

akce:

Územní studie Dubňany - Lokalita U ČOV

pořizovatel:

MÚ Dubňany
Náměstí 15.dubna 1149
696 03 Dubňany

objednatel:

MÚ Dubňany
Náměstí 15.dubna 1149
696 03 Dubňany

zpracovatel:

Ing.Jaroslav Kratochvíla
Školní 580
696 02 Ratíškovice

zodp.projektant:

Ing.arch.Šárka Šikrová
ČKA 03348

datum:

ú n o r 2 0 2 0



ÚZEMNÍ STUDIE DUBŇANY
LOKALITA U ČOV

obsah	
TEXTOVÁ ČÁST - SOULAD S ÚP	02
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	03
REGULATIVY - TEXTOVÁ ČÁST	05
REGULATIVY - GRAFICKÁ ČÁST	06
HLAVNÍ VÝKRES	07
CHARAKTERISTICKÝ ŘEZ	08
PŘÍKLAD TYPOVÉHO DOMU	09

zpracovatel:

Ing.Jaroslav Kratochvíla
Školní 580
696 02 Ratíškovice

ČKAIT: 1301409
t: +420 724 24 21 44
e: pps.kratochvila@seznam.cz

zodp.projektant:

Ing.arch. Šárka Šikrová
Školní 580
696 02 Ratíškovice

ČKA: 04 338
t: +420 608 92 608 4
e: sarkrat@gmail.com

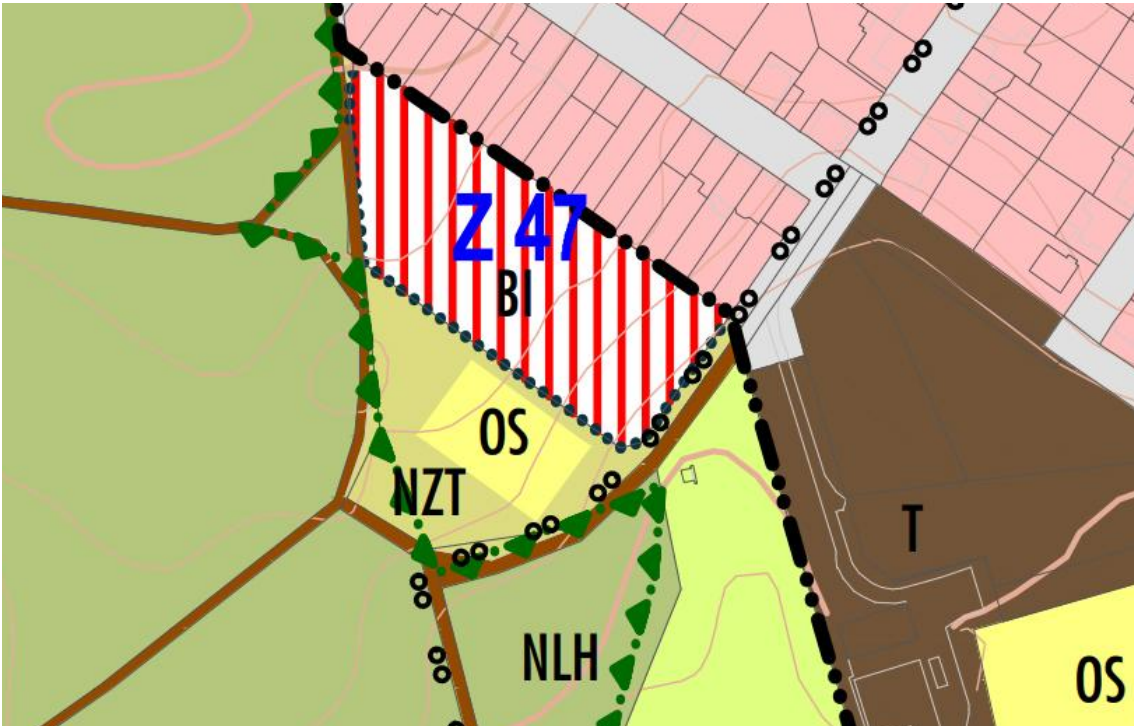
beero living s.r.o.

