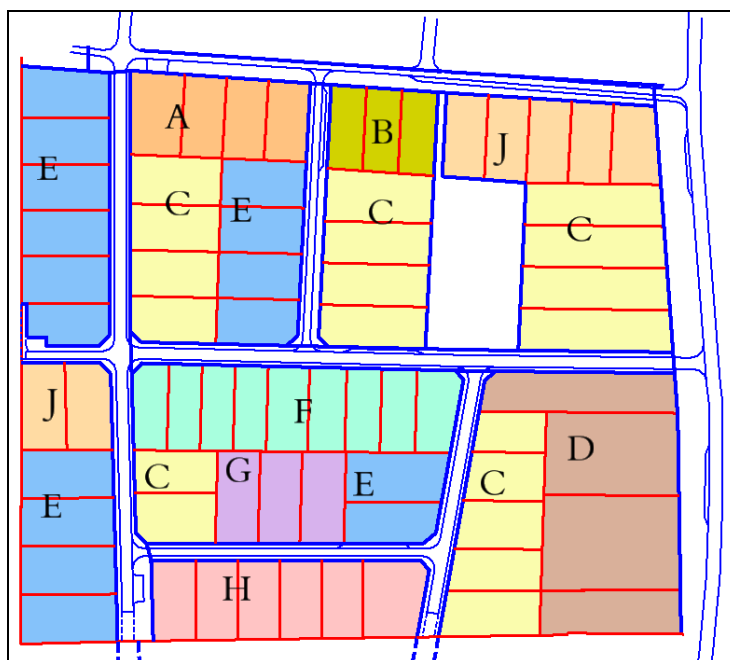


# ÚZEMNÍ STUDIE

# TVRDONICE - Padělky

## plocha Z03

### TEXTOVÁ ČÁST



Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, nám. T.G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav  
Objednatel: Obec Tvrdonice, náměstí Míru 31, 691 53 Tvrdonice

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)

Datum zpracování: 06/2017

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ÚVOD</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>3. URBANISTICKÁ KONCEPCE</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>4. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>5. KAPACITA VÝSTAVBY</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>6. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b> .....  | <b>6</b>  |
| a) Veřejná prostranství.....   | 6         |
| b) Místní komunikace .....   | 7         |
| c) Doprava v klidu (odstavná a parkovací stání) .....  | 7         |
| d) Komunikace pro pěší .....   | 8         |
| e) Zásobování vodou, zásobování požární vodou .....  | 8         |
| f) Odkanalizování a čištění odpadních vod .....  | 9         |
| g) Dešťové vody.....   | 11        |
| h) Zásobování elektrickou energií.....   | 11        |
| i) Zásobování plynem.....  | 12        |
| j) Ropovody a plynovody .....  | 12        |
| k) Sdělovací kabely .....  | 12        |
| l) Veřejné osvětlení .....   | 12        |
| m) Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury .....   | 13        |
| n) Nakládání s odpady.....   | 13        |
| <b>7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>9. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU</b>  | <b>14</b> |
| <b>10. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>11. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKU ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ)</b> ..... | <b>15</b> |
| <b>12. SPECIFICKÉ PODMÍNKY PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH POZEMKŮ VYMEZENÝCH V HLAVNÍM VÝKRESE</b> .....  | <b>19</b> |
| a) Podmínky využití pozemků typu A: .....  | 19        |
| b) Podmínky využití pozemků typu B:.....   | 19        |
| c) Podmínky využití pozemků typu C:.....   | 19        |
| d) Podmínky využití pozemků typu D: .....  | 19        |
| e) Podmínky využití pozemků typu E:.....   | 20        |
| f) Podmínky využití pozemků typu F: .....  | 20        |
| g) Podmínky využití pozemků typu G: .....  | 20        |

|  |           |
|--|-----------|
| h) Podmínky využití pozemků typu H: .....  | 20        |
| i) Podmínky využití pozemků typu J:.....   | 20        |
| <b>13. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A<br/>TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....</b> | <b>21</b> |
| <b>14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY.....</b>                                 | <b>21</b> |
| <b>15. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>16. DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>17. DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....</b>                                    | <b>23</b> |
| <b>18. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>19. ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK STUDIE .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>20. SEZNAM VÝKRESŮ .....</b>  | <b>31</b> |

---

---

# TEXTOVÁ ČÁST

---

---

## 1. ÚVOD

Studie navazuje na územní studii z roku 2016, kterou zpracovala firma AR projekt, s.r.o., autorský kolektiv Ing.arch. Milan Hučík a Ing. Zita Strejčková.

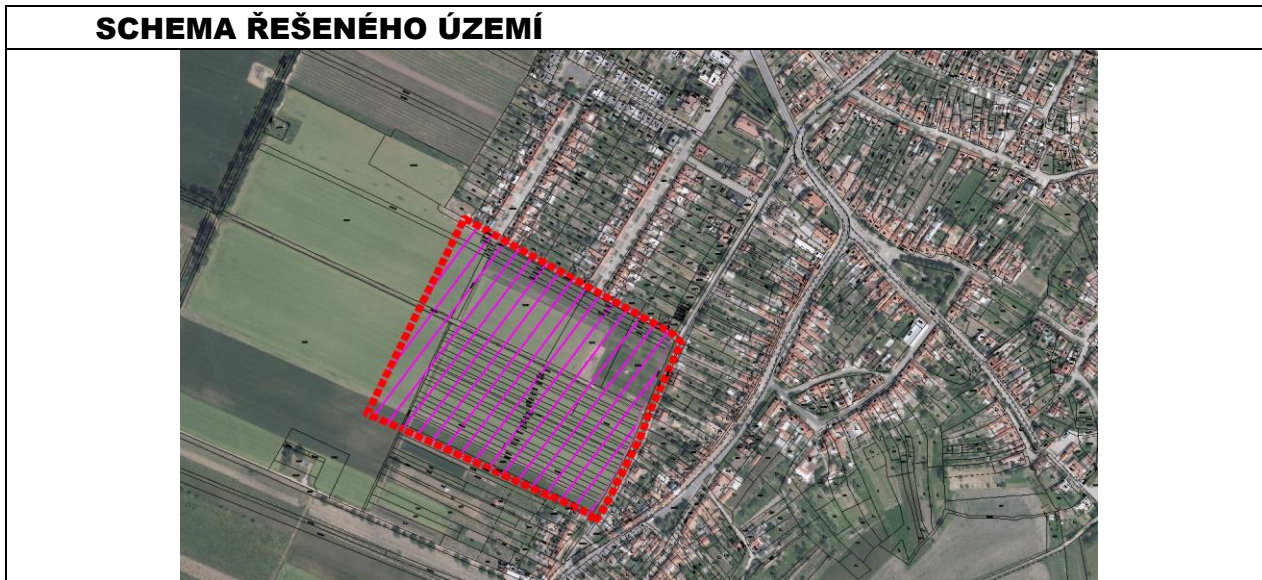
Na základě požadavku Obce Tvrdonice byly ve studii provedeny následující úpravy:

- Úprava prostorových regulativů u rohových domů (střechy mohou mít hřeben rovnoběžný i s vedlejší komunikací)
- garáže mohou být na pravé i levé straně a mohou být i předsazené
- v části D byla změněna podlažnost na 1 podlaží
- byla zmírněna formulace regulativů týkající se stanových střech
- v bloku D byla stavební regulační čára posunuta na hranici plochy veřejného prostranství
- v lokalitě B byl stanoven max.počet podlaží 1
- byly doplněny podmínky oplocení RD.

