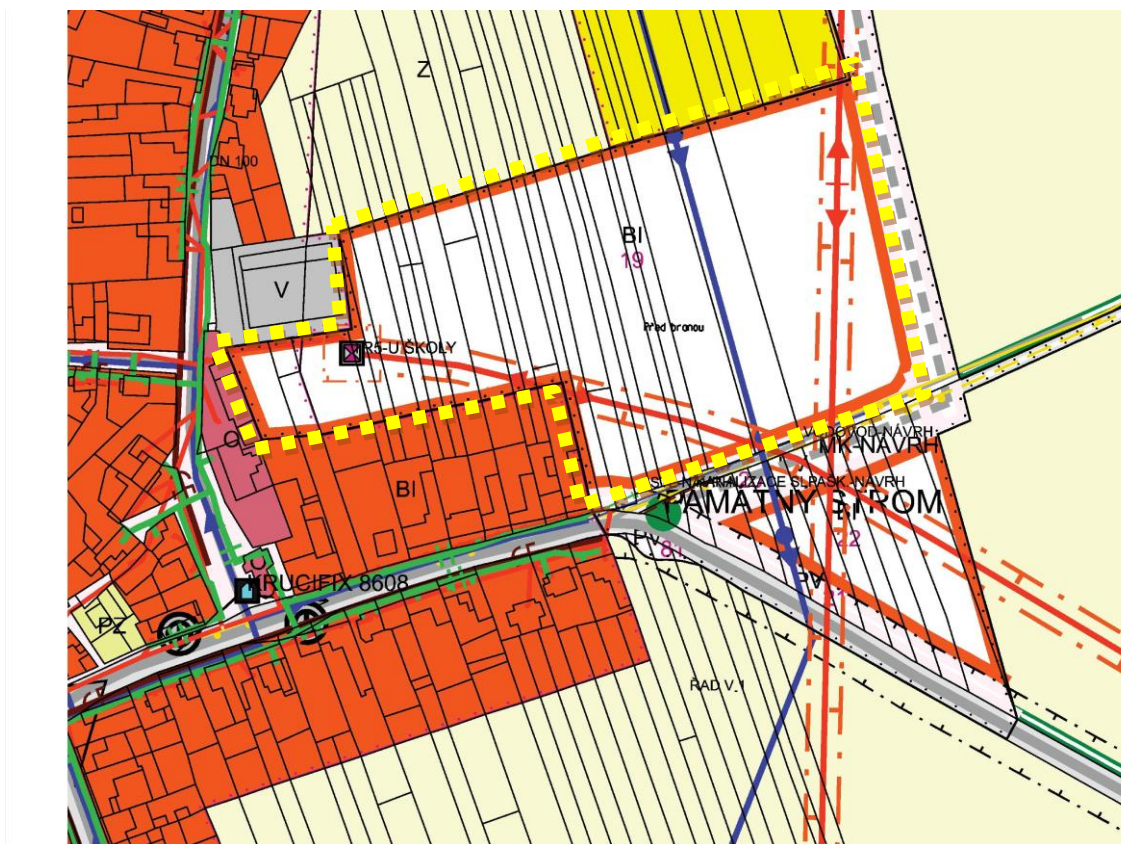


ÚZEMNÍ STUDIE KNĚŽPOLE

Lokalita pro bydlení – BI 19



Ing. arch. Martin Špillar
Březolupy 495
687 13 Březolupy
tel.: 776 193 871

Identifikační údaje:

Pořizovatel: **Městský úřad Uherské Hradiště, oddělení územního plánování**
Masarykovo náměstí 19
686 70 Uherské Hradiště

Údaje o zadavateli:

Zadavatel: **Obec Kněžpole**
Kněžpole č.p. 125
687 12 Kněžpole

Zástupce zadavatele: starosta obce Mgr. Petr Knot
Telefon: 572 587 135

Údaje o zpracovateli:

Zpracovatel: **Ing. arch. Martin Špillar**
autorizovaný architekt, ČKA 2971
Březolupy 495
687 13 Březolupy

Tel: 776 193 871
E-mail: m.spiller@email.cz

Termín zpracování: ZÁŘÍ 2014

Informace území:

Katastrální území: Kněžpole u Uherského Hradiště

Řešená lokalita se nachází na východním okraji hlavního ZÚO a platným územním plánem je označena BI19.

