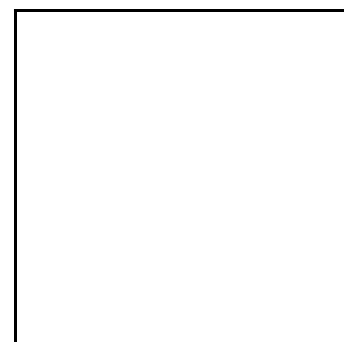


Územní studie Machová



Obsah územní studie:

Příloha č. 1	Textová část
Příloha č. 2	Grafická část

a - Identifikační údaje**a.1. Označení zakázky**

č. zakázky:	11_19
název:	Územní studie Machová
datum vyhotovení:	březen 2019
aktualizace:	červen 2019

a.2. Vymezení řešeného území

Dotčený pozemek:	parc. č. 338/5, 339/2, 338/14, 338/15, 338/16, 338/17, 338/18, 338/19, 339/30 487/1, 514/2, st. č. 147, 148
Katastrální území:	Machová
Kraj:	Zlínský
ORP:	Zlín

a.3. Údaje o zadavateli

Mária Matoušová, Horynova 2389/1, 140 00 Praha 4
Ing. Pavel Velíšek, 763 01 Machová 140

a.4. Identifikační údaje zhotovitele

projektant:	sw architekti s.r.o. IČ: 07173971 DIČ: neplátce DPH
adresa:	Na Moráni 1750/4, 128 00 Praha 2
zodp. projektant:	Ing. Lubor Sawicki, autorizovaný architekt
osvědč. o autorizaci:	ČKA, registrační číslo 3654
návrh:	Ing. Lubor Sawicki

b. Návrh**b.1. Širší vztahy, řešené území**

Zájmové území se nachází na jižním okraji zastavěného území v údolí potoka Machovka, v prostoru bývalého zahradnictví. Řešené území je rovinaté (sklonitost 3%) ve směru jihovýchodním bez terénních anomálií. Pozemky jsou nezalesněné. Přístup do lokality je stávající z místní komunikace napojené na průjezdní úsek silnice II/438 (Holešov - Otrokovice). Lokalita je napojitelná na síť technické infrastruktury. V současnosti je lokalita dotčena kabelem SEK.

b.2. Návrh řešení

Závazným limitem ovlivňující vlastní návrh řešení je již existující zástavba a stávající parcelace. Zohledněny byly rovněž stávající trasy tech. infrastruktury. Urbanistickým záměrem je rozšířená ulicovka (oboustranně obestavěný uliční prostor s pásem zeleně) s výstavbou rodinných domů pro individuální bydlení a průchodnost územím pro dopravu. Navržené řešení představuje na straně bydlení nárůst 8 bytových jednotek (rodinných domů) a 24 obyvatel (obsazenost dle ČSÚ 2,8 obyv./1bj). Využit je potenciál průchodností pro pěší mezi zahradami pozemků.

Koncepce řešení – druh a účel umísťovaných staveb

Řešené území je rozděleno návrhem obslužné komunikace na dvě řady s funkčním uspořádáním:

- plochy smíšené obytné - zahrnující stavby rodinných domů pro individuální bydlení v kombinaci s občanským vybavením, nerušícími službami
- plochy veřejného prostranství - zahrnující veřejně přístupné plochy s veřejnou zelení, mobiliářem a příp. drobnou architekturou, sběrným místem komunálního odpadu
- plochy sídelní zeleně - zahrnující plochy zahrad vyhrazených k soukromým účelům

Funkce	m2	%
Plochy smíšené obytné (SO)	2.791	41
Plochy veřejného prostranství (P*)	580	8,5
Plochy sídelní zeleně (Z*)	3.429	50,5
Celkem	6.800	100

b.3. Požadavky plynoucí z ÚP Machová

Opatření obecné povahy č. 01/2013, kterým byl vydán Územní plán Machová, nabylo účinnosti dne 29. 08. 2013. Dle grafické části dokumentace výkresu č. B.I.1 (Výkres základního členění) a výkresu č. B.I.2 (Hlavní výkres) je řešené území vymezené jako součást zastavěného území, stabilizované funkční plochy VZ (plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu) a částečně jako součást zastavitelné plochy BI č. 8 (bydlení individuální). Cílem studie je přehodnocení záměru řešení územního plánu a zahrnutí zájmového území do ploch smíšených obytných (SO), návrh parcelace a stanovení základních podmínek regulace za účelem výstavby. Rozsah řešeného území je 0,68 ha.