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

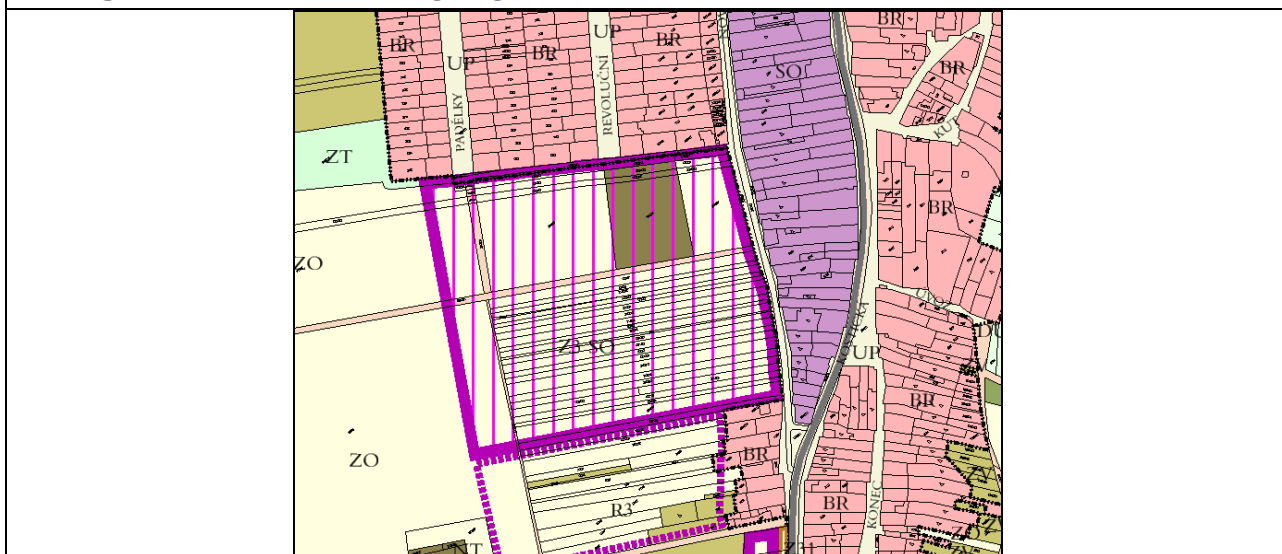
Řešené území se nachází v k.ú. Tvrdonice, jihozápadně od centra obce. Jedná se o rozlehlé pole navazující na zastavěné území. Rozloha plochy podle hranice řešeného území je 8,97 ha.

### SCHEMA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



Plocha je v územním plánu Tvrdonice vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná (SO) a je označena Z3. Svislá fialová šrafa značí povinnost pořízení územní studie, jako podklad pro rozhodování:

## ÚZEMNÍ PLÁN TVRDONICE



Územní studie je vypracována nad účelovou katastrální mapou (2011) a vytištěna v měřítku 1:1000.

Poznámka: územní studie počítá s nepřesností účelové katastrální mapy především v místě veřejných prostranství v ulici Nová. Stávající komunikace jsou zakresleny podle ortofotomapy. Nepřesnost v ose x je přibližně 3,7 m. **Problematická se jeví poloha stávajících sítí veřejné technické infrastruktury na ul. Nová (vodovodu, dálkového kabelu).** Před zahájením výstavby v lokalitě bude třeba tyto sítě v terénu polohově zaměřit – měly by zůstat ve veřejném prostranství. V tomto směru bude třeba ověřit, případně upřesnit hranice veřejného prostranství na ul. Nové.

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Koncepce urbanistického návrhu spočívá v založení kvalitní dopravní obsluhy lokality, vytvoření příznivých podmínek pro sociální kontakty obyvatel a jejich estetické vnímání daného území a podmínek pro umístění energeticky úsporných rodinných domů. Cílem je rovněž zajištění trvale udržitelného rozvoje této části obce, s možností případného pokračování výstavby jihozápadním směrem. Dále je kladen důraz na takové přeparcelování pozemků, které zamezí znevýhodnění některých vlastníků pozemků.

Urbanistická koncepce je založena na umístění dvou navzájem kolmých páteřních dvoupruhových obslužných komunikací připojených na severu lokality na ulici Padělky a na jihovýchodě na ulici Nová. Na tyto páteřní komunikace navazují vedlejší komunikace. Dopravní řešení je navrženo tak, aby umožnilo výstavbu v lokalitě ve 2-3 etapách (ve studii jsou uvažovány 2 etapy). Podél těchto komunikací je navržena oboustranná zástavba rodinnými domy. Zahrady domů na okraji lokality jsou orientovány do krajiny, s cílem eliminace negativních vlivů na krajinný ráz.

Plochy veřejných prostranství (dle §7 vyhl.č. 501/2006 Sb.) jsou vymezeny podél ulice Nová a v centrální části území na pozemku v místě stávající sondy ropného vrtu. Předpokládá se, že sonda bude zlikvidována, stejně jako sítě technické infrastruktury, které k ní vedou (VN, ropovod). Veřejná prostranství obsahují zeleň, s možností umístění dětského hřiště, popř. i menšího sportovního hřiště. Jejich přínos se předpokládá jak pro stávající, tak pro nové obyvatele k rozvoji sociálních vazeb.

## 4. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Plochy veřejných prostranství jsou navrženy v souladu s § 7 a §22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Poloha veřejných prostranství, včetně veřejných prostranství obsahujících komunikace, je vymezena závazně.

V navazujícím řízení bude uplatněna podmínka uzavření Dohody o parcelaci, která bude obsahovat mimo jiné závazek vlastníků ke snížení svého podílu převodem poměrné části pozemků nezbytných pro umístění veřejné infrastruktury.

Podkladem pro smlouvu mohou být následující údaje:

|  |                 |
|--|-----------------|
| - Celková výměra řešeného území činí                                 | 8,9711 ha       |
| - Orientační výměra soukromých pozemků v řešeném území               | 8,5015 ha       |
| - Výměra vymezených stavebních pozemků pro rod.domy                  | 6,9516 ha       |
| - <b>Podíl výměry stavebních pozemků k výměře soukromých pozemků</b> | <b>0,8165 %</b> |

Studie rovněž vymezila stavební pozemky různých velikostí, s cílem uspokojit rozdílné požadavky budoucích stavebníků. Navržené parcelní hranice stavebních pozemků jsou závazné, pozemky je ale přípustné sloučit, tj. postavit 1 rodinný dům na 2 stavebních pozemcích. Pozemky jsou určeny pro volně stojící rodinné domy a řetězové rodinné domy. Polohu domů určují závazné regulační stavební čáry rovnoběžné s hranicemi veřejných prostranství.

## 5. KAPACITA VÝSTAVBY

Při projednání konceptu studie byla odsouhlasena varianta s umístěním **71 rod. domů**.

Výstavba bude řešena formou samostatně stojících rodinných domů a řetězových rodinných domů. Bude se jednat o jednopodlažní domy, podle regulativů obsažených v kapitole [Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu \(například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby\).](#)

## 6. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umístěny ve veřejných prostranstvích.

### a) Veřejná prostranství

Navržené pozemky veřejných prostranství obsahující komunikace mají jednotnou šířku 10 m, s výjimkou pozemku obsahujícího jednopruhovou komunikaci, který má šířku 8 m.

Podél komunikací jsou navrženy ozeleněné pruhy o šířce 2 - 2,5 m, které budou sloužit na jedné straně komunikace k položení veřejné technické infrastruktury a chodníku a na druhé straně komunikace k položení dalších sítí technické infrastruktury a k umístění zachytných příkopů pro vsakování dešťové vody, parkovacích míst a veřejné zeleně.

Veřejná prostranství podél ulice Nová budou obsahovat park, doplněný podle potřeby dětskými hřišti s herními a sportovními prvky.

V centrální části území může být kromě dětského hřiště umístěno i malé sportovní hřiště. Část parku bude v případě potřeby snížena a bude tvořit mělký poldr (průleh) sloužící k akumulaci a zasakování dešťové vody. Detailní řešení parku a chodníku bude upřesněno v navazujícím řízení.

Ve výsadbách na veřejných prostranstvích budou upřednostněny domácí dřeviny.

