

# DRAŽOVICE

## Územní studie Zákostelí



v prostoru vymezeném dle zadání

Textová část



# DRAŽOVICE

## Územní studie Zákostelí

Zakázkové č.: 20 – 05 – 2  
Objednatel: Obec Dražovice  
Pořizovatel: MěÚ Bučovice, Odbor územního plánování, rozvoje a investic

Zhotovitel ÚS:	Ing. arch. Jana Benešová. Atelier URBI
Řešitelský kolektiv:	
Urbanistické řešení	Ing. arch. Jana Benešová
Veřejná prostranství, zeleň	Ing. Hana Vyvialová
Konzultace:	
Dopravní řešení	Ing. Rostislav Košťál
Technická infrastruktura	Ing. Vítězslav Vaněk

Brno, srpen 2021

číslo výtisku:

## **Obsah dokumentace:**

### **TEXTOVÁ ČÁST ÚS**

- A) ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE DRAŽOVICE ZÁKOSTELÍ
- B) DOKLADOVÁ ČÁST
- C) PŘÍLOHY

### **GRAFICKÁ ČÁST ÚS**

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1. | VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ                      | 1 : 2 000 |
| 2. | HLAVNÍ VÝKRES                              | 1 : 1 000 |
| 3. | KOORDINAČNÍ VÝKRES                         | 1 : 1 000 |
| 4. | VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 1 : 1 000 |

POZNÁMKA: Jako přílohy jsou do textové části ÚS vloženy příčné řezy 1 : 100 a příklady možných typů zástavby.

## ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

5

<i>A.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ</i> .....	5
A.1.1 Analytická _část (včetně_ vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, současného stavu, majetkoprávních poměrů .....	5
A.1.1.1 Řešené území .....	5
A.1.1.2 Podklady .....	5
A.1.1.3 Doplňující průzkumy a rozborů, současný stav, majetkoprávní poměry .....	6
A.1.2 Širší vztahy (systém dopravní obsluhy obce, zelená infrastruktura v sídle a veřejná prostranství, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.) .....	7
A.1.3 Základní koncepce řešení .....	8
A.1.4 Urbanisticko-architektonické řešení - podrobná koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně, způsobu odvodnění ploch a vsakování srážek, bezbariérového řešení apod.) .....	9
A.1.4.1 Popis návrhu .....	9
A.1.4.2 Návrh řešení veřejné zeleně .....	10
<i>A.2. ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ</i> .....	11
A.2.1 Architektonicko-stavební řešení (zejména materiálové řešení) .....	11
A.2.2 Vybavení veřejného prostranství, drobná architektura, mobiliář .....	11
<i>A.3. KONCEPCE OBJEKTŮ, ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ</i> .....	11
A.3.1 Analytická _část .....	11
A.3.2 Základní koncepce objektů .....	11
A.3.3 Regulativy_ (funkční využití a prostorové uspořádání) .....	13
<i>A.4. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</i> .....	16
A.4.1 Podrobné _řešení dopravní infrastruktury .....	16
<i>A.5. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</i> .....	17
A.5.1 Podrobné _řešení technické infrastruktury ve vazbě_ na architektonicko-urbanistické _řešení 17	
A.5.1.1 Zásobování vodou .....	17
A.5.1.2 Odkanalizování .....	17
A.5.1.3 Zásobování plynem a teplem .....	18
A.5.1.4 Zásobování el. energií, spoje .....	18
A.5.1.5 Spoje a telekomunikace .....	19
<i>A.6. BILANCE</i> .....	20
A.6.1 Přehled objektů navržených k zástavbě .....	20
A.6.2 Bilance ploch v řešeném území .....	20
<i>A.7. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ</i> .....	21
A.7.1 Vyhodnocení přípravných variant a doporučení výsledné varianty .....	21
A.7.2 Návrh etapizace včetně možného etapového řešení dopravní a technické infrastruktury .....	22
A.7.2.1 Etapy výstavby .....	22
A.7.2.2 Podmiňující investice pro výstavbu .....	22
<i>A.8. PŘÍLOHY</i> .....	22

## ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

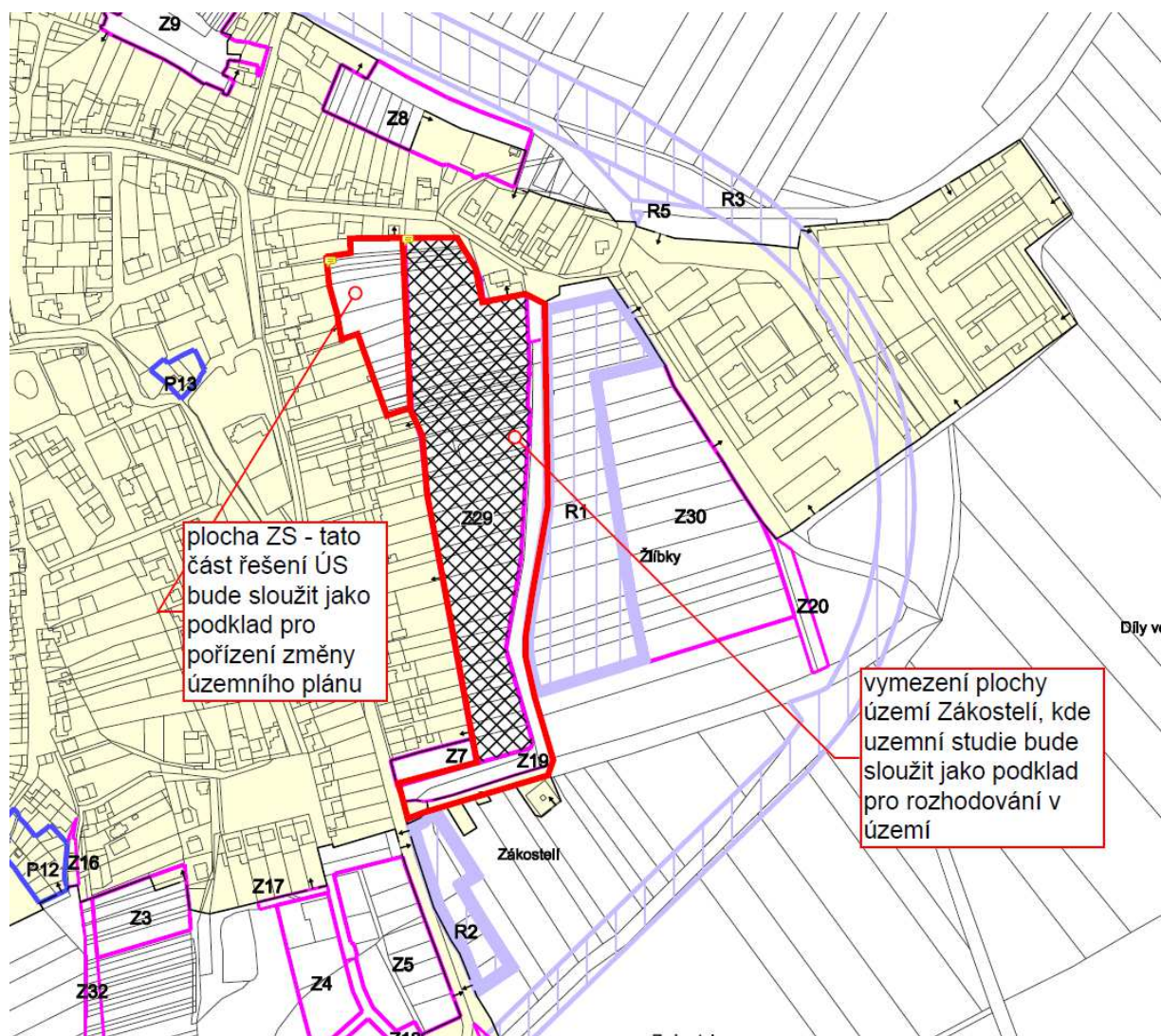
### A.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ

#### A.1.1 Analytická část (včetně vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, současného stavu, majetkoprávních poměrů)

##### A.1.1.1 Řešené území

Řešeným územím Územní studie Dražovice Zákostelí jsou dle zadání pozemky, nacházející se východně od historického jádra obce Dražovice, v územním plánu vymezené ve výkresu základního členění území a označené Z29 (plochy, kde územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území) a dále plochy ponechané v územním plánu jako zahrady ve vnitrobloku (plochy ZS v hlavním výkresu ÚP, kde bude řešení územní studie složité jako podklad pro pořízení změny ÚP).

Řešené území územní studie dle zadání:



Celková rozloha řešeného území ÚS Zákostelí je 49 235,5 m<sup>2</sup>.

