

**ÚZEMNÍ STUDIE
HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37**

A1 TEXTOVÁ ČÁST

**ÚZEMNÍ STUDIE
HVOZDNÁ
LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37**

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Zlín, říjen 2016

Ing.arch. Dita Kunetková

ÚZEMNÍ STUDIE
HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Zlína
oddělení prostorového plánování

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Dita Kunetková – zodpovědný projektant - urbanista

Ing.arch. Jaroslav Kunetek – hlavní projektant

Ing. Rudolf Gregar – dopravní řešení

Obsah dokumentace

A) Textová část

- A1 Textová část
- A2 Odůvodnění územní studie

B) Grafická část

- B1 Situace širších vztahů (včetně výřezu hlavního výkresu platného ÚP)
- B2 B2.1 Koordinační výkres - varianta 1 M 1 : 700
- B2 B2.2 Koordinační výkres - varianta 1 M 1 : 500
- B3 Hlavní výkres - varianta 1 M 1 : 700
- B4 Vlastnické vztahy s návaznosti na dopravní napojení - varianta 1 M 1 : 700

C) Příloha odůvodnění

- C1 Koordinační výkres - varianta 2 M 1 : 500
- C2 Koordinační výkres - varianta 3 M 1 : 500
- C3 Koordinační výkres - varianta 4 M 1 : 500

ÚZEMNÍ STUDIE HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Obsah přílohy A1 Textová část

- a) Vymezení řešeného území včetně specifikace vlastnických vztahů / str.3
- b) Návrh etapizace / str.5
- c) Návrh urbanistického konceptu / str.5
- d) Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití / str.8
- e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb / str.11
- f) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury / str.13
- g) Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území / str.16
- h) Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. podmínky pro ochranu veřejného zdraví, požární ochranu, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochranu před povodněmi, a jinými rizikovými přírodními jevy) / str.17
- i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření / str.18
- j) Vymezení staveb pro asanaci / str.19
- k) Požadavky na zpracování změny platného územního plánu obce / str.19
- l) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie / str.20

a) Vymezení řešeného území včetně specifikace vlastnických vztahů

Vymezení řešeného území:

Lokalita řešená předloženou dokumentací „Územní studie Hvozdná – lokality BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37“ se nachází v katastrálním území Hvozdná. Rozsah řešeného území je cca 1,2 ha.

Řešené území je vymezeno v grafické části dokumentace – viz výkresy B1, B2, B3 a B4.

Celkový výčet parcel dle katastru nemovitostí, které jsou dotčené navrhovaným řešením předložené dokumentace „Územní studie Hvozdná – lokality BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37“:

- místní komunikace, parkoviště: 113/3, 114, 115/2, 1263/207, 1263/206
- rozhledna: 1263/207, 1263/208
- sportoviště, dětské hřiště: 1263/206
- rodinné domy včetně komunikace: 1263/205, 1263/280, 1263/281, 1263/282

Plochy pro dopravu (dle platného ÚP zejména návrhové plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV 37 a veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch PZ 36) jsou v navrhovaném řešení určeny pro výstavbu nebo rozšíření obslužných komunikací, parkovacích stání a sjezdů k jednotlivým objektům občanské vybavenosti, včetně zatravněných pásů pro uložení vedení a zařízení technické infrastruktury jsou vymezeny na parcelách KN číslo:

113/3, 114, 115/2, 1263/207, 1263/206

ÚZEMNÍ STUDIE

HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Jednotlivé stavební pozemky bydlení individuálního (dle platného ÚP návrhová plocha bydlení individuálního BI 8), určené pro výstavbu rodinných domů (a současně i komunikace pro řešení dopravní obsluhy RD) jsou vymezeny na parcelách KN číslo: 1263/205, 1263/280, 1263/281, 1263/282, 1263/283

Plocha občanské vybavenosti specifických forem (dle platného ÚP návrhová plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch PZ 36), určená pro výstavbu rozhledny je vymezena na parcelách KN číslo: 1263/207, 1263/208

Plocha pro sport (dle platného ÚP návrhová plocha občanského vybavení pro tělovýchovu a sport OS 34), určená pro výstavbu víceúčelových hřišť a dětského hřiště je vymezena na parcele KN číslo: 1263/206

Specifikace vlastnických vztahů v území:

Celá návrhová plocha určená pro výstavbu víceúčelových hřišť a dětského hřiště (která bude sloužit pro veřejné účely - zejména pro základní a mateřskou školu) včetně plochy pro dopravní obsluhu, je řešena na pozemku v soukromém vlastnictví.

Návrhová plocha pro výstavbu rozhledny je situována v rámci pozemku ve vlastnictví obce a částečně zasahuje na pozemek v soukromém vlastnictví.

Návrhová plocha pro výstavbu nižší rozhledny řešené zábavnou formou je situována v rámci pozemku ve vlastnictví obce.

