

ÚZEMNÍ STUDIE BLAŽOVICE

LOKALITA „ZA KŘÍŽKEM“

TECHNICKÁ ZPRÁVA

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:

Obec Blažovice (v zastoupení Petrem Plevou, starostou obce)
Nádražní 242, 664 08 Blažovice
724 186 305
starosta@obecblazovice.cz

Zpracovatelé:

Urbanistické řešení:
Ing. arch. Ondřej Pšenčík, Ing. arch. Leopold Pšenčík
Lazy I/ 4007, 760 01 Zlín
+420 608 811 322
ondrej.psencik@gmail.com
www.psenciksemancik.com

Datum:

únor 2020

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST

- 1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- 2) ZÁKLADNÍ ÚDAJE
- 3) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ
- 4) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE PLATNÉ ÚPD
- 5) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
- 6) REGULACE A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVBY
- 7) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- 8) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- 9) ZÁVĚR
- 10) POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ
- 11) PŘÍLOHA – ŘEZY ÚZEMÍM
- 12) PŘÍLOHA - FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

DOKLADOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 URBANISTICKÝ NÁVRH 1:1 000
- 2 KOORDINAČNÍ VÝKRES 1:1 000
- 3 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:2 000
- 4 VLASTNICKÉ VZTAHY 1:1 000
- 5 DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 1:1 000

2) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Celková plocha vymezeného území celkem: 15 550 m²
Plocha dopravní infrastruktury: 1 460 m²
Plocha chodníků a zatravněných ploch pro uložení TI: 1 405 m²
Plochy veřejné zeleně: 1 600 m²
Plochy individuálního bydlení: 11 085 m²

3) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Řešené území se nalézá na severním okraji obce Blažovice a v územním plánu je označeno jako návrhové lokality C a D. Na vymezené území ze západu navazují plochy všeobecného bydlení venkovského charakteru – současný stav se zónami hospodářských traktů a zónami zahrad a sadů.

Území je v ÚPnSÚ řešeno v podrobnosti, kterou pro územní plány tehdy požadoval stavební zákon (zákon č.50/1976 Sb.). Připravovaný nový územní plán počítá v této ploše s nutností podrobnějšího řešení urbanistickou studií. Také vzhledem k poměrům a podmínkám pro výstavbu v dané lokalitě je potřeba podrobnějšího řešení zcela objektivní. Na základě tohoto faktu a zvláště vzhledem ke komplikované morfologii terénu i malé šířce parcel na jižní straně ulice Za Křížkem (území označené v ÚPnSÚ jako plocha D) rozhodla obec Blažovice o pořízení územní studie, která by našla nejvhodnější variantu rozvoje území.

4) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE PLATNÉ ÚPD

Plocha je označena jako plochy C a D a vymezena funkčním využitím jako:

Všeobecné bydlení venkovského charakteru – navrhovaný stav

zóna bydlení

zóna hospodářských traktů

zóna zahrad a sadů

zeleň veřejná – navrhovaný stav

čisté bydlení venkovského charakteru – navrhovaný stav

Podmínky pro využití ploch vyplývající z regulačního plánu (výkres č. 3 schválený usnesením obecního zastupitelstva 20. 9. 1996).

Lokalita C

Plochy všeobecného bydlení venkovského charakteru.

Slouží především bydlení venkovského charakteru s obytnými budovami, které mají odpovídající užitkové zahrady a sady a zázemí hospodářských traktů pro úměrnou zemědělskou a řemeslnou výrobu bez negativních vlivů na životní prostředí obce (podíl podlahové plochy bydlení činí zpravidla 30-80%).

přípustné využití:

obytné budovy venkovského charakteru

hospodářské budovy pro zemědělskou a řemeslnou výrobu

obchody a veřejné stravování pro obsluhu území

stavby pro církevní, kulturní, školské a zdravotnické účely

sportovní aktivity

výjimečně přípustné:

ubytovací zařízení

ostatní nezávadné provozovny s pracovními příležitostmi

stavby pro správu.

Lokalita D

Plochy čistého bydlení venkovského charakteru

Slouží především bydlení venkovského charakteru se zázemím zahrad a samozásobitelského hospodářství (podíl podlahové plochy bydlení zpravidla přesahuje 80%).

přípustné využití:

obytné budovy venkovského charakteru

vedlejší objekty pro zemědělské samozásobitelské hospodářství

sportovní aktivity

výjimečně přípustné:

obchody a nerušící provozovny služeb

stavby pro církevní, kulturní, školské a zdravotnické účely sloužící obyvatelům obce malá obyvatelská zařízení.

5) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Vypracovaná územní studie řeší dopravní koncepci a podrobnější využití jednotlivých ploch. V území předpokládáme celkově výstavbu až 13-ti rodinných domů (RD na parcele č. 868/43 zatím není realizován, ale jeho stavba je povolena). Ty jsou situovány na pozemcích o výměrách od 618 m² až po 6 989 m². Dopravní napojení území je uskutečněno z ulice Za Křížkem, kterou již využívají stávající rodinné domy a v budoucnu bude napojena kruhovým objezdem na páteřní komunikaci obce Blažovice. Na východním konci řešeného území je navrženo obratiště, které svým charakterem v budoucnu umožní další pokračování komunikace jižním a východním směrem. Parcelace území respektuje současné vlastnické vztahy.

6) REGULACE A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Severní část komunikace Za Křížkem

Zástavba bude navazovat formou izolovaných domů a jednoho dvojdomu na stávající rodinné domy na parcelách č. 868/5 a 868/13 a dům v realizaci na p. č. 868/43. Uliční čára respektuje pozici oplocení stávajících domů i domu ve výstavbě a navazuje na uliční fasádu stávajícího domu na parcele p. č. 194/1. Průčelí objektů budou vzájemně rovnoběžná a budou sledovat linii komunikace. Stavební čára pozemku číslo 1 (na parcele č. 868/46) bude navazovat na sousední objekt garáže. Uliční fasády rodinných domů na parcelách č. 868/78, 868/5 a 868/46 budou vzájemně rovnoběžné. Vzájemně rovnoběžnými budou také průčelí stávajících a plánovaných domů na parcelách číslo 868/13, 868/44, 868/43 a 868/42. Lomená stavební čára je definována kótou v západním rohu příslušného domu.

Jižní část komunikace Za Křížkem

Zástavba má charakter volně řadové zástavby tvořené dvojdomy a jedním volně stojícím domem na východním okraji řešeného území (parcely číslo 233/1 a 233/2). Průčelí všech fasád na této straně komunikace budou vzájemně rovnoběžná. Stavební čára je definována kótou v západním rohu příslušného dvojdomu ev. domu volně stojícího. Vzhledem k nedořešeným majetkoprávním vztahům nebyla uliční čára na této straně komunikace stanovena. Rozhraní veřejného a soukromého prostoru zde ale bude vymezeno jednoduše, stejným principem jako na protější straně komunikace.

Obecně platné regulace a prostorové uspořádání zástavby

Maximální šířka RD do ulice je definována odstupem od hranic sousedních pozemků min. 3,5m, šířka prostoru mezi sousedními RD je min. 7,0 m (u domu situovaného na parcele 227/1 a 227/2 je možno jít až na hranici pozemku). Úroveň +- 0,0 čisté podlahy 1NP bude ve vhodné návaznosti na komunikaci.

Objekty budou mít vzhledem k charakteru okolní zástavby 1-2 nadzemní podlaží + ev. podkroví. Domy, které na sebe těsně navazují (dvojdomy), budou mít totožnou výšku okapové římsy i hřebene (je zde předpokládána vzájemná dohoda mezi sousedy). Domy budou typově vycházet z tradiční venkovské zástavby se sedlovou střechou se sklonem 22-45°. Hřeben střech bude rovnoběžný s komunikací. Doporučeným materiálem šikmých střech je maloplošná, skládaná krytina v barvě cihlově červené. Nedoporučuje se krytina s glazovaným povrchem či povrchem v úpravě engoba. Doporučený odstín fasád jsou bílá, světlé valéry šedé a okru. Nebudou akceptovány výrazné „anilínové“ barvy, pro některé stavebníky dnes módní barvy.

Oplocení pozemku směrem do ulice bude dosahovat maximální výšky 1,5m. Oplocení dalších stran pozemku bude realizováno drátěným pletivem výšky max. 1,5 m, může být na podezdívce max. 0,5 m vysoké.

7) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura byla převzata z projektu „BLAŽOVICE, ZA KŘÍŽKEM – PRODLOUŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A KOMUNIKACE“, který zpracoval Zdeněk Vladyka v srpnu 2018.

