční typ komunikace MO1 6,5/3,5/30,
- dvoupruhové obousměrné funkčního typu MO2 10,0/7,5/30

Podél komunikací funkční skupiny C jsou uvažovány pruhy pro chodce, parkovací místa a ozeleněné pruhy o šířce 2-2,5 m, které budou sloužit k položení některých sítí technického vybavení a k umístění veřejné zeleně.

Podél komunikací funkční skupiny D1 je uvažován ozeleněný pruh sloužící k položení některých sítí technického vybavení.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod. bude u dopravně zklidněných komunikací dosahováno nejen dopravní značkou, ale i fyzickými stavebními prvky:

- A - zpomalovací prahy
- B - malou šířkou komunikace
- C - směrovým vedením komunikace, osami křižovatek, řešením dopravy v klidu
- D - umístěním stromů, kamenných patníků, veřejného osvětlení apod.

Tato opatření ke zklidnění motorové dopravy budou upřesněna v podrobnější územní studii nebo navazujícím řízení.

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%). Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

Délky a plochy místních komunikací:

Umístění komunikace	druh komunikace	délka(m)	plocha (m ²)
1. V severní části plochy	C obslužná	140+15	601
2. Ve střední části plochy	D1 dopravně zklidněná	157	609
3. V západní části plochy	C obslužná	83	305
4. Ve východní části plochy	D1 dopravně zklidněná	69	265

1.5.1.3. Doprava v klidu (odstavná stání)

Doprava v klidu je řešena dle ČSN 73 6110. Projektování místních komunikací. 2006 + změna Z1. Uvedená norma stanovuje potřebný počet odstavných a parkovacích stání.

K odstavování vozidel obyvatel budou sloužit garáže vestavěné, polopředsazené v rodinných domech nebo garáže volně stojící. Dále je parkování umožněno na pozemcích rodinných domů před garážemi. Je třeba důsledně podmiňovat výstavbu rodinných domů současnou stavbou i garáže, případně alespoň přístřešků pro automobil. Dle výše uvedené ČSN připadají na 1 byt o velikosti nad 100 m² 2 odstavná stání. Na každém stavebním pozemku pro RD by proto mělo být pamatováno na 2 odstavná stání.

U parkovacích stání odpovídá dle ČSN1 stání 20 obyvatelům. Je proto potřebné při předpokládané obloženosti bytů 3ob./byt řešit v tomto území:

- U varianty s bytovými domy: 80 bytů v rodinných domech a 40 bytů v bytových domech, celkem 120 bytů, vše byty nad 100 m², počet obyvatel 120*3=360, potřebný počet parkovacích stání 360/20 = 18.
- U varianty výhradně s rodinnými domy: 92 RD s 92 byty, uvažovány byty nad 100 m², počet obyvatel 92*3=276, potřebný počet parkovacích stání 276/20 = 13,8, zaokrouhleně 14.

Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území. Parkovací stání jsou uvažována s povrchem ze zatravnovacích dlaždic nebo klasické betonové dlažby, barevně odlišené od vlastní komunikace.

Parkovací místa jsou navržena podél obslužných komunikací v poněkud větším počtu než je minimální potřeba. Počet těchto parkovacích míst bude upřesněn v navazujícím řízení.

1.5.1.4. Komunikace pro pěší

Komunikace pro pěší, resp. pruhy pro chodce, jsou uvažovány jednostranně podél místní komunikace funkčních skupin C, které budou oproti ostatním komunikacím vykazovat větší dopravní zátěž. K pěšímu provozu budou dále sloužit z ekonomických i urbanisticko-architektonických důvodů ostatní dopravně zklidněné komunikace.

Studie neřeší umístění komunikací pro pěší v parku – jejich poloha bude upřesněna podrobnější studií.

