

---

BAUMAS projekt, spol. s r.o.  
Moravská 3010/57a, 767 01 Kroměříž  
IČ: 07657072

---

Zadavatel: Obec Ostrožská Lhota, Ostrožská Lhota 148, 687 23, IČ: 70938491

# OSTROŽSKÁ LHOTA – STUDIE ZASTAVITELNOSTI ÚZEMÍ LOKALITA RODINNÝCH DOMŮ – B1, B2 OBEC OSTROŽSKÁ LHOTA - ÚZEMNÍ STUDIE -



Datum: **červenec 2020**

## Obsah dokumentace:

- A. Úvodní základní údaje
- B. Průvodní zpráva
  - Výkresová dokumentace
    - C1 Situace širších vztahů, zakres do fotografie
    - C2 Koordinační situace – stávající stav
    - C3a Koordinační situace – návrh lokality B1
    - C3b Koordinační situace – návrh lokality B2
  - D.1.1 Řezy
  - D.1.2 Podélný řez dešťovou kanalizací – hlavní ulice
- PŘÍLOHA 1 - Hlavní výkres
- PŘÍLOHA 2 – Dopravní a technická infrastruktura – energetika, spoje
- PŘÍLOHA 3 – Technická infrastruktura – vodní hospodářství
- PŘÍLOHA 4 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- PŘÍLOHA 5 – Výkres základního členění území
- Vizualizace

## A. ÚVODNÍ ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### a) Označení stavby

Název: Ostrožská Lhota – studie zastavitelnosti území  
**Lokalita rodinných domů – B1, B2**

Místo: Obec Ostrožská Lhota  
Severní lokalita Za humny

### b) Stavebník

Zadavatel: **Obec Ostrožská Lhota,**  
se sídlem:  
Obecní úřad Ostrožská Lhota,  
Ostrožská Lhota 148,  
687 23 Ostrožská Lhota,  
IČ: 70938491

### c) Projektant

Projektant stavby: **BAUMAS projekt, spol. s r.o.,**  
Moravská 3010, 767 01 Kroměříž  
IČ: 07657072

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Olšovský  
Číslo autorizace: 1302162

Vypracoval: Ing. Jan Trněný

## B. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### Obsah:

- B1. Charakteristika území a vymezení řešeného území
- B2. Odůvodnění územní studie
- B3. Vyhodnocení podmínek řešení
- B4. Základní charakteristika užívání území
- B5. Orientační údaje
- B6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

### B1. Charakteristika území a vymezení řešeného území

#### a) Umístění stavby

Obec:	Ostrožská Lhota
Kraj:	Zlínský
Katastrální území:	716171 Ostrožská Lhota
Lokalita:	severní lokalita Za humny

#### b) Vymezení řešeného území a jeho poloha

Obec Ostrožská Lhota se rozkládá v údolí při dolním toku říčky Okluky, pod vrcholem Antonínského kopce s poutním místem Svatý Antoníněk. Leží 10 km jižně od Uherského Hradiště, na jižním okraji okresu Uherské Hradiště (a Zlínského kraje) při hranicích s okresem Hodonín (a krajem Jihomoravským). Svým katastrem o výměře 6,35 km<sup>2</sup> sousedí s katastry obcí Ostrožská Nová Ves (na severu), Hluk (na východě), Blatnice pod Svatým Antonínkem (okres Hodonín; a jihu) a Ostrožské Předměstí a Kvačice (dnes součástí města Uherský Ostroh; na západě).

Nová obytná zástavba je v obci Ostrožská Lhota směřována především jednak do proluk ve stávající zástavbě, ale vzhledem ke kompaktnímu charakteru zástavby obce, zejména na její okraje. Zpracovávaná lokalita **B1** a **B2** se nachází v severní části katastrálního území obce Ostrožská Lhota. Řešené lokality navazují na zastavěné území obce, z jižní, východní a západní strany sousedí s plochami obytnými – *bydlení individuální*; ze severní strany navazují na plochy zemědělského půdního fondu – *orná půda* a zemědělského družstva.

### B2. Odůvodnění územní studie

#### a) Údaje o pořízení územní studie

Na základě požadavku investora na zpracování Územní studie lokality **B1** a **B2** byla vypracovaná studie dané lokality, ve které je navržena obytná zástavba. Při návrhu byl požadavek snažit se o zachování majetkoprávních vztahů k parcelám dle zástavby v ulici Záhumní.

Jako podklady pro zpracování studie byl Územní plán obce Ostrožská Lhota a katastrální mapa.

