

US 2 BABICE, PLOCHY PRO BYDLENÍ BI-44

Záměrová územní studie dle Územního plánu obce Babice Uherské Hradiště - textová část

Pořizovatel územní studie : MěÚ Uherské Hradiště
Odbor SŽP, oddělení územního plánování
jako Úřad územního plánování

Zpracovatel: Ing.arch. Josef Hajduch, Prostřední 41, 686 01 Uherské Hradiště
ČKA 02541

Zpracováno: únor 2021

Obsah

| | |
|--|---|
| <u>I. Úvod</u> | 3 |
| <u>I.1. Popis umístění v širších vazbách na okolí</u> | 3 |
| <u>I.2. Bližší popis současné zástavby</u> | 3 |
| <u>I.3. Popis záměru:</u> | 3 |
| <u>II. Účel územní studie</u> | 4 |
| <u>III. Cíl územní studie</u> | 4 |
| <u>IV. Vymezení řešeného území</u> | 5 |
| <u>IV.2. Funkční využití ploch:</u> | 5 |
| <u>V. Výchozí podklady</u> | 5 |
| <u>VI. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury</u> | 5 |
| <u>VI.1. Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:</u> | 6 |
| <u>VI.2. Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury:</u> | 6 |
| <u>VI. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území</u> | 8 |
| <u>VII. Závěr</u> | 9 |

I. Úvod

Na základě schváleného územního plánu pro obec Babice podal investor **Ondřej Slavík, Hradištská 71, 686 03 Staré Město**, v souladu s ustanovením § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podnět na pořízení „Územní studie pro lokalitu US 2, (dále jen „územní studie“). Územní plán nabyl účinnosti dne 8.3. 2011.

Na části ploch v této lokalitě hodlá investor provést výstavbu několika rodinných domků.

I.1. Popis umístění v širších vazbách na okolí:

Plánovaná zástavba se nachází v ploše vymezené pozemky rodinných domků podél ulice Dolní Cerony a ulice Školní, Z jihovýchodní strany je vymezeny ulicí Výpusta, ze severozápadní strany areálem mateřské školy a budovy kulturního domu a obecního úřad. Studie je zpracována v rozsahu plochy BI- 44. Plocha záměru není dotčena ochrannými pásmy inženýrských sítí.

I.2. Bližší popis současné zástavby:

Severovýchodní a jihozápadní okraj uvažovaného projektu je tvořen stávající zástavbou různorodých rodinných domků jedno a ž dvou podlažních se střechami plochými , sedlovými nebo pultovými. Severozápadní hranice je tvořena areálem Mateřské školy a budovou kulturního domu se dvěma podlažími s plochými střechami.

I.3. Popis záměru:

Návrh studie řeší parcelaci těchto ploch s možností převážně oboustranné zástavby navržené komunikace s veřejným prostorem pro vedení inženýrských sítí.

Studie řeší i navazující plochy pro zainvestování a výstavbu dalších rodinných domků včetně, tras vedení komunikací a technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že území řešené studií je menší než 2 ha nevymezují se plochy veřejného prostranství dle vyhl.501/2006 Sb.

Zástavba rodinnými domky je navržena formou volně stojících domků nebo dvojdomků a v jednom případě řadová zástavba na parcelách velikosti 500 – 1200 m². celkem je navrženo 20 rodinných domků při snaze o převážné zachování stávající parcelace. Navržená komunikační kostra propojuje stávající ulici Na Výpusti s ulicí Školní s možností průjezdu i k ulici u obecního úřadu.

Navržená páteřní komunikace bude mít šířku minimálně 5,5 m, minimální šířka veřejného prostoru – oplocením pozemků je 10 m. Propojení na ulici školní je navrženo v šířce 5,5 m jako obousměrné. Podél páteřní komunikace je navržen chodník šířky 1,5m.

II. Účel územní studie

Zpracování územní studie pro tuto lokalitu bylo uloženo Územním plánem obce Babice (označení lokality - US 2) jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. Územní plán nabyt účinnosti dne 8.3. 2011. Vzhledem k aktuálním požadavkům investora na umožnění výstavby na části dotčených pozemků bylo zahájeno pořizování ÚS.

Územní studie bude sloužit jako podklad k pořizování dalších stupňů projektové dokumentace řešeného území.

V této studii jsou dodrženy aspekty plánovací, urbanistické, architektonické, ale také technické a ekonomické, to vše při respektování krajinných hodnot.

Dalo by se shrnout, že účelem zpracování této územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro územně a stavebně správní rozhodování v území a pro navazující investiční činnost tak, aby bylo území využito v souladu s územním plánem.

