

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍLUKY

1. Úvod, cíl Územní studie Příluk

Územní studie je zpracována na základě požadavků paní Ludmily Skopcové, K.H.Máchy 25, Otrokovice-Kvítkovice 765 02 a pana Martina Koláře, Ševcovská 4075, Zlín 760 01.

Územní studie řeší lokalitu „i.č. 364“ vymezenou v platném územním plánu, který byl vydán dne 10.9.1998. Dále Územní studie řeší dle zadání pořizovatele územního plánu dopravní propojení v návaznosti na pozemky označené jako lokalita „Sever“, které byly vymezeny změnou č. 94 F, která byla vydána dne 14.2.2008 .

Cílem této Územní studie je navrhnout v souladu se zadáním pořizovatele územního plánu koncepci budoucí zástavby rodinnými domy v lokalitě „i.č. 364“ včetně jejího dopravního řešení a tras návazné technické infrastruktury tak, aby byla pořizovatelem územního plánu akceptovatelná jako příloha Územního plánu a sloužila by jako územně plánovací podklad pro Stavební úřad v budoucích stavebních řízeních. Dalším cílem studie je v souladu se zadáním pořizovatele navrhnout dopravní obsluhu území „Sever“. Územní studie řeší lokalitu s přihlédnutím ke skutečnosti, že výstavba bude probíhat v logických stavebních etapách časově oddělených. Součástí studie je i předjednání a zapracování požadavků dotčených orgánů a správců sítí (v budoucích stavebních řízeních) do grafické podoby této studie. Studii je v plném rozsahu respektován podklad pořizovatele územního plánu : „ÚZEMNÍ STUDIE – Zadání“ z května 2010.

2. Vymezení a popis řešeného území

Řešené území se nachází severozápadně od centra městské části Příluky, na které bezprostředně navazuje. Hranice řešeného území je dána novou návrhovou plochou „i.č. 364“ a návrhovou plochou „Sever“(viz přílohy č.1 a č. 2).

Rozsah plochy pro územní studii je 1,87 ha, jedná se o pozemky na horší kvalitě půdy, tedy o IV. třídu ochrany ZPF. V současnosti jsou tyto pozemky využívány jako zahrady a záhumenky přilehlé zástavby.

V blízkosti lokality je přivedena veřejná infrastruktura – vodovodní řad, jednotná kanalizace, STL plynovod, venkovní vedení elektrické sítě NN.

Lokalita poskytuje vhodný prostor pro vytvoření nové urbanisticky a architektonicky hodnotné zástavby s infrastrukturou zabezpečující základní potřeby i dopravní napojení.

3. Požadavky na řešení územní studie vyplývající z platného územního plánu a vydané změny č. 94 F :

Hlavní využití : plochy pro individuální bydlení

Předmět omezení : Území obytná zahrnují činnosti, děje a zařízení souvisejícími bezprostředně s bydlením. Jedná se o plochy pro individuální bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domcích, popř. nájemních vilách obklopené soukromou zelení. Není dovoleno zde provádět výstavbu nových objektů vyšších než dvě nadzemní podlaží. Z hlediska intenzity využívání navržených ploch je zde navržena extenzivní zástavba – průměrná parcela včetně venkovního prostoru 1000 m² .

Přípustné a obvyklé jsou plochy pro bydlení, veřejnou a soukromou zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení – sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území – maloobchod do 200 m² prodejní plochy, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení.