Místní komunikace

Ulice Za Křížkem je navržena v dopravním režimu jako „Zóna 30“. Začátek zóny je opatřen stavebním betonovým příčným prahem projektovaným v akci "BLAŽOVICE III/4179 – OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKA", na kterou nová ulice navazuje. Komunikace je navržena jako slepá, dvoupruhová, obousměrná a její šířka je 5,50m. Na konci úseku je navrženo silniční obratiště o rozměrech pro otáčení vozů technických služeb a hasičů. Komunikace má délku 211,11m a jednostranný příčný sklon 2,5%. Povrch bude tvořit asfaltobeton v kompletní konstrukci. Ohraničení komunikace tvoří silniční obrubník 15/25 (150/250/1000mm), který bude osazen 100mm nad niveletu komunikace. V místech sjezdů se osadí nájezdová obruba 15/15 (150/150/1000mm) převýšená 20mm. Vyrovnání mezi silniční a nájezdovou obrubou, bude provedeno pomocí přechodových kusů 25/15 dl. 1,0m. Niveleta komunikace kopíruje stávající terén, přičemž je uzpůsobena k tomu, aby byl dodržen příčný a podélný sklon. Komunikace bude odvodněna podélným a příčným sklonem do uličních vpustí. Vpusti budou napojeny pomocí kanalizačních přípojek (DN 150 – PVC) do navrhované dešťové kanalizace. Zemní plán komunikace se odvodní pomocí 3% spádu do drenáže DN 100, která se napojí do uličních vpustí.

Parkovací pruhy

Pro odstavení vozidel návštěv nebo služeb je v trase ulice navrženo šest parkovacích pruhů. Jejich délky jsou 47,0m, 10,0m, 9,50m, 9,50m, 9,0m a 8,0m. Parkovací pruhy budou provedeny z betonové dlažby 200x100x80mm šedé barvy šířky 2,00m. Parkovací pruhy budou od komunikace ohraničeny nájezdovým obrubníkem BO 15/15 (150/150/1000mm) s převýšením 20mm. Od terénních úprav a chodníku budou ohraničeny silničním obrubníkem BO

15/25 (150/250/1000mm) s převýšením 100mm. Dešťové vody z parkovacích pruhů budou odvodněny podélným a příčným sklonem do uličních vpustí umístěných na nové komunikaci.

Chodník pro pěší

Chodník podél místní komunikace bude proveden z betonové dlažby 200x100x60mm šedé barvy s jednostranným příčným sklonem 2%. Je navržen v šířce 1,65m. Ohraničení bude provedeno ze strany terénních úprav pomocí betonového obrubníku 10/25 (100/250/1000mm) převýšeného 60mm – vodící linie pro slabozraké a nevidomé. Ze strany komunikace silničním obrubníkem BO 15/25 (150/250/1000mm) převýšeným 100mm. V místě vstupu na vozovku se osadí nájezdový obrubník 15/15 (150/150/1000mm) převýšený 20mm, u kterého se osadí varovný pás z reliéfní dlažby. Tento pás má šířku 400mm, červenou barvu a slouží pro osoby se zrakovým postižením. Chodník v místě velkého svahu sousedící s chodníkem směřující do klidové plochy bude opatřen ocelovým trubkovým zábradlím výšky 1,0m (průměru 50mm).

Chodník vedený do odpočinkové plochy bude proveden z betonové dlažby 200x100x60mm šedé barvy s jednostranným příčným sklonem 2%. Je navržen v šířce 1,50m. Chodník bude ohraničen betonovým obrubníkem BO 10/25 (100/250/1000mm) z jedné strany zapuštěným – odtok vody na terén a z druhé převýšeným 60mm – vodící linie pro nevidomé osoby. Jeho podélný sklon nepřesáhne 8,33%. Chodník bude opatřen ocelovým trubkovým zábradlím výšky 1,0m (průměru 50mm).

Velké výškové převýšení chodníku podél místní komunikace a klidové plochy je řešeno pomocí terénního betonového schodiště šířky 1,5m. To je navržené jako jednoramenné, s jednotným profilem stupně 8/160/310mm a 6/160/310mm vč. mezipodesty. Bude opatřeno jednostranným zábradlím výšky 1,0m (průměru 50 mm).

Sjezdy k nemovitostem budou provedeny z betonové dlažby 200x100x80mm šedé barvy. Navržené šířky jsou 4,0m a 10,0m (společně dva sjezdy). Příčný sklon sjezdů je 2%, u napojení na komunikaci je sklon zvětšen – max. 12.50% (musí zůstat průchozí profil ve 2% spádu, šířky min. 90cm). Sjezdy jsou od komunikace odděleny nájezdovým obrubníkem BO 15/15 (150/150/1000mm) s převýšením 20mm. Přechod mezi silničním obrubníkem a nájezdovým, bude proveden zkosenými přechodovými kusy BO25/15 – dl. 1,0m. U komunikace bude v šířce sjezdu položena reliéfní dlažba (varovný pás - červená barva) šířky 400mm, až do převýšení obruby 70mm. U sjezdů, které přesáhnou délku 8,0m, bude navržena vodící linie z drážkové dlažby 200x200x80mm. Přesné umístění nájezdové obruby na chodníku, tedy vjezdu na daný stavební pozemek, může být dále upřesněno v rámci navazujících správních řízení (zejména územního a stavebního).

8) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technická infrastruktura byla převzata z projektu „BLAŽOVICE, ZA KŘÍŽKEM – PRODLOUŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A KOMUNIKACE“, který zpracoval Zdeněk Vladyka v srpnu 2018.

Zásobování vodou

Prodloužení vodovodního řadu „V1“ začíná napojením na stávající vodovodní řad z PE D90. Za napojením bude demontován stávající podzemní hydrant a nově osazen na odbočení jako podzemní hydrant HP1. Odsud trasa vede podél komunikace, lomí se a prochází s ní souběžně až po ukončení podzemním hydrantem HP2.

Pro stávající a budoucí RD budou provedeny přípojky „V3-1“ až „V3-15“ ukončené vodoměrnými šachtami. Přípojky začínají napojením na stávající případně navržené potrubí a směřují kolmo na potrubí směrem k uvažovanému RD, za místem napojení bude uzavírací armatura DN25. Trubní materiál vodovodu a přípojek vodovodu je navržen z PE.

Dešťová a splašková kanalizace

V řešené lokalitě pro stavbu RD bude vybudována oddílná stoková síť napojená na stávající stoky. Pro jednotlivé navržené rodinné domy budou vsazeny přípojky DN 150 ukončené před hranicí pozemků zaslepením.

Stoka dešťové kanalizace „KD“ začíná napojením na projektovanou šachtu D12 stoky „KD1-2“ DN250 z projektu kruhové křižovatky a dále směřuje stoka k šachtě D1, D2 a D3, zde se lomí a pokračuje až po šachtu D5, kde končí.

Stoka splaškové kanalizace „DB“ začíná napojením na stávající kanalizaci „DB“ DN250 v nové šachtě S1 a prochází rovnoběžně s navrženou dešťovou kanalizací v komunikaci až po ukončení v navržené šachtě S3. Hloubka kanalizace je navržena s ohledem na navržené upravené a stávající výšky povrchů s minimálním sklonem pro možnost odkanalizování co nejnižších míst v uvažovaných rodinných domů. Trubní materiál pro kanalizační stoky je navržen z PVC.

Zásobování plynem

STL plynovod „P1“ D63 začíná napojením na stávající plynovod z PE D63. Před zahájením prací je nutno ověřit polohu a hloubku plynárenských zařízení ručně kopanou sondou. Od napojení směřuje plynovod mírně zalomenou trasou do souběžného vedení s potrubím vodovodu až po ukončení v místě obratiště.

Na potrubí budou napojeny přípojky „P1-1“ až „P1-12“ D 32 v místech předpokládaných RD ukončené v navržených HUP na okrajích pozemků. Přesné umístění plynoměru může být dále upřesněno v rámci navazujících správních řízení (zejména územního a stavebního).

Zásobování elektrickou energií

Z rozpojovací a jisticí skříně na stávajícím sloupu distribuční soustavy NN a ze stávající přípojkové skříně budou kabelovou smyčkou AYKY 3x120+70 napojeny přípojkové skříně SS200 pro odběrná místa. Do kabelové smyčky bude vřazena rozpojovací skříně. Přípojkové skříně budou osazeny v kompaktních pilířích v oplocení společně s přípojkovou skříní plynu. Z každé skříně budou připojeni dva odběratelé. Vedle přípojkové skříně bude vždy

umístěn elektroměrový rozvaděč pro jednotlivé odběry. Každých 100m bude u přípojkové skříně zřízena zemnicí soustava pro přizemnění vodiče PEN, zemní odpor max. 15 ohm.

V prostoru, kde je již položeno zemní kabelové vedení distribuční soustavy NN, budou použity zemní kabelové spojky. Propojení mezi přípojkovou skříní a elektroměrem bude již součástí vnitřní elektroinstalace rodinných domů. V případě, že se přípojné místo pro daný objekt nenachází v jeho oplocení ale přes komunikaci, budou pod zpevněnými plochami položeny dvě chráničky DVK 110 (jedna rezervní) mezi příslušným elektroměrem a odběrným místem. Přesné umístění kapličky pro nadzemní přípojku elektro - NN může být dále upřesněno v rámci navazujících správních řízení (zejména územního a stavebního).

