

ZÁSTAVBA RD U ŠKOLY HRDĚJOVICE

územní studie

textová část



ČERVENEC 2011

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje
Úkol územní studie
Vymezení řešeného území
Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy
Územní plán
Popis stávajícího území
Vlastnictví
Geologie

3. Návrh

Urbanistická koncepce
Využití území
Návrh dopravní a technické infrastruktury
Doprava
Technická infrastruktura
Vodoteče
Kanalizace splašková
Kanalizace dešťová
Vodovod
Plynovod
Elektrická energie
Veřejné osvětlení
Sdělovací vedení

4. Regulativy

- a) Využití pozemků
- b) Druh staveb
- c) Prostorové regulativy staveb

5. Ekonomika zainvestování území

- a) hrubý propoččet investičních nákladů
- b) propoččet zainvestování území

6. Postup dalších přípravných a projektových prací

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

| | |
|----------------------|---|
| Název: | ZÁSTAVBA RD U ŠKOLY - HRDĚJOVICE - územní studie |
| Charakter dokumentu: | územně plánovací podklad - územní studie |
| Lokalita: | nezastavěné území v jižní části Hrdějovic, ulice Školní a Nemanická |
| Objednatel : | Obec Hrdějovice |
| Projektant: | Ing.arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Pražská 1743/44, 669 02 Znojmo 2 tel. 776 660 363, 515 261 544 jaroslav.polacek@a-projekt.cz www.archpolacek.cz |
| Autorizace: | Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby ČKA 03 253 |

Úkol územní studie

Úkolem územní studie je návrh uspořádání nové zástavby v lokalitě v jižní části Hrdějovic, naproti škole. Studie navazuje na územní plán, navrhuje urbanistickou koncepci a stanovuje podrobnější regulativy výstavby RD. Zabývá se koncepcí veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inž. sítí, upozorňuje na problémy území, které je dále třeba řešit. Podrobnější technické řešení inženýrských sítí, výpočet kapacit, profily, způsob napojení apod. budou řešeny v následných projektových dokumentacích.

Vymezení řešeného území

Trojúhelníkové Území je vymezeno:

- ze západu – ulicí Školní s jednostranou zástavbou
- ze severovýchodu – ulicí Nemanickou s jednostranou zástavbou
- z jihu – poli, ochranným pásmem vedení velmi vysokého napětí 400kV

Rozloha území je cca 2,5 ha.

Výchozí podklady

- digitální zaměření lokality doplněné dostupnými údaji o inž. sítích z ÚAP (zhotovil pro účel vypracování této studie ing. Pavel Chromý, červen 2011)
- ortofotomapa území
- digitální KM
- územní plán obce
- průzkumy v terénu a fotodokumentace 04/2011

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Řešené území se nachází jižně od stávající historické zástavby Hrdějovic, v lokalitě trojúhelníkového tvaru vymezeném

- ze západu ulicí Školní s protilehlou jednostrannou zástavbou, s krajskou silnicí III/10578 Hrdějovice-Č.Budějovice
- na severním cípu venkovským RD p.č. 180 se zahradou p.č.181
- ze severovýchodu ulicí Nemanickou s protilehlou jednostrannou zástavbou, s krajskou silnicí III/10575 Hrdějovice-Nemanice
- z jihu – poli, ochranným pásmem vedení velmi vysokého napětí

Území se nachází mimo vymezené záplavové území, plocha nebyla zaplavená ani o povodni v r. 2002. Dopravní napojení bude provedeno z přilehlých krajských silnic III. třídy.

Územní plán

Obec má zpracován platný Územní plán z r. 2010 (f. UPLAN, s.r.o. , Vlastiboř).

Pro danou lokalitu územní plán stanovuje **jako podmínku využití** pořízení územní studie.

Území tvoří plocha Bv – plochy bydlení venkovské. Tento návrh je v souladu s ÚP.

Popis stávajícího území

Lokalita, obklopená v přilehlých ulicích pouze jednostrannou zástavbou, je volným polem.