Návrhová plocha určená pro výstavbu 4 až 5 rodinných domů včetně plochy pro dopravní obsluhu je situována na pozemcích v soukromém vlastnictví.

Podmínky pro kapacitní dopravní napojení s ohledem na majetkoprávní vztahy – tj. přímé napojení na pozemky ve vlastnictví obce Hvozdná mají tyto plochy:

- plocha pro výstavbu sportovišť OS má přímé dopravní napojení na komunikace ve vlastnictví obce (ulice U Obrázku, Ke Korábku)
- plocha pro výstavbu rozhledny má přímé dopravní napojení na komunikaci ve vlastnictví obce (ulice U Obrázku), rozhledna je řešena v rámci pozemku ve vlastnictví obce, částečně zasahuje na soukromý pozemek
- plocha pro výstavbu nižší rozhledny má přímé dopravní napojení na komunikaci ve vlastnictví obce (ulice Větrná a U Obrázku), rozhledna je řešena v rámci pozemku ve vlastnictví obce
- jeden soukromý pozemek pro výstavbu RD přímo přiléhá k místní komunikaci ve vlastnictví obce (ulice U Obrázku)

Tři soukromé pozemky pro výstavbu RD mají návaznost pouze na navrhovanou obslužnou komunikaci, která je řešena v rámci pozemků v soukromém vlastnictví.

ÚZEMNÍ STUDIE HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

b) Návrh etapizace

Etapizace výstavby je jednoznačně určena potřebou zajištění dopravního napojení jednotlivých ploch a pozemků určených pro výstavbu.

Realizaci jednotlivých staveb v návrhových plochách pro bydlení a občanskou vybavenost bude předcházet realizace přílehlé dopravní a technické infrastruktury:

- 1) nové úseky obslužných komunikací a inženýrských sítí v souladu s majetkoprávními vztahy a s vývojem výstavby v území
- 2) přílehlé objekty navazující na realizované úseky veřejné infrastruktury – tj. rodinné domy, rozhledna, parkoviště, sportoviště se zázemím atd.

c) Návrh urbanistické koncepce

Úvod

Územní studie byla zpracována ve 4 variantách, které byly projednány s objednatelem. Pro účely rozhodování v území byla vybrána varianta č.1 s ohledem na aktuální majetkoprávní vztahy v území.

Území řešené urbanistickou studií bylo vymezeno v zadání a je tvořeno návrhovými plochami BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37 a navazujícími plochami stávajících veřejných prostranství pro zajištění napojení na dopravní kostru obce (tj. ulice Ke Korábku a U Obrázku).

V rámci navrhovaného řešení jsou stabilizovány navazující plochy stávajících veřejných prostranství, bydlení individuálního, zemědělské půdy a navrhované plochy pro krajinnou zeleň takto vymezené v platné územně plánovací dokumentaci.

Podrobným prověřením možností požadované výstavby v návrhových plochách bylo zjištěno následující:

- plocha pro realizaci víceúčelových hřišť a dětského hřiště včetně potřebného zázemí OS 34 je pro daný záměr dostatečná
- plocha pro výstavbu rodinných domů BI 8 je vhodná pro výstavbu 4 až 5 RD (v závislosti na požadované šířce a velikosti jednotlivých stavebních pozemků) a současně umožňuje i vymezení dostatečného prostoru pro úseky obslužné komunikace pro jednotlivé RD
- v územním plánu zcela chybí plochy pro realizaci záměru na výstavbu 2 rozhleden
- v územním plánu chybí plocha pro dopravní napojení rozhledny u navrhovaného sportovního areálu a současně pro zaokrouhování nové místní komunikace – tj. propojení ulic Ke Korábku a U Obrázku

ÚZEMNÍ STUDIE

HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Řešení jednotlivých funkčních ploch a jejich návaznosti

Navrhované dopravní řešení vychází z potřeby napojení nové výstavby v plochách bydlení, občanského vybavení a sportu, současně respektuje stávající zaužívané nezpevněné účelové komunikace pro dopravní obsluhu navazujících ploch zemědělské půdy.

V navrhovaném řešení je dotčená lokalita dopravně napojena na prodlouženou ulici U Obrázku. Podél nového úseku ulice U Obrázku jsou řešena kolmá parkovací stání.

Sportovní areál s víceúčelovými hřišti, dětským hřištěm a s objektem zázemí navazuje jižní stranou na ulici Ke Korábku a severní stranou na ulici U Obrázku. Podél východní hranice areálu je vymezen volný prostor pro výhledovou realizaci dopravního propojení daných ulic novou kapacitní komunikací rovnoběžně s ulicí Větrná. Pro potřeby dopravní obsluhy do doby vybudování propojovací komunikace je v prostoru budoucího veřejného prostranství řešen sjízdný chodník, který kopíruje hranici navrhovaného sportovního areálu.