b.4. Regulace - podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- individuální výstavba RD s možností občanského vybavení, služeb či nerušící výroby
- zastavitelná plocha 20 m do hloubky pozemku

- regulace: koef. zastavění max. 0,6 (stavba hlavní, vedlejší, zpevněné plochy); stavební čára 6 m od ulice; půdorysný tvar výrazný obdélník, příp. půdorys "L"; podélná orientace osy staveb kolmá na osu ulice (štitová orientace hřebene střechy); výška 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví (možnost podsklepení); střecha sedlová se sklonem střešních rovin 35 - 45° (u doplňkových staveb přípustná střecha pultová či plochá)
- vzájemné odstupy staveb mezi sebou (sekundární stavební čára) budou splňovat ust. vyhl. č. 501/2006 Sb.
- vyloučeny jsou stavby, které mohou měřítkem, formou, materiálem nebo barevností vytvářet nový znak vizuálního projevu sídla v krajině
- na nezastavěných částí pozemků RD bude provedena zahrada
- oplocení uliční části situovat do roviny domu (neoplocené předzahrádky), výška oplocení uliční části max. 1,2 m; zahradní části 1,8 m; vyloučeno je použití plné výplně oplocení (neprůhledné stěny)
- odstavování osobních automobilů součástí pozemků rodinných domů

b.5. Veřejné prostranství

Navržené řešení nevymezuje samostatné plochy veřejného prostranství mimo dopravní prostor pozemních komunikací a chodníků. Veřejné prostranství je součástí obytné ulice.

b.6. Dopravní a technická infrastruktura

Řešené území bude napojeno na stávající síť technické infrastruktury prodloužením kanalizační stoky, vodovodního řadu, plynovodu, el. vedení NN. Na jednotlivé pozemky budou dovedeny krátké přípojky ukončené v pilířích (HUP, RE), šachtách (splašková kanalizace, vodovod). Splašková voda budou odváděny gravitačně napojením na stávající stoku umístěnou na pozemku parc. č. 514/2. Likvidace bude na centrální kořenovou ČOV Machová. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou zasakovány v zeleném pásu (průleh). Zásobování pitnou vodou je z místního vodovodu umístěný v komunikaci na pozemku parc. č. 487/1 dvěma větvemi. Dopravní prostor (obytná zóna) bude osvětlen. Navrhována výstavba 8 bj při obsazenosti 2,8 obyv. / 1 bj (statistická hodnota za rok 2017) představuje navýšení 24 stálých obyvatel. V případě dodávky pitné vody dochází k navýšení spotřeby o cca. 4%. Na straně likvidace splaškových vod dochází k navýšení o 4%. K nárůstu spotřeby zemního plynu dojde o 3,5%. Zájmové území bude zásobováno el. energií ze stávající trafostanice, jejíž kapacita využití bude posouzena jejím provozovatelem.

Kanalizace

Likvidace splaškových vod probíhá na centrální kořenovou ČOV Machová. Odkanalizování zájmového území bude řešeno gravitačně dvěma páteřními stokami z PVC DN250 v délce 132 m. Stoky budou umístěny v tělese komunikace. Přípojky budou ukončeny v revizních přípojkových šachtách DN400 na pozemcích jednotlivých rodinných domů.

Vodovod

Zdrojem pitné vody je místní vodovod. Obec je zásobována z VDJ Machová o objemu 250 m³ v jednom tlakovém pásmu. Tlakové poměry v síti na úrovni přípojek v zájmovém území jsou vyhovující. Zájmové území bude zásobováno pitnou vodou rozšířením místního vodovodu PE DN90. Napojení bude dvěma větvemi na stávající vodovodní řad umístěný v komunikaci. Celková délka navrhovaného vodovodu bude 120 m. Vodovodní řad bude ukončen zemním hydrantem DN80. Přípojky budou idPE 10 DN25.