1.5.2. Technické vybavení území

1.5.2.1. Zásobování vodou

Navržené vodovodní řady pro veřejnou potřebu jsou připojeny na stávající vodovody na ulicích Obchodní, Nová U hřiště. Vodovody jsou podle možností zaokrouhovány.

Vodovodní řady jsou navrženy v souběhu s místními komunikacemi, ve veřejných prostranstvích.

Požární voda

Nové vodovodní řady budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadách budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

1.5.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Řešené území bude odkanalizováno novou jednotnou kanalizací, která bude zaústěna do stávající stoky na ulici U hřiště.

Odpadní vody budou kanalizací svedeny na stávající ČOV Rakvice. Rozsáhlá zástavba lokality významně zvýší množství odpadních vod odváděných na ČOV, takže plánované výstavbě RD musí

předcházet posouzení kapacity ČOV a podle výsledku pak případná intenzifikace, popř. rozšíření ČOV Rakvice.

1.5.2.3. Dešťová voda

Dešťové vody v lokalitě řešené územní studií na pozemcích vlastníků budou akumulovány a zasakovány na pozemcích vlastníků nemovitostí. Z veřejných ploch budou dešťové vody odvedeny navrženou jednotnou kanalizací.

1.5.2.4. Zásobování elektrickou energií

Stávající trafostanice na ulici U hřiště bude přeložena, v souladu s platným územním plánem obce.

V navržené lokalitě se nová rozvodná energetická vedení NN navrhuje v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

NN rozvody elektrické energie v navržené lokalitě jsou uvažovány zpravidla po jedné straně ulice, pouze u ulice s oboustrannou zástavbou po obou stranách komunikace zemními kabely. Jsou situovány pod pruhu pro pěší a v zelených pásích.

1.5.2.5. Zásobování plynem

Zásobování plynem navrhované výstavby, je řešeno NTL plynovodními řadami, které budou vedeny v souběhu s ostatními sítěmi technického vybavení. Plynovodní řady budou připojeny na stávající síť v ulicích Obchodní, Nová a U hřiště. Trasa navržených plynovodů je umístěna především do chodníků a zelených pásů, případně do komunikací.

Vzhledem k předpokládanému zájmu o výstavbu pasivních domů však bude vlastní realizace plynovodu ještě zvažována, požadavky na rozvod plynu ze strany investorů možná budou minimální.

1.5.2.6. Přenos informací

Položení sdělovacích vedení není navrhováno, nepředpokládá se zájem.

1.5.2.7. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v obci. V prostoru lokality řešené územní studií budou osazena svítidla s vysokotlakými sodíkovými výbojkovými svítidly, popřípadě svítícími LED diodami. Jejich druh, počet a umístění bude upřesněn v navazujícím řízení.

Napájení je provedeno ze skříně SVO, kde je osazeno měření spotřeby el. energie a spínání pomocí světelného čidla v závislosti na denním osvětlení. Propojení je provedeno zemním kabelem uloženým ve výkopu.

Stožáry veřejného osvětlení budou situovány mimo ochranné pásmo vodovodu a kanalizace ve smyslu §23 zák.č.274/2001 Sb.o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, které je vymezeno 1,5 m od vnějšího líce potrubí na obě strany, u potrubí kanalizace o průměru nad 200 mm včetně, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod povrchem, se vzdáleností od vnějšího líce zvyšují o 1 m, tzn.

ochranné pásmo se zvyšuje z 1,5 m na 2,5 m na obě strany (dle novely zák.č.76/2006 Sb.).

1.5.2.8. Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- Kabel NN x vodovod 0,40 m
- Kabel NN x kanalizace 0,50 m
- Vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,5 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

1.6. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do veřejné infrastruktury

Téměř celé řešené území, kromě jeho nejsevernější části, leží v záplavovém území Q100 (163,43 m n.m.). Jedná se o pasivní záplavové území, aktivní zóna záplavového území řešenou lokalitu nezasahuje. V podstatě se jedná o zástavbu plochy vklíněné do zastavěného území Rakvice – plocha je ze všech stran ohraničena obytnou zástavbou. Výstavba v této ploše tedy nebude v rozporu s věstníkem KÚ JmK.

