

ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE

(plocha kolem vinných sklepů)



Objednatel: Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice
Pořizovatel: Městský úřad Moravský Krumlov, odbor výstavby a územního plánování,
Náměstí Klášterní 125, 672 01 Moravský Krumlov

Zpracovatel: Ing. arch. Pavel Klein - KT architekti,
Kroftova 35, 616 00 Brno
Tel: 605 944 569
E-mail: ktal@iol.cz
www.kt-arch.eu

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Klein
IČO: 72385120, ČKA 03647

Datum zpracování: 06/2020

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

1. TEXTOVÁ ČÁST	3
1.1. Vymezení řešené plochy	3
1.2. Zhodnocení řešeného území	3
1.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
1.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
1.5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
1.5.1 Ochrana kulturních hodnot	5
1.5.2 Ochrana ovzduší a odpady	5
1.5.3 Ochrana proti hluku	6
1.5.4 Ochrana zemědělského půdního fondu	6
1.5.5 Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa	6
1.6. Návrh urbanistického řešení	6
1.7. Druh a účel umísťovaných staveb	6
1.8. Podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb	7
1.8.1. Etapizace	7
1.8.2. Seznam použitých podkladů	7
1.8.3. Průzkumy a závěry průzkumů	7
1.8.4. Orientační investiční náklady (komunikace, inženýrské sítě, krajinářské úpravy)	7
1.9. Návrh základní koncepce napojení lokality na technickou infrastrukturu	8
1.10. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou a technickou infrastrukturu	8
1.12.1 Doprava	8
1.12.1.1 Silnice	8
1.12.1.2 Místní komunikace	8
1.12.2 Technické vybavení území	8
1.12.2.1 Zásobování vodou	8
1.12.2.2 Odvedení a čištění odpadních vod	9
1.12.2.3 Odvedení dešťových vod	9
1.12.2.4 Zásobování elektrickou energií	9
1.12.2.5 Zásobování plynem	10
1.12.2.6 Přenos informací	10
1.12.2.7 Veřejné osvětlení	10
1.11. Požadavky na následující stupně projektové přípravy	10
2. GRAFICKÁ ČÁST	11

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Vymezení řešené plochy

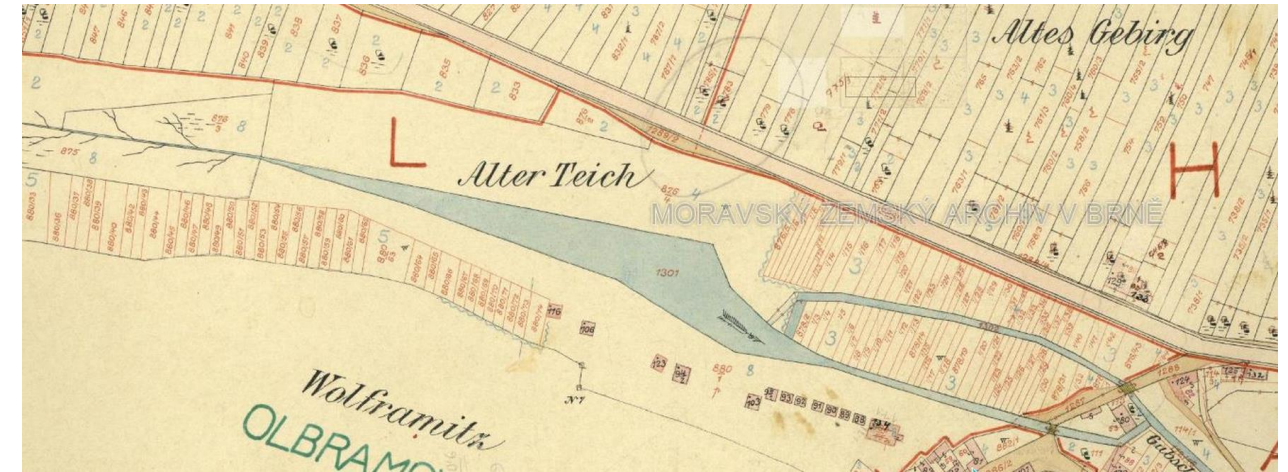
Řešené území se nachází v k.ú. Kubšice v západní části obce. Řešené území je vymezeno z jihu zemědělskou půdou, z východu stávající silnicí III. třídy, ze severu zemědělskou krajinou a ze západu lesními pozemky.

Řešené území je tvořeno následujícími pozemky:

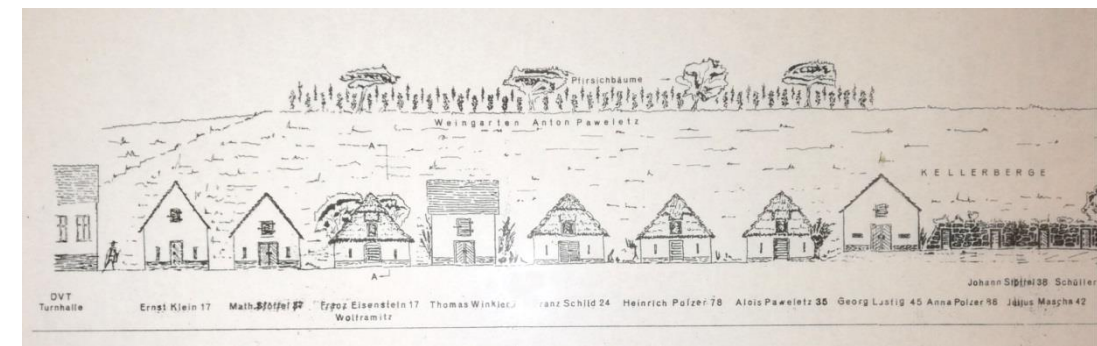
p.č.	k.ú.	vlastník	výměra	druh pozemku
201	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	2373	ostatní plocha
202	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	275	zastavěná plocha a nádvoří
203/1	Kubšice	Šalšová Dana, Neužilova 687/6, Bohunice, 62500 Brno	40	zastavěná plocha a nádvoří
203/2	Kubšice	Šalšová Dana, Neužilova 687/6, Bohunice, 62500 Brno	42	ostatní plocha
215/11	Kubšice	Šalšová Dana, Neužilova 687/6, Bohunice, 62500 Brno	351	ostatní plocha
204	Kubšice	Červinek Aleš, č. p. 67, 67176 Kubšice	32	zastavěná plocha a nádvoří
215/13	Kubšice	Červinek Aleš, č. p. 67, 67176 Kubšice	344	ostatní plocha
205	Kubšice	Kočí Alena, č. p. 65, 67176 Kubšice	36	zastavěná plocha a nádvoří
215/14	Kubšice	Kočí Alena, č. p. 65, 67176 Kubšice	297	ostatní plocha
206	Kubšice	Brázda Jiří, Karlovska 287/3, 66464 Dolní Kounice	36	zastavěná plocha a nádvoří
215/15	Kubšice	Brázda Jiří, Karlovska 287/3, 66464 Dolní Kounice	240	ostatní plocha
215/33	Kubšice	SJM Čech Pavel a Čechová Anežka, č. p. 98, 67176 Kubšice	68	ostatní plocha
215/9	Kubšice	SJM Čech Pavel a Čechová Anežka, č. p. 98, 67176 Kubšice	65	zastavěná plocha a nádvoří
215/2	Kubšice	SJM Čech Pavel a Čechová Anežka, č. p. 98, 67176 Kubšice	264	ostatní plocha
		Hnilička Lubomír, č. p. 97, 67176 Kubšice 1/2		
208	Kubšice	Hniličková Procházková Zuzana, č. p. 97, 67176 Kubšice	32	ostatní plocha
		Hnilička Lubomír, č. p. 97, 67176 Kubšice 1/2		
215/19	Kubšice	Hniličková Procházková Zuzana, č. p. 97, 67176 Kubšice	69	zastavěná plocha a nádvoří
		Hnilička Lubomír, č. p. 97, 67176 Kubšice 1/2		
215/16	Kubšice	Hniličková Procházková Zuzana, č. p. 97, 67176 Kubšice	176	ostatní plocha
209	Kubšice	Hniličková Procházková Zuzana, č. p. 97, 67176 Kubšice	36	zastavěná plocha a nádvoří
215/21	Kubšice	Hniličková Procházková Zuzana, č. p. 97, 67176 Kubšice	225	ostatní plocha
210	Kubšice	Hniličková Procházková Zuzana, č. p. 97, 67176 Kubšice	58	zastavěná plocha a nádvoří
215/32	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	196	ostatní plocha
215/31	Kubšice	Buršík Libor, č. p. 86, 67176 Kubšice	255	ostatní plocha
215/30	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	298	ostatní plocha
215/29	Kubšice	Kačírková Lenka Ing., č. p. 79, 67176 Kubšice	250	ostatní plocha
215/28	Kubšice	Kačírková Lenka Ing., č. p. 79, 67176 Kubšice	330	ostatní plocha
211	Kubšice	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	97	ostatní plocha
215/27	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	224	ostatní plocha
215/26	Kubšice	SJM Remiáš Jaroslav a Remiášová Renata, č. p. 319, 67176 Olbramovice	271	ostatní plocha
215/25	Kubšice	Hanáková Anita, Wanklova 1112/3, 77900 Olomouc	14	ostatní plocha
212	Kubšice	Hanáková Anita, Wanklova 1112/3, 77900 Olomouc	51	zastavěná plocha a nádvoří
215/8	Kubšice	Hanáková Anita, Wanklova 1112/3, 77900 Olomouc	173	ostatní plocha
215/22	Kubšice	Janiček Miroslav, Kpt. Jaroše 878, 67201 Moravský Krumlov	273	ostatní plocha
		SJM Janiček Jiří a Janičková Milada,		
		Janiček Jiří, č. p. 250, 67175 Vedrovice		
215/4	Kubšice	Janíčková Milada, č. p. 356, 67175 Vedrovice	44	zastavěná plocha a nádvoří
		SJM Janiček Jiří a Janičková Milada,		
		Janiček Jiří, č. p. 250, 67175 Vedrovice		
215/3	Kubšice	Janíčková Milada, č. p. 356, 67175 Vedrovice	194	ostatní plocha
215/37	Kubšice	Janiček Jiří, č. p. 250, 67175 Vedrovice	260	ostatní plocha
215/1	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	2029	ostatní plocha
213	Kubšice	SJM Zelníček Jaromír a Zelníčková Zora, Bří. Čapků 841, 67201 Moravský Krumlov	58	zastavěná plocha a nádvoří
215/40	Kubšice	Hrubá Marie, Dědická 897/1, Slatina, 62700 Brno	1	ostatní plocha
215/5	Kubšice	Hrubá Marie, Dědická 897/1, Slatina, 62700 Brno	59	ostatní plocha
215/17	Kubšice	Hrubá Marie, Dědická 897/1, Slatina, 62700 Brno	40	zastavěná plocha a nádvoří
214	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	56	zastavěná plocha a nádvoří
264	Kubšice	Konvent sester alžbětinek v Brně, Kamenná 207/36, Štýřice, 63900 Brno	612	lesní pozemek
265/1	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	51922	lesní pozemek
509/1	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	5025	ostatní plocha
266/1	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	9981	lesní pozemek
522	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	8467	vodní plocha
523/2	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	395	vodní plocha
270	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	24053	lesní pozemek
216/2	Kubšice	Máša Jan, č. p. 77, 67176 Kubšice	107	ostatní plocha
217/2	Kubšice	NENÍ ZAPSANÁ NA LV	110	ostatní plocha
218/2	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	127	ostatní plocha
219/2	Kubšice	NENÍ ZAPSANÁ NA LV	129	ostatní plocha
220/2	Kubšice	Starý Stanislav, Městečko 8, 66461 Rajhrad	106	ostatní plocha
221/2	Kubšice	NENÍ ZAPSANÁ NA LV	276	ostatní plocha
216/1	Kubšice	Máša Jan, č. p. 77, 67176 Kubšice	872	orná půda
217/1	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	626	orná půda
218/1	Kubšice	Obec Kubšice, č. p. 40, 67176 Kubšice	828	zahrada
219/1	Kubšice	NENÍ ZAPSANÁ NA LV	1064	zahrada
220/1	Kubšice	Starý Stanislav, Městečko 8, 66461 Rajhrad	732	orná půda
221/1	Kubšice	NENÍ ZAPSANÁ NA LV	471	zahrada

1.2. Zhodnocení řešeného území

Řešené území je v současné době využíváno především pro společenské aktivity obce Kubšice. Hlavním objektem při vstupu do řešeného území je budova sokolovny, za ní následuje ulice, kde stojí několik vinných sklepů využívající pro zahloubené sklepní části severní svah. Prostoru v zadní části řešeného území dominuje rybník a vzrostlá zeleň v pozadí.



