

ÚZEMNÍ STUDIE RUSAVA

PLOCHA SO.3 1

MÍSTO STAVBY : Rusava, plocha SO.3 1

ZADAVATEL : **obec Rusava**
Rusava 248
768 45 Rusava

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

Zakázkové číslo	P 16-17
Měsíc/rok	09/2017
Počet vyhotovení	6

Průvodní zpráva

1.1 Obsah

1.1	Obsah.....	1
1.2	Identifikační údaje.....	2
1.3	Popis stávajícího stavu	3
1.4	Urbanistické řešení	4
1.5	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích	5
1.6	Kapacity.....	7
1.7	Přehled výchozích podkladů.....	7
1.8	Řešení technické infrastruktury	7
1.9	Předběžný propočet nákladů	8
1.10	Výřez z Územního plánu Rusava	9

Grafická část :

01 Situace širších vztahů	1 : 10 000
02 Urbanistické řešení	1 : 750
03 Situace ortofoto	1 : 1 000
04 Schematický řez územím	1 : 400
05 Typický řez ulicí	1 : 125

1.2 Identifikační údaje

Územní studie Rusava SO.3 1

Místo stavby:	Rusava plocha SO.3 1 dle Územního plánu Rusava
Pozemky:	1881/1, 1882/1, 1882/3, 1882/4, 1882/5, 1883/1, 1883/2, 1883/3, 1884/1, 1884/4, 1884/5, 1899/3, 1899/4, 1900, 1906/3, 1919, 1914/2, 1914/3, 1914/4, 1914/7, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928/1, 1929, 2716
K. Ú.:	Rusava
Zadavatel:	Obec Rusava Rusava 248 IČO:00287709 DIČ:CZ00287709
Projektant:	Ing. arch. Vladimír Opatrný Tyršova 864, 767 01 Kroměříž tel. 721 530 065 IČO: 061 25 719 DIČ: CZ 8807044840
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Milan Krouman Kollárova 629, 767 01 Kroměříž

1.3 Popis stávajícího stavu

Řešené území se nachází v severozápadní části obce Rusava. Hranice řešeného území je dána návrhovou plochou smíšenou obytnou vesnickou **SO.3 1**, která je určena k bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru. Ze severní strany plocha navazuje na stávající zástavbu rodinných domů, z východní strany je řešené území ohraničeno místní komunikací, v jižní části se nachází skládka Rusava a na západní straně se vedle řešené lokality nacházejí plochy zemědělské.

Rozsah plochy SO.3 1 je 1,29 ha a jedná se o V. třídu ochrany ZPF. Tato lokalita poskytuje vhodný prostor pro vytvoření urbanisticky a architektonicky hodnotné zástavby pro pokrytí dalších žádostí o výstavbu rodinných domů.

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické

číslo plochy 1

- Hlavní využití** - bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru
- Přípustné využití** - stavby a zařízení související s převažujícím využitím související dopravní a technická infrastruktura
plochy veřejných prostranství
pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením
sídelní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- číslo plochy 1** nová lokalita samostatně stojících domů, výška zástavby – 1NP + podkroví.
Konkrétní urbanistická struktura, parcelace vzejde z územní studie.



Na přiložené fotografii je znázorněna příjezdová cesta k řešenému území v nejvyšším bodě. Pohled od jihu k severu.

V okolí řešeného území je stávající zástavba řešena samostatnými domky volně rozmístěnými v závislosti na terénu.

1.4 Urbanistické řešení

Zástavba v řešené lokalitě je do značné míry limitována vlastnickými vztahy k jednotlivým parcelám. Jeden rodinný dům s označením RD1 vzniká s napojením na stávající komunikaci, ostatních 5 rodinných domů (RD2-RD6) bude obsluhováno novou komunikací. Ta vzniká odbočkou ze stávající cesty v severní části a vede po vrstevnici jihozápadním směrem. Tato komunikace vede po soukromých pozemcích. Celkem je v řešeném území navrženo 6 rodinných domů s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru. Stavební parcely mají velikost 898 m² – 2142 m².