Orientační představu o rozsahu záplavy dává následující obrázek, ve kterém je hloubka záplavy při Q100 znázorněna sytostí barev – nejsvětlejší žlutá odpovídá hloubce 0-50 cm, středně žlutá 50-100 cm, tmavá žlutá 100-150 cm a nejtmaší (okrová) pak 150-200 cm. Výšky terénu jsou odvozeny z digitálního modelu terénu poskytnutého pořizovatelem v roce 2013.



Návrh požadavků na objemové a dispoziční řešení rodinných domů související s polohou lokality v záplavovém území – Q100 je na kótě 163,43 (platí pro celé řešené území s výjimkou nejsevernějšího bloku zástavby):

- Výška osazení objektů: podlaha obytných místností bude umístěna v nadmořské výšce nejméně 163,93 m n.m. (výšku osazení RD nad terénem lze tedy přibližně odvodit z obrázku výše, připočtením 50 cm k udaným hloubkám záplavy)
- Domy ležící v záplavovém území nebudou podskleповány
- Doporučuje se pod obytným podlažím situovat technické (nadzemní) podlaží, které bude zahrnovat vstupní prostory, garáže, dílny, sklady, černé kuchyně...
- V záplavovém území až po kótu 163,50 m n.m. používat nenasákavé stavební materiály (beton, betonové tvárnice, apod.)
- Oplocení řešit tak, aby nebránilo odtoku vody při záplavě – nepoužívat například zděné ploty

Urbanistická struktura zástavby byla zvolena tak, aby umístění domů nezhoršovalo odtokové poměry, tj. aby domy netvořily souvislou překážku odtoku vody. Proto byla u zástavby umístěné ve směru východ-západ zvolena rozvolněná zástavba volně stojícími domy.

Základní podmínky pro umístění staveb:

- **Umístění staveb** bude respektovat vymezené regulační stavební čáry (navržené ve výkresové části studie), od kterých se připouští odchylka v obou směrech do +-1,00 m. Regulační stavební čára určuje polohu objektů od hranice veřejného pozemku. Regulační stavební čáry určují polohu rohu hlavního (převažujícího) objemu stavby. Před stavební čárou mohou být nejvýše o 2 m předsazeny vstupy, arkýře, garáže apod., za stavební čárou mohou být zapuštěny niky, ustupující fasády – vše za podmínky, že předsazená či ustupující konstrukce netvoří více než 40% plochy uliční fasády a přitom bude zachována možnost parkování auta před domem (garáží).
- **minimální vzdálenost mezi rodinnými domy** navzájem je stanovena § 25 odst. (2) vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění a činí 7 m. Snížení této vzdálenosti se v řešeném území nepřipouští ani výjimečně, bez ohledu na existenci či neexistenci oken ve štítech objektů. Tento požadavek je odůvodněno snahou o rozvolnění zástavby a vytvoření podmínek pro umístění pasivních domů. Navíc výjimečné snižování odstupových vzdáleností, které výše uvedená vyhláška připouští, by mělo být využíváno jen v odůvodněných případech, kupř. při zástavbě proluk v zástavbě.
- **minimální vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků** nesmí být menší než 2 m. Výjimky se nepřipouští, ze stejných důvodů jako u předchozího požadavku (minimální vzdálenost mezi RD)
- **projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže**, garáž ale nemusí být realizována současně s domem
- na pozemcích RD i bytových domů budou zajištěna **místa pro odstavování vozidel v počtu nejméně 2 na 1 byt**

1.7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky ani hodnotné objekty. Rovněž chráněná území s v dané ploše nevyskytují.

