



## ÚZEMNÍ STUDIE ÚJEZD OBYTNÝ SOUBOR RODINNÝCH DOMŮ NAD DOLNÍM RYBNÍKEM

---

Místo stavby : k. ú. Újezd u Žďáru nad Sázavou  
Pořizovatel : Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování  
Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou

Zpracovatel : Ing. arch. Jan Psota, **Studio P**, Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou  
Zpracovatelský kolektiv : Ing. arch. Jan Psota ČKA 1042, Pavel Ondráček, Ing. Leoš Pohanka

Datum : prosinec 2019 Zakázkové číslo: B/III/19

**Z á z n a m o s c h v á l e n í m o ž n o s t i v y u ž í t í**Název dokumentace: **Územní studie Újezd - obytný soubor RD nad Dolním rybníkem**

Datum schválení možnosti využití: .....

Pořizovatel:

**Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování,**  
Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavouoprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. Darina Faronová**

podpis: .....

otisk úředního razítka pořizovatele:

Správní orgán, který podal podnět k pořízení: **Obec Újezd**  
Újezd č.p. 32, 592 12 Nížkov

**OBSAH DOKUMENTACE:****TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podklady pro zpracování územní studie
4. Cíle a účel územní studie
5. Přírodní podmínky
6. Kulturní hodnoty
7. Průzkumy a měření se závěry
8. Urbanisticko architektonická koncepce
  - 8.1. Urbanistická koncepce a kompozice
  - 8.2. Podmínky pro výstavbu
  - 8.3. Architektonické zásady
  - 8.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů
  - 8.5. Vnější úpravy staveb a oplocení
9. Veřejná prostranství
  - 9.1. Uspořádání veřejných prostranství
  - 9.2. Zeleň na veřejných prostranství
10. Koncepce dopravního řešení
  - 10.1. Automobilová doprava
  - 10.2. Doprava v klidu
  - 10.3. Pěší doprava
11. Koncepce návrhu technické infrastruktury
  - 11.1. Zásobování pitnou vodou
  - 11.2. Odkanalizování
  - 11.3. Zásobování zemním plynem
  - 11.4. Zásobování elektrickou energií
  - 11.5. Sítě elektronické komunikace
12. Odpadové hospodářství
13. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR
14. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.
15. Pořadí výstavby
16. Vzrůstná zeleň
17. Bilance ploch

**GRAFICKÁ ČÁST**

1. výkres širších vztahů (1:2500)
2. hlavní výkres - urbanistický návrh (1:1000)
3. podmínky pro výstavbu (1:1000)
4. koncepce dopravní infrastruktury (1:1000)
5. koncepce technické infrastruktury (1:1000)

## 1. Základní údaje

Název akce:	<b>Územní studie Újezd</b> <b>Obytný soubor rodinných domů Nad Dolním rybníkem</b>
Místo:	k.ú. Újezd u Žďáru nad Sázavou
Zadavatel územní studie:	Obec Újezd Újezd 32, 592 12 Nížkov
Pořizovatel územní studie:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zhotovitel územní studie:	Ing. arch. Jan Psota, STUDIO P, Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou ČKA 1042, IČ: 10116435
Odborná spolupráce:	Pavel Ondráček, Ing. Leoš Pohanka
Datum:	listopad 2019

## 2. Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou I/Z1 - Plochy bydlení v rodinných domech (BR) platného Územního plánu (ÚP) Újezd.

## 3. Podklady pro zpracování územní studie

Podklady pro vypracování územní studie byl zejména:

- Územní plán Újezd a jeho změna č. I, která nabyla účinnosti dne 16.05.2015.
- Zadání územní studie vyhotovené Odborem rozvoje a územního plánování Městského úřadu Žďár nad Sázavou
- výřez katastrální mapy k.ú. Újezd
- polohopisné a výškopisné zaměření daného území (Geoset s.r.o., Žďár nad Sázavou, 09/2018)
- konzultace se zadavatelem územní studie
- dostupné podklady o vedení technické infrastruktury
- dostupné mapy ČÚZK (základní mapa 1:10000, ortofotomapa)

## 4. Cíle a účel územní studie

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití vymezených zastavitelných ploch v souladu s požadavky platného územního plánu Újezd a upřesněními potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS. Navrhnout urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek zastavitelných ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí veřejné infrastruktury.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

## 5. Přírodní podmínky

Lokalita se nachází při západním okraji sídla Újezd. Jedná se o území při stávající silnici III/3539, kde tato silnice tvoří severní hranici řešeného území, západní stranou je území je navázáno na zastavěné území tvořené stávající komunikací a jižní a východní strana pak směřuje do volné krajiny tvořené převážně zemědělsky využívanou ornou půdou.