Nově vzniklá ulice má šířku veřejného prostranství 8 m. Je navržena jako obousměrná s šířkou 3,25 m a je vedena po stávajícím terénu, který směrem k severozápadu klesá. Po jedné straně jsou navrženy parcely s nepravidelnou šířkou pro celkem 5 samostatně stojících rodinných domů (RD2-RD6). Ty jsou osazeny štítem kolmo k cestě.

Vzhledem k nepravidelné zástavbě v obci Rusava vzniklé organickým průběhem terénu není stavební čára přesně stanovena, doporučuje se dodržení 3-6 m od hranice pozemku z důvodu možnosti umístění odstavných a parkovacích stání před objektem. Tento požadavek vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 20 odst. 5.

Nová zástavba na stávající ulici bude řešena v těchto regulativech :

Forma zástavby	– samostatně stojící rodinný domů (RD1).
Stavební čára	- 6-9 m od nové komunikace, což představuje 3-6 m od hranice pozemku (stavební čára).
Výška zástavby	- přízemní rodinné domy s možným podkrovím a podsklepením.
Zastřešení	- sedlová střecha

Nová zástavba v nově vzniklé ulici bude řešena v těchto regulativech :

Forma zástavby	– uliční zástavba samostatně stojících rodinných domů při nové komunikaci, celkem 5 rodinných domů (RD2-RD6).
Stavební čára	- 5-8 m od nové komunikace, což představuje 3-6 m od hranice pozemku (stavební čára).
Výška zástavby	- přízemní rodinné domy s možným podkrovím a podsklepením.
Zastřešení	- sedlové střechy se spádem 30-40 stupňů. Krytina se doporučuje v barvě červené.

Odůvodnění :

Celkové navrhované řešení vychází zejména z potřeby vhodného začlenění do krajiny. Při osazování jednotlivých rodinných domů je nutné dodržování požadovaných vzájemných odstupů 7 m dle vyhlášky č. 501/2006 Sb, § 25 odst.2. Konkrétní půdorysné řešení domů bude na jednotlivých projektantech.

Konkrétní výstavba v současné době bude na p.č. 1883/1, 1883/2, 1883/3, 1884/1, 1884/4 a 1884/5, kde bude stát jeden rodinný dům (RD1). Tento rodinný dům je situován s napojením na stávající komunikaci a stávající inženýrské sítě. Není pro tento dům nutné budovat novou komunikaci a nové vedení sítí. Tím pádem je možné začít se stavbou ihned.

Téměř všechny ostatní pozemky jsou ve vlastnictví jednoho soukromého subjektu. Investor zvažuje vybudování dalších 5 rodinných domů (RD2-RD6) dle územní studie. Tyto domy bude obsluhovat nová komunikace, kterou je nutné vybudovat před zahájením staveb rodinných domů. Podél nové komunikace budou vedeny nové inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, silnoproudé vedení, popřípadě slaboproudé vedení).

1.5 Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích

Pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha a trvalý travní porost určeny územním plánem k zastavění rodinnými domy s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru. Plocha je svažité k severozápadu bez staveb, zatravněná, místy se vzrostlou zelení. Jednotlivé parcely jsou v soukromém vlastnictví budoucích stavebníků a jedním pozemkem ve vlastnictví obce Rusava (p.č. 2716). Schéma majetkových vztahů je znázorněna na následující straně. Majetkové vztahy jsou zásadní pro budoucí parcelaci.

Schéma majetkových vztahů:

Poznámka : Pozemek v majetku obce Rusava je šrafován černě (2716), barevně pak jsou šrafovány pozemky v majetku soukromých osob.

