

HLUK

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY
BI 7, 8 a PV 57



územně plánovací podklad

2013

VISUALCAD, s.r.o.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název akce:	ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY BI 7, 8 A PV 57 (označení ploch podle Územního plánu Hluk)
Místo:	HLUK
Stupeň:	ÚZEMNÍ STUDIE územně plánovací podklad
Pořizovatel:	MěÚ UHERSKÉ HRADIŠTE APR, oddělení územního plánování
Objednatel:	Hluk, Hřbitovní 140, PSČ 687 25, Hluk IČO 290939
Zhotovitel:	VISUALCAD, s.r.o., Protzkarova 51 686 01 Uherské Hradiště IČO: 25568329, DIČ: CZ25568329, TEL.. 572 551 784, 608 888 574
Zodpovědný projektant:	Ing. Arch. Radoslav Špok, autorizace ČKA č.01431
Datum:	2013

ZKRATKY:

<i>US</i>	<i>...územní studie</i>
<i>ÚP</i>	<i>...územní plán</i>
<i>MěÚ</i>	<i>...městský úřad</i>
<i>OÚ</i>	<i>...obecní úřad</i>
<i>RD</i>	<i>...rodinný dům</i>
<i>DKM</i>	<i>...digitální katastrální mapa</i>
<i>PK</i>	<i>...pozemkový katastr</i>
<i>KN</i>	<i>...katastr nemovitostí</i>
<i>OV</i>	<i>...odpadní vody</i>
<i>ČOV</i>	<i>...čistírna odpadních vod</i>
<i>UŘ</i>	<i>...územní řízení</i>
<i>SP</i>	<i>...stavební povolení</i>

POUŽITÉ PODKLADY:

ÚP Hluk
Mapové podklady ze ZK
Letecký snímek
Podklady z ČUZK

A) TEXTOVÁ ČÁST

	<i>strana</i>
1 ÚVOD	1
2 ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	2
3 CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	2
4 ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE	2
5 POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	2
5.1 VYMEZENÍ ÚZEMÍ	2
5.2 CHARAKTER ÚZEMÍ	3
5.3 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY	4
6 ZÁKLADNÍ PROBLÉMY	5
6.1 PŘÍJEZDOVÁ CESTA	5
6.2 VLASTNICKÉ VZTAHY	7
6.3 TERÉNNÍ KONFIGURACE	8
6.4 VÝROBA V SOUSEDSTVÍ	8
7 NÁVRH ZÁKLADNÍCH VARIANT VYUŽITÍ ÚZEMÍ	9
7.1 VARIANTA A/	9
7.2 VARIANTA B/	12
7.3 VARIANTA C/	14
8 VYBRANÁ VARIANTA	16
9 URBANISTICKÝ NÁVRH	16
9.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB – REGULACE	16
10 TECHNICKÉ ŘEŠENÍ	17
10.1 PŘÍPRAVA ÚZEMÍ	117
10.2 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	17
10.3 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	19
10.4 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	19
10.5 KANALIZACE	19
10.6 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM	20
10.7 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, INFRASTRUKTURA	20
11 NÁVRH ETAPIZACE	21
12 ZÁVĚR	22

B) GRAFICKÁ ČÁST

viz. výkresová dokumentace

<i>číslo</i>	<i>název výkresu</i>	<i>formát</i>	<i>měřítko</i>
B.1	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	A3	1 : 5 000
B.2	KATASTRÁLNÍ MAPA	A3	1 : 1 000
B.3	ORTOFOTOMAPA + KM	A3	1 : 1 000
B.4	SITUACE S VYMEZENÍM PLOCH	A3	1 : 2 000
B.5	URBANISTICKÝ NÁVRH	A3	1 : 1 000
B.5a	ŘEZ TERÉNEM	A3	1 : 750
B.5b	ŘEZ ULIČNÍM PROSTOREM	A3	1 : 200
B.6	VODNÍ HOSPODAŘSTVÍ	A3	1 : 1 000
B.7	ENERGIE	A3	1 : 1 000
B.8	VIZUALIZACE LOKALITY	A4	-
B.9.1	STUDIE RD – PŮDORYS	A3	1 : 100
B.9.2	STUDIE RD – POHLED	A3	1 : 100
B.9.3	STUDIE RD – VIZUALIZACE	A3	-

C) DOKLADY

A) TEXTOVÁ ČÁST

1 ÚVOD

Definice územní studie podle Zákona č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb., zákona č. 191/2008 Sb., zákona č. 223/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 345/2009 Sb., zákona č. 379/2009 Sb. a zákona č. 424/2010 Sb.:

§ 30

Územní studie

(1) Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území**, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

(2) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

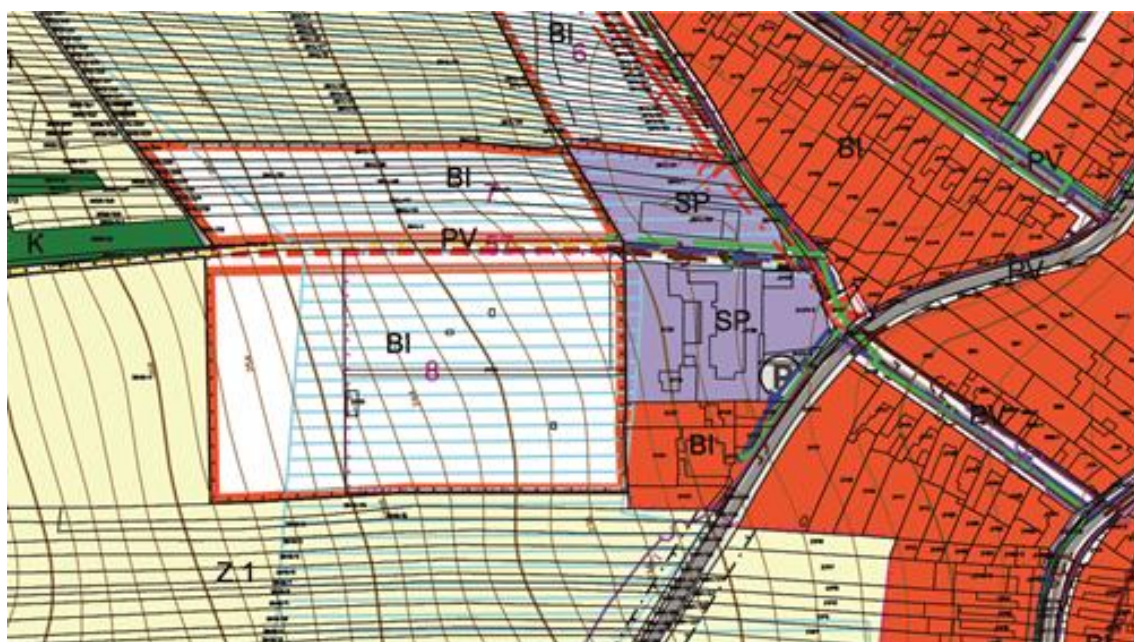
(3) Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.

