

**ÚZEMNÍ STUDIE ZASTAVITELNÉ PLOCHY č. 138 DLE ZMĚNY
ÚP č.2. ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ**

Prosinec 2024

OBSAH:

1.0 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

2.0 ÚVODNÍ ÚDAJE

3.0 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

4.0 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

5.0 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

6.0 NÁVRH REGULATIVU

1.0 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

OBJEDNATEL: H + M a.s. Zlín

K Farmě 497, 76314 ZLÍN - ŠTÍPA

ZPRACOVATELÉ: URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

ING. ARCH. EMIL PECHAL

Nad Stadionem 1258, 76312 VIZOVICE

+420 7773131363

pechalemil@seznam.cz

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

ING. JIŘÍ ŠKRABAL

Batalická 583, 76311 ŽELECHOVICE

+420 603994149

skrabalj@volny.cz

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ING. JAROSLAV TESAŘ

Dětská 4609, 76005 ZLÍN

+420 603217076

eprojekt.zlin@volny.cz

MAREK FLEKAČ

Chmelnice 1650, 763 61 Napajedla

+420 732301328

ceklaf@seznam.cz

DATUM: DUBEN 2024

SEZNAM PŘÍLOH: 01 PRŮVODNÍ ZPRÁVA

02 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:5000

03 HLAVNÍ VÝKRES 1:1000

03 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY 1:1000

04 FUNKČNÍ DĚLENÍ PLOCH

2.0 ÚVODNÍ ÚDAJE

Zpracovaná územní studie si klade za cíl v souladu s novou změnou č.2 územního plánu obce Želechovice nad Dřevnicí vytvořit dopravní skelet v lokalitě a stanovit prostorové regulativy zastavění tohoto území obce.

3.0 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešená lokalita se nachází na východním okraji obce Želechovice. Její plocha je vymezena komunikací 4. Května jdoucí rovnoběžně s hlavní komunikací Osvobození ze severu. Hranicí areálu školy ze západu a majetkovou hranicí z východu. Na jižní hranici řešeného území navazuje zemědělská půda. V současné době je plocha využívána jako pole.

Návrh počítá s vybudováním čtyř bloků bytových domů se zapuštěným podzemním podlažím(suterénem) využitým pro garážové stání ,dvěmi podlažími a využitým podkrovním prostorem

Studie počítá s vybudováním páteřní komunikace navazující kolmo na ulici 4. Května a zřízení čtyř obslužných komunikací pro čtyři bloky bytových domů(A-D). Obslužná komunikace pro bytový dům C bude řešena již s výhledem na propojení s ulicí Nad Školou. Tímto řešením je docíleno optimální obslužnosti území a její případné zaokrouhování v budoucnosti umožní lepší dopravní prostupnost této části obce.

Tato lokalita je je podle změny územního plánu definována jako plochy pro bydlení všeobecné

Změnou č.2 ÚP L05 Část zastavitelné plochy č. 20 se mění na zastavitelnou plochu č. 138

Územní studií je plocha členěna funkčně na tři plochy a to plochu BU – Bydlení všeobecné (kterou tvoří plochy jednotlivých bytových domů), plochu PU – veřejné prostranství všeobecné(kterou tvoří plochy komunikací parkovišť, chodníků a zpevněných ploch) a plocha ZS – zeleň sídelní ostatní(kterou tvoří plochy zbývající a to v poměru zastavěnosti 50%)

Jednotlivé bloky určené k výstavbě jsou plošně vymezeny stavebními čarami.

Vzhledem k současným problémům s odvodem dešťových vod v řešené lokalitě se doporučuje věnovat tomuto problému v dalších stupních dokumentace zvýšenou pozornost. Vzhledem k absenci jakékoliv vzrostlé zeleně se doporučuje doplnit plochy nových veřejných prostranství o keřové patro po pravé straně páteřní komunikace.

4.0 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

4.1 KOMUNIKACE

Řešené území je z hlediska silniční dopravy připojeno novou stykovou křižovatkou ke stávající místní komunikaci 4. května. Dopravní obslužnost nové lokality je v souladu s dopravní studií lokality Díly, která byla zpracována v roce 2020 (vypracoval Ing. Jiří Škrabal). Návrh komunikací umožňuje výhledové zaokrouhování lokality směrem k areálu firmy UNIMARCO, jakožto i propojení s ulicí Nad Školou.