##### A.1.1.2 Podklady

Podkladem pro řešení ÚS Zákostelí je platná územně plánovací dokumentace - ÚP Dražovice a zadání územní studie, zhotovené pořizovatelem dokumentace (Ing. Kateřina Trtílková, MěÚ Bučovice, Odbor

územního plánování, rozvoje a investic). Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů, v ÚP se jedná o plochy označené indexem **BV – plochy bydlení v rodinných domech, venkovské a ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené**.

Grafická část územní studie je zpracována nad mapovým podkladem digitální katastrální mapy obce (10/2020), výškopis je převzat z územního plánu a inženýrské sítě, převzaté z ÚP jsou aktualizovány dle dalších podkladů.

Dalšími podklady pro řešení byly:

- majetkoprávní vztahy z výpisů KN,
- zaměření jižní části lokality Zákostelí, zajištěné obcí Dražovice (ZK Brno, 03/2021),
- víceúčelové hřiště u školy – koordinační situační výkres (Architekti 90 s.r.o., 12/2019),
- novostavba RD, p.č. 3424/3, situace (Voneš stavby s.r.o., 02/2020),
- kanalizace Dražovice, odkanalizování pozemku p.č. 3424/3, koordinační situace (Vodovody a kanalizace Vyškov, 03/2020),
- připojení NN k RD Peterka, koordinační situační výkres (MOPRE s.r.o. Břest, 10/2019).

#### **A.1.1.3 Doplňující průzkumy a rozbory, současný stav, majetkoprávní poměry**

Byly provedeny v čase od listopadu 2020 do února 2021, včetně pořízení fotodokumentace.

Letecký pohled na lokalitu (před výstavbou RD na parcele p.č. 3424/3):



Majetkoprávní vztahy (výřez s vyznačením pozemků obce):



Na základě provedených P+R byly vyhotoveny pracovní výkresy s vyznačením hodnot řešeného území, které je třeba respektovat. Dále byly vytipovány problémy k řešení - jedním z problémů byla skutečnost, že v území bylo vydáno stavební povolení na výstavbu RD na parcele p.č. 3424/3 včetně oplocení. Situování objektu komplikovalo dostupnost pozemků ve vnitrobloku. Dále byly na parcelách p.č. 3438/1 a 1216/2 realizovány další objekty RD na okraji řešeného území. Při stanovení základní koncepce řešení bylo nutné pracovat ve variantách a klady a zápory variant řešení konzultovat s objednatelům a pořizovatelem dokumentace.

#### **A.1.2 Širší vztahy (systém dopravní obsluhy obce, zelená infrastruktura v sídle a veřejná prostranství, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.)**

Cílem Územní studie Dražovice - Zákostelí (dále jen územní studie) je podrobnější prověření možnosti využití rozvojové lokality východně centra obce pro výstavbu rodinných domů včetně návrhu urbanistické koncepce jejich situování. Je nutno vycházet z vazeb na celou obec: veřejnou infrastrukturu – zejména dopravní a technickou, včetně prověření možných variant dopravního zpřístupnění části lokality, nacházející se ve vnitrobloku.

Principem návrhu je sjednocení charakteru nové zástavby se zástavbou stávající a zlepšení prostupnosti území, doplnění veřejných prostranství a vegetačních prvků (lokalita ve svahu je pohledově exponovaná a nachází se na okraji obce). Při řešení byla zohledněna skutečnost, že některé parcely v řešeném území se nacházejí ve vlastnictví obce a mohou být využity pro situování veřejných prostranství.

V platném územním plánu je území vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech venkovských BV, část jako stabilizovaná plocha zeleně soukromé a vyhrazené ZS. Zpřístupnění lokality z okolních komunikací je řešeno návrhem místní komunikace, vymezené jako veřejně prospěšná stavba. K dořešení zástavby je ale stanovena podmínka zpracování územní studie. Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území (v té části, která je v souladu s vydaným ÚP). Využití ploch ZS pro výstavbu RD je podmíněno řešením změny ÚP.

Z hlediska širších vztahů se jedná o lokalitu, která doplňuje zástavbu rodinných domů na mírných svazích východně jádra obce, za silnicí III. třídy. Dopravní napojení nové zástavby je nejvhodnější z ulice, vedoucí k výrobnímu areálu.

Z hlediska technické infrastruktury lze využít napojení na stávající inženýrské sítě v ulicích severně a jihozápadně lokality (budou respektovány). Přes řešené území nejsou vedeny žádné trasy sítí, které by bylo nutno překládat s výjimkou otevřeného příkopu na parcele p.č. 3827/1 a pravděpodobně i na parcelách p.č. 3801 a 3827/2, ten odvádí přívalové srážky z okolních polí a musí být nahrazen novou trasou východněji.

Prostor je v současné době zemědělsky využit (pole a zahrady). Vzrostlá zeleň se nachází také v zahradách okolních domů. Základní občanské vybavení (škola, školka, obchodní jednotky) jsou situovány v blízkosti, v centru obce. Pěší propojení do centra obce je zajištěno po stávajících ulicích. Linka veřejné dopravy je vedena obcí, se zastávkami severozápadně řešeného území. V lokalitě by je vhodné doplnit veřejná prostranství a zvážit kratší pěší spojení do centra.

### A.1.3 Základní koncepce řešení

1. urbanistická koncepce
  - 1.1 Řešení vychází z majetkoprávních vztahů v území a ze současné parcelace, kterou pokud možno respektuje,
  - 1.2 pozemky, na nichž převažuje zemědělské využití (záhumenky RD Zákostelí), se nacházejí na svahu orientovaném na východ a v severní části lokality Zákostelí jsou značně hluboké, ÚS je tedy řešena s možností využití těchto pozemků po změně územního plánu,
  - 1.3 pozemky navazují na parcely p.č. 3827/1 a 3827/2 ve vlastnictví obce, dle územního plánu je po těchto parcelách vedena komunikace, zajišťující obsluhu nové zástavby (komunikace zasahuje i do pozemku p.č. 3801 v soukromém vlastnictví – v ÚP Dražovice se jedná o veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění),
  - 1.4 pozemky jsou převážně protáhlého tvaru, řada z nich je úzká a není vhodná k situování samostatně stojících rodinných domů (v části území bude potřeba dle dohody mezi vlastníky upravit hranice pozemků nebo zvolit jiný typ zástavby),
  - 1.5 jednoznačně jsou tedy vymezena veřejná prostranství, forma domů a způsob zastavění pozemků jsou zakresleny orientačně s tím, že bude respektována hranice zastavitelnosti pozemků,
  - 1.6 na pozemcích, kde vlastníci s výstavbou RD nesouhlasí, je uvedeno, že se jedná pouze o možnost výstavby v případě zájmu,
  - 1.7 zástavbu je navrženo doplnit v centru lokality o prostranství s parkovou úpravou a hřištěm pro malé děti a v severní části lokality ji propojit pěším chodníkem s pozemkem základní školy, kde bude realizováno hřiště pro žáky.
2. dopravní koncepce
  - 2.1 nejvhodnější dopravní obsluha se jeví vyvedením obousměrné místní komunikace z ulice severně lokality Zákostelí, s úpravou křižovatky s křížkem, podmínkou řešení je



- posunutí vsakovacího příkopu východním směrem a zajištění retence dešťových vod dle návrhu ÚS,
- 2.2 v první etapě výstavby se uvažuje s realizací komunikace po odbočku navrženou na parcele p.č. 3434/1,
  - 2.3 jižní část komunikace je přes parcelu p.č. 3827/1 zaústěna do silnice III. třídy č. III/0478 Komořany - Dražovice - Letonice – Marefy, která bude v budoucnosti přeložena (východní obchvat obce), podmínkou realizace místní komunikace je - s ohledem na výškový rozdíl - úprava příjezdu v vodojemům,
  - 2.4 v souvislosti se zájmem o výstavbu několika RD v severní části lokality se uvažuje s realizací krátké obousměrné obslužné komunikace, vedené přes parcelu p.č. 3419/1 v soukromém vlastnictví západním směrem,
  - 2.5 na tuto komunikaci je po případné změně ÚP Dražovice navrženo navázat jednosměrnou komunikaci, vedenou od severu k jihu a umožňující obsluhu další zástavby na parcelách záhumenků,
  - 2.6 veškeré obslužné komunikace je navrženo minimalizovat, veřejná prostranství řešit šířky 8m a 6,5m s výjimkou obousměrné místní komunikace na východním okraji zástavby. Jednostranný chodník je navržen pouze podél této komunikace, ostatní komunikace jsou navrženy jako pěší zóny, se společným provozem dopravní obsluhy a pěších,
  - 2.7 šířky komunikací: max. 5,5m obousměrné, 4,5m jednosměrné včetně pěšího provozu – viz výkresová část ÚS.
3. koncepce technické infrastruktury
- 3.1 je respektována koncepce řešení TI z územního plánu Dražovice,
  - 3.2 jsou respektovány podzemní trasy inženýrských sítí, vedených v severní části lokality k zástavbě na parcele p.č. 3424/3 (vodovod, kanalizace, NN kabely),
  - 3.3 vodovody budou napojeny na stávající síť na okraji lokality a zokruhovány,
  - 3.4 v lokalitě je navržena splašková kanalizace, dešťové vody budou pokud možno vsakovány na pozemcích a pomocí vsakovacích příkopů podél komunikací,
  - 3.5 dešťové vody z pozemků západně řešené lokality budou svedeny do retence v sousedství trafostanice s řízeným vypouštěním do potoka,
  - 3.6 plynofikace bude řešena s napojením na stávající STL plynovody na okrajích řešeného území,
  - 3.7 volné vedení VN a VVN je respektováno včetně ochranných pásem a trafostanic v severní a jižní části území, kabely NN pro navrženou zástavbu jsou povětšinou vedeny 50 cm od oplocení pozemků.