(4) Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Město Hluk má zpracovaný a schválený Územní plán Hluk.

V územním plánu jsou v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., vymezeny lokality, u kterých je nutné zpracovat US.

Toto je územně plánovací podklad - ÚS řešící lokality BI 7,8 a PV 57



ÚP Hluk – Hlavní výkres - výřez

2 ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Povinnost zpracování územní studie (dále jen ÚS) pro plochy BI - 7,8 a pro plochu pro veřejné prostranství PV - 57 byla uložena již v dokumentaci SEA.

Tato podmínka pro rozhodování o změnách v území (viz § 43 odst. 2 zákona 183/2006 Sb.) byla zapracována do Územního plánu Hluk.

Územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy č. 1/2011 dne 30.11.2011 (usnesením č. 9/11/05) a nabyl účinnosti dne 24.12.2011.

Vydáním OOP zastupitelstvo města Hluk rozhodlo o zpracování územní studie.

Vzhledem k aktuálnímu požadavku investora – města Hluk na umožnění výstavby v části předmětné lokality město rozhodlo o pořízení územní studie.

Zastupitelstvo obce schválilo pořízení ÚS vydáním opatření obecné povahy Územního plánu Hluk.

Žádost o pořízení územní studie město předložilo pořizovateli dne 21.9.2011 pod č.j. 335/2011.

Schválená ÚS se stane podkladem pro rozhodování, která budou měnit využití a uspořádání řešeného území (územní rozhodnutí, případně změny ÚPD).

3 CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

V souladu s §§ 25,30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), je cílem ÚS návrh **optimálního urbanistického uspořádání** řešeného území rozvojové plochy pro bydlení v Hluku (lokality BI 7 a BI 8 ...označení podle platného ÚP) **a návrh etapizace výstavby.**

4 ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Plocha podmíněná zpracováním ÚS je vymezena v Územním plánu Hluk pod označením BI 7, 8 a PV 57. Řešené území zahrne i nezbytné širší souvislosti vycházející z řešení dopravní a technické infrastruktury. Z ÚP Hluk nevyplývají žádné požadavky na obsah ÚS.

Územní studie bude řešit:

- Území o velikosti 3,85 ha
- Vymezení rozsahu veřejných prostranství
- Návrh infrastruktury v rozsahu ÚS
- Vymezení plochy pro veřejnou zeleň
- Základní varianty výstavby RD (min. 30 stavebních míst)
- Základní regulativa
- Etapy realizace

US bude v místě obvyklým způsobem projednána se zástupci města a pořizovatelem US.

5 POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

5.1 VYMEZENÍ ÚZEMÍ

ÚS řeší plochy v územním plánu Hluk, které jsou označeny jako zastavitelná plocha BI 7, 8 a PV 57, s funkcí pro individuální bydlení.

Jedená se o nově navržené plochy, nacházející se západně od hlavního zastavěného území obce. V krajině je území vymezeno ze tří stran hranicí parcel, určených Územním plánem – ve volné krajině využíváno jako pole a z východní strany stávající zástavbou rodinnými domy a plochou smíšenou výrobní.

Horní hranice plochy BI 8 byla upravena na základě stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje odboru životního prostředí a zemědělství z důvodu ochrany krajinného rázu.

5.2 CHARAKTER ÚZEMÍ

Plochy BI 7,8 a PV 57 jsou situovány v západní části na okraji obce mimo hranici zastavěného území obce. Z převážné většiny se jedná o zemědělsky využívanou plochu, především jako sad a zahrady, zbývající část pozemků je roztříštěna obhospodařováním v „drobné držbě“.

V jižní části v zahradách a podél plochy PV 57 se nachází ovocné stromy, ostatní plocha je bez vzrostlé zeleně.

Celková plocha je 3,85 ha.

Hlavním důvodem pro zařazení tohoto území v územním plánu mezi návrhové plochy pro individuální bydlení je skutečnost, že většina pozemků je ve vlastnictví města. Jiné - vhodnější plochy pro výstavbu RD v Hluku nejsou.

Větší část pozemku ve vlastnictví města je v současnosti využívána jako oplocená zahrádkářská osada.

Celý řešený pozemek je ve značně svažitém terénu směrem od západu na východ s proměnným terénním spádem v rozmezí cca 9 – 12 %. Výškový rozdíl mezi dolním a horním okrajem je cca 24m.

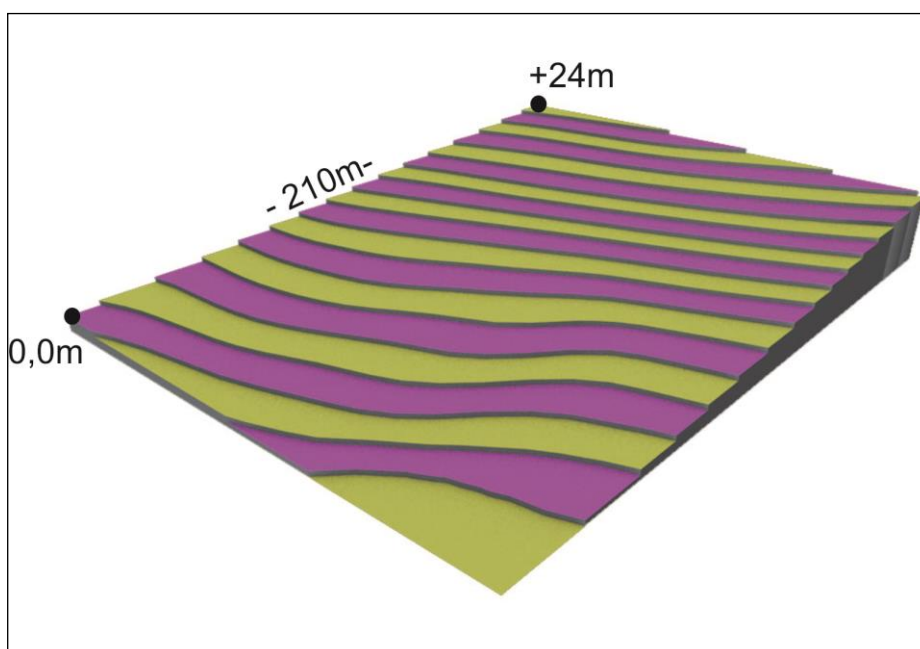
Dopravní napojení lokality na silnici III. třídy je z východní strany přes stávající obslužnou komunikaci na ulici Pod Sádka.