Bytové domy č. A,B a D budou obsluhovány účelovými plochami napojenými na novou místní komunikaci. Součástí zpevněných ploch před bytovými domy bude i dostatečný počet parkovacích míst. Bytový dům č.C bude obsluhovaný ze založené místní komunikace, která bude výhledově zajišťovat propojení s ulicí Nad

Školou.

Nové místní komunikace jsou navrženy v šířce 6,0m. Obslužné části zpevněných ploch u BD č.A, B a D jsou šířky 5,0 m.

4.2 PARKOVÁNÍ

S ohledem na požadavek ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ bude parkování umožněno pouze na parkovištích v rámci pozemků určených pro novou výstavbu.

4.3 CHODNÍKY

Vždy po jedné straně komunikace je z důvodu bezpečnosti pohybu chodců navržen chodník v šířce 1,5m, který bude propojen s chodníkem, v ulici 4. května.

5.0 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování elektrickou energií

Zásobování lokality el. energií, bude realizováno z nově navržené trafostanice napojené na stávající nadzemní vedení VN – Želechovice. Trafostanice bude navržena kompaktní kiosková UK 1700/42 o výkonu cca 630kVA, 22/0,4kV. Napojení trafostanice bude z nového podpěrného bodu s odpínačem mezi sloupy. Napojení nově zřízené trafostanice pro výstavbu bude nadzemním vedením 42/7 AlFe. Kabelové rozvody budou navrženy kabely NN NAYY přes rozpojovací a jističí skříně v samostatně stojícím plastovém pilíři. Trasy kabelových rozvodů budou z větší části společné pro kabelové rozvody veřejného osvětlení a rozvody elektronických komunikací (telefonní rozvody). Trasy kabelů NN a přesné rozmístění přípojkových a rozpojovacích skříní bude projednáno s distributorem elektrické energie.

Při provádění výkopových prací se předpokládá zemina třídy 3. Kabely budou uloženy v pískovém loži, kryty zacihlováním a výstražnou fólií. Hloubka kabelových rýh ve volném terénu bude 80 cm, u přechodů komunikací 120 cm.

Veřejné osvětlení

Komunikace budou osvětleny úspornými výbojkovými svítidly. Napojení bude z nově navrženého rozvaděče RVO umístěného v blízkosti vývodové skříně nové trafostanice. Nově navržená lokalita bude mít vlastní okruh rozvodu veřejného osvětlení. Intenzita venkovní osvětlení na komunikacích a parkovišti bude navržena $E_{pk} = 4 \text{ lx}$, svítidly, se zdroji 70W vysokotlakými sodíkovými výbojkami uchycenými na ocelotrubkových stožárech max 5m výšky. Stožáry budou umístěny podél komunikace v chodníku ve vzdálenosti max. 1,0m (0,5m) od hrany chodníku směrem ke komunikaci. Napojení bude provedeno kabely AYKY 4-Jx16 / KSX 63 v zemi. Ocelové stožáry budou vzájemně propojeny a uzemněny zemnicím páskem FeZn 30/4mm. Kabelové rozvody pro venkovní osvětlení budou navrženy celoplastovými kabely typu NAYY (AYKY), uloženými ve výkopech v pískovém loži a kryty zacihlováním. V místě zpevněných ploch a přes parkoviště budou kabely uloženy v plastových chráničkách PE DN90. Pod komunikací budou kabely uloženy jednotlivě do plastových žlabů. Kabelové rozvody budou navrženy vývodem z objektu trafostanice TS21. Ve vývodovém rozvaděči bude doplněn jistič pro jištění rozvaděče pro venkovní osvětlení. Vývodové pole bude osazeno jisticími prvky do 40A. Pro jištění a ovládání venkovního osvětlení bude navržen typový rozvaděč. Rozvaděč

bude vybaven měřícím polem spotřeby el. energie, dále stykači a jističi do 20A s výkonem pro ovl. osvětlení do 20kW. (výkonová rezerva pro další rozvod VO) Panel pro ovládání venkovního osvětlení je možné instalovat i do skříňového rozvaděče kiosku trafostanice.

