

TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ STUDIE LAŽÍNKY – ZÁPAD NA p.č. 408/12, 4206/38, 577/1, V k.ú. LAŽÍNKY

Obsah dokumentace:

Textová část včetně bilancí:

1. Identifikační údaje
2. Účel vymezení územní studie
3. Vymezení řešeného území
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území
5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení
 - a) Urbanistická koncepce
 - b) Koncepce veřejné infrastruktury
 - c) Koncepce zelené infrastruktury a veřejných prostranství
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území
7. Vyhodnocení v souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.
8. Fotodokumentace stávajícího stavu.

Grafická část:

1. Výkres širších vztahů
2. Výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů (1:500)
3. Výkres – urbanistické řešení 1:500
4. Zákres urbanistického řešení do ortofotomapy 1:1000
5. Výkres dopravní, technické infrastruktury a zelené infrastruktury (1:500)
6. Koordinační výkres 1:500
7. Výkres parcelace a podmínek pro výstavbu, vč. vlastnických vztahů 1:500

1. Identifikační údaje:

Údaje zakázky: Územní studie Lažínky – západ na p.č. 408/12, 4206/38, 577/1, v k.ú. Lažínky
Zadavatel: Rhea stav, s.r.o. Písečné 1, 378 72 Písečné
Pořizovatel: Městský úřad Moravské Budějovice Odbor výstavby a územního plánování
Zhotovitel: Obchodní projekt Jihlava, spol. s r.o., Pod Příkopem 933/6, 586 01 Jihlava
Ing. arch. Jiří Vácha
Datum zpracování: 10/2021

2. Účel vymezení územní studie

Územní studie stanoví celkovou koncepci zastavitelného území v rodinných domech označení BI (bydlení individuální) Z 31 a Z 32 a plocha zeleně ZP Z 129 dle změny č. 3. ÚP Moravské Budějovice. Navrhuje strukturu zástavby, definuje systém veřejných prostranství, jejich charakter, hierarchizaci a vzájemnou provázanost. Územní studie dále navrhuje funkční využití zástavby ve vazbě na okolí při respektování územních limitů vyplývajících z územního plánu a platných právních předpisů. Prvořadým cílem studie je vytvoření plnohodnotného kvalitního obytného prostředí, které zajistí optimální podmínky pro bydlení v této lokalitě a zvýší bezkolizní a předvídatelné (intuitivní) urbanistické struktury jasně definovaných ulic a veřejných prostranství. Řešené území bude přehledné, s dobrou orientací v daném prostoru, která vychází již z podstaty urbanistického návrhu – přehledná prostranství s průjezdnými komunikacemi bez slepých uliček a obratišť.

Předmětem této studie je detailní vypracování návrhu urbanistické koncepce řešeného území dle změny č. 3 ÚP Moravské Budějovice. Zhotovitel předložil majiteli pozemků návrh územní studie ve variantách a on z ní vybral variantu finální. Studie doplňuje a zpřesňuje podmínky uvedené ve změně č.3 ÚP podrobnými regulativy.

Návrh je dopracován do stadia územní studie, která stanovuje budoucí parcelaci a prostorovou regulaci zástavby při respektování územních limitů vyplývajících z územního plánu a platných právních předpisů. Rozšíření obce je logické z hlediska jejich neukončené struktury a charakteru této lokality. Úkolem ÚS je především stanovení regulativů pro individuální zástavbu v navržené parcelaci s podporou technické a dopravní infrastruktury.

3. Vymezení řešeného území

Územní plán Moravské Budějovice ve změně č.3 vymezuje na pozemku p. č. 408/12 k.ú. Lažínky zastavitelnou plochu BI a ZP. Zastavitelné plochy BI bydlení individuální s označením Z 31 a Z32 a plocha zeleně ZP označená Z 129 jsou uvedené ve změně č.3 územního plánu Moravské Budějovice.

Plocha vymezená jako bydlení individuální BI Z 31 je o rozloze 2.226 m². Na tuto plochu navazuje plocha bydlení individuální BI Z 32 o rozloze 10.969 m². Třetí plocha je plocha zeleně ZP Z 129 je o velikosti 1749 m². Třetí plocha ZP vzniká nutností toto území nezastavět RD z důvodu nadzemního vedení vysokého napětí (VN). Řešené území přímo navazuje na západě na zastavěnou část obce Lažínky. Územní studie řeší plochy Z 31, Z 32, Z 129 v nezbytném rozsahu tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu. Řešené území se nachází na severozápadní straně od centrální části obce Lažínky. Řešené území je svahováno z jihozápadní na severovýchodní stranu, a to zejména v uhlopříčce západ-východ. Plocha řešeného území je dnes využívána jako orná půda k zemědělským účelům. V daném území se nachází soukromé pozemky firmy Zemědělská společnost PETŘÍN s.r.o., č. p. 53, 67106 Starý Petřín.

Řešené území je na rozmezí vnitřní – kompaktní a vnější – nekompaktní části obce. Území lemují ze západní strany pole a louky. Z jižní strany je území vymezeno stávající komunikací. Z východní strany je stávající zástavba. Dalším sousedním prvkem ze severní strany je louka a zeleň.

Návrh se snaží terén reflektovat, využít jeho potenciálu a umístit parcely tak, aby využívaly terén. Napojení na inženýrské sítě by mělo zůstat v rámci řešeného území. Řešené území bude napojeno na zemní plyn, elektrickou energii, pitnou vodu veřejné osvětlení a na datové rozvody. V řešeném území bude individuální likvidace splaškových vod v jímkách na vyvážení nebo typových domácích čistírnách s přepadem do vsaku nebo jímací nádrže. Dešťové vody budou soustředěny přes sběrné obrubníky v retenčních nádržích s přepadem do vsaku. Grafické vymezení viz. 5 *Koordináční výkres řešeného území*.

4. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území

ÚS řeší plochu bydlení individuální BI Z 31 a Z 32, která je vymezená v platné změně č.3 ÚP obce Moravské Budějovice a jejíž rozloha činí 13195 m². Dále je zde plocha zeleně ZP Z 129 o ploše 1749 m². Řešené území přímo navazuje na zastavěnou část obce Lažínky. Územní studie řeší v nezbytném rozsahu i přilehlou část území mimo vymezené řešené území tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu.

Stávající využití území – Toto území s potenciálem pro bydlení je v současné době zemědělsky obdělávané. Pozemky jsou na orné půdě s bonitou IV.

Terénní limity – Řešené území je poměrně jednoznačně určeno a ohraničeno jak terénními tvary, hranicemi pozemků a komunikacemi. Lokalita je svahována z jihozápadní na severovýchodní stranu, a to zejména v uhlopříčce západ-východ (od místa s vedením vysokého napětí až do míst kde se nachází pozemek č.3), území se v nejnižším bodě nachází zhruba 6,0 m pod niveletou přilehlé silnice III. třídy a (bráno od navrženého vjezdu na pozemek č.3), výškový rozdíl přechází pozvolna celou parcelou. Plocha lokality je v současnosti zemědělsky obdělávána a je volná bez stromů a dřevin.

Stávající technická infrastruktura – Stávající sítě infrastruktury a jejich ochranná pásma jsou jedním z limitů vzhledem k zastavitelnosti území. Západním rohem lokality je vedena trasa stávajícího vzdušného vedení vysokého napětí – VN, jiné sítě technické infrastruktury se v území nenacházejí.

Stávající dopravní infrastruktura – Řešená lokalita včetně nově navrhovaného komunikačního napojení na silnici III. třídy se nachází na parcelách č. 4206/32 při jihozápadní hranici navrhovaného zastavitelného území obce, v sousedství silnice III/4118 Lažínky – Moravské Budějovice.