Okolní zemědělské pozemky budou i nadále obhospodařovány a přístupny ze stávajících polních cest a účelových komunikací.

Žádné inženýrské sítě se na řešeném území nenachází.

BPEJ – pozemky leží ve III. a IV. třídě ochrany ZPF. Pozemky s nižší bonitní třídou jsou vhodné i k zástavbě.

V dolní části navazuje na řešené území na areály výrobních firem.



Digitální model terénu řešeného území

5.3 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY

(vyplývající z územního plánu)

BI – Plochy pro bydlení individuální

Hlavní využití plochy:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné podmínky pro využití ploch:

- stavby a zařízení přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zařízení)
- stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 2 nadzemní podlaží a podkroví – max. celková výška 12 m nad úrovní terénu...
- výška staveb bude přizpůsobena okolní zástavbě
- návrhové plochy BI 7, 8 – max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

PV – Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Veřejným prostranstvím se ve městě Hluk vymezují všechny ulice v zastavěné části obce s výjimkou silnic II. třídy, tj. vozovky, chodníky, část sídelní zeleně a další prostory přístupné každému bez omezení. Veřejná prostranství budou primárně plnit dopravně obslužnou funkci.

Hlavní využití plochy:

- náves, ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky

Přípustné využití plochy:

- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím plochy
- dětská hřiště
- doprovodná a izolační zeleň

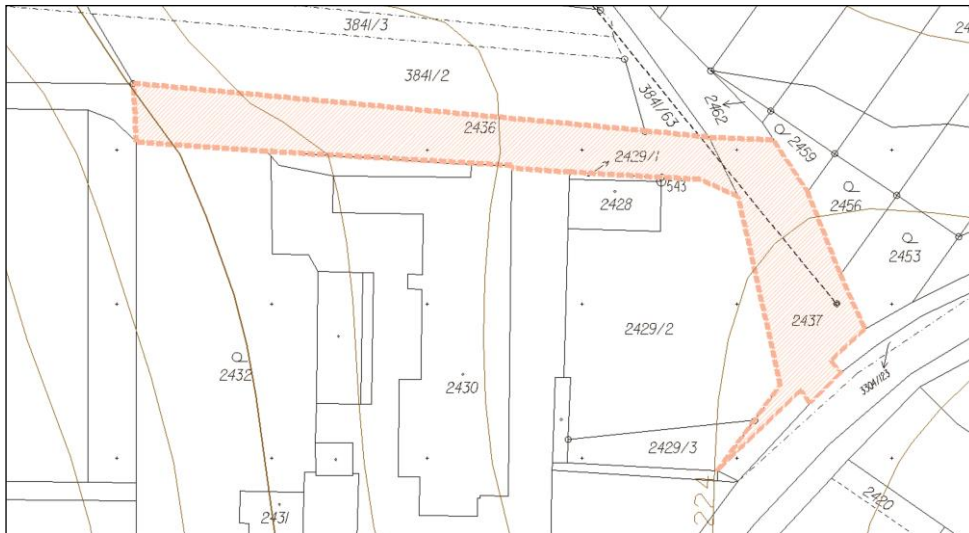
Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

6 ZÁKLADNÍ PROBLÉMY

6.1 PŘÍJEZDOVÁ CESTA

Řešené území je v současnosti přístupné po p.č. 2436, 2437. Hlavní problém je především p.č. 2436, která je dlouhá cca 95 m, ale kolísavou šířkou 6,5 – 9,5 m. tento veřejný prostor nemá optimální parametry ani výškové, ani šířkové.



Vymezení problému s příjezdem v aktuálním mapovém podkladu

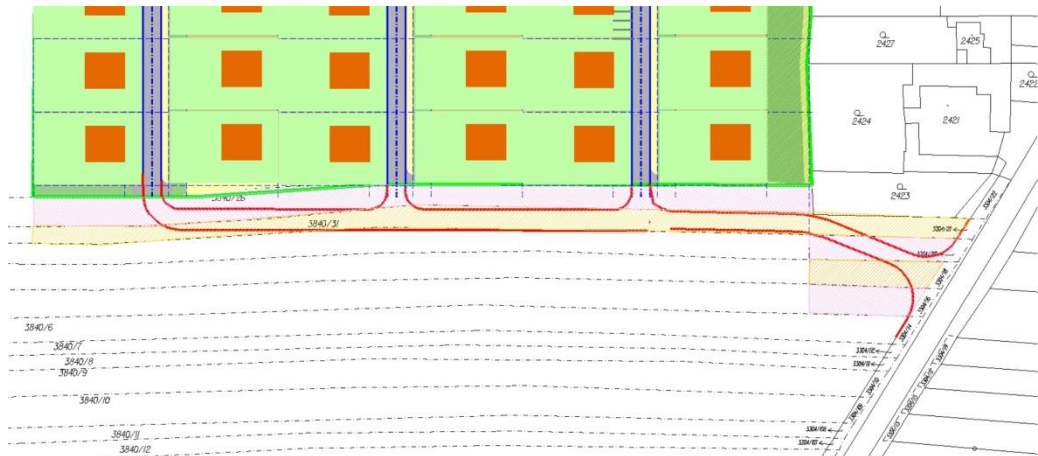


Letecký snímek s příjezdovou komunikací.

Návrh řešení:

Kritický příjezdový úsek by měl být v budoucnosti nahrazen vhodnějším dopravním napojením na SZ okraji města. V současnosti není toto řešení součástí územně plánovací dokumentace.