© Moravský zemský archiv Brno



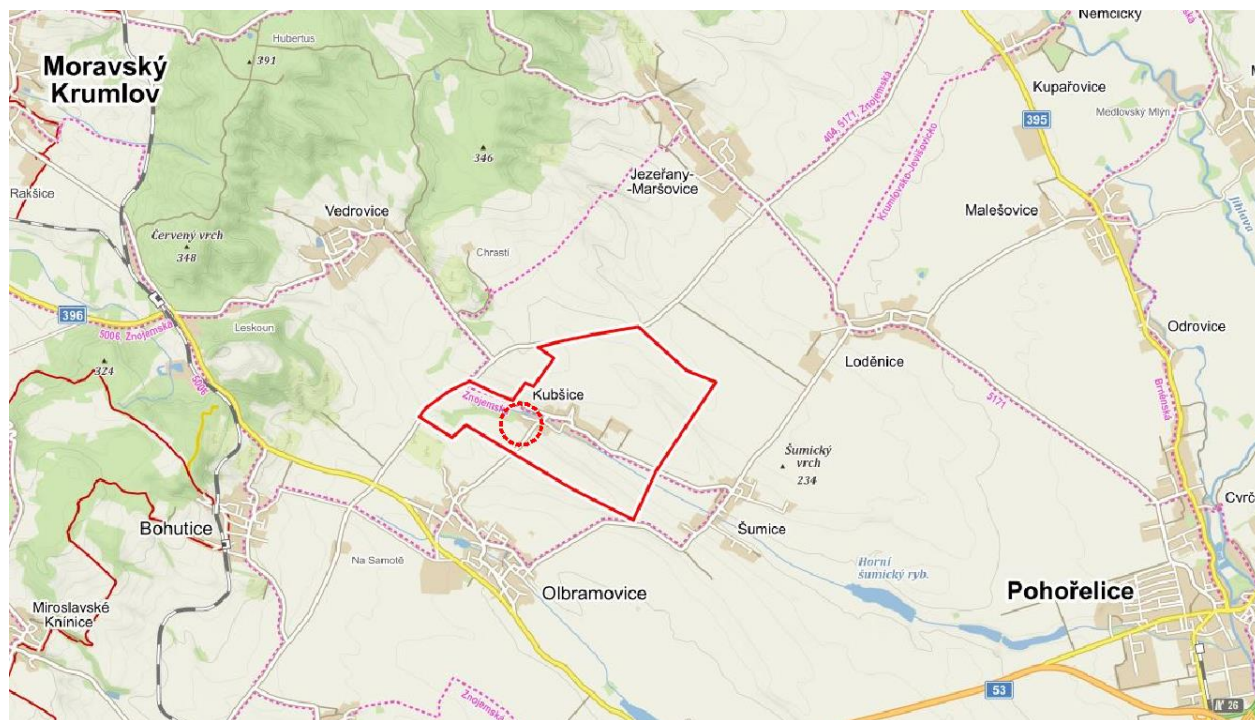
Původní zástavba v lokalitě.

Výstavba vinných sklepů v Kubšicích je doložena na historických pohledech na plánech uchovaných na obecním úřadě. Popisy na plánech odkazují k původnímu německému obyvatelstvu obce. V současné době je v lokalitě zájem o výstavbu nových vinných sklepních objektů. Dochází zde k necitlivým přístavbám a pro připravovanou výstavbu nových sklepů je vhodné navrhnout přiměřenou regulaci zástavby, aby nedošlo k znehodnocení tohoto místa s velkým potenciálem.

Řešený pozemek je rovinný, za hranou vinných sklepů je svah s převýšením cca 8-10m. Nejnižší bod řešeného území je 208 m.n.m. u Šumického potoku ve východní části řešeného území. Nejvyšší bod řešeného území je ve výšce 220 m.n.m v jižní části řešeného území (svah). Převýšení v rámci řešeného území je 12 m.

Dopravně jsou pozemky přístupné navrženou odbočkou ze silnice III/3966 (Olbramovice – Kubšice).

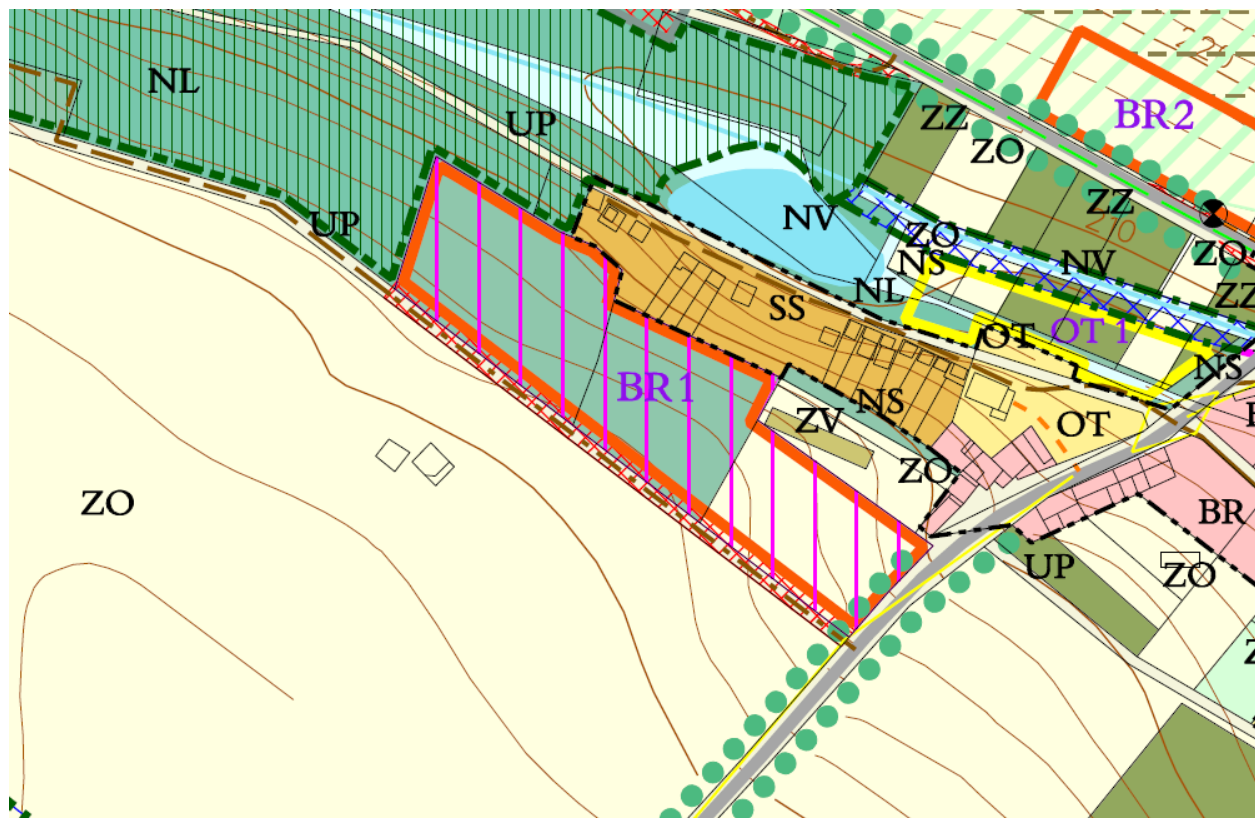
Plocha má výměru cca 2,7 ha. Územní studie je vypracována nad digitálními katastrálními mapami 1:2.000 a vytištěna v měřítku 1:1.000.



© Seznam.cz a.s. © Mapy.cz, s.r.o.

1.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Hlavním podkladem pro zpracování územní studie je Územní plán Kubšice, vydaný dne 23.10.2008, který nabyl účinnosti dne 10.11.2008. Územní studie řeší plochu, která je v platné územně plánovací dokumentaci značena stabilizovaná plocha SS plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace, OT plochy pro tělovýchovu a sport, NL plochy lesní, NV plochy vodní a vodohospodářské a zastavitelná plocha OT1 – plocha pro tělovýchovu a sport.



Územní plán Kubšice

ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE – PLOCHA KOLEM VINNÝCH SKLEPŮ

V Územním plánu Kubšice jsou pro řešenou plochu vymezeny tyto podmínky:

SS	PLOCHY SMÍŠENÉ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<p>Hlavní využití: vinné sklepy Přípustné využití: rekreační nástavby vinných sklepů, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti odpovídající potřebě dané plochy, malé věže a stožáry. Nepřípustné využití: bydlení, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, velké věže a stožáry. Podmíněně přípustné využití: občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení). Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OT	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT	<p>Hlavní využití: pozemky pro tělovýchovu a sport. Přípustné využití: pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily, malé věže a stožáry. Nepřípustné využití: pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, velké věže a stožáry. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách OT se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy). Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<p>Hlavní využití: vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Přípustné využití: pozemky vodních ploch, koryt vodních toků⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, včetně výstavby související občanské a technické vybavenosti (šatny, občerstvení, hygienické vybavení). Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály</p>

NL	PLOCHY LESNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> zakazuje se zmenšovat rozsah lesních porostů, Nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
----	--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Návrh územní studie bude sloužit jako podklad pro **nově zpracováváný územní plán Kubšice**. Územní plán převezme koncepci řešení dopravní a technické infrastruktury, návrh veřejných prostranství a **návrh prostorových regulativů**. Navržené sociální zařízení (č.24) za „rybárnou“ nutno zpracovat do územního plánu jako zastavitelnou plochu. Stavba je navržena na lesním pozemku p.č.264.



Ortofotomapa © ČÚZK

1.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity využití území jsou převzaty z platné územně plánovací dokumentace (Územní plán Kubšice 2008) a z Územně analytických podkladů (UAP ORP Moravský Krumlov 2016, poskytnuté v únoru 2020).

Řešené území leží v blízkosti silnice III/3966. Podél komunikace je ponechán pruh vzrostlé zelně, který vizuálně a hlukově bude komunikaci od nového areálu oddělovat.

Téměř celé řešeného území zasahuje do ochranné pásma lesa – užívání pozemků sousedících s lesem do vzdálenosti 50m od okraje lesa. Uvnitř areálu se nachází lesní pozemek, který je však odlesněn.

Prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury je zobrazeno v grafické části územní studie.

ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE – PLOCHA KOLEM VINNÝCH SKLEPŮ

Dopravní infrastruktura

- Úpravy stávající místní komunikace provádět v souladu s návrhem koncepce dopravy této územní studie včetně navržených parametrů a funkčního zařídění
- Odvodnění navržené komunikace řešit pomocí zasakovacích systémů, přebytečnou vodu odvézt dešťovou kanalizací do Šumického potoku/rybníku
- Realizovat parkovací stání dle dopravní koncepce (návštěvy v území)
- Parkování pro majitele pozemků bude zajištěno na pozemcích jednotlivých vlastníků
- Podél místní komunikace bude realizován alespoň jednostranný chodník dle navržené dopravní koncepce

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

- Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovodní řad
- Napojení jednotlivých staveb bude prověřeno v navazujících řízeních
- Koncepce zásobování vodou bude realizována dle grafické části územní studie

Odkanalizování

- Kanalizace bude řešena v souladu s koncepcí navrženou v územním plánu – tlaková kanalizace
- V obci byl v roce 2014 zrealizován tlakový systém odkanalizování obce a je zde vybudována nová ČOV (ležící severně od řešeného území)
- Napojení jednotlivých navržených staveb bude prověřeno v navazujících řízeních.
- Domovní čerpací jímky budou součástí pozemků jednotlivých vinných sklepů
- Dešťové vody budou **přednostně řešeny zasakováním na pozemku investora**
- Před realizací bude proveden hydrogeologický posudek s návrhem zasakovacího systému pro jednotlivé stavební pozemky
- Přebytečné dešťové vody budou svedeny do navržené dešťové kanalizace a dále do Šumického potoku / rybníku

Zásobování elektrickou energií

- Připojení navržených vinných sklepů bude prověřeno v navazujících řízeních.
- Realizovat rozvody NN v rozsahu řešeného území dle navržené koncepce zásobování el. energií
- Výhledové rozvody el. energie NN budou řešeny jako zemní kabelové rozvody

Zásobování plynem

- Připojení navržených vinných sklepů bude prověřeno v navazujících řízeních.
- Realizovat rozvody STL plynovodu v rozsahu řešeného území dle navržené koncepce zásobování plynem

Veřejné osvětlení

- Realizovat nový systém veřejného osvětlení dle grafické části územní studie

Přesnou polohu jednotlivých inženýrských sítí (vodovod, veřejné osvětlení, plynovod a vedení elektrické energie) je možno zpřesňovat na základě podrobnějších podkladů (geodetického zaměření). Jejich trasy, včetně vyvolaných věcných břemen a ochranných pásem, nesmí omezit stavební plochy vymezené funkční hranicí ploch a musí být v souladu s navrženou koncepcí územní studie.

1.5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

1.5.1 Ochrana kulturních hodnot

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky. Za hodnotný objekt v řešeném území je považována stavba sokolovny a rybárny.

1.5.2 Ochrana ovzduší a odpady

Pro zlepšení čistoty ovzduší je navrženo v řešeném území využívání topných medií s minimálním negativním dopadem na zhoršení kvalitu ovzduší. Řešené území je plynofikováno.

Nakládání s komunálním odpadem bude řešeno stávajícím systémem organizovaného svozu na skládku.

1.5.3 Ochrana proti hluku

V zastavěném území je nutné při umístění objektů bydlení respektovat požadavky, týkající se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných § 30 odst. 3 zák.č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších změn a doplňků a prováděcího právního předpisu Nařízení vlády č.272/2011Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“

Řešené území sousedí se silnicí III/3966 Olbramovice - Kubšice, která prochází jihovýchodně od řešeného území. Navržená zástavba vinných sklepů je vizuálně a hlukově odcloněna navrženým pruhem ochranné a izolační zeleně.

1.5.4 Ochrana zemědělského půdního fondu

Zábor ZPF byl vyhodnocen v územně plánovací dokumentaci. Vyhodnocení není v rámci územní studie požadováno.

1.5.5 Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Navržené sociální zařízení (objekt č.24) za „rybárnou“ nutno zapracovat do územního plánu jako zastavitelnou plochu. Stavba je navržena na lesním pozemku p.č.264.

Téměř celé řešeného území zasahuje do ochranné pásma lesa – užívání pozemků sousedících s lesem do vzdálenosti 50m od okraje lesa. Uvnitř areálu se nachází lesní pozemek, který je však odlesněn.

1.6. Návrh urbanistického řešení

Územní studie byla zpracována v jedné variantě.

Řešené území je v současné době využíváno pro společenské aktivity obce (hody, trhy, masopust, slavnosti a další). Hlavním objektem tvořící zázemí pro konání akcí, a v které se konají vnitřní aktivity je budova sokolovny. Před sokolovnou je vybudované nové víceúčelové hřiště, dětské hřiště, venkovní „plac“ určený pro tanec, místo pro umístění májky a malé pódium pro kapelu. Dále v řešeném území se nachází několik nadzemních staveb vinných sklepů a několik kamenných portálů zemních sklepů, které jsou zarostlé v neudržované zeleni. V zadní části lokality je stávající rybník, který dodává areálu jedinečnou atmosféru. V zadní části je umístěn obecní objekt „rybárna“.

Hlavním úkolem návrhu bylo podpořit genia loci areálu a vytvořit reprezentativní areál obce. Navržená regulace zástavby si klade za cíl vytvořit jednotný charakter zástavby bez individuálních kreací. Tvarová a materiálová střídmost je hlavní ideou navrženého konceptu. Součástí jsou také návrhy krajinných úprav, výsadba nových vinogradů, obecního sadu a návrh rybníku doplněná venkovským mobiliářem. V navazujících řízeních bude nutná spolupráce se zahradním / krajinářským architektem a hydrogeologem.

Sokolovna

V územní studii je navrženo možné rozšíření zázemí sokolovny do zadní části pozemku dle požadavků obce. Plánovaná rekonstrukce objektu by měla zachovat členění, styl a materiál velkých bočních kastlových dřevěných oken, které určují charakter budovy. Soudobá přístavba v přední části objektu s čtvercovými okny by si zasloužila zásadnější reprezentativnější architektonickou úpravu.

V územní studii je navrženo **zpevněný předprostor před sokolovnou** s cílem vytvořit „náměstíčko“ doplněné o **dominantní strom s kruhovou lavičkou** a dalším mobiliářem. Strom je situován mimo ochranná pásma vedoucí do sokolovny.

Stávající pódium navrhujeme rozšířit na plochu alespoň 36 m² a doplnit o **krytí pódia** (např. pergolu s plachtou). Rozšířením pódia dojde k nutnému posunutí stávajícího chodníku. Stávající kamenné opěrné zídky budou rozebrány a postaveny v nové poloze. Terasy nad zídkami budou pro vytvoření atmosféry osázeny **vinnou révou - vinogradem**. **Taneční parket** je rozšířen na velikost cca 200 m². Taktéž je posunuto místo pro osazení májky do krajní polohy parketu. Na taneční parket doporučujeme použít velkoformátovou dlažbu. Kolem parketu je navržena **mlatová pěšina** podél, které v případě konání trhů budou rozmístěny mobilní **prodejní stánky**.

Vjezd do areálu včetně trasování místní komunikace zůstane zachován. Při sjezdu ze silnice III. třídy je navrženo v řešeném území parkoviště pro 4 vozidla a následuje úroňový práh pro bezpečný přechod pro pěší.

Mezipolí

Prostor mezi Šumickým potokem a areálem navrhujeme krajinářsky upravit. V současné době se jedná o zemědělské pozemky. Cílem úprav je vytvořit charakteristické **krajinářské „kulisy“ vinařské obce** s navazující pěší trasou pohledově viditelné z hlavní

silnice. V mezipolí je navržena výsadba „obecního vinograd“, „obecního sadu“ a výstavba menšího rybníku. Vinogradem, sadem a kolem rybníku je navržena **vycházková trasa** doplněná o posezení.

Sklepní ulička

V územní studii je navržena nová zástavba vinných sklepů s cílem vytvořit **sklepní jednostrannou uličku s výhledem na rybník**. V územní studii jsou závazně stanoveny prostorové regulativy pro výstavbu sklepů. Územní studie dále stanovuje stavební čáru pro umístění jednotlivých objektů. Mezi navrženými sklepy a komunikací je navrženo **zpevněný pás v jednotném barevném i materiálovém provedení**. V navrženém pásu je možno parkovat vozidla a bude zde umožněn pohyb pěších. Před objekty sklepů je možno postavit **otevřené pergoly** pro vytvoření posezení před sklepem, přípustná je také výsadba a „popnutí“ sklepu s pergolou vinnou révou. V územní studii navrhujeme také obnovu vinogradů ve svahu za sklepy.

Rybník

Mezi rybníkem a stávajícím hřištěm navrhujeme vytvořit víceúčelový „plácek“, který může sloužit pro hru dětí nebo jako malý trh. Prostor kolem navrhujeme doplnit lavičkami a přenosným ohništěm.

Kolem rybníku navrhujeme pěšinu s posezením a návazností na pěšiny v mezipolí. Z jižní strany rybníku navrhujeme odstranit část přerostlé vegetace a nově vytvořit přístup k vodní hladině rybníku pomocí **stupňovitého schodiště** s možností sezení. Ve střední části rybníku navrhujeme na rybník umístit **plouvací molo** a podpořit kontakt s vodní hladinou. Posezení na molu s možným koštem místního vína vytvoří pro návštěvníky jedinečný degustační zážitek.

Rybárna

V zadní části areálu u rybárny je navrženo obratiště vozidel a také pěšina k většímu ohništi s trvalými lavicemi. Za rybárnou je navrženo menší objekt tvarově shodný s navrženými sklepy, v kterém bude umístěno sociální zařízení. Obratiště je navrženo v orientační poloze, jeho polohu nutno ověřit v navazující dokumentaci. V blízkosti rybárny mohou být postaveny pergoly / přístřešky pro konání rybářských závodů. V územní studii je naznačeno v grafické části pouze orientačně, bude zrealizováno dle zvyklostí při konání sportovních a kulturních akcí.

Řešené území 2,7ha

Vinné sklepy (1.np + podkrovní)	15
Sociální zařízení u rybárny	1
Parkovací místa	4 místa
Kryté pódium	36 m ²
Taneční parket	200 m ²
Malý trh	135 m ²
Zpevněné plochy před sklepy a sokolovnou	1200 m ²
Pěšiny	600 m
Rybník	450 m ²

1.7. Druh a účel umísťovaných staveb

V souladu s platným územním plánem jsou v řešeném území navrženy stavby vinných sklepů.

Účel staveb bude v souladu s platnými regulativy územního plánu. Hlavní využití je plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace.

Využití dle platného ÚP je uvedeno na str. 4 územní studie.

1.8. Podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb

(Prostorová regulace, architektonické a výtvarné řešení)

Návrh územní studie stanovuje v celé lokalitě stavební čáry, vymezuje veřejná prostranství a prostor pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury.

Odlíšné prostorové regulace pro ostatní stavby jsou podmínečně přípustné za podmínky, že architektonickou část projektu zpracuje autorizovaný architekt. Projekt bude dostatečně názorně dokladovat, že nová stavba nenaruší charakter lokality a že nebude mít nepříznivý vliv na architektonickou jednotu dané sklepní ulice a celé lokality.