Dle územního plánu je lokalita rozdělena následovně:

Celková plocha – BI Z 31 + BI Z 32+ ZP Z129 - 14.944 m²

BI – Bydlení individuální v rodinných domech 13195 m² - 18 RD

ZP – plochy zeleně 1749 m²

Podmínky stanovené územním plánem:

Funkční využití

- 18 stavebních parcel o velikosti cca 512 až 763 m².
- Veřejný prostor – hlavní komunikace bude koncipována jako zóna 30–s odděleným provozem aut a pěších. Komunikace je ukončena na severovýchodní straně s předpokládaným rozvojem zástavby tímto směrem, který na ní výhledově naváže na severovýchodní straně, za vodotečí. Dalším veřejným prostorem komunikací, typem obytná zóna – se smíšeným provozem aut a pěších v jedné úrovni a minimálním šířkovém profilu.
- Provedení oplocení jednotlivých parcel ústících do veřejného prostoru pouze takovým způsobem, aby nedošlo k rušivému negativnímu vlivu, nejlépe lehkým drátěným plotem bez podezdívky max. výšky 1,5 m
- Podrobnější urbanistické řešení lokality je prověřeno územní studií - viz. dále

V rámci konkrétního řešení zástavby je nutno dodržet vzájemný poměr ploch, dále 8 m regulovaná výška budovy, tj. výška římsy by měla být maximálně 4,0 m nad upraveným terénem u vstupu do objektu (+/-0). Od bodu nad hlavní římsou je možné stavět střechu sedlovou. Realizovat se budou stavby pro bydlení v tradičních formách, umístěné na hraně veřejného prostranství, tvořící uliční čáru.

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (BI)

Plochy jsou určeny pro uspokojování potřeb individuálního bydlení v nízkopodlažních objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí. Tyto plochy zahrnují pozemky rodinných domů a pozemky související s určujícím využíváním plochy.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Bydlení v rodinných domech a usedlostech se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- Stavby pro bydlení.
- Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou
- Doplnkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.
- Rodinná rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy).
- Dětská a rekreační hřiště.
- Pozemky, stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobná architektura, mobiliář obce.

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ

- Bytové domy, pokud je přípustnost uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Stavby a zařízení veřejné a komerční občanské vybavenosti, které svým charakterem a kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše nebo sousedních nemovitostech (např. nezvyšují dopravní zátěž v území apod.), např. stavby a zařízení zdravotnictví a sociálních služeb, malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování (penziony), zařízení pro agroturistiku.
- Řemesla a služby, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech, a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.
- Chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- Stavby, činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou mírou.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ

Způsob situování staveb na pozemku musí respektovat uliční čáru, která je v tomto případě definována hranou předmětné plochy s veřejným prostranstvím. Poloha uliční čáry je upřesněna územní studií. Hlavní hmoty rodinných domů budou vycházet buď z obdélníkového půdorysu nebo tvarem T a budou orientovány kolmo nebo rovnoběžně s uliční čarou.

Rodinné domy mohou mít pouze šikmé střechy se spádem min. 40 stupňů, výška rodinných domů smí být maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví. Šikmou střechou se rozumí střecha sedlová, valbová apod.; pultová střecha není pro hlavní střechu rodinného domu povolena.

Požadavky na dopravu v klidu (parkování) budou uspokojeny na pozemcích stavebníka, nikoliv na veřejných prostranstvích. Pokud to geologické podmínky dovolí, bude likvidace dešťových vod řešena na pozemku stavebníka vsakem, zpětným využitím (např. splachování WC, zálivka zahrady), případně jiným technickým řešením, které zadrží vodu v místě. Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

- Výšková hladina ve stabilizovaných plochách musí respektovat převládající výšku zastavění v dané lokalitě.
- Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.

PLOCHY ZELENĚ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (ZP)

ZP – PLOCHY ZELENĚ 1749 m²

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu a plochy ochranné a izolační zeleně, např. zeleň oddělující bytovou zástavbu od negativních vlivů z provozu ve výrobních plochách nebo z provozu na silnicích.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- Stromová zeleň.
- Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území a protipovodňová opatření.
- Nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ

- Veřejná zeleň, parky, odpočívadla s lavičkami, zřizování pěších, případně cyklistických cest, zpevněné veřejné plochy, umístování objektů drobné architektury a vodních prvků, pokud tyto stavby, činnosti a zařízení nesníží ochrannou a izolační funkci plochy.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné či podmíněně přípustné využití.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Nejsou stanoveny

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technologické stavby a zařízení, umístěné na samostatných pozemcích s omezeným přístupem.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy staveb technické infrastruktury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- Stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování plynem, elektrickou energií a telekomunikace a spoje a trubní přepravu produktů včetně zařízení sloužící obsluze těchto území.
- Činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách.
- Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, zeleň, oplocení.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- Ostatní stavby, činnosti a děje, které nesouvisí s určující funkcí plochy.

PROSTOROVÉ REGULATIVY
Nejsou stanoveny

NOVÉ CYKLOTRASY

V tomto území se neuvažuje s novými cyklistickými komunikacemi.

ÚZEMNÍ STUDIE

V návrhu grafické části jsou vymezeny plochy, jejichž změny jsou podmíněny zpracováním územní studie. Zpracovaná ÚS je nezbytným podkladem pro rozhodování v území.

Území studie vymezí pozemky pro funkce v souladu s územním plánem. Dále vymezí bloky, plochy a zahrady s jejich využitím. Studie prověří navržené uspořádání v podrobnějším měřítku a stanoví podrobnější prostorové uspořádání území, včetně napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu. Zpracování těchto studií bude obsahovat zejména:

- požadavky na konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství),
- požadavky na umístění veřejné zeleně,
- požadavky na stanovení uliční čáry,
- požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb,
- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- související podmínky a požadavky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot

Pro plochy zastavitelného území a plochy přestaveb, které obsahují více funkčních ploch a zároveň pro které je stanovena povinnost zpracování územní studie platí, že v rámci konkrétního řešení zástavby je nutno dodržet vzájemný poměr ploch a veřejných prostranství, příp. zeleně. Průběh hranic však lze podrobným návrhem zpřesnit.

5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení

Na ploše BI Z 31 a ploše BI Z 32 (13195 m²) vznikne nová zastavěná část obce. Pozemky jsou rozděleny tak, aby mezi nimi vedl uliční prostor s komunikací. V uličním prostoru jsou vedena veškerá připojení na inženýrské sítě, jak dopravní, tak ostatní jako jsou el. energie, plyn, voda kabely VO a datové kabely. Výsledný návrh v ÚS nabízí možnosti individuálního bydlení s dostatkem klidu. Celkově zástavba vhodně doplňuje okolní strukturu, působí jednoduše a funkčně zároveň.

Urbanistická studie využívá území a též umožňuje vymežit a stanovit účely jednotlivých dílčích částí, čímž dělá území stabilnější ve svém vývoji a využití. Rozdělení ploch, jak je dáno ve změně č.3 ÚP Moravské Budějovice je dodrženo viz. textová část.

Hlavní automobilovým přístup do území bude po stávající komunikaci na silnici III/4118, na jižní straně řešeného území.

Kapacity – Celkově se navrhuje bydlení v RD na 18 pozemcích. Pro navrhované rodinné domy se předpokládá, že budou lokálně vytápěny zemním plynem, budou řádně osvětleny a osluněny (což bylo při návrhu respektováno).

5.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z priorit uvedených v zadání a ve změně č.3 ÚP Moravské Budějovice. Je dána především dosaženým stupněm rozvoje obce, prostorové skladby i geografické polohy. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území. Okolo navržené komunikace.

Urbanistická studie navrhla jednoduché geometrické schéma převzaté z ÚP. Hlavní osou navrhovaného území je komunikace – „Zóna 30“, na ní se připojuje komunikace – „Obytná zóna“, ve tvaru U, která vymezuje obytnou ulici. Rozdělení území pomocí komunikací na menší jednodušší prostory, vede ke snadnějšímu pochopení a orientaci v místě.