Podmínečně přípustné jsou činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení výrobních služeb.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

4. Další požadavky vyplývající z podkladu „Územní studie Příluk-Zadání“ :

Pořizovatelem územního plánu (MMZL Odbor územního plánování - ÚHA, Středisko územního plánování) byly stanoveny následující požadavky na zpracování Územní studie Příluk :

Přepis podkladu :

- *navrhnete urbanistickou koncepci pro danou lokalitu*
- *vymezte pozemky pro umístění rodinných domů pro extenzivní zástavbu, tzn. průměrná parcela včetně venkovního prostoru bude 1000 m²*
- *navrhnete objekty ne vyšší než dvě nadzemní podlaží*
- *navrhnete dopravní řešení variantně tak, aby byly propojeny obě lokality („i.č. 364“ a návrhová plocha „Sever“)*
- *navrhnete související technickou infrastrukturu a podmínky napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu s ohledem na variantní dopravní řešení*
- *respektujte požadavky na vymezení a využívání pozemků vyplývající z vyhlásky č. 501/2006 ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, především § 20,21 a 22*

Poznámka č.1 k variantnímu dopravnímu řešení obou lokalit:

Koncepčně byly zpracovány v souladu se zadáním pořizovatele 2 varianty možného řešení z hlediska dopravního : první varianta (dále touto studií neřešena) uvažovala se zaokružováním obou lokalit dvousměrnou veřejnou místní komunikací , tzn. napojení lokalit veřejným prostorem se zaokružováním dopravního řešení, tzn. s možností obousměrného průjezdu obou lokalit z páteřní přílucké komunikace do ulice Ke Koňáku s následným odbočením-průjezdem lokalitami a napojením na hlavní páteřní příluckou komunikaci v severní části lokality. Tato varianta není možná z hlediska vlastnických vztahů, kde majitel parcely 424/4 na které byl uvažován severní vjezd/výjezd do lokality „Sever“ zásadně nesouhlasí se zaokružováním komunikace přes svou parcelu, kterou uvažuje pouze pro vjezd/výjezd a neveřejné komunikační napojení budoucí výstavby na parcele 424/1 v jeho vlastnictví a pro komunikační napojení sousední parcely 429/16. (Nesouhlas byl doložen písemným prohlášením). Dlužno dodat, že parcela č. 424/4 není dostatečně široká aby pojala komunikaci v šíři 5,0 m, která je požadována jednak odborem dopravy a jednak policií ČR. Dále je potřeba zdůraznit fakt, že na sousedních parcelách (severně od 424/4 a jižně od 424/4 stojí fyzicky zkolaudované stavby : při severní hranici zeď a při jižní hranici starší objekt č.p. 130) . Zaokružovaná varianta s parametrickým vjezdem se opírala o tvrzení že objekt č.p. 130 bude v případě potřeby zbořen. Autor studie bere v úvahu možnost , že majitelé pozemků lokality „Sever“ se mohou v budoucnu domluvit a povolit výše popisovanou zaokružovanou variantu s vjezdem do lokality v šíři 5,0m , dům č.p. 130 může být kvůli komunikaci asanován atd.... V návaznosti na všechna výše uvedená fakta autor studie přistupoval k alternativnímu dopravnímu řešení obou lokalit, které je popisováno níže a které je předkládáno výkresově a které ve své podstatě nevyklučuje návrat k dopravně lepší, zaokružované variantě.

Alternativa k „zaokružovanému“ řešení : dvousměrná „nezaokružovaná“ místní komunikace napojená v jižní části lokality „i.č.364“ na ulici Ke Koňáku na příluckou páteřní komunikaci. Tato varianta je zpracována graficky ve výkresové části této studie. Nově navržená místní komunikace obsluhuje i návazné území lokality Sever , tedy 2 parcely (423/1 a 423/5), přičemž na jedné z nich navrhuje obraciště (kopyto). Tato graficky zpracovaná varianta dále řeší obsluhu jihovýchodní části lokality „i.č.364“ návrhem účelové komunikace, která mimo jiné řeší i přístup ke stávajícím zahradám a záhumnům stávajících RD a rovněž řeší komunikační napojení ke stávajícímu RD č.p. 139 na parcele č. 214. Současně je ve Studii navržen severní vjezd do lokality „Sever“ přes parcelu 424/4 jako komunikační napojení parcely 424/1 ze kterého je možno komunikačně napojit parcelu sousední č.parc.429/16. V souladu se zadáním Studie je tedy dopravně obslužena nejen lokalita lokalita „i.č.364“, ale i celá lokalita „Sever“. Ve studii jsou z hlediska urbanistického graficky vyznačeny a kótovány základní navrhované parametry navrhovaných ploch (zeleň, komunikace, veřejný prostor) , dále plochy možné zástavby od hranic budoucího oplocení a