SOULAD S ÚP I REGULACE

U ČOV (Z 47)

- plocha 0,67ha

- Lokalita U ČOV se nachází na jihozápadním okraji města Dubňany (jižně od ul. V. Nezvala) a je vymezena pozemkem parc. č. 3016/2 v k.ú. Dubňany. Na severu navazuje na pozemky, resp. zahrady, rodinných domů situovaných podél ul. V Nezvala, východní hranici tvoří účelová komunikace, z jihu navazuje na volné (přírodní) prostranství pro volnočasové aktivity (hřiště) a západní hranici tvoří účelová komunikace a les;
- Jedná se o menší zastavitelnou plochu na JZ okraji zastavěného území na hranici EVL Hodonínská Doubrava, SZ od městské ČOV v návaznosti na stabilizované plochy bydlení. Přístup je zajištěn z ul Husovy. Vymezení lokality v ÚP respektuje stanovené pásmo hygienické ochrany ČOV, nová zástavba je navržena mimo toto PHO. Výstavba RD nebyla v lokalitě doposud zahájena. ÚP Dubňany v lokalitě předpokládá výstavbu cca 8 rodinných domů, ale rovněž připouští možnost výstavby cca 20 malometrážních rodinných domů.



- parc.č.3016/2

- vlastnické právo: Město Dubňany, Nám.15.dubna 1149, 696 03 Dubňany
- výměra: 6667m² ; druh pozemku: ostatní plocha

Podmínky prostorového uspořádání, limity využití území:

- Výšková regulace zástavby: max. 1NP + podkroví;
- Intenzita využití pozemků: max. 60 %;
- V souvislé uliční zástavbě musí výška stavby zohlednit výškovou hladinu okolních staveb tak, aby nebyla narušena architektonická jednotata zástavby jako celku;
- U rozvojových ploch bydlení, umístěných na okraji zastavěného území, budou plochy zahrad v max. míře orientovány do krajiny (příp. směrem k lesu) s podporou vnějšího ozelenění;
- střet s poddolovaným územím a ochranným pásmem lesa (50m)

BI - plochy bydlení v rodinných domech

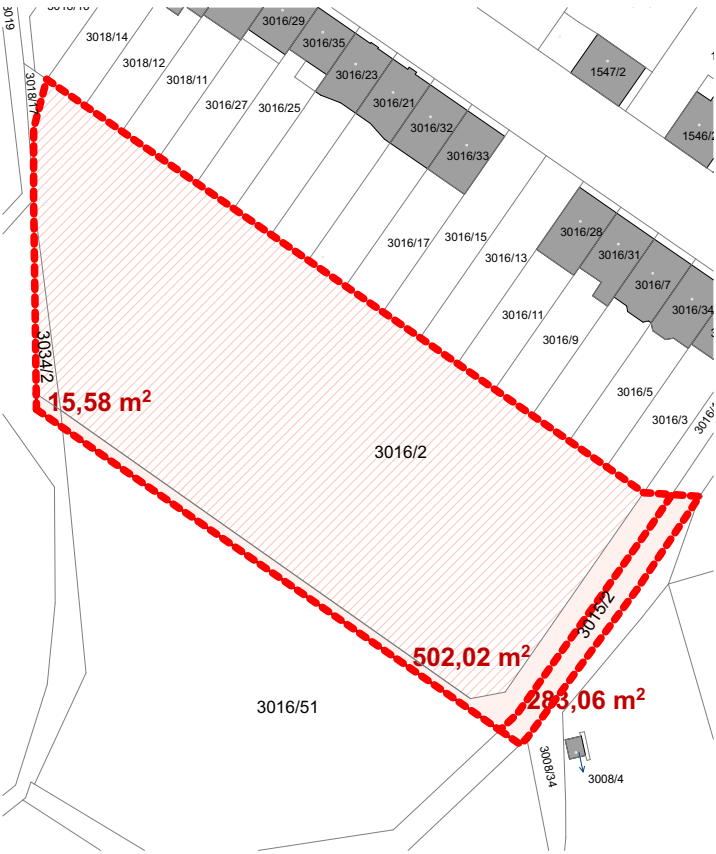
Hlavní využití: Individuální bydlení v rodinných domech v kvalitním obytném prostředí

Přípustné využití: Vymezení pozemků a umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro bydlení v rodinných domech a staveb doplňujících v přiměřeném rozsahu bydlení v RD, jako jsou přístřešky, zahradní altány, pergoly, bazény, vinné sklepy pro rodinnou potřebu, zpevněné plochy, individuální garáže a odstavná stání dle zákonných předpisů, apod., dále staveb a zařízení pro související dopravní infrastrukturu, zejména místní a účelové komunikace, pěší komunikace, cyklostezky, související technickou infrastrukturu, terénní úpravy, veřejná prostranství vč. dětských hřišť, drobné architektury, sídelní zeleně aj.