5.2 Koncepce veřejné infrastruktury

Doprava

Komunikace se smíšeným provozem

Pro danou lokalitu je nutné vybudovat přístupovou komunikaci funkční skupiny C, která naváže na stávající silnici III/4118 Lažínky – Moravské Budějovice při jihozápadním okraji navrhované lokality, přibližně naproti stávajícímu výjezdu z parc.č. 340/10. Osa komunikace je orientována přibližně ve směru jihozápad-severovýchod a je ukončena na severovýchodní straně. Komunikace je ukončena na severovýchodní straně s předpokládaným rozvojem zástavby tímto směrem, který na ní výhledově naváže na severovýchodní straně, za vodotečí.

V dané lokalitě jsou navrženy komunikace dvojího druhu, typ „Zóna 30“ a druhý typ „Obytná zóna“.

První navržená hlavní komunikace je dvoupruhová (obousměrný provoz) s odděleným provozem pěších a aut. Tato komunikace vede v kratším směru z jihozápadní na severovýchodní stranu pozemku, jak je patrné z výkresu č. 5 výkres dopravní, technické a zelené infrastruktury. Jde o komunikaci, která bude s označením typ „Zóna 30“. Komunikace je navržená jako obousměrná, šířky 5,50 m - tj. se dvěma (protisměrnými) jízdními pruhy o šířce jednoho pruhu 2,75 m. Jejich technické parametry (vč. "rozjezdových oblouků" - poloměrů obrub) jsou vyhovující pro průjezd vozidel až do

délky 12 m (i požární vozy). Konstrukční provedení komunikace se předpokládá s asfaltobetonovým povrchem na podkladních vrstvách z kameniva, lemování povrchu bude silničními obrubníky. Povrchové odvodnění se předpokládá do sběrných nátokových obrub zaústěných do vsakovacího objektu z voštinových plastových tvárnic o rozměru 12/2.4/1.5 m. Při vstupu do území je na této komunikaci navržen zpomalovací prvek (zpomalovací práh) a umělé vodící linie pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace. Rozhledové poměry ("trojúhelníky") v místě napojení navrhované komunikace na komunikaci stávající, vyhovují společným požadavkům ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací a ČSN 73 6102 - Projektování křižovatek na silničních komunikacích.

Druhý typ navržených komunikací je komunikace dvoupruhová (obousměrný provoz) se smíšeným provozem pěších a aut. Tato komunikace se napojuje na navrhovanou hlavní silnici ve dvou místech a je ve tvaru U, jak je patrné z výkresu č. 5 výkres dopravní, technické infrastruktury. Jde o komunikaci, která bude s označením typ „Obytná zóna“. Komunikace je navržená jako obousměrná, šířky 5,50 m - tj. se dvěma (protisměrnými) jízdními pruhy o šířce jednoho pruhu 2,75 m. Jejich technické parametry (vč. "rozjezdových oblouků" - poloměrů obrub) jsou vyhovující pro průjezd vozidel až do délky 12 m (i požární vozy). Konstrukční provedení komunikace se předpokládá s asfaltobetonovým povrchem na podkladních vrstvách z kameniva, lemování povrchu bude silničními obrubníky. Povrchové odvodnění se předpokládá svedením vod do sběrných nátokových obrub zaústěných do vsakovacího objektu z voštinových plastových tvárnic o rozměru 12/2.4/1.5 m. V místě napojení hlavní komunikace (typ zóna 30) a této komunikací (typ obytná zóna) jsou navrženy zpomalovací prvky (zpomalovací prahy) a umělé prvky pro nevidomé. Tato komunikace je na jižní a severní straně propojena s obcí a otevřenou krajinou dvěma chodníky o šířce 2 m.

Parkovací a odstavná stání

Odstavná stání jsou navržena v každém RD dvě. Jedno v garáži a další vedle objektu. Ve veřejném prostoru se uvažuje s parkovacími stáními pro 8 míst pro návštěvy. Parkovací místa jsou vytvořena jako ostrůvky pro podélné stání na obou typech komunikací.

Stanovení resp. "výpočet" počtu "veřejných" parkovacích stání (resp. parkovacích ploch) je provedeno podle ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací. Podle kap. 14 Dopravní plochy, odst. 14.1.4 se "výpočet" provádí pro vstupní hodnoty podle tabulky 34. Pro obytné okrsky je potřeba 1 "veřejné" (nevyhrazené) stání pro 20 obyvatel okrsku. Pro danou lokalitu jsou to 4 obyvatelé/RD = (max.) obyvatel 72 obyvatel /20 obyv./1 stání = 3,6 stání. Navrženo je "veřejných", nevyhrazených 8 stání.

Stanovení počtu stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené je provedeno podle Vyhlášky č. 398/2009 Sb. "o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb", § 4. Pro navržených 8 stání je 1 stání vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

Vodovody

Zásobování Moravských Budějovic, Lažánek a Vesce pitnou vodou, je z oblastního vodovodu Vranov-Třebíč. Vodovodní řad bude napojen na stávající obecní řad na parc.č.577/1. Vodovodní řady budou přednostně zokruhovány. Pro zásobování pitnou vodou jsou navrženy přípojky vody pro každý RD. Přípojky pitné vody budou vybudovány a připojeny na hl. vodovod řad procházející navrhovanou lokalitou.

Viz výkres č.5 - Výkres dopravní, technické a zelené infrastruktury

Navrhované přípojky budou napojeny na stávající vodovodní řad ve stávající komunikaci v prostoru pod bývalou školou. Provedení přípojek je navrženo z trubek DN 32 mm.

Bilance potřeby pitné vody:

V předmětné lokalitě je navrženo celkem cca 18 RD, ve kterých bude bydlet cca 72 obyvatel.

Specifická potřeba pitné vody – dle přílohy č. 12 k Vyhlášce č. 120/2011 Sb. - by měla být 36 m³/obyvatele/rok, což odpovídá cca 100 l/ob./den.

Průměrná denní potřeba: $Q_p = 72 \text{ ob.} \times 100 \text{ l/ob./den} = 7200 \text{ l/den} = 7,20 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální denní potřeba: $Q_m = Q_p \times k_d = 7,20 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 10,80 \text{ m}^3/\text{den} (=0,108 \text{ l/s})$

Maximální hodin. potřeba: $Q_h = Q_m \times k_h = 0,108 \text{ l/s} \times 1,8 = 0,1944 \text{ l/s}$

Kanalizace splašková

Splašková kanalizace bude řešena pro každý objekt RD samostatně a splaškové vody budou likvidovány individuálně, buď v jímkách na vyvážení nebo vlastní typovou čistírnou odpadních vod (BIO čističkou) na pozemku přiléhajícímu k jednotlivým RD. Vyčištěná voda z ČOV čističek bude odvedena do vsaku nebo retenčních nádrží ze kterých bude voda čerpána na pozemek. Žumpy (jímky na vyvážení) se budují pouze tam, kde splaškové odpadní vody nelze odvádět do kanalizace nebo kde vyčištěné odpadní vody v malé čistírně odpadních vod do ekvivalentu 500 obyvatel (dále jen „malá čistírna“) není možné vypouštět do vodního toku nebo do vod podzemních.

Bilance splaškových odpadních vod:

V předmětné lokalitě $\dot{Z} = 480 \text{ g/den} = 0,48 \text{ kg/den} = 0,175 \text{ t/rok}$

NL = 55 g/ob./den x 4 ob. = 220 g/den = 0,22 kg/den = 0,08 t/rok

N-NH 4 = 15 g/ob./den x 4 ob. = 60 g/den = 0,06 kg/den = 0,022 t/rok

Pc = 2,5 g/ob./den x 4 ob. = 10 g/den = 0,01 kg/den = 0,0036 t/rok

Výše vyčíslené množství splaškových odpadních vod a znečištění ve splaškových odpadních vodách bude odváděno do individuální čistírny odpadních vod (ČOV) u každého RD.

Kanalizace dešťové – odvodnění komunikací

Povrchové odvodnění komunikací a chodníků se předpokládá do sběrných nátokových obrub zaústěných do vsakovacího objektu z voštinových plastových tvárníc o rozměru 12/2.4/1.5 m. Rozsah navrhovaných úprav a umístění retenční nádrže se vsakováním popisuje výkres č. 5 *Výkres dopravní, technické a zelené infrastruktury*.