základní šířkové parametry komunikací pojezdových a pochozích. Rovněž základní rozložení a trasy páteřní infrastruktury. Z hlediska architektonického jsou navrženy a kótovány uliční čáry, ostatní regulace viz textová část kapitola ad5. Dimenze sítí, prostorové uspořádání, nájezdové oblouky komunikací apod. budou upřesněny v návazných územních řízeních na základě závazných vyjádření správců sítí a dotčených orgánů. Rovněž bude upřesněn v následném územním řízení parametr severního vjezdu do lokality „Sever“, komunikační napojení je kresleno ve studii čárkovaně, šíře cesty bude řešena v územním řízení dle vyjádření odboru dopravy a v závislosti na tom kolik objektů bude komunikace obsluhovat.

Poznámka č.2:

V průběhu zpracování Zpracovatel této studie předjednal Územní studii na příslušných odborech a dotčených orgánech v budoucích stavebních řízeních.

Požadavky jednotlivých správců sítí a dotčených orgánů v budoucích stavebních řízeních jsou zpracovávána do grafické a textové části této studie.

Mimo jiné byl také předjednan legislativní postup Stavebního úřadu v budoucích stavebních řízeních.

Poznámka č.4:

Oslovené dotčené orgány a správci sítí, jejichž požadavky jsou v Územní studii zapracovávána:

1. MMZL ÚHA (Útvar hlavního architekta)
2. MMZL Stavební odbor -útvar I
3. MMZL ŽP - Odbor životního prostředí a zemědělství
4. MMZL ŽP - Odpadní hospodářství
5. MMZL Odbor dopravy a silničního hospodářství
6. Policie ČR -dopravní inženýři
7. Veolia – správce kanalizačního řadu
8. Veolia – správce vodovodního řadu
9. RWE - správce sítě

Poznámka č.5:

Nové návrhové architektonicko-urbanistické limity jsou popsány v následující kapitole 5 a jsou navrženy v souladu se zadáním Územní studie platné pouze pro lokalitu „i.č. 364“.

5. Textová část navrhované koncepce :

Návrh v dané lokalitě řeší využití pozemků pro bydlení, zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu a veřejné prostranství za současného rozvoje a ochrany hodnot stávajícího urbanistického prostředí v lokalitě.

- **Urbanistická koncepce lokality a dopravní napojení obou lokalit** vychází ze stávající urbanistické struktury lokality a z rámce daného platným územním plánem, tzn. hlavní využití území jako ploch pro individuální bydlení a z regulativů daných platným územním plánem : “2e“, tzn. extenzivní zástavby (tzn. parcely min. 1000m2 včetně obslužného prostoru) a max. dvojpodlažní bydlení v solitérních objektech. Obsluha území je navržena novou místní komunikací - veřejným prostorem, který prochází lokalitou „i.č.364“ s dopravní vazbou na lokalitu „Sever“ -obsluha dvou parcel z lokality „Sever“(423/5 a 423/11). Nově navržená místní komunikace na jihu území navazuje na stávající veřejnou, místní komunikaci- ulici Ke Koňáku v místě, kde se k ulici Ke Koňáku z jižní strany napojuje stávající účelová komunikace. V jižní části lokality „i.č.364“ je pak jako doplňková navržena obsluha novou účelovou komunikací. Tato účelová komunikace obsluhuje jihovýchodní část území, které není možno dopravně obsloužit z nově navržené místní komunikace. Současně je ve Studii navržen severní vjezd do lokality „Sever“ přes parcelu 424/4 jako komunikační napojení parcely 424/1 ze kterého je možno komunikačně napojit parcelu sousední č.parc.429/16. V souladu se zadáním Studie je tedy dopravně obsluhována nejen

