

# ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY ZA DPS II., BOŽICE



BŘEZEN 2020

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

### **1. Identifikační a úvodní údaje**

Identifikační údaje

Úkol studie

Vymezení řešeného území

Výchozí podklady

### **2. Rozbor stávajícího stavu**

Širší vztahy

Územní plán

Popis stávajícího území

Záplavové území

Vlastnictví

Geologie

### **3. Návrh**

Urbanistická koncepce

Využití území

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Technická infrastruktura

### **4. Regulativy**

### **5. Ekonomika zainvestování území ve vymezené části „A“**

## **1. Identifikační a úvodní údaje**

### Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY ZA DPS II. - územní studie
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie
Lokalita:	volné území jihozápadně od domu s pečovatelskou službou, západně od první etapy výstavby RD v této lokalitě
Objednatel:	Obec Božice
Projektant:	Ing. arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Pražská 1743/44, 669 02 Znojmo tel. 776 660 363, 533 533 297 jaroslav.polacek@a-projekt.cz
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby ČKA 03 253

### Úkol územní studie

Úkolem územní studie je návrh rozšíření zástavby rodinných domů v lokalitě za domem s pečovatelskou službou, v zastavitelné ploše Br-1 dle platného územního plánu. Studie navazuje na územní plán, navrhuje urbanistickou koncepci a stanovuje podrobnější regulativy výstavby RD. Určuje trasy možného vedení inž. sítí, upozorňuje na problémová místa. Konkrétní řešení inženýrských sítí, bude dořešeno v navazujících projektových dokumentacích. Vzhledem k dostupnosti z hlediska vlastnictví a zájmu vlastníků na provedení zástavby RD je řešené území rozděleno na vymezenou část „A“ a vymezenou část „B“.

### Vymezení řešeného území

Řešeným územím je lokalita polností, JZ od domu s pečovatelskou službou. Území je vymezeno ze severu záhumenními zahradami, z východu rozestavěnou lokalitou RD, z jihu a ze západu volnými polnostmi. Rozloha celé plochy je 6,66ha. Rozloha vymezené části „A“ je cca 4,3 ha.

### Výchozí podklady

- digitální zaměření lokality doplněné dostupnými údaji o inž. sítích z r. 2009 (zhotovila pro účel vypracování této studie f. Geodézie Podyjí, s.r.o., Znojmo)
- ortofotomapa území
- digitalizovaná KM – ČÚZK 01/2020
- územní plán

## **2. Rozbor stávajícího stavu**

### Širší vztahy

Sídelní útvar Božice (historické obce Božice a České Křídlovice) nemá tradiční výraznou náves. Obec historicky vznikala podél křivolakých cest na mírném severním svahu řeky Jevišovky. Během 20. století se zástavba postupně rozšířila i do rovinnějších poloh jižně od středu Božic, směrem k nádraží. Zde se nachází i

řešené území.

Jedním z důležitých míst v Božicích se stal novodobý kulturní dům. Řešené území se nachází cca 120m JZ od kulturního domu, v poloze za domem s pečovatelskou službou (DPS). V lokalitě byla před několika lety zahájena výstavba RD na základě urbanistického konceptu Ing. arch. Hučíka. Předložená studie je pokračováním této zástavby směrem na západ.

Území je dopravně napojeno z místní komunikace směrem od kulturního domu, propojkou jižně od DPS. Dále je území přístupné z dalšího místa v rozestavěné lokalitě z východu a po účelové komunikaci v severovýchodní poloze. Po západní a jižní hranici jsou vedeny účelové nezpevněné zemědělské komunikace.

Cca 120m západním směrem od území se nachází sloupový vodojem (hydroglobus). Kolem území probíhá v nedávné době přeložený vodovodní řad PVC 160, zásobující Hevlínsko.

#### Územní plán

Obec má zpracován platný Územní plán. Řešené území je součástí zastavitelné plochy Br-1, návrhové plochy bydlení Br-1. Pro plochu je stanoveno prověření řešení územní studií, což je řešeno právě tímto podkladem.

#### Popis stávajícího území

Řešené území se nachází ve velmi mírném SV svahu o sklonitosti cca 1,3%. Plocha je zcela volná, v současnosti je využívána pro intenzivní zemědělskou výrobu (orná půda). Původní parcelace je pravoúhlá.