Rekapitulace vymezených ploch veřejné zeleně (m<sup>2</sup>):

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Park (v místě sondy MND)          | 3600 |
| Zeleň na ulici Nové               | 3000 |
| Doprovodná zeleň podél komunikací | 2260 |

Šířka veřejných prostranství s komunikacemi je zakótována ve výkresech, veřejné prostranství na severní hranici řešeného území bude mít šířku 10 m. Hranice mezi veřejným prostranstvím na ul. Nové a plochami označenými J, C a D, bude vymezena ve vzdálenosti nejméně 1 m od stávajícího telekomunikačního kabelu, po jeho zaměření – budou tak respektována ochranná pásma stávající veřejné infrastruktury.

## b) Místní komunikace

Řešená plocha je obsluhována dopravně zklidněnými komunikacemi. Páteřní komunikace vedoucí napříč řešenou plochou v prodloužení ulice Padělky a komunikace na ni kolmá jsou dvoupruhové obousměrné. Jsou připojeny na stávající komunikace. Na ně jsou připojeny vedlejší obslužné komunikace dvoupruhové a jednopruhové. Slepě ukončené komunikace nepřesahují délku 50 m, proto na nich není třeba budovat obratiště.

Bude se jednat o dopravně zklidněné komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny D1, obytná ulice s přístupem vozidel dopravní obsluhy.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod bude u dopravně zklidněných komunikací dosahováno dopravní značkou, řešením dopravy v klidu (parkováním), křižovatkami a podle potřeby i zpomalovacími prahy na začátku ulice (jejich poloha se předpokládá v místech před výjezdem z území a bude upřesněna v navazujícím řízení).

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce rovinatý 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                                       | etapa | druh komunikace                             | šířka (m) | plocha (m <sup>2</sup> ) |
|---|-------|---|-----------|--------------------------|
| Rozšíření stávající komunikace                            | 1     | D1 dopravně zklidněná s kruhovým obratištěm | 5,5       | 305                      |
| Páteřní komunikace směr severozápad - jihovýchod          | 2     | D1 dopravně zklidněná                       | 5,5       | 1550                     |
| Prodloužení ulice Padělky                                 | 2     | D1 dopravně zklidněná                       | 5,5       | 1471                     |
| Slepá kolmá k prodloužení ulice Padělky                   | 2     | D1 dopravně zklidněná                       | 3,5       | 163                      |
| Mezi páteřní komunikací a rozšířenou stávající komunikací | 2     | D1 dopravně zklidněná                       | 3,5       | 503                      |
| Rovnoběžná s páteřní komunikací                           | 2     | D1 dopravně zklidněná                       | 3,5       | 539                      |
| Přibližně rovnoběžná s ulicí Novou                        | 2     | D1 dopravně zklidněná                       | 5,5       | 674                      |
| <b>celkem</b>   |       |   |           | <b>5205</b>              |

## c) Doprava v klidu (odstavná a parkovací 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.

- Dle výše uvedené ČSN připadají na 1 byt o velikosti nad 100 m<sup>2</sup> 2 odstavná stání. Na každém stavebním pozemku pro RD by proto mělo být pamatováno na 2 odstavná stání. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom současně musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování studie 1:2,5). K odstavování vozidel obyvatel slouží garáže nebo dvougaráže. Dále se předpokládá odstavování vozidel na vlastním (neveřejném) pozemku před garáží, vedle garáže nebo jinde u domu. **Upozorňujeme na povinnost vlastníků staveb parkovat a odstavovat vozidla výhradně na vlastním pozemku.**

U parkovacích stání odpovídá dle ČSN jedno stání 20 obyvatelům. Je proto potřebné při předpokládané obloženosti bytů 3 ob./byt řešit v tomto území se 71 rodinnými domy a 71 byty, počet obyvatel 71\*3=213, potřebný počet parkovacích stání 213/20 = 10,65 zaokrouhleně 11. Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území.

Navržená parkovací místa jsou rozmístěna při hlavních komunikacích, jejich počet více než trojnásobně převyšuje potřebu domů na ulici (34 parkovacích stání).

V 1.etapě výstavby je navrženo 13 parkovacích stání podél stávajících komunikací, ve druhé etapě je umístěno 21 parkovacích stání.

Navržená parkovací stání jsou uvažována s povrchem z barevně odlišné dlažby.

Parkování nákladních automobilů a jiné techniky není v řešeném území uvažováno.

#### d) Komunikace pro pěší

Samostatné komunikace pro pěší kategorie D2 - komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel jsou navrženy o šířce 1,5 m a jsou v ulici Nové a podél těch navrhovaných komunikací, kde se očekává silnější provoz. Povrch z barevné betonové dlažby, menšího formátu.

Délky a plochy pruhů pro pěší:

| Umístění  | etapa | Délka (m)   | Šířka (m) | plocha (m <sup>2</sup> ) |
|---|-------|-------------|-----------|--------------------------|
| Podél komunikace na ulici Nová                      | 1     | 258         | 1,5       | 387                      |
| Podél páteřní komunikace                            | 2     | 266         | 1,5       | 399                      |
| Podél komunikace v prodloužení ulice Padělky        | 2     | 140         | 1,5       | 210                      |
| Podél komunikace kolmé na ulice Padělky a Revoluční | 2     | 255         | 1,5       | 382,5                    |
| Komunikace od ul. Revoluční k navrhovanému parku    | 2     | 43          | 1,5       | 64,5                     |
| Podél komunikace v jižní části plochy               | 2     | 115         | 1,5       | 172,5                    |
| <b>celkem</b>                                       |       | <b>1077</b> |           | <b>1615,5</b>            |

#### e) Zásobování vodou, zásobování požární vodou

V ulici Nová se rozšíření veřejného prostranství tak, aby stávajícího vodovodní přivaděč LT 350 zůstal v ploše veřejného prostranství. Jedná se o přívodní vodovodní řad pro obce na Kostice a Lanžhot. Domy nebudou na tento vodovod napojeny.

V 1. etapě bude část domů napojena na stávající vodovod mezi ulicemi Nová a Padělky, pro domy v ulici Nová bude vybudován nový vodovod.



Ve 2.etapě studie navrhuje připojení nových vodovodních řadů na konci ulice Revoluční a Padělky a jejich zaokružování.

Výpočet potřeby pitné vody:

$$71 \text{ RD} \times 3,0 \text{ ob./RD} = 213 \text{ obyvatel}$$

Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění, činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu:

- Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (na kohoutku) **35 m<sup>3</sup>/rok**, tj. 96 l/os/den

|   | Účelových jednotek            | Roční potřeba vody dle přílohy č. 12 Vyhl. 428/2001 Sb. |                           |            |
|---|-------------------------------|---|---------------------------|------------|
| Počet obyvatel (návrh):                   | <b>213</b>                    | <b>35</b>   | (m <sup>3</sup> /os./rok) |            |
| Paušální podíl na vybavenost a výrobu (%) | <b>0</b>                      | <b>0</b>  | (m <sup>3</sup> /os./rok) |            |
| Rekreační ubytování (lůžka)               | <b>0</b>                      | <b>60</b>   | (m <sup>3</sup> /os./rok) |            |
|   |                               |   |                           |            |
| <b>Potřeba vody</b>                       |                               | <b>l/os/den</b>   | <b>m<sup>3</sup>/den</b>  | <b>l/s</b> |
| Specifická potřeba vody Qd                | - obyvatelstvo                | 95,89   | 20,425                    | 0,236      |
|   | - vybavenost, výroba          | 0,00  | 0,000                     | 0,000      |
|   | - ubytování                   | 164,38  | 0,000                     | 0,000      |
|   | CELKEM                        |   | 20,425                    | 0,236      |
| Nerovnoměrnost potřeby:                   | - max.denní potřeba Qm=Qd*1,5 |   | 30,637                    | 0,355      |
|   | - hodinové maximum Qh=Qm*1,8  |   |                           | 0,638      |

Požární voda:

Navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Uvedená norma udává m.j. nejmenší dimenze potrubí, vzdálenosti hydrantů a stanovuje hodnoty odběru vody.