Provedení podzemní retenční nádrže se vsakováním se předpokládá jakožto "akumulačního" prostoru skládaného z bloků voštinového typu, s propustným dnem a boky.

Dešťové (srážkové) vody nebudou odváděny z navrhovaných parcel rodinných domků (RD) a ostatních objektů. Ty budou "vsakovány" na parcelách RD nebo jímány v akumulačních jímkách u jednotlivých objektů a využívány jakožto užitkové vody. Dešťové vody ze střech rodinných domů a souvisejících zpevněných ploch budou řešeny přednostně zasakováním na příslušných parcelách, do drenážních vrstev (alt. retenčních nádrží), s přepadem do vsaku. Na pozemcích staveb rodinných domů, dle ÚP, musí být umožněno zasakování dešťových vod na 30 % plochy pozemku. Vhodnost zasakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích v dané lokalitě, bude ověřena hydrogeologickým průzkumem.

Bilance dešťových (srážkových) vod:

S ohledem na Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách (vodní zákon) (§ 5, (3)) je nutné zajistit vsakování nebo zadržování dešťových (srážkových) vod. Při bilancování a posuzování přípustných odtoků dešťových (srážkových) vod je nutné vycházet z komunikací:

Množství dešťových vod je vypočteno dle oddílu 6.8.1. ČSN 75 6760 Vnitřní kanalizace. Intenzita deště je uvažována dle ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky.

Qr odtok dešťových vod v l/s

i intenzita 15minutového deště v l/s.m² při uvažované periodicitě 0,5 = 0,0158 l/s.m²

A půdorysný průmět odvodňované plochy v m²

C součinitel odtoku dešťových vod, bez rozměru, podle tabulky 9 ČSN 75 6760

Qr = i x A x C = (2140/10000) * 0,9 * 170 = 32,7 l/s

Pro zasakování a retenci je nutné v dalších stupních provést hydrogeologický posudek zájmového území včetně vsakovací zkoušky dle ČSN. Velikost zájmového území 1,32 ha – z toho je regulovaný odtok 3 l/s/ha = 3,96 (4) l/s. Odhad retenční nádrže bez zasakování pro danou lokalitu je cca 43 m³, s částečným zasakováním dešťových vod bude nádrž menší, což bude ověřeno zasakovací zkouškou.

ČSN 75 0161 Vodní hospodářství

TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami

ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky

ČSN EN 752 Odvodňovací systémy vně budov

ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod

ČSN 75 6261 Dešťové nádrže

Množství dešťových (srážkových) vod lze stanovit výpočtem podle ČSN 75 6110 EN 752-4 Venkovní systémy stokových sítí a kanalizačních přípojek Část 4: Hydraulické výpočty a hlediska ochrany životního prostředí, kap. 11 Návrhové průtoky dešťových (povrchových) vod a odpadních vod z jednotné soustavy, odst. 11.3.2 Výpočtové metody dešťového odtoku v malých systémech stokových sítí.

Množství dešťových (srážkových) vod lze stanovit výpočtem i podle ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, kap. 5.3.4 Dešťové (srážkové) vody ve stokové síti, odst. 5.3.4.7 Racionální metody výpočtu v souladu s E.3 ČSN EN 752:2008.

Průtočná množství, resp. přítoky by měly být pro intenzitu přívalového deště s periodicitou 0,5 ("dvouletý dešť").

Plynovody

Plynovodní řad STL pro danou lokalitu bude napojen na stávající STL plynovod, který končí v současnosti na parc. č. 389/27. Navrhovaný STL plynovod pro zásobování lokality zemním plynem popisuje výkres č. 5 *Výkres dopravní, technické a zelené infrastruktury*.

Propojení je navrženo hlavně z důvodu vyšší "spolehlivosti" zásobování lokality zemním plynem. Z navrženého STL plynovodu budou napojeny STL části přípojek rodinných domů, ukončené v "pilířích" s hlavními uzávěry plynu (HUP), regulátory tlaky plynu (RTP) a plynoměry. Tyto "pilíře" budou umístěny na veřejně přístupných prostranstvích před objekty.

Bilance potřeby zemního plynu:

V předmětné lokalitě je navrženo celkem 18 odběrných míst (OM) pro rodinné domy (RD). Předpokládá se, že v odběrných místech (RD) budou instalovány plynové spotřebiče jako jsou kombinované kotle pro vytápění + ohřev TUV (výkonu cca 20 kW) a sporáky na vaření.

Maximální hodinová spotřeba zemního plynu pro 1 OM bude cca:

- kombinovaný kotel = 1,80 m³/hod

- sporák na vaření = 0,70 m³/hod

Průměr. maxim. hodinová spotřeba zem. plynu pro 1 OM = 2,50 m³/hod

Hodinové maximum spotřeby zemního plynu (celkem pro 6 OM):

$Q_h = 18 \text{ OM} \times 2,5 \text{ m}^3/\text{OM}/\text{hod} \times 0,75 \text{ (soudobost)} = 33,75 \text{ m}^3/\text{hod}$

Roční spotřeba zemního plynu (celkem pro 18 OM):

$Q_r = 18 \text{ OM} \times 2 \text{ 400 m}^3/\text{ROM}/\text{rok} = 43 \text{ 200 m}^3/\text{rok}$

Přípojka elektrické energie NN

V rámci přípravy území pro výstavbu rodinných domů je nutno provést zajištění zásobování el. energií daného území a zřízení veřejného umělého osvětlení komunikací v daném území.

Pro zásobování předmětné lokality elektrickou energií se navrhuje připojení v prostoru před farou na její západní straně.

Navrhovanou připojení popisuje – výkres č. č. 5 *Výkres dopravní, technické a zelené infrastruktury*. Provedení přípojky se předpokládá svazkovanou trojicí kabelů 3 x 22-AXEKVCEY 1 x 240 mm².

Z rozvaděče NN v budou "vyvedeny" resp. napojeny distribuční rozvody elektrické energie NN. Navrhované rozvody veřejného osvětlení budou napojeny na stávající rozvody v obci.

Rozvody elektrické energie NN

Ve východní části parcely je koridor označen TK8, v místě vzdušného vedení VN a jeho ochranných pásem v š. 20,0 m. V blízkosti bude zbudována trafostanice, z které bude pro lokalitu rozvedeno elektrické vedení NN, včetně veřejného osvětlení pro danou lokalitu. Odtud bude napojení řešeno podzemními kabely podél navržených komunikací, kde budou vedeny většinou v zeleném pásu při hranicích pozemků a budou za smyčkovány v přípojkových skříních jednotlivých pozemků. Zároveň bude s tímto rozvodem proveden i rozvod veřejného osvětlení (VO). Rozvod (VO) bude také podzemní a vedení bude souběžně s vedením NN v zeleném pásu jednostranně podél komunikací, kde budou umístěny i stožáry VO. V řešené lokalitě bude na jednom ze stožárů veřejného osvětlení umístěn jeden hlásič místního rozhlasu.

Navržené rozvody, resp. jednotlivé větve budou vzájemně propojeny v rozvaděčích el. en. NN ("pojistkových skříních"). Rozvody, resp. kabelová vedení budou "smyčkována" v kabelových skříních, umístěných na veřejně přístupných prostranstvích před RD.

Provedení navržených rozvodů elektrické energie NN, resp. kabelových tras se předpokládá kabely AYKY 3 x 150 + 70 mm².

