

ÚZEMNÍ STUDIE MÍKOVICE

*pro zastavitelnou plochu SO.3 č. 117
dle ÚP Uherské Hradiště*



TEXTOVÁ ČÁST

Březen 2023

Objednatel: **Město Uherské Hradiště**

Zpracovatel: **Alfinvest Zlín, spol.s.r.o.**
J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice
Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel
Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Pořizovatel: **Městský úřad Uherské Hradiště,**
odbor stavebního řádu a životního prostředí

OBSAH:**A. TEXTOVÁ ČÁST**

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Základní údaje | 5 |
| 2. | Vymezení řešeného území | 5 |
| 3. | Rozsah vymezení a stanovení způsobu využití pozemků | 7 |
| 4. | Urbanistická koncepce a podmínky využití území dle ÚP | 8 |
| 5. | Podmínky pro dopravní infrastrukturu | 10 |
| 6. | Podmínky pro technickou infrastrukturu | 10 |
| 7. | Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu | 12 |
| 8. | Stanovení pořadí změn v území | 14 |
| 9. | Soulad se zadáním | 14 |
| 10. | Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie | 15 |
| 11. | Výsledky jednání | 15 |

B. GRAFICKÁ ČÁST:

| | | |
|------|-------------------------------------|---------|
| I.B1 | Hlavní výkres - urbanistický návrh | 1:1 000 |
| I.B2 | Hlavní výkres – prostorová regulace | 1:1 000 |
| I.B3 | Dopravní a technická infrastruktura | 1:1 000 |
| I.B4 | Širší vztahy | 1:2 000 |
| I.B5 | Vlastnické vztahy | 1:1 000 |

1. Základní údaje

Územní studie je zpracována na základě požadavku města Uherské Hradiště pro plochu vymezenou územním plánem jako smíšenou obytnou vesnickou – SO.3 117. Zpracování územní studie pro plochu SO.3 117 bylo uloženo jako podmínka pro rozhodování o změnách v území Územním plánem Uherské Hradiště, jehož součástí je katastrální území Míkovice nad Olšavou.

Základním podkladem pro zpracování územní studie bylo „Zadání územní studie US 11 Míkovické stráně“ dle původního ÚP. Dle ÚP Uherské Hradiště z roku 2020 se jedná o US 20 Míkovice – Díly, Lopaty.

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a je zpracována v souladu se stavebním zákonem (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) a s předpisy souvisejícími - prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platných zněních.