#### Vlastnictví

Pozemky ve vymezené části „A“ jsou ve vlastnictví obce. Pozemky ve vymezené části „B“ jsou v převážné části v soukromých rukou.

#### Geologie

V území nebyly doposud provedeny žádné průzkumy, které by stanovily geologické podloží. Doporučujeme proto v lokalitě provést řádný inženýrsko-geologický průzkum, který by stanovil především:

- složení a stav podloží vzhledem - k plánované výstavbě domů (zakládání, podsklepení apod.)
  - provádění inž. sítí
  - možnosti vsaku dešťových vod

- hladinu podzemní vody

Obec Božice je známá svým pískovým podložím. Toto podloží se jeví vhodné právě pro zásak dešťových vod. Je však nutné tuto skutečnost v řešené lokalitě ověřit i vzhledem k tomu, že se území nachází těsně pod vrcholem vyvýšeniny 226 m.n.m.

### **3. Návrh**

#### Urbanistická koncepce

##### Hlavní zásady

Urbanistická koncepce vychází z charakteru místa. Je založena na jednoduché pravoúhlé osnově, která je zřetelná i z geometrie historické parcelace.

Při tvorbě bylo přihlíženo na jak účelnost a obcí požadovanou úspornost veřejných prostranství, tak na vhodnost tvaru, velikosti a orientace stavebních míst.

##### Základ urbanistické koncepce

Urbanisticky je řešené území rozděleno do čtyř ulic. Tvarování severní ulice do oblouku v sobě nese stopu organické zástavby historických Božic. Další ulice (západní, východní a jižní) jsou již přímé, odpovídají naopak racionálnímu konceptu novodobé zástavby směrem k nádraží.

### Veřejné prostranství

Nedaleko hlavního vstupu do lokality od kulturního domu je navrženo v severní ulici menší veřejné prostranství. Územní studie předkládá námět možného řešení, který může být dále upravován. Prostranství může obsahovat malé dětské hřiště, dětské sportoviště a volnou zelenou plochu. Toto místo by se do budoucna mělo stát centrem lokality, místem her dětí a setkávání. K vymezení prostranství vedl i fakt, že se nikde v blízkosti nenachází žádné přírodní prvky, které by občanům zajistili krátkodobou rekreaci.

### Ulice

Ulice jsou navrženy jako obytné se zklidněným provozem. V jedné úrovni bude pás pro dopravu a pás pro pěší. V prostoru jsou vymezeny parkovací stání (především pro návštěvy). Zelené plochy budou doplněny menšími stromy. V prostoru ulice je dále počítáno s pásem pro rigol vsakovacího systému dešťové kanalizace (zakreslená š. 1,2m). Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru a zpevněných ploch, na údržbu komunikací, na oživení stromy a zelení.

### Stavební pozemky

Od začátku návrhu byl kladen maximální důraz na atraktivitu pozemků vzhledem k osazování rodinných domů. Byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého obdélníkového tvaru. Maximum RD bude mít zahradu z osluněné strany: východojihovýchodní, jižní, západní. Pozemky se zahradou z čistého jihu budou patřit mezi nejatraktivnější, proto jsou co do rozlohy největší. Zahradu ze severní strany mají domy pouze na severní straně severní ulice. Z důvodu dostatečného odstupu oken domů od ulice byla stavební čára odsunuta do polohy 8m od průčelní hranice pozemku.

### Využití území

Území bude využito pro bydlení ve volně stojících rodinných domech. V rámci všech domů bude na vlastních pozemcích řešeno parkování vozidel obyvatel domů.

### Návrh dopravní a technické infrastruktury

#### Doprava

##### Místní komunikace

V rámci příjezdů a ulic navrhované lokality jsou navrženy zklidněné místní komunikace funkční skupiny D1 s režimem „zóna 30“ či "obytná zóna". Řešení zpevněných ploch bude v jedné rovině, bez výškových předělů (bez obrub). Šířka základního pojízdného pásu je 3,5m, šířka přilehlého pásu 2m. V rámci ulic jsou dále navrženy zvýrazněné plochy pro odstavňá stání osobních vozidel. Vyhýbání vozidel bude umožněno:

- v severní části v rozšířených místech pojízdného pásu
- v rámci celé lokality najetím vozidel na přilehlý pás.