Jedná se o rovinaté území s velmi mírným ZZS svažováním do sklonu 1%.

Území je v současné době intenzivně zemědělsky využíváno. V minulosti zde byl realizován systém meliorací svedený do přilehlého otevřeného odvodňovacího otevřeného příkopu v SZ části. Tento systém je patrně zanesen a zčásti nefunkční. To se projevuje přítomností vody v nejnižší poloze v jarním a deštivém období. S tím je třeba počítat při zajištění odvození pozemků a výškovém osazování domů v západní části.

Plocha je volná, bez staveb. Vzrostlá zeleň se objevuje po obvodě lokality při krajských silnicích. Jedná se vesměs o rychlostoucí dřeviny. Při krajské silnici na Budějovice jsou to především přestálé topoly, dále pak borovice. Při krajské silnici v ulici Nemanická se jedná o několik solitérů okrasných borovic a bříz.

V středu území se nenachází žádné inženýrské sítě, které by bylo nutno přeložit. Je však třeba přehodnotit stav a využívání kanalizace v ulici Nemanické, položené na straně řešeného území. O této kanalizaci, která je ve správě ČEVAK, existuje jen málo informací a tato studie s jejím využitím nepočítá. V rámci koncepce je ji však možno zachovat.

Vlastnictví

Silnice jsou ve vlastnictví kraje, stávající veřejná prostranství ulic vlastní obec. Volná plocha lokality je ve vlastnictví pouze dvou soukromých osob.

Geologie

V řešené lokalitě nebyl doposud proveden žádný inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum.

V blízkosti lokality byl proveden inženýrsko geologický průzkum v místě výstavby tělocvičny na p.č. 493/1, cca 150m severně od řešeného území, severně za vodotečí Kyselá Voda. Investor a archivace – obec Hrdějovice. Údaje z průzkumu lze pro řešenou lokalitu využít jen pro základní orientaci přibližného stavu podloží. Z uvedeného průzkumu vyplývá hladina ustálené podzemní vody na kótě 385 m.n.m. tj. cca v hloubce již 1,2-2,5m pod úrovní terénu našeho území. Podloží nad hladinou podzemní vody tvoří převážně jílové hlíny a písky s výrazným obsahem jílu. Dle těchto prvotních informací nelze se vsakováním dešťových vod do podloží příliš počítat.

Důrazně však doporučujeme provést inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum přímo v dané lokalitě.

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající strukturu sídla
- stanovení logické sítě vnitřních ulic doplněné veřejným prostranstvím a dalšími atraktivními prvky
- stanovení příjemných uličních prostorů obohacených zelení – v ulici místa pro stromy
- vymezení komfortních pozemků pro výstavbu současných RD
- osazení všech domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny a měly možnost pasivního ohřevu, s přihlédnutím, na požadavek osazování i nízkoenergetických staveb

Popis urbanistické koncepce

Základem urbanistického návrhu je doplňující obestavení stávajících ulic Školní a Nemanická. Tyto stávající ulice budou v jižní části propojeny nově navrženou ulicí ve směru východ-západ, pracovním názvem „-spojovací“. Strukturu pak doplňuje ulice ve středu území vedená ve směru sever-jih, pracovním názvem „osová“.

Veřejná prostranství

Volné veřejné prostranství

Volné veřejné prostranství ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. je navrženo v severní části území, v blízkosti autobusové zastávky.

Místo bylo vybráno z těchto důvodů:

- bude využíváno obyvateli stávající i navrhované zástavby
- leží v blízkosti autobusové zastávky a školy
- kolem bude chodit většina obyvatel do nové zástavby

Bude obsahovat místo k posezení, malé dětské hřiště a volnou menší zelenou plochu.

Zařízení doporučuji vybrat jak pro děti předškolního věku, tak i pro děti 1. stupně ZŠ.