Řešené území je evidováno jako území s archeologickými nálezy podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

1.8. Veřejná infrastruktura - výkaz výměr

Výměry celkové:

pozor, bilance jsou provedeny jen v rozsahu řešeného území, pouze trafostanice jsou do bilancí zařazeny obě dvě.

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha
místní komunikace funkční skup C	MO2 10,0/7,5/50, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	609	7	4263
místní komunikace funkční skup D1	MO1 6,5/3,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	715	3,50	2502,5
místní komunikace funkční skup D1	MO2 10,0/7,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	271	7	1897
komunikace pro pěší	dlážděná zámkovou dlažbou	618	1,65	1019,7
parkovací místa	2,5x6, počet 24			360
vodovody	HD PE 100,SDR11(PN16) DN100	1459		
kanalizace	plastová DN 300 bez podz. vody	1181		
el. vedení NN	NN4x16až35, 3 kabely	1804		
el. vedení VN	22kV, 3x95 až 150, 1 kabel	570		
trafostanice VN	městská 400 kVA, 2 ks			
plynovody STL	plastové DN64	1510		
Veřejné osvětlení	uliční do 8m	1406		
zeleň	stromy, trávník			5186
	vybavení, dětské hřiště			

Vysvětlivky k položkám „komunikace“:

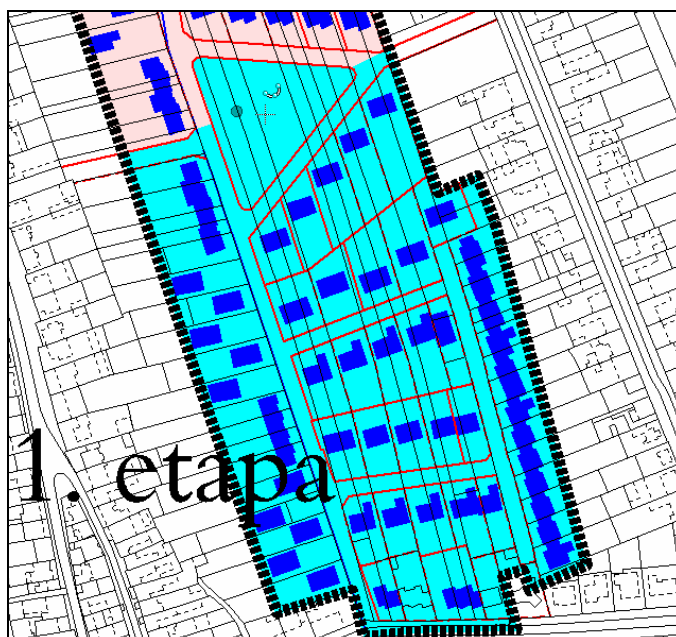
- MO2 komunikace místní obslužná dvoupruhová
- 10,0/7,5/50 šířka dopravního prostoru (veřejného prostranství) / šířka hlavního dopravního prostoru / návrhová rychlost v km/hod.
- Uvažovaná skladba komunikace: mechanicky zpevněná zemina 15 cm, mechanicky zpevněné kamenivo 20 cm, lože štěrku 4 cm, dlažba zámková 8cm
- uvažovaná skladba chodníku: ztuhlá štěrku 15cm, štěrku písek 4cm, dlažba zámková 6 cm
- uvažovaná skladba parkovacího místa: mechanicky zpevněná zemina 15 cm, mechanicky zpevněné kamenivo 20 cm, lože štěrku 4 cm, dlažba zámková 8cm
- vodovod: zemní práce, výkop, zpětný zásyp zeminou, podsyp pískem 10cm, obsyp pískem 30cm, uložení a rozprostření ornice, dodávka potrubí, armatur, spojů, těsnění, tlakové zkoušky, dezinfekce, vodič, páska s nápisem vodovod
- kanalizace: zemní práce, hl 2,6m + 0,2 m sejmutí a rozprostření ornice, 2. tř. těžitelnosti, odvoz přebytku horniny, uložení na skládku,
- el vedení VN: zemní práce, pískové lože, krytí kabelů, pod vozovkou betonové tvárnice na betonové desce 10cm
- el. vedení NN : totéž, u oboustranné zástavby uvažováno po obou stranách ulice
- plynovod: hl. krytí 100+10cm, podsyp a obsyp štěrku pískem, šířka rýh 50-80cm, hl. tlaková zkouška a signalizační vodič
- veřejné osvětlení: kabelové vedení po 1 straně ulice vč. zemních prací a uložení, se sloupy uličními ocelovými a svítidly vč. zem. prací , základů a uzemnění

