

US 10 „Mařatice - Vyhlídka“ , I. etapa

Záměrová územní studie dle Územního plánu města Uherské Hradiště

- textová část

Pořizovatel územní studie : MěÚ Uherské Hradiště
APR, oddělení územního plánování
jako Úřad územního plánování

Zpracovatel: Ing.arch. Josef Hajduch, Prostřední 41, 686 01 Uherské Hradiště
ČKA 02541

Zpracováno: květen 2013

Obsah

<u>I. Úvod</u>	3
<u>I.1. Popis umístění v širších vazbách na okolí</u>	3
<u>I.2. Bližší popis současné zástavby</u>	3
<u>I.3. Popis záměru:</u>	3
<u>II. Účel územní studie</u>	5
<u>III. Cíl územní studie</u>	5
<u>IV. Vymezení řešeného území</u>	6
<u>IV.2. Funkční využití ploch:</u>	6
<u>V. Výchozí podklady</u>	6
<u>VI. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury</u>	7
<u>VI.1. Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:</u>	7
<u>VI.2. Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury:</u>	8
<u>VI. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území</u>	9
<u>VII. Závěr</u>	10

I. Úvod

Na základě schváleného územního plánu pro město Uherské Hradiště podal investor Sandomir Trade, s.r.o. se sídlem Praha 4, Podolská 103/126, PSČ 147 00, IČ 01475339, v souladu s ustanovením § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podnět na pořízení „Územní studie pro lokalitu US 10, (dále jen „územní studie“). Územní plán nabyl účinnosti dne 29.9.2011.

Na části ploch v této lokalitě hodlá investor následně provést výstavbu několika rodinných domků.

I.1. Popis umístění v širších vazbách na okolí:

Plánovaná zástavba se nachází vedle již vybudovaného rekreačně sportovního areálu – tenisových kurtů a je ohraničena ze severovýchodní a severozápadní strany stávající zástavbou rodinných domků. Z jihozápadní strany navazuje na rozvojovou plochu BI 51 určenou pro individuální obytnou zástavbu. Studie je zpracována v rozsahu ploch BI 50 a PZ 55. včetně trasy budoucí komunikace na ploše PV 58. Plocha záměru je dotčena vzdušným vedením VN elektrické energie, záměr předpokládá přeložení části trasy do zemního kabelu.

I.2. Bližší popis současné zástavby:

Severovýchodní a severozápadní okraj uvažovaného projektu je tvořen stávající zástavbou různorodých rodinných domků jedno a ž dvou podlažních se střechami plochými , sedlovými nebo pultovými. Jihovýchodní hranice je tvořena areálem tenisových kurtů s venkovními a vnitřními kurty se zázemím a parkovacími plochami.

I.3. Popis záměru:

Záměr investora je provést územní a technickou přípravu a následnou výstavbu rodinných domků na části plochy řešeného území v rozsahu parcel 3001/42, 3001/44, 3002/50, 3002/67, 3002/73, a 3002/72.

Studie řeší i navazující plochy pro zainvestování a výstavbu dalších rodinných domků včetně, tras vedení komunikací a technické infrastruktury a vymezení plochy veřejného prostranství dle vyhl.501/2006 Sb v ploše PZ 55 dle územního plánu.

Zástavba rodinnými domky je navržena formou volně stojících domků nebo dvojdomků na parcelách velikosti 500 – 1200 m². celkem je navrženo 34 rodinných domků. Navržená komunikační kostra propojuje stávající ulici Na Vyhlídce- větev jdoucí k tenisové hale s budoucí komunikací propojující ulice Konečná s ulicí Na Vyhlídce. Navržené komunikace včetně slepých větví budou mít šířku minimálně 5,5 m, minimální šířka veřejného prostoru – oplocením pozemků je 8 m. Veřejné prostranství je navrženo formou zpevněných ploch s lavičkami a dětským hřištěm v ploše s veřejnou zelení s parkovou úpravou.

II. Účel územní studie

Zpracování územní studie pro tuto lokalitu bylo uloženo Územním plánem Uherské Hradiště (označení lokality - US 10) jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. Územní plán nabyl účinnosti dne 29.9.2011. Vzhledem k aktuálním požadavkům investora na umožnění výstavby na části dotčených pozemků bylo zahájeno pořizování ÚS.

Územní studie bude sloužit jako podklad k pořizování dalších stupňů projektové dokumentace řešeného území.

V této studii jsou dodrženy aspekty plánovací, urbanistické, architektonické, ale také technické a ekonomické, to vše při respektování krajinných hodnot.