V rámci lokality se stane toto veřejné prostranství místem setkávání a hry dětí. V případě nutnosti bude možno v ploše provést podzemní zařízení na zdržení odtoku dešťových vod do kanalizace.

Ulice

Ulice v celé lokalitě jsou navrženy jako obytné zóny se zklidněným provozem. V jedné úrovni bude pás pro dopravu a pás pro pěší. V prostoru jsou vymezeny parkovací stání (především pro návštěvy). Zelené plochy budou doplněny menšími stromy v pásu, kde nebudou systémově položeny žádné inženýrské sítě. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, bezpečnost, na údržbu komunikací, na oživení ulic stromy a zelení.

Stavební pozemky

Od začátku tvorby návrhu byl kladen důraz na atraktivitu pozemků vzhledem k osazování rodinných domů. Byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého obdélníkového tvaru. Maximum RD bude mít zahradu z osluněné strany: jihovýchodní, jižní, jihozápadní.

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Napojení

Dopravní charakteristika a napojení území

Navrhované území je řešeno jako zklidněná zóna, tj. zóna tvořená souborem zklidněných komunikací se smíšeným provozem funkční skupiny D1 – obytná zóna.

Dopravní napojení řešeného území na stávající síť místních komunikací je zajištěno:

- 1) křižovatkovým napojením zklidněných komunikací – obytné zóny
 - jednou na silnici III/10578 – místní komunikace funkční skupiny C
 - dvakrát na silnici III/10575 (ulice Nemanická) - místní komunikace funkční skupiny C(výhledově s výstavbou železničního koridoru bude tato silnice vyřazena ze sítě krajských pozemních komunikací a bude převedena do sítě místních komunikací obce. Před stavbou železničního koridoru bude zaslepena. Dojde tak k výraznému snížení provozu na této komunikaci)
- 2) přímým napojením nemovitostí
 - samostatnými sjezdy k jednotlivým pozemkům v ulici Školní - ze silnice III/10578 – místní komunikace funkční skupiny C
 - samostatnými sjezdy k jednotlivým pozemkům v ulici Nemanická - ze silnice III/10575 – místní komunikace funkční skupiny C

Dopravní řešení a napojení je navrženo v souladu s níže uvedenými legislativními předpisy, normativy a technickými podmínkami v platném znění.

Rozhledové trojúhelníky křižovatek byly sestrojeny na základě příslušných ustanovení ČSN 73 6102 a TP 103 a jsou navrženy pro maximální dovolenou rychlost 50 km/h na hlavní komunikaci a povinností zastavení vozidla na ulici vedlejší (uspořádání STOP).

Rozhledové trojúhelníky samostatných sjezdů pro přímé napojení jednotlivých nemovitostí na komunikace byly sestrojeny dle příslušných ustanovení ČSN 73 6110 (Z1) a jsou navrženy pro návrhovou rychlost na hlavní komunikaci 20 km/h (v obytné zóně), případně 50 km/h (mimo obytnou zónu).

Místní komunikace

Úkolem navrhovaného dopravního řešení v rámci nových ulic obytného okrsku je znesnadnění průjezdu motorových vozidel okřskem, snížení rychlosti, zajištění bezpečnosti a bezbariérovosti provozu. Zároveň však je brán zřetel na dobrou obslužnost všech stavebních pozemků jak pro osobní vozidla, tak i pro obslužná vozidla odvozců komunálního odpadu, rychlé zdravotní pomoci a hasičů.

V rámci území je navržena síť zklidněných místních komunikací funkční skupiny D1 s režimem "obytná zóna". Šířka základního pojízdného pásu bude 3,5m, šířka přilehlého pásu 2m. Celková šířka komunikace bude 5,5m. Tato šířka umožní taktéž vyhýbaní vozidel s převážným provozem osobních automobilů. Ke snížení rychlosti a ke znesnadnění průjezdu lokalitou jsou při vjezdech a na centrálním křížení navrženy zpomalovací zvýšené místa (prahy), upozorňující řidiče na obytnou zónu a zdůrazňující pohyb pěších v území. V rámci ulic jsou při místních komunikacích dále navrženy vyhrazené plochy pro odstavná stání osobních vozidel.