Nová rozhledna je umístěna na konci prodloužené ulice U Obrázku v blízkosti lokálního horizontu. Situování stavby zde respektuje volný prostor pro zachování účelové komunikace zajišťující dopravní napojení navazujících ploch zemědělské půdy.

Pro umístění nižší rozhledny řešené zábavnou formou a určené zejména pro děti je vymezen zatravněný prostor točny v křižovatce ulic Větrná a U Obrázku.

Ulice Ke Korábku, U Obrázku a Větrná budou v návrhovém období využívány stávajícím způsobem – tj. formou dvoupruhové komunikace se smíšeným provozem vozidlovým a pěším.

Pro dopravní obsluhu stavebních pozemků pro rozvoj bydlení v souladu s aktuálními majetkoprávními vztahy v území jsou řešeny nové úseky obslužných komunikací. Z ul. Ke Korábku budou prostřednictvím zahrady stávajícího RD podél východní hranice napojeny max. 2 stavební pozemky v ploše BI 8. Z ulice U Obrázku budou podél východní hranice plochy BI 8 dopravně napojeny max. 3 pozemky. Oba úseky obslužné komunikace budou vymezeny v rámci volného prostoru o minimální šířce 4m tak, aby zde bylo možné realizovat dopravní obsluhu jednotlivých RD včetně vedení požadovaných inženýrských sítí. Stavební čára je stanovena 6m od volného prostoru úseků obslužných komunikací s ohledem na požadavek řešit odstavování vozidel na pozemcích RD mimo veřejnou komunikaci a současně dodržet jednotnou linii zástavby obytných objektů.

Všechny navrhované stavební pozemky vždy navazují alespoň jednou stranou nebo její částí na stávající nebo navrhovanou plochu pro veřejné přístupnou obslužnou komunikaci. Tím je zajištěno budoucí přímé napojení jednotlivých staveb na základní uliční síť a technickou infrastrukturu obce.

Dopravní propustnost krajiny není navrhovaným řešením dotčena.

Z výkresu B2 „Koordinační výkres – varianta 1“ je patrné, že při předpokládaném rozdělení plochy BI 8 na maximálně 5 stavebních pozemků bude možné jednotlivé rodinné domy umístit tak, aby dodržely požadované odstupy staveb od hranic pozemků. Konkrétní umístění navrhovaných rodinných domů na pozemku je určeno stavební čarou. Vzhledem k rozsahu navrhovaných stavebních pozemků a jejich orientaci ke světovým stranám, bude při dodržení platných právních předpisů zajištěno dostatečné osvětlení a oslunění obytných místností nových i stávajících RD.

ÚZEMNÍ STUDIE HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Podrobné řešení ploch občanské vybavenosti

Plocha pro tělovýchovu a sport:

V rámci plochy OS 34 takto vymezené platným územním plánem je řešen ucelený sportovní areál. V podrobném řešení jsou zde ve dvou variantách umístěna jednotlivá sportoviště:

- dvě větší víceúčelové hřiště 44m x 22m (házená, malá kopaná, ostatní sporty) – varianta 1
- alternativně je řešeno jedno větší víceúčelové hřiště 44m x 22m a dvě menší víceúčelová hřiště 32m x 16m (tenis, košíková, volejbal) – viz příloha odůvodnění C1 Koordinační výkres – varianta 2 M 1 : 500
- dětské hřiště (průlezky, houpačky, skluzavky, pískoviště atd.) – předpokládaný rozsah plochy do 250m²
- objekt zázemí areálu (sklady sportovního náradí, klubovny, kuchyňka, šatny, sociální zařízení) – předpokládaný rozsah zastavěné plochy do 150m²

Poznámka:

Pro jednotlivá sportoviště a objekty zázemí je stanovena závazná stavební čára a dále maximální přípustné zastavění areálu.

Zobrazení jednotlivých sportovišť a objektů včetně jejich výsledných rozměrů a skladby ve výkresové části dokumentace není závazné, budou řešeny až v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem. Variantní řešení areálu je zpracováno jako podklad pro prověření reálnosti využití plochy OS 34 pro požadovaný účel a současně slouží pro stanovení obecně platných regulativů v území.

Plochy pro výstavbu rozhleden:

V rámci dvou nových ploch občanské vybavenosti specifických forem OX, které budou do územního plánu zapracovány změnou č.1, budou realizovány dvě rozhledny.

V ploše u sportovního areálu se předpokládá výstavba rozhledny vyšší určené pro turisty, která však bude výškově omezena (doporučená výška 15m), aby zastala daný účel a současně neobtěžovala přilehlou zástavbu rodinných domů (předpokládaná zastavěná plocha do 40m²).