III. Cíl územní studie

Cílem vypracování této územní studie je návrh :

- systém místních komunikací, napojený na stávající komunikační síť.
- koncepci technické infrastruktury (z důvodu úspory místa je navrhováno umístění technické infrastruktury částečně pod komunikací.
- stavební pozemky (v maximální hustotě zástavby - celkem 20). Jiné dělení stavebních pozemků, tzn. např. spojování, je možné povolit v rámci územního řízení).

- 1) konkretizovat záměr územního plánu při jeho plném respektování
- 2) prověřit a nalézt přijatelnou míru zastavitelnosti území – jako kompromis mezi ekonomickou udržitelností projektu..
- 3) nalézt optimální koncepci urbanistického, dopravního a technického řešení, se zohledněním všech omezujících faktorů

IV. Vymezení řešeného území

Plocha je vymezena v Územním plánu obce Babice pod označením US 2. Územní studie v rozsahu ploch BI- 44 určené územním plánem pro individuální bydlení. Řešené území zahrnuje i nezbytné širší souvislosti vycházející zejména z řešení veřejné infrastruktury. Řešení umožňuje návaznost veřejné infrastruktury následujících etap. Podkladem pro koncepci veřejné infrastruktury je Územní plán obce Babice, Územně analytické podklady a známé záměry investorů.

IV.1. Dosavadní vymezení ploch:

Územní je v současné době extenzivně zemědělsky obhospodařováno, je tvořeno převážně ornou půdou a zahradami.

IV.2. Funkční využití ploch:

Funkční využití ploch v řešeném území respektuje územní plán v dané lokalitě, . jedná se o individuální bydlení a veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch a související dopravní a technickou infrastrukturu.

V. Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování této územní studie jsou:

- a) Územní plán Obce Babice - nabyt účinnosti dne 8.3. 2011
- b) Zadání územní studie zpracované MěÚ Uherské Hradiště odborem SZP, oddělení územního plánování
- c) Podklady zpracované Ing. arch. Josefem Hajduchem
- d) Územně analytické podklady a známé záměry investorů.

VI. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrh respektuje obecně technické požadavky na výstavbu stanovené stavebním zákonem, vyhláškou o obecně technických požadavcích na výstavbu a souvisejících zákonech – především: zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon 2 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987

Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dalších předpisů týkajících se dané problematiky a vyhl.501/2006 Sb.

VI.1.Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:

Navržené obslužné komunikace jsou dvojího druhu :

- **páteřní**, která je obousměrná, průjezdná, má šířku 5,5m regulérní dvojpruhové komunikace a bude sloužit pro základní obsluhu území (nejenom majitelů, ale také pro svoz odpadů, údržbu technických zařízení správci inženýrských sítí apod.). také pro přímou obsluhu přilehlých objektů.
- **Napojení na ulici školní**, obousměrné a dvoupruhové, šířky 5,5m.

– Doprava v klidu

Na navržených komunikacích se nepočítá s parkováním, jak z důvodů jejich přiměřené šířky, tak z důvodu bezpečnosti a bezkolizní zimní údržby. Naopak na každé parcele bude navržena zpevněná plocha (např. zatravněovací dlaždice). Při následné projekční přípravě budou tyto počty doloženy výpočtem normové bilance statické dopravy.

– Nemotorová doprava

Podél páteřních komunikací jsou jednostranně navrženy chodníky v šířce 1,5m. Vzhledem k minimální frekvenci na vozidlových komunikacích mohou být – při dodržování pravidel silničního provozu - zároveň využívány pro cyklistickou dopravu.

VI.2. Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury:

- **celková bilance nároků všech druhů energií, a vody,**

Potřeby elektrické energie:

| | |
|--|---------------|
| Pi – instalovaný výkon pro 1 objekt RD | 25 kW |
| Ps – soudobý výkon pro 1 objekt RD | 14 kW |
| Ps – soudobý výkon pro 20 objektů RD. | 280 kW |

- **celková spotřeba vody:**

druh potřeby: **rodinné domky**

počet obyvatel: $20 \times 4 = 80$

směrné číslo potřeby vody m³ za rok: 46

celkem za rok: $80 \times 46 = 3680$ m³

spotřeba vody na obyvatele za den: 230 l

spotřeba vody za den m³: 18,4

maximální denní potřeba vody m³/den: $18,4 \times 1,35 = 24,84$ m³

– **odborný odhad množství splaškových a dešťových vod:**

splaškové vody

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Množství splaškových vod za den | 18,4m ³ |
| Množství splaškových vod za rok | 3680 m ³ |
| Q _{hmax} : 18,4: 24 x 2,2 | 1,687 m ³ |

Dešťové vody

Dešťové vody budou svedeny ze střech objektů a zpevněných ploch na pozemcích u rodinných domků do retenčních jímek s přepadem do vsaku. Z komunikací a zpevněných ploch veřejných budou odvedeny do zasakovacích rigolů s přepadem do kanalizace.