Parkování

U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavení min. 2 osobních vozidel na vlastním pozemku, doporučuje se zajištění odstavení 4 vozidel. Odstavovací místa se rozumí místa v garážích a na zpevněných plochách stavebních pozemků.

V uličním prostoru při místní komunikaci jsou navržena doplňující stání, která jsou určena především pro vozidla návštěv.

Pěší doprava

V ulici Školní bude podél silnice III/10578 z východní strany za zeleným pásem doplněn navrhovaný chodník. V ulici Nemanické bude podél silnice III/10575 zachován stávající oboustranný chodník.

V rámci řešeného území bude pěší doprava vedena po místních komunikacích D1 se smíšeným provozem v režimu „obytná zóna“.

Cyklistická doprava

Cyklistická doprava bude vedena po obvodě území po stávajících místních komunikacích funkční skupiny C, v centru řešeného území pak po navrhovaných místních komunikacích se smíšeným provozem v režimu MK funkční podskupiny D1 obytná zóna.

Technická infrastruktura

Územní studie zpracovává základní informace o inženýrských sítích poskytnuté jejími správci, navrhuje koridory pro nová vedení, nastiňuje zjištěné skutečnosti a problémy. Při návrhu koridorů pro vedení bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Místa napojení a nároky na kapacitu byly s jednotlivými správci předběžně konzultovány.

Odvodnění území

V řešeném území byl v minulosti vybudován odvodňovací (meliorační) systém, který odváděl nadměrné srážkové vody z území do otevřeného příkopu v SZ části lokality. Ten je zčásti poškozen a nefunkční. Z tohoto důvodu se v nejnižších položených místech lokality na SZ objevuje napovrchu orné půdy voda. Je třeba s tímto faktem počítat při návrhu a budování jak konkrétní technické infrastruktury, tak samotných RD.

Kanalizace

Obec má v této části vybudovanou jednotnou kanalizaci, která je odváděna na ČOV Českých Budějovic. Provozovatelem je ČEVAK a.s. České Budějovice. Jedná se o systém gravitačních řadů, jehož větve jsou vedeny v rámci přilehlých ulic Nemanická a Školní.

V ulici Nemanická se nachází hned 3 větve jednotné kanalizace. S napojením námi řešeného území bylo již v rámci realizace počítáno do prostřední větve BE 600/1989, jejíž vedení se nachází uprostřed pod krajskou silnicí. Z tohoto vedení byly vyvedeny mimo silnici 2 odbočky, zakončené šachtami (viz. Body Š1 a Š2 ve výkrese 02 – Koordinační výkres)

V ulici Školní je po odvrácené straně (na straně školy) vedena větev jednotné kanalizace BE 500. Na přilehlé straně řešeného území je v současné době proveden otevřený příkop pro odvedení dešťových vod, který je v severní části zatrubněn (není v správě ČEVAK). Trubní vedení je patrně zaústěno do vodoteče Kyselá Voda, nacházející se v rámci historické zástavby Hrdějovic, na sever od řešeného území.

Pro další stupeň projektové dokumentace (PD DÚR) je třeba v území provést inženýrsko geologický průzkum. Ten stanoví z hlediska odkanalizování:

- možnosti vsaku dešťových vod v řešeném území
- hladinu podzemní vody
- náročnost výkopových prací a nároků na provádění

Splaškové vody

Popsaný systém jednotné kanalizace pojme veškeré splaškové vody z řešeného území, a to gravitačně. Jednotnou kanalizací budou odvedeny na centrální ČOV.

Dešťové vody

Na základě závěru inženýrsko geologického průzkumu je třeba navrhnout systém odvedení dešťových vod z řešeného území. Pokud to bude vzhledem k podloží možné, bude upřednostněna likvidace dešťových vod vsakem. Pokud to nebude možné, je třeba posoudit a navrhnout odtok dešťových vod do stávajícího jednotného kanalizačního systému a případně do systému pro odvod dešťových vod přímo do vodoteče Kyselá Voda.