Plynovod

Zájmové území bude plynofikováno prodloužením NTL plynovodu umístěného v tělese komunikace. Celková délka navrhovaného plynovodu bude 110 m, potrubí bude z PE, dn63. Přípojky budou z potrubí PE, dn32 s ochranným pláštěm. Přípojky budou ukončeny HUP na hranicích pozemků.

Energetika

Při západním okraji zájmového území se nachází venkovní vedení NN 0,4kV. Zájmové území bude zásobováno el. energií napojením na toto vedení; místem napojení jsou stávající stožáry NN, na které bude nasmyčkován kabel,

kterým bude rozšířena distribuční síť k jednotlivým odběrným místům. Navrhovanou výstavbou dojde na úrovni trafostanic 22/0,4 kV k navýšení o max. 40 kW. Celková délka zemního kabelového vedení bude 126 m.

Veřejné osvětlení

Obytná ulice vč. dopravního prostoru řešené lokality bude osvětlena stožáry umístěnými v zeleném pásu podél komunikace. Na stožáry budou instalovány výložníky se svítidly. Délka zemního kabelového vedení bude 150 m. Kabel bude naspojován na stávající vedení v místě existujících sloupů VO. Navrženo je 4 ks svítidel, výška stožáru nad terénem 4 m.

Dopravní infrastruktura

Zájmové území bude napojeno na místní komunikaci Stávající vstup do území je na západním okraji. Dopravní řešení spočívá v realizaci dvou větví obslužných komunikací. Komunikace v obytné zóně je navržena jako jednosměrná dvoupruhová šířky 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/hod. Navržené šířkové uspořádání umožňuje požadavky ČSN. Celková délka navrhované komunikace bude 141 m. Odstavování vozidel u RD bude na pozemcích jednotlivých staveb v počtu 2 stání / 1 RD. Parkování pro rezidenty či návštěvníky bude podélné v počtu 4 stání.

Odpadové hospodářství

Likvidace smíšeného komunálního, tříděného odpadu bude zajišťována odvozem. Třídění odpadu v obci probíhá do kontejnerů na tříděný odpad (papír, plast, sklo), které jsou umístěny ve vybraných zónách. Jednotlivé navrhované rodinné domy budou vybaveny nádobami na smíšený odpad. Součástí ulice je vyhrazené místo pro umístění sběrných nádob na tříděný odpad.

Podmínky pro vymezení ochranná pásma

Navrženým řešením nevznikají žádné ochranné pásma mající vliv na okolní stavby či pozemky.

b.7. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,

Navržené řešení nemá dopad na systém ÚSES vymezený v UP Machová.

b.8. Rozsah záborů ZPF

Řešené území se nachází na půdách I. a II. třídy ochrany. Kvalitativně se jedná o půdy nejvyšší bonity s převažující ornou půdou. K záborům ZPF dochází v rozsahu max. 3070 m²; zbytek zůstává nadále v ZPF (zahrady, zeleň). Skutečný rozsah záborů bude upřesněn v dalším stupni projektové přípravy.

kód funkce	výměra plochy celkem (m ²)	v ZÚ (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře orná půda (ha)	z toho kultuře TTP (ha)	z toho kultuře zahrady (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF I (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF II (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF III (ha)	popis
SO	2791	2791	2490	2490	0	0	323	2167	0	plochy smíšené obytné veřejné prostranství
P*	580	580	580	580	0	0	117	463	0	
CELKEM	3371	3371	3070	3070	0	0	440	2630	0	

b.9. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

S ohledem na velikost území etapizace změn v území není navrhována. Doporučením je etapizace výstavby:

- 1) technická a dopravní infrastruktura
- 2) využití stavebních pozemků pro výstavbu
- 3) realizace veřejného prostranství vč. vybavení parteru

b.10. Zhodnocení efektivity navrženého řešení – technická a finanční část

Pozn.: Uvedené jednotkové ceny vycházejí z cenové hladiny v r. 2018.

