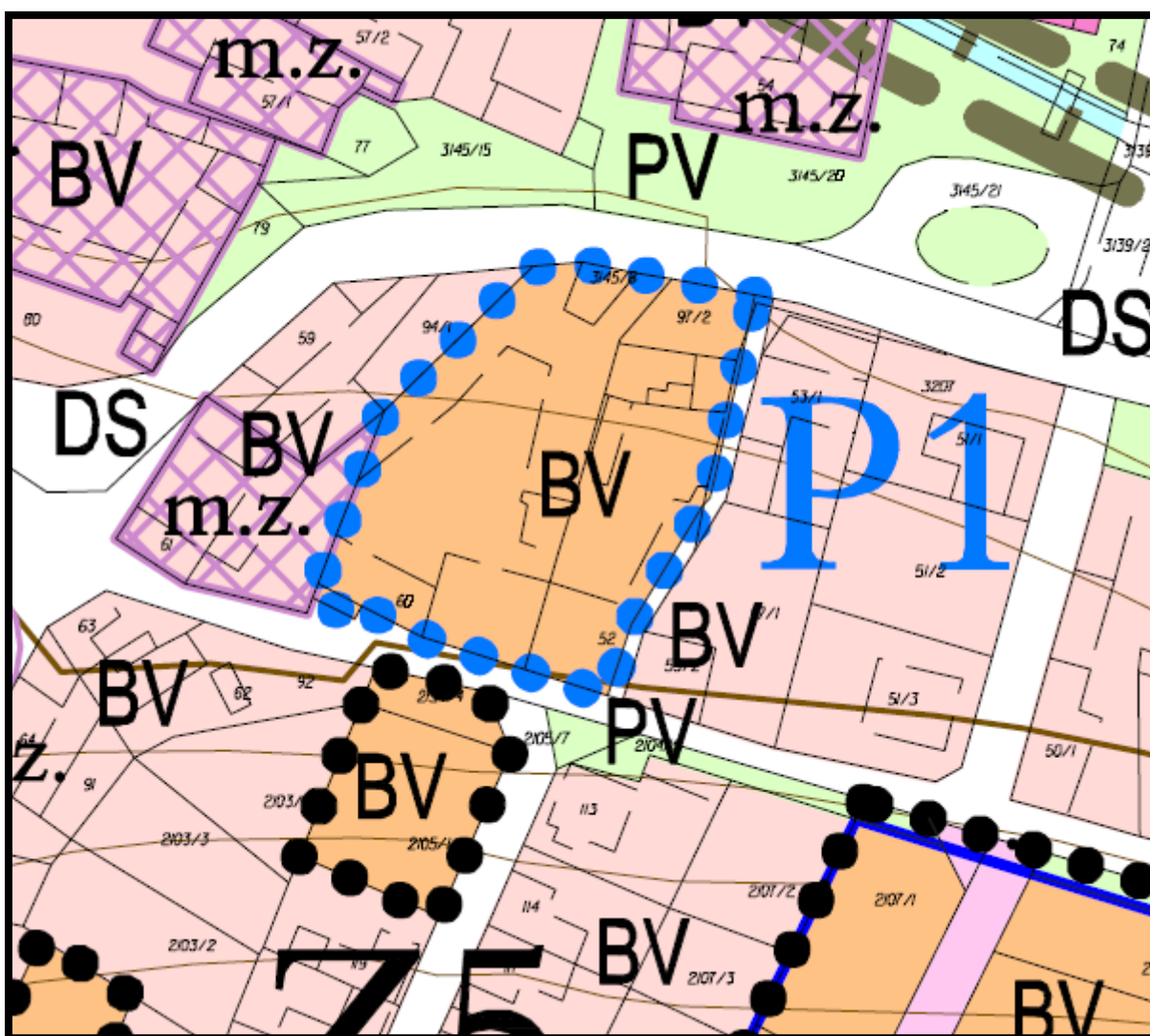


Územní studie zástavby RD v obci Domamil

zastavitelná plocha P1 pro bytovou výstavbu
dle Územního plánu obce Domamil



Srpen 2018

Obsah

Základní identifikační údaje.....	4
A. vymezení řešeného území, souvislosti s okolními plochami, širší vztahy	5
A.1 vymezení řešeného území	5
A.2 Základní údaje o území.....	5
A.3 Souvislosti s Okolními plochami, širší vztahy	5
B. Seznam vstupních podkladů	5
C. Vyhodnocení urbanistických poměrů v řešeném území.....	5
C.1 Stávající využití území	5
C.2 Míra dosavadní urbanizace.....	6
C.3 Hodnoty potenciálu.....	6
C.4 územně technické parametry.....	6
C.5 Existující a případné zjevné hrozící konflikty.....	6
D. Vyhodnocení obecných požadavků vyplývajících z existence limit využití území v ploše a z hodnot v území.....	6
E. vyhodnocení požadavků vyplývajících z územního plánu Domamil a zadání územní studie	6
E.1 požadavky na urbanistické řešení.....	6
E.2 Požadavky na koncepci veřejného prostranství	7
E.3 Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury	7
E.4 Požadavky na koncepci technické infrastruktury	7
F. Návrh regulačních prvků, podmínky plošného a prostorového uspořádání staveb ...	7
F.1 Podmínky plošného a prostorového uspořádání staveb	7
G. Návrh veřejné infrastruktury v řešeném území	8
G.1 Dopravní infrastruktura.....	8
G.1.1 Hluk z dopravy.....	8
G.2 Veřejné prostranství.....	8
G.3 Sídlní zeleň	8
G.4 Technická infrastruktura, napojení navržených ploch na stávající veřejnou infrastrukturu	8
G.4.1 Koncepce zásobování pitnou vodou.....	8
G.4.2 Odvádění dešťových a splaškových vod.....	8

G.4.3	Koncepce napojení území na síť elektrické energie	9
G.4.4	Koncepce zásobování území plynem.....	9
G.4.5	Veřejné osvětlení.....	9
G.4.6	Zásobování teplem	9
G.5	Vyhodnocení potřeby a kapacity jednotlivých druhů technické infrastruktury v řešeném území.....	9
G.5.1	Zásobování pitnou vodou a odvádění dešťových a splaškových vod (výpočet spotřeby dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.).....	9
G.5.2	Zásobování elektrickou energií.....	9
G.5.3	Zásobování území plynem.....	10
H.	Proces jednání, seznamy vyjádření, popř. stanovisek	10
I.	údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části	10
I.1	Textová část.....	10
I.2	Grafická část.....	10

Územní studie zástavby RD v obci Domamil

Zastavitelná plocha P1