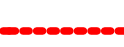
Podmíněně přípustné využití: Bydlení v bytových domech za podmínky dodržení výškové hladiny 2 NP + podkroví a zabezpečení dostatečného počtu parkovacích stání dle normových požadavků, související občanské vybavení komerčního charakteru malého rozsahu, drobná řemeslná výroba a služby, parkoviště pro os. automobily do 10-ti parkovacích míst, stavby pro drobné chovatelství a další stavby a zařízení související s bydleními či bydlení podmiňující za podmínky, že nepřekročí stanovený rozsah pro umístění ve stavbách pro bydlení a na jejich pozemcích dle zákonných ustanovení a za podmínky, že nenarušují užívání staveb ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše a dále za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Tyto stavby a zařízení nesmí plošně převažovat nad plochami bydlení. Uvedené plochy jsou využitelné pro bydlení za podmínky, že celková hluková zátěž z okolních PRVZ a celková hluková zátěž z dopravy na místních komunikacích nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní a vnitřní prostor a pro chráněný venkovní prostor staveb.

Nepřípustné využití: Umísťování zařízení a staveb, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím (např. pro rekreaci) nebo snižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy, zejména stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, stavby občanského vybavení mimo stavby uvedené výše, dopravní stavby a zařízení mimo stavby uvedené výše, stavby pro odpadové hospodářství, energetiku (mimo související technickou infrastrukturu), pro zemědělskou výrobu, chov hospodářských zvířat, lesnictví, těžbu nerostů a další. Nepřípustné je ve stabilizovaných i zastavitelných plochách budování novostaveb RD v zahradách rodinných domů, pokud není územním plánem stanoveno jinak.

VYPRACOVAL		Ing.Jaroslav KRATOCHVÍLA	
ZODP.PROJEKTANT		Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ	
HLAVNÍ PROJEKTANT Ing.Jaroslav Kratochvíla Školní 580 696 02 Ratíškovice ČKAIT: 1301409 t: +420 724 24 21 44 e: pps.kratochvila@seznam.cz		OBJEDNATEL MÚ DUBŇANY Náměstí 15.dubna 1149 696 03 Dubňany	
ÚZEMNÍ STUDIE DUBŇANY - LOKALITA U ČOV (Z 47)		TEXTOVÁ ČÁST - SOULAD S ÚP	
NAZEV STAVBY		OBESAH VÝKRESU	
DATUM		19.05.2020	
STUPEŇ		STUDIE	
MĚRITKO		Č. VÝKRESU	
1:2000		02	



LEGENDA

-  PLOCHA LOKALITY "U ČOV" (Z47)
-  OKOLNÍ KOMUNIKACE
-  HRANICE LOKALITY DLE ÚP

DOTČENÉ PARCELY

č.parc.	plocha	č.parc.	plocha
3016/2	6667,00 m²	3034/1	15,58 m²
3034/2	104,00 m²	3015/2	283,06 m²
3016/51	502,02 m²		

Ing.Jaroslav Kratochvíla
Školní 580
696 02 Ratíškovice
ČKAIT: 1301409
t: +420 724 24 21 44
e: pps.kratochvila@seznam.cz

MÚ DUBŇANY
Náměstí 15 dubna 1149
696 03 Dubňany

ÚZEMNÍ STUDIE DUBŇANY -
LOKALITA U ČOV (Z47)

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

DATUM: 19.05.2020

STUPEŇ: STUDIE

MĚŘITEL: 1:5000, 1:1500

Č. VÝKRESU: 03

REGULATIVY ZÁSTAVBY

charakter zástavby

- **řadová jednotná, maximální zastavitelstnost 60%** (včetně příslušenství a zpevněných ploch);
- je nepřipustné zcelování sousedních pozemků za účelem výstavby rodinných domů s velkou zastavěnou plochou;
- výstavba v této lokalitě by měla odrážet trendy současné architektury při respektování tradičních hodnot.

stavební a uliční čára

- **stavební čára vnější** je závazná a se stanovuje **5m od čáry uliční** (hranice pozemku) ;
- **stavební čára vnitřní je nepřekročitelná a** stanovuje se právě **na 10,5m od stavební čáry vnější**

výška zástavby a podlažnost

- maximální podlažnost RD 1+;
- maximální výšková hladina zástavby 7,5m (hřeben střechy);
- maximální úroveň vstupního podlaží je 30cm nad terén v uliční frontě při respektování návaznosti na okolní objekty.