V rámci točny na křižovatce ulic Větrná a U Obrázku bude umístěna rozhledna nižší, která bude řešena zábavnou formou a bude určena zejména pro děti (doporučená výška rozhledny je 10m, předpokládaná zastavěná plocha do 25m²).

Navrhované řešení nižší rozhledny v rámci točny mezi ulicemi Větrná a U Obrázku si vyžádá přemístění navrhované trafostanice TRS III dle platného územního plánu.

ÚZEMNÍ STUDIE

HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

d) Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití

Podmínky pro vymezení pozemků

Rodinné domy:

Jednotlivé stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů jsou vymezeny v rámci návrhové plochy pro bydlení individuální BI 8 řešené platným územním plánem.

Dva úseky obslužné komunikace jsou vymezeny v návrhové ploše pro bydlení individuální BI 8 a jsou napojeny z ulice Ke Korábku a U Obrázku.

Každý stavební pozemek přiléhá minimálně 1 stranou nebo její částí veřejně přístupné ploše, kde bude umístěna obslužná komunikace.

Plochu BI 8 pro výstavbu rodinných domů doporučujeme rozdělit na maximálně 5 stavebních pozemků.

Poznámka:

V rámci řešení územní studie je jen doporučen optimální přípustný počet stavebních pozemků v návrhové ploše BI 8. Konkrétní vymezení jednotlivých stavebních pozemků bude řešeno v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem s ohledem na aktuální majetkoprávní vztahy v území – např. předpokládá se dělení pouze na 4 stavební pozemky – tj. počet jednotlivých stávajících soukromých pozemků v ploše.

Občanská vybavenost:

Ucelená plocha občanské vybavenosti pro tělovýchovu a sport OS 34 je stavebním pozemkem pro realizaci sportovního areálu.

Obdobně plochy pro občanskou vybavenost specifických forem OX tvoří dva samostatné stavební pozemky pro realizaci dvou rozhleden.

Podmínky pro využití pozemků

Využití pozemků je řešeno z převážné části v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch dle platného Územního plánu Zlína. V souladu s řešením územního plánu jsou využity plochy OS 34, BI 8 a PV 37. Požadavek na změnu územního plánu je řešen pouze u plochy PZ 36 – jihozápadní část plochy bude využita pro výstavbu rozhledny a jihovýchodní část pro výstavbu místní komunikace a parkoviště.

ÚZEMNÍ STUDIE

HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Návrh podmínek funkčního využití jednotlivých návrhových ploch s rozdílným způsobem využití dle řešení územní studie:

BI – plochy bydlení individuálního

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- drobná veřejná sportoviště sloužící obyvatelům rodinných domů

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

OS – plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport

Hlavní využití:

- tělovýchova a sport

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná, vyhrazená a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci např.: ubytování a stravování
Podmínka: pouze v rozsahu, který nenaruší funkci hlavní
- doplňkové bydlení
Podmínka: přípustné je pouze doplňkové bydlení správce, nebo vlastníka účelových staveb při současném splnění hygienických limitů pro bydlení

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

ÚZEMNÍ STUDIE
HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

OX – plochy občanského vybavení specifických forem

Hlavní využití:

- Veřejně přístupné rozhledny

Přípustné využití:

- drobné objekty související s provozem např. občerstvení
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná a vyhrazená zeleň

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PV – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupných prostranství s převahou zpevněných ploch pro veřejnou dopravní obsluhu funkčních ploch obce

Přípustné využití:

- drobná sportoviště sloužící obyvatelům obce
- doplňkové odpočinkové plochy s drobnou architekturou
- související technická infrastruktura
- veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, narušují bezpečný provoz, pohyb osob a kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PZ – plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupných prostranství s převahou nezpevněných ploch

Přípustné využití:

- pěší a cyklistická doprava
- doplňkové odpočinkové plochy s drobnou architekturou (altány, přístřešky)
- drobná sportoviště sloužící obyvatelům obce
- související technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, narušují bezpečný provoz, pohyb osob a kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

ÚZEMNÍ STUDIE
HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Poznámka:

Oproti řešení platného územního plánu je v rámci územní studie upřesněno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití včetně stanovení podmínky. Navrhované řešení bude do územně plánovací dokumentace zpracováno změnou č.1 Územního plánu Hvozdná.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích individuálního bydlení

Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích BI - bydlení individuální:

- St.č. 6m** - stavební čára:
6m od hranice veřejně přístupné obslužné komunikace (umístění rodinných domů dle vymezení stavební čáry v grafické části dokumentace)
- St.p. 40%** - zastavitelnost pozemku:
maximálně 40% (60% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – sady, zahrady, okrasná zeleň)
- 1PP, 1NP +P** - podlažnost staveb:
maximálně 1 podzemní podlaží, 1 nadzemní podlaží + využitě podkroví
- Λ 30°-40°** - přípustný tvar střechy:
u rodinných domů (stavba hlavní) je přípustný tvar střechy: sedlová, polovalbová, valbová, stanová
- přípustný sklon střešních rovin:
minimálně 30°, maximálně 40°