lokalita lokalita „i.č.364“, ale i celá lokalita „Sever“. Parametry navržených komunikací , veřejné i neveřejné jsou patrné v grafické části dokumentace a vychází z požadavků příslušných vyhlášek , zákonů a požadavků dotčených orgánů. (Šířkový parametr severního komunikačního napojení není projednán, není tedy kótován, severní komunikační napojení je proto graficky navrženo čárkovaně) . Sjezdy z místních a účelových komunikací pro budoucí novostavby budou řešeny v dalších stupních dokumentace v závislosti na navržených objektech pro bydlení. Statickou dopravu tato studie neřeší, budoucí stavebníci musí při stavebních řízeních na objekty pro bydlení řešit i odstavné parkovací plochy na svém pozemku dle stavebního zákona.

- **Koncepce infrastruktury** vychází z urbanistické koncepce lokality, především z dopravního řešení, které následně ovlivňuje návrh prodlužovaných tras jednotlivých páteřních sítí. Koncepce infrastruktury vychází rovněž z konzultačních jednání zhotovitele studie se správcem sítí , z respektování etapovitosti budoucí výstavby tak, aby jednotlivé etapy byly funkční (jmenovitě jihovýchodní část území-etapa s obsluhou území novou účelovou komunikací, která je uvažována jako etapa časově první) , dále z požadavků vlastníků jednotlivých pozemků. Navržená koncepce je patrná z grafické části studie, obecně dochází k prodlužování jednotlivých řadů správců sítí (vodovod, kanalizace, plynovod, el.síť NN) s následným napojením přípojek médií jednotlivých objektů (graficky neřešeno) na tyto prodloužené řady. Jako součást veřejné infrastruktury je navrhováno mimo jiné i veřejné osvětlení veřejného prostoru místní komunikace (řešena trasa veřejného osvětlení, pozice stožárů neřešeny). Kanalizace v lokalitě je navrhována dle požadavků správce kanalizačního řadu jako oddílný systém s tím, že přípojky splaškové kanalizace jednotlivých objektů budou napojeny na prodloužený kanalizační řad jednotné kanalizace . Dešťová kanalizace bude na jednotný kanalizační řad napojena se systémovou redukcí výtoků dešťových vod : např. retenční nádrž s vírovým škrťicím ventilem. Velikost navržené retenční nádrže a nastavení vírového ventilu bude předmětem profesních výpočtů v dalším stupni dokumentace : v územním řízení . Dimenze sítí budou řešeny se správcem sítí v územním řízení.
- **Ochrana hodnot** spočívá v respektování stávající urbanistické struktury lokality Příluk a v návrhu nové urbanisticky a architektonicky hodnotné zástavby , která bude nastavena tak, aby stávající urbanita byla logicky rozvíjena , viz dále.
- **Rozvoj hodnot** spočívá v rozvíjení harmonie stávajícího urbánního prostředí s nově navrhovanou strukturou osídlení důslednou ochranou základního krajinného rámce včetně prolínání krajinné zeleně do navrhované urbanistické struktury, rozvoj infrastruktury s ohledem na těsnou návaznost okolního přírodního prostředí, které zde proniká do stávající i nově navrhované zástavby.
- **Stanovení podmínek pro vymezení a využití pozemků** je v obecné rovině dáno požadavky vyplývající z platného územního plánu, jehož přepis viz kap.3 . Graficky jsou pak zásady využití pozemků zpracovány ve výkresové části studie. Jedná se zejména o funkční vymezení a využití jednotlivých prostor na plochy bydlení a zeleně, dopravní a technickou infrastrukturu , stanovení uličních-stavebních linií zástavby . Návrh dopravní obslužnosti lokality (komunikací) je de facto určujícím limitem-vymezením . Ve studii jsou navrženy dva druhy komunikací : místní a účelové. Místní komunikace je pak součástí veřejného prostranství, další část lokality na jihovýchodě řešeného území je obsluhována nově navrženou účelovou komunikací, kde veřejné prostranství není uvažováno, je však parametricky plněno. Severní vjezd do lokality „Sever“ je uvažován jako účelová neveřejná komunikace . V návaznosti na návrh výše zmíněných komunikací je umístěno vše ostatní. Rozdělení stavebních parcel je navrhováno s přihlédnutím ke stávajícím majetkovým poměrům v lokalitě a k parametrickému nastavení velikostí parcel (min.1000m² včetně komunikací), které je dané stávajícím územním plánem. Majetkové poměry vzhledem k dělení prostoru na