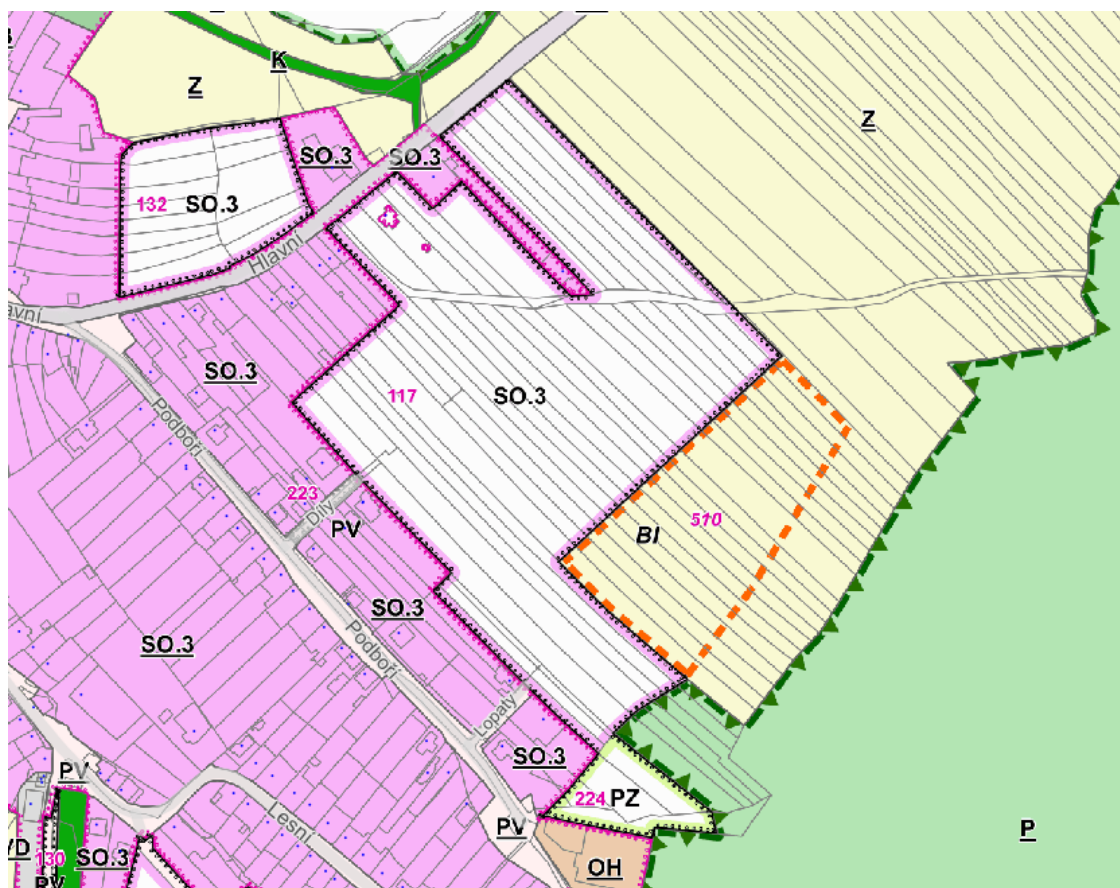
Studii je nastaven základní rámec pro využití území pro výstavbu rodinných domů a umístění veřejné infrastruktury, což bude dále prověřeno v navazujících řízení vedených příslušným stavebním úřadem (např. územní řízení) a v dalších stupních projektové dokumentace.

Územní studie je zpracována oprávněnou osobou v souladu se stavebním zákonem a zákonem č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Územní studie byla v průběhu zpracování konzultována s Městským úřadem Uherské Hradiště, útvarem městského architekta a následně s odborem stavebního úřadu a životního prostředí (pořizovatelem).

2. Vymezení řešeného území

Místní část Míkovice je tvořena katastrálním územím Míkovice na Olšavou a je jednou z částí města Uherské Hradiště. Město Uherské Hradiště představuje významné centrum jihovýchodní Moravy a leží na dolním toku řeky Moravy. Místní část Míkovice leží v jihovýchodní části sídla a jedná se o území s venkovským charakterem zástavby. Řešená lokalita leží ve východní části, podél průjezdní komunikace. Přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí. Plochy leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury.



Výřez hlavního výkresu ÚP Uherské Hradiště



letecký snímek řešeného území
zdroj: mapy.cz

3. Rozsah vymezení a stanovení způsobu využití pozemků

Územní studie řeší zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech v rozsahu lokality SO.3 117 s možností dalšího rozvoje v ploše územní rezervy s označením BI č. 510 – viz výkres **I.B4 Širší vztahy**. Plocha SO.3 117 je o výměře 8,52 ha, z toho byla již část v rozsahu cca 3500 m² zastavěna. Pro další výpočty je pracováno s celkovou výměrou cca **8,2 ha**.

Řešená lokalita je členěna dle navrhovaného způsobu využití následujícím způsobem:

- **navržené stavební pozemky, ve kterých jsou vymezeny plochy pro umístění rodinných domů s označením č. 1 - 79**
- **veřejná prostranství/ veřejná zeleň**
- **plochy pro komunikace a související veřejné prostranství.**

V případě plochy územní rezervy 510 je navrženo členění pro veřejnou infrastrukturu.

Požadavek na vymezení veřejných prostranství ve smyslu ustanovení §7 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. byl splněn následovně:

| označení veřejného prostranství | označení lokality | výměra lokality (ha) | min. požadovaná výměra veřejného prostranství (m ²) | výměra navrženého veřejného prostranství bez komunikací (m ²) |
|---|-------------------|----------------------|---|---|
| Veřejné prostranství/veřejná zeleň | SO.3 117 | 8,2 | 4100 | 4170 |

Podrobnější členění v rámci řešené lokality je zřejmé z výkresu **I.B2 Hlavní výkres – prostorová regulace**.