Sdělovací vedení

Napojení lokality RD k SEK bude provedeno ze stávajících rozvodů v lokalitě, v prostoru okružní křižovatky. Odtud budou napojeny účastnické rozvaděče UR (přípojková skříně SIS 1B-QT, případně jiný ekvivalent) zemním kabelem typu TCEPKPFLE. V souběhu s metalickým kabelem bude položena rezervní chránička HDPE DN40 pro případné zatažení dalších kabelů, např. optických. Z účastnických rozvaděčů (přípojkové skříně) budou napojeny jednotlivé rodinné domy kabely TCEPKPFLE 3XN0,4.

Veřejné osvětlení

Stávající VO je napájeno ze stávajících nadzemních rozvodů veřejného osvětlení závěsným kabelem typu AES 2x16, umístěných spolu s distribučním vedením NN na podpěrných bodech distribučního vedení NN EON Distribuce. Stávající rozvod je jednofázový. S ohledem na plánovanou výstavbu rodinných domů není tato lokalita dostatečně nasvětlena.

V rámci výstavby nové komunikace, parkovacích stání a chodníku v řešené lokalitě bude provedeno i nové veřejné osvětlení a další inženýrské sítě. Je navrženo 7 nových sadových stožárů výšky 4,5 m se sadovými LED svítidly. Bude provedeno nové kabelové vedení veřejného osvětlení, dále bude provedena zemnicí soustava zemnicím páskem FeZn 30x4. Stožáry a svítidla budou totožné jako veřejné osvětlení ulic Luční a Laténská. Stávající svítidlo na betonovém sloupu distribuční soustavy NN bude demontováno.

9) ZÁVĚR

Pro realizaci zástavby jsou stanoveny potřebné regulativy, místa napojení inženýrských sítí, místa příjezdů na pozemky. Samotná zástavba území je podmíněna dořešením vlastnických vztahů především v jižní části ulice Za Křížkem.

10) POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje

KHS JMK upozorňuje na nutnost postupu v souladu s § 77 především odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů kdy ad (3) stavební úřad vždy zajistí, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo k funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví, a ad (4) žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle odstavce 3 do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle odstavce 1 měření hluku provedené podle § 32a cit. zákona a návrh opatření k ochraně před hlukem. Stejnou povinnost má žadatel, který hodlá předložit stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy a žadatel o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení ke stavbě podle odstavce 3.

Povodí Moravy, s.p.

Nakládání se srážkovými (dešťovými) vodami bude v navazujících stupních řešeno v souladu s § 5 a 27 vodního zákona, konkrétně dle odvětvové technické normy vodního hospodářství „Hospodaření se srážkovými vodami“ (TNV 75 9011) a sice tak, že pokud nebudou srážkové vody využívány v místě stavby (např. na zavlažování apod.), bude se volba způsobu odvodnění řídit těmito prioritami (v uvedeném pořadí): a) odvádění srážkových vod do půdního a horninového prostředí (vsakování); při jeho nedostatečné vsakovací schopnosti bude vsakování kombinováno s retencí a regulovaným odtokem; při neproveditelnosti či nepřípustnosti vsakování (musí být doloženo hydrogeologickým posudkem) bude postupováno podle priority v bodě b), b) retence a regulované odvádění srážkových vod do povrchových vod; při neproveditelnosti či nepřípustnosti regulovaného odvádění do povrchových vod bude postupováno podle priority v bodě c), c) retence a regulované odvádění srážkových vod jednotnou kanalizací. Dále upozorňujeme, že podél chodníků, veřejných zpevněných ploch či vjezdů na pozemky rodinných domů by měly být vybudovány zasakovací průlehy nebo jiné prvky pro možnost povrchového vsaku dešťových vod.