jednotlivé plochy jsou patrné v samostatném situačním výkresu : **Situace-parcelace, vlastnické vztahy.**

- **Stanovení podmínek pro umístění staveb pro bydlení** je dáno obecně podmínkami dle platného ÚP , viz kap.3, viz text výše-Urbanistická koncepce, viz také grafická část této studie. Stavby pro bydlení jsou umísťovány v plochách zeleně a jsou vymezeny plošně plochami „možné zástavby“ v rámci jednotlivých parcel . Stavby pro bydlení a jejich umístění musí současně splňovat další nastavené limity , zejména stavební čáru kolem navrhovaných tras komunikací a koeficient možného zastavění parcely : 0,4 .
- **Stanovení podmínek pro prostorové uspořádání staveb pro bydlení.** Jako limitující podmínka pro stavby pro bydlení se navrhuje omezit plošnou velikost staveb pro bydlení koeficientem zastavění max. 0,4. Dále jsou podél navrhovaných komunikací navrženy stavební-uliční čáry budoucí výstavby, které je nutno respektovat . Jednotlivé stavební objekty pro bydlení a jejich odstupy od sebe (prostorové uspořádání staveb) jsou obecně dány stavebním zákonem, případně obecnými technickými požadavky na výstavbu. Návrh prostorového uspořádání těchto objektů a jejich umístění v navržených funkčních plochách je patrný z grafické části studie a vyplývá zejména z navržené koncepce dopravní infrastruktury a limitující stavební-uliční čáry zástavby kolem komunikací, dále také z již výše jmenovaných podmínek stavebního zákona o odstupových vzdálenostech objektů pro bydlení navzájem mezi sebou (7m) a z min. vzdáleností objektů od hranic sousedních parcel (2m). Plošné vymezení umístění staveb pro bydlení je (v této souvislosti) navrženo rovněž s přihlédnutím k orientaci jednotlivých parcel ke světovým stranám (tedy k oslunění a osvětlení). Možnosti stavění na jednotlivých (budoucích) parcelách jsou graficky vymezeny.
- **Stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání ostatních staveb v území řešeném studií.** Jedná se o stavby dopravní a technické infrastruktury. Podmínkou je dodržení základního plošného schématu navrhované lokality tzn. urbanistické koncepce, zejména se jedná o dodržení tras komunikací. Trasy jednotlivých médií (obecně technická infrastruktura) jsou v této studii orientační a jsou navrženy jako výsledek ekonomického pohledu, požadavků jednotlivých správců sítí, požadavků vlastníků pozemků a dále daností prostorového uspořádání z hlediska ČSN (např. ochranné pásma apod.) Dimenze sítí , trasy a nápojná místa jednotlivých navrhovaných sítí se budou v dalších stupních PD upřesňovat .
- **Stanovení architektonických podmínek pro objekty bydlení.** Limitujícím požadavkem výstavby jsou obecné limity platného územního plánu (2e, tedy výstavba budov ne vyšší než dvě nadzemní podlaží a velikost parcel cca 1000m² včetně obslužných páteřních komunikací, přičemž limit dvou podlaží je nutno držet i po schválení nového územního plánu). Výšková úroveň podlahy 1.np bude max. 0,5m nad úroveň stávajícího terénu.
- Tvarové řešení : jednopodlažní zástavba s podkrovím (sedlová střecha) . Sedlové střechy budou mít sklon min.25° a max.35°. Barevnost střech se připouští cihlově červená a antracit (šedočerná). Hlavní hřeben převažující hmoty střešních rovin všech budoucích hlavních objektů pro individuální bydlení bude rovnoběžný s uliční čarou účelových (vedlejších) komunikací . Objekty mohou být podsklepeny.
- **ETAPIZACE VÝSTAVBY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A KOMUNIKAČNÍHO NAPOJENÍ :**
I.Etapa -vybudování účelových komunikací v lokalitě (na parcelách parc.č.420/6,7,9 , parc.č. 423/1) + prodloužení páteřních sítí podél účelových komunikací + prodloužení páteřních sítí na stávající místní komunikaci -ul. Ke Koňáku (v rozmezí od páteřní přílucké komunikace do odbočení k účelové komunikaci)