Území lokality je mírně svažité k jihu, nadmořská výška lokality se pohybuje v rozmezí od 572 m n.m. do 576 m n.m.

Území lokality je zemědělsky využívané převážně na druhu pozemku orná půda. Zemědělské půdy jsou v této části území zařazeny do BPEJ 76401 zařazené do půd 3. třídy ochrany a menší část pak na půdách BPEJ 73211 ve 2. třídě ochrany.

Na území lokality se nenachází žádná maloplošná chráněná území, žádná evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek či památný strom.

## 6. Kulturní hodnoty

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu.

V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a §23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

## 7. Průzkumy a měření se závěry

Zadavatelem bylo zhotoviteli předáno geodetické zaměření řešeného území. Zhotovitelem ÚS byla provedena prohlídka území. Jiné průzkumy nebyly na řešeném území prováděny. Při dalších projektových pracích je třeba provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací, posouzení IG poměrů pro zakládání staveb. Dále se doporučuje provést průzkum pro zjištění množství půdního radonu a stanovení stupně radonového rizika. Tento průzkum je možné provádět individuálně pro jednotlivé stavební pozemky.

Během projednávání variant řešení byl zjištěn nesouhlas majitele částí řešeného území s využitím pozemku pro bytovou zástavbu. Majitel požaduje aby pozemky byly nadále ponechány zemědělskému využití. Tento požadavek je v řešení územní studie zohledněn.

## 8. Urbanisticko architektonická koncepce

### 8.1. Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce řešené lokality vychází především z respektování přírodních a technických podmínek daného území.

Uspořádání řešené lokality se snaží účelně využít daného prostoru a podmínek pro umístění přiměřeného počtu budoucích stavebních pozemků pro individuální formy bydlení se zajištěním jejich obslužnosti potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Respektován je požadavek majitele pozemku p.č. 3333 ponechat tento pozemek zemědělskému využití a na zastavitelné ploše I/Z1 je tak ÚS situováno 8 budoucích stavebních pozemků pro samostatné rodinné domy. Všechny tyto pozemky jsou obsluhovány z navrženého veřejného prostranství s místní komunikací ukončenou obratištěm.

Při návrhu umístění a orientace staveb bylo přihlédnuto zejména ke snaze oddálit stavby od případného zdroje hluku na silnici III/3539, dále ke snaze o minimální rozsah zemních prací při osazování staveb do terénu a optimální vazbu na niveletu navržené místní komunikace.

### 8.2. Podmínky pro výstavbu

Pro potřeby dostatečné flexibility využití území není územní studií určen jeden konkrétní typ staveb určených k bydlení. Vždy je však třeba přihlédnout k řešení sousedních staveb, kdy by si stavby měly být svým architektonickým a skladebným řádem blízké. To se projeví především v zachování měřítka staveb, sklonu a tvaru střech, návaznosti základních horizontálních prvků staveb (střešní římsy, sokly, apod.).

Při zachování této zásady jsou stanoveny následující regulační prvky.

Stavební čára – vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkonů, arkýřů, rizalitů apod. Stavební čára vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro příležitostné odstavení osobního automobilu ještě před vraty garáže nebo prostorem odstavného stání, které je součástí hlavní stavby. Nad prostorem pro příležitostné odstavení osobního automobilu může být situována lehká otevřená stavba přístřešku bez stěn maximální výšky 3 m nad terénem.

Nezastavitelná část stavebního pozemku – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní ani stavbou plnicí funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnuje oplocení a stavby podzemní a výše uvedené přístřešky nad prostorem pro příležitostné odstavení osobního automobilu.

Odstupy RD – vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění, tj. že minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je 7 m, doporučuje se dodržet minimální vzdálenost 3,5 m od hranice parcely.

Odstupy vedlejších staveb - se budou řídit stanovením § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění.