V případě nutnosti omezení nárazového přítoku do systémů lze uvažovat o zádržných (retenčních) zařízeních, které by zmírnily příval vod do stávajících stok.

Návrh koridorů pro vedení kanalizace v území je zakreslen v 02 - Koordinačním výkrese. Přesnější technické řešení a profil bude určen v dalším stupni projektové dokumentace.

Vodovod

V obci je vybudován vodovod. Jeho provozovatelem je ČEVAK a.s. České Budějovice

Výpočet spotřeby vody pro řešené území:

Předpokládaný počet domů:

26 RD

Předpokládaný počet obyvatel:

90 ob.

Měrná roční spotřeba vody dle přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb. 46m³/ob.rok

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Souhrn potřeb vod pro území : | 4140m ³ /rok |
| průměrné denní: | 11,3 m ³ /den |
| maximální denní : | 16,95 m ³ /den |
| maximální hodinová : | 1,27 m ³ /hod |

Dle současných dostupných informací a konzultací lze předpokládat, že spotřebu vody bude možno pokrýt stávající soustavou. V dalším stupni projektové dokumentace vodovodu bude ověřena soustava vzhledem k vydatnosti zdroje, ověření kapacity úpravny vody a průtoku vody do řešeného území stávající soustavou.

Navrhovaný vodovod v řešeném území bude napojen na vodovodní systém v připravených odbočkách pro řešené území v ulici Nemanické (PE 90) – viz. body V1 a V2 ve výkrese 2 - Koordinačním. Domy v ulici Školní bude možno napojit variantně:

- 1) z nově navrhovaného potrubí podél Školní ulice na straně řešeného území
- 2) ze stávajícího potrubí (PE 110) na odlehle straně ulice Školní samostatnými vodovodními přípojkami

Návrh koridorů pro vedení vodovodu v území je zakreslen v koordinačním výkrese. Přesnější technické řešení a profil vodovodu bude určen v dalším stupni projektové dokumentace.

Plynovod

V Hrdějovicích je provedena plynifikace obce. V ulicích Školní a Nemanická probíhají vedení STL plynu, které jsou dostatečným zdrojem plynu i pro řešené území.

Vzhledem ke stavu povrchů přilehlých silnic bude napojení prováděno přednostně v ulici Školní a z uvedeného plynovodu bude proveden rozvod po území. V nevyhnutelné potřeby bude možný propoj (zokruhování) STL plynovodu s plynovodem v ulici Nemanické. Zde je však nový povrch silnice a není záhodno jej narušit překopem.

Přesnější technické řešení a profil vodovodu bude určen v dalším stupni projektové dokumentace. Návrh koridorů pro vedení plynovodu je zakreslen v koordinačním výkrese.

Předpokládaný odběr plynu v řešeném území:

Obyvatelstvo

Skupina C:

C – 26 odběratelé (1,6m³/h, 2800 m³/r)

- | | | | |
|----------------------|------------------------------|---|---------------------------|
| – hodinová spotřeba: | 26 * 1,6 m ³ /h | = | 41,6 m ³ /h |
| – roční spotřeba: | 26 * 2800m ³ /rok | = | 72800 m ³ /rok |

Před zahájením dalších projektových prací – PD DÚR – je třeba podat žádost o připojení k distribuční soustavě dané lokality. Na základě té E.on sepíše Garanční protokol, který uvede: přesná místa napojení, technické podmínky řešení.

Elektrická energie

Vedení VN a trafostanice

V severní části řešené lokality se nachází novodobá kiosková trafostanice 22/0,4kV f. E.on, do níž je přivedeno ulicí Nemanickou zemní kabelové vedení VN.

Po předběžné konzultaci s f. E.on bude z možno z této trafostanice napojit i řešenou lokalitu.