Při aktualizaci ÚPD by měl být řešen požadavek na nové dopravní napojení.



Varianta vhodnějšího dopravního napojení řešené lokality.

6.2 VLASTNICKÉ VZTAHY

Hlavní plocha nad areálem firmy NIOB FLUID patří městu. Pozemky vpravo od polní cesty jsou ve vlastnictví soukromých osob. V současnosti probíhají majetkoprávní jednání s cílem dořešit majetkově celé území.

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ ŘEŠENÝCH ÚZEMNÍ STUDIÍ:

Katastrální území: Hluk
Pozemky: viz výkresová část
Bližší informace: druhy a parcelní čísla dotčených pozemků dle katastru nemovitostí
(informace z katastru nemovitostí z července 2012)

Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků dle katastru nemovitostí

p.p.č	vlastník pozemku	druh pozemku	výměra
2433	Město Hluk, Hřbitovní 140, Hluk, 687 25	ostatní pl.	73
2434	Město Hluk, Hřbitovní 140, Hluk, 687 25	orná půda	17586
2435/2	Město Hluk, Hřbitovní 140, Hluk, 687 25	ostatní kom.	1591
3840/4	Bachanová Jiřina, Sadová 479, Hluk, 687 25	orná půda	29220
3841/1	Novotná Marie, Solná cesta 130, Uh.Hradiště, Sady, 686 01	orná půda	3007
3841/22	Město Hluk, Hřbitovní 140, Hluk, 687 25	orná půda	17
3841/29	Polášek Marek, Vacenovice 515, 696 06	orná půda	842
3841/37	Polášek Marek, Vacenovice 515, 696 06	orná půda	1640
3841/38	Velecká Marie, Antonínská 870, Hluk 687 25	orná půda	875
3841/39	Velecká Marie, Antonínská 870, Hluk 687 25	orná půda	888
3841/40	Straka Ladislav, Novoveská 1181, Hluk, 687 25	orná půda	927
3841/41	Hurábová Ladislava, Sadová 918, Hluk, 687 25	orná půda	860
3841/42	Křivák Miroslav, Křiváková Anna, Slovácká 1240, Hluk, 687 25	orná půda	1202
3841/43	Křiváková Justina, Lánská 782, Hluk, 687 25	orná půda	1148

Návrh řešení:

Město soukromé pozemky odkoupí nebo vymění – **to je podmínka dalšího rozvoje území**. V rámci následné přeparcelizace dojde k vymezení veřejných prostranství a budoucích stavebních pozemků. Poté město začne etapově budovat základní technickou vybavenost podle reálných ekonomických možností.

6.3 TERÉNNÍ KONFIGURACE

Výškový rozdíl (viz. kap. 5.2) bude hrát velkou roli jak při budování infrastruktury, tak při vlastní výstavbě RD.

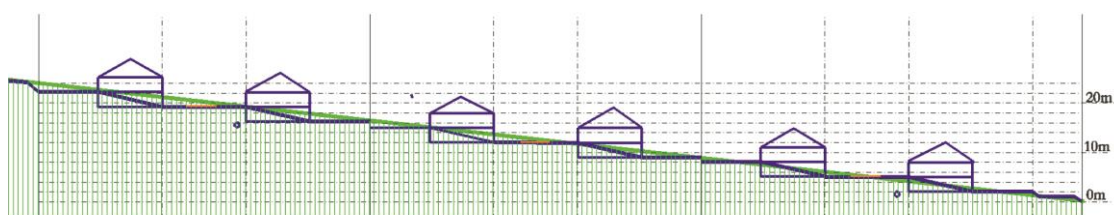


Schéma varianty výškového osazení nových RD.

Návrh řešení:

Navrhované budoucí stavební pozemky mají délku cca 25 (spodní řada) a 30m horní řady a převýšení ve vzdálenosti 30m se bude blížit 4 m. Pro takto svažité pozemek se jako nejvhodnější způsob zástavby jeví RD s jedním nadzemním a jedním částečně v zemi zapuštěným podlažím. Podlaha v horním podlaží bude kopírovat úroveň komunikace a dolní zapuštěné podlaží umožní propojit jej s rovinou zahrady.

Podstatné bude rozhodnutí, zda si každý stavebník individuálně bude upravovat terén nebo dojde k celkové hromadné úpravě – tuto zpracovatel US doporučuje. Při individuálním (a časově různorodém) řešení jednotlivých pozemků může dojít ke sporům při způsobu oplocování, likvidace povrchových vod...

6.4 VÝROBA V SOUSEDSTVÍ

V dolní části pod řešeným územím je několik firemních areálů. Jejich provoz může mít v budoucnosti částečně negativní vliv na plochy pro bydlení. Firma NIOB dobudovala ve svém areálu novou halu. Tato by měla hlukově odclonit případný hluk z výroby a ze státní silnice. Při výstavbě došlo v rámci terénních úprav k menšímu posunu půdy v rohu haly. Svah byl důsledně stabilizován a podle geologického průzkumu by nemělo dojít k dalším komplikacím.

Návrh řešení:

Po projednání této situace na výrobním výboru upravil projektant dolní řadu pozemků pro RD. Mezi areálem firmy NIOB a stavebními pozemky zůstane 10m nezastavitelný volný zelený pás, který bude stabilizovat svah a odcloní plochu bydlení od výroby.

Plochy pro bydlení budou od výrobního areálu důsledně odděleny pásem zeleně a případně. Tyto plochy zeleně budou součástí veřejných prostranství.

7 NÁVRH ZÁKLADNÍCH VARIANT VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Při návrhu urbanistického řešení zpracovatel US po dohodě s objednatelem stanovil následující priority:

- ❖ Systém místních obslužných komunikací by měl být maximálně jednoduchý a přehledný
- ❖ V řešeném území by mělo vzniknout minimálně 30 budoucích stavebních pozemků pokud možno stejných rozměrů (600-700m²)
- ❖ Návrh by měl umožňovat postupné budování po etapách
- ❖ Návrh by měl respektovat možnost, že se nepodaří majetkově dořešit současné soukromé pozemky – vybrané urbanistické řešení by touto skutečností nemělo být dotčeno

V první etapě byly navrženy posuzovány **3 základní varianty dopravního řešení území a obsluhy celého území:**

7.1 VARIANTA A/

Dopravní řešení této varianty respektuje stávající nebezpečnou zemědělskou účelovou komunikaci, kterou rozšiřuje na plnohodnotnou místní obousměrnou obslužnou komunikaci. Na tuto páteřní komunikaci navazují jednotlivé větve místních obslužných komunikací, které částečně kopírují vrstevnice.