Technické údaje

Rozvodná soustava NN: 3+PEN, 50 Hz, 230/400 V / TN-C

Ochrana PND NN: automatickým odpojením od zdroje dle ČSN EN 33 2000-4-41 ed.2 čl.411

Vnější vlivy působící na rozvodná zařízení distribuční a přenosové soustavy:

stanovuje PNE 330000-2 tabulka č.5 a č.6

Spotřeba elektrické energie v obytném souboru:

odběrná jednotka	Instalovaný příkon jedné jednotky (kW)	Instalovaný příkon celkem (kW)	Proud hlavního jističe (A)
18 x RD	12,50	225,00	25,00
Celkem		225,00	
Celkem soudobý příkon		170,00	

Popis rozvodu

Z rozvaděče NN v trafostanici budou vyvedeny kabely NAYY, které budou vedeny jako páteřní rozvody do rozpojovacích skříní, umístěných u rozbočení kabelových tras na koncích ulic s rodinnými domky.

Z rozpojovacích skříní budou smyčkovány kabely NAYY do přípojkových skříní jednotlivých rodinných domů. Na hranicích mezi dvěma sousedními RD bude zřízen sdružený pilíř pro dva domky s přípojkovou skříní SS200, dvěma elektroměrovými rozvaděči a dvěma pilíři s plynoměrem. Na koncích ulice budou dle potřeby zřízeny sdružené pilíře pro jeden domek s přípojkovou skříní SS100, elektroměrovým rozvaděčem a pilířem pro plynoměr.

Kabely NN budou uloženy v zemi, ve výkopu 35/80 cm, v hloubce 70 cm na lože z kopaného písku tl. 10 cm, překryty vrstvou písku téže tloušťky, kabely budou chráněny cihlou a označeny výstražnou fólií. Pod komunikacemi uložit kabely NN v hl=1,2m.

Rozvody veřejného osvětlení

Technické údaje VO

Technické údaje

Rozvodná soustava: TN-C, 3+PEN, 50 Hz stř.

Provozní napětí: 3x230/400 V

Ochranná opatření – ochrana před úrazem elektrickým proudem:

Ochrana základní: základní izolací, přepážkami a kryty dle ČSN 33 2000-4-41 ed. 2

Ochrana při poruše: automatickým odpojením od zdroje v síti TN-C dle ČSN 33 2000-4-41 ed.2

Ochrana při poruše: pospojováním dle ČSN 33 2000-4-41 ed.2

Ochrana zvýšená: dvojitou izolací dle ČSN 33 2000-4-41 ed.2

Vnější vlivy působící na rozvodná zařízení distribuční a přenosové soustavy:

stanovuje PNE 330000-2 tabulka č.5 a č.6

Instalovaný příkon: $P_i = 0,4 \text{ kW}$

Soudobý příkon: $P_s = 1,0 \text{ W}$

Soudobý proud: $I_s = 0,72 \text{ A}$

Popis řešení

Nové rozvody VO budou napojeny u stávající sloupu VO u městské komunikace v části obce a dále budou za okruhovány do nové trafostanice. U stávajících stožárů budou vystrojeny nové rozpojovací skříně, které budou připojeny na stávající rozvod. Z rozpojovacích skříní budou vyvedeny kabely nového rozvodu VO CYKY-J 4x10 jednotlivých větví, další smyčkování, či rozbočování větví bude prováděno přes rozpojovací pojistkové skříně stojící v samostatných pilířích umístěných na volném prostranství.

Osvětlení místních komunikací mezi domky a bytovými domy je navrženo svítidly LED do 32 W na stožáru 6 m bez výložníku, stožár bude žárově zinkován od výrobce, hlavní komunikace svítidly LED do 67 W na silničních stožárech l=8 m s kolmým výložníkem 1,5 m.

Stožáry budou uzemněny vodičem FeZn prům. 10 mm, který bude připojen na zemnicí pásek FeZn 30/4. Pásek bude uložen na dno výkopu pod kabel v celé délce.

Kabely budou uloženy v zemi, v celé délce v chrániče DVK 75 ve výkopu 35/80 cm, v hloubce 70 cm na lože z přesáté zeminy tl. 10 cm, překryty vrstvou přesáté zeminy téže tloušťky a budou označeny výstražnou fólií. Pod komunikacemi uložit kabely VO v hl=1,2 m, v chrániče D110. Při ohybech kabelu musí být dodržen nejmenší dovolený poloměr ohybu. Základy stožárů VO budou provedeny tak, že bude vykopána jáma pro pouzdro, do jámy bude založeno pouzdro z betonové (plastové) trubky D150-200 mm, z pouzdra budou vyvedeny chráničky pro protažení kabelů a pouzdro bude zabetonováno do země. Do pouzdra bude zasunut stožár, kabely budou protaženy ke svorkovnici a bude provedeno vyklínování stožáru v pouzdru. Prostor mezi stožárem a pouzdrem bude vyplněn pískem, dusaným po vrstvách cca 20 cm. Vršek pouzdra (cca 5-7 cm) bude zabetonován, kroužek bude nad terénem zešikmen směrem od stožáru. Stožár v zemi až po dvířka svorkovnice bude opatřen termoplastickým povlakem od výrobce.

Při souběhu a křížení s jinými inženýrskými sítěmi budou dodržena ustanovení ČSN 736005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

5.3 Koncepce zelené ifrastruktury

Navrhovaná zastavovací studie (dle svého charakteru) nebude produkovat odpady, pouze komunální, které se budou pravidelně odvážet k likvidaci, nebude znečišťovat vodní toky, lesy, ovzduší a.t.p. Nezmění se podmínky výkonu požární ochrany. Navrhované stavby se budou realizovat z běžných, k okolí chemicky i fyzikálně neutrálních materiálů a výrobků – bez vlivu na životní prostředí.

Studie nepředpokládá kácení souvislých „stromových porostů“ ani velkých solitérních, vzrostlých stromů. Před realizací inženýrských sítí a komunikací v rozsahu územní studie na pozemcích se zemědělsky obdělávanou půdou, bude nutné v potřebném rozsahu sejmutí ornice.

Vybourané stavební hmoty či jiné stavební materiály budou považovány za odpady a musí s nimi být nakládáno v souladu se Zákonem č. 185/2001 Sb. "O odpadech". Tuto povinnost bude mít organizace provádějící stavební práce - tj. zhotovitel.

V navrhované lokalitě bude především vysázena zeleň na soukromých prostranstvích (předzahrádky v omezené míře bude zeleň vysázena kolem dopravních ploch. Zeleň by měla vytvářet jednoduché a přehledné kompozice úprav s citlivým přístupem v samostatné sadovnické dokumentaci. Veřejná zeleň bude zpravidla sestávat z trávnickových ploch. Zeleň vyhrazená bude zastoupena zelení zahrad, která se bude žádoucím způsobem uplatňovat v organismu sídla.

Navrhovaná zástavba – nebude představovat zásadní zátěž do území.

Vliv na půdu

Dojde k záborům ZPF.

Vliv na vodu

1) Změna vodního potenciálu krajiny a hydrologických charakteristik, vliv na povrchový odtok – nevýznamný vyhrazená a veřejná zeleň zadrží vodu v krajině, voda z komunikací bude jímána v retenční nádrži.

2) Nárůst množství odpadních vod – studie řeší likvidaci splaškových vod v soukromých čistírnách odpadních vod. Vliv negativní nevýznamný.

3) Zvýšením zatížením vsaků množstvím vyčištěných odpadních vod – vliv nevýznamný

Vliv na krajinný ráz

Plochy uvnitř zastavěného území vesnického charakteru. Vliv nevýznamný.

Plochy veřejné zeleně jsou řešeny zejména v rámci ploch s rozdílným způsobem využívání: plochy bydlení.

Technická infrastruktura je studií navrhována pouze orientačně, návrh technické infrastruktury včetně stanovení přípojovacích bodů a podmínek napojení ke stávajícím sítím budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

6. Podmínky využití území a prostorového uspořádání

Výstavba na pozemcích p.č. 408/12 v k. ú. Lažínky počítá jen s výstavbou individuálních rodinných domů na ploše BI 31 + BI Z 32 o maximální výšce jednoho nadzemního podlaží (přízemí) a podkroví, případně s jedním podzemním podlažím, pokud tomu dovolí geologické poměry. Výška římsy by měla být maximálně 4,0 m nad upraveným terénem u vstupu do objektu (+/-0). Navržené rozmístění domů by mělo podtrhovat konfiguraci terénu s potřebnými požadavky na oslunění. Rozmístění RD se snaží o ekonomické využití daného území při zachování dobrého standardu bydlení. Navržená struktura zástavby RD je vedena snahou zachovat průhledy na okolní přírodní prostředí. Lokalita se nachází se severozápadním okrajem obce Lažínky. Řešené území je svažité severním směrem a navazuje na východní straně na stávající zástavbu. Část plochy řešeného území je dnes využívána jako orná půda k zemědělským účelům. V daném území se nachází především soukromé pozemky.