Informace o územním plánu:

Územní plán Kněžpole byl vydán zastupitelstvem obce Kněžpole. Tento územní plán nabyl účinnosti dne 13.11.2009. Zpracovatelem územního plánu je Ing. arch. Radoslav Špok, Visualcad s.r.o., Poštovní 253, Uherské Hradiště.

Obsah:

A) Textová část

| | |
|---|---|
| 1. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE..... | 4 |
| 2. ETAPIZACE..... | 4 |
| 3. ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE..... | 4 |
| 4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU..... | 4 |
| 5. URBANISTICKÁ KONCEPCE A NÁVRH..... | 5 |
| 6. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY..... | 6 |
| 7. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ..... | 8 |
| 8. VYJÁDŘENÍ DOTČENÝCH SPRÁVCŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNI SPRÁVY..... | 8 |
| 9. ZÁVĚR..... | 8 |
| 10.PŘÍLOHA..... | 9 |

B) Výkresová část

| | |
|----------------------------|----------|
| B1) SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ | (1:5000) |
| B2) URBANISTICKÁ KONCEPCE | (1:2500) |
| B3) URBANISTICKÝ NÁVRH | (1:1000) |

ÚZEMNÍ STUDIE KNĚŽPOLE LOKALITA PRO BYDLENÍ – BI 19

A) TEXTOVÁ ČÁST

1. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem této územní studie je návrh urbanistické koncepce tj. návrh základního charakteru zástavby, vymezení ploch veřejného prostranství, návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury pro zástavbu na východním okraji hlavního zastavěného území obce Kněžpole v lokalitě určené pro individuální bydlení BI 19 s ohledem na širší vztahy a budoucí rozvoj v území.

Účelem této územní studie je po jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti stát se podkladem pro rozhodování stavebního úřadu pro potřeby územního řízení. Zohledněna je i skutečnost, že v řešené lokalitě jsou již realizovány 2 rodinné domy na parcelách č. 534, 561 a aktuálnímu požadavku o umístění další stavby rodinného domu na parcelách č. 88,89 a 224/12.

2. ETAPIZACE

Vzhledem k rozestavěnosti území lokality BI19 došlo k výraznému omezení možnosti řešení zástavby, již v tak komplikovaném území s limity danými technickou infrastrukturou. Protože se jedná o poměrně rozsáhlé území navrhuji řešit zastavění lokality na etapy. V první etapě se provede uliční fronta rodinných domů navazující na stávající zástavbu a v další etapě po vybudování dopravní a technické infrastruktury zbývající část výstavby rodinných domů. Západní část území není pro zástavbu rodinných domů zcela vhodná.

Etapa č. I.

V této etapě je řešeno umístění 4 rodinných domů u stávající účelové komunikace, jejich připojení na technické sítě a dopravní napojení. Příпустné jsou i 3 dvojdomky a 1 bodový RD.

Etapa č. II.

V této etapě je řešeno umístění až 10 rodinných domů v řadové zástavbě nebo 6 rodinných domů navazující na I. Etapu v prostoru trasy vodovodního přívaděče, jejich připojení na technické sítě a dopravní napojení. Výstavba rodinných domů je realizovatelná až po vybudování potřebné technické a dopravní infrastruktury. V případě nerealizování této etapy nedojde k narušení urbanistické struktury obce.

Etapa č. III.

V této etapě je uvažována realizace případné zástavby zbývající části lokality. Území této etapy není zcela vhodné pro umístění čistě rodinných domů, protože je obtížně dosažitelné pro technickou a dopravní infrastrukturu a bezprostředně navazuje objekty plochy výroby a občanské vybavenosti. Jako vhodnější by se zde jevila smíšená funkce bydlení/drobná výroba nebo bydlení/ občanská vybavenost popřípadě občanská vybavenost. Výstavba je zde realizovatelná až po vybudování potřebné technické a dopravní infrastruktury. V případě nerealizování této etapy nedojde k narušení urbanistické struktury obce.

3. ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Plocha podmíněná zpracováním územní studie je vymezena v Územním plánu Kněžpole v ploše BI 19 a bude řešit možnosti využití a zástavby této lokality včetně řešení její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na limity vyplývajícími z OP technické infrastruktury.