Situace

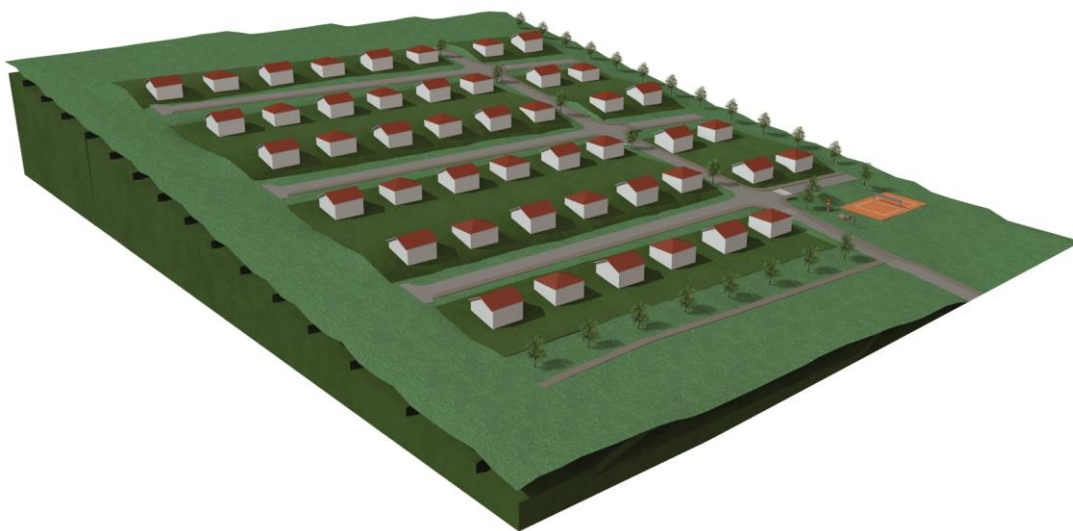


Schéma možné zástavby



Schéma možné zástavby



Letecký snímek se zákresem

Hodnocení varianty A/:

+

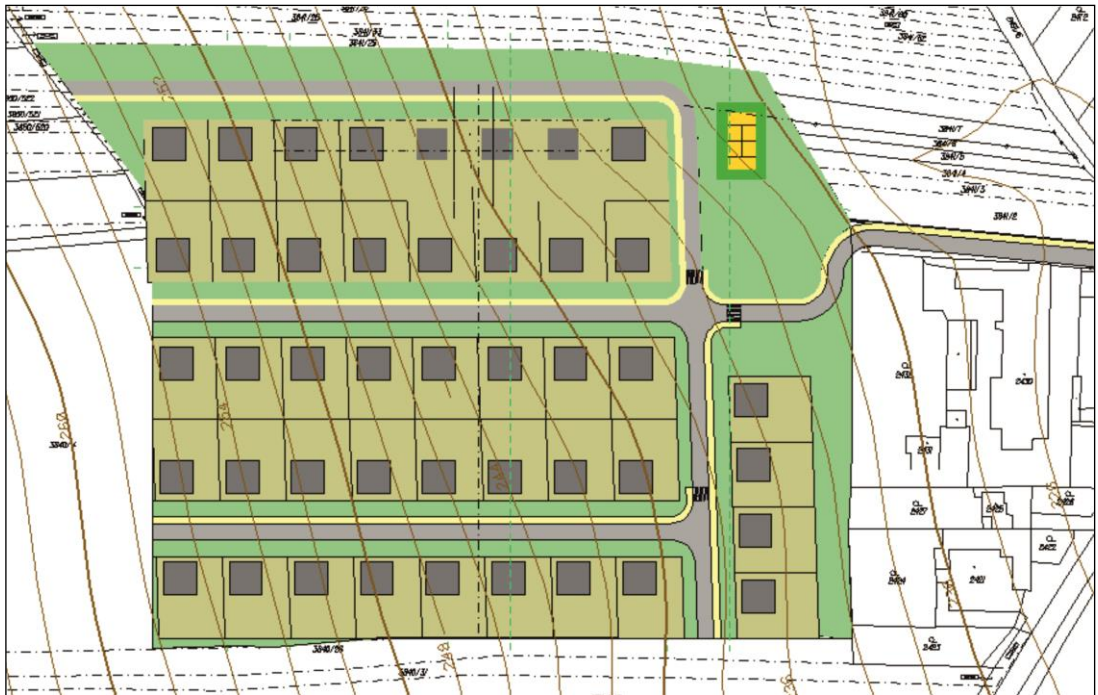
- Jednoduché, logické a přehledné řešení
- většina budoucích stavebních pozemků má shodné rozměry
(jeden z požadavků objednatele US)
- řešení umožňuje optimální etapizaci
- z hlediska oslunění má většina budoucích stavebních pozemků stejné podmínky

-

- páteřní komunikace má značný sklon a je z dopravního hlediska na hranici přípustnosti
- pravidelný šachovnicový systém zástavby je v rámci urbanistické struktury města pohledově nepříliš zajímavý

7.2 VARIANTA B/

Pátevní komunikace se v dolní části lomí a jednotlivé větve místních komunikací jsou dále vedeny téměř kolmo do svahu.