7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

7.1. Majetkoprávní vztahy

Navržená lokalita bude zasahovat na parcely p.č. 408/12, (16538 m²) Zemědělská společnost PETŘÍN s.r.o., č. p. 53, 67106 Starý Petřín – orná půda, 4206/38, (1692 m²) - Město Moravské Budějovice – zahrada, 577/1, (18127 m²) - Město Moravské Budějovice.

Vlastnické vztahy – parcely dotčené řešeným územím		
Číslo parcely	Druh pozemku	Vlastnické právo
408/12	orná půda	Zemědělská společnost PETŘÍN s.r.o., č. p. 53, 67106 Starý Petřín

Vlastnické vztahy – parcely dotčené předpokládaným napojením lokality na infrastrukturu obce		
Číslo parcely	Druh pozemku	Vlastnické právo
408/12	orná půda	Zemědělská společnost PETŘÍN s.r.o., č. p. 53, 67106 Starý Petřín
4206/38	ostatní plocha	Město Moravské Budějovice, nám. Míru 31, 67602 Moravské Budějovice
577/1	ostatní plocha	Město Moravské Budějovice, nám. Míru 31, 67602 Moravské Budějovice

Vlastnické vztahy – sousední parcely řešeného území		
Číslo parcely	Druh pozemku	Vlastnické právo
371	orná půda	Kratochvíl František, Lažínky 17, 67602 Moravské Budějovice
374	orná půda	Veselá Jiřina, Lažínky 7, 67602 Moravské Budějovice
375	orná půda	Vaka Pavel, Lažínky 16, 67602 Moravské Budějovice
377	orná půda	Smilovichová Anna Ing., Zrušen trvalý pobyt na území ČR
378	orná půda	Šipl Josef, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5
379	orná půda	Svoboda Jiří, Fišerova 1604, 67602 Moravské Budějovice
380	orná půda	Smetana Jiří, Lažínky 13, 67602 Moravské Budějovice
381	orná půda	ZEMOS Lesná, spol. s r.o., č. p. 53, 67106 Starý Petřín
382	orná půda	Humlíčková Jana, Machačova 2142, 58001 Havlíčkův Brod, Kuttelwascherová Marie, Machačova 2142, 58001 Havlíčkův Brod
383	orná půda	SJM Jenerál Antonín a Jenerálová Milada, Lažínky 28, 67602 Moravské Budějovice
384	orná půda	Veselá Jiřina, Lažínky 7, 67602 Moravské Budějovice
385	orná půda	Makovička František, Lažínky 23, 67602 Moravské Budějovice
386	orná půda	Kratochvíl František, Lažínky 17, 67602 Moravské Budějovice
388/2	orná půda	Kratochvíl Miroslav, Lažínky 84, 67602 Moravské Budějovice
389/1	orná půda	Jahodová Jitka, Mánesova 1508, 67602 Moravské Budějovice

7.2. Podmínky využití veřejných prostor a jejich regulace

Návrhem urbanistické studie vznikne nová fungující část obce, rozdělená do bloků s různou funkcí. Bydlení a soukromá zeleň jsou vzájemně propojeny a doplněny o komunikace. Výsledný návrh nabízí možnosti individuálního bydlení s dostatkem klidu v soukromí a s volnočasovým vyžitím, soukromého charakteru pro obyvatele rodinných domů na svých zahradách. Celkově zástavba vhodně doplňuje okolní struktury, je v širších vztazích provázána s okolím a působí jednoduše, funkčně, a kompaktně zároveň.

7.3. Podmínky využití soukromých prostor (bloků) a jejich regulace

Obecné podmínky a regulace

Návrh orientace domů je patrna z *výkresu č. 3 Výkres – urbanistické řešení*. Izolované rodinné domy s jedním plným nadzemním podlažím a obytným podkrovím, včetně drobných staveb a garáží. Novostavby rodinných domů budou zděné, dvoupodlažními, nepodsklepenými objekty. Objekty jsou zastřešeny sedlovými, případně polovalbovými střechami o sklonu 40°. K objektu se předpokládá přilehlá terasa směrem do zahrady, přípustná je i vpravo, nebo vlevo od objektu, směrem do ulice k vstupu na pozemek, je terasa nepřipustná. Výšková úroveň nejvyššího bodu rodinných domů je cca do + 8,0 m nad upraveným terénem kolem objektu. Hmoty domů bude jednoduchá, nepřipouští se žádné arkýře, lodžie ani balkony. Okapy budou umístěny rovnoběžně s hřebeny domu. Maximální výška soklu bude max. 30 cm nad úroveň vstupního podlaží (±0,000). Návrh jednotlivých domů je součástí této zprávy.

Uliční čára:	Uliční čára určuje hranici mezi regulovanou (navrhovanou) parcelou a veřejným (uličným) prostranstvím případně veřejným komunikačním prostorem, v našem případě uliční prostor je o šířce 10 a 8 m. Uliční prostor 10 m je u hlavní komunikace s odděleným provozem, kde je typ komunikace „zóna 30“. Uliční prostor 8 m je u komunikaci se smíšeným provozem, kde je typ komunikace „obytná zóna“. Uliční prostor je definována jako vzdálenost mezi protilehlými uličními čarami přiléhajícími k těmto veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.
Stavební čára:	Stavební čára (s. č.) vymezuje zastavění objekty na soukromých pozemcích vůči vnějšímu okolí, tj. směrem do veřejného (uličného) prostoru. Stavební čára je v našem případě závazná . Znamená, že s. č. vymezuje zastavění na pozemcích tak, že zástavba musí dodržet zastavěnost v celém průběhu s. č. a nesmí v celém rozsahu přesahovat ani ustupovat s. č. Vzdálenost mezi stavební čarou a uliční čarou je ve studii stanovena na 5 m. Umístění objektu na pozemku mimo stavební čáru, jako je vzdálenost od hranic souseda, vzájemné vzdálenosti od sousedních objektů jsou dány dle stavebního zákona a souvisejících vyhlášek, především vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je to 7 m mezi objekty s okny, a 2 m od hranice pozemku.
Tvar, sklon střechy:	Navrhujeme pro zastřešení hlavního objektu (RD) střechu sedlového nebo polovalbového tvaru ve sklonu min. 40°. Nevhodné jsou střechy valbového a pultového charakteru. Pro ostatní drobné stavby je navržena střecha pultová. Orientace hlavního RD je kolmo na stavební čáru. Pro hlavní RD navrhujeme všechny druhy pálené nebo betonové krytiny se sklonem od 40°.
Předzahrádka:	Předzahrádkou se rozumí prostor mezi uliční čarou a stavební čarou. Předzahrádka je umístěna na soukromém pozemku, bude vybavena zelení, nejen zatravněnou plochou ale i keři a občasným vzrostlým stromem. Prostor mezi komunikací (obrubníkem) a uliční čarou je součástí uličního (veřejného) prostoru. V případě návrhu US Lažínky na ploše BI Z 31 a BI Z 32 jsme chtěli, aby se optický rozšířil veřejný prostor od komunikace až k objektu RD na jehož úrovni by mělo být oplocení do ulice. Část veřejného prostoru od uliční čáry ke komunikaci bude zatravněna.
Oplocení:	Návrh a provedení oplocení ploch BI Z 31 a BI Z 32 do uličního prostoru pouze takovým způsobem, aby nedošlo k optickému zmenšení uličního prostoru (např. lehkým drátěným pletivem bez podezdívky, živým plotem). Výška oplocení je stanovena vzhledem ke klesajícímu terénu v rozmezí 1200-1300 mm směrem do ulice (vstupní strana na pozemek). Ostatní oplocení (mimo uliční prostor) se připouští z drátěného oplocení se sloupky a pletivu o výšce 1800–2000 mm, u tohoto oplocení se připouští tmavé barvy (např. tmavě zelená, hnědá, antracit) nebo neutrální barvy (např. bílá, černá, přirozené barvy kovu – stříbrná). Nepřípustné jsou křiklavé a výrazné barvy.
Počet podlaží:	Navrhujeme 1 nadzemní podlaží + podkroví, možnost jednoho podzemní podlaží. Podlaha 1.NP bude min. + 0,150 m nad upraveným terénem.
Výška římsy:	Navrhujeme výšku římsy, měřeno na upraveném terénu u vstupu do objektu do výše max. 4,0 m.
Výška hřebene:	Navrženy jsou dva typy domů první je typ obdélníkový o rozměru 15/9 m. Druhý typ je dům tvaru T. Orientace hlavního hřebene střechy bude kolmo k uliční čáře a hlavní štítové stěny budou rovnoběžné s uličním prostorem. Okapy budou umístěny rovnoběžně s hřebeny v RD. Orientace domů je patrna z výkresu č. 3 - výkres urbanistické řešení. Hmota domů bude jednoduchá, nepřipouští se žádné arkýře, lodžie ani balkony.
Barevnost:	Všechny fasády objektů a povrch budou ze světlé omítky; křiklavé a tmavé barvy, příp. keramické obklady se nepřipouští. Omítka domu může být jemně tónovaná (lomená) do teplých barev velmi světlých odstínů. Soklík smí být odlišen. Přípustný materiál soklu – jednobarevný, kamenný nebo cihelný. Nepřípustné jsou křiklavé barvy
Zastavěnost parcel:	V Územním plánu obce Moravské Budějovice pro tuto lokalitu intenzita využití stavebních pozemků není dána, je však dána plocha nutná pro vsakování dešťových vod a to 30% z plochy pozemku.