Územní studie zástavby RD v obci Domamil je pořizována za účelem stanovení struktury rozvojových ploch a jejich zapojení do území na základně podnětu obce Domamil.

Základní identifikační údaje		
Pořizovatel	Městský úřad Moravské Budějovice Odbor výstavby a územního plánování náměstí Míru 31 676 02 Moravské Budějovice 2	IČ: 002 89 931
Oprávněná úřední osoba	Jaroslav Kunst	tel.: 724 186 635 e-mail: jkunst@mbudejovice.cz
Razítko a podpis		
Zhotovitel	STABO MB s.r.o. Dopravní 1693, 676 02 Moravské Budějovice	IČO 26245906 info@stabomb.cz
Zodpovědný projektant	Ing. Milan Procházka	tel.: 731 507 429
Vypracoval	Tomáš Soukup	
Číslo zakázky, datum	38/18	Srpen 2018
Razítko a podpis		

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY

A.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno v souladu s Územní plánem Domamil plocha P1. Plocha P1 je navržena k doplnění zástavby ve středu obce. Jedná se parcely č. 3215, 3216, 3217 v k. ú. Domamil. Parcela č. 3217 je v držení soukromých vlastníků, zbylé v držení obce Domamil.

Řešení pozemky jsou dle Územního plánu Domamil zastavitelnými plochami bydlení (bydlení venkovského charakteru) – BV.

A.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

Obec:	Domamil
Katastrální území:	Domamil (630543)
Obec s rozšířenou působností (ORP)	Moravské Budějovice
Okres:	Třebíč
Kraj:	Vysočina

A.3 SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita doplňuje zástavbu v centru obce Domamil. Jedná se o plochu mezi silnicí II. třídy a místní komunikací. Okolní zástavby je převážně řešena jako 1-2 podlažní rodinné domy a zemědělské usedlosti.

Lokalita má dostatečnou dostupnost občanské vybavenosti (mateřská školka, základní škola, zastávka BUS).

B. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- Platný Územní plán Domamil
- Katastrální mapa území
- Vyjádření správců jednotlivých sítí technického vybavení
- Stanoviska dotčených orgánů

C. VYHODNOCENÍ URBANISTICKÝCH POMĚRŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

C.1 STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je v současné době označováno jako jiná plocha (dle KN). Plocha v současné době není využívána.

Východní a západní část území je obklopena současnou zástavbou. Terén klesá směrem k severu.

C.2 MÍRA DOSAVADNÍ URBANIZACE

Řešené území je nezastavěné. V širším kontextu objekty v centru obce na straně, na které se nachází řešené území, vytváří relativní stavební linii, která bude zachována.