Územní studie stanovuje:

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Prostorové regulativy jsou zobrazeny ve výkrese:

č.05 – POHLED NA ZÁSTAVBU A REGULACE STAVEB

č.07 – VÝKRES REGULATIVŮ

regulativ	Popis regulace
OBJEM STAVBY	přípustný je jednoduchý jednopodlažní kvádr zastřešený sedlovou střechou (bez valby).
STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ	Čelní fasáda vinných sklepů bude od veřejného prostranství umístěna dle stavební čáry hlavní (± 0,2 m). Tento prostor je určen pro předzahrádky, chodník a parkování automobilu – materiálově sjednocen pro celé území.
MEZI STAVBAMI	Vzdálenost mezi jednotlivými stavbami bude min. 1,5 (2) m.
REGULOVANÁ VÝŠKA BUDOVI	Minimální a současně maximální podlažnost je stanovena na 1 běžné podlaží s podkrovím. Výška stavby je stanovena na max.3,8 m ± 0,2m po okap a 7,0 ± 0,2m m po hřeben.
ZÁKLADNÍ PARAMETRY STAVBY	Šířka nové stavby je stanovena na max. 6,5 m, min. 5,0 m. Hloubka hlavní stavby není stanovena, dáno terénní konfigurací PŘÍSTAVBY K STAVBĚ HLAVNÍ NEJSOU PŘÍPUSTNÉ Přípustná je jednoduchá otevřená dřevěná pergola s „popnutím“ vinnou révou.
STŘECHA	Přípustná je sedlová střecha s hřebenem kolmým k ulici. Nejsou přípustné valby, polovalby a vikýře. Ve střeše mohou být umístěna střešní okna. Sklon střechy je stanoven na 45° ± 3°.
KRYTINA	Keramická krytina – barva červená
FASÁDA	PŘÍPUSTNÉ VARIANTY ČLENĚNÍ ČELNÍ FASÁDY JE ZAKRESLENO VE VÝKRESE č.05 – POHLED NA ZÁSTAVBU A REGULACE STAVEB. BARVA LOMENÁ BÍLÁ – 1. podlaží, štít stavby BARVA TM. ŠEDÁ (případně modrá) – sokl, šambrány
OKNA	Přípustné je jednoduchý obdélníkový tvar oken na výšku. Max. velikost oken je 1,2 m x 0,8 m Přípustné je obloukové nebo rovné nadpraží Nepřípustné jsou jakékoliv jiné tvary oken – trojúhelníkové, kruhové, elipsovité, mnohoúhelníkové a další. Nepřípustné jsou mřížky v oknech. OKNA – dřevěné euro profily
DVEŘE / KOVÁNÍ	Přípustný je jednoduchý obdélníkový tvar dveří / dvoudveří. Dveře plně barevnost stejná jako u oken
ŠAMBRÁNY	PŘÍPUSTNÉ JSOU ŠAMBRÁNY KOLEM OKEN DVEŘÍ, PLASTICKÉ TVAROVĚ JEDNODUCHÉ. Přípustný materiál omítka nebo keramické cihelné pásy.
KOMÍN	BARVA BÍLÁ

OPLOCENÍ ODDĚLUJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ	svislé dřevěné laťování (BUK – hoblované desky, bělené), kovové prvky pozinkovaná ocel. Přípustný je živý zelený plot. Výška oplocení je max. 1, 2m ± 0,1m
OPLOCENÍ MEZI JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY	Standardní pletivo výšky do 1,2 m, povrchová úprava: pozinkované a poplastované (Zn+PVC), barva tmavozelená, čtvercová oka. Přípustný je živý zelený plot.

1.8.1. Etapizace

Etapizace výstavby nebyla stanovena.

1.8.2. Seznam použitých podkladů

Při zpracování byly využity tyto materiály:

- Digitální mapové podklady a zaměření: digitalizovaná katastrální mapa, digitální výškopis (ČÚZK Praha), Ortofotomapy, Geodis Brno s.r.o.,
- průzkumy v terénu provedené zpracovatelem
- Územní plán Kubšice 2008
- Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury – aktualizace 2019, Marie Polešáková a kol., MMR UUR, 2019.

1.8.3. Průzkumy a závěry průzkumů

Zpracovatelé urbanistické studie provedli průzkum řešeného území v terénu. Průzkum spočíval v prohlédnutí terénní konfigurace, prozkoumání nápojních míst stávající komunikační sítě a inženýrských sítí, včetně nových tras vedení inženýrských sítí.

Inženýrsko-hydrogeologický průzkum v této fázi prováděn nebyl. Lze předpokládat, že skladba podloží skýtá záruky dostatečné únosnosti pro rodinné domy. Pro další stupeň projektové dokumentace komunikace a inženýrských sítí je nutno únosnost potvrdit geologickým průzkumem a hydrologickým průzkumem ověřit úroveň hladiny spodní vody. Na únosnosti silniční pláň bude záviset skladba vrstev komunikace, resp. opatření pro zvýšení únosnosti pláň.

Rovněž se doporučuje provedení průzkumu radonového rizika z podloží a podle výsledků řešit v projektové dokumentaci staveb případná protiradonová opatření.

1.8.4. Orientační investiční náklady (komunikace, inženýrské sítě, krajinářské úpravy)

Objekt	Rozměr, počet objektů	Jednotková cena (Kč)	Cena celkem (tis.Kč)
SO 01 vinné sklepy (objekty)	16		
SO 02a místní komunikace (m ²)	1314	2000	2628
SO 02b parkoviště (m ²)	55	2000	110
SO 03a zpevněné plochy ve VP (m ²)	1431	1200	1717,2
SO 03b pěšiny (m ²)	600	800	480
SO 04 schody k vodě	1	500 000	500
SO 05 Molo	1	600 000	600
SO 06 NN kabel zemní (délka v m)	290	1100	319
SO 09 veřejné osvětlení svítidla (počet)	14	12000	168
SO 10 veřejné osvětlení zemní vedení (délka v m)	300	1500	450
SO 11 krajinné úpravy	6000	150	900
CELKEM			7 872,2

(zdroj: Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí, aktualizace 20019, www.mmr.cz)

1.9. Návrh základní koncepce napojení lokality na technickou infrastrukturu

Navržené vinné sklepy v řešeném území budou napojeny na stávající **vodovodní řad**. Vodovod je trasován před sklepy a veden od silnice III.třídy až do zadní části řešeného území k „rybárně“.

V obci je zrealizován tlakový systém odkanalizování obce a je zde vybudována nová ČOV (severně od řešeného území). V řešeném území je vybudována stávající tlaková kanalizace, která je vedena v souběhu s vodovodem. Domovní čerpací jímky budou součástí pozemků jednotlivých vinných sklepů.

Dešťové vody budou z jednotlivých staveb přednostně zasakovány přímo na pozemku investora, přebytek bude vypuštěn do navržené dešťové kanalizace a dále do Šumického potoku nebo do rybníku.

Vinné sklepy v řešeném území jsou napojeny na **elektrickou energii** ze stávajících rozvodů vedených před vinnými sklepy. El. vedení je vedeno vzdušně, výhledově doporučujeme vedení v řešeném území kabelizovat.

Vinné sklepy v řešeném území jsou napojeny na **plynové středotlaké vedení**, které je vedeno v souběhu s místní komunikací.

V řešeném území je stávající morálně zastarané **veřejné osvětlení**.

1.10. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou a technickou infrastrukturu

Územní studie stabilizovala prostor pro vedení komunikací a prostor pro vedení inženýrských sítí. Prostorové uspořádání je v souladu s platnou ČSN. Územní studie posuzuje způsob obsluhy území inženýrskými sítěmi a dopravní napojení lokality.

Územní studie upřesnila polohu veřejných prostranství a dalších prostor pro komunitní život v obci.

1.12.1 Doprava

1.12.1.1 Silnice

Územím obce poblíž řešeného území je vedena silnice III/3966 Olbramovice – Kubšice, která je v majetku Jihomoravského kraje. Silnice III/3966 je v průjezdním úseku obcí zařazena do funkční skupiny C dle ČSN 736110, Tab. 1. (s funkcí obslužnou).

Dopravně jsou řešené pozemky přístupné stávající odbočkou z této silnice III/3966.

1.12.1.2 Místní komunikace

Hlavní dopravní kostru tvoří **stávající místní komunikace**, která je trasována z jihovýchodu středem řešeného území na severozápad. Komunikace je zařazena do funkční skupiny D1 - dopravně zklidněná komunikace. Komunikace je vedena ve veřejném prostranství širokém 8 m. Obousměrná komunikace je šířky 4 m s navrženým jednostranným chodníkem proměnné šířky. V přední části řešeného území je umístěno parkoviště pro návštěvy lokality v počtu 4 parkovacích míst.

Dopravně zklidněné obousměrné komunikace funkční třídy D1 4,0/30, šířky 4,0 (3,5) m, které budou sloužit současně motorovému i pěšímu provozu. Podél těchto dopravně zklidněných komunikací je navržena z důvodu většího komfortu obyvatel jednostranná komunikace pro pěší proměnné šířky – zpevněná plocha mezi komunikací a navrženými sklepy.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod. bude u dopravně zklidněných komunikací dosahováno nejen dopravní značkou, ale i fyzickými stavebními prvky:

- A - zpomalovací prahy
- B - malou šířkou komunikace
- C - směrovým vedením komunikace, osami křižovatek, řešením dopravy v klidu
- D - umístěním stromů, kamenných patníků, veřejného osvětlení apod.

Z estetických i praktických důvodů navrhujeme zpomalovací prahy a parkovací místa s povrchem z barevné betonové dlažby, nejlépe v okrovém (pískovém) odstínu, parkovací místa mohou alternativně mít povrch ze zatravnovacích dlaždic, čímž se opticky zúží zpevněná plocha a zlepší podmínky pro zasakování dešťové vody. Povrch komunikací bude asfaltový (případně betonová dlažba šedé barvy).

Zklidněné komunikace vytváří podmínky pro vznik obytné zóny. Pobytová funkce této komunikace převládá nad funkcí dopravní. To je zdůrazněno jejím stavebním řešením.

Jedním z principů obytné zóny je rozšíření pobytového prostoru před domy. Dalšími výhodami jsou: zklidnění dopravy,

ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE – PLOCHA KOLEM VINNÝCH SKLEPŮ

snížení hygienického obtěžování dopravou, dosažení větší bezpečnosti dopravy (paradoxně včetně bezpečnosti pěší dopravy, přestože se pěší doprava „prolíná“ s dopravou motorovou), snížení podílu zpevněných ploch přináší estetické výhody a v neposlední řadě i ekonomická úspora díky nižším stavebním nákladům.

Shrnutí požadavků na dopravní infrastrukturu

- Úpravy stávající místní komunikace provádět v souladu s návrhem koncepce dopravy této územní studie včetně navržených parametrů a funkčního zatřídění
- Odvodnění navržené komunikace řešit pomocí zasakovacích systémů, přebytečnou vodu odvézt dešťovou kanalizací do Šumického potoku/rybníku
- Realizovat parkovací stání dle dopravní koncepce (návštěvy v území)
- Parkování pro majitele pozemků bude zajištěno na pozemcích jednotlivých vlastníků
- Podél místní komunikace bude realizován alespoň jednostranný chodník dle navržené dopravní koncepce

1.12.2 Technické vybavení území

1.12.2.1 Zásobování vodou

Systém zásobování vodou, tlaková pásma

Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, jehož majitelem je Zájmové sdružení obcí Vodovody a kanalizace Znojemska a provoz zajišťuje VAS a.s. – divize Znojmo.

Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Loděnice. Hlavním zdrojem pitné vody jsou vrty L1,L3,L4 v prameništi Loděnice s vydatností každého vrtu Q=5l/s a dále studna v Jezeřanech s Q=1l/s. Prameniště Loděnice se rozprostírá na území ÚC. Z vrtů je voda čerpána do čerpací stanice s akumulací Jezeřany. V této ČS je prováděna úprava vody metodou IN SITU a odtud je dále čerpána do dvou směrů – do vodojemu Kubšice, o objemu 2 x 250 m³, s max. hladinou 242,30 m n.m. a do vodojemu Maršovice, o objemu 2 x 100 m³, s max. hladinou 267,00 m n.m.