Veřejné prostranství je tvořeno plochami zeleně s parkovou úpravou a plochami pro krátkodobou nepobytovou rekreace např. dětská hřiště. Součástí těchto prostor budou pěšiny, chodníky, mobiliář jako např. lavičky, odpadkové koše, pítka apod. Přesné určení bude dle převažující poptávky v době realizace. V rámci projektu ZTV v následných stupních projektové dokumentace budou veřejná prostranství řešena s ohledem na vyloučení inženýrských sítí, případně nutnosti jen nezbytná podzemní vedení těchto sítí. Územní studie řeší především funkční plochy urbanizovaného území a možnost vedení hlavních páteřních tras inženýrských sítí. Jedná se o koncepční návrh řešení prostoru. Podrobněji jsou řešeny a povolovány v následných stupních projektové dokumentace. Výsledná podoba a realizace těchto prostranství se předpokládá až po vyřešení roztržité vlastnícké struktury v celé lokalitě.

Součástí veřejných prostranství jsou také části ploch podél navrhovaných **pozemků pozemních komunikací vč. veřejného prostoru**, které nejsou do výsledného řešení započítány.

Návrh je koncipován tak, že zástavba rodinnými domy je situována k navrhovaným obslužným komunikacím, které jsou oboustranně obestavěny. Stavební pozemky tvoří jednotnou uliční linii a společně vytváří nové ulice.

Stavební čára je u stavebních pozemků pevně stanovena a kopíruje tvar komunikací – viz výkresová část:

- stavební pozemky č. **1 – 20** pro těsnou řadovou zástavbu 6 m od hranice s veřejným prostranstvím (o šířce 10 m)
- v případě průjezdní komunikace obcí (ulice Hlavní) je stavební čára pro stavební pozemky č. **21 a 24** navržena ve vzdálenosti 16 m, od komunikace do lokality podél

- pozemku dodržet zákonné vzdálenosti (min 2 m).
- stavební pozemky pro volnou řadovou zástavbu (samostatně stojící rodinné domy) č. **46 – 53, 54 – 58, 66 – 68** založená ve vzdálenosti 6 m od jednotlivých ploch komunikací a souvisejících veřejných prostranství.

Obecně je nutno dodržet minimální vzdálenost mezi rodinnými domy navzájem – 7 m a od hranic mezi jednotlivými pozemky min. 2 m v případě volné zástavby.

Řadová zástavba tvoří jednotlivé sekce v rozsahu osmi (1 – 8) a ve třech případech čtyř domů (9 – 12, 13 – 16, 17 – 20).

V rámci řešené lokality nejsou navrhovány samostatné stavební pozemky pro občanské vybavení.

4. Urbanistická koncepce a podmínky využití území dle ÚP

Pro řešené území platí základní funkční regulace dle vydaného **ÚP Uherské Hradiště**.

Dle **Výkresu výškového členění zástavby** se jedná o území s nízkopodlažní zástavbou rodinnými domy, smíšené vesnické, pro které je stanovena:

- **výška římsy zástavby - max. 8 m.**

výška římsy, grafický popis:



- **tvar střechy - rovná nebo šikmá**

Podmínky využití řešené plochy s rozdílným způsobem využití jsou územním plánem stanoveny v rozsahu následující tabulky:

| | |
|--|-------------|
| PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ | SO.3 |
| Území městských subcenter s převládajícím bydlením tvořeným venkovskou nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a původních zemědělských usedlostí. | |
| <p>Hlavní využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - Není stanoveno. <p>Přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby pro bydlení individuální, - veřejná prostranství, zeleň, - dopravní infrastruktura – místní komunikace, parkovací a manipulační plochy, - technická infrastruktura, - a další využití obdobného charakteru. <p>Podmíněně přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - bydlení hromadné – pouze pokud svým charakterem odpovídá měřítku bydlení individuálního, - stavby občanského vybavení a podnikatelských aktivit – pouze pokud svým charakterem odpovídají měřítku bydlení individuálního a nesnižují kvalitu prostředí pro bydlení, - stavby pro rekreaci a individuální rekreaci, pokud svým charakterem odpovídají měřítku staveb bydlení individuálního - doplňkové stavby pro zemědělskou výrobu a chov hospodářského zvířectva, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží), <p>Nepřípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - výrobní areály a sklady, - hromadné garáže, - čerpací stanice pohonných hmot, - zahrádkové osady, - a další využití neslučitelné s využitím přípustným. | |
| <p>Podmínky prostorového uspořádání</p> <ul style="list-style-type: none"> - stávající výšková hladina území města Uherského Hradiště je stabilizovaná, - závazný metodický postup pro posuzování výšky zástavby a způsobu zastavění je obsažen v kapitole I.A.f.4) a ve výkrese výškového členění zástavby. | |
| <p>Podmínky ochrany krajinného rázu</p> <p>Základní podmínky ochrany krajinného rázu jsou územním plánem definovány, jednoznačně určeny a obsaženy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. v urbanistické koncepci 2. v návrhu zastavitelných ploch a ploch přestavby 3. v definici způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití 4. v zadání územních studií a regulačních plánů předepsaných územním plánem (viz kapitola I.A.k a I.A.l). | |
| <p>Rozsah platnosti a další podmínky</p> <p>Stávající plochy „SO.3“</p> <p>Návrhové plochy „SO.3“ 8, 11, 12, 13, 14, 16, 96, 114, 115, 117, 119, 122, 124, 126, 127, 129, 132, 133, 136, 138, 139, 150, 182, 189, 228, 229, 232, 234</p> <p>Plochy územních rezerv „SO.3“ plochy nejsou vymezené</p> | |
| <p>Plochy, pro které platí výjimečné podmínky</p> <p>Regulační plán: není stanoveno</p> <p>Územní studie: 115, 117, 132, 234</p> <p>Etapizace: Viz kapitola I.A.m)</p> <p>Další podmínky: Q₁₀₀ - 8, 114</p> | |

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Lokalita je napojena dvěma sjezdy z ulice Hlavní - navrhovanými obslužnými komunikacemi s šířkou veřejného prostoru 10 m pro obsluhu celého území. S ulicí Podboří je lokalita propojena pokračováním ulic Díly a Lopaty. V centrální části je jedna z neprůjezdných ulic ukončena obratištěm. Dopravní řešení je zřejmé z výkresu **I.B3 Výkres dopravní a technické infrastruktury**. Návrh dopravního řešení včetně šířkového a směrového uspořádání odpovídá požadavkům a nárokům na obsluhu navrženého obytného souboru. Navržená veřejná prostranství splňují v rámci lokality zákonnou šířku 8 m pro obousměrný provoz, případně šířku 6 m u jednosměrného provozu. V místech napojení jsou dodrženy rozhledové trojúhelníky a ve vztahu k výškovému uspořádání komunikací nejsou přijímána žádná opatření a návrh vyhovuje normovým požadavkům. Navržené šířkové uspořádání umožňuje upřesnit kategorii komunikace včetně šířkového řešení v rámci zpracování jejího projektu; lze zajistit dvoupruhovou obousměrnou obslužnou komunikaci o šířce 6 m (2 x 2,75 m).

V navazujících stupních PD:

- budou dořešeny stavební objekty navazující na silnici III/05017, zejména napojení MK na silnici III. třídy včetně odvodnění
- bude požádán silniční správní úřad o připojení. K žádosti bude doložena situace připojení s vyznačením rozhledového trojúhelníku, podélný a příčný řez sjezdem, technická zpráva a souhlas s připojením k silnici vydaný Ředitelstvím silnic Zlínského kraje
- upřesněn rozsah protihlukových opatření na základě výpočtu hlukové zátěže z dopravy.

Parkování a garážování vozidel bude zajištěno na pozemcích rodinných domů s využitím předzahrádek.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na technickou infrastrukturu budou napojeny rodinné domy ze všech navržených stavebních pozemků. Nově navržené inženýrské sítě budou uloženy zejména v prostoru místní komunikace dle podrobnějších podmínek vlastníků technické infrastruktury. Podrobnější řešení je zřejmé z výkresu **I.B3 Výkres dopravní a technické infrastruktury**.