1.6 Kapacity

Počet rodinných domů	6
Délka komunikace	147 m s šířkou 3,25 m
Velikost parcel	898 m ² – 2142 m ²
Plocha řešeného území SO.3 1	12 911 m ²
Plocha veřejného prostranství	1 150 m ²
Šířka veřejného prostranství	8 m

1.7 Přehled výchozích podkladů

- Územní plán Rusava
- Katastrální mapa
- Letecký snímek (seznam.cz)
- Polohopisné a výškopisné zaměření se sítěmi zdroj JD TM
- Majetkoprávní vztahy-Český úřad zeměměřický a katastrální
- Požadavky zadavatele

1.8 Řešení technické infrastruktury

Tato územní studie neřeší návrh jednotlivých inženýrských sítí. Dokumentuje stávající stav a vytváří situováním rodinných domů územní prostor pro realizaci inženýrských sítí.

Většina rodinných domů v nové lokalitě bude obsluhována z místní komunikace o šíři cca 3,25 m s veřejným prostranstvím o šíři min. 8 m. Z každé strany cesty bude zatravněný pás šířky min. 1,5 m. Tyto pásy mohou sloužit pro vedení inženýrských sítí. Na konci komunikace bude otáčecí kladivo pro osobní automobily.

Dle dostupných informací nejsou v řešeném území vedeny žádné sítě. Nově vzniklá ulice je tak potřeba kompletně zasítovat pro budoucí novostavby rodinných domů. Nabízí se prodloužení vedení vodovodu a NN ze stávající cesty v severovýchodní části řešeného území. Kanalizaci je nutno řešit vzhledem k průběhu terénu stažením severně do stávajícího vedení kanalizace.

Konkrétní výstavba v současné době bude na p.č. 1883/1, 1883/2, 1883/3, 1884/1, 1884/4 a 1884/5, kde bude stát jeden rodinný dům (RD1). Tento rodinný dům je situován s napojením na stávající komunikaci a stávající inženýrské sítě. Není pro tento dům nutné budovat novou komunikaci a nové vedení sítí. Tím pádem je možné začít se stavbou ihned.

