

**ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU B3 – SIVICE**  
LOKALITA ŠTEGLA

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE – STUDIE

DATUM – 08/2011

OBJEDNATEL – KATEŘINA ŠVÁBENSKÁ

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT – ING.ARCH. PETR BOŘECKÝ

VYPRACOVAL – ING.ARCH. LUKÁŠ VÁGNER

OBSAH :

SOUHRNNÁ ZPRÁVA

REGULACE ZÁSTAVBY

SITUACE KOORDINAČNÍ

SITUACE – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

## SOUHRNNÁ ZPRÁVA

### 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název : Územní studie pro lokalitu B3 - Sivice  
Lokalita zastavění : lokalita Štegla  
Místo : Obec Sivice  
Objednatel : Kateřina Švábenská  
Zodpovědný projektant : Ing.arch. Petr Bořecký  
Vypracoval : Ing.arch. Lukáš Vágner

### 2. POPIS STAVBY

Stavební úřad potvrdil, že zájmová lokalita B3 – Štegla v katastrálním území Sivice, jmenovitě parcelní číslo 258/19, je funkčně vymezena jako potencionální rozvojová pro zástavbu rodinnými domy dle platného územního plánu obce Sivice ( Změna č. 1 územního plánu obce Sivice, nabytí účinnosti dne 3.7. 2010 ). Novostavbu rodinného domu lze umístit pouze na jedné polovině parcely. Druhá polovina parcely je vymezena jako rozvojová plocha bydlení, ve které není přípustné umístění stavby pro bydlení ( hlavní stavba – RD ), umístit zde je přípustné příslušenství bydlení ( např.: altány, bazény, drobné stavby zázemí bydlení apod. ) se zachováním klidového charakteru těchto ploch.

Dle platného územního plánu jev horní polovině parcely ( nešrafovaná část ) navrženo bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžujícími sousední pozemky, s možností chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu. PHO nesmí zasáhnout sousední pozemky, rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch. V této lokalitě je navržena zástavba v rodinných domcích s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím.

Nová stavební místa jsou situována do výše uvedené lokality v obci Tetčice. Jedná se o jižní část obce. Jednotlivé pozemky:

258/35 Švábenská Kateřina - Holubice 355, p. Holubice 68351  
258/19 Crha Ladislav - Na Městečku 42, p. Pozořice 66407  
258/51 Daňěk Antonín, Daňková Ludmila - Sivice 66, p. Pozořice 66407  
258/4 Koutná Marta, Sivice 241, 66407  
258/1 SJM Ondráček Bedřich a Ondráčková Bohumila, Sivice 293, 66407

Ze severní a východní strany je lokalita ohraničena zastavěnými pozemky, z jihu a západu plochou polí. Tato navrhovaná zástavba bude bezprostředně navazovat na stávající zástavbu obce, včetně napojení na komunikaci III/3839( navazující ) – Na Kousku, a inženýrské sítě, které jsou součástí výkresové dokumentace urbanistické studie.

### 3. STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

V prostoru nových stavebních pozemků je znám výskyt vedení kanalizačního řádu obce. Jiné sítě podzemního vedení nejsou známy. V řešené lokalitě se vyskytuje stožár vedení vysokého napětí. Podrobné řešení vedení napojení jednotlivých sítí bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

### 4. PODKLADY

Jednání se stavebním úřadem a obcí  
Územní plán obce Sivice  
Prohlídka staveniště

### 5. ČLENĚNÍ STAVBY

Pojízdné chodníky a příjezdová komunikace, vjezdy, odstavňá stání  
Inženýrské sítě ( nejsou předmětem této dokumentace )  
Terénní úpravy  
Úpravy zeleně

### 6. ZDŮVODNĚNÍ STAVBY

Hlavním cílem je zajistit rozvoj obce, udržet v obci mladé rodiny nebo jejich počet ještě zvýšit. Studie je zpracovaná na základě Územního plánu obce Sivice a také na současných požadavcích a potřebách rozvoje sídla. Cílem této studie je

upřesnit budoucí umístění a počet stavebních míst v této lokalitě, dále polohu obslužné komunikace rodinných domů a její napojení na stávající komunikaci.

## 7. OMEZENÍ PROVOZU

Při provádění stavebních prací nebude omezen provoz na stávajících místních komunikacích ani na stání komunikaci.

## 8. NOVÁ KOMUNIKACE

Nové vjezdy a parkovací stání budou napojeny na stávající silnici III/3839 a na komunikaci stávající zástavby obce. Jejich šířka bude max. 6 m, povrch asfalt nebo betonová dlažba. Místa pro stání budou řešeny na pozemcích majitelů parcel a budou z betonových nebo zatravnovacích dlaždic.