Vlastní zásobení obce Kubšice je gravitačně z **VDJ Kubšice** zásobovacím řadem, který je u obce napojen na rozvodnou síť. Pro nejvýše položené odběratele situované nad kostelem slouží AT stanice, která je osazena v obecním úřadě.

Ze skupinového vodovodu jsou ještě zásoběné obce, které se nacházejí na územím celku Olbramovice, Jezeřany – Maršovice, Loděnice, Šumice a Branišovice.

Ve výhledovém období bude vodovodní síť rozšiřována dle realizace zástavby v souladu s územním plánem obce. Ve výhledu se předpokládá s napojením na SV Miroslav, což si vyžádá výstavbu přívodního řadu z TLT DN 100. (zdroj dat: Plán vodovodů a kanalizací jihomoravského kraje, Aquatis a.s.)

Trasy vodovodní sítě byly převzaty z územně analytických podkladů ORP Moravský Krumlov 2016.

Řešené území je zásobováno vodou ze skupinového vodovodu Loděnice. Připojení navržených vinných sklepů bude prověřeno v navazujících řízeních a povoleních.

Řešené území cca 2,7ha

Celkem 16 objektů.

Tlakové poměry

Podle vyhl. č 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,15 MPa, při zástavbě nad dvě nadzemní podlaží nejméně 0,25 MPa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 MPa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 MPa.

Vodovod v obci je pod tlakem vodojemu Kubšice VDJ 2x250 m³ (242,3 m.n.m.). Vzhledem k charakteru dokumentace a nedostatku potřebných údajů nebyl posuzován hydrodynamický tlak. Výpočet v návrhové ploše územní studie je nutno chápat jako velmi orientační a při projektové přípravě bude třeba ověřit tlak ve vodovodní síti měřeními.

Orientační výpočet maximálního hydrostatického tlaku:

Max. hladina ve vodojemu	...	242,3 m.n.m.
<u>Nejnižše položená oblast zástavby</u>	...	<u>212,0 m.n.m.</u>
Maximální hydrostatický tlak	...	0,30 MPa
Hydrostatický tlak v síti vyhovuje		

Orientační výpočet minimálního hydrostatického tlaku:

Min. hladina ve vodojemu (odhad)	...	240,0 m.n.m.
Nejvýše položená oblast obytné zástavby (návrh BR1)	...	216,0 m.n.m.
<u>Rezerva na tlakové ztráty (odborný odhad podložený dílčími výpočty)</u>	...	<u>2,0 m</u>
Minimální hydrostatický tlak	...	0,22 MPa

Hydrostatický tlak v síti (v horní části) **vyhovuje**.

Posouzení akumulace

Vodovod v obci je pod tlakem vodojemu VDJ Kubšice 2x250 m³. Podle ČSN 736 650 je využitelný obsah zásobního vodojemu minimálně 60 % z maximální denní potřeby. Uvažujeme objem vodojemu cca 60 % Q_m, tj. 4,26 m³. Stávající vodojem 2x 250 m³ **vyhovuje**.

Přesná trasa vodovodních řadů včetně profilů a vodovodních přípojek bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace. Vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokrouhovány.

Prostor nad stávajícími i nově navrhovanými vodovodními řady bude zachován volný a kdykoliv přístupný za účelem zajištění provozu, provádění údržby, oprav a rekonstrukcí. Návrh technické infrastruktury má koordinační charakter z hlediska polohy jednotlivých sítí v uličních koridorech, je navržen jako podklad pro podrobnější projektová řešení, ve kterých budou upřesněny bilance a z nich vyplývající dimenze jednotlivých rozvodů včetně detailů napojení na stávající páteřní trasy v obci.

Při souběhu a křížení vodovodní a kanalizačních řadů s ostatními sítěmi technického vybavení je třeba dodržet požadované vzdálenosti dle ČSN 736005 Prostorové uspořádání technických sítí.

V navazujících řízeních nutno navrhnout technické řešení zásobování pitnou vodou, které se bude detailně zabývat návrhem zásobování vodou včetně posouzení kapacitních, tlakových a průtokových poměrů a v případě potřeby navrhnout opatření.

Požární voda: zdrojem budou hydranty na rozvodné síti vodovodu, jejich umístění bude upřesněno v navazujícím řízení. Navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Uvedená norma udává m.j. nejmenší dimenze potrubí, vzdálenosti hydrantů a stanovuje hodnoty odběru vody a obsahu požární nádrže. Dimenze DN 80 vyhoví jako zdroj požární vody u rodinných domů a nevýrobních objektů do plochy 120 m².

Dále stanovují normy, že u hydrantu pro odběr požární vody má být podle ČSN 73 0873 zajištěn minimální statický přetlak nejméně 0,2 Mpa a při odběru nemá přetlak poklesnout pod 0,05 Mpa. Maximální vzdálenost hydrantu od budovy je 200m, maximální vzdálenost hydrantů mezi sebou je 400m.

Všechny úpravy vodovodní sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 08 – Zásobování vodou a odkanalizování.

Shrnutí požadavků na zásobování pitnou vodou

- Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovodní řad
- Napojení jednotlivých staveb bude prověřeno v navazujících řízeních
- Koncepce zásobování vodou bude realizována dle grafické části územní studie

1.12.2.2 Odvedení a čištění odpadních vod

Stoková síť

Obec Kubšice je součástí stokové sítě obcí Vedrovice a Kubšice. Vlastníkem a provozovatelem kanalizace je Svazek obcí „Vedrovice a Kubšice – ČOV a tlakové kanalizace. Kanalizace byla realizována v roce 2014.

Obec Kubšice leží jihovýchodním směrem od Vedrovic ve vzdálenosti cca 2500m. V odkanalizovaném území bydlí 150 obyvatel. Splaškové odpadní vody jsou odváděny společně na ČOV, situovanou na severním okraji obce Kubšice. Před ČOV dochází ke spojení výtlačku V z obce Vedrovice s výtlakem K z Kubšic.

Z obce Kubšice jsou splaškové odpadní vody téměř od všech producentů odváděny sítí výtlačných řadů na ČOV. Celková délka výtlačných řadů z trub PE 100SDR11 v dimenzích ø50-75 je 2337m. Celková délka vedlejších výtlačných řadů v dimenzích ø40-50 je 3854m. Na síti je osazeno celkem 82 DČJ (domovní čerpací jímky).

ČOV Kubšice pro 1100 EO je navržena pro čištění odpadních vod splaškových komunálních, bez vlivu odpadních průmyslových,

ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE – PLOCHA KOLEM VINNÝCH SKLEPŮ

nebo ze zemědělské výroby. Tlaková kanalizace umožňuje vynechat jak čerpací šachtu, tak i s ohledem na desintegrační vybavení čerpadel v jímkách, mechanické předčištění. ČOV sestává z kompaktního biologického stupně a z kalové zahušťovací a uskladňovací nádrže aerobně stabilizovaného kalu, včetně jeho odvodnění.

ODKANALIZOVÁNÍ – ÚZEMNÍ STUDIE

V řešeném území je již realizován tlakový systém odvádění splaškových vod na ČOV Kubšice. Jednotlivé vinné sklepy budou na svém pozemku muset vybudovat domovní čerpací jímky s čerpací technologií. Napojení jednotlivých navržených staveb bude prověřeno v navazujících řízeních.

Všechny úpravy stokové sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 08 – Zásobování vodou a odkanalizování.

1.12.2.3 Odvedení dešťových vod

Dešťové vody v obci Kubšice jsou odváděny gravitačně prostřednictvím několika výustí do Šumického potoku.

Dešťové vody budou v řešeném území **přednostně řešeny zasakováním přímo na pozemcích jednotlivých staveb** a bude umožněno jejich vsakování, pomocí retenčních nádrží, vsakovacími systémy apod., přičemž je nutné dbát na důsledné předčištění vsakovaných vod tak, aby nemohlo docházet ke kontaminaci podzemních vod – nutno postupovat zejména v souladu se zák. č. 254/2001 Sb (vodní zákon), vyhl. č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území, atd.

Před realizací bude proveden hydrogeologický posudek s návrhem zasakovacího systému pro jednotlivé stavební pozemky, včetně vsakovacích zkoušek.

Odvodnění komunikace a zpevněných ploch bude řešeno pomocí zasakovacích systémů, přebytečná voda bude odvedena navrženou dešťovou kanalizací do Šumického potoku / rybníku.

Všechny úpravy stokové sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 08 – Zásobování vodou a odkanalizování.

Shrnutí požadavků na odkanalizování

- Kanalizace bude řešena v souladu s koncepcí navrženou v územním plánu – tlaková kanalizace
- V obci byl v roce 2014 zrealizován tlakový systém odkanalizování obce a je zde vybudována nová ČOV (ležící severně od řešeného území)
- Napojení jednotlivých navržených staveb bude prověřeno v navazujících řízeních.
- Domovní čerpací jímky budou součástí pozemků jednotlivých vinných sklepů
- Dešťové vody budou **přednostně řešeny zasakováním na pozemku investora**
- Před realizací bude proveden hydrogeologický posudek s návrhem zasakovacího systému pro jednotlivé stavební pozemky
- Přebytečné dešťové vody budou svedeny do navržené dešťové kanalizace a dále do Šumického potoku / rybníku

1.12.2.4 Zásobování elektrickou energií

Řešené území je elektrifikováno el. vedením vzdušným. Jednotlivé stávající stavby jsou napojeny el. přípojkami. Připojení navržených vinných sklepů bude prověřeno v navazujících řízeních.

V obci jsou 2 stávající trafostanice pro pokrytí veřejné potřeby elektrické energie. Stav stávající rozvodné sítě je dobrý. Navržená lokalita bude obsluhována ze stávající trafostanice, která se nachází východně od řešeného území – vzdušně cca 360m.

Výhledově v řešeném území doporučujeme novou rozvodnou el. síť realizovat v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem. Toto řešení je zakresleno v grafické části územní studie.

Všechny úpravy elektrické sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 09 – Zásobování el. energií, plynem a spoje.

Shrnutí požadavků na zásobování elektrickou energií

- Připojení navržených vinných sklepů bude prověřeno v navazujících řízeních.
- Realizovat rozvody NN v rozsahu řešeného území dle navržené koncepce zásobování el. energií
- Výhledové rozvody el. energie NN budou řešeny jako zemní kabelové rozvody

1.12.2.5 Zásobování plynem

Obec i řešené území je plynofikováno. Plyn je do obce přiveden z k.ú. Šumice. Severně od obce probíhá plynové vedení VVTL. V řešeném území jsou navrženy středotlaké rozvody. Připojení navržených vinných sklepů bude prověřeno v navazujících řízeních.

Všechny úpravy plynovodní sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 09 – Zásobování el. energií, plynem a spoje.

Shrnutí požadavků na zásobování plynem

- Připojení navržených vinných sklepů bude prověřeno v navazujících řízeních.
- Realizovat rozvody STL plynovodu v rozsahu řešeného území dle navržené koncepce zásobování plynem

1.12.2.6 Přenos informací

V obci jsou sdělovací kabely místní telekomunikační sítě. Nové sdělovací kabely nejsou v řešeném území navrhovány. Pro jednotlivé stavby bude využita vzdušná kabelová síť.

1.12.2.7 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je řešeno zemními kabely položenými pod chodníkem podél komunikace. VO bude napojeno na stávající kabel veřejného osvětlení.

Všechny úpravy veřejného osvětlení jsou zakresleny ve výkrese č. 09 – Zásobování el. energií, plynem a spoje.