	jednotka	Jednotková cena Kč/ j	Náklady (mil. Kč)	Podíl v celkovém předpokládaném finančním objemu %
vodovod	120 m	2500	0,3	9,4
plynovod	110 m	1600	0,176	5,5
plynovodní přípojky	8 ks	19 000	0,152	4,8
kanalizace splašková vč. přípojek	132 m	3000	0,396	12,4
veřejné osvětlení	150 m	1500	0,225	7
lampa VO (stožár vč. svítidla)	4 ks	30 tis.	0,12	3,8
zemní kabelové vedení NN	126 m	1500	0,189	6
komunikace	576 m2	2700	1,5552	48,7
zpevněné plochy parkovacích stání	80 m2	1000	0,08	2,5
celkem			3,1932	100

Velikost řešeného území (ha)	0,68
Počet bytových jednotek	8
Celkový objem nákladů v přepočtu na 1 bytovou jednotku (RD)	0,399 mil.
Celkový objem nákladů v přepočtu na 1 ha řešeného území	4,7 mil.

b.11. Podmínky pro změnu využití území - souhrnné doporučení pro zohlednění návrhu v územně plánovací dokumentaci, včetně návrhů změn stávající územně plánovací dokumentace

Navržené řešení není v souladu s ÚP Machová. Jak je uvedeno v kap. b.3, řešené území je součástí stabilizované plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu, kde je činnost bydlení jako převládající a přípustná funkce vyloučena. V souvislosti s řešením územní studie se navrhuje následující doporučení na provedení změny v ÚP Machová:

- změna funkční plochy veřejného prostranství VZ v celém rozsahu na součást zastavitelné funkční plochy smíšené obytné SO, příp. úprava lokality dle výsledku studie na funkční plochy návrhové SO a P* (veřejné prostranství).
- návrh regulativu pro funkční plochu SO:

SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
Hlavní využití	plochy bydlení v rodinných domech
Přípustné	občanské vybavení nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím rodinná rekreace stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva malého rozsahu související veřejné prostranství související dopravní a technická infrastruktura doprava v klidu (garážování, parkování, odstavné zpevněné plochy) zeleň informační zařízení
Podmíněně přípustné	využití plochy podmíněno zpracováním územní studie
Nepřípustné	činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím nebo narušující kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně typy provozů s hlukovými a pachovými emisemi (exhalacemi) (např. lakovny, potravinářská / masozpracovatelská výroba)
Podmínky prostorového uspořádání	
Poměr zastoupení bydlení : podnikání = 95% : 5% Kof. zastavěnosti: max. 0,6 Podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví; nová výstavba nepřesáhne výšku okolní zástavby Střecha šikmá (sedlová) u stavby hlavní, střecha plochá, pultová u stavby vedlejší	

Definice použitých pojmů:

„**nevýrobní služby**“ – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků a druhotně nevytvářející emise prachu, hluku, zápachu a světla (např. poradenství; ordinace lékaře; služby péče o tělo jako kadeřnictví, manikúra, pedikúra, fitness, masáže aj.)

„**informační zařízení**“ – informační panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu ve smyslu §2 odst. 3 stavebního zákona, které je nosičem informace jako údaje o prostředí, jeho stavu a procesech v něm probíhajících, který snižuje nebo odstraňuje neurčitost systému (např. příjemce/ uživatele informace); sdělitelný poznatek či údaj, který má smysl a snižuje nejistotu, usnadňuje volbu mezi alternativními rozhodovacími možnostmi, je potřebný a užitečný, pravdivý, přesný, srozumitelný

Příloha č. 2

02	Odůvodnění	
03	Širší vztahy	m 1 : 5 000
04	Majetkoprávní vztahy	m 1 : 500
05	Koncept	
06	Parcelace – návrh dělení pozemků	m 1 : 500
07	Urbanistická koncepce	m 1 : 500
08	Regulace	
09	Technická infrastruktura - schéma	m 1 : 500
10	Technická infrastruktura - bilance	
11	Dopravní řešení – schéma	m 1 : 500
12	Dopravní řešení – řez	m 1 : 50
13	Perspektiva	