Výška zástavby – hlavní stavby na pozemcích budou o jednom nadzemním podlaží s možným využitím podkrovní. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,5 m od úrovně upraveného terénu, nasazení římsy 2,5 - max. 3,5 m nad upraveným terénem, výška hřebene stavby max. 9,0 m nad upraveným terénem. Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světlé výšky v staveb pro bydlení jsou dány § 40 vyhlášky 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střechy – jednopodlažní domy s obytným podkrovím budou mít střechy sedlové s hřebenem blízkým symetrii objektů, přípustná je střecha sedlová s polovalbou. Domy atriového typu bez obytného podkrovní mohou mít střechy sedlové nebo i valbové. Sklon střechy se bude dle typu domu pohybovat od 30° do 42°. Na hlavní stavbě se neumožňuje použití střech stanových a obloukových. V odůvodněných případech lze na max. 25% půdorysu hlavní stavby připustit použití střech plochých či pultových.

Orientace hřebene – hřeben bude orientován vždy rovnoběžně s delší stranou objektu, orientace hřebene je patrná z grafické části

Na řešené lokalitě rovněž nadále platí podmínky pro využití území stanovené platným územním plánem a to jednak pro jednotlivé zastavitelné plochy tak i podmínky s rozdílným způsobem využití pro plochy bydlení v rodinných domech (BR), viz níže výňatek z textové části platného ÚP Újezd:

*Plocha č. I/Z1*

- *zástavba rodinnými domy s využitelným podkrovím na stavebním pozemku o velikosti 700 - 1 200 m<sup>2</sup>*
- *koeficient zastavění 0,20 - 0,30, koeficient zeleně 0,45 - 0,60*
- *charakter zástavby otevřený, výška zástavby do 1 nadzemního podlaží*
- *směrem k silnici a k Dolnímu rybníku situovat části pozemků se zahradami rodinných domů*
- *dopravní obsluha plochy bude místní komunikací, která bude napojena na dnes účelovou cestu. Tato účelová cesta po úpravě převezme funkci místní komunikace*

- *Plochy bydlení v rodinných domech (BR) - hlavní využití: pro uspokojování potřeb individuálního bydlení v nízkopodlažních objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí. Tyto plochy zahrnují pozemky rodinných domů a pozemky související s hlavním využíváním plochy. Způsoby využití:*

*přípustné: pozemky rod. domů, pozemky soukromé i jiné zeleně, pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury související s obsluhou plochy, integrovaná zařízení nepřesahující význam daného místa území a nenarušující jeho obytnou pohodu.*

*podm. přípustné: malé prostory obchodu a služeb, menší ubytovací a stravovací zařízení, zařízení sociální zdravotnické péče, doplňkové prostory pro zájmovou činnost, drobná výrobní činnost v rozsahu odpovídajícím velikosti a objemu budov. Chov drobného hospodářského zvířectva i drobná pěstitelská činnost případně rodinná rekreace ve stávajících domech. Vše za podmínky, že svým provozem a výkonností nedojde ke snížení kvality prostředí, pohody bydlení, nedojde ke zvýšení dopravní zátěže a současně budou územní menšinou k vymezené ploše bydlení.*

*nepřípustné: stavby, zařízení, děje a činnosti, které svými vlivy zatěžují prostředí plochy a obytnou pohodu přímo, anebo druhotně nad přípustnou míru*

- *Nové pozemky pro bydlení o rozloze 700 - 1 200 m<sup>2</sup> budou mít koeficient zastavěné plochy 0,20 - 0,30. Obecně se předpokládá, že při návrhu RD bude vycházeno z tradice vesnického domu, v ucelené zástavbě možno užít domů soudobého výrazu. U zastavitelných ploch směřujících do volné krajiny ponechat do volné krajiny prostor pro výsadbu vzrůstných stromů.*

### 8.3. Architektonické zásady

Stejně jako pro regulační prvky i pro architektonické zásady bude uplatněna zásada, že stavby řešeném území si musí být použitými architektonickými výrazovými prvky blízké.

Pro realizaci staveb je nutno z návrhů na realizaci vyloučit objekty neobvyklých proporcí a bizarních tvarů. V řešeném území nebudou realizovány srubové domy ani roubenky.

Vedlejší stavby (přístavby, zahradní domky, garáže apod.) by měly být řešeny integrováním těchto funkcí do hlavní hmoty objektu, případně doplněny o prvky, které budou v souladu architektonickým řešením daného domu.