Situace

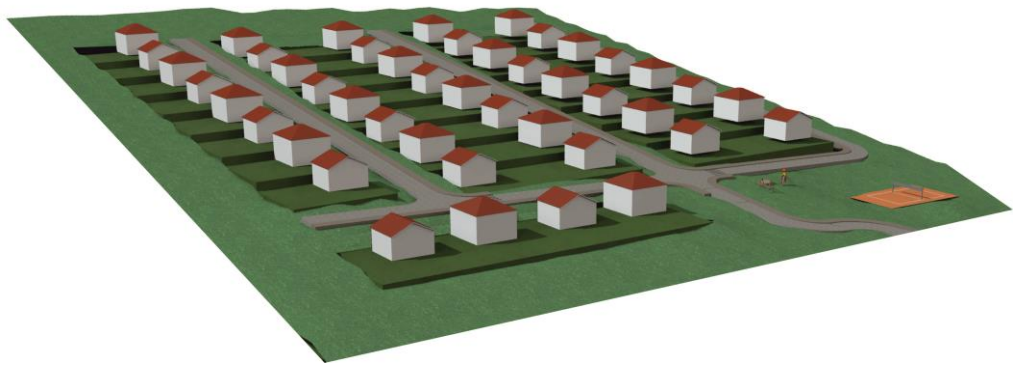


Schéma možné zástavby



Letecký snímek se zákresem

Hodnocení varianty B/:

+

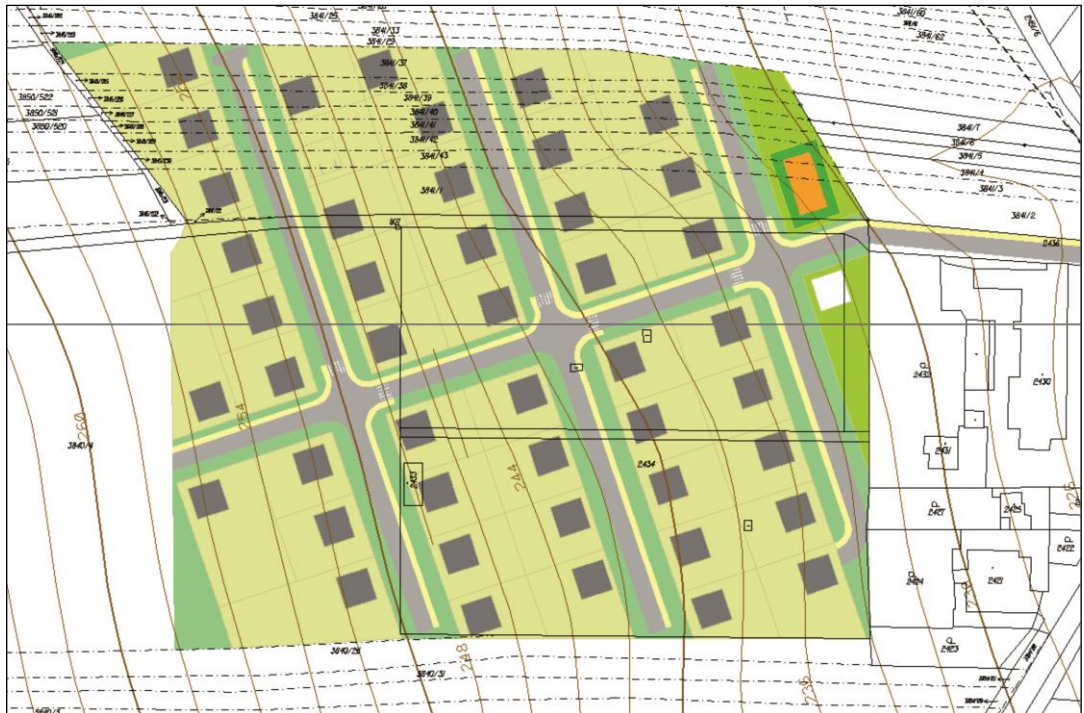
- opět jednoduché a přehledné řešení
budoucí stavební pozemky mají z velké části stejné rozměry
(jeden z požadavků objednatele US)
- řešení umožňuje jednoduchou etapizaci

-

- místní obslužné komunikace mají značný sklon a situování jednotlivých rodinných domů je výškově velmi komplikované (na šířku pozemku 20m je převýšení cca 2.30m)
- pravidelný systém zástavby je v rámci urbanistické struktury města pohledově nepřiliš zajímavý
- z hlediska oslunění má část budoucích stavebních pozemků příznivější podmínky

7.3 VARIANTA C/

Pátevní komunikace je vedena kolmo k vrstevnicím a jednotlivé větve místních obslužných komunikací částečně kopírují vrstevnice.



Situace

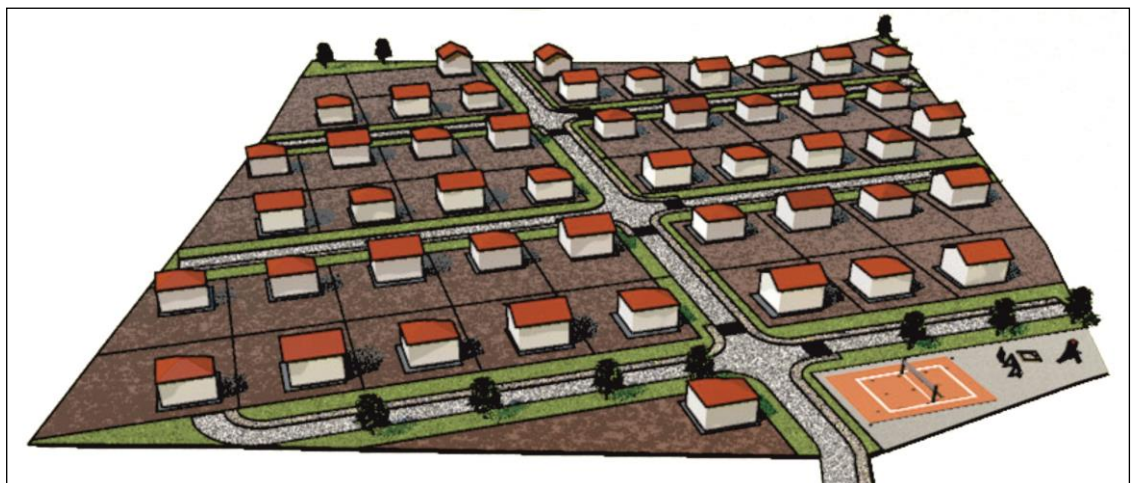


Schéma možné zástavby



Letecký snímek se zákresem

Hodnocení varianty C/:

+

- toto řešení umožňuje zmenšit podélný sklon páteřní místní komunikace a lépe výškově modelovat dopravní a technickou infrastrukturu
- z urbanistického hlediska je toto řešení zajímavější a různorodější

-

- část budoucích stavebních pozemků mají odlišné plochy a rozměry
- vniká menší počet budoucích stavebních pozemků
- etapizace výstavby je komplikovanější než u I. a II.