Ministerstvo dopravy ČR

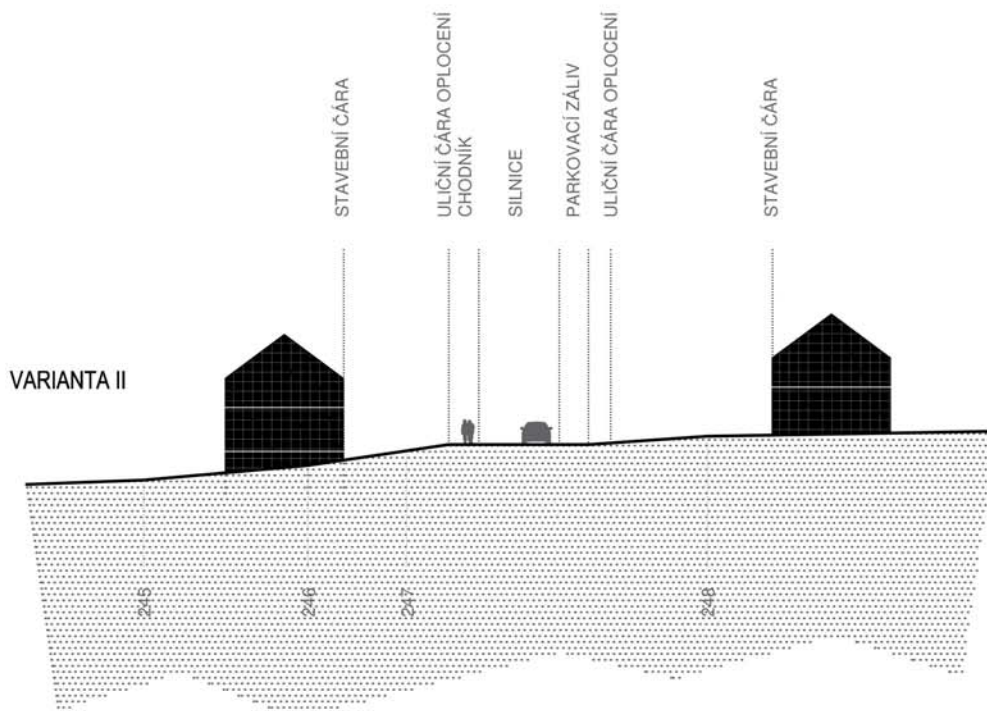
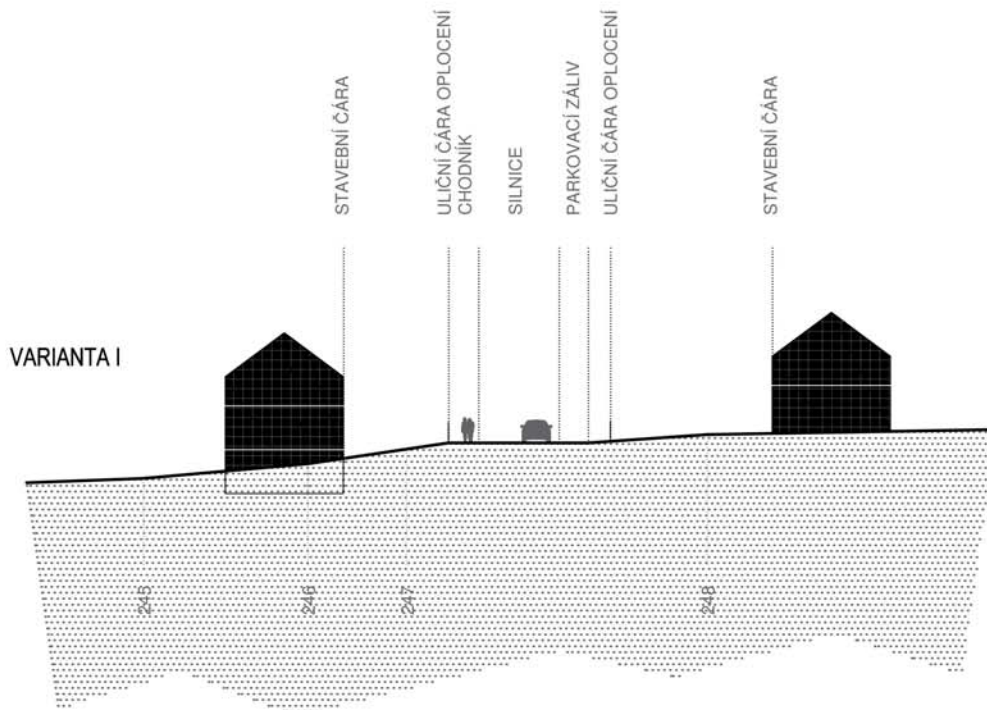
Řešené území se nachází 6 km od veřejného mezinárodního letiště Brno/Tuřany a zasahuje tak do jeho ochranných pásem (OP). Konkrétně se jedná o OP s výškovým omezením staveb a o OP se zákazem laserových zařízení – sektor A.