C.3 HODNOTY POTENCIÁLU

Území má potenciál z hlediska vytvoření příjemného bydlení s přímým napojením na centrum obce.

C.4 ÚZEMNĚ TECHNICKÉ PARAMETRY

Řešená lokalita má rozlohu 0,28 ha.

C.5 EXISTUJÍCÍ A PŘÍPADNÉ ZJEVNÉ HROZÍCÍ KONFLIKTY

Rozvoj navržené lokality je podmíněn řešením těchto konfliktů:

- ochranné pásmo vzdušného vedení VN;
- ochranné pásmo středotlakého plynovodu.

D. VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z EXISTENCE LIMIT VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOŠE A Z HODNOT V ÚZEMÍ

Stávající nadzemní vedení vysokého napětí probíhá na severní straně při okraji řešeného území, na jižní straně probíhá na odvrácené straně místní komunikace. V obou případech ze sloupů dojde k připojení rodinných domů podzemním vedením.

Území se nachází v ochranném pásmu středotlakého plynovodu. Stavby v tomto prostoru nebudou umístovány.

Řešená lokalita vhodně doplňuje stávající urbanistickou strukturu obce a zvyšuje využitelnosti území. Nabídkou kvalitního bydlení bude stabilizován počet občanů obce.

E. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMAMIL A ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

E.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešení pozemky jsou dle Územního plánu Domamil zastavitelnými plochami bydlení (bydlení venkovského charakteru) – BV.

V souladu s požadavky územního plánu je lokalita řešena s ohledem na plynulé zapojení nové zástavby do stávajícího organismu obce včetně řešení dopravní a technické infrastruktury.

Stavební pozemky jsou řešeny o velikosti 876, 895, 912 m² pro rodinné domy.

E.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Podél území na severní a jižní straně se nachází veřejné prostranství a to - místní komunikace, silnice II. třídy.

E.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Garáž a parkovací plocha musí být navržena na každém stavební pozemku rodinného domu.

Stavební pozemky budou přímo napojeny na přilehlou místní komunikace, resp. silnici II. třídy.

E.4 POŽADAVKY NA KONCEPCI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Stavební pozemky budou přímo napojeny na sítě technického vybavení v souladu s vyjádřením jednotlivých správců sítí technického vybavení.

F. NÁVRH REGULAČNÍCH PRVKŮ, PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

F.1 PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Umístění rodinných domů zabrané v grafické části územní studie není závazné. V grafické části územní studie je **závazné přípustné umístění RD na parcele**.

Závazným regulativem je **stavební čára** vymezená v grafické části územní studie, kterou **objekty nesmí svým umístěním překročit**. Překročení je možné po **výslovném, písemném** souhlasu obce Domamil, a to maximálně o 1 m.

Stavební čára je chápána jako nepřekročitelná hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku – rozhraní nemusí být dokročeno, nelze je ovšem překročit směrem ven (s výjimkou balkonů, arkýřů, říms – tedy konstrukcí přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby). Stavební čára je chápána jako otevřená – rozhraní může být stavebně přerušované na hranicích sousedních parcel stavebními mezerami.

Stavební čára slouží v tomto případě pro zachování urbanistické koncepce obce.

Stavební pozemky jsou o velikosti 876, 895, 912 m². Řešené území je koncipováno pro výstavbu 3 rodinných domů.

Zastavěnost plochy bude maximálně 40 %, podíl zeleně minimálně 60 %.

Nové navržená zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby z důvodu zachování krajinného rázu a maximální přípustná výška zástavby jedno nadzemní podlaží plus podkroví (obytné, neobytné), eventuálně jedno podzemní podlaží.

Vzájemné odstupy staveb jsou definovány v §25 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Není přípustné použití ploché a pultové střechy na rodinných domech, vyjma garáží.

G. NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

G.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Objekty budou přímo napojeny na silnici II. třídy 151 (p. č. 3132/1), místní komunikaci p.č. 3145/3.

Jelikož dojde ke stavbě přípojek sítí technického vybavení, dojde k poškození asfaltového krytu místní komunikace. Navrhuje se pouze lokální oprava z důvodu plánované výstavby sítí technického vybavení.

Každý rodinný dům bude mít garáž nebo odstavné stání pro vozidlo. Umístění garáže nesmí překročit stavební čáru, dále její poloha není omezena (v rámci platné legislativy).

Chodníky, nová místní komunikace nejsou navrženy.

G.1.1 Hluk z dopravy

Přípustná hladina hluku ve vnějším prostředí je dána součtem základní hladiny 50 dB a korekcí vztahujících se k místním podmínkám a denní době. Pro noční dobu platí obecně korekce – 10 dB. V denní době by tedy neměla být v území pro bydlení překročena hladina 60 dB a v noční době 50 dB.