Řešené území zahrnuje i nezbytné širší souvislosti vycházející z urbanistického řešení, řešení dopravní a technické infrastruktury. Přesný rozsah je zobrazen ve výkresové části této územní studie. Z ÚP Kněžpole nevyplývají žádné další požadavky na rozsah ÚS.

4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

V územním plánu Kněžpole jsou vymezeny dvě plochy s povinností zpracování územní studie. Jedná se o plochy pro bydlení BI 9 a BI 19.

Zpracování územních studií v těchto plochách je podmínkou pro rozhodování o změnách v území (§ 43 odst. 2 zák. 183/2006 Sb.). Lhůta pro pořízení studií a jejich následné vložení do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 500/2006 Sb. příloha č 14 ve znění pozdějších předpisů) byla stanovena do roku 2015.

V urbanistické koncepci ÚP Kněžpole je uvedeno, že plocha lokality 19 byla odsouhlasena již změnou úz.plánu č.4 jako návrh bydlení – proti změně je rozšířena na své severní části, přitom zde tímto rozšířením přibude max. jednostranná ulice, která tak doplní jižní zástavbu navrhovanou změnou. V lokalitě opět prochází omezující OP VN a musí zde být vyřešena přístupová komunikace – proto je lokalita navržena k řešení územní studií do roku 2015.

Hlavní požadavky pro plochu s rozdílným způsobem využití – Plochy pro individuální bydlení (BI) jsou následující:

Hlavní využití

- pozemky pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura a zařízení, zajišťující obsluhu území
- ostatní doplňující zařízení přímo související s bydlením v RD a jeho provozem
- pozemky veřejných prostranství
- zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE A NÁVRH

Řešená lokalita BI19 se nachází na jihovýchodním okraji obce Kněžpole. Bezprostředně navazuje na stávající řadovou zástavbu. Protože se jedná o komplikované území s množstvím limit a návazností, tak je do navrhované urbanistické koncepce zahrnuto větší území obsahující návrhovou plochu BI22 včetně přílehlých ploch až po stávající zástavbu na jihovýchodním konci obce. Plochu BI 19 nelze řešit zcela samostatně.

Ještě před zpracováním této územní studie požadované územním plánem došlo k výstavbě dvou rodinných domů v lokalitě BI 19, což má vliv na celkové řešení lokality.

Při povolování staveb respektive jejich umístování v lokalitě BI 22 je třeba zohlednit urbanistické návaznosti zástavby na lokalitu BI 19. Jako vhodné by se z urbanistického hlediska jevílo propojit jižní stávající zástavbu se zástavbou v lokalitě BI 22, což by bylo vhodné řešit v rámci budoucích změn ÚP Kněžpole.

Terénně je řešené území rovinaté.

Okolní zástavba je převážně řadová a již realizovaná zástavba v řešené lokalitě BI 19 je bodová. Rodinné domy ve stávající zástavbě jsou 1-2 podlažní se sedlovými střechami orientovanými hřeben rovnoběžně s místní komunikací. Novostavba samostatně stojícího jednopodlažního rodinného domu s obytným podkrovím sousedícím se stávající zástavbou má hřeben střechy kolmo na místní a navazující účelovou komunikaci a je významně ustoupený oproti stavební čáře stávající zástavby. Další novostavba rodinného domu taktéž jednopodlažního s obytným podkrovím na východním okraji lokality BI19 má sedlovou střechu, ale orientovanou souběžně s účelovou komunikací. Převažující střešní krytina je skládaná (keramická nebo betonová).

V současné době probíhá aktualizace záplavového území. Dle dostupných informací se řešené území z větší části nachází v záplavovém území. Území etapy č. I je nejméně zasaženo záplavovým územím. Území etapy II. A III. se nachází celé v záplavovém území.

Území lze zastavět maximálně 14 rodinnými domy dle navržené etapizace. Doporučuji podrobněji a komplexně řešit území navazující zástavby v ploše BI22 a doplnění prostoru mezi stávající zástavbou a plochou BI22 vč. řešení veřejného prostoru vymezeného novou zástavbou např. parkovou úpravou (zakomponování božích muk a památného stromu).