Ovládání venkovního osvětlení bude navrženo automaticky soumrakovým spínačem, spínací hodiny umožní odstavení určité části venkovního osvětlení v nočních hodinách z rozvaděče RVO. Výkopy budou prováděny v potřebném rozsahu pro kabelové rozvody VO. Trasy kabelových rozvodů jsou navrženy ve stejném trasování jako u kabelových rozvodů NN a SEK.

Zásobování vodou

Nová lokalita bude napojena na stávající rozvod vodovodního řadu v majetku VaK Zlín. Zabezpečení dodávky zdravotně nezávadné pitné vody v dostatečném množství pro zástavbu je navrženo odběrem vody ze stávajícího veřejného vodovodu, který provozuje firma Vodovody a kanalizace Zlín, a.s.. Napojovacím místem je stávající vodovodní řad z PE potrubí DN 100.

Vnitřní rozvodné vodovodní řady v lokalitě budou navrženy DN 90. Z těchto řadů budou jednotlivé nemovitosti napojeny samostatnými vodovodními přípojkami. Na řadech budou navrženy podzemní hydranty DN 80, které budou sloužit jak pro požární zabezpečení, tak pro provoz vodovodní sítě (odvzdušnění, odkalení). Přívodní a zásobovací řady budou provedeny z plastového potrubí z polyetylénu (PE 100). Vodovodní přípojky pro jednotlivé bytové domy budou prováděny z polyetylénu. Vodovodní řady budou vedeny na veřejných pozemcích v chodnících, v souběhu s navrhovaným rozvodem kabelovým vedením nn. Při křížení s komunikací bude vodovodní potrubí uloženo do chráničky.

Požární voda:

Pro zabezpečení lokality bude sloužit budovaný vodovod DN 90, který bude dimenzován i pro zajištění přívodu dostatečného množství požární vody dle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb. Zásobování požární vodou.

Hydranty budou osazeny na vodovodní potrubí DN 90. Návrh a umístění hydrantů bude splňovat podmínku, že vzdálenost mezi hydranty nepřesáhne 400 m. U nejnepříznivěji položeného hydrantu, bude zajištěn statický přetlak 0,2 MPa.

Kanalizace

Splaškové odpadní vody:

Splašková kanalizace bude provedena jako gravitační a bude napojena do stávající kanalizace přes lomové šachty. Pro potrubí splaškové kanalizace bude použito potrubí KG SN 12 o patřičné dimenzi DN 250. Po trase stoky S budou osazeny revizní lomové betonové šachty DN1000. V těchto šachtách bude provedeno připojení jednotlivých bytových domů.

Dešťové odpadní vody:

Dešťovou kanalizací budou samostatně odvedeny dešťové odpadní vody do místní vodoteče. Do kanalizace se předpokládá podchycení dešťových vod ze střech objektů, zpevněných ploch a

veřejných komunikací. Z travnatých ploch budou dešťové odpadní vody přednostně ponechány k zasakování tak, aby byl co nejméně ovlivněn režim podzemních vod. Dále je možné do dešťové kanalizace napojit pojistnou drenáž, která bude budována kolem suterénních pater objektů.

Na trase kanalizace budou provedeny revizní šachty o světlosti 100 cm kruhové, prefabrikované. Kanalizační stoka D bude vedena do recipientu přes retenční a vsakovací objekt s regulovaným odtokem 5l/s s retenčním objemem 80m³. Vyústění kanalizační stoky do recipientu bude novým výustním objektem.

Na kanalizaci budou napojeny jednak uliční vpusti, pro odvádění dešťových vod z povrchu komunikací, ale také kanalizační přípojky z jednotlivých objektů.

6.0 NÁVRH REGULATIVŮ

- Stavební čára je navržena 5,0m od hranic obslužné komunikace , Blok A zalícován se stávajícím BD
- Stavební čára od páteřní komunikace navazující na ulici 4. Května je navržena min 7,5 m od hranice komunikace
- Stavební čára na pravé straně území je navržena 3,5m od hranice parcely
- Maximální počet podlaží jsou tři nadzemní podlaží
- Maximální zastavěnost lokality je 50% jejich plochy
- Parkování bude řešeno v návaznosti na objekty na parcele investora
- Zásobování objektů bude řešeno mimo hlavní veřejný prostor kolem komunikace