Upřesnění umístění požárních hydrantů bude předmětem navazujícím řízení.

| Vodovodní řad                        | označení | etapa | Dimenze | délka (m)   |
|--------------------------------------|----------|-------|---------|-------------|
| V ulici Nová                         | V1       | 1     | 80      | 283         |
| Zaokružovaný vodovod celou lokalitou | V2       | 2     | 80      | 715         |
| Ve střední části plochy              | V3       | 2     | 80      | 82          |
| V jižní části plochy                 | V4       | 2     | 80      | 30          |
| <b>Celkem vodovod</b>                |          |       |         | <b>1110</b> |

## f) Odkanalizování a čištění odpadních vod

### Splaškové odpadní vody

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť odvedená na ČOV Tvrdonice umístěnou jihovýchodně od území řešeného územní studií.

V první etapě budou domy na ulici Nové přímo napojeny do stávající gravitační kanalizace. Odpadní vody z ulice kolmé k ulicím Padělky a Revoluční budou svedeny stávající gravitační kanalizací do stávající čerpací stanice a odtud čerpány tlakovou kanalizací do gravitační kanalizace.

Studie navrhuje 2 alternativy odkanalizování domů v 2. etapě.

- A. Bude vybudována nová gravitační splašková kanalizace svedená na novou čerpací stanici umístěnou jihozápadně od řešeného území. Z čerpací stanice bude nové tlakové potrubí vedeno podél stávající komunikace na ulici Novou. Nově umístěná čerpací stanice bude v budoucnu sloužit i pro plochu územní rezervy R3 (dle výkresu 3A).
- B. Bude vybudována gravitační kanalizace směrem k ulici Padělky a ke stávající čerpací stanici v nestandardní hloubce (až 5 m). Stávající čerpací stanice bude posílena a rekonstruována (dle výkresu 3B).  
Výběr vhodnější varianty bude proveden podle podrobného technicko-ekonomického posouzení v navazujícím řízení.

Výpočet množství splaškových vod:

| Položka |   | l/s    |
|---------|---|--------|
| Qd      | Průměrné denní množství - dle výpočtu potřeby pitné vody                          | 0,355  |
| Qms     | Maximální množství splaškových vod $Q_{ms}=Q_d \times K_h = Q_d \times 5.9$       | 2,0945 |
| Qdim    | Dimenzování množství odpadních vod dle ČSN 75 6101<br>$Q_{dim} = 2 \times Q_{ms}$ | 4,189  |

Roční množství odpadních vod (hodnoty shodné s potřebou pitné vody)

|           |   |                            |
|-----------|---|----------------------------|
| jeden RD  | $Q_{roč} = 3 \text{ os} \times 35 \text{ m}^3/\text{os}/\text{rok}$ | = 105 m <sup>3</sup> /rok  |
| celkem RD | $Q_{roč} = 71 \text{ RD} \times 3 \times 35$                        | = 7455 m <sup>3</sup> /rok |

Délka navržených řadů dešťové kanalizace podle varianty A:

| Kanalizační řad                              | označení | etapa | délka (m)     |
|--|----------|-------|---------------|
| Podél komunikace v prodloužení ulice Padělky | KS1      | 2     | 370           |
| Připojení 2 domů na západě                   | KS2      | 2     | 46            |
| Podél páteřní komunikace                     | KS3      | 2     | 141           |
| Ve střední části plochy                      | KS4      | 2     | 86            |
| V jihozápadní části plochy                   | KS5      | 2     | 195           |
| V jižní části plochy                         | KS6      | 2     | 24            |
| Tlaková kanalizace                           | KT7      | 2     | 252           |
| Celková dl. Kanalizace                       |          |       | <b>1114 m</b> |
| Čerpací stanice kanalizace                   |          |       | <b>1 ks</b>   |

Délka navržených řadů dešťové kanalizace podle varianty B:

| Kanalizační řad                              | označení | etapa | délka (m) |
|--|----------|-------|-----------|
| Podél komunikace v prodloužení ulice Padělky | KS1      | 2     | 258       |
| Připojení 2 domů na západě                   | KS2      | 2     | 46        |
| Podél páteřní komunikace                     | KS3      | 2     | 141       |
| Ve střední části plochy                      | KS4      | 2     | 86        |
| V jihozápadní části plochy                   | KS5      | 2     | 202       |
| V jižní části plochy                         | KS6      | 2     | 24        |

|                          |     |   |             |
|--------------------------|-----|---|-------------|
| Přívod k čerpací stanici | KS7 | 2 | 320         |
| Celkem                   |     |   | <b>1077</b> |

### g) Dešťové vody

V řešené lokalitě určené pro rodinné domy bude nakládání s dešťovými vodami z veřejných prostranství řešeno retencí a zasakováním v záchytných příkopech přes zatravněnou humusovou vrstvu. V nejnižších místech jsou veřejná prostranství rozšířena pro potřeby umístění podzemních retenčních zařízení (podzemní tunely, krechtly). Do odvodňovacích retenčních příkopů (vsakovacích rýh) bude voda z vozovek přiváděna přes mezery mezi obrubníky, nebo sníženými obrubníky. V místě umístění parkovacích stání a vjezdů na pozemek budou záchytné příkopy pro dešťovou vodu přerušeny a navzájem propojeny bezpečnostními přelivy (propustky), případně v kombinaci s regulovaným odtokem. Bude zajištěna pravidelná údržba. Detailní řešení vsakovacích zařízení bude upřesněno v navazujícím řízení.

Celková plocha navržených zasakovacích pruhů je 3210 m<sup>2</sup>.

Dešťové vody na pozemcích vlastníků budou akumulovány a zasakovány na pozemcích vlastníků nemovitostí, popřípadě využity jako zdroj užitkového vodovodu – splachování WC, zalévání apod. Důvodem je snaha o zadržení vody v krajině a předcházení povodním.

V navazujícím řízení bude třeba posoudit vlastnosti půdních vrstev a stav podloží (druh a vsakovací schopnosti půdy) a rizika možných dopadů zaměřená na posouzení kvantity vod, odtokových poměrů, stability svahů a budov. V případě potřeby pak provést vsakovací testy v kopaných sondách.

Do severozápadní části řešeného území zasahuje meliorační zařízení. Předpokládá se zkrácení této části potrubí.

### h) Zásobování elektrickou energií

Předběžná energetická bilance:

|  | %   | Bytů (2015) | Měrné zatížení 1 BJ na úrovni TS VN/NN (kW) | Podíl odběrů na max.zatížení v hlavních časových pásmech dne |       |      | Zatížení TS VN/NN v r.2015 celkem (kW) |        |        |
|--|-----|-------------|---|--|-------|------|--|--------|--------|
|  |     |             |   | dopol.   | večer | noc  | dopol.                                 | večer  | noc    |
| Celkový počet nových bytů:   | 100 | 71          |   |  |       |      |  |        |        |
| - z toho kategorie "A"   | 0   | 0           | 0,83  | 0,50   | 1,00  | 0,29 | 0,00                                   | 0,00   | 0,00   |
| - z toho kategorie "B1"  | 50  | 36          | 1,50  | 1,00   | 0,73  | 0,13 | 53,25                                  | 38,87  | 6,92   |
| - z toho kategorie "B2"  | 20  | 14          | 2,10  | 0,50   | 0,37  | 1,00 | 14,91                                  | 11,03  | 29,82  |
| - z toho kategorie "C1"  | 20  | 14          | 9,70  | 0,17   | 0,20  | 1,00 | 23,42                                  | 27,55  | 137,74 |
| - z toho kategorie "C2"  | 10  | 7           | 15,00                                       | 0,35   | 0,35  | 1,00 | 37,28                                  | 37,28  | 106,50 |
| - z toho kategorie "C3"  | 0   | 0           | 6,00  | 0,80   | 0,90  | 1,00 | 0,00                                   | 0,00   | 0,00   |
| Podíl nebytového odběru (dle tab. "Parametry odběru elektřiny" pro venkovské obce) |     |             | 0,35  |  |       |      | 24,85                                  | 24,85  | 24,85  |
| Zatížení CELKEM (kW):  |     |             |   |  |       |      | 153,70                                 | 139,58 | 305,83 |
| Potřebný počet transformátorů Si=400 kVA, využití max. 80%, účinník v síti 0,95    |     |             |   |  |       |      | 0,51                                   | 0,46   | 1,01   |

Elektrická vedení NN budou napojena na stávající trafostanici umístěnou v lokalitě (na konci ulice Revoluční). Studie současně vymezuje na západním okraji řešené plochy polohu další

trafostanice, která zde může být v případě potřeby umístěna. Využít by se přitom mohla trasa stávající VN přípojky k sondě MND, a.s..