Zásobování vodou bude řešeno napojením na veřejnou vodovodní síť. Výsledné řešení respektuje stávající trasu vodovodního přivaděče do obce Podolí a Popovice.

V navazujících stupních PD:

- dodržet ochranné pásmo vodovodního přivaděče v rozsahu min. 1,5 m od vnějšího líce zařízení a objektů na síti vodovodu ve vztahu od parcel, plotů, nemovitostí, ale i od ostatních plánovaných sítí včetně nové vodovodní zásobovací sítě. Vodovodní řad musí zůstat přístupný pro provozování a údržbu.

Potřeba pitné vody pro obyvatele navrhovaných obytných souborů:

Obytný soubor - 79 RD, pro potřebu výpočtu je obložnost RD 3,5 osob - celkem cca **277 obyvatel**

Specifická potřeba pitné vody – 100l/obyv/den

$$Q_{d \text{ byt. fondu}} = \text{počet.obyvatel} \times 100\text{l/obyv/den}$$

$$27700 \text{ l/den} = 27,7 \text{ m}^3/\text{den}$$

Odpadní vody jsou odvedeny prostřednictvím navržené jednotné kanalizace s napojením na stávající kanalizační síť. Základním principem dopravy odpadních vod gravitační kanalizací je

beztakový průtok odpadních vod o volné hladině a minimální sklon stokové sítě je dán především unášecí silou, aby nedocházelo k zanášení sedimenty, ale zároveň by neměl být příliš vysoký, aby nedocházelo k dynamickému poškození stoky. Vlastní návrh kanalizace se bude odvíjet od přesného rozsahu odkanalizované zástavby a předpokládané kapacity odpadních vod. Minimální výška krytí kanalizace je v závislosti na klimatických podmínkách (nezámrazná hloubka) cca 1 m, v místě komunikací 1,5 m a pod silniční sítí cca 1,8 m.

Vzhledem ke konfiguraci terénu není možné odkanalizovat území gravitačně. Je navržen systém kanalizační stokové sítě s čerpacími stanicemi; jejich umístění je dáno situováním zástavby, konfigurace terénu a možnosti umístění stavby na pozemky a možností stávající stokové sítě (výška šachet, kapacita potrubí apod.). Alternativou je řešení splaškové kanalizace s jednou čerpací stanicí umístěnou v nejnižším místě gravitačně neodvodnitelného území. Všechny objekty jsou napojeny do hlavních řadů přípojkami. Přesné trasy a hloubky kanalizačních řadů a přípojek na hranice parcel budou specifikovány v následném projektu ZTV.

Dešťové vody jsou vsakovány na jednotlivých pozemcích a budou řešeny při umístování každé jednotlivé stavby včetně odvedení dešťových vod z pozemní komunikace. Alternativou řešení je odvod dešťových vod oddílnou kanalizací s odvedením do vodního toku Olšavy nebo jejího slepého ramene.

V navazujících stupních PD:

- kapacitně prověřit a upřesnit situování čerpací stanice (včetně jejich počtu)
- kapacitně prověřit odvod dešťových vod s využitím oddílné kanalizace zaústěné do vodního toku Olšavy nebo jejího slepého ramene
- zpracovat posouzení ovlivnění všech odlehčovacích komor směrem k ČOV Uherské Hradiště (dle § 19 odst. 11 vyhl. č. 428/2001 Sb. v platném znění); dle potřeby navrhnout nové odlehčovací objekty
- dokumentaci v rozpracovanosti konzultovat na SVK, a. s. Uherské Hradiště.

Výše uvedené podmínky pro navazující stupně PD se netýkají stavebních pozemků č. 21 a 24 – viz etapizace v kap. 8.

Zásobování plynem je řešeno napojením na STL rozvody zemního plynu.

Přípojení na el. síť NN bude řešeno zemním kabelem s využitím stávajících trafostanic, případně lze novou trafostanicí umístit v závislosti na nastavené etapizaci ve vymezených veřejných prostranstvích.