#### **A.1.4 Urbanisticko-architektonické řešení - podrobná koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně, způsobu odvodnění ploch a vsakování srážek, bezbariérového řešení apod.)**

Řešení územní studie bylo rozpracováno ve variantách, projednáno s objednatelem a pořizovatelem dokumentace a prezentováno na zastupitelstvu obce. Výsledná varianta řešení byla vybrána na základě jednání se všemi vlastníky pozemků. Územní studie (část v souladu s ÚP) bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území, jednoznačně jsou vymezena veřejná prostranství, naopak forma domů a způsob zastavění pozemků jsou zakresleny orientačně s tím, že bude respektována hranice zastavitelnosti pozemků. V severozápadní části lokality bude územní studie sloužit jako zadání k řešení změny územního plánu.

##### **A.1.4.1 Popis návrhu**

Koncepce urbanisticko-architektonického řešení respektuje charakter stávající zástavby obce v obdobných plochách na okraji obce. Kompaktnější zástavbu řadovými rodinnými domy připouští tam, kde je to vhodné s ohledem na šířky pozemků, v nejnižší položené části lokality Zákostelí. Vlastníci pozemků upřednostňují samostatně stojící RD, v jižní části lokality dvojdomy.

**Výraznou urbanistickou osou řešeného území je navržená páteřní místní komunikace, vedená od severu k jihu, pohledově je podtržena řešením doprovodné zeleně ve formě aleje. Na osu jsou navázána malá veřejná prostranství na severním a jižním okraji řešené lokality. Ústředním prostorem je veřejné prostranství v centru lokality, bude mít formu malého parčíku s posezením a drobnými herními prvky či hřišti pro malé děti.**

Navržená páteřní místní komunikace je vedena po parcelách p.č. 3827/1, 3827/2 a 3801. Z této místní komunikace jsou vyvedeny krátké slepé obslužné komunikace, v budoucnu propojitelné jednosměrnou obslužnou komunikací, zajišťující příjezd k RD v zahradách ve vnitrobloku.

Páteřní místní komunikace je navržena v šíři max. 5,5 m s jednostranným chodníkem šířky 1,5 – 1,8 m. Mezi vozovkou a chodníkem je navržen zelený pás šířky min. 2,2 m, jehož součástí při vjezdech do domů budou podélná parkovací stání (dlážděná zatravněvacími tvárnicemi).

Navržené slepé komunikace pro obsluhu RD ve vnitrobloku odbočují z páteřní místní komunikace v její severní a střední části. Do doby realizace jednosměrného propojení obou slepých komunikací budou ukončeny obratišti s příležitostným parkováním. Vzhledem k nízké frekvenci dopravy v pěší zóně zde nebudou řešeny samostatné chodníky. Dále je, ve vazbě na jednosměrnou komunikaci, navržen pěší průchod do areálu základní školy.

Část inženýrských sítí (vodovod, kanalizace) je navržena pod vozovkami komunikací. Odvodnění zpevněných ploch komunikací bude řešeno tak, že budou spádovány do nezpevněných zatravněných ploch, kde bude voda vsakována. Ve východní části řešeného území je podél místní komunikace navržen příkop za účelem vsakování dešťových vod a dále prostor pro jejich retenci s řízeným vypouštěním vod do potoka.

Pro likvidaci domovního odpadu je navrženo zřídit stanoviště pro tříděný odpad (v sousedství TR v severní části lokality a v jižní části lokality u parcely p.č. 3825). Nádoby na komunální odpad budou situovány u jednotlivých RD.

#### **A.1.4.2 Návrh řešení veřejné zeleně**

Základem návrhu řešení je vznik kvalitní ulice (podél páteřní místní komunikace), s jednostranným stromořadím - alejí vzrůstnějších stromů, např. lip. Stromy mají nejen funkci estetickou, ale i hygienickou (snížení prašnosti, hluchosti, zlepšení mikroklimatických podmínek).

Z hlediska veřejné zeleně je nejhodnotnější částí řešeného území park v centru lokality.

Plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích budou přístupné bez omezení, přičemž realizace i údržba budou primárně v rukou obce (příp. po dohodě může být delegována na jiný subjekt). Zeleň by měla sloužit především funkci estetické a rekreační, ale i hygienické a retenční. Je vymezena v rozsahu dle vyhlášky 501/2006 Sb. v pozdějším znění.

V územní studii je uspořádání veřejných prostorů řešeno následovně:

##### **1. Veřejné prostranství v centrální části řešeného území**

je koncipováno jako malý park vymezený v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. v platném znění. V části parku je navrženo hřiště pro malé děti, prostranství bude sloužit i jako odpočinková plocha pro obyvatele, případně doplněné pergolou nebo altánkem. Dřeviny budou vysazovány tak, aby prostor rámovaly a dokreslovaly.

##### **2. Veřejná prostranství v severní části řešeného území**

prostoru u trafostanice, prostor je určen zejména pro retenci a vsakování dešťových vod (nutno prověřit hydrogeologické poměry). Doplnkově bude prostor ozeleněn – druhové složení zeleně musí vycházet z předpokladu občasného zaplavení, s tím, že bude respektováno OP volného vedení VN. Zeleň pohledově ukončí křižovatku s dominantou křížku.

##### **3. Veřejná prostranství v jižní části řešeného území**

jedná se spíše o zbytkové plochy v sousedství navržených komunikací. Prostor se nachází v ochranném pásmu volného vedení VVN, bude doplněn jen o nízkou, víceméně keřovou zeleň a patřičný mobiliář. Předpokládá se zde situování sběrného místa pro tříděný odpad.

## A.2. ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

### A.2.1 Architektonicko-stavební řešení (zejména materiálové řešení)

Páteřní místní komunikace, vedená východně ploch pro zástavbu, je v současné době plně cestou. Návrh počítá s její realizací v šířce max. 5,5 m, s asfaltovým povrchem s možným doplněním o parkovací místa (podélná stání v rámci zeleného pásu mezi vozovkou a chodníkem). Na odbočkách z komunikace bude situován práh a dále bude pokračovat pěší zóna. Komunikace v pěší zóně může být dlážděná žulovou kostkou menšího formátu nebo bude použita betonová dlažba. Pro chodníky bude použita standardní betonová dlažba šedá, skladba bude na jednoduchou vazbu.

Tam, kde nebudou chodníky, bude podél vozovky řešeno vsakování dešťových vod.

Veřejné osvětlení – svítidla budou použita střední velikosti, s odrazem světla dolů, situovaná jsou po cca 20m.

### A.2.2 Vybavení veřejného prostranství, drobná architektura, mobiliář

Svým řešením by mělo vycházet primárně ze svého účelu, pokud je to možné (a vhodné) respektovány by měly být v místě tradiční formy a materiály. Z tohoto pohledu se jeví vhodným materiálem pro prvky mobiliáře (např. lavičky, odpadkové koše, prvky dětského hřiště) dřevo, u ostatních prvků (např. veřejné osvětlení či nádoby na domovní či tříděný odpad) by měl být zvolen pokud možno neutrální a nerušící vzhled.

Předpokládá se, že stanoviště pro nádoby na komunální odpad bude součástí oplocení objektů RD.

## A.3. KONCEPCE OBJEKTŮ, ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ

### A.3.1 Analytická část

V obci převažuje zástavba venkovského charakteru, různého stáří i typu, max. se dvěma podlažními. Řada domů v obci je jednopodlažních s podkrovím ve sklonité střeše. Garáže jsou většinou integrovány v objektech RD, vjezdy jsou situovány převážně v úrovni terénu.