střechy

- sedlová střecha se sklonem 30°- 40° s hřebenem rovnoběžným s ulicí;
- pultové střechy se sklonem 30°- 40°(do ulice) s hřebenem rovnoběžným s ulicí;
- ploché střechy je možné řešit u vikýřů, jednopodlažních křídel RD;
- **střechy řešit v ucelených blocích - minimálně v jedné uliční frontě;**
- střechy stanové, mansardové, valbové a polovalbové jsou nepřipustné;
- pro oblast jižní Moravy je typická okapová (hřebenová) orientace staveb, nikoliv štítová, jako je tomu např. na jihu Čech, orientace šítem do ulice je tedy nepřipustná.

doprava v klidu

- řešení dopravy v klidu vychází ze zákona č.183/2006 Sb., resp. vyhlášky č.501/2006 Sb.;
- parkování vozidel bude probíhat výhradně na pozemku investorů;
- každá parcela musí mít 2 odstavná stání bez výjimky;
- krátkodobá stání v ulici jsou veřejným prostranstvím, nepřísluší k žádné stavbě, není možné je dlouhodobě pronajmout či odkoupit.

dešťové vody

- dešťové vody budou akumulovány a zasakovány výhradně na pozemcích investorů v podzemních retenčních nádržích s přepadem do trativodu, ev.přes vsakovací boxy a tunely.

příslušenství

- stavbu hospodářského zázemí je možno umístit na hranici pozemku tak, aby nedocházelo k obtěžování sousedních pozemků (hlukem, zápachem, esteticky,...);
- max.1 podlaží, h=4,5m , zastavěná plocha max.25m² ;
- doplňkové stavby jako přístřešky, pergoly, terasy je možné umístit při dodržení zákonem daných podmínek;
- za příslušentsví se nepovažuje garáž.

oplocení

- **typ "A"** - oplocení parcely od sousedních pozemků $h_{\max} = 1,8\text{m}$;
- **typ "B"** - oplocení parcel od veřejného prostranství - umístění viz výkres č.07; oplocení bude řešeno pevnou podezdvívkou $h_{\max} = 0,6\text{m}$ (např. gabiony, rezné cihelné zdivo); celková výška oplocení $h_{\max} = 1,8\text{m}$, materiálové a konstrukční řešení oplocení nad podezdívkou nesmí tvořit pohledovou bariéru;
- oplocení z betonových skládaných prefabrikátů typu sloupek - deska je nepřipustné;
- výška oplocení se stanovuje od úrovně přilehlé komunikace
- oplocení řešit materiálově jednotně v celém bloku ulice.

referenční příklady:



- nevhodné řešení zastřešení (Břeží); výškové i tvarové narušení ul.fronty



- nevhodně výškově osazený dům, resp. vstup do objektu (svahování místo předloženého schodiště) (Břeží)

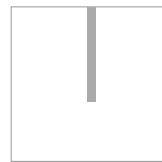


- nevhodná výška oplocení (Břeží); nevhodné tvarosloví (srub na jihomoravské vesnici)



- nedodržení uliční čáry; nevhodná orientace objektů šítem do ulice (Břeží)