Plochy veřejných prostranství řešit zejména s ohledem na jejich maximální zklidňující a estetickou funkci. Dostatečně řešit výsadbu vzrůstné zeleně jako důležitého kompozičního prvku.

#### 8.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů

Provozně dispoziční řešení objektů není v územní studii předepsáno. Je však nutné splnit požadavek, že každý byt na budoucím stavebním pozemku musí mít min. 1 odstavné stání pro osobní automobil. Stání je možné řešit odděleně od hlavní stavby, stejně tak i jako její součást, vždy ale s přihlédnutím na řešení okolních stavebních pozemků.

Stavebně technické řešení staveb pro bydlení není předepsáno. Bude určeno jednotlivými projekty staveb.

#### 8.5. Vnější úpravy staveb a oplocení

Bude užito tradičních materiálů a zpracování, včetně jejich barevnosti, případně materiálů, které jsou jim blízké. Omítky budou světlých barev s barevně nekонтastujícím soklem. Barevnost objektů vždy řešit v návaznosti na sousední objekty.

Oplocení parcel z uliční strany se doporučuje provést v jednotném stylu, zachovat materiálové, výškové popř. i barevné řešení. Výška oplocení v uliční čáře nepřesáhne 1350 mm a je dána umístěním HUP, plynoměru, elektroměru, dopisní schránky a v řadě neposlední i popelnice.

Oplocení mezi parcelami a oplocení částí parcel do volné krajiny může být různé, např. z drátěného pletiva, dřevěné, a nebude přesahovat výšku 1500 mm. Nežádoucí jsou plně neprůhledné ploty uzavírající pozemek zahrady rodinného domu do veřejných prostranství či volné krajiny. Plně ploty možno uvažovat směrem k silnici III. třídy u parcel 1 - 4 za podmínky, jejich jednotného provedení pro všechny čtyři parcely, výška zde nepřekročí 2000 mm od rostlého terénu. Na navazujícím veřejném prostranství mezi oplocením těchto parcel a silnicí umístit vzrůstnou zeď doplněnou keřovým podrostem.

### 9. **Veřejná prostranství**

#### 9.1. Uspořádání veřejných prostranství

Veřejné prostranství, na kterém je umístěna místní komunikace dopravně obsluhující přilehlé budoucí stavební pozemky je navržena šířky 13m. Šířkové uspořádání tohoto "dopravně technického" veřejného prostranství umožní bezproblémové uspořádání dopravních ploch i inženýrských sítí. Nedílnou součástí těchto veřejných prostranství jsou travnaté plochy a zeď. Výsadba stromů, keřů bude navržena s přihlédnutím nejen k bezpečnosti dopravy a prostorovému uspořádání sítí, ale i k jejímu estetickému významu. Nedílnou součástí veřejných prostranství jsou prvky mobiliáře obce a zejména sloupy veřejného osvětlení s osvětlovacími tělesy.

Veřejné prostranství s převládající výsadbou zeleně s izolační optickou funkcí je navrženo při silnici III. třídy v jejím ochranném pásmu.

#### 9.2. Zeď na veřejných prostranstvích

Pro řešení zeleně používat autochtonní dřeviny a rostliny. Základem bude výsadba vzrůstných dřevin s keřovým podrostem doplněná o travnaté plochy.

Zeď na veřejných prostranstvích, skladbu dřevin atd. upřesnit v rámci dalších stupňů projektových prací projektem sadových úprav.

Vzrůstnou zeď se doporučuje umístit i pod navrženými parcelami 5 - 8, kde by tvořila příznivý přechod do volné krajiny směrem k Dolnímu rybníku.

Zeď s izolační a optickou funkcí umístěná na k tomu vymezeném veřejném prostranství bude tvořena vzrůstnou zelení s keřovou podsadbou zajišťující zejména optickou clonu mezi navrženými stavebními pozemky a provozem na silnici III. třídy i naopak - tzn. že zeď bude součástí obrazu obce při vstupu do sídla. Zeď vhodně komponovat i s ohledem na oplocení stavebních pozemků případně umístění doplňkových staveb na stavebních pozemcích.