V navržené lokalitě se nová rozvodná energetická vedení NN navrhují v kabelovém zemním provedení.

NN rozvody elektrické energie v navržené lokalitě jsou uvažovány oboustranně, na ulici Nová jednostranně. Jsou situovány v chodníku, nebo zelených pásích podél komunikace.

Délky navržených elektrických zemních kabelů NN:

| Označení | etapa | délka (m) |
|----------|-------|-----------|
| E1       | 1     | 374       |
| E2       | 1,2   | 842       |
| E3       | 2     | 80        |
| E4       | 2     | 22        |
| E5       | 2     | 805       |
| Celkem   |       | 2123 m    |

### **i) Zásobování plynem**

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie (podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze domy s energetickou spotřebou blížíící se nule). Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat. Plynovod navržený územním plánem v ulici Nová není potřeba řešit, avšak je zakreslen ve výkrese č. 4 - Výkres technické infrastruktury - elektrické vedení a plynovody. Pro případ zájmu o plynofikaci je však možné do území přivést plyn z ulic Padělky a Revoluční. Část domů zahrnutých do první etapy může být napojena na stávající plynovod.

### **j) Ropovody a plynovody**

Severní částí řešeného území prochází ropovod ke stávající sondě označené Hr-134. Předpokládá se zrušení a zakonzervování této sondy a zrušení ropovodu. V okolí sondy je navrženo veřejné prostranství pro zeleň a dětské hřiště. K této sondě je taktéž přivedeno nadzemní a kabelové elektrické vedení VN. I toto vedení je navrženo ke zrušení. Další nevyužívaný ropovod a plynovod je veden v prodloužení ulice Padělky a bude také zrušen.

### **k) Sdělovací kabely**

V ulici Nová vedou 2 sdělovací kabely. Veřejné prostranství je vymezeno s respektováním ochranného pásma těchto kabelů.

### **l) 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 upřesněno v navazujícím řízení.

Délky navržených kabelů veřejného osvětlení - předpokládá se stejná jako u rozvodů NN, kabely VO proto nejsou zakresleny ve výkrese a v následujících bilancích jsou označeny stejně jako kabely NN.

Délky navrženého osvětlení:

| Označení | etapa | délka (m) |
|----------|-------|-----------|
| E1       | 1     | 374       |
| E2       | 1,2   | 842       |
| E3       | 2     | 80        |
| E4       | 2     | 22        |
| E5       | 2     | 805       |
| Celkem   |       | 2123 m    |

### m) Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury

Stávající podzemní energetické sítě, sítě elektronických komunikací, vodovody a kanalizace v prostoru staveniště musí být polohově a výškově zaměřeny a vytýčeny před zahájením stavby.

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

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x vodovod 0,40 m
- kabel NN x plynovod 0,60 m
- vodovod x plynovod 0,50 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,3 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

### n) Nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství obce. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu.

## 7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území spadá do ochranného režimu území Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Kvartér řeky Moravy. Území je zařazeno mezi zranitelné oblasti.

Katastrální území Tvrdonice lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- lokalita je situována jihozápadně od centra obce a v prostorovém utváření obce nebude výrazně pohledově exponovaná

- navržená výšková hladina zástavby zohledňuje tvarování terénu a navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu
- plochy zahrad jsou orientovány do volné krajiny tak, aby nebyl narušen krajinný ráz
- navržené plochy veřejných prostranství budou osázeny dřevinami domácího původu
- pro ochranu krajinného rázu jsou dále vymezeny podmínky v kapitole [Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu \(například regulační stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby\)](#)
- **směr ulice v jižní části území, která není rovnoběžná s ulicí Novou, respektuje pohledovou osu na stávající kostel, který tak bude tvořit dominantu této ulice.**

## 8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před radonem bude řešena v navazujícím řízení.

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality kanalizací s napojením na čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – elektřinou, solárními systémy, tepelnými čerpadly, event. zemním plynem. Urbanistická koncepce zástavby umožňuje využít stavební pozemky pro výstavbu energeticky pasivních rodinných domů, což přispěje ke snížení exhalací
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, nejsou navrženy v území s hlukovou zátěží
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná pro odpočinek a rekreaci obyvatel, jsou navrženy plochy zeleně.
- předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty)
- předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je podpořen vymezením dostatečně kapacitních veřejných prostranství pro komunikace a veřejných prostranství pro dětská hřiště a zeleň

## 9. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Šířky komunikací navržené územní studií jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Navržený vodovodní systém bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“ – viz též kap. 5.1.5. Umístění požárních hydrantů bude upřesněno v navazujícím řízení.

## 10. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Vymezení veřejně prospěšných staveb není předmětem územní studie.

## 11. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKU ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ)

V řešeném území se stanovují tyto požadavky, které rozhodující měrou ovlivňují architektonický výraz jednotlivých staveb, urbanistických prostorů (ulic, návsí) i celého sídla:

**Společné (jednotné) podmínky využití staveních pozemků, platné ve všech blocích:**

- **Druh objektů:** v jednotlivých blocích pozemků označených A-G se připouští samostatně stojící rodinné domy a tzv. „řetězové“ rodinné domy (domy jsou navzájem spojeny garážemi umístěnými mezi těmito domy – tento typ zástavby tvoří přechod mezi klasickou řadovou zástavbou a zástavbou volně stojícími domy) – viz specifické regulativy jednotlivých bloků pozemků.
- **Koeficient zastavění pozemků (KZP)** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 0,4. Je to poměr mezi součtem výměr zastavěných částí pozemků (*u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch na pozemku*) k celkové výměře pozemku. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavěné plochy pozemku toho kterého vlastníka. Nezastavěný zbytek pozemku bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana krajinného rázu a životního prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb. Poznámka: do zastavěných částí pozemků se pro účely stanovení KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří) na daném pozemku.
- **Regulační stavební čára** určuje vzdálenost rodinných domů, nebo předsazených garáží od hranice veřejného pozemku. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí rodinného domu či garáže, tj. nejméně 60% uliční fasády objektu musí být umístěno na stavební čáře. Od vymezených stavebních čar se lze odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace, výjimečně i více, pokud je to připuštěno v kap. 11.