Zásobení NN

z uvedené kioskové trafostanice budou rozvedeny zemní kabely nn, zásobující území. V rámci zpracování studie je zakreslena trasa (koridor) pro jejich uložení. Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25A. Řešení rozvodů NN bude vypracováno společností E-on na základě žádosti o připojení.

Doporučení dalšího postupu

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s f. E-on a to v žádosti o zřízení připojovacích míst v území. Na tomto základě bude možno rozsah úkonů lépe vyhodnotit a navrhnout pro obec neoptimálnější ekonomické řešení napojení.

Veřejné osvětlení

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení veřejných prostranství: ulic a hlavního přilehlého veřejného prostranství.

Přesné místo napojení a technické řešení VO budou navrženy v následujícím stupni projektové dokumentace pro územní řízení. Stejně tak bude v dalším stupni navrženy poloha, rozestupy v závislosti na stanoveném typu svítidla.

Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen koridor podél oplocení pozemků v zeleném pásu, před zadlážděnou částí místní komunikace.

Sdělovací vedení

Sdělovací zemní kabelové vedení se nachází v rámci stávající zástavby ulic Nemanické a Školní. Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení. V případě provádění kabelizace je třeba dát důraz na nenarušení novodobých povrchů, především silnice v ulici Nemanické.

4. Regulativy

a) Využití pozemků

Bydlení v rodinných domech

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Přípustné využití

- bydlení - umístování staveb rodinných domů, mající odpovídající zázemí (zahradu) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství
 - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště)

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost např. nerušící drobný maloobchod a služby charakteru drobného (např. krejčovství, kadeřnictví, spravování obuvi), které doplňují bydlení
- ubytovací zařízení a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - o stavby pro obchod s celkovou prodejní plochou větší než 80 m²
 - o stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb
 - o dále např. Autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

b) Druh staveb

Druhy staveb, které lze kromě rodinného domu umístit na pozemek, určuje vyhl.č. 501/2006 Sb. § 21, odst.6.

c) Prostorové regulativy staveb

- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. Výkres č. 02 Koordinační v grafické části ÚS
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha je nejčastěji 2m od boční hranice pozemku případně jiná vzdálenost uvedená viz. Výkres č. 02 Koordinační v grafické části ÚS
- stavební čáry nepřekročí garáž ani jiná stavba. Před stavební čáru může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod. Vedlejší stavební čáru boční může přestoupit přístřešek parkovacího stání.
- zastavitelnost pozemku objekty a zpevněnými plochami – maximálně 40% z plochy stavebního pozemku
- úroveň +-0,0 1. np bude max. 0,30 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu k domu přiléhajícímu.
- garáž nelze umístit do suterénu
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 2 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.

- boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006Sb. §25.
- oplocení - ze strany ulice bude provedeno oplocení zídka, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,6 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Poloha průčelního oplocení je zakreslena v grafické části územní studie. Oplocení pozemku mimo průčelní uliční čáru lze provést drátěným plotem, dřevěným plotem, zídka či jejich kombinací do max. výšky 1,9m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou v maximální možné míře likvidovány vsakem na vlastním pozemku. (podmínka bude upřesněna základě provedení inženýrsko geologického průzkumu a vodohospodářské studie na odvedení dešťových vod z území)

RD (dvoupodlažní) – toto řešení se doporučuje

- výšková regulace je stanovena:
 - jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha o sklonu 35-42 stupňů, výška římsy nepřesáhne 3,7 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Garáž může být zastřešena kromě výše uvedené sedlové střechy též rovnou střechou s nízkými atikami.
 - *2 nadzemní podlaží v případě moderního RD s rovnou střechou, stavba nepřesáhne výšku 6,8m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Garáž bude zastřešena taktéž rovnou střechou (pro umožnění tohoto případu stavby musí být v lokalitě provedena změna územního plánu změnou charakteru ploch a na Bm - bydlení městské – což b bylo vzhledem k záměru výstavby vhodnější)*

RD (typu bungalovu) – toto řešení se příliš nedoporučuje vzhledem k malým plochám pozemků.