## 9. NOVÉ INŽENÝRSKÉ SÍŤE

Nově navržené stavební parcely budou napojeny na stávající kanalizaci obce se šachtami na pozemku jednotlivých majitelů. Dále bude nově řešeno prodloužení vedení elektro, vodovodního a plynového řádu, a jednotlivé přípojky budou ukončeny v piliřích na hranici pozemků. Vodoměrná šachta bude max. do 1,5 m od hranice pozemku jednotlivých parcel. ( viz. příložená dokumentace ). Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

## 10. NOVÉ STAVEBNÍ POZEMKY

Umístění a plochy nových pozemků jsou zřejmé z výkresové dokumentace. Plochy jednotlivých stavebních pozemků jsou : 1015 m<sup>2</sup>, 1925 m<sup>2</sup> a 1790 m<sup>2</sup>. Architektonická situace znázorňuje rozmístění jednotlivých domů, vjezdů a zeleně. Parcelní čísla : 258/19 , 258/35 , 258/51. ( viz. výkres situace )

## **REGULACE ZÁSTAVBY SIVICE LOKALITA ZASTAVĚNÍ – LOKALITA ŠTEGLA**

### A, ULIČNÍ STAVEBNÍ ČÁRA

Minimální vzdálenost uliční fasády domů je stanovena možností zastavěnosti v dané lokalitě. Tato vzdálenost je ovlivněna probíhajícím vedením a normou požadovaným ochranným pásmem vysokého napětí, které značně limituje umístění objektů na jednotlivých parcelách. Umístění domů je znázorněno na výkrese situace. Osazení domu vůči terénu a zahradní úpravy určí projektant jednotlivého domu na soukromých parcelách. Uliční fasády jednotlivých rodinných domů jsou rovnoběžné s asfaltovou komunikací obce.

### B, RODINNÉ DOMY

#### Výšková úroveň zástavby

Lokalita je určena pro zástavbu rodinných domů v Územním plánu obce Sivice ( Změna č. 1 územního plánu obce Sivice, nabytí účinnosti dne 3.7. 2010 ). Terén dané lokality je rovinatý, mírně svažující se k jihovýchodu. U rodinných domů budou přípustné maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní. Úroveň podlahy prvního nadzemního podlaží bude maximálně 60 cm nad úroveň obslužné komunikace. Rodinné domy mohou mít jedno podzemní podlaží.

#### Fasády

Fasády domů budou z ušlechtilých omítek, vhodné bude také kamenné či režné zdivo, dřevěné obložení apod.

#### Střechy

Střechy budou sedlové nebo pultové. Krytina z keramických nebo betonových tašek, ( u pultových i sedlových střech je přípustná plechová krytina ), červené nebo tmavé barvy. Maximální sklon střechy bude 50°. Přípustné je i použití extenzivní zelené střechy, která má vynikající tepelně – technické vlastnosti a eliminuje likvidaci množství dešťové vody na pozemku investora, které jsou v dnešní době již stálým požadavkem.

#### Zahrady

Zahrady před rodinnými domy budou řešeny jako okrasné, okrasné dřeviny, trávničky, listnaté stromy apod.

#### Oplocení

Oplocení bude výšky maximálně 1,8 m, materiál dřevo, kámen, kov, případně kombinace těchto materiálů. Nedoporučuje se typové tvarovky apod. Nepřípustné je oplocení s použitím plastů, borského šindele, eternitu, sklolaminátu, vlnitého plechu atp. Přípustné je i drátěné pletivo do maximální výšky 2,0 m.

#### Popis odvodu dešťových a splaškových vod

Odvod dešťových vod bude řešen na pozemku jednotlivých parcel, pomocí jímky s předpadem – trativodu. Takto jímaná voda bude sloužit pro závlahu zahrad.

#### C, KOMUNIKACE

Navržené rodinné domu budou napojeny na stávající komunikaci III/3839.

Vozovka : asfaltový povrch nebo betonová dlažba

Vjezdy : betonová dlažba, zatravněovací betonové tvárnice

Chodníky : betonová dlažba, přírodní kámen apod.

Parkování vozidel : bude zajištěno mimo obslužnou komunikaci, na pozemcích RD.

Zodpovědný projektant : Ing.arch. Petr Bořecký

Vypracoval : Ing.arch. Lukáš Vágner

V Brně, 08/ 2011