8 VYBRANÁ KONEČNÁ VARIANTA

Po prezentaci všech tří variant zástavby byla jako nejpřijatelnější vybrána varianta A/, která vychází z následujících principů:

- ❖ Páteřní místní obslužná komunikace vede v trase stávající nebezpečné zemědělské účelové komunikace.
- ❖ Na nově vybudovanou komunikaci budou navazovat vedlejší obslužné dopravní větve vedoucí kolmo k ní (je možné mírně upravit jejich směr podle vrstevnic).
- ❖ Mezi výrobními areály a budoucími stavebními pozemky zůstane pás 10m široký pro tlumící a izolační zeleň.
- ❖ Dolní část páteřní komunikace bude upravena tak, aby přirozeným způsobem nutila řidiče zpomalit rychlost ...viz. výkresová část (v konečné variantě bylo původní řešení – 2x lomená komunikace pod úhlem cca 90°, nahrazeno kruhovým obloukem).
- ❖ Hlavní veřejné prostranství bude situováno v dolní části plochy a bude současně plnit úlohu tlumící a izolační zeleně.

Tato varianta respektuje původní rozvržení ploch podle územního plánu.

Vytváří 45 plošně a rozměrově téměř totožných budoucích stavebních pozemků o šířce 20 m a délce 30 m.

Návrh umožňuje jednoduchou etapizaci.

9 URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistické řešení vybrané a upravené konečné varianty zástavby území je v souladu s platným Územním plánem Hluk. Respektuje dopravní a urbanistické vazby města. Celá lokalita je s ohledem na konfiguraci terénu navržena především pro zástavbu samostatnými RD. V budoucnosti je v případě potřeby možné rozšířit zástavbu dále směrem do města.

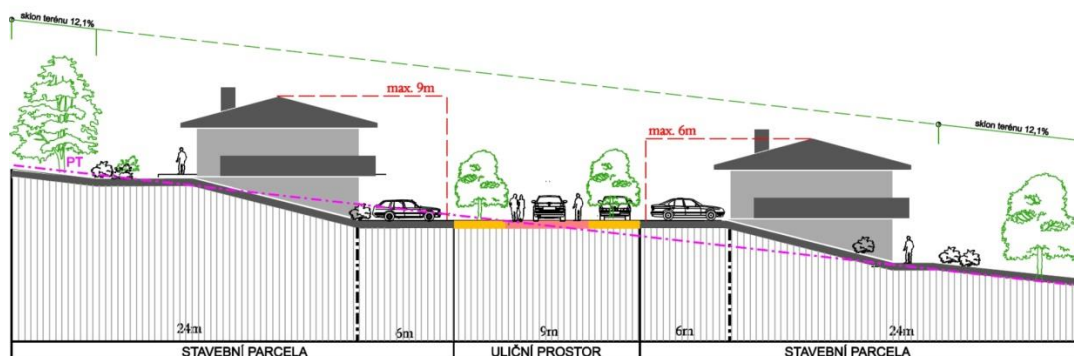
9.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB – REGULACE

Regulační podmínky plošné:

- stavební čára je navržena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství – vyznačeno na výkresech.
- minimální odstupy staveb od hranic sousedních pozemků budou 3,5 m.
- šířka pozemků je navržena na 20m.

Regulační podmínky prostorové:

- podlažnost: 1 nadzemní podlaží a 1 zapuštěné podlaží a podkroví (sedlová střecha).
- max. celková výška objektu 6 m nad úroveň přilehlého terénu veřejného prostranství před RD.



10 TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

10.1 PŘÍPRAVA ÚZEMÍ

Před započítím výstavby objektů, komunikací a inženýrských sítí bude v řešeném území provedena demontáž části stávajícího oplocení pozemků, odstranění stavebních objektů překážejících výstavbě, vykácení dřevin a keřů. Na takto vyčištěném území bude provedeno sejmutí ornice v minimální tloušťce 200 mm, která bude uskladněna na určené skládce a pak zpět použita po dokončení stavebních prací na úpravu okolí komunikací a výkopů.

10.2 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Původní záměr – oboustranná obslužná místní komunikace funkční třídy C šířky 5,5m s odstavnými pásy projektant v konečné variantě pozměnil.

Obsluha území je navržena formou **obytných zón**, napojených na páteřní obousměrnou komunikaci.

Obytná zóna je zastavěná oblast, jejíž začátek je označen dopravní značkou "Obytná zóna" a konec je označen dopravní značkou "Konec obytné zóny".

V obytné zóně smějí chodci užívat pozemní komunikaci v celé její šířce, přičemž se na ně nevztahuje § 53. Hry dětí na pozemní komunikaci jsou dovoleny jen v obytné zóně.

V obytné zóně smí řidič jet rychlostí nejvýše 20 km/hod. Přitom musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo. Stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště.

Za účelem organizování dopravy může město v obecně závazné vyhlášce města vydané v přenesené působnosti vymezit místní komunikace nebo jejich úseky v obytné zóně, které nelze užít ke stání nákladního vozidla nebo jízdní soupravy.

V obytné zóně a pěší zóně musí chodci umožnit vozidlům jízdu. To platí i pro děti hrající si v obytné zóně.

Důvody pro toto řešení:

- potřeba zúžit veřejná prostranství na úkor budoucích stavebních pozemků
- péřka ulice 120m je optimální pro toto řešení
- snížení nákladů na dopravní infrastrukturu

- přirozené a logické zpomalení a zklidnění dopravy v nových ulicích
- kvalitnější a atraktivnější řešení veřejných prostor s dopravou



Příklad obytné zóny: zdroj <http://www.viaprojekt.cz>



Příklad obytné zóny: zdroj <http://www.bcreal.cz>

Komunikace

V obousměrné komunikaci ($\text{š} = 9\text{m}$) v obytné zóně bude šířka dopravního prostoru 4m.

Parkování

S ohledem na požadavek ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ bude podél dopravního prostoru po obou stranách vybudován odstavný/parkovací pás šířka 2,50 m – bude sloužit současně pro vedení technické infrastruktury. Pás bude místy přerušen pro plochy veřejné zeleně a vjezdy na pozemky RD.