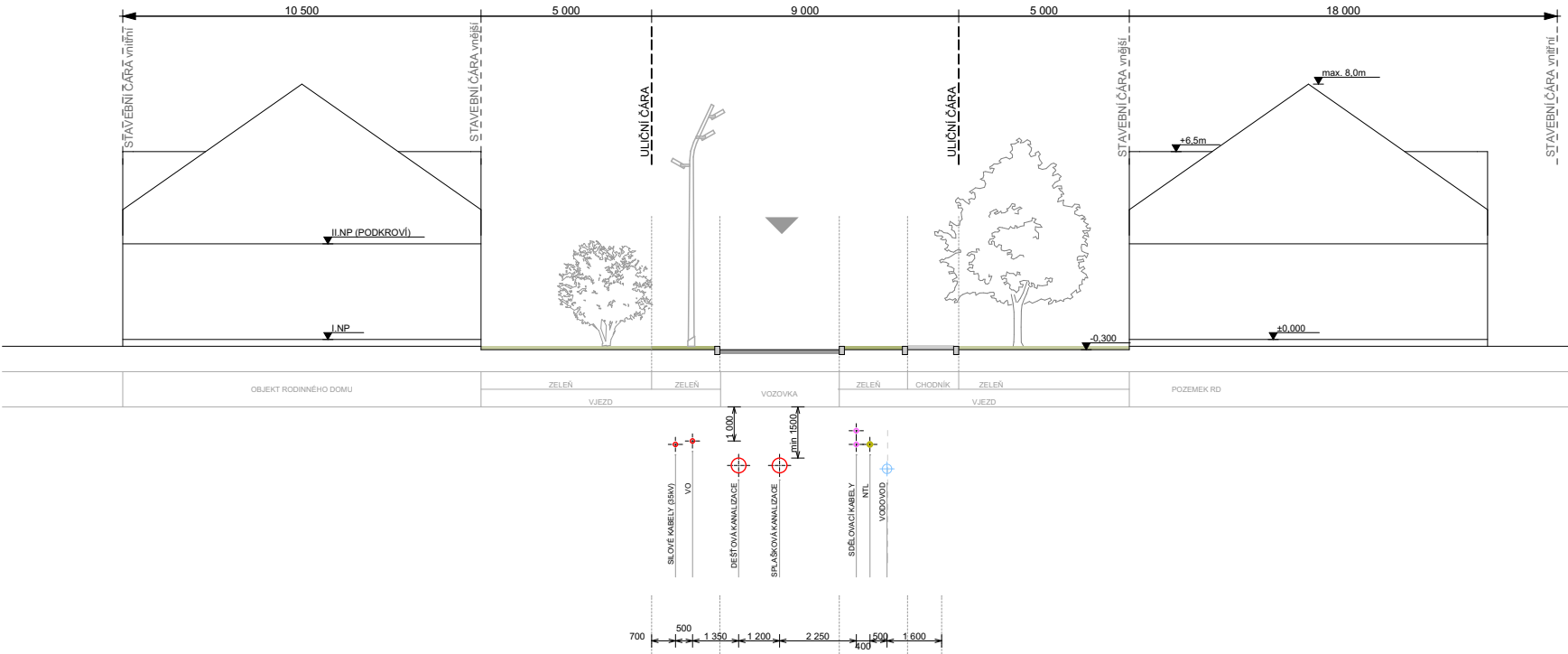
VYPRACOVAL		Ing.Jaroslav KRATOCHVÍLA	
ZODP.PROJEKTANT		Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ	
HLAVNÍ PROJEKTANT		OBJEDNATEL	
Ing.Jaroslav Kratochvíla Školní 580 696 02 Ratíškovice ČKAIT: 1301409 t: +420 724 24 21 44 e: pps.kratochvila@seznam.cz		MÚ DUBŇANY Náměstí 15.dubna 1149 696 03 Dubňany	
ÚZEMNÍ STUDIE DUBŇANY - LOKALITA U ČOV (Z47)		REGULATIVY - TEXTOVÁ ČÁST	
NAZEV/ STAVBY		OBSAH VÝKRESU	
DATUM		19.05.2020	
STUPEŇ		STUDIE	
MÉRITKO		Č. VÝKRESU	
		05	



parc.č.3016/2 - 6667m ²	
parc.č.3018/51 - 147,54m ²	
KAPACITY PLOCH:	
veřejné	
KOMUNIKACE	... 1 014,33m ²
KOMUNIKACE	... 323,51m ²
MLATOVÁ CESTA	... 117,31m ²
CHODNÍKY	... 277,52m ²
PARK.STÁNÍ	... 126,00m ²
OST.ZPEV.PLOCHY	... 133,00m ²
ZELEŇ VEŘEJNÁ	... 1 451,21m ²
PLOCHY STAV.PARCEL	
z toho	... 4 140,60m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	... 1 596,00m ²
SOUKROMÁ ZELEŇ	... 2 034,35m ²
ZPEVNĚNÉ PLOCHY	... 510,25m ²
celkem	...6 814,54m ²

- LEGENDA**
- OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ (NÁVRH)
 - KOMUNIKACE
 - STAVEBNÍ ČÁRA
 - VEŘEJNÉ KRÁTKODOBÉ PARK.STÁNÍ
 - VJEZDY, SOUKROMÁ PARK. STÁNÍ
 - VEŘEJNÁ ZELEŇ
 - SOUKROMÁ ZELEŇ
 - ÚZKOKORUNNÉ STROMY

VYPRACOVAL		Ing.Jaroslav KRATOCHVÍLA	
ZODP.PROJEKTANT		Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ	
HLAVNÍ PROJEKTANT		Ing.Jaroslav Kratochvíla Školní 580 696 02 Ratíškovice ČKAIT: 1301409 t: +420 724 24 21 44 e: pps.kratochvila@seznam.cz	
OBJEDNATEL		MÚ DUBŇANY Náměstí 15 dubna 1149 696 03 Dubňany	
ÚZEMNÍ STUDIE DUBŇANY - LOKALITA U ČOV (Z47)			
HLAVNÍ VÝKRES			
DATUM		19.05.2020	
STUPEŇ		STUDIE	
MĚŘITKA		1:750, 1:500	
		C. VÝKRESU	
		07	



ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU

$$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_p$$

N ...celkový počet parkovacích stání pro posuzovanou stavbu
O_o ...základní počet odstavných stání při stupni automobilizace 1
k_a ...součinitel vlivu stupně automobilizace; k_a= 1
k_p ...součinitel redukce počtu stání; k_p=1,0
P_o ...základní počet parkovacích stání

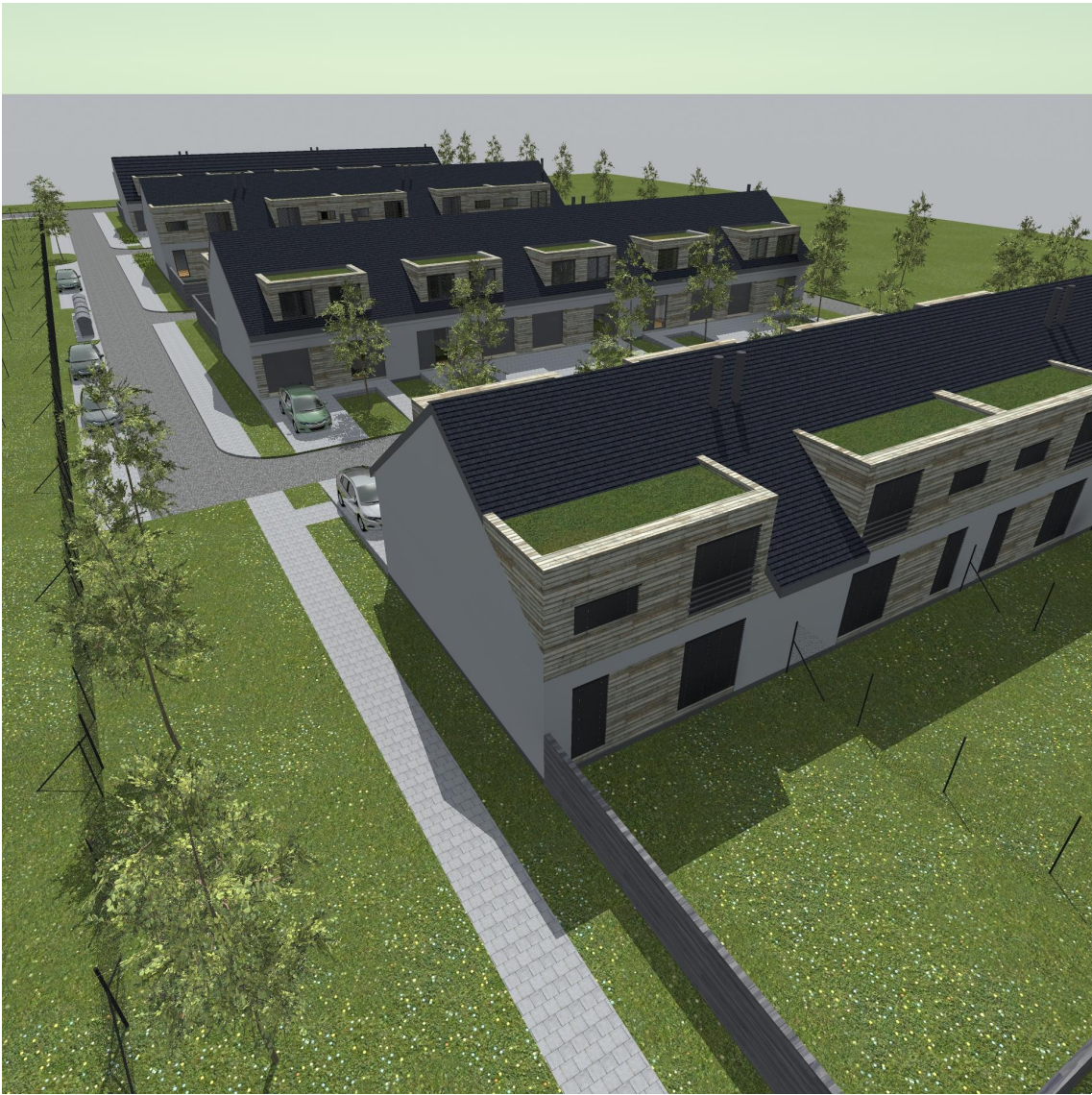