ÚZEMNÍ STUDIE
HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích OS – občanské vybavení pro tělovýchovu a sport:

- St.č.1 min.13m** - stavební čára 1:
minimálně 13m od hranice pozemků pro výstavbu rodinných domů (umístění doplňkových staveb občanského vybavení a sportovišť dle vymezení stavební čáry v grafické části dokumentace)
- St.č.2 min.3m** - stavební čára 2:
minimálně 3m od hranice přilehlé ulice Ke Korábku a U Obrázku (umístění doplňkových staveb občanského vybavení a sportovišť dle vymezení stavební čáry v grafické části dokumentace)
- St.p. 70%** - zastavitelnost pozemku:
maximálně 70% (30% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – trvalé travní porosty, okrasná zeleň)
- 1PP, 1NP +P** - podlažnost doplňkových staveb občanského vybavení:
maximálně 1 podzemní podlaží, 1 nadzemní podlaží + využití podkroví
- Λ 25°-40°** - přípustný tvar střechy:
u objektů doplňkové občanské vybavenosti je přípustný tvar střechy: sedlová, polovalbová, valbová
- přípustný sklon střešních rovin:
minimálně 25°, maximálně 40°

Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích OX – občanské vybavení specifických forem:

- St.č. 3m** - stavební čára:
minimálně 3m od hranice veřejných prostranství (umístění rozhledny a doplňkových staveb dle vymezení v grafické části dokumentace)
- St.p. 70%** - zastavitelnost pozemku:
maximálně 70% (30% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – trvalé travní porosty, okrasná zeleň)

Poznámka:

Parkování vozidel návštěvníků ploch občanské vybavenosti (OS, OX) budou zajišťovat parkovací stání navržená v rámci vymezených ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, tím je dán dostatečný prostor pro zajištění parkování vozidel v řešeném území.

ÚZEMNÍ STUDIE

HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Stavební čára pro výstavbu rodinných domů je stanovena 6m od hranice plochy pro dopravu, tím je dán dostatečný prostor pro zajištění parkování vozidel před objekty rodinných domů.

Schématické zobrazení navrhovaných rodinných domů včetně jejich umístění v rámci stavebních pozemků (s výjimkou stavební čáry) ve výkresové části dokumentace (B2 – Koordinační výkres – varianta 1) není závazné. Výška rodinných domů uvedená v metrech nad rostlým terénem je pouze doporučena:

- pro objekty rodinných domů doporučujeme maximální výšku hřebene střechy 8 m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu.

Schématické zobrazení navrhovaných objektů občanské vybavenosti a hřišť včetně jejich umístění v rámci stavebních pozemků (s výjimkou stavební čáry) ve výkresové části dokumentace (B2 – Koordinační výkres) není závazné. Výška objektů uvedená v metrech nad rostlým terénem je pouze doporučena:

- pro doplňkové stavby občanského vybavení doporučujeme maximální výšku hřebene střechy 8 m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu
- u rozhledny v ploše navazující na sportovní areál doporučujeme maximální úroveň nejvyšší rozhledové plošiny 15 m nad úroveň přilehlého rostlého terénu
- u nižší rozhledny v rámci točny v křižovatce ulic U Obrázku a Větrná doporučujeme maximální úroveň nejvyšší rozhledové plošiny 10 m nad úroveň přilehlého rostlého terénu

Přesný tvar a skladba staveb na jednotlivých pozemcích včetně upřesnění tvaru zastřešení bude řešena v konkrétních případech umístování staveb v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem.

f) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch:

K 5,5m	- šířka vozidlové komunikace: minimálně 5,5m (komunikace dvoupruhová)
PMK 8m	- šířka volného prostoru místní komunikace: minimálně 8m (komunikace dvoupruhová + zatravněné pásy)
ZP 1,5m	- šířka volného zatravněného pásu pro vedení tech. infrastruktury: minimálně 1,5m po jedné straně komunikace
POK 4m	- šířka volného prostoru obslužné komunikace rodinných domů: minimálně 4m (komunikace jednopruhá + zatravněný pás)

ÚZEMNÍ STUDIE HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Poznámka:

Minimální šířka prostoru místní komunikace v prodloužení ulice U Obrázku umožňuje vymezení dvoupruhové komunikace šířky 5,5 m a zatravněných pásů s šířkou po jedné straně minimálně 1,5 m. Volné pásy zeleně budou sloužit pro uložení vedení inženýrských sítí včetně souvisejících zařízení, pro osazení stožárů veřejného osvětlení a pro výsadbu veřejné zeleně.