Ministerstvo vnitra ČR

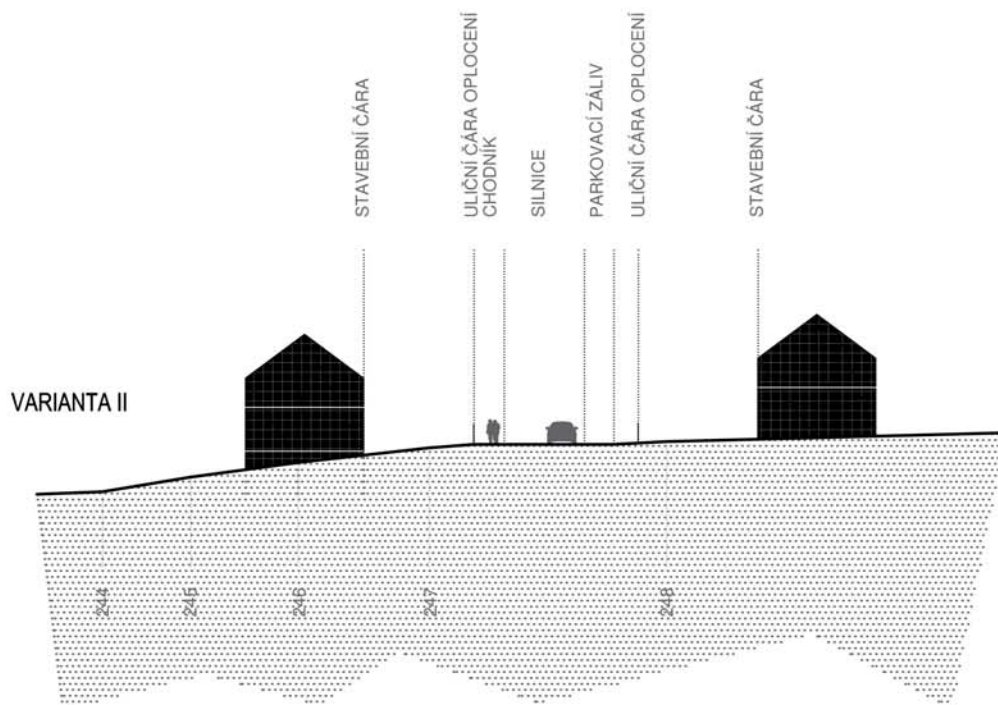
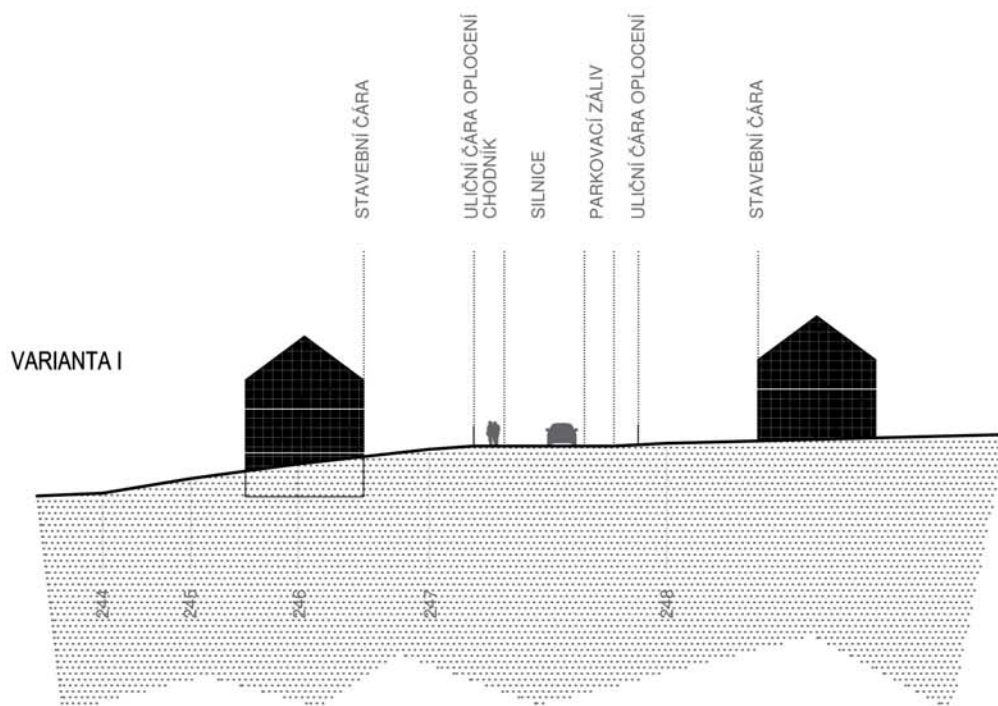
V lokalitě předmětné územní studie se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona.