Shrnutí požadavků na veřejné osvětlení

- Realizovat nový systém veřejného osvětlení dle grafické části územní studie

1.11. Požadavky na následující stupně projektové přípravy

V navazujících řízeních budou dodrženy požadavky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí.

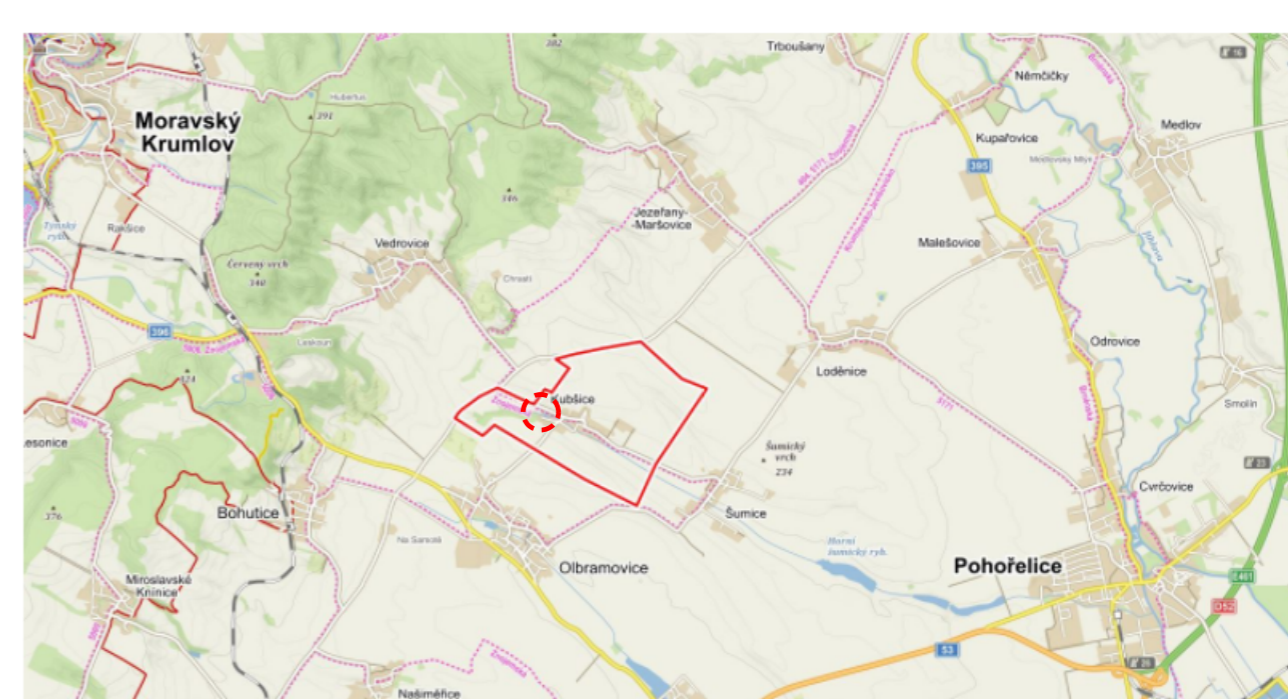
- Bude dodržena normy ČSN 736005 pro křížení, souběh a krytí sítí
- v rámci projektové přípravy nutno provést hydro - geologický průzkum, doporučujeme provést také radonový průzkum.
- V navazující dokumentaci pro jednotlivé stavební objekty bude vypracováno požárně bezpečnostní řešení.

2. GRAFICKÁ ČÁST

VÝKRESOVÁ ČÁST

01.	Výkres širších vztahů	1:5 000
02.	Situace stávající stav	1:1 000
03.	Pohled stávající stav, fotodokumentace	1: 500
04.	Urbanistická koncepce	1:1 000
05.	Pohled na zástavbu a regulace staveb	1: 500
06.	Koordinační výkres	1:1 000
07.	Výkres regulativů	1:1 000
08.	Zásobování vodou, odkanalizování	1:1 000
09.	Zásobování el. energií, plynem a spoje	1:1 000
10.	Výkres vlastnických vztahů	1:1 000
11.	Hmotové řešení 3D - NÁHLED	
12.	Vizualizace 1	
13.	Vizualizace 2	
14.	Vizualizace 3	
15.	Vizualizace 4	
16.	Vizualizace 5	

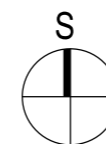
Počet vyhotovení návrhu územní studie: 3 paré.




©SEZNAM.CZ a.s. 2020

LEGENDA

 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



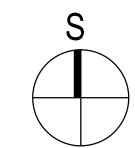
PROJEKTANT: KT architekti Křoftova 35, 616 00 Brno tel.: +420 605 944 569 e-mail: kta@iol.cz www.kt-arch.eu	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Pavel Klein <i>Pavel Klein</i>	
	Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Klein	
		Ing. arch. Olga Kleinová	
		Lucie Roubalová	

NÁZEV ZAKÁZKY:	STUPĚŇ:	NÁVRH
ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE	DATUM:	06/2020
(plocha kolem vinných sklepů)	MĚŘÍTKO:	1 : 5000
OBJEDNATEL: Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice	PARÉ:	
MÍSTO STAVBY: k.ú. Kubšice		
VÝKRES:	Č. VÝKRESU:	01
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ		



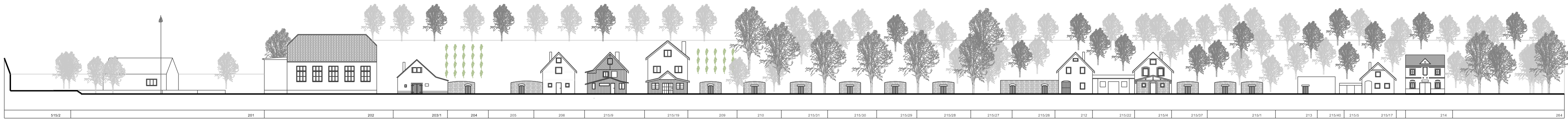
LEGENDA

- | | | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|
| | stav | | návrh |
| | zástavba rodinnými domy a vinné sklepy | | |
| | vinné sklepy (portál) | | |
| | stromy | | |
| | parcelace dle pozemkového katastru | | |
| | návrh nových hranic pozemků, oplocení | | |
| | místní komunikace | | |
| | odvodňovací příkop | | |
| | odvodňovací příkop zatruběný | | |
| | hranice řešeného území | | |
| | silniční ochranná pásma silnice III.třídy - 15m od osy vozovky | | |
| | Užívání pozemků sousedících s lesem do vzdálenosti 50m od okraje lesa | | |
| | vodní toky - užívání pozemků sousedících s koryty vodních toků, u drobných vodních toků nejvýše 6 m od břehové čáry | | |



PROJEKTANT: KT architekti Krotfova 35, 616 00 Brno tel.: +420 605 944 569 e-mail: kta@iol.cz www.kt-arch.eu	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Pavel Klein <i>Pavel Klein</i>	
	Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Klein	
		Ing. arch. Olga Kleinová	
		Lucie Roubalová	

NÁZEV ZAKÁZKY:	STUPEŇ:	NÁVRH
ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE	DATUM:	06/2020
(plocha kolem vinných sklepů)	MĚŘITKO:	1 : 1000
OBJEDNATEL: Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice	PARÉ:	
MÍSTO STAVBY: k.ú. Kubšice	Č. VÝKRESU:	02
VÝKRES: SITUACE - STÁVAJÍCÍ STAV		



POHLED NA SOKOLOVNU OD SILNICE III/3966



MÁJA PŘED SOKOLOVNOU



PÓDIUM PRO KAPELU



TANEČNÍ PARKET POD MÁJOU



VÍCEÚČELOVÉ HRŠTĚ



PROSTOR VEDLE SOKOLOVNY



VINNÉ SKLEPY A PŘÍPRAVKY



RYBNÍK



SKLEPNÍ ULIČKA



RYBÁRNA

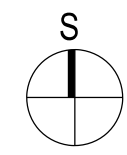
PROJEKTANT: KT architekti Kroftova 35, 616 00 Brno tel.: +420 605 944 569 e-mail: kta@iol.cz www.kt-arch.eu	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Pavel Klein <i>Pavel Klein</i>	KT architekti
	Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Klein	
		Ing. arch. Olga Kleinová	
		Lucie Roubařová	

NÁZEV ZAKÁZKY: ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE (plocha kolem vinných sklepů)	STUPEŇ: NÁVRH
OBJEDNATEL: Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice	DATUM: 06/2020
MÍSTO STAVBY: k.ú. Kubšice	MĚŘITKO: 1 : 500
VÝKRES: POHLED - STÁVAJÍCÍ STAV, FOTODOKUMENTACE	Č. VÝKRESU: 03



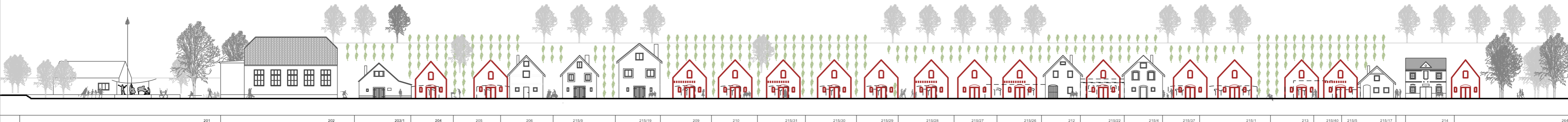
LEGENDA

- | stav | návrh | |
|------|-------|--------------------------------------------|
| | | zástavba / vinné sklepy |
| | | pergola |
| | | vinná réva - popnutí na fasádě |
| | | oplocení zeď / plot - popnutí vinnou révou |
| | | příjezdová komunikace |
| | | parkoviště |
| | | zpevněné plochy |
| | | pěšina (mlat) |
| | | zeleň veřejná / soukromá |
| | | hřiště |
| | | vodní tok |
| | | vodní plocha / rybník |
| | | stromy |
| | | vinohrady |
| | | plovoucí molo |
| | | schody/posezení u rybníku |
| | | pódium |
| | | zastřešení / plachta |
| | | mobiliář |
| | | prodejnň stánky / dočasné umístění |

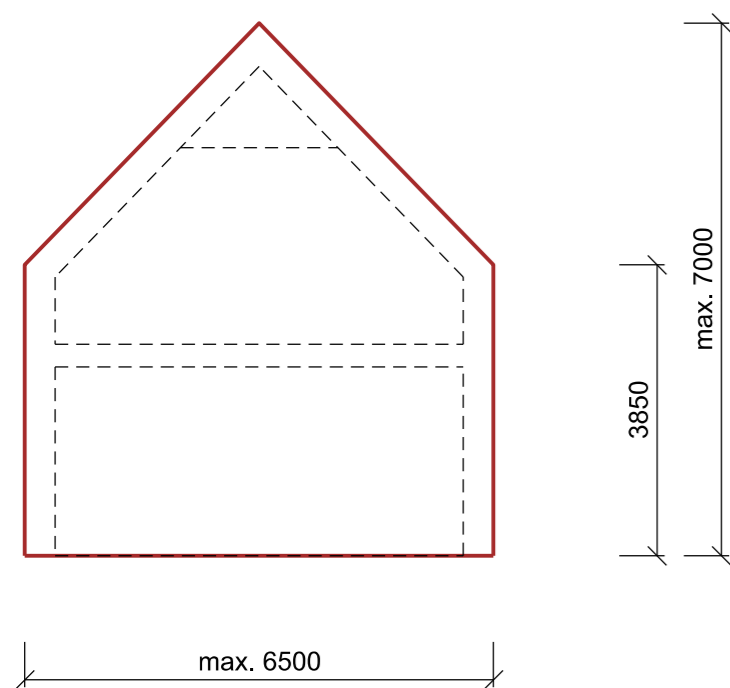


PROJEKTANT: KT architekti Kroftova 35, 616 00 Brno tel.: +420 605 944 569 e-mail: kta@jcl.cz www.kt-arch.eu	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Pavel Klein <i>Pavel</i>	KT architekti
	Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Klein Ing. arch. Olga Kleinová Lucie Roubalová	