Na okrajích zástavby obce převažují samostatně stojící rodinné domy, v poslední době spíše typu „bungalov“ se zastřešením mírně sklonitou střechou.

#### Lokalita Zákostelí:

- stavební čára objektů západně lokality podél silnice III. třídy a severně lokality je víceméně jednotná, situovaná cca 4-6m od hranice pozemku a komunikace,
- rozestavěný RD na parcele p.č. 3424/3 je protáhlý přízemní objekt krytý plochou střechou, která bude ozeleněna. Stavební čára objektu je odsunuta cca 40m do hloubky parcely,
- v řešeném území se nevyskytují výrazné pohledové dominanty s výjimkou křížku v místě odbočení polní cesty z místní komunikace v severní části lokality,
- sloupy elektrického vedení VN a VVN na okraji lokality se v dálkových pohledech ztrácí v zeleni výše položeného území,
- mimo řešené území je pohledově exponován výrobní areál na svahu, východně řešeného území.

### A.3.2 Základní koncepce objektů

Navržené rodinné domy budou max. dvoupodlažní nebo přízemní s možností využití podkroví ve sklonité střeše. V celé lokalitě není nutno dodržet jednotný vzhled domů, ale je vhodné sjednotit vždy určité skupiny RD. Maximálně lze v dané lokalitě situovat 40 RD, a to v případě zájmu všech vlastníků pozemků a po provedení změny ÚP.

V některých částech území bude nutné upravit hranice parcel nebo lze parcely vhodně slučovat (např. parcely p.č. 3449/2 a 3450 pro výstavbu samostatně stojícího domu, namísto dvojdomu na úzkých parcelách, atd.). Přeparcelace území je vhodná v severní části lokality. Podmínkou je, že dojde k dohodě mezi vlastníky.

### Navržené skupiny RD

**A** – výstavba 3 samostatně stojících rodinných domů na části parcel p.č. 3420/3, 3421, 3422/1 a 3423 s úpravou parcelace. Přístup ze severu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP, s ustupujícím podlažím), navržená orientace obytných částí – jih, východ, západ.

**B** – výstavba 1-2 rodinných domů na části parcel p.č. 3420/1, 3420/4, 3420/5 s úpravou parcelace. Přístup z jihu a východu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše, navržená orientace obytných částí – jih, západ.

**C1** – výstavba 4-5 řadových rodinných domů nebo domů atriových na části parcel p.č. 3425/1, 3426/1, 3426/2, 3427/1, 3427/3, 3428/1, 3428/2, 3429/1, 3429/8, 4174 s úpravou parcelace. Přístup z východu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP, s ustupujícím podlažím), navržená orientace obytných částí – jihozápad.

**C2** – výstavba 1-3 řadových rodinných domů nebo domů atriových na části parcel p.č. 3427/3, 3428/1, 3428/2, 3429/1, 3429/8, 3429/9, 3429/4, 3431/1, 3431/3, 3431/5 s úpravou parcelace. Přístup z východu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP v kombinaci s 1NP), navržená orientace obytných částí – jihozápad.

**C3** – výstavba 2 samostatně stojících rodinných domů na části parcel p.č. 3420/1, 3420/3, 3420/4, 3420/5, 3421, 3422/1 s úpravou parcelace. Přístup z východu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP, s ustupujícím podlažím), navržená orientace obytných částí – jihozápad.

**D1** – výstavba 2 samostatně stojících rodinných domů na části parcel p.č. 3432/1, 3433/14, 3433/15, 3433/1, 3433/9, 3433/10, 3433/11, 3434/1, 3434/3 s úpravou parcelace. Přístup z východu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP, s ustupujícím podlažím), navržená orientace obytných částí – jihozápad.

**D2** – výstavba 7-8 samostatně stojících rodinných domů na části parcel p.č. 3435/1, 3437/1, 3438/1, 3439/1, 3439/7, 3439/6, 3442, 3445, 3446, 3449/1, 3449/2, 3450 s částečnou úpravou parcelace. Přístup z východu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP, s ustupujícím podlažím), navržená orientace obytných částí – jihozápad.

**D3** – výstavba 3-4 samostatně stojících rodinných domů na části parcel p.č. 3423, 3424/1, 3425/1, 3426/1, 3426/2 s částečnou úpravou parcelace. Přístup z východu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP, s ustupujícím podlažím), navržená orientace obytných částí – jihozápad.

**E** – výstavba 4-5 řadových rodinných domů nebo domů atriových na části parcel p.č. 3425/1, 3426/1, 3426/2, 3427/1, 3427/3, 3428/1, 3428/2, 3429/1, 3429/8, 4174 s úpravou parcelace. Přístup ze západu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP v kombinaci s 1NP), navržená orientace obytných částí – západ, východ.

**F** – výstavba 6 dvojdomů na části parcel p.č. 3452/1, 3453, 3456, 3457, 3459/1, 3461/1, 3825, parcelace je víceméně respektována. Do parcely p.č. 3825 zasahují limity využití území a je tak nezastavitelná, bude součástí zahrad navržené zástavby. Přístup z východu, integrovaná garáž, přízemní s možností situovat podkroví ve sklonité střeše (variantně 2NP, s ustupujícím podlažím), navržená orientace obytných částí – jihozápad.

Pro zástavbu jsou vymezeny nepřekročitelné stavební hranice, a to převážně ve vzdálenostech 6m od oplocení pozemku nebo větší dle situování ke světovým stranám. Uliční prostranství vymezuje oplocení domů. Garáže budou převážně integrované do objektů, pokud možno řešeny tak, aby bylo možno parkovat i na pozemku RD před garáží. Podsklepení objektů se připouští, pokud to dovolí geologické poměry (i s ohledem na možnost využití sklepů pro civilní ochranu obyvatel). Hloubka využití parcel je stanovena tak, aby část zahrad ve vnitroblocích byla chráněna před nežádoucím intenzivním zastavěním pozemků.

### A.3.3 Regulativy (funkční využití a prostorové uspořádání)

Odvozeno z platného ÚP:

#### **BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ BV**

Podmínky pro využití ploch:

<i>Hlavní využití:</i>	bydlení v rodinných domech
<i>Přípustné využití:</i>	chov drobného hospodářského zvířectva a pěstitelské zázemí určené pro samozásobení, kteréžto činnosti nejsou určeny k podnikatelským účelům
	stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech či bydlení podmiňující, včetně terénních úprav, potřebných k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení
	související dopravní infrastruktura (parkování, garáže) a technická infrastruktura
	stavby a zařízení občanského vybavení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a jsou provozovány v rámci rodinných domů (např. nevýrobní služby, drobné dílny, malé prodejny)
<i>Nepřípustné využití:</i>	výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura snižující kvalitu obytného prostředí, kapacitní parkoviště, kapacitní garáže

Podmínky prostorového uspořádání ploch:

<i>Výšková regulace:</i>	podlažnost: maximálně 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení
<i>Koeficient zastavěnosti:</i>	maximálně 0,4
<i>Koeficient zeleně:</i>	u řadového rodinného domu minimálně 0,3
	u samostatně stojícího rodinného domu minimálně 0,5

#### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV NEBO BEZ KÓDU)**

Podmínky pro využití ploch:

<i>Hlavní využití:</i>	užívání veřejně přístupných ploch pro pobyt a komunikaci
<i>Přípustné využití:</i>	technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní a účelové komunikace, parkování, chodníky, cyklotrasy apod.)
	zpevněné plochy, drobná architektura - sakrální stavby (kříže, boží muka), památníky a umělecká díla
	veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	umístování drobných staveb občanského vybavení doplňující funkci hlavního využití – obecní mobiliář (lavičky, odpadkové koše, pouliční osvětlení atd.), pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce, komerční stánky, hygienická a informační zařízení, atp. za podmínky, že svojí funkcí, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru veřejného prostranství
<i>Nepřípustné využití:</i>	výroba, bydlení, rekreace a technická a dopravní infrastruktura snižující kvalitu prostředí souvisejícího území

Podmínky prostorového uspořádání ploch nejsou stanoveny.

**VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (ZV)**

Podmínky pro využití ploch:

<i>Hlavní využití:</i>	zeleň na veřejně přístupných plochách
<i>Přípustné využití:</i>	veřejná zeleň, parkové úpravy, aleje
	technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, chodníky apod.)
	vodní toky a plochy
	protierozní a protipovodňová opatření
	zpevněné plochy, drobná architektura - sakrální stavby (kříže, boží muka), památníky a umělecká díla
	veřejná prostranství včetně drobných hřišť pro děti i dospělé
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	umístování drobných staveb občanského vybavení doplňující funkci hlavního využití – obecní mobiliář (lavičky, odpadkové koše, pouliční osvětlení atd.), pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce, informační zařízení, atp. za podmínky, že svojí funkcí, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru veřejného prostranství
<i>Nepřípustné využití:</i>	bydlení, výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující veřejnému užívání ploch a snižující kvalitu veřejné zeleně, těžba nerostů

Podmínky prostorového uspořádání ploch:

<i>Výšková regulace:</i>	není stanovena
<i>Koeficient zeleně:</i>	minimálně 0,7

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (TI)**

Podmínky pro využití ploch:

<i>Hlavní využití:</i>	technická infrastruktura
<i>Přípustné využití:</i>	technické vybavení a provozně související zařízení včetně pozemků jejich staveb jako například stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií, plynem, veřejná komunikační vedení a nakládání s odpady
	stavby a pozemky související dopravní infrastruktury (např. místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
	zeleň
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	veřejná prostranství pokud negativně neovlivňují hlavní využití
<i>Nepřípustné využití:</i>	výroba, bydlení, občanské vybavení, rekreace a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch v souladu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání ploch nejsou stanoveny.

**PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ (ZS)**

Podmínky pro využití ploch:

<i>Hlavní využití:</i>	soukromá zeleň
<i>Přípustné využití:</i>	pěstování okrasných i užitkových rostlin v zeleni sadů, zahrad a zahrádkářských osad
	doprovodné zemědělské stavby např. kolny, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení, stavby pro uskladnění výpěstků
	vodní hospodářství a meliorace doprovázející hlavní využití
	opatření pro ochranu přírody a krajiny (například protierozní, půdoochranná, retenční opatření, drobná informační zařízení - cedule), revitalizace
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch soukromých zahrad (např. bazény, altány, malá dětská hřiště, kůlny, za podmínky, že tyto plochy jsou součástí zastavěného území
	vodní plochy, pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití
	opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – pokud je nelze umístit v jiné části území a bude minimalizováno negativní ovlivnění hlavního využití
	stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pokud jsou ve veřejném zájmu, nelze je umístit v jiné části území a bude minimalizováno negativní ovlivnění hlavního využití
<i>Nepřípustné využití:</i>	stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu soukromé zeleně, těžba nerostů

Podmínky prostorového uspořádání ploch nejsou stanoveny.

## A.4. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### A.4.1 Podrobné řešení dopravní infrastruktury

Koncepce řešení dopravní infrastruktury – viz kapitola A.1.3 Základní koncepce řešení.

#### Širší vztahy

Řešené území Územní studie Dražovice Zákostelí se nachází východně od centra obce, kudy v současné době prochází silnice III. třídy č. 0478, spojující Rousínov s Bučovicemi. Po této silnici je vedena autobusová doprava. V Územním plánu Dražovice je navržena přeložka silnice do nové trasy východně obce.

#### Místní komunikace

Komunikačně je řešená lokalita připojena na obousměrnou ulici, vedenou přes obec k výrobnímu areálu (bývalé zemědělské středisko).

Páteřní místní komunikace:

Páteřní místní komunikace je navržena v šíři max. 5,5 m s jednostranným chodníkem šířky 1,5–1,8 m. Mezi vozovkou a chodníkem je navržena zelený pás min. šířky 2,2m, jehož součástí při vjezdech do domů budou podélná parkovací stání (dlážděná zatravněovacími tvárnicemi).

Ostatní obsluha objektů:

Navržené slepé komunikace pro obsluhu RD ve vnitrobloku odbočují z páteřní místní komunikace v její severní a střední části. Do doby realizace jednosměrného propojení obou slepých komunikací budou ukončeny obratišti s příležitostným parkováním. Vzhledem k nízké frekvenci dopravy v pěší zóně zde nebudou řešeny samostatné chodníky. Dále je, ve vazbě na jednosměrnou komunikaci, navržen pěší průchod do areálu základní školy.

#### Doprava v klidu

Kolmá parkovací stání 500/250:

- u obratiště ukončujícího obousměrnou část komunikace v severní části řešeného území: 4 stání
- u obratiště ukončujícího obousměrnou část komunikace ve střední části řešeného území: 4 stání, z toho 1 pro invalidy

Podélná parkovací stání 600x200:

- v zeleném pásu mezi navrženou páteřní místní komunikací a chodníkem, podélná stání budou situována ve vazbě na vjezdy do domů tak, že část zeleného pásu bude dlážděna zatravněovacími tvárnicemi: cca 16 stání

Celkem je v řešeném území navrženo 26 parkovacích stání, dále se počítá s parkováním před vjezdy do garáží.

#### Pěší a cyklistické trasy

Chodníky jsou navrženy šířky 1,5-1,8 m. Cyklistická doprava není samostatně řešena.

#### Hromadná doprava

Hromadná doprava není územím vedena, nejbližší zastávky HD jsou v ulici centru obce (jsou vzdáleny cca 400-500m od navržené zástavby).



## A.5. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### A.5.1 Podrobné řešení technické infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení

#### A.5.1.1 Zásobování vodou

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Vyškov. Provozovatelem sítě jsou Vodovody a kanalizace Vyškov a.s.

Stávající vodovodní řady jsou vedeny v blízkosti zastavitelných ploch a je navrženo jejich prodloužení:

- rodinný dům, který byl postaven na parcele p.č. 3424/3 je zásobován vodou vodovodním řadem DN 80, realizovaným dle dokumentace zpracované firmou Vodovody a kanalizace Vyškov (03/2020).

Navrhuje se:

- doplnění a zaokružování vodovodních řadů pro zásobování nových rozvojových ploch v souladu s požárními normami

Navrhovaná zástavba (40 RD, cca 100 obyvatel) bude zásobovaná vodou z vodovodních řadů situovaných v nové uliční síti. Orientační spotřeba vody bude  $Q_p = 10,00 \text{ m}^3/\text{den}$  (100 obyv. x 100 l/obyv/den) - 0,125 l/s.

Tlakové poměry jsou dobré.

Materiál vodovodu je doporučen PE mimo komunikaci, v případě situování v komunikaci pak tvárná litina. Ochranné pásmo vodovodů je 1,5 m od vnějšího líce potrubí oboustranně.

#### A.5.1.2 Odkanalizování

V obci je vybudována jednotná gravitační kanalizační síť, zakončená na severozápadním okraji zastavěného území kořenovou ČOV. Hlavním recipientem přečištěných vod je Dražovický potok.

O odvádění a čištění odpadních vod se stará obec Dražovice.

Řešené území Zákostelí se nachází na mírném svahu, orientovaném na východ až jihovýchod ve směru k polní cestě na parcelách obce. Zástavba v ulici severně řešeného území je napojena na jednotnou kanalizaci, vedenou touto ulicí západním směrem a poté přes parcelu 3403/48 ke stoce v trase bývalé svodnice. Rodinný dům, který byl postaven na parcele p.č. 3424/3, je odkanalizován samostatně, dle dokumentace zpracované firmou Vodovody a kanalizace Vyškov (03/2020) stokou SO 01 „C-1-1“ PVC DN 250, převzatou do územní studie. Dle smlouvy s obcí stavebník RD realizovanou stoku prodá obci. Počítá se s tím, že na stoku bude připojena zástavba z celé lokality Zákostelí.

Navrhuje se:

- nově navrhovanou zástavbu odkanalizovat pomocí splaškové kanalizace DN 250 v ulicích,
- srážkové vody v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v pozdějším znění likvidovat především u jednotlivých objektů RD (dle geologických poměrů zdrže, vsaky ap.),
- srážkové vody z komunikací likvidovat vsakováním (ve vsakovacích příkopech), přebytečné vody včetně vod extravilánových odvést do retence, navržené v severní části řešeného území a tam postupně vsakovat nebo řízeně odvést stávajícím odvodňovacím příkopem na parcele p.č. 3403/2.

V dalších stupních PD je potřeba hydrogeologické poměry v území podrobně prověřit a odvedení srážkových vod z území řešit komplexně, včetně zemědělských ploch východně řešeného území.

Ochranné pásmo kanalizace (do DN 500 a do 2,5 m hloubky) je 1,5 m od vnějšího okraje potrubí na obě strany.

### **A.5.1.3 Zásobování plynem a teplem**

Obec je plynofikována středotlakým plynovodem. Rozvody v obci jsou středotlaké s domovními regulátory STL/NTL u jednotlivých objektů, síť je ve správě Quantum Vyškov, a.s.. Teplárenský zdroj nebo soustava se v obci nevyskytuje.