Minimální šířka prostoru úseků obslužné komunikace pro dopravní napojení pozemků určených pro výstavbu rodinných domů umožňuje vymezení jednopruhé komunikace šířky 3 m a zatravněných pásů s šířkou 0,5 m.

Doprava

Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna prodloužením ulice U Obrázku a výstavbou dvou úseků obslužné komunikace pro dopravní napojení navrhovaných rodinných domů.

Plochy pro výstavbu sportovního areálu a pro výstavbu rozhledny jsou napojeny z prodlouženého úseku ulice U Obrázku, který v prodloužení pokračuje stávající nezpevněnou účelovou komunikací zajišťující dopravní přístupnost navazujících ploch zemědělské půdy. Podél nového úseku ulice U Obrázku jsou řešena parkovací stání pro potřeby navrhovaných zařízení občanského vybavení. Pro potřebu přímé dopravní obsluhy jednotlivých sportovišť a objektů zázemí v rámci sportovního areálu je řešen sjízdný chodník v rámci volného prostoru mezi pozemky pro výstavbu RD a sportovním areálem. Chodník propojuje ulici U Obrázku s ulicí Ke Korábku. Stavební čára sportovišť a doplňkových staveb je stanovena tak, aby ve výhledu bylo možné propojit ulice U Obrázku a Ke Korábku kapacitní dvoupruhovou komunikací.

Jednotlivé pozemky rodinných domů budou napojeny na stávající síť místních komunikací úseky nových obslužných komunikací. Jejich volný prostor je navrhován o šířce minimálně 4m, aby byl zajištěn dostatečný prostor pro příjezd vozidel Hasičského záchranného sboru k jednotlivým rodinným domům. Z ulice Ke Korábku jsou napojeny maximálně 2 pozemky pro výstavbu RD, z ulice U Obrázku je navrženo dopravní napojení tří pozemků pro výstavbu RD novými úseky obslužné komunikace podél východní hranice návrhové plochy bydlení individuálního. Umístění rodinných domů a doplňkových staveb bude respektovat stavební čáru minimálně 6m od veřejně přístupné komunikace. Stavební čára je stanovena s ohledem na požadavek řešit odstavování vozidel na pozemcích RD mimo veřejnou komunikaci

Prostor pro umístění druhé rozhledny v řešeném území má přímé dopravní napojení na stávající místní komunikace - je vymezen v rámci točny v křižovatce ulic Větrná a U Obrázku.

Všechny navrhované stavební pozemky (BI, OS, OX) vždy navazují alespoň jednou stranou na stávající nebo navrhovanou veřejně přístupnou komunikaci. Tím je zajištěno budoucí přímé napojení jednotlivých staveb na základní uliční síť a technickou infrastrukturu obce.

Dopravní prostupnost krajiny není navrhovaným řešením dotčena.

ÚZEMNÍ STUDIE

HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Zásobování vodou

Objekty občanské vybavenosti a nové rodinné domy budou zásobovány pitnou vodou ze stávající rozvodné vodovodní sítě III. tlakového pásma. Pro požadované navýšení spotřeby vody bude vybudován nový rozvod DN 90 z vodovodní sítě v blízkosti ATS 1 v ulici Větrná. Nový vodovodní řad bude procházet ulicí Větrná a U Obrázku, dále volným veřejným prostranstvím podél sportovního areálu do ulice Ke Korábku.

Do doby provedení potřebných úprav na stávající vodovodní síti bude nezbytné zásobovat jednotlivé realizované objekty ze stávajících rozvodů, případně z vlastních studní.

Odkanalizování

Splaškové vody:

V současnosti nemá obec Hvozdná soustavnou kanalizační síť s likvidací odpadních vod na čistírně odpadních vod. V návrhovém období budou odpadní vody z obce odvedeny do systému odkanalizování města Zlína a budou likvidovány na městské ČOV v místní části Malenovice.

Do doby vybudování soustavné kanalizační sítě v obci budou splaškové odpadní vody likvidovány na malých domovních čistírnách odpadních vod u jednotlivých objektů občanské vybavenosti a rodinných domů. Předčištěné odpadní vody budou odvedeny novým úsekem do stávajícího systému jednotné kanalizace.

Dešťové vody:

Pro jednotlivé stavební pozemky je stanoveno maximální přípustné % zastavění tak, aby byla zachována dostatečně rozsáhlá plocha pro zajištění vsakování dešťových ploch na jednotlivých stavebních pozemcích.

Odtok dešťové vody z řešených ploch bude dále minimalizován zadržováním vody v akumulčních jímkách na jednotlivých stavebních pozemcích. Dešťové vody budou přednostně využity pro závlahu, případně jako vody užitkové. Řešení bude součástí individuální stavby každého RD, případně objektu občanského vybavení. Pouze zbytkové dešťové vody, které nebude možné využít v rámci jednotlivých stavebních pozemků, budou odvedeny novým úsekem do stávajícího systému jednotné kanalizace.