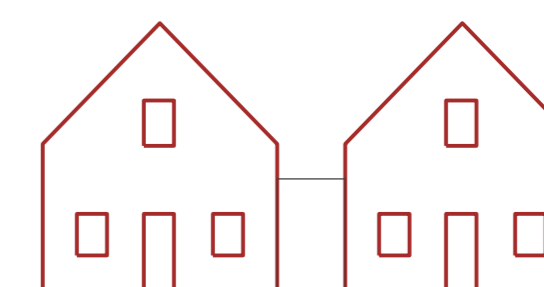
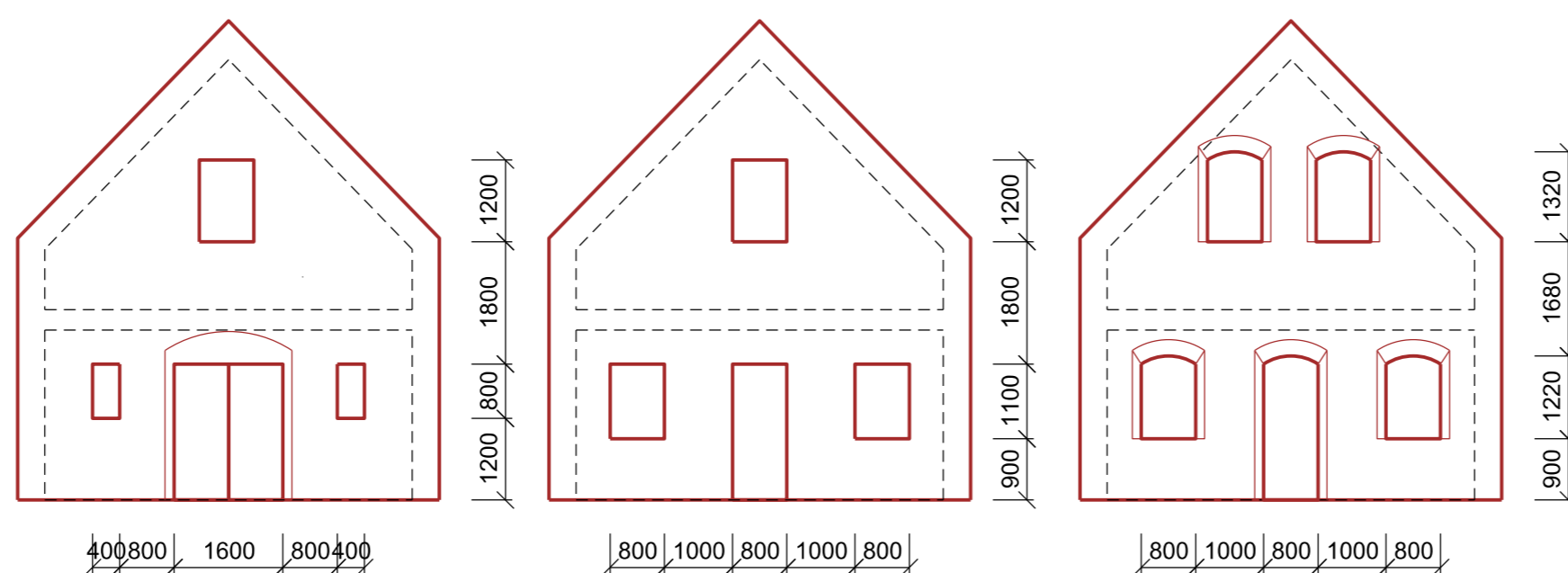
NÁZEV ZAKÁZKY: ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE (plocha kolem vinných sklepů)	STUPEŇ: NÁVRH
OBJEDNATEL: Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice	DATUM: 06/2020
MÍSTO STAVBY: k.ú. Kubšice	MĚŘÍTKO: 1 : 1000
VÝKRES: URBANISTICKÁ KONCEPCE (VARIANTA 1)	PARÉ:
	Č. VÝKRESU: 04



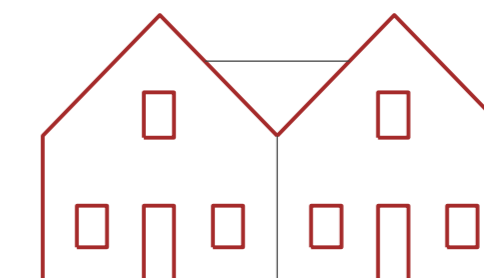
VELIKOST STAVBY / PŘÍPUSTNÝ TVAR ŠTÍTU STAVBY



DOPORUČENÉ ROZMÍSTĚNÍ OKEN / DVEŘÍ



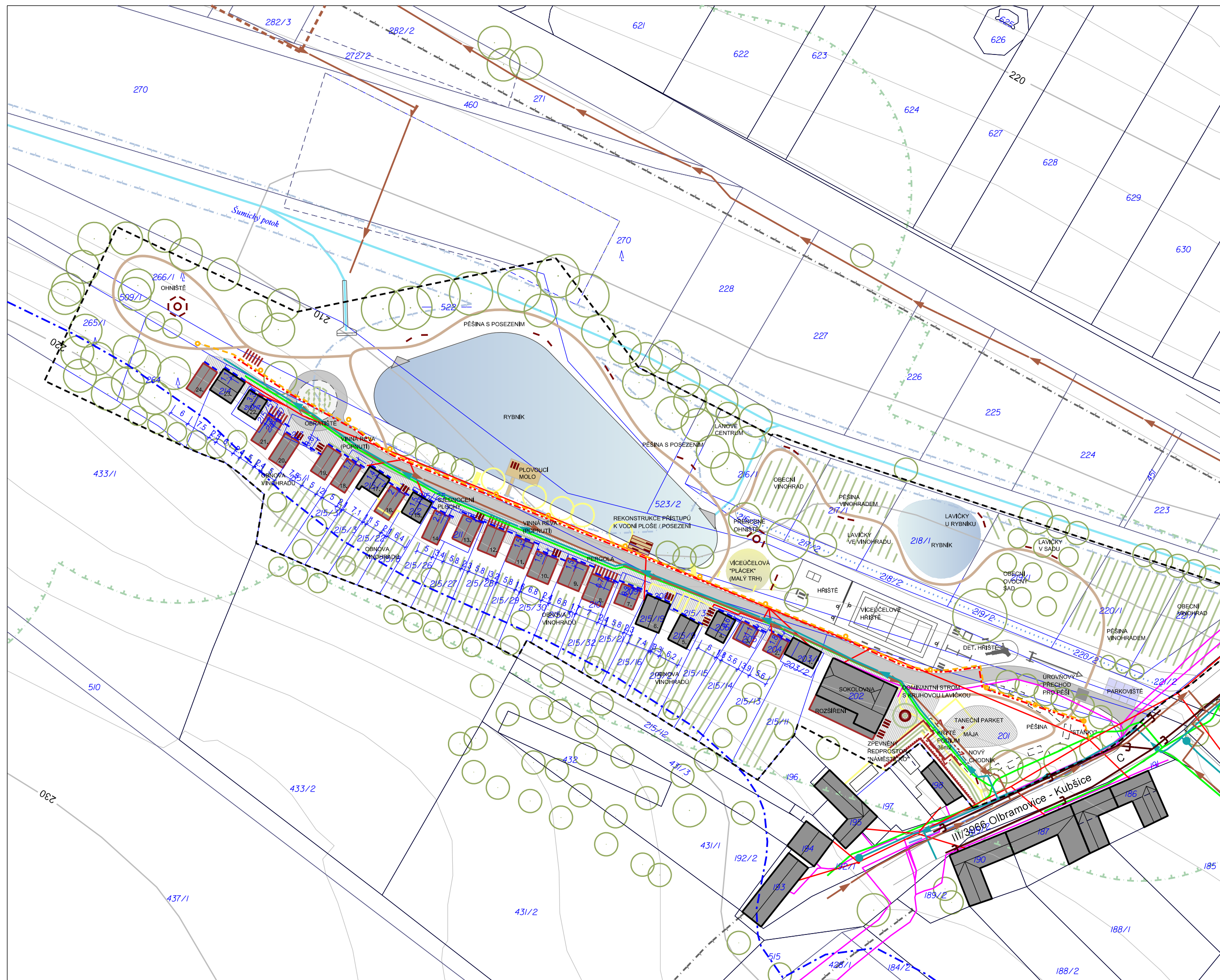
PŘI SLOUČENÍ POZEMKŮ JE POVLENO STAVBY PROPOJIT KRČKEM



PŘI SLOUČENÍ POZEMKŮ JE POVLENO STAVBY PROPOJIT V PŘÍZEMÍ (PODROVÍ LZE PROPOJIT KRČKEM V ZADNÍ ČÁSTI BUDOVY min.6 m za stavební čarou, NE DO ULICE)

PROJEKTANT: KT architekti Krotova 35, 616 00 Brno tel.: +420 605 944 569 e-mail: kta@iol.cz www.kt-arch.eu	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Pavel Klein <i>Pavel Klein</i>	KT architekti
	Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Klein	
		Ing. arch. Olga Kleinová	
		Lucie Roubalová	

NÁZEV ZAKÁZKY: ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE (plocha kolem vinných sklepů)	STUPEŇ:	NÁVRH
	DATUM:	06/2020
	MĚŘÍTKO:	1 : 500
	PARÉ:	
OBJEDNATEL: Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice		
MÍSTO STAVBY: k.ú. Kubšice		
VÝKRES:	Č. VÝKRESU:	05
POHLED NA ZÁSTAVBU A REGULACE STAVEB		



LEGENDA

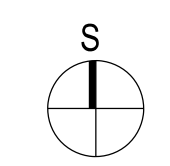
stav	návrh	
		zástavba / vinné sklepy
		pergola
		vinná réva - popnutí na fasádě
		oplocení zeď / plot - popnutí vinnou révou
		příjezdová komunikace
		parkoviště
		zpevněné plochy
		pěšina (mlat)
		zeleň veřejná / soukromá
		hřiště
		vodní tok
		vodní plocha / rybník
		stromy
		vinohrady
		plovoucí molo
		schody/posezení u rybníku
		pódium
		zastřešení / plachta
		mobiliář
		prodejní stánky / dočasné umístění
		stavební čára hlavní, určující polohu stavby
		závazná kóta (umístění stavební čáry)
		stavby / mobiliář doporučené k odstranění
		zeleň k odstranění
		hranice řešeného území
		silniční ochranná pásma silnice III.třidy - 15m od osy vozovky
		Užívání pozemků sousedících s lesem do vzdálenosti 50m od okraje lesa
		vodní toky - užívání pozemků sousedících s koryty vodních toků, u drobných vodních toků nejvýše 6 m od břehové čáry

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ

stav	návrh	
		kanalizace tlaková
		kanalizace dešťová
		vodovodní řad
		hydrant
		tlakové pásmo (dle ÚP)