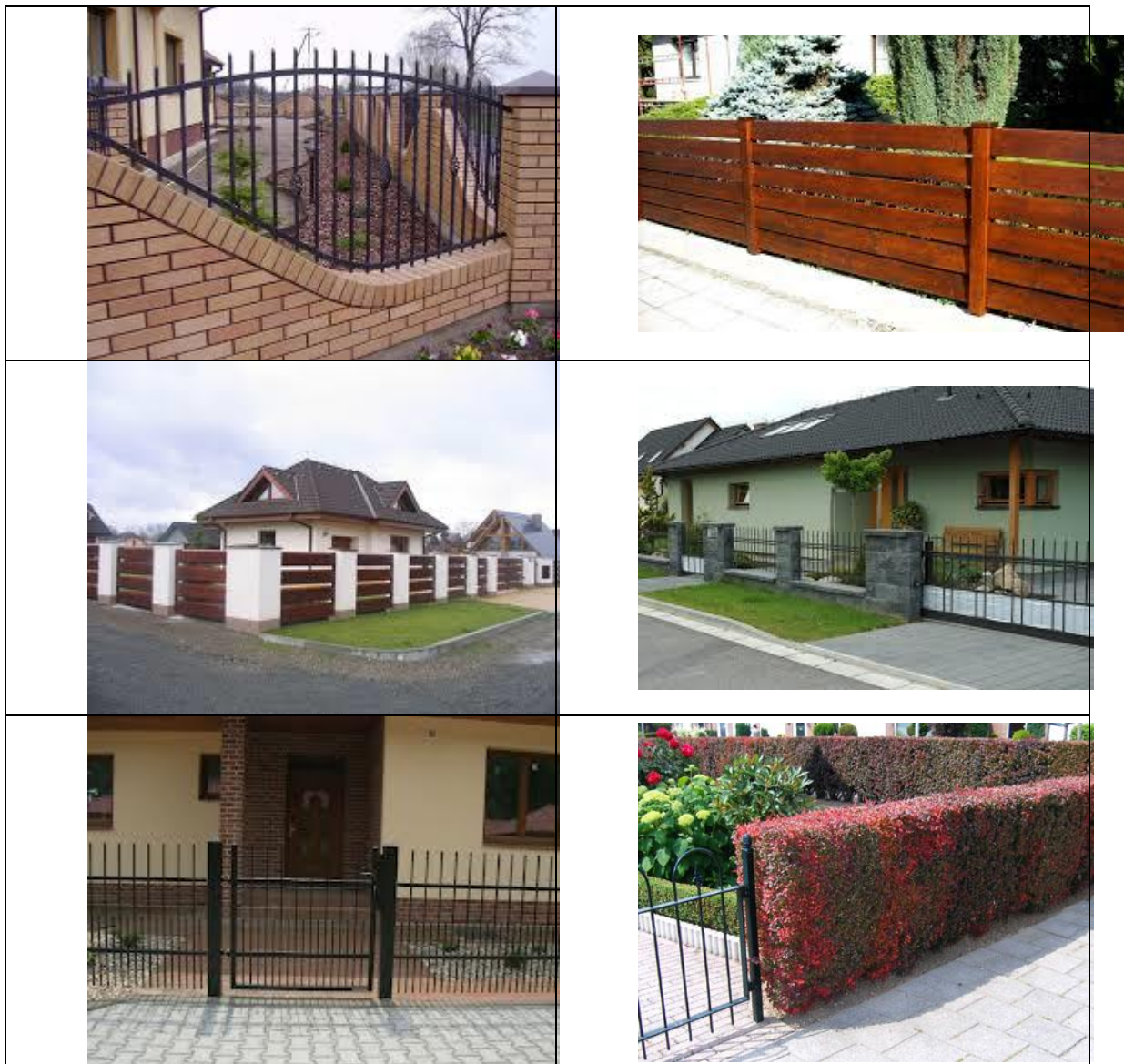
- **Výšky objektů, maximální podlažnost:** v jednotlivých blocích pozemků označených A-G jsou přípustné jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
- **Minimální odstupy staveb (rodinných domů, garáží a dalších staveb) od hranice parcel sousedů,** pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou zobrazeny na hlavním výkrese. Tam, kde minimální odstup staveb ve výkrese stanoven není, se uplatní hodnoty stanovené § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb. (2 m). V některých blocích (A, B, F, H) se připouští umístění garáží na společné hranici stavebních pozemků.
- **Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže,** garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom současně musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování studie 1:2,5).
- **Umístění garáží** je v regulativech v jednotlivých blocích stanoveno odlišně.
- **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu.
- **Úprava vnějších povrchů** (fasád) rodinného domu a garáže musí být obdobná, tj. musí být ve vzájemném souladu (materiály, barevnost).
- **Fasády**
  - Barevnost fasád objektů je přípustná libovolná, kromě barev černých, fialových a ostrých žlutozelených
  - Nepřípustná je nadměrná zdobnost, balustrády a historizující prvky
- **Tvar střech rodinných domů** – ve všech blocích, s výjimkou bloku H, jsou přípustné sklonité (šikmé) střechy, kromě střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy na průčelí objektu kratším než 5 m). Ploché střechy jsou přípustné jen v bloku H, v ostatních blocích jen na garážích popř. na menší části objektů rodinných domů (do 40% zastavěné plochy) s tím, že v průčelí domů bude preferována šikmá střecha.
- **Sklon střešních rovin** se stanovuje v jednotlivých blocích pozemků odlišně.
- **Orientaci hřebene střechy** se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k ulici. Podmínka je obsažena ve specifických regulativech jednotlivých ploch (bloků). U rodinných domů v nárožích jednotlivých bloků může být hřeben domu rovnoběžný s ulicí hlavní nebo ulicí boční. Nevylučuje se jiná orientace hřebene střechy menšího objemu stavby (bočního křídla budovy, garáže apod.).
- **Střešní krytina:** u sklonitých střech přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové, imitující klasickou keramickou střešní krytinu. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá. Vyloučeny jsou barvy bílé, fialové, modré, nevhodná je barva černá.
- **Přesah střešních rovin** před líc fasády při sklonu střešní roviny do ulice musí činit na uliční straně alespoň 0,4 m.
- **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+-0,00) se stanovuje v rozmezí 0,30-0,60 m oproti výšce obrubníku přilehlé komunikace v nejvyšším místě.
- **Připouští se možnost sloučení stavebních pozemků** a výstavba jednoho RD na více pozemcích.
- **Umístění oplocení od uliční strany (tj. oplocení předzahrádek před domy):**
  - v plochách „A“ není oplocení předzahrádek přípustné, ploty mohou být umístěny mezi domy (za stavební čarou).
  - V plochách „B“ a „F“ není oplocení předzahrádek přípustné (řetězová zástavba sama o sobě brání průniku nežádoucích osob do dvorní části).



- V plochách „C“ je přípustné umístit oplocení za stavební čarou (směrem k domu, tj. mezi garážemi), na ulici Nové a v ploše sousedící s plochou D pak v hranici stavebního pozemku (na hranici s veřejným prostranstvím).
  - V ploše „D“ a v plochách „E“ a „G“ je přípustné umístit oplocení v hranici stavebního pozemku (na hranici s veřejným prostranstvím).
  - V ploše „H“ budou ploty umístěny za stavební čarou, tj. mezi domy nebo mezi garážemi.
- **Druh oplocení předzahrádek:** přípustné jsou ploty o celkové výšce do 1,60 m, maximální výška případné podezdívky 0,80 m (optimálně do 0,50 m).  
Materiál (výplň) plotu na uliční straně – z dřevěných, plastových (dřevo imitujících) desek, nebo kovových tyčových profilů. Přípustné jsou živé ploty.  
Pletivo jako výplň plotu je ve všech podobách nepřípustné, stejně jako ploty z nadměrně zdobných kovových prvků a ploty z ozdobných keramických plotovek. Plotová výplň musí zůstat průhledná, nesmí tvořit uzavřenou plochu. K případnému zneprůhlednění plotu lze využít vegetaci.  
Materiál podezdívky - beton, omítnutá cihla, betonové plotové štípané tvarovky (nejlépe v barevném provedení), kámen, keramický obklad.

Příklady vhodných typů oplocení od uliční strany:





- **Materiál plotu umístěného mezi rodinnými domy**, tj. za regulační stavební čarou – jakýkoliv kromě nadměrně zdobných kovových plotů a plotů z ozdobných keramických plotovek. Tyto ploty mohou být i plné, neprůhledné.
- **Umístění oplocení zahrad a dvorů mezi domy** (ploty po bočních stranách pozemků, tj. mezi sousedy): výška a materiál oplocení se nestanovuje. Nutno brát ohled na využití sousedního pozemku (vyvarovat se plotů nadměrně stínících sousední pozemek, apod.), předpokládají se ploty do výšky 200 cm, včetně plotů neprůhledných (dřevěných nebo zděných) a plotů živých.
- **Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím**, mohou být vysoké až 200 cm. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění.