Dalo by se shrnout, že účelem zpracování této územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro územně a stavebně správné rozhodování v území a pro navazující investiční činnost tak, aby bylo území využito v souladu s územním plánem.

III. Cíl územní studie

Cílem vypracování této územní studie je návrh :

- systém místních komunikací, napojený na stávající komunikační síť a současně umožňující napojení dalších etap rozvoje lokality
- koncepci technické infrastruktury (z důvodu úspory místa je navrhováno umístění technické infrastruktury pod komunikací. Alternativně je možno vést síť po stavebních pozemcích – formou věcného břemene – zpřesnění bude předmětem následné podrobnější dokumentace).
- koncepci veřejných prostranství, vč. vymezení veřejného prostranství dle vyhl.501/2006 Sb. (na každé 2 ha zastavěné plochy bydlení min. 1000m²)
- stavební pozemky (v maximální hustotě zástavby - celkem 34). Jiné dělení stavebních pozemků, tzn. např. spojování, je možné povolit v rámci územního řízení).

- 1) konkretizovat záměr územního plánu při jeho plném respektování
- 2) prověřit a nalézt přijatelnou míru zastavitelnosti území – jako kompromis mezi ekonomickou udržitelností projektu..
- 3) nalézt optimální koncepci urbanistického, dopravního a technického řešení, se zohledněním všech omezujících faktorů

IV. Vymezení řešeného území

Plocha je vymezena v Územním plánu Uherské Hradiště pod označením US 10. Vzhledem k rozsáhlosti a různorodosti území (a neznámých dalších záměrů) bylo vymezeno území I. etapy územní studie v rozsahu ploch BI 50 určeného územním plánem pro individuální bydlení a plochou PZ 55- veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch. Řešené území zahrnuje i nezbytné širší souvislosti vycházející zejména z řešení veřejné infrastruktury. Řešení I. etapy umožňuje návaznost veřejné infrastruktury následujících etap ÚS10. Podkladem pro koncepci veřejné infrastruktury je Územní plán Uherské Hradiště, Územně analytické podklady a známé záměry investorů.

IV.1. Dosavadní vymezení ploch:

Územní je v současné době extenzivně zemědělsky obhospodařováno, je tvořeno převážně ornou půdou. Část ploch je dotčena vzdušným rozvodem VN elektro.

IV.2. Funkční využití ploch:

Funkční využití ploch v řešeném území respektuje územní plán v dané lokalitě, . jedná se o individuální bydlení a veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch a související dopravní a technickou infrastrukturu.

V. Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování této územní studie jsou:

- a) Územní plán města Uherské Hradiště- nabyt účinnosti dne 29.9.2011..
- b) Zadání územní studie zpracované MěÚ Uherské Hradiště APR, oddělení územního plánování
- c) Podklady zpracované Ing. arch. Josefem Hajduchem
- d) Územně analytické podklady a známé záměry investorů.

VI. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrh respektuje obecně technické požadavky na výstavbu stanovené stavebním zákonem, vyhláškou o obecně technických požadavcích na výstavbu a souvisejících zákonech – především: zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon 2 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dalších předpisů týkajících se dané problematiky a vyhl.501/2006 Sb.

VI.1.Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:

Navržené obslužné komunikace jsou dvojího druhu :

- **páteřní**, která je obousměrná, průjezdná, má šířku 5,5m regulérní dvojpruhové komunikace a bude sloužit pro základní obsluhu území (nejenom majitelů, ale také pro svoz odpadů, údržbu technických zařízení správci inženýrských sítí apod.). také pro přímou obsluhu přilehlých objektů.
- **boční obslužné větve**, které jsou vedeny s minimálním spádem (pokud možno po vrstevnici), jsou sice obousměrné a jednopruhé, ale mají šířku 4,5 m (což pro míjení osobních vozidel v malé rychlosti a při minimálním dopravní zatížení stačí). Na konci jsou navržena obratiště. Tyto krátké a málo frekventované „závleky“ budou sloužit výhradně pro příjezd osobních automobilů k soukromým objektům. K parkování (tím méně k odstavování) vozidel sloužit nebudou – k tomu budou na každé parcele vytvořeny parkovací plochy.

– Doprava v klidu

Na navržených komunikacích se nepočítá s parkováním, jak z důvodů jejich přiměřené šířky, tak z důvodu bezpečnosti a bezkolizní zimní údržby. Naopak na každé parcele je navržena zpevněná plocha (např. zatravnovací dlaždice). Při následné projekční přípravě budou tyto počty doloženy výpočtem normové bilance statické dopravy.