V této studii bylo zpracováno variantní řešení, kdy se počítá s přeložením stávajících tras VN. Při přeložení těchto tras by došlo k významnému uvolnění celého území a následně pak k možnosti efektivnější možnosti zástavby. Toto řešení umožňuje kvalitativnější urbanistické řešení území. Ekonomicky je toto řešení náročnější, protože je nutné jej připravit v počátcích zahájení výstavby v území, ale umožnilo by tak do budoucna efektivnější využití území. V ploše I. Etapy BI19 by bylo možno realizovat 5-7 RD (za stávajících limit – 4 RD). V ploše BI22 by bylo možno realizovat 7-12 RD (za stávajících limit – 3 RD). V ploše mimo ÚP by bylo možno realizovat 3 RD (za stávajících limit – 2 RD). V případě vyřešení možnosti zástavby v záplavovém území by pak mohla v etapách II. a III. Plochy BI19 vzniknout páteřní komunikace s oboustrannou zástavbou. Od tohoto variantního řešení bylo z ekonomických důvodů na realizaci upuštěno.

V případě, že nebudou realizovány etapy II. a III. Je možné využít plochy pro zástavbu doplňkovými stavbami související s bydlením či bydlení podmiňující.

S ohledem na stávající podmínky v území a splnění požadavků daných ÚP Kněžpole budou nové rodinné domy splňovat následující podmínky:

- budou umístěny v zastavitelné ploše viz výkresová dokumentace
- budou umístěny na hranici stavební čáry viz výkresová dokumentace
- budou mít 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
- bude mít sedlovou střechu s hřebenem orientovaným souběžně s komunikací
- výška stavby nepřekročí výšku okolní zástavby. Projektant novostavby rodinného domu zakreslí v dokumentaci pro územní a stavební řízení vztah k okolní zástavbě na sousedních parcelách v uliční frontě.
- napojení rodinného domu na technickou infrastrukturu bude provedeno novými přípojkami na stávající síť umístěné v uličním prostoru veřejných ploch a komunikaci. Likvidace dešťových vod bude přednostně probíhat na pozemku vlastní stavby na základě hydrogeologických podmínek.
- parkování rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku stavby.
- v uličním prostoru nedoporučuji realizovat oplocení. Oplocení je vhodné umístit až na hranici stavební čáry.
- plocha před rodinným domem se stane přirozenou součástí veřejného uličního prostoru. Nelze na ni umísťovat garáže a ani jiné podobné stavby. Umístit zde lze pouze plochy pro parkování, příjezdovou komunikaci, sadové úpravy atp.. Ve výjimečných případech lze připustit u zástavby s velkým odstupem od komunikace přístřešek pro automobil.
- navrhovaná stavba rodinného domu bude umísťována ve vymezených plochách v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.
- Při navrhování a povolování výstavby je třeba zohlednit záplavové území a výšku hladiny Q100. Pro povolení staveb v záplavovém území bude nutné ke konkrétní stavbě zajistit vyjádření Povodí Moravy s.p. .

Lokalitu lze napojit na dopravní a technickou infrastrukturu ze stávající místní účelové komunikace, která bude upravena na místní komunikaci. Z východní strany je v územním plánu počítáno s vybudováním nové místní komunikace, ze které je možno taktéž lokalitu napojit. Západní část lokality lze napojit na dopravní a technickou infrastrukturu přes parcelu č.70/2, která není zcela vhodná vzhledem k jejím šířkovým parametrům k zástavbě.

Takto navrhované urbanistické řešení logicky navazuje na stávající zástavbu a členění území. Navržené řešení umožňuje napojení staveb rodinných domů v rámci etap na dopravní a technickou infrastrukturu.

6. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

6.1 Dopravní řešení

Rodinné domy

Rodinné domy budou napojeny novými sjezdy z nové místní komunikace. Parkování pro potřeby rodinného domu bude řešeno na pozemku vlastní stavby.

Lokalita BI 19

Napojení území pro lokalitu BI 19 bude provedeno novou místní komunikací š. 5,5 m zakončenou novou křižovatkou v místě nové místní komunikace. Vnitřní místní komunikace v lokalitě budou š. 5,5 m. Podrobné řešení napojení bude předmětem řešení navazujících dokumentací pro územní a stavební řízení.

6.2 Zásobování vodou

V celé obci Kněžpole je vybudovaný veřejný vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Uh. Hradiště - Uh. Brod - Bojkovice. Majitelem i provozovatelem je SVaK,a.s. Uh. Hradiště. Vlastní zásobování obce je z vodojemu Kněžpole. Obec leží v PHO vodního zdroje II. stupně.