Případné zasakování dešťových vod v zasakovacích jímkách na jednotlivých stavebních pozemcích bude přípustné pouze pod podmínkou kladného hydrogeologického posouzení.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií bude provedeno v souladu s navrhovaným řešením územního plánu – tj. novým kabelovým vedením VN, napojeným ze stávající sítě VN a TRS II V Úlehlách. V lokalitě točny na křižovatce ulice Větrná a U Obrázku je pro dotčené území řešena výstavba nové distribuční trafostanice TRS III Za Mikulovkou, vzhledem k požadavku na umístění rozhledny v prostoru točny je navrženo přemístění uvedené nové trafostanice do blízkosti sportovního areálu. Z uvedené trafostanice v nové poloze bude novými rozvody NN zajištěna dodávka potřebné elektrické energie pro novou výstavbu rodinných domů, sportovní areál a objekty občanské vybavenosti.

ÚZEMNÍ STUDIE

HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Pro zajištění dodávky el. energie do doby výstavby nové větve VN a nové trafostanice, budou v řešeném území v souvislosti s postupnou výstavbou provedeny jednotlivé přípojky nových objektů z přilehlé místní sítě nízkého napětí.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je stávající v ulicích Větrná, Ke Korábku a U Obrázku. Nový úsek veřejného osvětlení bude zajištěn z přívodu stávající větve VO v ulici U Obrázku. Nové zemní kabely VO budou vedeny v souběhu s novými úseky místní komunikace. V rámci zatravněných pásů podél zpevněných ploch pro dopravu budou osazeny nové sadové stožáry VO.

Nakládání s odpady

Ukládání směsného komunálního odpadu do určených nádob bude prováděno na pozemcích jednotlivých RD a objektů občanské vybavenosti. Odvoz a likvidace odpadu bude zajištěna specializovanou firmou mimo řešené území.

Tříděné obaly určené k druhotnému zpracování a nebezpečný odpad budou shromažďovány v rámci sběrného dvora v obci. V prodloužení ulice U Obrázku v blízkosti nového sportovního areálu je v návaznosti na řešená parkovací stání možné dle potřeby vymezit novou plochu s možností umístění nádob na tříděný odpad.

g) Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území

Podmínky ochrany hodnot území

Zástavba v blízkosti řešeného území nemá urbanistickou a architektonickou hodnotu, nenachází se zde žádné památkově chráněné objekty.

Řešené plochy jsou územím s archeologickými nálezy. Stavebníci jsou povinni již v době přípravy stavby oznámit záměr Archeologickému ústavu akademie věd ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést v dotčeném území záchranný archeologický výzkum (§ 22 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Celkový rozsah sídelní zeleně v řešených plochách zajistí zejména významný podíl vyhrazené zeleně stanovením zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků v rozsahu 40% (v plochách bydlení) až 70% (v plochách občanského vybavení), tím je dán předpoklad pro zachování ploch zeleně v zahradách rodinných domů a v areálech občanské vybavenosti v rozsahu 60% (BI) a 30% (OS, OX) ploch vymezených stavebních pozemků.

Upřesněním plochy pro komunikaci a parkovací stání a stanovením zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků, je dán rovněž předpoklad pro minimalizaci konečného záboru zemědělského půdního fondu v dotčeném území.

ÚZEMNÍ STUDIE HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Stávající plochy krajinné zeleně v těsné návaznosti na dotčené plochy nejsou navrhovaným řešením územní studie měněny.

Podmínky rozvoje hodnot území

Lokalita pro výstavbu zařízení občanské vybavenosti a rodinných domů řeší požadavky na rozvoj civilizačních hodnot území v souladu s celkovou koncepcí platné územně plánovací dokumentace. Návrh územní studie respektuje základní požadavky na přiměřený rozvoj obytných funkcí a veřejné vybavenosti obce Hvozdná. Změny platného ÚP vyplývající z podrobného prověření dotčených ploch v rámci zpracování územní studie jsou pouze okrajového charakteru a nemají na celkovou koncepci řešení zásadní vliv.

V souladu s aktuálními požadavky na zajištění veřejné infrastruktury je v dotčené lokalitě řešeno kapacitní dopravní napojení pozemků pro výstavbu včetně vymezení dostatečného rozsahu volného prostoru pro vedení požadovaných inženýrských sítí.

h) Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. podmínky pro ochranu veřejného zdraví, požární ochranu, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochranu před povodněmi, a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana veřejného zdraví

Kapacitní dopravní napojení lokality a řešení odkanalizování a zásobování vodou a el.energií včetně rozšíření veřejného osvětlení zajišťuje základní požadavky na ochranu veřejného zdraví v dotčené lokalitě.