11) PŘÍLOHA – ŘEZY ÚZEMÍM

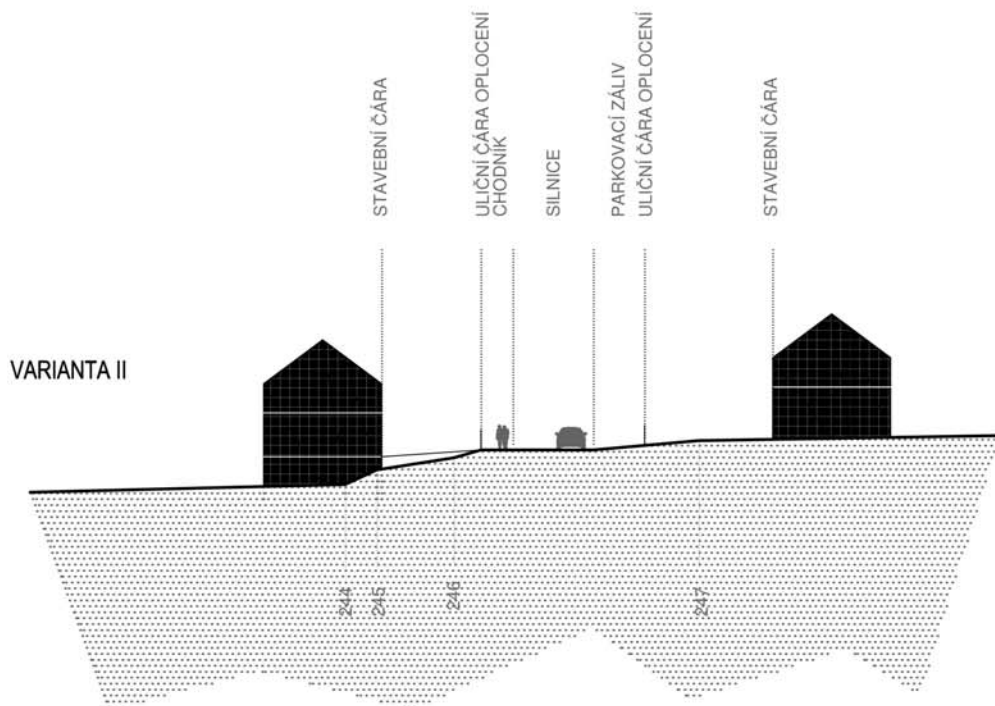
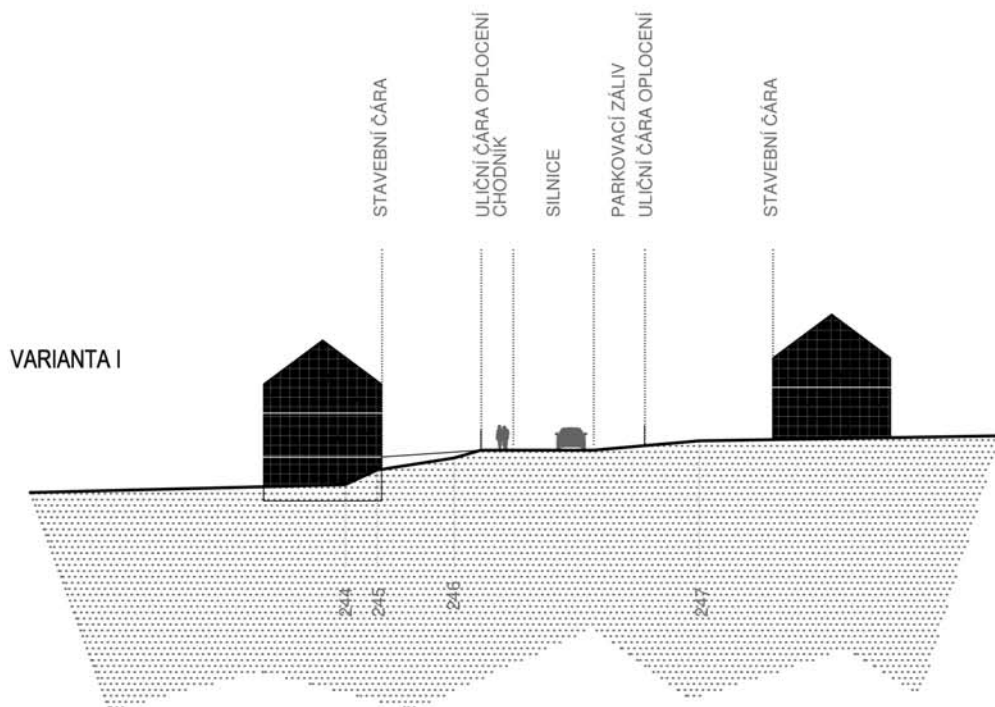
Řez A-A



Řez B-B



Řez C-C



12) PŘÍLOHA – FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU



Ve Zlíně dne 28. 2. 2020

Ing. arch. Ondřej Pšenčík, Ing. arch. Leopold Pšenčík