II.Etapa rekonstrukce stávající místní komunikace -ulice Ke Koňáku od páteřní přílucké komunikace po odbočení k nově navržené účelové komunikaci v jihovýchodě území

III.Etapa-vše ostatní

SHRNUTÍ LIMITŮ:

1. lokality jsou obslouženy nově navrhovanou místní a nově navrhovanými účelovými komunikacemi, místní komunikace je součástí veřejného prostranství, účelové komunikace v jižní části území jsou navrženy jako neveřejný prostor,avšak s parametrickým plněním prostoru veřejního prostranství, trasy komunikací jsou navrženy graficky. Účelová komunikace v severní části území je navržena jako neveřejný prostor. Vzdálenosti oplocení parcel kolem komunikací je 8m při oboustranně navržené uliční čáře a 6,5m při jednostranně navržené uliční čáře , při severním vjezdu do lokality uliční čára není navržena . Studie neřeší sjezdy z komunikací ani statickou dopravu.
2. Technická infrastruktura (prodloužení páteřních řadů sítí) se odvíjí od tras komunikací, trasy sítí viz grafická část studie. Studie neřeší jednotlivé přípojky a napojení objektů pro bydlení na prodloužené řady
3. objekty pro bydlení nejsou velikostně navrhovány ani umístřovány (ve výkresové části jsou kresleny objekty pro bydlení orientačně), graficky je však ve výkresové části vymezena plocha možné zástavby (nutno však současně splnit limit koeficientu zastavění)
4. dalším limitem stavění je dodržení koeficientu zastavění : max. 0,4
5. dalším limitem stavění ve vymezené grafické ploše je dodržení stavební-uliční čáry kolem nových komunikací (viz grafická část)
6. Výšková úroveň prvního podlahy 1.np bude max. 0,5m nad úroveň stávajícího terénu.
7. Architektonické limity -tvarové řešení (platí v souladu se zadáním pouze pro lokalitu „i.č.364“ :
 - jednopodlažní zástavba s podkrovím (sedlová střecha)
 - objekty mohou být podsklepeny
 - sedlové střechy budou mít sklon min.25° a max.35°
 - střechy budou se štítů bez valeb a polovaleb
 - barevnost střech cihlově červená nebo antracit (šedočerná)
 - hlavní hřeben převažující hmoty střešních rovin všech budoucích hlavních objektů pro individuální bydlení bude rovnoběžný s uliční čarou účelových (vedlejších) komunikací

6. Výkresová část navrhované koncepce :

Širší vztahy	1 : 5000
Situace – hlavní výkres	1 : 500
Situace - parcelace, vlastnické vztahy	1 : 500
Situace - dopravní a technická infrastruktura	1 : 500

Ve Zlíně 22.7.2011 vypracoval :

ing.arch.Martin Krahulík, IČO : 404 23 867, 605 270 653, ARCHITEAM@seznam.cz

Legislativní garant dokumentace :

Ing.arch. Antonín Otěpka , číslo autorizace 3367, typ autorizace -PS