Celková plocha komunikací a zpevněných ploch 1921 m²

Stanovení množství odpadních- dešťových vod

$$Q_{dešť} = S \times i \times \psi$$

S – odvodňovaná plocha = 0,1921ha

i - intenzita 15 min. deště = 115 l/s.ha

ψ- odtokový součinitel dle ČSN 756101 = 0,9(zpevněné plochy živičné s předlažbou, část beton dlažba)

$$S = 0,1921 \times 115 \times 0,9 = 19,88 \text{ l/s}$$

– **Zásobování vodou**

Stavby budou napojeny na vodovodní rozvod . Vodovodní rozvod bude vyprojektován a nadimenzován pro celé řešené území, realizovat se bude po etapách. Bude použito vodovodní potrubí PE DN 100mm podél páteřní komunikace.

– **Kanalizace – odvod splaškových vod**

Pro odvod splaškových vod bude použito potrubí DN 300mm v celém území, bude napojeno na stávající řad v ulici Školní.

– **Kanalizace - odvod dešťových vod**

Dešťové vody budou svedeny z komunikací do jednostranných odvodňovacích

vsakovacích retenčních rigolů, z přepadu z těchto rigolů a z ostatních zpevněných ploch prostřednictvím jednotné kanalizace do vodoteče. Ze střech vlastních objektů budou svedeny s ohledem na navrženou velikost pozemků do mobilních nádrží s přepadem do drenážních podmoků na jednotlivých pozemcích. Celková plocha komunikací a zpevněných ploch je vyjádřena v grafickém návrhu.

– **Topení a příprava TUV (teplé užitkové vody)**

Vzhledem k tomu, že v ulici Školní je středotlaký plynovod bude podél uličního profilu veden středotlaký plynovodní řad a do každého je možné dovést plynovou přípojku k plynovému kotli, který bude sloužit v zimě k vytápění a celoročně k přípravě TUV.

Tato základní varianta může být doplněna o alternativní zdroje podle individuálních požadavků každého majitele (tepelné čerpadlo, sluneční kolektory, fotovoltaické články apod.).

– **Zásobování elektřinou**

Pro zásobování navržených rodinných domků elektřinou bude vybudován nový rozvody od stávajícího rozvodu v ulici Výpusta od trafostanice U školy – z estetických a provozních důvodů bezpodmínečně kabelově.

– **Elektronické komunikační zařízení**

V záměru není uvažováno s pevným připojením na linky veřejné komunikační sítě, v lokalitě bude využívána možnost bezdrátového připojení na veřejnou komunikační síť.

VI.Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Veškeré rozvojové návrhy řešit s důrazem na krajinný ráz a začlenění do přírody s využitím institutu limitů a regulativů (typ zástavby, výška, typ a tvar střech, rozloha pozemků a zastavěná plocha objektů apod.).

V dotčeném území se nevyskytují:

- 1) plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- 2) památková rezervace včetně ochranného pásma
- 3) památková zóna včetně ochranného pásma
- 4) krajinná památková zóna
- 5) nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma
- 6) nemovitá národní kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma
- 7) památka UNESCO včetně ochranného pásma

- 8) historicky významná stavba, soubor
- 9) architektonicky významná stavba, soubor
- 10) významná stavební dominanta

Území ani není součástí:

- a) regionu lidové architektury
- b) součástí území s archeologickými nálezy
- c) sledovaných oblastí krajinného rázu

Území není místem krajinného rázu se specifickými podmínkami ani místem významné události. Záměr nevyvolává střety v území ani střety s limity využití území.

Záměr nevyvolává požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo uloženo prověření změny jejich využití území.

VII. Závěr

Tato územní studie je základním územně plánovacím a de facto i projekčním podkladem, který po průběžných konzultacích s klíčovými orgány státní správy, s investory a se zadavatelem, naplňuje v „zadání“ požadované cíle :

- 1) konkretizovala záměr územního plánu - při jeho plném respektování
- 2) byla prověřena a nalezena přijatelná míra zastavění území – jako kompromis mezi ekonomickou udržitelností projektu, zachováním (či spíše obnovením) kvality krajiny a zajištěním atraktivnosti pro potenciální klienty
- 3) byla nalezena optimální koncepce urbanistického, dopravního a technického řešení, se zohledněním všech potřebných faktorů

Jsou tedy vytvořeny všechny předpoklady pro racionální pokračování v přípravě tohoto záměru – konkrétně technické infrastruktury včetně dopravního řešení a včetně základních principů parcelace. Nyní je pouze na investorovi, aby se rozhodl, zda zadá projekční zpracování.

Přílohy:

- Grafická část územní studie