Nová zástavba v řešeném území bude plynofikována napojením na navržené STL plynovody, které propojí plynovody ve stávajících ulicích. Plyn bude využit na vytápění, přípravu TUV a vaření.

Celková spotřeba plynu v obci nebude výstavbou výrazně ovlivněna (orientační spotřeba plynu pro cca 40 RD činí  $1,1 \text{ m}^3/\text{hod.} \times 40 = 44 \text{ m}^3/\text{hod.}$ ), v případě využití jiných alternativních zdrojů energií může být snížena.

Ochranná pásma jsou u STL plynovodů v zástavbě 1,0 m od vnějšího okraje potrubí oboustranně, mimo zástavbu pak 4,0 m.

Rozvody tepla se v území nevyskytují.

### **A.5.1.4 Zásobování el. energií, spoje**

#### **VVN 400 a 220kV**

Jižně řešeného území prochází vedení napěťové hladiny 220 kV Sokolnice – Prosenice. Toto vedení je respektováno, včetně ochranného pásma, které do řešeného území zasahuje v části parcely p.č. 3825 a omezuje možnost jejího využití pro výstavbu RD.

#### **VN 22 kV:**

Území obce Dražovice je v současné době napájeno venkovním (nadzemním) vedením 22 kV č. VN798 z rozvodny 110/22 kV Bučovice.

Celkem je v obci situováno 5 trafostanic, z toho 3 distribuční (320273 Obec, 320274 U ZD a 320275 V chaloupkách). Stávající počet trafostanic je dle ÚP dostatečný jak pro zajištění příkonu pro stávající zástavbu tak i pro většinu rozvojových ploch. Pro zásobování návrhových ploch v lokalitě Zákostelí se tedy nepředpokládá potřeba posílení stávajících distribučních stanic, případně je možná výměna strojů.

Je uvažováno s výhledovou hodnotou zatížení na 1 b. j. v RD 2,1 kW, což je hodnota pro realizační období po roce 2030. V řešeném území Zákostelí je navržena výstavba cca 40 b. j. v rodinných domech, potřebný příkon pro novou výstavbu bude 84 kW, na úrovni distribučních trafostanic.

Ochranné pásmo pro stávající venkovní vedení 22 kV je dáno zákonem č. 458/2000 Sb. Veškeré úpravy stávající rozvodné sítě a budování nových rozvodů jsou plně v kompetenci vlastníka a provozovatele – společnosti E.GD, a.s.. Zde bude také projednána veškerá výstavba, která zasahuje do ochranných pásem el. zařízení v napěťové hladině 22 kV a menší. Výjimky z ustanovení zák. č. 458/2000 Sb. o ochranných pásmech a písemný souhlas s činností v ochranných pásmech uděluje příslušný provozovatel distribuční soustavy – E.GD,a.s. prostřednictvím společnosti E.ON Česká republika, s r.o.

#### **Sítě NN + VO:**

##### Navrhuje se:

- v rámci rozvojových ploch pro bydlení provést kabelové rozvody NN s napojením na stávající NN trasy v severní části lokality a na TR v jižní části lokality,

Trasy navržených kabelů nízkého napětí sledují vesměs oplocení navrhované zástavby a jsou situovány do chodníků, případně zeleného pásu kolem domů. Trasy kabelů jsou patrné z výkresu technické infrastruktury. Kabelová síť NN je zokruhovaná, předpokládá se zasmyčkování kabelového vedení NN do kabelových skříní umístěných na fasádě, případně v oplocení jednotlivých domů. V situaci jsou vyznačeny jen kabelové trasy, počty kabelů v jednotlivých trasách budou upřesněny v dalším stupni dokumentace. Šířka navrhovaných tras a odstupy od dalších sítí jsou patrné z grafické části dokumentace (příčné řezy).

Rozvody veřejného osvětlení sledují trasy kabelů NN (společná trasa) s odbočkou k jednotlivým svítidlům. Počet a definitivní rozmístění svítidel budou předmětem podrobnější dokumentace na základě výpočtu.

#### **A.5.1.5 Spoje a telekomunikace**

##### **Dálkové kabely a rozvody MTS:**

Řešeným územím neprochází kabelové komunikační vedení. To se nachází podél komunikací v okolí v několika trasách.

Rozvody MTS se v řešeném území nevyskytují. V řešeném území budou doplněny při respektování prostorové normy ČSN 736005 pro souběh s ostatními sítěmi. Rozvody MTS budou kabelizovány.

##### **Radioreléové spoje:**

RR spoje nebudou navrženým řešením dotčeny.

Řezy A – A a B – B v měř. 1 : 100 viz přílohy.

## A.6. BILANCE

### A.6.1 Přehled objektů navržených k zástavbě

**Skupina RD „A“** – 3 domy samostatně stojící

pozemky celkem 2877,4 m<sup>2</sup> (průměr 959,1 m<sup>2</sup> na 1 RD)

**Skupina RD „B“** – 1 dům samostatně stojící nebo dvojdům

pozemky celkem 1207,3 m<sup>2</sup> (průměr 603,7 m<sup>2</sup> na 1 RD)

**Skupina RD „C1“+„E“** – 8-10 domů - řadové, dvojdomy, případně atriové

pozemky celkem 6442,0 m<sup>2</sup> (průměr 644,2 m<sup>2</sup> na 1 RD)

**Skupina RD „D2“** – 7-8 domů samostatně stojících

pozemky celkem 9824,3 m<sup>2</sup> (průměr 1228 m<sup>2</sup> na 1 RD)

**Skupina RD „F“** – 6 domů, dvojdomy

pozemky celkem 4557,7 m<sup>2</sup> (průměr 759,6 m<sup>2</sup> na 1 RD)

**Skupina RD „C2“+„D1“+„D3“** – 6-9 domů – samostatně stojící, řadové, dvojdomy, případně atriové

pozemky celkem 6508,9 m<sup>2</sup> (průměr 723,2 m<sup>2</sup> na 1 RD)

**Skupina RD „C3“** – 2 domy samostatně stojící

pozemky celkem 2292,4 m<sup>2</sup> (průměr 1146,2 m<sup>2</sup> na 1 RD)

### A.6.2 Bilance ploch v řešeném území

<b>Řešené území</b>	<b>49 235,5 m<sup>2</sup></b>
Plochy pozemků pro výstavbu, max. 40 RD celkem	33 710,0 m <sup>2</sup>
Navržené plochy komunikací a chodníků	5 825,0 m <sup>2</sup>
Navržené plochy veřejné zeleně	6 271,6 m <sup>2</sup>
Navržené plochy hřišť	297,4 m <sup>2</sup>
Navržené plochy retence	455,0 m <sup>2</sup>
Stávající zástavba	2 620,1 m <sup>2</sup>
Ostatní zpevněné plochy, opěrné zdi	56,4 m <sup>2</sup>
<b>Průměrná velikost parcely na 1 RD</b>	<b>842,8 m<sup>2</sup></b>

*Poznámka: komunikace ve východní části řešeného území Zákostelí bude sloužit i pro výstavbu na plochách smíšených venkovských vně řešeného území.*

## A.7. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

### A.7.1 Vyhodnocení přípravných variant a doporučení výsledné varianty

Územní studie je řešena na základě požadavku územního plánu Dražovice, dle vymezení ve výkresu Základního členění území. Vzhledem k tomu, že od doby zpracování a vydání územního plánu se změnil názor občanů na využití pozemků zahrad ve vnitrobloku, byla studie řešena v širším rozsahu ploch s tím, že se zároveň stane podkladem pro změnu ÚP.

Územní studie byla rozpracována v mnoha variantách urbanistického i dopravního řešení. Na základě požadavků vlastníků pozemků byla zkoumána možnost co nejvíce respektovat vlastnické vztahy v území a stávající parcelaci pozemků. Mnozí vlastníci upřednostňovali výstavbu samostatně stojících RD a to i na pozemcích s nedostatečnou šířkou, někteří projevili nezájem o výstavbu na svých parcelách nebo výstavbu v lokalitě zcela negovali.

Výsledné řešení územní studie – po všech jednáních s objednatelem a pořizovatelem dokumentace i všemi vlastníky pozemků – tak neobsahuje detailní situování objektů RD na pozemcích a nevymezuje hranice jednotlivých pozemků. Má za cíl vytvořit základní koncepční podklad, podle kterého by byla dále usměrňována nová výstavba. V podrobnější dokumentaci by měla být respektována územní studií vymezená veřejná prostranství a objekty RD by měly být situovány v plochách, vymezených nepřekročitelnými hranicemi pro výstavbu.