Stávající trasa VN je řešením respektována; ze zadání nevyplýval požadavek na kabelizaci nebo přeložku vedení. V budoucnosti bude možné vedení VN do kabelu v zemi uložit. Řešení územní studie toto umožňuje a nemá to žádný vliv na koncepci jejího řešení. Pokud by se vedení VN ukládalo do kabelu, je třeba využít veřejná prostranství.

Velikost elektrického výkonu pro předpokládaný počet rodinných domů se bilancuje v následujícím rozsahu:

Odhadovaný počet RD celkem 79

Základní stupeň elektrizace: B2 + 20%C1

Výkony: pro B2 – cca 11kW

pro C1 – cca 20 kW (*předpoklad vytápění cca 9kW*)

Instalovaný výkon: cca 1013 kW

Soudobý výkon (předpoklad 40 – 50%): cca 405 – 506 kW

Základní stupně elektrizace jsou definovány následovně:

A – základní elektrické spotřebiče

B1 – A + elektrické vaření

B2 – B1 + elektrický ohřev TUV

C1 – B2 + elektrické vytápění – nižší stupeň

C2 – B2 + elektrické vytápění – vyšší stupeň

Stupeň elektrizace je navržen s ohledem na polohu území, předpokládanou velikost stavebních pozemků, která generuje velikost umísťovaných staveb, a předpokládané využití pro čisté bydlení.

V rámci navržených komunikací se předpokládá vybudování veřejného osvětlení.

7. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Koncepce řešení zástavby je volena tak, aby při dodržení doporučeného charakteru staveb, zastřešení, barevnosti a materiálových skladeb střech a fasád, charakteru oplocení a staveb souvisejících a doplňujících hlavní funkci bydlení nedošlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu.

Návrh prostorové uspořádání vychází z **charakteru okolní zástavby, kdy je zachován tradiční charakter zástavby respektující místní ráz a architektonické ztvárnění.**

Charakter obytných staveb:

Stavební pozemky č. 1 – 20:

- **řadové rodinné domy** tvořené čtyřmi sekcemi: jednou po osmi a třikrát po čtyřech rodinných domech

- **1 nadzemním podlaží a podkroví**

Stavební pozemky č. 21, 24 situované podél ulice Hlavní:

- **samostatně stojící** (izolované) rodinné domy do **300 m²** zastavěné plochy. U pozemku 21 je možno řešit zástavbu i dvojdomem (dle parcel).

- **1 nadzemním podlaží**

Stavební pozemky č. 22, 23 a 25 – 79:

- **samostatně stojící** (izolované) rodinné domy do **150 m²** zastavěné plochy

- **1 nadzemním podlaží a podkroví**

- **nepřípustné** jsou stavby typu „bungalov“ a **sрубové stavby**

- **zastavěná plocha stavebního pozemku max. 50 %**

Charakter zástavby vychází z poptávky v území a především z charakteru navazující okolí zástavby. Základním typem zástavby je rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím (využitelnost půdního prostoru pro podkroví není nezbytně nutná) se sedlovou střechou a přízemními doplňujícími stavbami. K těmto střechám je možno přiřadit i domy s pultovými střechami nebo ve hřebenu výškově uskočenými šikmými střechami (dva proti sobě jdoucí pulty s hřebenem v různé výšce). Uvedená regulace vychází z okolní zástavby v ulicích Hlavní a Podboří a pohledové exponovanosti lokality. Z tohoto důvodu se zde uplatňuje v základních parametrech rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, avšak bez striktní regulace týkající se půdorysného tvaru. Tím je dána, i s ohledem na okolní zástavbu, možnost variabilního řešení a je zachován potenciál pro tvůrčí práci projektanta. Z hlediska maximální velikosti je doporučená regulace dostačující a musí se vždy přizpůsobit velikosti jednotlivých stavebních pozemků. Z výše uvedeného je také zřejmé, že v řešeném území není žádoucí stavba o dvou plnohodnotných nadzemních podlažích a podkroví, přestože se obdobné stavby v blízkosti nacházejí.