## 12. SPECIFICKÉ PODMÍNKY PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH POZEMKŮ VYMEZENÝCH V HLAVNÍM VÝKRESE

### a) Podmínky využití pozemků typu A:

- samostatně stojící domy
- počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára pro rodinné domy zohledňuje OP el.vedení a je umístěna 9m od hranice veřejného prostranství, regulační čára pro garáže pak 5 m od hranice veř.prostranství. Garáže mohou být v odůvodněných případech (např. pokud nebude udělena výjimka z OP VN) zapuštěny za stavební čáru určující jejich polohu až o 5 m.
- orientace hřebene střechy - rovnoběžná s komunikací
- sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- druh garáží – garáž bude umístěna mezi domy, na společné hranici pozemků se sousedem, předsazená před domy. Garáž může být po levé nebo pravé straně domu.

### b) Podmínky využití pozemků typu B:

- řetězové domy
- maximální počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára pro rodinné domy zohledňuje OP el.vedení a je 9m od hranice veřejného prostranství, regulační čára pro garáže pak 5 m od hranice veř.prostranství. Garáže mohou být v odůvodněných případech (např. pokud nebude udělena výjimka z OP VN) zapuštěny za stavební čáru určující jejich polohu až o 5 m.
- orientace hřebene střechy - rovnoběžná s komunikací
- sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- druh garáží – garáž bude vedle domu, může být umístěna na hranici pozemku (nikoliv ale na hranici veřejného prostranství)

### c) Podmínky využití pozemků typu C:

- samostatně stojící domy
- maximální počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára určuje polohu garáží, rodinné domy budou odsunuty dále do hloubi stavebního pozemku a budou navazovat na garáže
- sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- orientace hřebene střechy - rovnoběžná s komunikací
- druh garáží – garáž bude předsazená před RD

### d) Podmínky využití pozemků typu D:

- samostatně stojící domy
- maximální počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára určuje polohu garáží (garáže budou umístěny na hranici veřejného prostranství), rodinné domy budou odsunuty dále do hloubky stavebního pozemku
- sklon střešních rovin se stanovuje na 22-35°
- orientace hřebene střechy - rovnoběžná s komunikací
- druh garáží – garáž bude předsazená před rodinný dům

#### **e) Podmínky využití pozemků typu E:**

- samostatně stojící domy
- maximální počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára určuje polohu garáží (5m od hranice veřejného prostranství), rodinné domy budou odsunuty dále do hloubky stavebního pozemku
- sklon střešních rovin se stanovuje na 20-25°
- maximální výška hřebene střechy nesmí překročit 6,5 m
- orientace hřebene střechy - kolmá ke komunikaci
- druh garáží – garáž bude předsazená

#### **f) Podmínky využití pozemků typu F:**

- řetězové domy
- maximální počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára pro rodinné domy je 7m od veřejného prostranství, regulační čára pro garáže pak 5 m od veř.prostranství, garáže ale mohou být odsunuty dále do hloubky stavebního pozemku až o 5 m
- orientace hřebene střechy - rovnoběžná s komunikací ve východní části, kolmá ke komunikaci v západní části - viz koordinační výkres
- sklon střešních rovin se stanovuje na 30-35°
- druh garáží – garáž bude vedle domu, může být umístěna na společné hranici pozemku se sousedem (nikoliv ale na hranici veřejného prostranství).

#### **g) Podmínky využití pozemků typu G:**

- samostatně stojící domy
- maximální počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára určuje polohu rodinných domů, garáže mohou být odsunuty dále do hloubky stavebního pozemku
- sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- orientace hřebene střechy - kolmá ke komunikaci
- druh garáží – garáž vedle domu, po dohodě sousedů může být garáž umístěna na společné hranici pozemků

#### **h) Podmínky využití pozemků typu H:**

- samostatně stojící domy
- maximální počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára určuje polohu garáží (5m od hranice veřejného prostranství), rodinné domy mohou být odsunuty dále do hloubky stavebního pozemku
- sklon střešních rovin: nestanovuje se (plochá střecha)
- druh garáží – garáž může být umístěna na společné hranici pozemků se sousedem.

#### **i) Podmínky využití pozemků typu J:**

- samostatně stojící domy
- počet nadzemních podlaží: 1
- regulační stavební čára pro rodinné domy je 7m od hranice veřejného prostranství, regulační čára pro garáže pak 5 m od hranice veř.prostranství.

- sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- druh garáží – garáž bude umístěna mezi domy, na společné hranici pozemků se sousedem, předsazená před domy. Garáž může být po levé nebo pravé straně domu.

### 13. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní komunikace, obsažené ve studii.

Stavby budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány veřejnou kanalizací. Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a zasakováním přímo na pozemcích rodinných domů.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými, avšak pouze v případě, že budou realizovány ploty, jinak budou osazeny na fasádách budov.

### 14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY

Pořadí změn využití území je rozděleno do 2 etap.

- 1. etapa: domy při ulici Nová a při ulici kolmé na ulici Revoluční a Padělky. V první etapě bude před zahájením výstavby rodinných domů realizováno rozšíření stávající komunikace a doplněny sítě veřejné technické infrastruktury ležící v ploše 1.etapy (záchytné zasakovací příkopy na dešťové vodu, elektrické vedení NN, vedení VO, vodovod na ul. Nové). Komunikace pro pěší bude dobudována až po dokončení převážné části domů první etapy, rovněž ozelenění veřejných prostranství lze dokončit až před zahájením 2.etapy.

Předpokládaný počet RD postavených v 1. etapě je 20

- 2. Etapa: Nejpozději před začátkem výstavby domů ve 2. etapě bude zlikvidována ropná sonda, vedení VN k této sondě a ropovody. Taktéž bude zkráceno závlahové potrubí v západní části území. K realizaci 2. etapy bude přikročeno nejdříve po zahájení výstavby minimálně 70% RD v 1. etapě.

V první fázi bude realizována veřejná technická infrastruktura v území 2.etapy a komunikace. Komunikace pro pěší bude dobudována až po dokončení převážné části domů druhé etapy.

Předpokládaný počet RD postavených ve 2 etapě je 51.

Upozornění: v severní části řešeného území leží sonda Hrušky 134, jejíž bezpečnostní pásmo je dle § 51b, vyhlášky č. 239/1998 Sb., stanoveno na 30 m. K této sondě je vedena ropovodní přípojka DN 50 PN 140. Ochranné pásmo ropovodu stanoví § 4 a § 5 Nařízení vlády č. 29/1959 Sb. Zabezpečovací pásmo stanoví ČSN 650204.

K sondě Hrušky 134 dále vede NN elektrická přípojka. Od trafostanice Hrušky 45 k ploše vede vrchní vedení, které je ukončeno na sloupě v kozlíkovém rozvaděči a od něj vede k sondě podzemní kabel. Zemní kabel má ochranné pásmo dle Vyhlášky 458/2000 Sb. 1 m od vodiče na každou stranu.