## 10. Koncepce dopravního řešení

### 10.1. Automobilová doprava

Vymezené budoucí stavební pozemky v navržené lokalitě budou dopravně obsluhovány z nové místní komunikace se smíšeným provozem chodců a vozidel. Komunikaci lze zařadit do funkční třídy D. Komunikace je řešena jako slepá s úvratovým obratištěm. Navržená komunikace se napojuje na stávající místní komunikaci. Pro místní komunikaci uvažovat s návrhovou rychlostí 30 km/h.

Neumožňuje se dopravní obsluha stavebních pozemků přímo ze silnice III. třídy.

Budoucí stavební pozemky budou napojeny samostatnými sjezdy z místní komunikace.

Při návrhu místních komunikací je třeba vycházet z ČSN 73 6110 a zohlednit požadavky vyhlášky 398/2009 Sb.. Úpravu křižovatek řešit dle ČSN 73 6102.

Řešení komunikací, jejich šířkové, výškové a směrové uspořádání, dopravní značení, může být upraveno v dalších stupních projektové dokumentace.

Řešení ÚS respektuje stávající silnici III/3539 včetně jejího ochranného pásma. Na silnici nenavrhuje nové sjezdy a do ochranného pásma navrhuje prostor veřejného prostranství.

### 10.2. Doprava v klidu

Každý byt na budoucím stavebním pozemku musí disponovat minimálně jedním odstavným stáním pro osobní automobil na vlastním pozemku.

Pro obyvatele a návštěvníky je na veřejných prostranstvích navrženo 9 parkovacích stání. Z toho jedno stání je určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

Na území, které řeší územní studie, nelze uvažovat s parkováním vozidel o hmotnosti větší než 3,5 t.

### 10.3. Pěší doprava

Pěší doprava bude řešena v rámci místní komunikace funkční skupiny D se smíšeným provozem chodců a vozidel.

## 11. Koncepce návrhu technické infrastruktury

Vedení inženýrských sítí jsou navržena zemí, tzn. s vedením inženýrských sítí vzduchem se neuvažuje.

Pro měření spotřeby energií budou na hranicích pozemku v uliční čáře postaveny pilíře, které budou součástí oplocení. Součástí pilířů se doporučuje (umožní-li to řešení vstupu na pozemek) provést i přístřešek na popelnici. Rovněž je doporučeno slučování pilířů pro sousedící pozemky.

Koncepce územní studie nebrání využívání alternativních zdrojů energie, zejména využití sluneční energie, na stavebních objektech.

Navržená koncepce technické infrastruktury může být upravena a zpřesněna v navazujících projektových dokumentacích.

Počet obyvatel pro bilance potřeb technické infrastruktury v dané lokalitě tak bude činit: 8 jednobytových staveb . 3 obyvatel/byt = 24 obyvatel.

### 11.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování řešené lokality se uvažuje z veřejného vodovodu. Napojení bude provedeno novou větví veřejného vodovodu napojenou na stávající síť na druhé straně silnice III. třídy. Voda v lokalitě nebude využívána k technologickým účelům.

*Celková potřeba vody pro výstavbu:*

Počet bytů	8
Orientační počet obyvatel	24 osob
Specifická potřeba vody	120 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 120 \times 24 = 2\,880$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
	$k_d = 1,5$ součinitel denní nerovnoměrnosti
	$Q_m = 4\,320$ l/den



Maximální hodinová potřeba vody  $Q_h = Q_m \times k_h$   
 $k_h = 2,1$  součinitel hodinové nerovnoměrnosti  
 $Q_h = 378 \text{ l/h tj. } 0,105 \text{ l/s}$

#### Informace o tlakových poměrech

Dle podkladů VAS a.s. je kóta HST a HDT vodojemu, ze kterého je zajištěno zásobování vodou obce ÚJEZD, následující:

Výšková kóta minimální hladiny VDJ: 600,62 m n.m.  
 Výšková kóta maximální hladiny VDJ: 604,12 m n.m.  
 Předpokládaná hodnota čáry min. HDT v místě napojení na vodovod: 598,00 m n.m.  
 Předpokládaná hodnota čáry max. HST v místě napojení na vodovod: 604,12 m n.m.  
 Nadmožská výška terénu v místě napojení na stávající řad : 577,00 m n.m.

*Posouzení min. hodnoty HDT vč. tlakových ztrát v nejvyšším místě potrubí:*

$598 - 577 = 21 \text{ m vodního sloupce} = 0,21 \text{ MPa} ( 0,21 \text{ MPa} > 0,15 \text{ MPa} ) = \text{vyhovuje}$

Nadmožská výška terénu v místě nejnižšího bodu nového řadu: 582,00 m n.m.