Do výkazu jsou zahrnuty jen výměry v řešeném území, pro realizaci je nutno připočítat výměry sítí

mimo řešené území. To platí i pro přeložku vedení VN.

Výkaz výměr - 1. etapa: do 1. etapy byla zařazena jižní část území

Obr.



Tab.

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha
místní komunikace funkční skup C	MO2 10,0/7,5/50, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	366	7	2562
místní komunikace funkční skup D1	MO1 6,5/3,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	422	3,50	1477
místní komunikace funkční skup D1	MO2 10,0/7,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	146	7	1022
komunikace pro pěší	dlážděná zámkovou dlažbou	356	1,65	587,4
parkovací místa	2,5x6, počet 11			165
vodovody	HD PE 100,SDR11(PN16) DN100	768		
kanalizace	plastová DN 300 bez podz. vody	748		
el. vedení NN	NN4x16až35, 3 kabely	1142		
el vedení VN	22kV, 3x95 až 150, 1 kabel	570		
trafostanice VN	městská 400 kVA, 2 ks			
plynovody NTL	plastové	912		
Veřejné osvětlení	uliční do 8m po 1 straně	850		
zeleň	stromy a trávník			5186
zeleň	vybavení a dětské hřiště			

Výkaz výměr - 2. etapa: do 2.etapy byla zařazena severní část území
Obr.



tab

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha
místní komunikace funkční skup C	MO2 10,0/7,5/50, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	243	7	1701
místní komunikace funkční skup D1	MO1 6,5/3,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	293	3,50	1025,5
místní komunikace funkční skup D1	MO2 10,0/7,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	125	7	875
komunikace pro pěší	dlážděná zámkovou dlažbou	262	1,65	432,3
parkovací místa	2,5x6, počet 13			195
vodovody	HD PE 100,SDR11(PN16) DN100	691		
kanalizace	plastová DN 300 bez podz. vody	433		
el. vedení NN	NN4x16až35, 3 kabely	662		
plynovody	plastové	598		
Veřejné osvětlení	uliční do 8m po 1 straně	556		

1.9. Veřejná infrastruktura – orientační vyčíslení stavebních nákladů

Celkové předpokládané náklady:

pozor, bilance jsou provedeny jen v rozsahu řešeného území

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha	jedn. Cena	celk. cena
místní komunikace funkční skup C	MO2 10,0/7,5/50, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	609	7	4263	1055,00	4497465,00
místní komunikace funkční skup D1	MO1 6,5/3,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	715	3,50	2502,5	1055,00	2640137,50
místní komunikace funkční skup D1	MO2 10,0/7,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	271	7	1897	1055,00	2001335,00
komunikace pro pěší	dlážděná zámkovou dlažbou	618	1,65	1019,7	896,00	913651,20
parkovací místa	2,5x6, počet 24			360	1250,00	450000,00
vodovody	HD PE 100,SDR11(PN16) DN100	1459			3500,00	5106500,00
kanalizace	plastová DN 300 bez podz. vody	1181			6365,00	7517065,00
el. vedení NN	NN4x16až35, 3 kabely	1804			934,00	1684936,00
el. vedení VN	22kV, 3x95 až 150, 1 kabel	570			2129,00	1213530,00
trafostanice VN	městská 400 kVA, 2 ks	2			650000,00	1300000,00
plynovody NTL	plastové	1510			961,00	1451110,00
Veřejné osvětlení	uliční do 8m	1406			1300,00	1827800,00
zeleň	stromy, trávnik			5186	150,00	777900,00
	vybavení, dětské hřiště				100000,00	100000,00
CELKEM						31481429,70