Pro stavby ležící v uliční frontě podél ulice Hlavní je nastavena odlišná regulace tak, aby svým hmotovým pojetím korespondovaly se stávající zástavbou v uliční frontě, případně ji vhodně doplňovaly.

Pro stavební pozemky č. 21 - 79 jsou dále vyloučeny obytné domy typu „bungalov“, což jsou

přízemní stavby s převládající délkovou nebo čtvercovou dispozicí zastřešené valbovými nebo stanovými střechami s velmi mírným sklonem, bez využitelného podkroví a srubové stavby. **Srubové stavby jsou domy s viditelnou konstrukcí stěn tvořených dřevěnými kmeny stromů nebo i tzn. „dřevěnice“, to je viditelná konstrukce obvodových stěn z opracovaných dřevěných trámů. Platí to i pro zděné objekty s plnoplošným trámovým obkladem (celodřevěná trámová konstrukce kotvená ke zděnému podkladu).** Jedná se o zástavbu, která není charakteristická pro daný region a pro pohledově exponovanou část lokality se jeví jako nevhodná.

Zastřešení rodinných domů:

- **šikmé střechy** např. sedlové, valbové, pultové apod.
Vyloučeny jsou střechy rovné.

U stavebních pozemků jsou navrženy šikmé střechy. Navržený typ zástavby byl přizpůsoben převažující stávající zástavbě ležící v sousedství. Přestože jsou v blízkosti řešeného území použity rozdílné typy zastřešení, je snaha o sjednocení vzhledu lokality, a proto jsou navrženy pouze střechy šikmé v převážné části půdorysu domu. Opět není nastavena striktní regulace týkající se tvaru a sklonu zastřešení. Tím je dána, i s ohledem na okolní zástavbu, možnost variabilního řešení a je zachován potenciál pro tvůrčí práci projektanta.

Barevnost fasád a střešní krytina:

- vnější omítky bílé nebo v pastelových odstínech. Možnost využití dalších přírodních materiálů např. kámen, dřevo, keramický nebo cihelný obklad.
- střešní krytina maloplošná skládaná (betonová, pálená), cihlově červená, červenohnědá nebo antracitová nebo její imitace

Barevnost fasád předpokládá bílé nebo pastelové omítky. Nedoporučují se výrazně barevné omítky. Výraznou barevností dochází k dominantnímu uplatnění těchto staveb a k setření vzájemných optických vazeb. Navržené doporučení nereflektuje tyto současné módní trendy, ale je nadčasové. Vychází z barevnosti původní historické zástavby, ale dává jí moderní podobu. Stejně tak připouští využití přírodních materiálů na fasádě např. v podobě obkladů. Stejně tak je navržena střešní krytina pro šikmé střechy - maloplošná skládaná (betonová, pálená) nebo její imitace, což vychází z původní podoby historické zástavby. Barevnost vychází ze stávajícího charakteru okolní střešní krajiny a je navržena v tmavých odstínech jako cihlově červená, červenohnědá nebo antracitová. Barevnost je doporučena, avšak její dodržení se jeví jako maximálně vhodné, zejména vzhledem k pohledové exponovanosti lokality.

Oplocení:

- oplocení v uliční frontě otočené do veřejného prostoru bude umístěno na úrovni líce staveb rodinných domů - plotová pole s využitím dřeva, kamene, cihelného zdiva, kovu; výška do 1,6 m, alespoň částečně průhledné (min. 50 %). Lze využít živé ploty v kombinaci s drátěným oplocením.
- v území mimo kontakt s veřejným prostorem lze použít drátěné oplocení, výška do 2 m
- u pozemků 21 a 24 navazuje oplocení před domy (podél ulice Hlavní) na stávající oplocení sousedních domů a pozemků.
- u stavebních pozemků v blízkosti vodovodního přivaděče řešit oplocení tak, aby byl zajištěn přístup k vodovodnímu řádu pro provozování a údržbu.

Uvedená regulace předpokládá „jednotný“ výraz uliční fronty oplocení otočeného do veřejného prostoru, protože zde plní také funkci estetickou.