1.9 Předběžný propočet nákladů

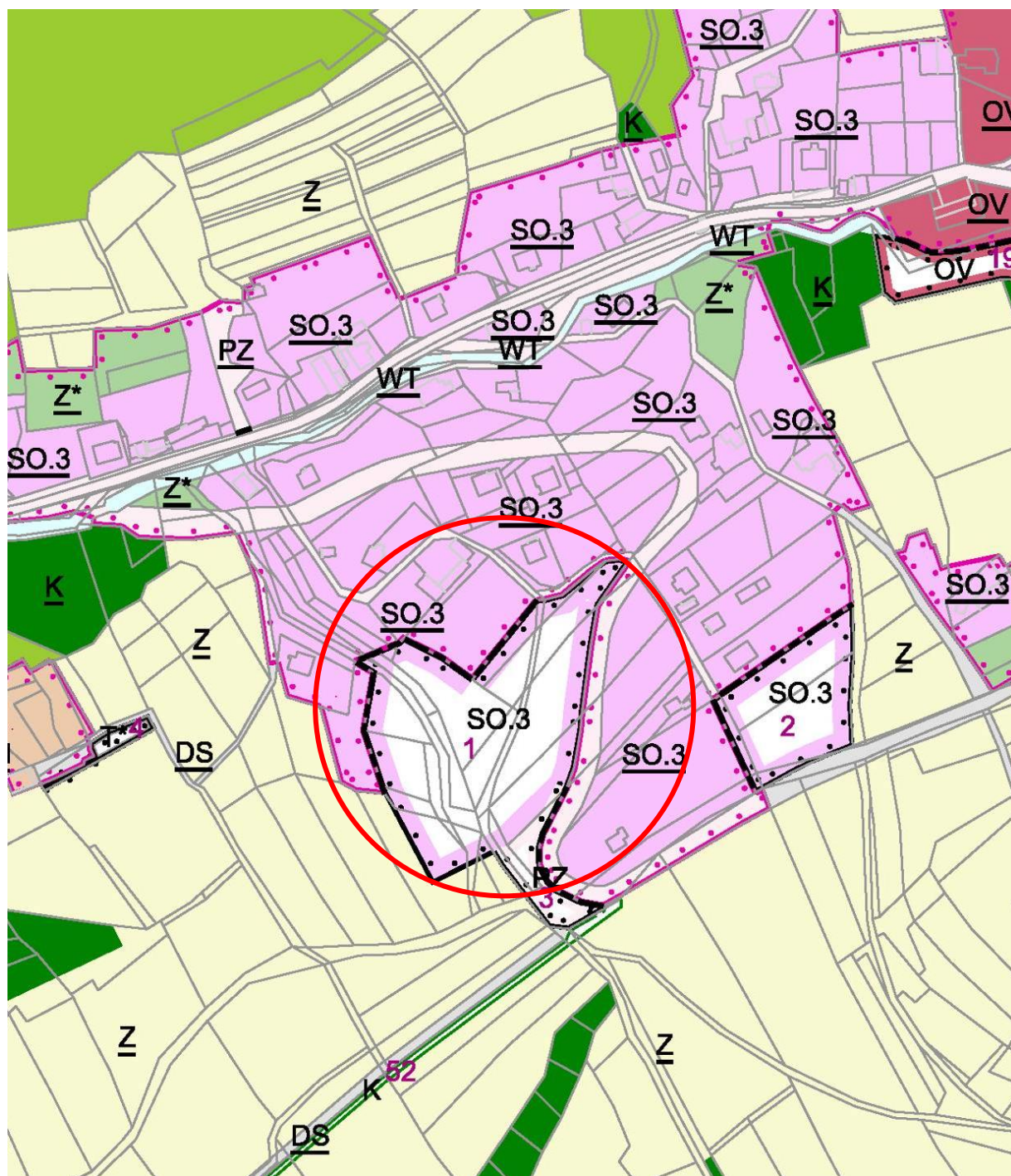
Součástí zpracování územní studie pro lokalitu SO.3 1 je i propočet nákladů stavebních prací na vybudování příjezdové komunikace a zasíťování navržených rodinných domů. RD1 v severovýchodní části řešeného území nevyžaduje vybudování nové komunikace ani nových inženýrských sítí. Propočet nákladů se ho tak netýká.

Pro umístění zbylých 5 rodinných domů (RD2-RD6) je nutné počítat s vybudováním příjezdové komunikace, prodloužení vedení NN, vodovodu a odkanalizování navržených domů do stávající kanalizace s akceptováním průběhu terénu. Je uvažováno se stažením kanalizace severně po parcele č. 1923 s napojením na stávající kanalizační stoku. Před návrhem kanalizace je nutné zjistit stav a kapacitu stávajícího vedení, zda umožňuje napojení 5 RD.

ÚS RUSAVA lokalita SO.3 1				
Stavební práce				
		mj	cena/mj	cena celkem
1	příprava území (m ²)	1 150	92	105 800
2	komunikace (m ²)	491	1 470	721 770
3	chodníky (m ²)	-	1 430	-
4	zeleň (m ²)	659	200	131 800
5	kanalizace (m')	260	8 220	2 137 200
6	vodovod (m')	180	2 970	534 600
7	plynovod (m')	-	1 160	-
8	silnoproud (m')	150	850	127 500
9	veřejné osvětlení (m')	120	1 130	135 600
celkem bez DPH				3 894 270
celkem s DPH				4 712 067

Počet RD	cena (Kč)	náklady /RD (Kč s DPH)	pocha RD (m ²)	náklady/ m ² pozemku RD (Kč)
5	4 712 067	942 413	5 594	842

1.10 Výřez z Územního plánu Rusava



V Kroměříži: 09/2017

Vypracoval: Ing. arch. Vladimír Opatrný