celkový počet RD ...19, tj.76 obyvatel

P_o ... 20 obyvatel na 1 stání
P_o = 76/20 = 3,8 stání

O_o... 0,5bytu / 1 stání
O_o = 2*19 = 38 stání

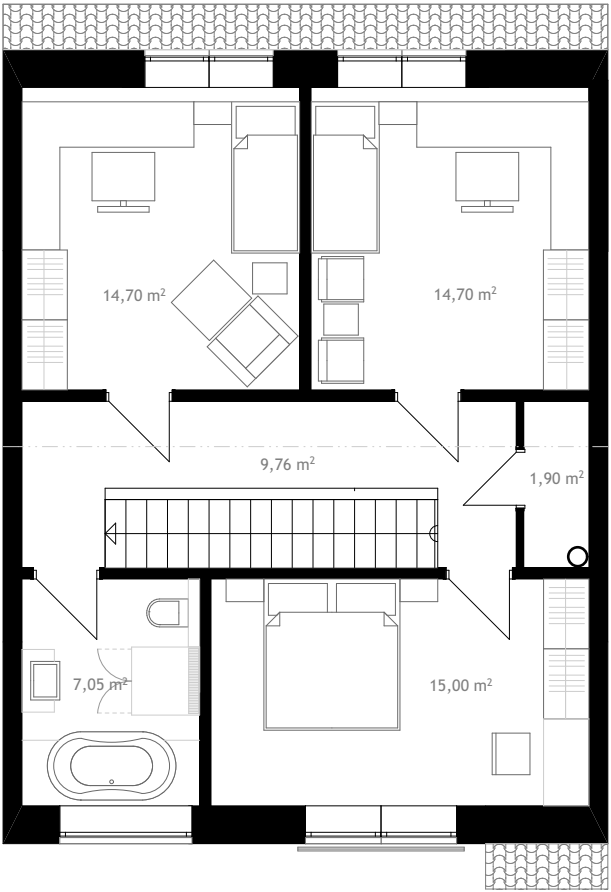
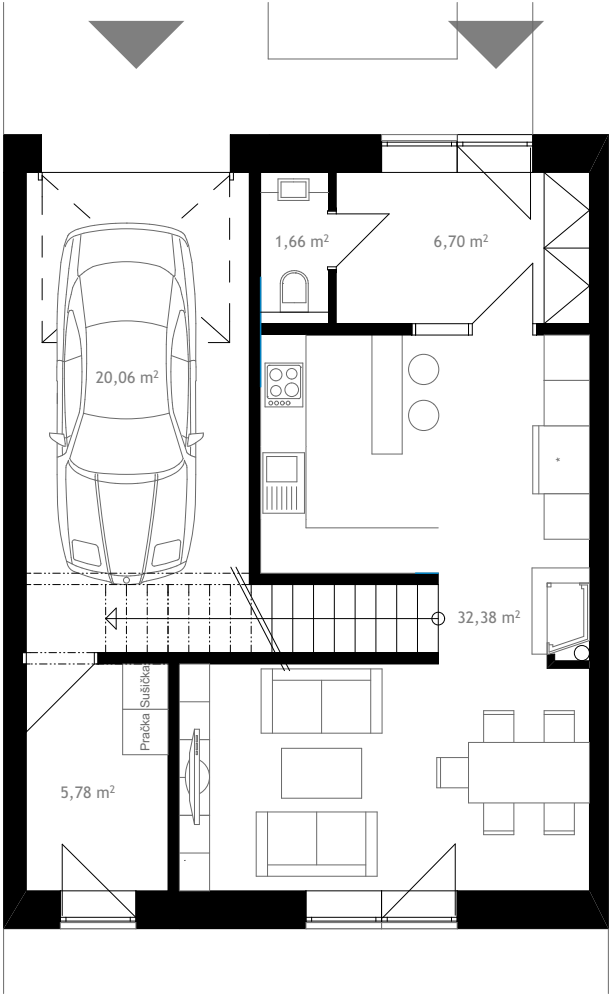
$$N = 38 \cdot 1,0 + 3,8 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 38 + 3,8 = 42 \text{ stání}$$

- rodinné domy garáž + stání před domem ... 38stání
- parkvoací stání podél komunikace ... 9 stání
- celkem ... 47 stání