Požární ochrana

Řešená lokalita určená pro výstavbu objektů občanské vybavenosti a rodinných domů je rozdělena na jednotlivé stavební pozemky tak, aby byly zajištěny dostatečné odstupy jednotlivých staveb v souladu s požadavky platné legislativy a bylo zajištěno přímé dopravní napojení jednotlivých staveb na veřejně přístupné komunikace. Dopravní napojení stavebních pozemků v souladu s platnými právními předpisy zajišťuje základní požadavky požární ochrany.

Civilní ochrana

Navrhované dopravní napojení jednotlivých částí určených pro výstavbu, řešené formou nových úseků veřejně přístupné komunikace, zajišťuje základní požadavky civilní ochrany obyvatelstva.

ÚZEMNÍ STUDIE HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

Obrana a bezpečnost státu

Řešené území nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin. Řešené území nepodléhá požadavkům na ochranu nerostných surovin.

Požadavky vyplývající z geologické stavby v území

V řešeném území nejsou evidovány žádné nebezpečné svahové deformace. Vzhledem ke sklonu svahu a umístění nové zástavby nad stávajícími rodinnými domy doporučujeme před zahájením výstavby rodinných domů, rozhledny a objektů občanského vybavení provedení podrobného inženýrsko – geologického průzkumu, který stanoví podmínky pro umístění a zakládání objektů v území.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Nová zástavba řešená územní studií je umístěna zcela mimo údolní nivu vodních toků. Řešená zástavba leží těsně pod přílehlým horizontem, plochy nad zástavbou jsou odcloněny návrhem veřejného prostranství s převahou nebezpečné plochy PZ, proto se nepředpokládá ohrožení dotčené lokality extravilánovými vodami z přívalových srážek.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy není v řešeném území požadována.

i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Navrhované stavby dopravní a technické infrastruktury řešené územní studií jsou umístěny v plochách stávajících a navrhovaných veřejných prostranství PV 37 a PZ. 36 V územním plánu jsou plochy PV 37 a PZ 36 vymezeny jako veřejná prostranství s možností předkupního práva

V řešené lokalitě nejsou dle opatření obecné povahy Územního plánu Hvozdná vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Navrhované řešení si nevyžádá vymezení nových veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

ÚZEMNÍ STUDIE
HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

j) Vymezení staveb pro asanaci

Navrhované stavby dopravní a technické infrastruktury jsou situovány ve volných plochách, kde nejsou umístěny žádné trvalé stavby.

Navrhované řešení nemá žádné požadavky na asanaci.

k) Požadavky na zpracování změny platného územního plánu obce

Z návrhu umístění dopravní a technické infrastruktury a nové zástavby v podrobném řešení dle dokumentace „Územní studie Hvozdná – lokality BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37“ vyplývají následující požadavky na změnu platného Územního plánu Hvozdná:

- změna jihovýchodní části plochy PZ 36 na návrhovou plochu veřejných prostranství s převahou zpevněné plochy PV – pro výstavbu dopravního napojení rozhledny a výhledového propojení ulice Ke Korábku s ulicí U Obrázku
- změna jihozápadní části plochy PZ 36 na návrhovou plochu občanské vybavenosti specifických forem OX – pro výstavbu rozhledny
- změna části stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněné plochy PV v rámci zatravněné točny v křižovatce ulic Větrná a U Obrázku na návrhovou plochu občanského vybavení specifických forem OX – pro výstavbu rozhledny
- změna umístění navrhované zahušťovací trafostanice TRS III Za Mikulovkou

ÚZEMNÍ STUDIE
HVOZDNÁ – LOKALITY BI 8, OS 34, PZ 36, PV 37

A1 TEXTOVÁ ČÁST

I) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie

Dokumentace je zpracována v souladu s platnými právními předpisy a požadavky na obsah a rozsah dokumentace stanovenými v zadání územní studie.

Obsah dokumentace:

A) Textová část

A1	Textová část – návrh	20 stran textu
A2	Textová část – odůvodnění	11 stran textu

B) Grafická část 5 výkresů formátu A3

B1	Situace širších vztahů (včetně výřezu hlavního výkresu platného ÚP)	
B2	B2.1 Koordinační výkres - varianta 1	M 1 : 700
	B2.2 Koordinační výkres - varianta 1	M 1 : 500
B3	Hlavní výkres - varianta 1	M 1 : 700
B4	Vlastnické vztahy s návaznosti na dopravní napojení - varianta 1	M 1 : 700

C) Příloha odůvodnění 3 výkresy formátu A3

C1	Koordinační výkres - varianta 2	M 1 : 500
C2	Koordinační výkres - varianta 3	M 1 : 500
C3	Koordinační výkres - varianta 4	M 1 : 500

Návrh územní studie byl zpracován a předán objednateli 3x v listinné podobě a 1x v digitální podobě na CD.