Na sever a na západ od obce cca 1 km se nachází jímací území „Kněžpolský les“ s několika prameništi. V prameništích I, Ia, II a III je celkem 45 jímacích objektů (studny, násosky) s vydatností celkem 96,0 l/s, ze kterých je přes 3 čerpací stanice surová voda čerpána přes výtlačné řady LTH 100 až 500 mm na úpravnu vody Kněžpole. Výtlačný řad LTH DN 500 mm z prameniště I prochází východním okrajem obce přes řešenou lokalitu BI19.

Tlakové poměry ve vodovodní síti převážné části zástavby jsou vyhovující, max. hydrostatický tlak dosahuje hodnot do 0,50 MPa.

Rodinné domy

Rodinné domy budou napojeny novými přípojkami z nového veřejného vodovodu.

Lokalita BI 19

Napojení lokality BI19 bude řešeno prodloužením veřejného vodovodního řadu PVC 110.

6.3 Odkanalizování

Převážná část zastavěného území obce Kněžpole je odkanalizováno jednotným kanalizačním systémem sváděným do čerpací stanice s výtlačným potrubím, které odvádí splaškové vody do kanalizačního sběrače v Jarošově a odtud do centrální čistírny odpadních vod do Uherského Hradiště. Jednotná kanalizace DN300, DN 400, DN 600 je z převážné části provedena z trub železobetonových TZA. Technický stav kanalizačních stok odpovídá požadavkům kladeným na kvalitu v době výstavby jednotlivých stok.

Splašková kanalizace

Rodinné domy

Rodinné domy budou napojeny novou přípojkou z nově vybudovaného veřejného kanalizačního řadu DN 400.

Lokalita BI 19

Napojení území pro lokalitu BI 19 na jednotnou kanalizaci bude provedeno novým veřejným jednotným kanalizačním řadem DN 400 umístěným v tělese komunikace jakožto prodloužení stávajícího veřejného řadu. Dimenze navrhovaného potrubí bude předmětem dokumentace pro územní řízení. Ve východní části řešeného území je třeba počítat z možností nutnosti budování tlakové kanalizace z důvodu zajištění křížení vodovodu DN 500, který je horní hranou potrubí v hloubce cca 1,8-2,0 m pod terénem.

Dešťová kanalizace

Rodinné domy

Likvidace dešťových vod z rodinného domu bude přednostně probíhat na pozemku vlastní stavby na základě hydrogeologických podmínek.

Lokalita BI 19

Napojení území pro lokalitu BI 19 na jednotnou kanalizaci bude provedeno novým veřejným jednotným kanalizačním řadem DN 400 umístěným v tělese komunikace. Tato kanalizace bude odvádět povrchové vody pouze z komunikace. Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány na pozemcích vlastních staveb na základě hydrogeologických podmínek. Dimenze navrhovaného potrubí bude předmětem řešení dokumentace pro územní řízení. Ve východní části řešeného území je třeba počítat z možností nutnosti budování tlakové kanalizace z důvodu zajištění křížení vodovodu DN 500, který je horní hranou potrubí v hloubce cca 1,8-2,0 m pod terénem.

6.4 Zásobování elektrickou energií

Síť tras a trafostanic VN je v obci Kněžpole dostačující. Napojení řešeného území bude provedeno ze stávajícího nadzemního vedení nn. Situování trafostanice v řešeném území není optimální, taktéž trasy vedení. Zástavba musí respektovat ochranná pásma vedení vn a nn. Tato územní studie řešila zástavbu ve variantě přeložky vedení tras VN. Tato varianta je výhodná z hlediska urbanistické koncepce zástavby, ale je finančně náročná (investiční náklady cca 1,5 – 3 mil. Kč). Od této varianty přeložek bylo upuštěno.

Rodinné domy

Objekt rodinného domu bude napojen novou přípojkou nn.

Lokalita BI 19

Lokalita BI 19 bude napojena ze stávajícího vedení nn nebo stávající TR dle požadavku správce sítě.

6.5 Zásobování zemním plynem

Obec Kněžpole je plně plynofikována STL rozvodnou plynovodní sítí. Jednotlivé nemovitosti jsou zásobovány zemním plynem přes domovní regulátory. Řešené území bude napojeno prodloužením stávajícího veřejného plynovodu.