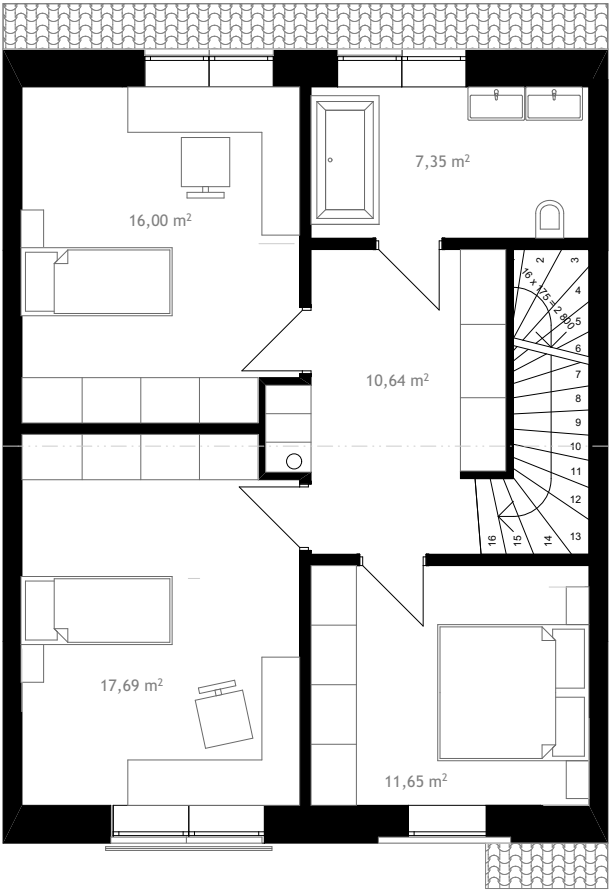
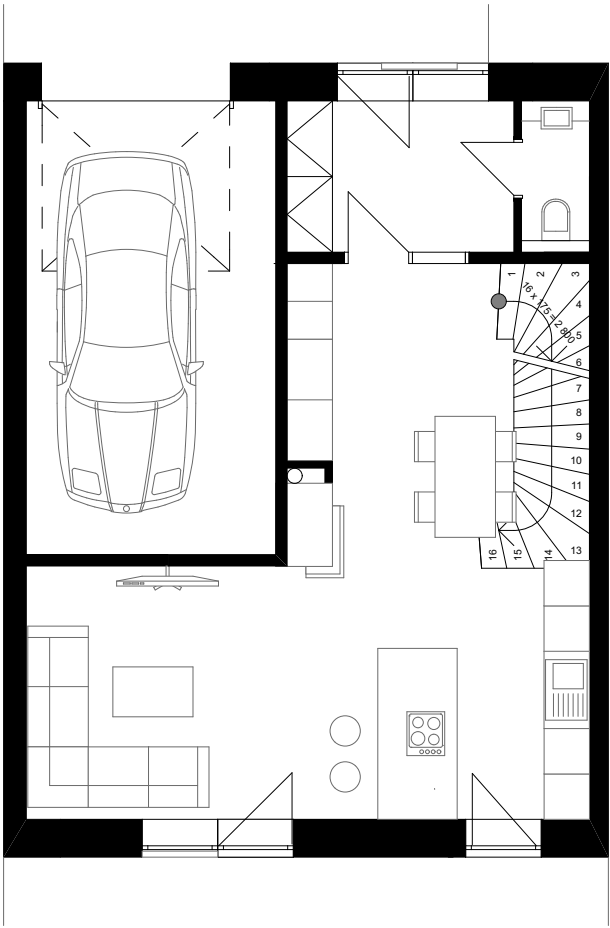


VYPRACOVAL		Ing.Jaroslav KRATOCHVÍLA	
ZODP.PROJEKTANT		Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ	
Hlavní projektant		Ing.Jaroslav Kratochvíla Školní 580 696 02 Ratíškovice ČKAIT: 1301409 t: +420 724 24 21 44 e: pps.kratochvila@seznam.cz	
Objednatel		MÚ DUBŇANY Náměstí 15.dubna 1149 696 03 Dubňany	
ÚZEMNÍ STUDIE DUBŇANY - LOKALITA U ČOV (Z47)			
CHARAKTERISTICKÝ ŘEZ			
Datum		19.05.2020	
Stupeň		STUDIE	
Měřítko		C. VÝKRESU	
1:200		08	

VARIANTA A



VARIANTA B



VYPRACOVAL		Ing. Jaroslav KRATOCHVÍLA	
ZODP. PROJEKTANT		Ing. arch. Šárka ŠIKROVÁ	
Hlavní projektant		Ing. Jaroslav Kratochvíla Školní 580 696 02 Ratíškovice ČKAIT: 1301409 t: +420 724 24 21 44 e: pps.kratochvila@seznam.cz	
Objednatel		MÚ DUBŇANY Náměstí 15 dubna 1149 696 03 Dubňany	
ÚZEMNÍ STUDIE DUBŇANY - LOKALITA U ČOV (Z47)			
PŘÍKLAD TYPOVÉHO DOMU			
Datum		19.05.2020	
Stupeň		STUDIE	
Měřítko		C. VÝKRESU	
1:100		09	