V pásích budou vedeny trasy technické infrastruktury a budou tam umístěny sloupky veřejného osvětlení

Chodníky

Pro pohyb pěších bude využíván především pás dopravního prostoru.

Zastávka hromadné dopravy

Nejbližší autobusová zastávka je umístěna v e městě u hlavní silnice ve vzdálenosti cca 400 m od nejvzdálenějšího místa prostoru lokality.

10.3 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zásobování elektrickou energií bude nutno prodloužit distribuční síť do řešené lokality, kde je navržena kiosková trafostanice 160 kVA. Na distribuční síť budou napojeny přípojkové skříně umístěné např. v oplocení a přípojkových skříní budou napojeny jednotlivé elektroměrné rozvaděče. Kabel NN bude veden v uličním prostoru v místě navrženého parkovacího zálivu.

Veřejné osvětlení

Komunikace budou osvětleny úspornými výbojkovými svítidly. Nově navržená lokalita bude mít vlastní okruh rozvodu veřejného osvětlení. Intenzita venkovní osvětlení na komunikacích a parkovišti bude navržena $E_{pk} = 4 \text{ lx}$, svítidly, se zdroji 70 W vysokotlakovými sodíkovými výbojkami uchycenými na ocelotrubkových stožárech max výšky 5 m. Stožáry budou umístěny podél komunikace v chodníku ve vzdálenosti max 1,0 m (0,5 m) od hrany chodníku ke komunikaci. Ocelové stožáry budou vzájemně propojeny a uzemněny zemnicím páskem FeZn 30/4mm.

Spoje a telekomunikační zařízení

V řešené lokalitě se dle podkladů od provozovatele SEK Telefónica O2 Czech Republic, a.s. nenachází podzemní vedení sítě elektronických komunikací (PVSEK). Pro možnost napojení nových rodinných domů na rozvod SEK bude nutné podat žádost o zřízení přípojky u provozovatele elektronických komunikací. Jedná se o společnost Telefónica O2 Czech Republic, a. s.

10.4 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncept zásobování vodou ze stávajícího skupinového vodovodu Uherské Hradiště - Uherský Brod – Bojkovice, je zachována. Pro potřeby řešené lokality je nutno provést prodloužení veřejného vodovodního řadu. Na tento řad budou přípojkami napojeny jednotlivé nemovitosti. Veřejný vodovod bude veden v uličním prostoru a to v místě navrženého parkovacího zálivu.

10.5 KANALIZACE

Z důvodu svažitého terénu bude nutný výpočet nivelety kanalizační stoky a návrh umístění spadišť ke zmírnění rychlosti proudící odpadní vody v potrubí.

Splaškové odpadní vody

Návrh kanalizace vychází z vybudované jednotné kanalizační sítě města, odvádějící OV do ČOV. Odkanalizování lokality bude provedeno gravitačně a napojeno do stávajícího řadu. Umístění kanalizace bude v uličním prostoru v odstavném pásu.. Každá stavba bude přímo napojena na veřejnou kanalizaci.

Dešťové odpadní vody

Při návrhu nové zástavby je třeba minimalizovat rozsah zpevněných ploch a nezvyšovat odtokový součinitel v řešené lokalitě. Do jednotné kanalizace se předpokládá pochycení dešťových vod převážně ze střech objektů a z veřejných komunikací. Z travnatých ploch budou dešťové odpadní vody přednostně ponechány k zasakování tak, aby byl co nejméně ovlivněn režim podzemních vod.

10.6 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Jedním ze zdrojů pro vytápění a ohřev TUV je zemní plyn. Pro plynofikaci řešené lokality je nutno prodloužení stávajícího STL plynovodu a vytvořit tak větve pro jednotlivé ulice. Z této části pak bude možno napojit jednotlivé nemovitosti samostatnými přípojkami. Veřejný plynovod bude veden v uličním prostoru v místě navrženého parkovacího zálivu. Při vedení tras veškerých inženýrských sítí technického vybavení musí být dodrženy prostorové podmínky dle ČSN 73 6005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.

10.7 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, INFRASTRUKTURA

Při navrženém řešení se respektují požadavky na rozsah veřejných prostranství:

VYHLÁŠKA Č. 501

o obecných požadavcích na využívání území

§ 22

Pozemky veřejných prostranství

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

(4) Pozemky veřejných prostranství určených k užívání osobami uvedenými v § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona se v zastavitelných plochách vymezují o minimální rozloze 500 m² a minimální šířce 10 m ve vzájemných docházkových vzdálenostech 300 m. V odůvodněných případech se vymezují o minimální rozloze 1 000 m² ve vzájemných docházkových vzdálenostech 600 m. Do této rozlohy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel. Tyto pozemky mohou být nahrazeny částmi veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení v přilehlém území či jinými veřejnými prostranstvími splňujícími tyto parametry.

Navržené řešení:

Dopravní obsluha území je navržena takto:

- 9 m široký pás veřejného prostranství
- v něm 4m široký dopravní prostor a po obou stranách parkovací a odstavné pásy 2,5m široké
- infrastruktura vedená v odstavných pásech ...viz schéma.



Schéma doporučených regulačních podmínek pro výstavbu.

11. NÁVRH ETAPIZACE

I. etapa

- Vyřešení majetkových vztahů – všechny pozemky budou ve vlastnictví města.
- Ukončení dlouhodobého pronájmu plochy a zrušení zahrádkářské osady.
- Výškové zaměření lokality – už bylo zpracováno
- Provedení geologického průzkumu – v horní části je svah podle informací místních občanů místy v pohybu.
- Stanovení pravidel a zásad pro prodej pozemků.

II. etapa

- Vypracování podrobné projektové dokumentace pro výstavbu potřebné technické infrastruktury v celém řešeném území – UŘ, SP.
- Odstranění staveb a oplocení
- Vytýčení budoucích stavebních pozemků, vymezení veřejných prostranství.

- Úprava terénu a vysázení pásu tlumící zeleně v dolní části lokality.
- Upřesnění ekonomických parametrů prodeje pozemků a výstavby technické infrastruktury

12. ZÁVĚR

Územní studie byla variantně zpracována v nezbytném rozsahu pro prověření možností zástavby celé řešené lokality. Předložené řešení je v souladu se záměrem Územního plánu Hluk.