Další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu - stavby související a podmiňující bydlení - přízemní se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu.

8. Stanovení pořadí změn v území

a) Realizace výstavby je navržena ve dvou etapách:

I. etapa - stavební pozemky 1 – 40 a 72 - 79

II. etapa – stavební pozemky 41 - 71

b) Podmínkou pro zahájení výstavby rodinných domů je vybavení alespoň části území, v němž má stavba stát:

- základní dopravní infrastrukturou tj. dokončená alespoň stavba spodního silničního tělesa
- základní technickou infrastrukturou tj. vybudovaná kanalizace napojená na veřejnou kanalizační síť, zásobovací řad veřejného vodovodu, dočasná nadzemní nebo již kabelová el. přípojka NN.

U pozemků 21 a 24 je možné napojení na domovní ČOV do doby vybudování veřejné kanalizační sítě. Po její realizaci musí být domy na těchto pozemcích přepojeny na veřejnou kanalizaci.

Uvedená podmínka nemusí být splněna v případě, že lze zajistit kapacitní napojení na veřejnou infrastrukturu jiným způsobem, který neznemožní realizaci a hospodárnost další výstavby v území.

Uvedené požadavky na vybudování dopravní a technické infrastruktury vyplývající z platné legislativy, která požaduje jejich zajištění pro stavbu rodinného domu.

9. Soulad se zadáním

- Územní studie je zpracována v rozsahu celé řešené lokality s možností budoucí výstavby v navazující ploše územní rezervy.
- Studií jsou vymezeny jednotlivé stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů, pozemky pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a pro veřejná prostranství. V dané lokalitě nejsou územním plánem vymezeny plochy ani koridory pro veřejně prospěšné stavby. Pro stavební pozemky je nastavena podrobnější regulace, v odůvodněných případech je stanovena stavební čára.
- Umístění, hmotové a prostorové uspořádání vychází z charakteru stávající venkovské zástavby. Navrženým řešením je zajištěna prostupnost území. Jsou navržena veřejná prostranství, poloveřejné plochy, které jsou reprezentovány neoplocenými předzahrádkami a plochy soukromé – klidová část zahrad za domy.
- Je stanoven charakter zástavby – řadové a izolované rodinné domy, výšková hladina 1NP a podkroví, typ zastřešení – šikmé střechy.
- Je navrženo veřejné prostranství v odpovídající velikosti, v souladu s požadavky ustanovení §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- V řešeném území nejsou navrženy samostatné stavební pozemky pro objekty občanské vybavenosti.
- Řešení respektuje existující limity využití území.
- Je navrženo řešení veřejně dopravní a technické infrastruktury dle požadavků zadání.
- Obsah ÚS a struktura výkresové část odpovídá zadání a studie je předána v rozsahu 2 paré, formát obálek A3.

10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje celkem: 15 listů textové části

Územní studie obsahuje celkem: 5 výkresů:

- I.B1 Hlavní výkres - urbanistický návrh
- I.B2 Hlavní výkres – prostorová regulace
- I.B3 Dopravní a technická infrastruktura
- I.B4 Širší vztahy
- I.B5 Vlastnické vztahy

Uvedený údaj stanovuje rozsah návrhové části územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území. Rozsah textové části je dán počtem listů a rozsah grafické části výčtem jednotlivých výkresů. Přesná specifikace tak zaručí při následné aplikaci obsahovou úplnost používané dokumentace.

11. Výsledky jednání

Výsledky jednání, pracovních výborů a konzultací se zadavatelem, správci dopravní a technické infrastruktury jsou zahrnuty do výsledného řešení územní studie.

Jednotlivá stanoviska a vyjádření jsou součástí dokladové části:

- Ředitelství silnic Zlínského kraje – vyjádření ze dne 2.5.2023
- Městský úřad Uherské Hradiště – koordinované závazné stanovisko ze dne 4.4.2023
- Slovácké vodárny a kanalizace a.s. Uherské Hradiště – vyjádření ze dne 5.6.2023
- Stanovisko města Uherské Hradiště – stanovisko ze dne 12.6.2023