Zpevněné plochy pojízdného pásu (š. 3,5m), přilehlého pásu (2m), odstavňých stání budou mít konstrukci dimenzovanou na pojezd vozidly.

##### Parkování

U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavování min. 3 osobních vozidel na vlastním pozemku. V návaznosti na hmotu rodinných je počítáno s výstavbou garáží či dvougaráží. V uličním prostoru při místní komunikaci jsou navržena doplňující stání, která jsou určena především pro vozidla návštěv.

##### Pěší trasy

Pěší trasy budou vedeny v rámci místních komunikací D1. Veškeré pěší trasy budou řešeny bez výškových předělů, bezbariérově.

### Technická infrastruktura

Územní studie určuje koridory, jejich vedení a nastiňuje doposud zjištěné skutečnosti týkající se problematiky inženýrských sítí. Při sestavování koncepce bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové

uspořádání sítí technického vybavení.

#### Kanalizace splašková

Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci, odvedenou na ČOV. Podle předběžných průzkumů je možné se napojit na splaškovou kanalizaci v rámci řadů vybudovaných v 1. etapě zástavby za DPS. Sklon území a urbanistická koncepce umožňuje gravitační odvedení splaškových vod do stávající kanalizace.

#### Kanalizace dešťová

V lokalitě je třeba navrhnout systém likvidace dešťových vod vsakem. Rozhodující pro návrh bude inženýrsko-geologický průzkum, bez něhož nelze podrobnější koncepci stanovit.

V zásadě však bude třeba:

- dešťové vody v rámci pozemků likvidovat převážně vsakem na pozemcích
- dešťové vody ze zpevněných ploch v rámci veřejných prostranství svést do např. lineárních vsakových systémů v rámci uličního prostoru.

V případě nutnosti dostatečných kapacit pak bude variantně možno vybudovat kaskádu podzemních vsakových potrubí a přebytek odvést do retenčních (vsakovacích nádrží) položených v nejnižší poloze lokality.

Územní studie vymezuje v rámci všech uličních prostorů volný koridor š.1,2m pro provedení vsakového systému. Variantně (buď v rámci severního veřejného prostranství příp. na zelené ploše za DPS) pak vymezuje plochu pro retenci (viz. 02 Koordinační výkres.). Lákavé z hlediska atraktivity by bylo vybudování jezírka s biotopem. Příhodnost takového řešení však bude nutno dále ověřit.

#### Vodovod

Nejbližší vodovod se nachází v rámci nově realizované zástavby. Dále pak před RD č. pop. 455. Z těchto dvou míst lze předpokládat zokruhování vodovodu v rámci navrhované lokality. Koridor pro vedení vodovodu v rámci navrhované lokality je navržen v koordinačním výkrese.

#### Plynovod

Nejbližší STL plynovod se nachází v rámci nově realizované zástavby. Dále pak před RD č. pop. 455. Z těchto míst je lze předpokládat dovedení plynu do navrhované lokality. Koridor pro vedení plynu v rámci navrhované lokality je navržen v koordinačním výkrese.

#### Elektrická energie

Nejbližší trafostanice 22kV/04kV se nachází v uličním prostoru JV od DPS.

Z hlediska elektrických energetických rozvodů si provedení návrhu napojení území stanovuje firma E-on na základě požadavků plynoucích z jednotlivých žádostí o napojení.

#### Veřejné osvětlení

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení veškerých veřejných prostorů. Místo napojení a technické řešení budou navrženy v projektové dokumentaci pro územní řízení. Pro kabelové vedení VO je určen koridor podél oplocení pozemků. Variantně dle charakteru svítidel a vsaku lze sloupy VO umístit buď do pěšího pásu, nebo do zeleného pásu za vsakový rigol.

#### Sdělovací vedení

Sdělovací kabelové vedení se nachází v rámci veřejných prostor u kulturního domu. Vybudování zemních rozvodů v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení.