8. Závěr

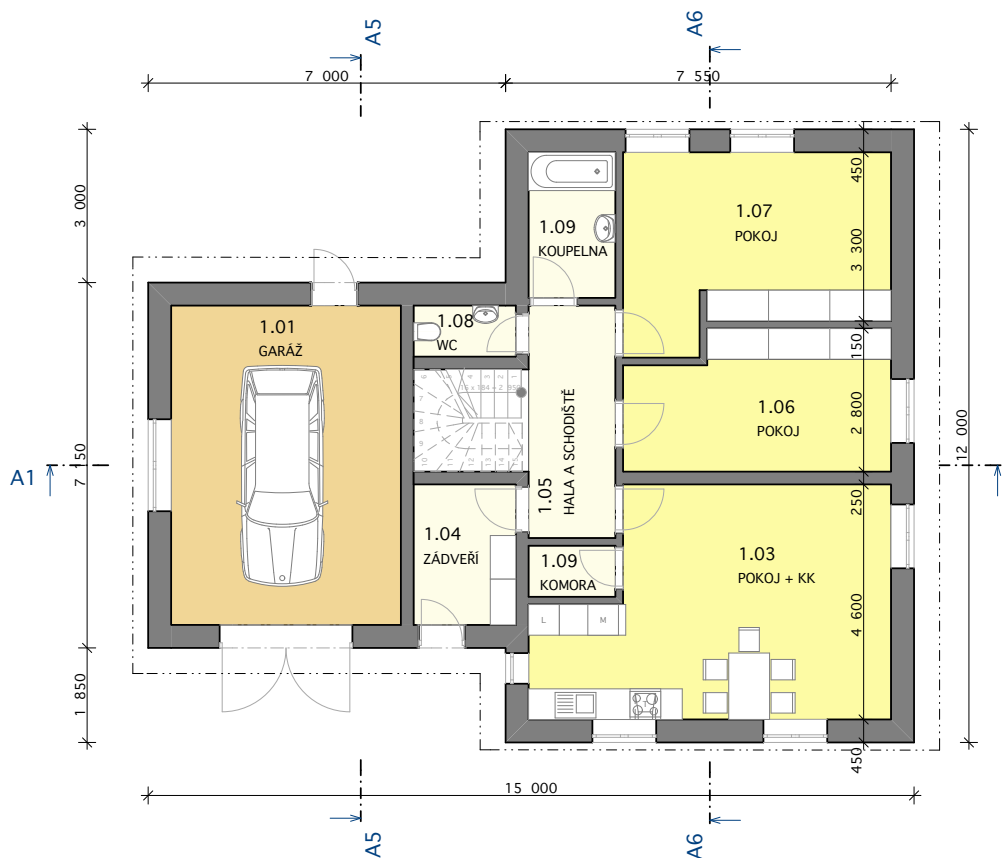
Hlavním účelem urbanistické studie ploch BI Z31 a BI Z32 v k. ú. Lažínky bylo stanovit podmínky pro zastavění území ze změny č.3 územního plánu obce Moravské Budějovice – Lažínky. Tomuto zadání a účelu US bylo podřízeno jeho zpracování a výstupy. Územní studie navrhuje chránit základní hodnoty území, navyšuje kapacity bydlení a veřejného prostoru a přispívá tak ke kvalitnímu růstu obce Lažínky. Návrh územní studie na plochách BI Z31 a BI Z32 je v souladu se stávajícím platným územním plánem obce Moravské Budějovice – Lažínky.

Plocha ZP Z 129 (zeleň přírodního charakteru), je vymezena pouze prostorově a nebyla dále podrobně řešena. Nutné však respektovat vedení VN v ploše a umožnit realizaci trafostanice. Vzhledem ke vzdušnému vedení VN je plocha nezastavitelná rodinnými domy a bude možno jí využít pro veřejný odpočinkový prostor (parčík), s vhodnou tvarovatelnou keřovitou a zákrskovou zelení (např. živé ploty). Prostor bude oddělen od sousedních parcel a přilehlé komunikace touto zelení. Při úpravách a ozelenění nových ploch použít vhodnou skladbu dřevin a maximálně využívat domácí druhy dřevin. Zaleží na investorovi, jak dalším stupni PD bude chtít tuto plochu řešit. Plochami odpočinkovými, dětským hřištěm a streetball-ovým sportovištěm. Vhodnou vzrostlou a keřovitou zelení (živé ploty) bude prostor oddělen od sousedních parcel a přilehlé komunikace. Při úpravách a ozelenění nových ploch použít vhodnou skladbu dřevin a maximálně využívat domácí druhy dřevin.