Realizace záměrů, které kolidují s BP sondy a ochrannými a bezpečnostními pásmy uvedených sítí technické infrastruktury, je možné zahájit až po likvidaci sondy (a to včetně

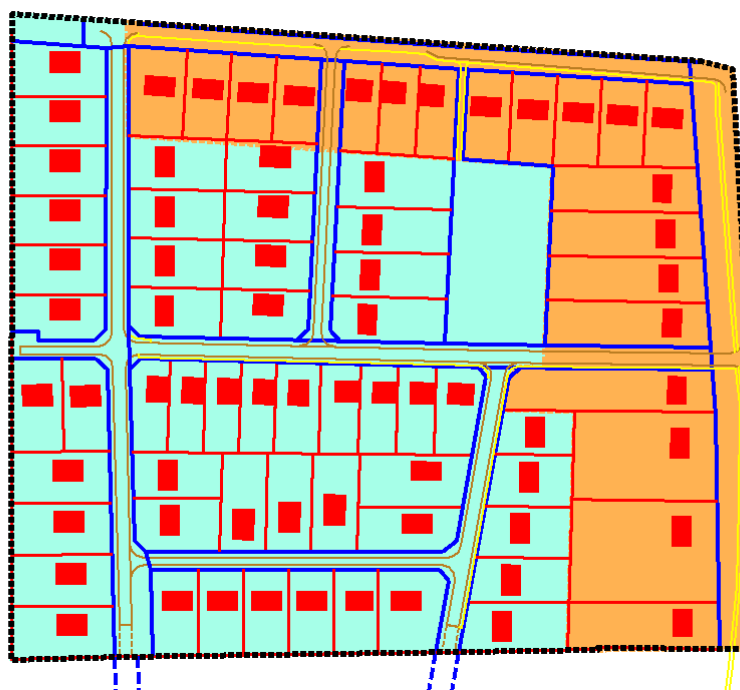


záměrů ležících v I.etapě). Momentálně však není možné určit časový rámeček, kdy bude sonda a přípojky k ní likvidována. V případě, že bude se záměrem, v místech mimo výskyt našich zařízení a jejich ochranných pásem, započato dříve, je nutné zaslat k vyjádření dokumentaci k územnímu/stavebnímu řízení a vyžádat si od MND a.s. stanovení podmínek.

Uvedená zařízení (sonda a sítě technické infrastruktury určené k likvidaci) jsou v následujícím obrázku zakresleny žlutou čarou:



Schema etapizace:



1. etapa - oranžová
2. etapa – modrá

## 15. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- ochranné pásmo vzdušného vedení elektrizační soustavy ..... 10m (7m)
- ochranné pásmo sloupové trafostanice ..... 10m
- ochranné pásmo sondy Hr-134 .....30m - sonda je navržena k likvidaci
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- Ochranné pásmo nízkotlakých a středotlakých plynovodů v zastavěném území 1 m na obě strany od půdorysu.

## 16. DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení a odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu je obsaženo v platném ÚP Tvrdonice.

## 17. DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Návrh řešené lokality nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

## 18. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

I když územní studie, na rozdíl od regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

## 19. ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK STUDIE

### **Odůvodnění vymezení veřejných prostranství:**

vymezení veřejných prostranství reaguje na obecně závazné právní předpisy a závaznou část územního plánu Tvrdonice, podle které „Podmínkou zástavby v ploše je upřesnění polohy veřejných prostranství (§7 odst.2 vyhl.č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb.) o úhrnné výměře nejméně 6150 m<sup>2</sup>.“

### **Odůvodnění nakládání s dešťovými vodami:**

Navrhuje se oddílná kanalizace v souladu s koncepcí odkanalizování v obci. Dešťové vody budou řešeny přednostně zasakováním v souladu s požadavky zákonů.(vodního zákona, stavebního zákona a prováděcích vyhlášek).

### **Odůvodnění zásobování elektrickou energií:**

Navrhuje se v souladu s územním plánem a 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.

### **Zásobování plynem:**

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. (Podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze rodinné domy s energetickou spotřebou blížíící se nule). Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat, bylo by to neekonomické – při malé spotřebě energií je vícecestné zásobování neopodstatněné.

### **Odstavování vozidel:**

Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování studie 1:2,5). Cílem je, aby nebyla obcházena ustanovení ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" a nedocházelo k bránění průjezdu po místních komunikacích stojícími automobily.

### **Odůvodnění vymezení druhu objektů:**

Preferovány byly rodinné domy volně stojící, o které je v současné době mezi stavebníky největší zájem. Protože ale některé stavební pozemky jsou vhodnější pro soustředěnější zástavbu, a protože tento způsob zástavby (řadovými domy) je pro obec typický, je v některých blocích uvažována zástavba tzv. řetězovými domy, kdy jsou mezi domy umístěny garáže a tvoří tak souvislou řadu objektů.

### **Koeficient zastavění pozemků:**

Byl zvolen tak, aby byly zajištěny optimální podmínky pro zasakování dešťových vod z každého stavebního pozemku, a současně aby nedocházelo k přehučštění zástavby na úkor zeleně.

### **Regulační stavební čáry:**

Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.



### **Minimální odstupy staveb od hranice parcel sousedů:**

V případech, kdy bylo nutné zajistit dostatečný odstup staveb od pozemku souseda, především z důvodů omezení vzájemného zastínění domů (protože jsou uvažovány energeticky pasivní RD, je kladen důraz na jejich optimální oslunění, značně převyšující minimální hodnoty stanovené platnou ČSN).

### **Umístění garáží:**

U energeticky pasivních RD je z tepelně-technických důvodů nevhodné umisťovat garáž v domě, proto jsou uvažovány garáže mimo dům.

### **Materiál střešní krytiny, úpravy vnějších povrchů:**

Důraz je kladen na architektonickou jednotu jednotlivých staveb (RD a garáží) a alespoň částečné architektonické sjednocení rodinných domů v rámci ulice. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny.

### **Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:**

Motto: architektura není „úhlem pohledu každého jednotlivce. Jako každá estetická disciplína je otázkou vkusu rozšiřovaného a tříbeného vzděláním“ (citace z článku Petra Neugebauera).

Venkov - kvalitní architektura minulosti:



Venkov – nekvalitní „architektura“ současnosti:





- Sklon střešních rovin: v jednotlivých blocích pozemků stanovuje studie sklon střešních rovin, zpravidla v rozmezí 10°. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Viz též § 23 odst. 3 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady relativně harmonické zástavby:



Příklady nevhodné zástavby domy o značně odlišném sklonu střešních rovin, příp. o nevhodném způsobu zastřešení:





- Tvar střech rodinných domů: nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezký a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot obce se doporučují střechy sedlové. Nevhodnost takových typů zastřešení dokládají následující obrázky:





### Ploché střechy:

Jsou přípustné jen na garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 50% zastavěné plochy). Důvodem pro plošné omezení plochých střech je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky sourodou zástavbu.

Příklady možného použití plochých střech:





### Přesah střešních rovin:

přesah menší než 0,5 m má negativní dopad na architekturu stavby a její užitnou hodnotu – dochází k poškozování fasád v důsledku povětrnostních vlivů.

Příklady nevhodných, příliš malých přesahů střešních rovin:



### Odůvodnění etapizace výstavby:

reaguje na obecně závazné právní předpisy a na závaznou část územního plánu Tvrdonice, podle které musí být etapizace řešena takto - „1. etapa (cca 50% plochy), 2. etapa (cca 50% plochy) – umístění jednotlivých etap upřesní územní studie.“ Opírá se i o SEA posouzení územního plánu a výsledky projednání územního plánu s orgánem ochrany ZPF.

Do 1.etapy výstavby byly zařazeny ty stavební pozemky, které lze připojit na stávající veřejnou infrastrukturu, nebo které nevyžadují nákladné podmiňující investice.

Dále byly do studie zapracovány podmínky uplatněné společností MND, a.s., ve vztahu ke stávající sondě Hrušky 134 a technické infrastruktury vedoucí k této sondě.

## 20. SEZNAM VÝKRESŮ

Grafická část obsahuje tyto výkresy:

|  |           |
|--|-----------|
| 1. Hlavní výkres   | m 1:1 000 |
| 2. Výkres dělení pozemků   | m 1:1 000 |
| 3A Výkres technické infrastruktury - vodovody a kanalizace, varianta A | m 1:1 000 |
| 3B Výkres technické infrastruktury - vodovody a kanalizace, varianta B | m 1:1 000 |
| 4. Výkres technické infrastruktury - elektrické vedení a plynovody     | m 1:1 000 |
| 5. Koordinační výkres  | m 1:1 000 |