*Posouzení max. hodnoty HST v místě nejnižšího bodu nového vodovodního řadu:*

$604,12 - 575 = 29,12 \text{ m vodního sloupce} = 0,2912 \text{ MPa} ( 0,2912 \text{ MPa} < 0,60 \text{ MPa} ) = \text{vyhovuje}$

#### 11.2. Odkanalizování

Obec Újezd nemá vybudovanou kanalizační síť ani čistírnu odpadních vod.

Koncepce ÚS OS RD tak pro likvidaci splaškových vod navrhuje pro jednotlivé domy nepropustné jímky na vyvážení. Z jímek budou zachycené splaškové vody pravidelně vyváženy odbornou firmou k likvidaci. Variantou jsou domovní čistírny odpadních vod, zde je však třeba řešit odvod přečištěných odpadních vod. Navržené veřejné prostranství a v něm navržené prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury umožňuje realizaci splaškové kanalizace v rámci odkanalizování celé obce.

Orientační výpočet potřebného obsahu jímky na vyvážení pro 1 RD:

$V = n \cdot q \cdot t$  kde  $V$  .... objem nádrže  
 $n$  ..... počet obyvatel připojených  
 $q$  ..... specifická potřeba vody  
 $t$  ..... interval likvidace obsahu žumpy

$$V = 3 \cdot 0,150 \cdot 40 = 18 \text{ m}^3$$

Dešťové vody se navrhuje v co největší míře zasakovat. Zejména to platí pro dešťové vody na parcelách rodinných domů, kde je tak vhodné situovat zásobníky na dešťovou vodu a tu zpětně využívat na zavlažování, eventuálně jako vodou užitkovou a nezužitkovanou dešťovou vodu dále uvádět do vsakovacích nádrží na pozemku investora.

Koncepce ÚS počítá s vybudování dešťové kanalizace pouze pro odvedení dešťových vod z navrhované místní komunikace. Dešťová kanalizace bude sloužit zejména k odvedení dešťových vod z navržené komunikace a ze stavebních pozemků budou pak v zásadě napojeny jen bezpečnostní přepady retenčních nádrží o regulovaném průtoku. Dešťová kanalizace bude zaústěna do navržených prvků otevřených příkopů, kde bude docházet k jejímu zdržení, vsaku a odparu.

#### Výpočet množství dešťových vod:

Vlastní výpočet je proveden podle vzorce ( $p = 0,5$  pro 15-ti minutový déšť)  $Q = \Psi \cdot S \cdot i$  ( $l/s^{-1}$ ), kde:

$\Psi$  součinitel odtoku  
 $S$  plocha v ha  
 $i$  intenzita deště v  $l/s \cdot ha - 220 \text{ l/s}$   
 $Q_1$  0,5  $l/s \times 8$  domů  
 $Q_2$  komunikace (část natékající do uliční vpusti) – 320  $m^2$   
 $Q_3$  komunikace (část natékající do průlehů) – 350  $m^2$

Množství dešťových vod odtékající do stávající jednotné kanalizace

$$Q = 0,5 \cdot 8 + 0,9 \cdot 0,032 \cdot 220 = 10,336 \text{ l/s}^{-1}$$

Množství dešťových vod odtékající do průlehů a vsakování

$$Q = 0,9 \cdot 0,035 \cdot 220 = 6,93 \text{ l/s}^{-1}$$

### 11.3. Zásobování zemním plynem

V obci Újezd je provedena plošná plynofikaci.

Územní studie uvažuje s napojením na stávající rozvody plynu v obci. U rodinných domů na navržených stavebních pozemcích se uvažuje, že na zemní plyn bude pro vytápění, uhrév TUV a vaření napojeno 70% z těchto domů. Pro zbylých 30% domů územní studie uvažuje s využitím jiných zdrojů (alternativní zdroje, elektrina, pevná paliva - dřevo, pelety).

*Bilance spotřeby plynu pro danou lokalitu:*

Bilance 6 RD (6 b.j.)..... 6 x 3,6 m<sup>3</sup>/hod. = 21,6 m<sup>3</sup>/hod.