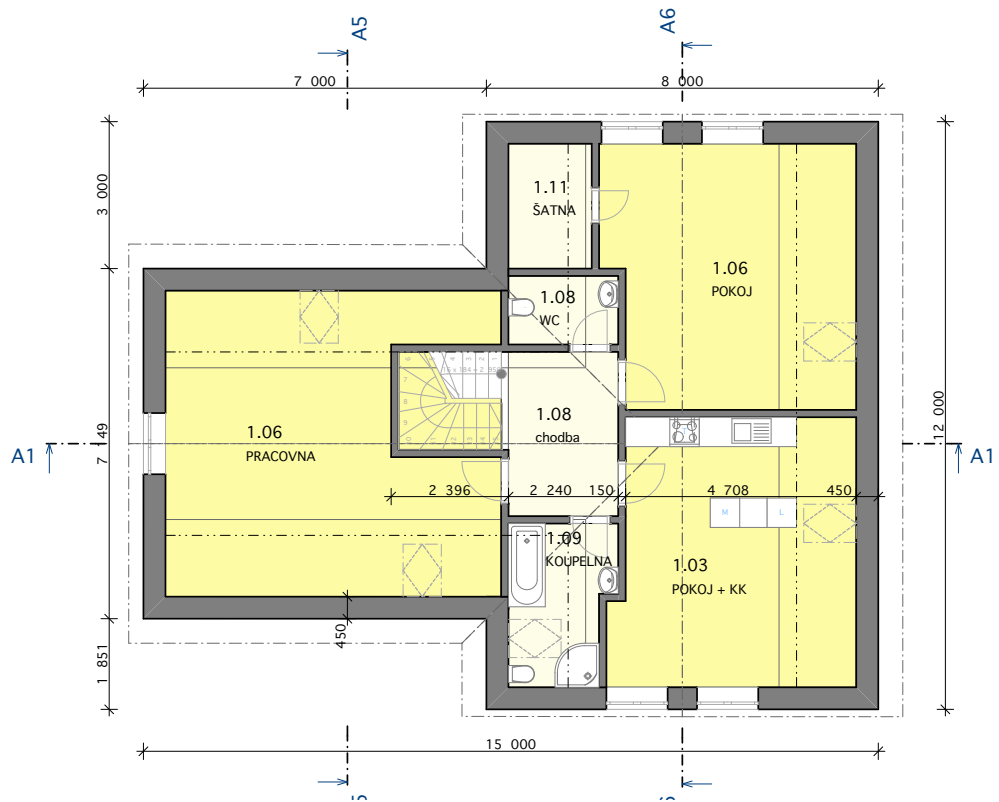
Návrh veřejné zeleně a odpočinkových ploch je studií, která je navrhována pouze orientačně, je jednou z možností, není pro obec závazná a bude řešena v dalších stupních projektové dokumentace se zahradním architektem a projektantem

9. Doporučený návrh jednotlivých rodinných domů:

Dům tvaru „T“ 1.NP

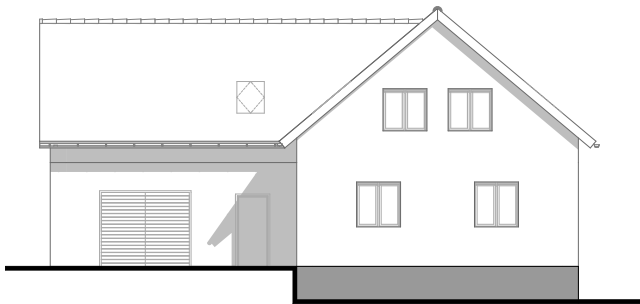


Dům tvaru „T“ 2.NP



Dům tvaru „T“ pohledy

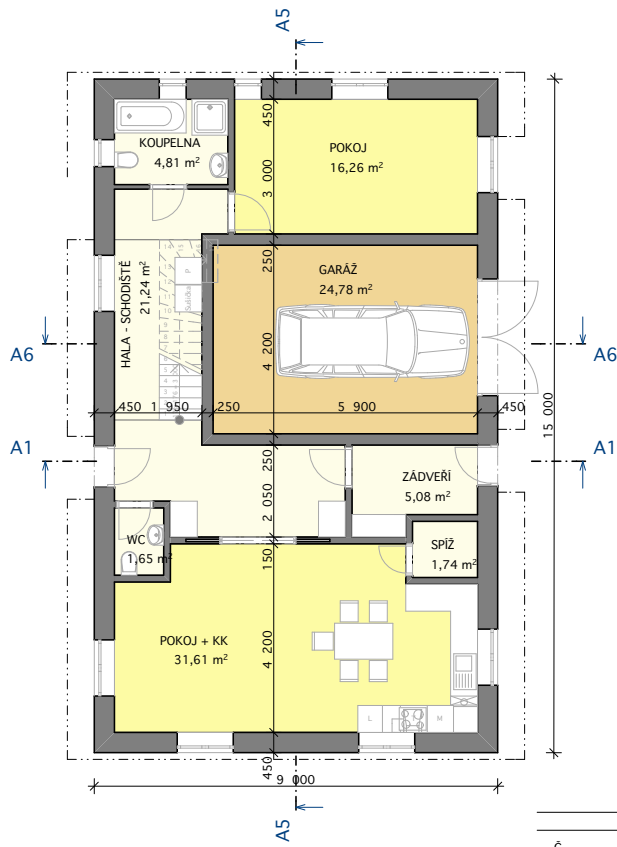
POHLED JIŽNÍ



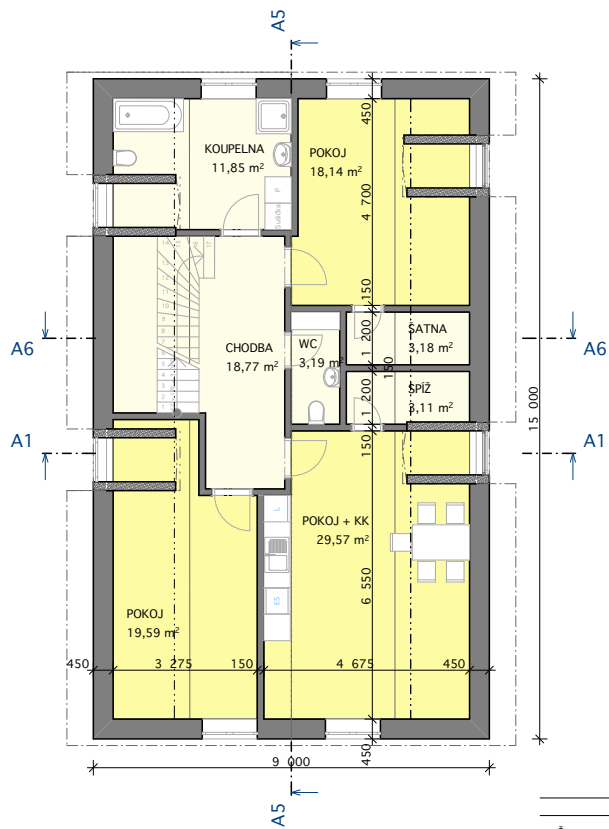
POHLED SEVRNÍ



Dům tvaru „I“ 1.NP



Dům tvaru „I“ 2.NP

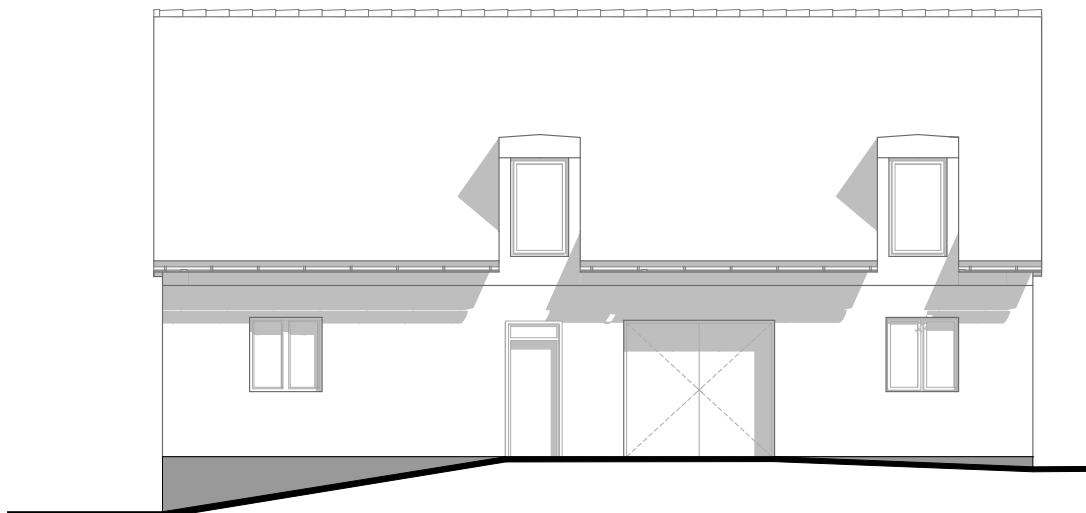


Tabulka místností 2.NP

č	Název místnosti	Plocha (m ²)
---	-----------------	--------------------------

Dům tvaru „I“ Pohledy

POHLED VÝCHODNÍ



POHLED JIŽNÍ