– Nemotorová doprava

Podél páteřních komunikací jsou jednostranně navrženy chodníky v šířce 1,5m. Vzhledem k minimální frekvenci na vozidlových komunikacích –na bočních obslužných

větvích, mohou být – při dodržování pravidel silničního provozu - zároveň využívány pro pěší a cyklistickou dopravu.

VI.2. Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury:

– Zásobování vodou

Stavby budou napojeny na vodovodní rozvod . Vodovodní rozvod bude vyprojektován a nadimenzován pro celé řešené území, realizovat se bude po etapách. Bude použito vodovodní potrubí, PE DN 80mm podél bočních komunikací a PE DN 100mm podél páteřní komunikace.

– Kanalizace – odvod splaškových vod

Pro odvod splaškových vod bude použito potrubí DN 300mm v celém území, bude napojeno na stávající řad v ulici Na Vyhlídce.

– Kanalizace - odvod dešťových vod

Dešťové vody budou svedeny z komunikací do jednostranných odvodňovacích vsakovacích retenčních rigolů, z přepadu z těchto rigolů a z ostatních zpevněných ploch prostřednictvím jednotné kanalizace do vodoteče. Ze střech vlastních objektů budou svedeny s ohledem na navrženou velikost pozemků do mobilních nádrží s přepadem do drenážních podmoků na jednotlivých pozemcích. Celková plocha komunikací a zpevněných ploch je vyjádřena v grafickém návrhu.

– Topení a příprava TUV (teplé užitkové vody)

Vzhledem k tomu, že v ulici Na Vyhlídce je středotlaký plynovod bude v uličním profilu veden středotlaký plynovodní řad a do každého objektu povede plynová přípojka k plynovému kotli, který bude sloužit v zimě k vytápění a celoročně k přípravě TUV.

Tato základní varianta může být doplněna o alternativní zdroje podle individuálních požadavků každého majitele (tepelné čerpadlo, sluneční kolektory, fotovoltaické články apod.).

– **Zásobování elektřinou**

Pro zásobování navržených rodinných domků elektřinou bude vybudován nový rozvody od stávající trafostanice z ulice Na Vyhlídce – z estetických a provozních důvodů bezpodmínečně kabelově.

– **Elektronické komunikační zařízení**

V záměru není uvažováno s pevným připojením na linky veřejné komunikační sítě, v lokalitě bude využívána možnost bezdrátového připojení na veřejnou komunikační síť.

VI.Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Veškeré rozvojové návrhy řešit s důrazem na krajinný ráz a začlenění do přírody s využitím institutu limitů a regulativů (typ zástavby, výška, typ a tvar střech, rozloha pozemků a zastavěná plocha objektů apod.).

V dotčeném území se nevyskytují:

- 1) plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- 2) památková rezervace včetně ochranného pásma
- 3) památková zóna včetně ochranného pásma
- 4) krajinná památková zóna
- 5) nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma
- 6) nemovitá národní kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma
- 7) památka UNESCO včetně ochranného pásma
- 8) historicky významná stavba, soubor
- 9) architektonicky významná stavba, soubor
- 10) významná stavební dominanta

Území ani není součástí:

- a) regionu lidové architektury
- b) součástí území s archeologickými nálezy
- c) sledovaných oblastí krajinného rázu

Území není místem krajinného rázu se specifickými podmínkami ani místem významné události. Záměr nevyvolává střety v území ani střety s limity využití území.

Záměr nevyvolává požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo uloženo prověření změny jejich využití území.

VII. Závěr

Tato územní studie je základním územně plánovacím a de facto i projekčním podkladem, který po průběžných konzultacích s klíčovými orgány státní správy, s investory a se zadavatelem, naplnil v „zadání“ požadované cíle :

- 1) konkretizovala záměr územního plánu - při jeho plném respektování
- 2) byla prověřena a nalezena přijatelná míra zastavění území – jako kompromis mezi ekonomickou udržitelností projektu, zachováním (či spíše obnovením) kvality krajiny a zajištěním atraktivnosti pro potenciální klienty
- 3) byla nalezena optimální koncepce urbanistického, dopravního a technického řešení, se zohledněním všech potřebných faktorů

Jsou tedy vytvořeny všechny předpoklady pro racionální pokračování v přípravě tohoto záměru – konkrétně technické infrastruktury včetně dopravního řešení a včetně základních principů parcelace. Nyní je pouze na investorovi, aby se rozhodl, zda zadá projekční zpracování.

Přílohy:

- Grafická část územní studie