Pokud se pro ně stavebník rozhodne, je vhodnější v atypických (např. nárožních) polohách území

- výšková regulace je stanovena
 - na jedno nadzemní podlaží + valbová střecha o sklonu 30-35 stupňů. Výška římsy nepřesáhne 3,3 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Podkroví je možné využít jako obytné. Garáž bude zastřešena kromě výše uvedené valbové střechy též střechou sedlovou o shodném sklonu jako na RD nebo střechou rovnou s nízkou atikou.
 - na jedno nadzemní podlaží + rovná střecha. Výška stavby nepřesáhne 3,7 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Garáž bude zastřešena střechou odpovídající co do charakteru střechy na RD.

5. Ekonomika zainvestování území

a) hrubý propočet investičních nákladů

Upozornění: jedná se o hrubý propočet, který bude dále upřesňován v dalších fázích projektových příprav. Slouží především pro základní ekonomickou rozvahu záměru.

| | | | |
|---|---------------------|-------------------------|----------|
| Úprava veřejných prostranství, terénní úpravy | | | |
| - zpevněné plochy a komunikace | 2989 m ² | 1800,-Kč/m ² | 5,38 mil |
| - vybavení veř. prostranství (odhad) | | | 0,31 mil |
| - ozelenění | 30 ks stromů, keře | | 0,40 mil |

Kanalizace

v území je třeba navrhnout systém odvedení vod a posoudit kapacitu odtoku do stávajícího systému.

V této fázi lze skutečné náklady jen těžko odhadnout, jedná se o velmi hrubý odhad.

V orientační aproximativní poloze je zahrnuto: kombinace jednotného a oddílného systému,

(i vzhledem k variantě částečného vsaku), zdrže apod.

| | | | |
|---|---------|--------------|-----------|
| | 250 bm | 15000,-Kč/bm | 3,75 mil. |
| Vodovod | 620 bm | 1600,-Kč/bm | 0,99 mil. |
| Plyn STL | 435 bm | 1300,-Kč/bm | 0,56 mil. |
| Rozvody NN (budoucí odběratel platí se v současnosti příp. poplatek) (3 fáze – 25A – 12 500,-Kč / 26 RD) | | | 0,33 mil |
| Rozvody veřejného osvětlení | 560 bm | 600,-Kč/bm | 0,36 mil |
| | 35 lamp | | 0,55 mil |

Celkem: 12,63 mil Kč

b) propočet zainvestování území

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Celkové náklady na infrastrukturu | 12 630 000,- Kč |
| Celková výměra stavebních pozemků | 21 063 m ² |

Přepočet nákladů investic na m² stavebního pozemku 600 Kč/m²

| | |
|--|-------------|
| Náklady na zainvestování jednoho stavebního místa pro RD (propočítáno pro 26 RD) | 486 tis. Kč |
|--|-------------|

Ve Znojmě dne 2.8.2011

vypracoval: Ing.arch. Jaroslav Poláček

6. Postup dalších přípravných a projektových prací

Pro další postup přípravných prací je nutné provést v lokalitě inženýrsko-geologický průzkum.

Ten bude potřebný pro:

- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací
- projekty jednotlivých staveb vzhledem k jejich výškovému osazení, založení, nakládání s dešťovými vodami na jednotlivých pozemcích.

Na základě průzkumu doporučujeme v první fázi zpracovat vodohospodářskou studii, která navrhne a ověří způsob nakládání především s dešťovými vodami v území, v návaznosti na to i s vodami splaškovými.

Po ujasnění těchto skutečností bude možno přikročit ke zpracování projektů pro územní rozhodnutí na dopravní a technickou infrastrukturu území (ZTV).

Výškové osazení jednotlivých staveb bude vycházet především z nivelety přilehlých navržených místních komunikací. Není možné stavby usazovat bez znalosti těchto přilehlých výškových poměrů.