#### **4. Regulativy**

##### Využití pozemků

- pozemky budou využívány pro bydlení v rodinných domech

##### Nepřípustné využití pozemků

- podnikatelská činnost narušující pohodu bydlení

##### Umístování staveb

Na pozemky lze umístit stavbu rodinného domu, garáže, malý hospodářský objekt do rozlohy 25m<sup>2</sup>. Nepřipouští se možnost sloučení stavebních pozemků a výstavba RD na více pozemcích.

##### Regulativy rodinných domů

- stavební čára RD je stanovena na 6m, severní strana severní ulice 8m od průčelní hranice pozemku
- stavební čáru nepřekročí garáže ani jiná stavba. Před stavební čáru může výjimečně předstoupit prvek závětrří, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.
- úroveň +0,0 1. np bude max. 0,30 m nad přilehlým terénem.
- garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu k domu přiléhajícímu. U pozemku č. 33 je možné garáž umístit samostatně, garáž nelze umístit do suterénu
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže).
- případný malý hospodářský objekt bude vzdálen min. 2m od hranice sousedního pozemku.
- oplocení - ze strany ulice na hranici pozemku (v místě po uliční čáře) bude provedeno oplocení nízkým jednoduchým dřevěným plotem (zídka) z tradičních materiálů či živým plotem do max. výšky max. 1,3m. Prefabrikované betonové plotové dílce jsou nepřípustné. Oplocení mezi sousedními pozemky za průčelní uliční čárou lze ve vyznačeném rozsahu provést zdí do maximální výšky 2m nad přilehlý terén. Oplocení v zadní části pozemku lze provést drátěným plotem či dřevěným plotem do max. výšky 2m nad přilehlý terén.

##### RD I. (typ s obytným podkrovím)

- výšková regulace je stanovena na jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha o sklonu 38-42 stupňů. výška římsy nepřesáhne 3,8 m nad přilehlý terén.
- dům lze vzhledem k ulici situovat jak okapem, tak štítem. Preferována je orientace naznačená na výkrese. Nevhodný je dům s hmotou na čtvercovém půdorysu.
- garáž může být zastřešena kromě výše uvedené sedlové střechy též rovnou střechou v zaatikovém provedení.

##### RD II. (typu bungalovu)

- výšková regulace je stanovena na jedno nadzemní podlaží + valbová střecha o sklonu 30-35 stupňů. Výška římsy nepřesáhne 3,3 m nad přilehlý terén. Ploché střechy se nepřipouští.
- hlavní hřeben domu bude orientován rovnoběžně na uliční čáru. Nevhodný je dům s hmotou na čtvercovém půdorysu nebo blízkému se čtvercovému půdorysu s valbovou střechou s krátkým hřebenem.

## **5. Ekonomika zainvestování území – vymezené části „A“**

### a) hrubý propočet investičních nákladů – vymezené části „A“

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

Úprava veřejných prostranství - zpevněné a upravené plochy)	5050 m <sup>2</sup>	1950,-Kč/m <sup>2</sup>	9,85 mil
- vybavení veř. prostranství (odhad)			1,5 mil
Splašková kanalizace	820 bm	4000,-Kč/bm	3,28 mil.
Dešťové vsakovací systémy (hrubý odhad)	700 bm	4000,-Kč/bm	2,80 mil.
Vodovod	880 bm	1800,-Kč/bm	1,58 mil.
Plyn STL	680 bm	1500,-Kč/bm	1,02 mil.
Rozvody NN – přípoj. poplatek RD - 3 fáze – 25A	39 RD	12.500,-Kč/RD	0,49 mil.Kč
Rozvody veřejného osvětlení	950 bm	500,-Kč/bm	0,48 mil
	58 lamp		0,69 mil
Celkem (cena bez DPH):			21,70 mil Kč
<b>Celkem (cena s DPH)</b>			<b>26,25 mil. Kč</b>

### b) propočet zainvestování území ve vymezené části „A“

Celková rozloha území	cca 4,3 ha
Celkový počet stavebních pozemků	39
Celková výměra stavebních pozemků	32 745 m <sup>2</sup>
Celkové náklady na infrastrukturu	26,25 mil Kč

<b>Přepočet nákladů investic na m<sup>2</sup> stavebního pozemku</b>	<b>802 Kč/ m<sup>2</sup> vč. DPH</b>
Přepočet nákladů na 1 stavební pozemek	673 100,- Kč