**b) Soulad s územně plánovací dokumentací:**

Navrhovaná lokalita byla řešena v souladu s platnou ÚPD – Územní plán obce Ostrožská Lhota, 2009. V této dokumentaci je navržena rozvojová plocha v severní části obce Ostrožská Lhota, vyznačena jako **plocha pro bydlení individuální (BI)**, je proto určena především pro výstavbu rodinných domů.

Hlavní využití:

- Plochy pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- Ostatní doplňující zařízení přímo související s bydlením v rodinných domech a jeho provozem
- Související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu území
- Dětská hřiště a venkovní otevřená zařízení tělovýchovy a sportu do 500 m<sup>2</sup>
- Plochy veřejných prostranství
- Plochy veřejné a izolační zeleně

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- Všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou.

**c) Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů:**

Studie vychází z platného Územního plánu obce Ostrožská Lhota, ke kterému se vyjadřovali a dávali připomínky dotčené orgány státní správy a správci inženýrských sítí. Studie zapracovala veškeré podmínky a požadavky ÚPoH vč. jejich návrhových částí.

**d) Kompletní zdůvodnění navrhovaného řešení:**

Navrhované plochy určené pro bytovou výstavbu, občanskou vybavenost, výrobu, dopravu a technickou vybavenost vycházejí z koncepce urbanistického řešení celého sídla, závazných územně technických a plánovacích podkladů a z požadavků dotčených orgánů a organizací. Navržené plochy a trasy technické infrastruktury vycházejí z technických parametrů a nelze zvolit alternativní řešení.

Obec Ostrožská Lhota má v současnosti téměř vyčerpány veškeré možnosti pro výstavbu nových bytových jednotek. Přitom je ze strany potencionálních stavebníků zájem o výstavbu v obci. Bydlení je spolu s možnostmi pracovních příležitostí a nabídky občanského jedním z nejdůležitějších stabilizačních faktorů obyvatelstva. Vzhledem k tomu, že stávající bytový fond není dostupný (nebo je jen obtížně dostupný) pro nové zájemce, bude stabilizace nového obyvatelstva závislá právě na nové výstavbě bytů a nabídce občanské vybavenosti a pracovních příležitostí.

**B3. Vyhodnocení podmínek řešení****a) Napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Navrhovaná lokalita **B1** a **B2** bude napojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce Ostrožská Lhota.

**Doprava** – Navrhované obousměrné komunikace v š. 7 m jsou napojeny na stávající místní komunikace. Lokalita B2 je napojena na silnici III./4991 procházející v západní části obce. Lokalita B1 je napojena nově vytvořenou komunikací š. 7 m v trase stávající polní cesty na ulici Nové Záhumní procházející východní částí obce. V rámci územní studie byly navrženy i obslužné zpevněné komunikace zajišťující dopravní obsluhu do stávajících zahrad. Obě lokality se budou nacházet v zóně 30 a ke zpomalení dopravy bude navíc sloužit vydlážděná jednosměrná komunikace v lokalitě B2 v místě odpočinkové zóny. V rámci územní studie a pro zklidnění dopravy je doporučeno užívat ulici Družstevní a Záhumní pouze jako jednosměrnou.

**Kanalizace** – U obou lokalit B1 a B2 je navržena oddílná kanalizace. Na trase dešťové kanalizace jsou navrženy dva vsakovací (akumulační) objekty s regulovaným odtokem. Dešťová kanalizace za druhým vsakovacím objektem ústí do kanalizace splaškové a obě lokality jsou dále odkanalizovány pouze jednotným kanalizačním systémem se zaústěním navrhované stoky do stávajícího kanalizačního systému obce v ulici Nové Záhumní. Napojení na stávající jednotnou kanalizační síť bude provedeno přes zahradu pozemku s p.č. 420/11 pomocí bezvýkopové technologie. Jako materiál hlavní kanalizační sítě je použit PVC DN 300.

Nad řešeným územím lokality B1 se vypíná svah, jehož délka až po silnici II. třídy činí cca 300 m. Extravilánové vody a jejich bezpečný odtok budou řešeny pomocí úžlabí, které se bude nacházet v dolní partii zmíněného svahu, nad úrovní zahrad RD. Vzniklé srážkové vody bude soustředěné do vsakovací rýhy se spádem do horských vpustí s přepadem do nově navrhované dešťové kanalizace.

**Vodovod** – Navržené plochy bydlení B1, B2 budou zásobovány pitnou vodou ze stávajících vodovodních řadů rozvodné vodovodní sítě DN 160.

**Plynovod** – Územní plán respektuje veškerá stávající plynárenská zařízení včetně ochranných pásem v katastrálním území Ostrožská Lhota navrhuje rozšíření NTL plynovodní sítě pro navrhované lokality zástavby. Navržené plochy bydlení B1, B2 budou zásobovány zemním z navrhovaných NTL plynovodních řadů.