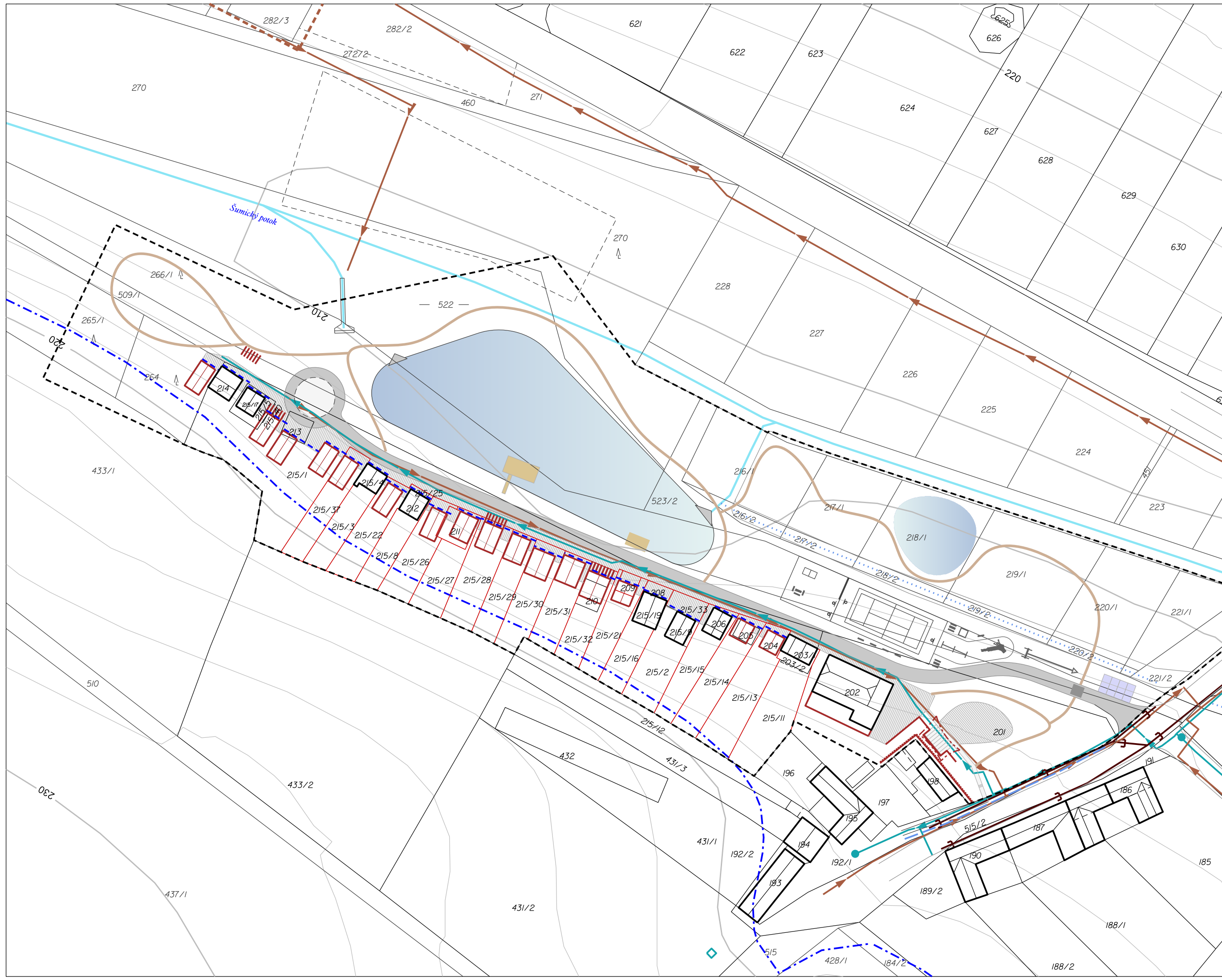
ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, PLYNEM A SPOJE

		el. vedení NN vzdušné, sloup
		el. vedení NN zemní
		plynové vedení středotlaké
		sdělovací vedení
		kabel veřejného osvětlení
		osvětlovací těleso VO



PROJEKTANT:	KT architekti Kroftova 35, 616 00 Brno tel.: +420 605 944 569 e-mail: kta@iol.cz www.kt-arch.eu	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Pavel Klein <i>Pavel Klein</i>	KT architekti
Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Klein	Ing. arch. Olga Klejnová		
	Lucie Roubalová			

NÁZEV ZAKÁZKY:	ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE (plocha kolem vinných sklepů)	STUPEŇ:	NÁVRH
OBJEDNATEL:	Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice	DATUM:	06/2020
MÍSTO STAVBY:	k.ú. Kubšice	MĚŘÍTKO:	1 : 1000
VÝKRES:	KOORDINAČNÍ VÝKRES	PARÉ:	
		Č. VÝKRESU:	06

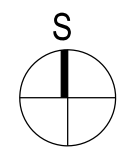


LEGENDA

- | | | |
|------|-------|------------------------------------|
| stav | návrh | |
| | | zástavba / vinné sklepy |
| | | parcelace dle pozemkového katastru |
| | | kanalizace tlaková |
| | | kanalizace dešťová |
| | | vodovodní řad |
| | | hydrant |
| | | tlakové pásmo (dle ÚP) |
| | | odvodňovací příkop |
| | | vodní tok |
| | | vodní plocha / rybník |
| | | hranice řešeného území |

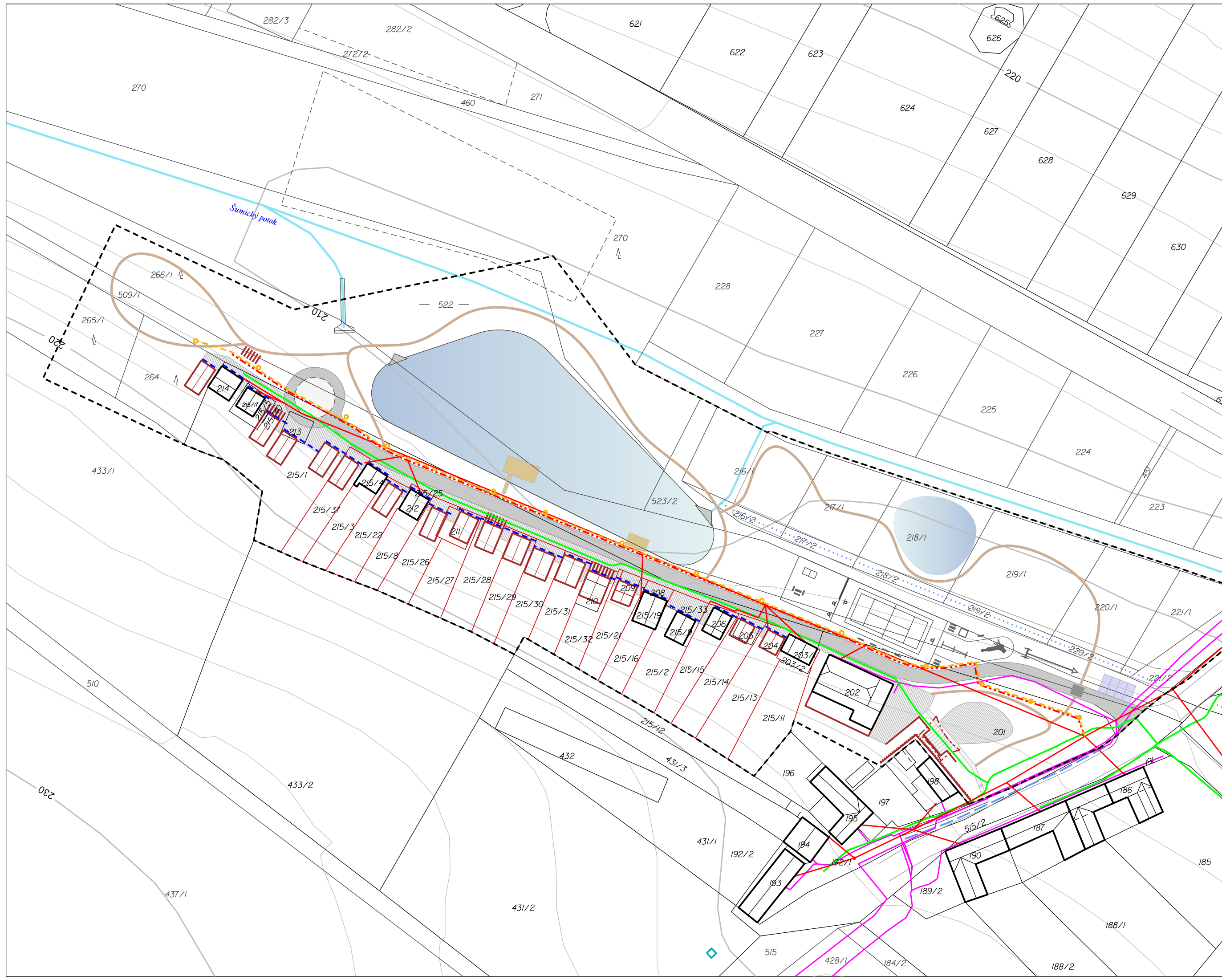
INFORMATIVNÍ ÚDAJE

- | | | |
|--|--|---------------------------|
| | | pergola |
| | | příjezdová komunikace |
| | | parkoviště |
| | | zpevněné plochy |
| | | pěšina (mlat) |
| | | plovoucí molo |
| | | schody/posezení u rybníku |
| | | pódium |



PROJEKTANT: KT architekti Krotfova 35, 616 00 Brno tel.: +420 605 944 569 e-mail: kta@ol.cz www.kl-arch.eu	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Pavel Klein <i>Pavel Klein</i>	
	Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Klein	
		Ing. arch. Olga Kleinová	
		Lucie Roubalová	

NÁZEV ZAKÁZKY:	STUPEŇ:	NÁVRH
ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE	DATUM:	06/2020
(plocha kolem vinných sklepů)	MĚŘITKO:	1 : 1000
OBJEDNATEL: Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice	PARÉ:	
MÍSTO STAVBY: k.ú. Kubšice	Č. VÝKRESU:	08
VÝKRES:	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ	

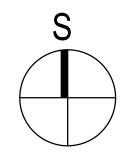


LEGENDA

- | | | |
|------|-------|------------------------------------|
| stav | návrh | |
| | | zástavba / vinné sklepy |
| | | parcelace dle pozemkového katastru |
| | | el. vedení NN vzdušné, sloup |
| | | el. vedení NN zemní |
| | | plynové vedení středotlaké |
| | | sdělovací vedení |
| | | kabel veřejného osvětlení |
| | | osvětlovací těleso VO |
| | | hranice řešeného území |

INFORMATIVNÍ ÚDAJE

- | | | |
|--|--|---------------------------|
| | | pergola |
| | | příjezdová komunikace |
| | | parkoviště |
| | | zpevněné plochy |
| | | pěšina (mlat) |
| | | plovoucí molo |
| | | schody/posezení u rybníku |
| | | pódium |
| | | odvodňovací příkop |
| | | vodní tok |
| | | vodní plocha / rybník |



PROJEKTANT: KT architekti Krotfova 35, 616 00 Brno tel.: +420 605 944 569 e-mail: kta@tol.cz www.kt-arch.eu	Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Pavel Klein <i>Pavel Klein</i>	
	Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Klein	
		Ing. arch. Olga Kleinová Lucie Roubalová	

NÁZEV ZAKÁZKY:	STUPEŇ:	NÁVRH
ÚZEMNÍ STUDIE KUBŠICE (plocha kolem vinných sklepů)	DATUM:	06/2020
OBJEDNATEL: Obec Kubšice, Kubšice 40, 671 76 pošta Olbramovice	MĚŘITKO:	1 : 1000
MÍSTO STAVBY: k.ú. Kubšice	PARÉ:	
VÝKRES:	Č. VÝKRESU:	09
ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, PLYNEM A SPOJE		