Poznámka: v uličním osvětlení může být velký cenový rozdíl, záleží na typu svítidel (sodíkové/ diodové)
V bilancích jsou zahrnuty obě trafostanice (tedy včetně přesunu trafostanice u hřiště), přestože leží mimo řešené území.

Podklady:

- RTS, a.s.,
- PÖYRY Environment a.s. (s využitím ceníků ÚRS, a.s.)
pozor, bilance jsou provedeny jen v rozsahu řešeného území

Náklady 1. etapy výstavby: do 1. etapy byla zařazena jižní část území

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha	jedn. Cena	celk. cena
místní komunikace funkční skup C	MO2 10,0/7,5/50, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	366	7	2562	1055,00	2702910,00
místní komunikace funkční skup D1	MO1 6,5/3,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	422	3,50	1477	1055,00	1558235,00
místní komunikace funkční skup D1	MO2 10,0/7,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	146	7	1022	1055,00	1078210,00
komunikace pro pěší parkovací místa	dlážděná zámkovou dlažbou 2,5x6, počet 11	356	1,65	587,4	896,00	526310,40
				165	1250,00	206250,00
vodovody	HD PE 100,SDR11(PN16) DN100	768			3500,00	2688000,00
kanalizace	plastová DN 300 bez podz. vody	748			6365,00	4761020,00
el. vedení NN	NN4x16až35, 3 kabely	1142			934,00	1066628,00
el vedení VN	22kV, 3x95 až 150, 1 kabel	570			2129,00	1213530,00
trafostanice VN	městská 400 kVA, 2 ks	2			650000,00	1300000,00
plynovody STL	plastové DN64	912			961,00	876432,00
Veřejné osvětlení	uliční do 8m po 1 straně	850			1300,00	1105000,00
zeleň	stromy a trávník			5186	150,00	777900,00
zeleň	vybavení a dětské hřiště				100000,00	100000,00
CELKEM						19960425,40

Náklady 2. etapy výstavby: do 2. etapy byla zařazena severní část území

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha	jedn. Cena	celk. cena
místní komunikace funkční skup C	MO2 10,0/7,5/50, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	243	7	1701	1055,00	1794555,00
místní komunikace funkční skup D1	MO1 6,5/3,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	293	3,50	1025,5	1055,00	1081902,50
místní komunikace funkční skup D1	MO2 10,0/7,5/30, dlážděná kom. zámkovou dlažbou,	125	7	875	1055,00	923125,00
komunikace pro pěší parkovací místa	dlážděná zámkovou dlažbou 2,5x6, počet 13	262	1,65	432,3	896,00	387340,80
				195	1250,00	243750,00
vodovody	HD PE 100,SDR11(PN16) DN100	691			3500,00	2418500,00
kanalizace	plastová DN 300 bez podz. vody	433			6365,00	2756045,00
el. vedení NN	NN4x16až35, 3 kabely	662			934,00	618308,00
plynovody NTL	plastové	598			961,00	574678,00
Veřejné osvětlení	uliční do 8m po 1 straně	556			1300,00	722800,00
CELKEM						11521004,30

2. VÝKRESOVÁ ČÁST

1. Hlavní výkres (urbanistický návrh)	m 1:1 000
2. Návrh rozdělení pozemků	m 1:1 000
3. Výkres dopravy a regulací	m 1:1 000
4. Výkres technické infrastruktury – vodovody a kanalizace	m 1:1 000
5. Výkres technické infrastruktury – elektrické vedení a plynovody	m 1:1 000