**Elektrická energie** – Trasy venkovních a kabelových vedení vysokého napětí (VN) jsou stabilizovány a není uvažováno s jejich změnami. Rozmístění stávajících trafostanic (elektrických stanic) je v řešeném území vyhovující a není uvažováno s jejich změnami.

Pro ucelené plochy výstavby je navrženo:

- Plocha B1 bude zásobována elektrickou energií z nově vybudovaných kabelových rozvodů, které budou napájeny z trafostanice Ostrožská Lhota – T6 Hlucká. Trafostanice bude v návaznosti rekonstruována na výkon 400 kVA.
- Plocha B2 bude zásobována elektrickou energií z nově vybudovaných kabelových rozvodů, které budou napájeny z trafostanice Ostrožská Lhota – T1 U ZD. Trafostanice bude v návaznosti rekonstruována na výkon 400 kVA.

#### **b) Geologická, geomorfologická a hydrogeologická charakteristika:**

Podle odvozené mapy radonového rizika se celé řešené území obce Ostrožská Lhota nachází ve 2. kategorii radonového rizika (střední riziko). Podrobné posouzení radonové rizikovosti v jednotlivých lokalitách vyžaduje přímá měření objemové aktivity radonu v detailním měřítku, pro jednotlivé lokality a stavby, která budou provedena v navazujících stavebně správních řízeních.

V řešeném území se nenachází žádný dobývací prostor, nebo ložiskové území nerostných surovin, prognózní zdroj ani poddolované území. V územním plánu nejsou navrženy žádné plochy pro těžbu nerostných surovin.

V řešeném území obce Ostrožská Lhota se nenacházejí žádné evidované sesuvy ani poddolovaná území. Navržené řešení nebude mít žádný vliv na horninové prostředí ani na geologii území.

Hlavním recipientem katastrálního území obce Ostrožská Lhota je vodní tok Okluky – významný vodní tok č. 717, který protéká severní částí katastrálního území obce Ostrožská Lhota ve směru východ – západ (řkm 8,000 – řkm 11,600). Vodní tok Okluky, který je ve správě Povodí Moravy, s.p. Brno, závod Střední Morava, provoz Veselí nad Moravou, protéká v zastavěném území upraveným korytem, v extravilánu protéká korytem přirozeným. V řkm 10,600 je na Oklukách vybudován pevný jez výšky 2,60 m.

#### **c) Protipovodňová ochrana, protieroční opatření:**

Řešené území se nenachází ani v záplavovém území, ani v aktivní zóně záplavového území.

**d) Pozemky určené pro výstavbu:**

Lokalita **B1, B2** se nachází na pozemcích v katastrálním území obce Ostrožská Lhota, všechny pozemky se nachází na orné půdě. Pozemky jsou nezastavěné a orná půda je využívána k pěstování plodin nebo jako soukromé sady.

**B4. Základní charakteristika užívání území****Účel užívání**

V rámci ÚP Ostrožská Lhota je navržena rozvojová plocha v severní části obce, tato lokalita je označena jako **plocha pro bydlení individuální (BI)**, je proto určena především pro výstavbu rodinných domů.

**BI – plochy pro bydlení individuální:**

Hlavní využití plochy:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení).
- stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště
- protihluková opatření
- rozšíření NTL plynovodní sítě

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Etapizace výstavby**

Využití území pro výstavbu RD je navrženo ve dvou etapách:

**I. Etapa – lokalita B1: 15 RD včetně nové infrastruktury (dopravní, inženýrské sítě)**

Předpokládá se, že majetkoprávní vyrovnání bude v lokalitě B1 jednodušší.

Jedná se o výstavbu samostatně stojících RD napojených na nově vybudovanou infrastrukturu:

- pojízdné obousměrné komunikace š. 7,0 m
- pěší komunikace š. 1,5 m
- zelený pás š. 1,5 m
- kanalizační řad napojený do stávajícího kanalizačního systému obce
- stávající vodovodní řad PVC DN 160
- kabelový rozvod NN ze stávající trafostanice
- rozvody a stožáry VO

**II. Etapa – lokalita B2: 34 RD včetně nové infrastruktury (dopravní, inženýrské sítě)**

Jedná se o výstavbu samostatně stojících RD, případně dvojdomků nebo řadových domků napojených na nově vybudovanou infrastrukturu:

- pojízdné obousměrné komunikace š. 7,0 m
- pěší komunikace š. 1,5 m
- zelený pás š. 1,5 m
- kanalizační řad napojený do stávajícího kanalizačního systému obce
- stávající vodovodní řad

- kabelový rozvod NN ze stávající trafostanice
- rozvody a stožáry VO
- plochy veřejné zeleně

## **B5. Orientační údaje**

### **Základní údaje o kapacitě zástavby**

#### Kapacitní údaje:

Celková plocha lokality

I. etapa – Lokalita B1 (Za humny – Sever): 1,5 ha

II. etapa – Lokalita B2 (Za humny – Severozápad): 4,73 ha

#### Plochy veřejných prostranství

Z prováděcích předpisů vyplývá požadavek na vymezení 1 000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství (mimo komunikace) na každé 2 ha zastavitelných ploch pro bydlení, konkrétně to znamená vymežit v řešeném území 2 000 m<sup>2</sup> těchto veřejných prostranství.