Rodinné domy

Rodinný dům může být napojen novou plynovodní přípojkou přes domovní regulátor pro využití jednoho ze zdrojů pro vytápění – plynový kotel.

Lokalita BI 19

Pro plynofikaci řešené lokality BI 19 je nutno provést veřejnou část STL plynovodu. Veřejný plynovod pro lokalitu BI 19 bude veden ve veřejném prostoru v těsné blízkosti komunikace. Trasa plynovodu bude vedena z prostorových důvodů a za podmínek minimálních vzdáleností v zelených páslech. Dimenze navrhovaného potrubí bude předmětem řešení dokumentace pro územní řízení.

6.6 Požadavky na technickou infrastrukturu

Při vedení tras technické infrastruktury musí být dodrženy prostorové podmínky dle ČSN 73 6005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.

7. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Na základě průzkumu a možnostmi danými limitami technické infrastruktury bylo navrženo řešení výstavby lokality BI 19. Nejprve bude vždy vyřešena a vybudována potřebná technická infrastruktura (veřejné řady kanalizace, vodovodu, plynovodu, silnoproudu) s potřebnou kapacitou. Totéž platí i o dopravní infrastruktuře s výjimkou krytu vozovky, který může být dokončen bezprostředně po dokončení výstavby rodinných domů.

Výstavbu rodinných domů ve východní části lokality i případnou zástavbu západní části lokality BI 19 lze v navržených místech vhodně napojit na stávající a novou dopravní a technickou infrastrukturu.

Navržené řešení napojení lokality BI19 na technickou a dopravní infrastrukturu vychází z koncepce platného ÚP Kněžpole, možnostmi území danými limity tras technické infrastruktury a možnostmi vhodného urbanistické začlenění nové zástavby do stávající zástavby.

8. VYJÁDRĚNÍ DOTČENÝCH SPRÁVCŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNI SPRÁVY

Připomínky a požadavky dotčených správců veřejné infrastruktury a dotčených správců státní správy k řešení této územní studie budou zohledněny.

Obec se rozhodla Usnesením č.21 mimořádného zasedání Zastupitelstva obce Kněžpole konaného dne 3.6.2014 pro řešení území bez přeložek VN .

Pro zpracování navazující projektové dokumentace pro územní a stavební řízení budou splněny požadavky provozovatele vodovodu a kanalizace v obci Kněžpole SVK, a.s. Uherské Hradiště a vlastníka VN sítě E.on Česká republika s.r.o. viz příloha č.1.

Z důvodu situování řešené lokality v záplavovém území správce povodí Povodí Moravy s.p. upozorňuje:

1) 1.NP navržených domů doporučujeme osadit nad hladinu Q 100 + 50 cm.(hladinu Q 100 vám sdělí za úplatu útvar hydroinformatiky a geodetických informací tel.:541 637 393).

2) Stavebník podstupuje riziko možných následků vyplývajících ze stavby v záplavovém území. Povodí Moravy s.p. neodpovídá za škody způsobené na majetku při průchodu povodňových průtoků.

9. ZÁVĚR

Lokalita BI19 je komplikované území omezené mnoha limitami a pevnými vazbami na okolní území. Tuto lokalitu nelze řešit samostatně, ale v širším kontextu. Tyto faktory jsou v této územní studii zohledněny. Vyhodnocením podmínek a možností pro výstavbu v řešeném území by bylo vhodné, aby tato studie byla zohledněna při pořízení nejbližší změny ÚP Kněžpole popřípadě nového ÚP.

Územní studie byla zpracována v nezbytném rozsahu pro prověření možností zástavby lokality a možného napojení území lokality BI 19 na technickou a dopravní infrastrukturu. Obec se rozhodla pro řešení lokality bez přeložek tras VN. **Výsledkem této územní studie je tedy řešení území při zachování stávajících limit technické infrastruktury.** Předložené řešení naplňuje požadavky ÚP Kněžpole při zachování hodnot sídla a krajiny. Realizováním principů této územní studie bude umožněno naplnit cíle ÚP Kněžpole a poskytnout dostatečný podklad stavebnímu úřadu pro rozhodování o změnách v území.

V Březolupech, září 2014

Vypracoval: Ing.arch. Martin Špillar

**ÚZEMNÍ STUDIE KNĚŽPOLE
LOKALITA PRO BYDLENÍ – BI 19**

B) GRAFICKÁ ČÁST