Celková roční spotřeba 3000 m<sup>3</sup>/rok x 6 RD = 18 000 m<sup>3</sup>/rok

### 11.4. Zásobování elektrickou energií

Napojení rozvodů NN pro řešenou lokalitu bude provedeno ze stávajících rozvodů NN kabelovým vývodem. Místo napojení upřesní správce sítě.

V navrženém uličním prostoru povede trasa kabelů NN společně s veřejným osvětlením podél hranice navržených stavebních pozemků. Rozvody budou provedeny smyčkováním v pojistkových skříních na hranici pozemku. Pro jeden objekt pro bydlení se uvažuje jistič 3x25A s instalovatelným příkonem pro jeden dům 11 kW. Instalovatelný příkon pro 14 obytných domů bude 8 x 11 kW = 88 kW.

Osvětlovací tělesa veřejného osvětlení budou instalována na sloupech veřejného osvětlení. Při návrhu veřejného osvětlení je třeba předvídat očekávaný vzrůst zeleně.

### 11.5. Sítě elektronické komunikace

Pro případné nové rozvody sítí elektronické komunikace (SEK) jsou vymezena dostatečně široká veřejná prostranství, napojení na stávající rozvody SEK určí správce sítě.

## 12. **Odpadové hospodářství**

V řešené lokalitě se bude vyskytovat pouze odpad komunální. Nádoby pro sběr komunálního odpadu budou o objemu 110 či 120 l a budou uloženy v nice, která bude součástí oplocení každého stavebního pozemku. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro celou obec.

Nakládání s odpady se bude v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními.

## 13. **Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR**

Jedná se o nízkopodlažní zástavbu, která nepřekročí hladinu stávajícího zastavění. Návrhem ÚS ani jeho důsledky nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR. ÚS nezasahuje do parametrů příslušné kategorie komunikací (silnic) a ochranných pásem stávajícího i plánovaného dopravního systému. V lokalitě se nenachází vojenská inženýrská síť.

Lokalita bude zásobována požární vodou z veřejného vodovodního řádu s osazením potřebného množství požárních hydrantů, případně povrchových zdrojů požární vody. Příjezd požárních vozidel je zajištěn po místních komunikacích.

## 14. **Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.**

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace musí být dodrženy požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb v platném znění.

Zejména je třeba dbát na splnění podmínek části řešící přístupy do staveb, přístupnost komunikací a veřejných ploch a přílohy č. 1 této vyhlášky.

## 15. **Pořadí výstavby**

Pro danou lokalitu není stanoveno pořadí výstavby. Všeobecně je třeba dbát na to, aby se využívání území dělo v ucelených částech tak, aby byla zajištěna jejich dopravní obsluha i obsluha technickou infrastrukturou.

## 16. Vzrůstná zeleň

Vzrůstná zeleň je důležitým estetickým prvkem v urbanistickém řešení dané lokality. Vzrůstná zeleň je navržena na dostatečně prostorných veřejných prostranstvích Řešení ÚS v maximální možné míře zachovává stávající vzrůstnou zeleň.

Důležitým prvkem budou rovněž vzrůstné dřeviny na soukromých parcelách, proto se doporučuje i zahrady osázet autochtonními dřevinami ať už okrasnými či ovocnými nejlépe však vysokokmeny popř. polokmeny.

## 17. Bilance ploch

Tabulka bilance ploch vychází z grafické části, ze které je patrné rozmístění sledovaných jevů v řešeném území.

SLEDOVANÝ JEV	
výměra řešeného území (zastavitelná plocha I/Z1 platného ÚP Újezd)	18131 m <sup>2</sup> (1,813 ha)
počet budoucích stavebních pozemků pro stavby bydlení v rodinných domech	8
celková výměra budoucích stavebních pozemků pro stavby bydlení v rodinných domech	7 986 m <sup>2</sup> (0,799 ha)
výměra ploch veřejných prostranství	3 892 m <sup>2</sup>
výměra plochy ponechaná původnímu zemědělskému využití	6 253 m <sup>2</sup>

## **GRAFICKÁ ČÁST**

1. výkres širších vztahů (1:2500)
2. hlavní výkres - urbanistický návrh (1:1000)
3. podmínky pro výstavbu (1:1000)
4. koncepce dopravní infrastruktury (1:1000)
5. koncepce technické infrastruktury (1:1000)