I. Etapa: 0,627 ha

II. Etapa: 1,487 ha

Celková navržená plocha veřejného prostranství – 2 600 m<sup>2</sup>.

#### Navrhovaná zástavba

– I. Etapa: 15 RD (Lokalita B1)

- II. Etapa: 34 RD (Lokalita B2)

Předpokládá se, že majetkoprávní vyrovnání bude v lokalitě B1 jednodušší. Totéž se týká vybudování dopravní a inženýrské infrastruktury. V současné době prochází lokalitou B1 vodovodní řad PVC DN 160 a splašková komunikace PVC DN 300, kterou bude nutné prodloužit.

#### Zastavitelná plocha

– I. Etapa – Lokalita B1: 0,627 ha

- II. Etapa – Lokalita B2: 1,487 ha

#### Charakter zástavby

Stavební čára se nachází v obou lokalitách 7 m od veřejného chodníku. Oplocení k veřejné ploše bude řešeno v úrovni stavební čáry, lícující s uliční fasádou RD.

#### Navrhovaná infrastruktura:

Komunikace pojízdná asfaltová š. 7,0 m ~ 440 bm

Komunikace pojízdná dlážděná š. 3,5 m ~ 160 bm

Komunikace pro pěší š. 1,5 m ~ 980 bm

Kanalizace splašková PVC DN 300 ~ 490 bm

Kanalizace dešťová PVC DN 300 ~ 500 bm

Prodloužení vodovodního řadu ~ 610 bm

Kabelový rozvod NN ~ 940 bm

Rozvody a stožáry VO ~ 490 bm

### **Celková bilance nároků na infrastrukturu**

**Navrhovaný počet RD pro obě lokality: 50 RD**

#### Potřeba vody, splašková kanalizace

1 osoba – 138 l/den

RD – 4 osoby –  $Q_d = 0,552 \text{ m}^3/\text{den} = 0,0063 \text{ l/s}$

$Q_{\text{max}} = Q_d * 1,5 = 0,00945 \text{ l/s}$

Qroční = 201,48 m<sup>3</sup>/rok  
50 RD \* Qd = **27,6 m<sup>3</sup>/den = 0,319 l/s**  
Qmax = 0,48 l/s  
Qroční = 10 074 m<sup>3</sup>/rok

#### Dešťové vody

$Q_{dešť} = A * i * c$  (A – odvodňovaná plocha, i – intenzita deště, c – odtokový koeficient)  
RD – 200 m<sup>2</sup> \* 0,03 l/s/m<sup>2</sup> \* 1,0 = 6,0 l/s  
50 RD – 50 \* 6,0 = 300 l/s  
komunikace (pojízdné) – 5 014 m<sup>2</sup> \* 0,03 l/s/m<sup>2</sup> \* 1,0 = 150,4 l/s  
Celkové Qdešť = 300 + 150,4 = **450,4 l/s**

#### Potřeba elektrické energie

RD – Pi = 25 kW, koef.současnosti = 0,6  
Pp = 50 \* 0,6 = 30 kW  
roční odběr – 6 – 10.000 kWh  
50 RD – koef.současnosti 0,4  
50 \* 30 kW \* 0,4 = **150 kW** = 600.000 kWh/rok

#### **Požadavky na kapacity komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě**

Vzhledem k charakteru navrhované zástavby nebyly navrženy zemní kabelové telekomunikační rozvody, potřeba telefonního a internetového připojení bude řešena bezdrátovou technologií prostřednictvím komerčních sítí dle požadavku jednotlivých uživatelů.

## **B6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem**

### **Zdůvodnění navrženého řešení z hlediska dodržení příslušných obecných požadavků na výstavbu**

Při návrhu byly použity tyto zásadní předpisy, vyhlášky a ČSN:  
Vyhláška č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby  
Vyhláška č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území  
Vyhláška č. 269/2009 Sb. ,kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb.  
Vyhláška č. 398/2009 Sb. O obecně technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb.

Hlavní projektant: Ing. Pavel Olšovský  
ČKAIT - 1302162

Vypracoval: Ing. Jan Trněný

V Kroměříži dne: červenec 2020



