

POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ STUDII

OSNOVA STUDIE PRO POSOUZENÍ OBCE (Zadání)

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. **Název záměru**
2. **Lokalita** (obec, katastrální území, parcelní čísla)
3. **Investor** (kontaktní údaje)
4. **Zpracovatel** (autorizovaný architekt/projektant)

II. TEXTOVÁ ČÁST (Průvodní zpráva)

1. Urbanistické a architektonické řešení

- Popis integrace do stávající zástavby.
- Hmotové a výškové uspořádání (soulad s okolím).
- Řešení veřejných a soukromých prostranství.

2. Kapacitní údaje (Zásadní pro obec)

- Výměra řešeného území.
- Počet objektů a jejich účel (bydlení, administrativa, služby).
- **Počet bytových jednotek** a odhadovaný **počet obyvatel**.
- Hrubá podlažní plocha (HPP).
- Bilance ploch (zastavěná plocha, zpevněné plochy, podíl zeleně).

3. Dopravní infrastruktura

- Napojení na komunikační síť obce (vjezdy/výjezdy).
- Návrh vnitřních komunikací a chodníků.
- **Řešení parkování:** Výpočet potřebných míst dle norem a jejich umístění (garáže vs. terén).

4. Technická infrastruktura (Nároky na sítě)

- Zásobování vodou a bilance spotřeby.
- Odkanalizování (splašková kanalizace).
- **Hospodaření s dešťovými vodami** (retence, vsakování na pozemku – klíčové pro ochranu obecní kanalizace).
- Energetika (elektrina, plyn, vytápění).

5. Dopady na obec a životní prostředí

- Vliv na kapacitu místních komunikací.
- Požadavky na občanskou vybavenost (kapacita škol/školek – odhad).
- Nakládání s odpady.

III. GRAFICKÁ ČÁST (Přílohy)

1. **Širší vztahy (1:1000 / 1:2000):** Vazba na centrum obce, zastávky MHD, napojení na hlavní silnice.
2. **Koordinační situace (1:200 / 1:500):**
 - Vyznačení hranic pozemků a odstupů od sousedů.
 - Přesné umístění staveb, komunikací a parkovacích ploch.
 - Vyznačení ploch k předání obci (budoucí veřejná infrastruktura).
3. **Charakteristické řezy:** Výškové porovnání s okolním terénem a sousedními domy.
4. **Základní půdorysy a pohledy:** Orientace oken, vzhled fasád a typy střech.
5. **Vizualizace / Zákresy do fotek:** (2–4 pohledy) Pro snadnou orientaci zastupitelů a občanů. (u větších developerských projektů).

Studie bude předložena v digitální podobě, a to ve formátu PDF.

Pokud záměr stavebníka – nepodnikatele, slouží k uspokojení bytových potřeb stavebníka a tento záměr nemá nároky na změny stávající veřejné infrastruktury a/nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury („Nová infrastruktura“), technická část územní studie k Nové infrastruktuře se nezpracovává.

ZADÁNÍ PRO ZPRACOVÁNÍ TECHNICKÉ ČÁSTI STUDIE (INFRASTRUKTURA)

Předmět: Zpracování technických podkladů pro změnu a rozvoj veřejné infrastruktury jako podklad pro uzavření plánovací smlouvy s obcí.

1. Dopravní infrastruktura

Projektant navrhne řešení komunikací tak, aby splňovalo parametry pro budoucí převzetí do správy obce:

- **Šířkové uspořádání:** Návrh šířky jízdních pruhů, chodníků a parkovacích zálivů v souladu s ČSN 73 6110.
- **Vlečné křivky:** Prověření průjezdu vozidla pro svoz komunálního odpadu (standardní 3-nápravové vozidlo) a vozidla HZS.
- **Konstrukční standard:** Definování skladeb vozovek s ohledem na předpokládané zatížení a životnost (min. 20 let).
- **Bezbarierovost:** Řešení všech přechodů a míst pro přecházení dle platných vyhlášek.

2. Vodohospodářské objekty

Řešení musí garantovat minimální dopad na stávající obecní síť:

- **Vodovod:** Návrh zokruhování (je-li možné) a umístění hydrantů pro požární účely. Výpočet tlakových poměrů.
- **Splašková kanalizace:** Výpočet nárůstu produkce splašků a ověření kapacity v místě napojení na obecní řad.
- **Srážkové vody (HDV):** Návrh hospodaření s dešťovými vodami prioritně vsakováním. V případě odtoku do obecní kanalizace navrhnout **retenční objekt s řízeným odtokem** (škrcení na hodnotu stanovenou správcem sítě).

3. Veřejné osvětlení a síť NN

- **Veřejné osvětlení:** Návrh sítě VO včetně specifikace svítidel (LED technologie, teplota chromatičnosti v souladu s požadavky obce na ochranu před světelným smogem).
- **Koordinace:** Zpracování koordinačního výkresu prostorového uspořádání sítí (ČSN 73 6005) pro eliminaci kolizí s budoucí výsadbou zeleně.

4. Majetkoprávní příprava (Podklad pro smlouvu)

Projektant připraví tabulkový přehled:

- **Výměry ploch:** Rozdělení na plochy, které zůstávají v soukromém vlastnictví a plochy určené k převodu na obec (komunikace, veřejná zeleň).
- **Soupis objektů:** Seznam stavebních objektů (SO), které budou předmětem darování/prodeje obci po kolaudaci.
- **Odhad investičních nákladů:** Odborný odhad ceny realizace veřejné infrastruktury (slouží pro stanovení jistot v plánovací smlouvě).

5. Formát výstupů

- Textová zpráva s bilancemi (voda, doprava, odpady).
- Koordinační situace nad katastrální mapou se zákresem inženýrských sítí.
- Vzorové příčné řezy komunikací.
- Digitální podklady ve formátu PDF a DWG.