Ve variantách dopravního řešení byla řešená lokalita vždy zpřístupněna páteří komunikací, využívající parcely ve vlastnictví obce (polní cesta, odbočující z ulice, vedoucí k výrobnímu areálu). Zde je problémem malá parcela p.č. 3801, do které komunikace zasahuje a jejíž vlastník s výstavbou zásadně nesouhlasí, v územním plánu je tato skutečnost ošetřena zařazením komunikace do veřejně prospěšných staveb. Jiné řešení nelze nalézt.

Zpřístupnění zahrad pro výstavbu ve vnitrobloku muselo respektovat územní rozhodnutí a stavební povolení pro výstavbu RD na parcele p.č. 3424/3, včetně navrženého oplocení. Toto bylo ve variantách řešeno komunikací, odbočující ze stávající místní komunikace v severní části lokality přes parcelu p.č. 3419/1 západním směrem a plynule pokračující obloukem kolem západního oplocení parcely 3424/3 na jih. Komunikace se pak s využitím parcely p.č. 3434/1 ve vlastnictví obce připojovala k navržené severojižní páteří komunikaci. Vzhledem k tomu, že s řešením nesouhlasil vlastník pozemku p.č. 3422/1, bylo upraveno tak, aby byla možná etapizace výstavby této komunikace a pozemek p.č. 3422/1 byl již v první etapě výstavby zastavitelný třemi RD.

Dále byla minimalizována šířka veřejných prostranství, vymezených pro komunikace (s výjimkou páteří trasy) – u obousměrných komunikací na 8m a u jednosměrné části komunikace na západě řešené lokality na 6,5m.

Projektant obdržel od pořizovatele ÚS následující pokyny k jejímu dopracování:

1. Důrazně v textech i grafice oddělovat plochy s odlišným účelem využitelnosti studie - část pro pořízení změny a část pro rozhodování v území,
2. Výše uvedenému požadavku přizpůsobit i šrafování (prosím o úpravu šraf hranice zastavitelnosti v ploše ZS) a zvažte vypuštění orientačního zákresu objektů okolo jednosměrné komunikace, kde o to nestáli vlastníci pozemků,
3. Ve výkresu dopravy prosím o naznačení možného dělení výstavby nejlépe bez posloupnosti, pouze s popisem nutnosti návaznosti u jednosměrné části.

Územní studie byla projednána s vedením obce a to ji vzalo na vědomí.

## **A.7.2 Návrh etapizace včetně možného etapového řešení dopravní a technické infrastruktury**

### **A.7.2.1 Etapy výstavby**

S ohledem na majetkoprávní vztahy nebyly vymezeny.

#### I. etapa výstavby

Předpokládá se, že v I. etapě výstavby budou realizovány některé objekty v severní části lokality (skupina A, část B, část C1).

Další výstavba je podmíněna realizací severního úseku páteřní místní komunikace, vedené po parcelách obce (včetně inženýrských sítí a dořešení retence extravilánových vod), avšak se zásahem do parcely p.č. 3801 - je nutná dohoda s vlastníkem o prodeji parcely obci.

Na pozemcích obce 3433/1, 3433/2, 3433/14, 3434/1 je navrženo rozšířit veřejná prostranství formou parčíku s hřištěm pro malé děti. Za tímto účelem je navržena výměna části pozemku p.č. 3432/1 v soukromém vlastnictví za část obecních pozemků p.č. 3433/1, 3433/2, 3433/9, 3433/10, 3433/14, 3434/3 a 3434/1.

Pro dokončení výstavby v severní části lokality bude dále potřeba řešit změnu územního plánu.

#### II. etapa výstavby

Předpokládá se, že ve II. etapě výstavby budou realizovány objekty RD v jižní, výše položené části lokality (skupiny D2, F). Podmínkou výstavby je realizace jižního úseku páteřní místní komunikace (po parcelách obce, včetně inženýrských sítí).

### **A.7.2.2 Podmiňující investice pro výstavbu**

- řešení retence extravilánových vod na parcele p.č. 3795 a přeložka odvodňovacího příkopu.

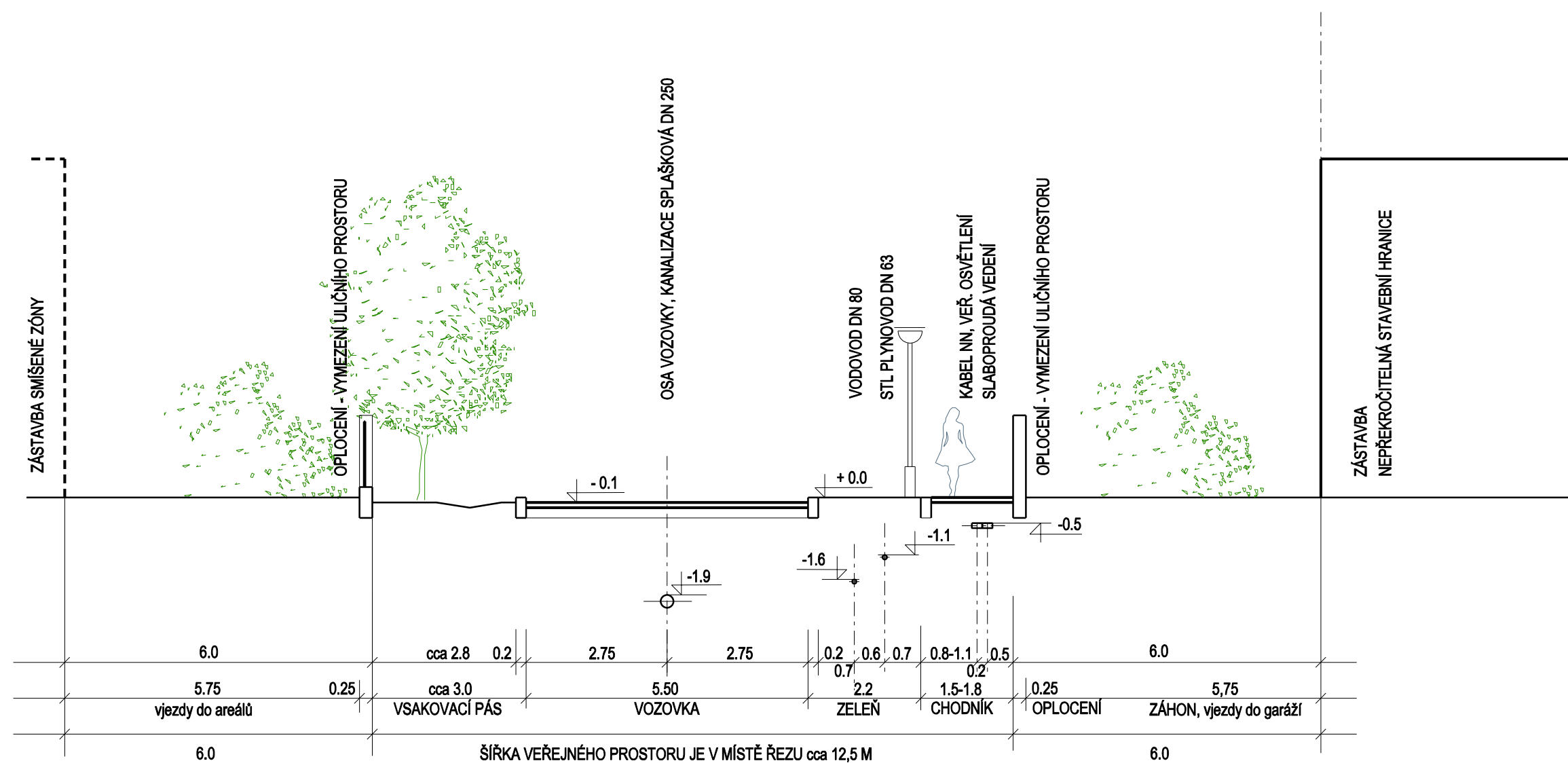
## **A.8. PŘÍLOHY**

- Příčný řez A-A navrženou komunikací š. 5,5m
- Příčný řez B-B navrženou komunikací š. 4,0m
- Vhodné příklady pro zástavbu RD - hmotové a materiálové řešení

(pro skupiny RD A-F jsou orientačním podkladem s potřebou dispozičních úprav při zohlednění šířky jednotlivých parcel a situování ke světovým stranám)