G.2 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Není navrhováno

G.3 SÍDELNÍ ZELEŇ

Plochy veřejné sídelní zeleně nejsou v řešeném území vymezeny. Zastavěnost plochy bude maximálně 40 %, podíl zeleně minimálně 60 %.

G.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, NAPOJENÍ NAVRŽENÝCH PLOCH NA STÁVAJÍCÍ VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU

Zadáním územní studie není požadován návrh sítí technického vybavení.

G.4.1 Koncepce zásobování pitnou vodou

Objekty budou napojeny na vlastní studny, dokud nebude vybudován vodovodní řad.

G.4.2 Odvádění dešťových a splaškových vod

Dešťové vody budou z objektu odvedeny do retenční a vsakovacích nádrží na pozemcích stavebníka, přepad možno zaústit do stávající dešťové kanalizace probíhající při okraji řešeného území.

G.4.3 Koncepce napojení území na síť elektrické energie

Podél parcel probíhá vzdušné vedení VN. Objekty budou přímo napojeny podzemním vedením na sloupy VN.

G.4.4 Koncepce zásobování území plynem

Objekty budou napojeny na stávající středotlaký plynovod.

G.4.5 Veřejné osvětlení

Využito současné veřejné osvětlení.

G.4.6 Zásobování teplem

Vytápění bude řešeno lokálně.

G.5 VYHODNOCENÍ POTŘEBY A KAPACITY JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

G.5.1 Zásobování pitnou vodou a odvádění dešťových a splaškových vod (výpočet spotřeby dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.)

Počet navrhovaných bytových jednotek v RD	3
Navrhovaný počet obyvatel	12
Roční potřeba vody na osobu	35 m ³ *rok ⁻¹
Očista okolí RD a osob na zahradě	1 m ³ *rok ⁻¹
(35+1)*12=	432 m³*rok⁻¹

Na mytí osobní vozidel a zalévání zahrad bude přednostně využívána dešťová voda ze střech a zpevněných ploch. V opačném případě je nezbytné připočítat k roční potřebě vody tyto hodnoty:

- Venkovní zahrady okrasné (trávníky, květiny) nebo osázené zeleninou
16 m³*100 m⁻¹
- Osobní automobil užívaný pro domácnost – předpokládá se umývání 10 x ročně
1 m³

Množství vypouštěných splaškových vod odpovídá v hlavních parametrech potřebě vody, tj. **432 m³*rok⁻¹**.

G.5.2 Zásobování elektrickou energií

Rozvody v lokalitě jsou řešeny jako podzemní kabelové vedení NN situovány přes místní komunikaci, resp. v nezpevněné ploše.

Elektrická energie bude spotřebována pro běžný provoz domácnosti – osvětlení, vaření, praní atd. Není předpokladem, že by hlavním zdrojem vytápění byla elektrická energie, ačkoli není vyloučeno její využití v kombinaci s tepelnými čerpadly. Pro rodinné domy jsou navrženy hlavní jističe 3x25 A při celkovém počtu bytů 3.

G.5.3 Zásobování území plynem

Území lze napojit na stávající středotlaký plynovod.

Roční potřeba zemního plynu pro RD	1200 m ³ *rok ⁻¹
Počet navržených RD	3
Celková potřeba zemního plynu	3600 m ³ *rok ⁻¹

H. PROCES JEDNÁNÍ, SEZNAMY VYJÁDŘENÍ, POPŘ. STANOVISEK

KÚ Kraje Vysočina (Odbor územního plánování a stavebního řádu) překládá následující doporučení:

„Doporučujeme prověřit vedení stávající dešťové kanalizace. Dle dat ÚAP ORP Moravské Budějovice zasahuje toto vedení na pozemek č. 3 téměř na úroveň navrhované stavební čáry.“

Vyjádření:

Vedení dešťové stokové sítě dle ÚAP ORP Moravské Budějovice, není v souladu se skutečností. Dle zaměření stokové sítě, které proběhlo roku 1998, vizuálního prověření a konzultace s OÚ Domamil, odpovídá reálné vedení stokové sítě předložené koordinační situaci (příloha č. 3). Vzdálenost stavební čáry od vedení dešťové stokové sítě vždy přesahuje 4 m.

I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

I.1 TEXTOVÁ ČÁST

Textová část územní studie obsahuje 10 stran.

I.2 GRAFICKÁ ČÁST

Situace širších vztahů	1:10 000
Situace stavby	1:500
Koordinační situace	1:500
Řezy	1:250