DRAŽOVICE - ÚZEMNÍ STUDIE 1  
PŘÍČNÝ ŘEZ NAVRŽENOU ULICÍ

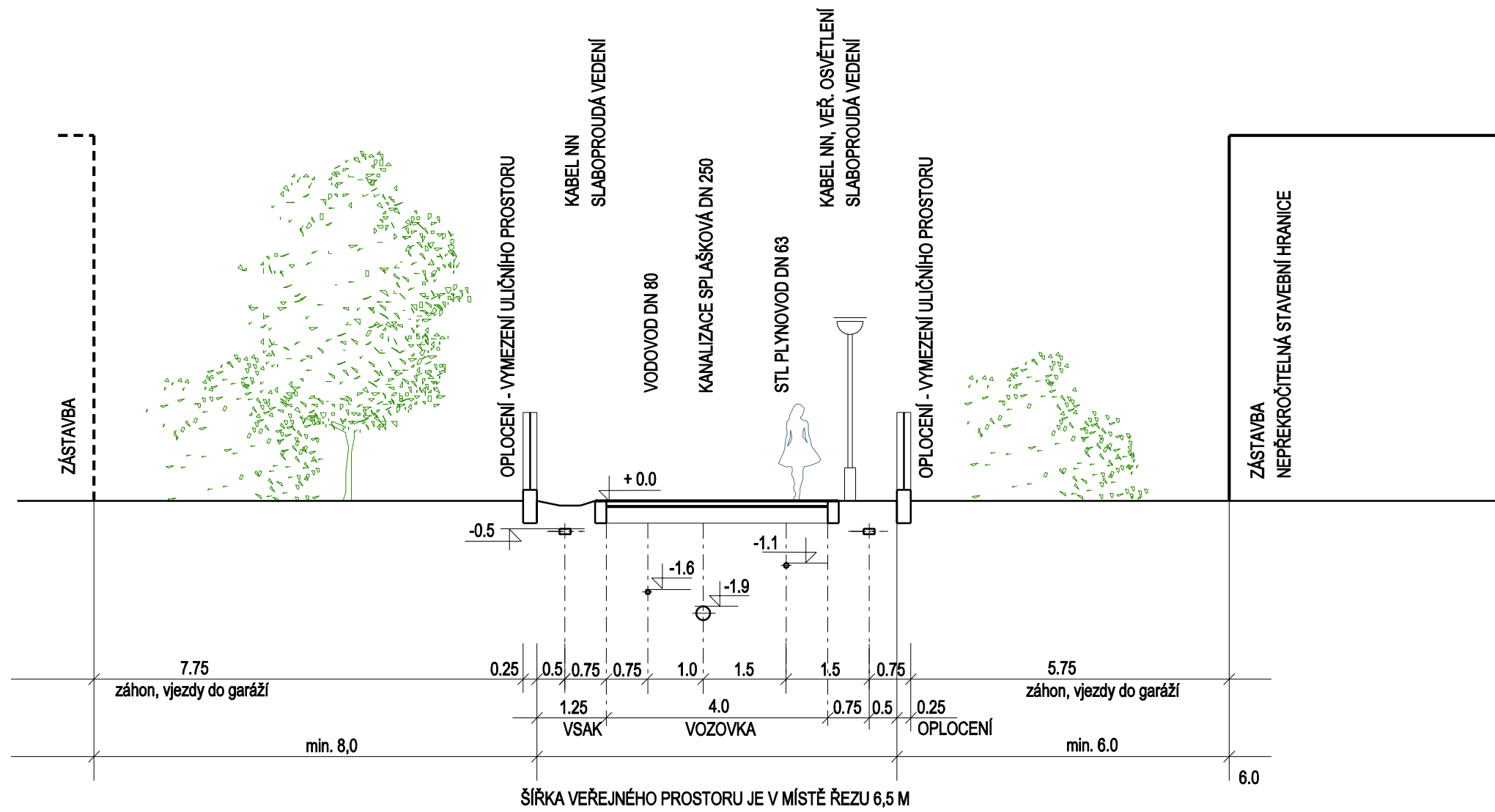
ŘEZ A - A  
M 1 : 100



VÝSLEDNÁ VARIANTA

DRAŽOVICE - ÚZEMNÍ STUDIE 1  
PŘÍČNÝ ŘEZ NAVRŽENOU ULICÍ

ŘEZ B - B  
M 1 : 100



VÝSLEDNÁ VARIANTA





ZDROJ <https://www.shutterstock.com/>

**RD Sienna**  
ZDROJ <https://www.gservis.cz/>



**RD Engel House**  
Autor: CMC architects, a.s.  
ZDROJ: <https://www.archiweb.cz/>



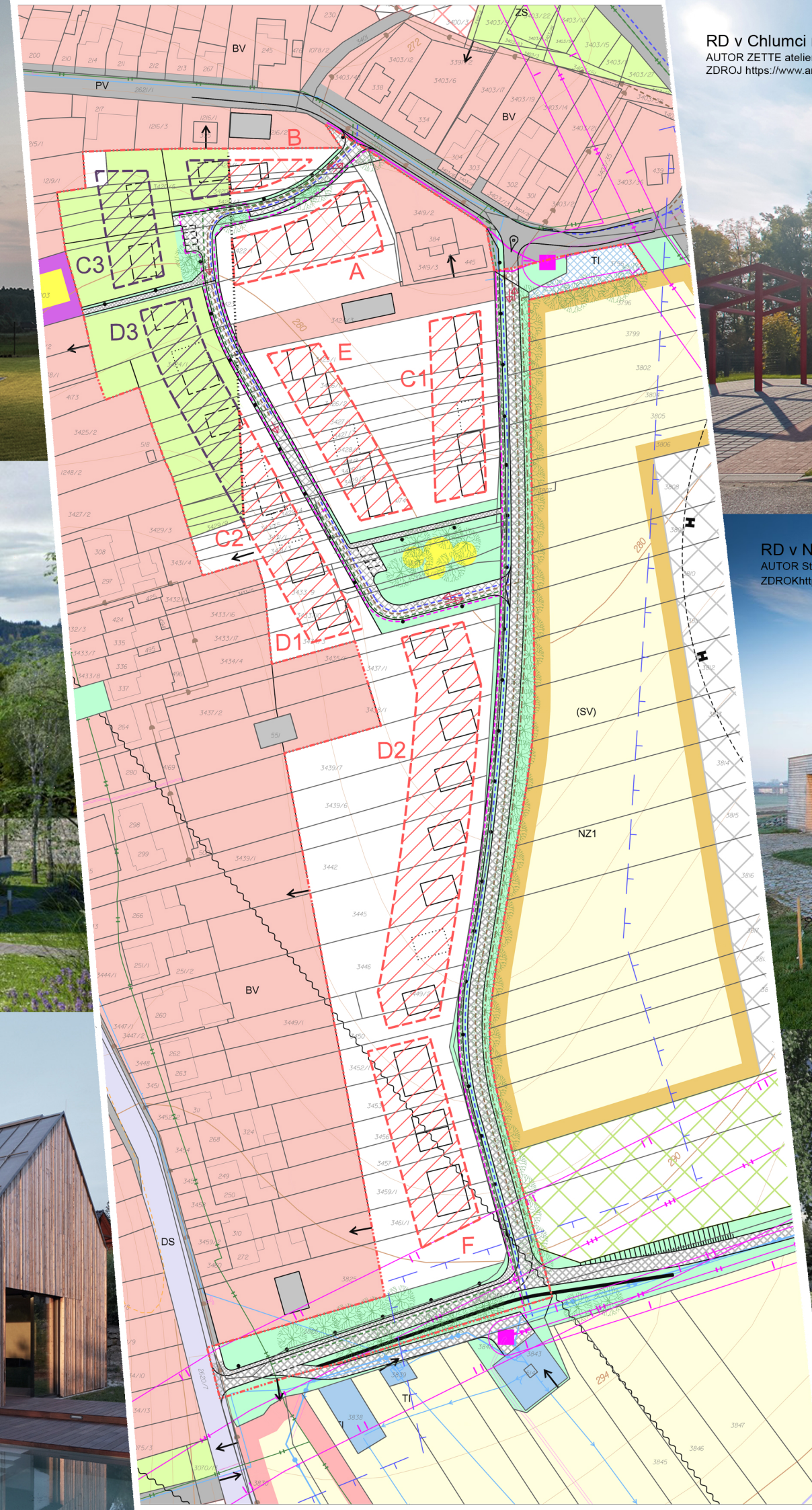
**RD TANIA**  
ZDROJ <https://www.gservis.cz/>



**RD v Chlumci nad Cidlinou**  
AUTOR ZETTE atelier s.r.o.  
ZDROJ <https://www.archiweb.cz/>



**RD v Nové Cerekvi**  
AUTOR Studio Archiholik  
ZDROJ <https://www.archiweb.cz/>



**DRAŽOVICE, ÚS 1 - ZÁKOSTELÍ  
PŘÍKLADY PRO ZÁSTAVBU RD**