ÚZEMNÍ STUDIE
VELKÝ OŘECHOV

LOKALITA BI 3

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST

Datum: březen 2020

Identifikační údaje

Údaje o stavbě

a) název stavby:

ÚZEMNÍ STUDIE VELKÝ OŘECHOV – lokalita BI 3

b) místo stavby

Velký Ořechov

kraj: Zlínský

viz přehled dotčených pozemků

c) předmět dokumentace

územní studie

Údaje o žadateli

Objednatel: Obec Velký Ořechov

Velký Ořechov 19 PSČ 763 07

IČ: 00284637

Statut. zástupce: Ing. Radek Chmela, starosta obce

Určený zastupitel: Ing. Radek Chmela, starosta obce

Údaje o zpracovateli dokumentace

Projekční firma: A.M.O. projekt s.r.o.

Sokolovská 1154

763 02 Zlín – Malenovice

IČO: 277 20 802

Ing. arch. Antonín Otépka

autorizace: ČKA 3367

Tel.: 577 158 803, 608 101 583, 604 370 894

OBSAH A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Úvod

A.2 Vymezení a popis řešeného území

A.3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

A.4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

A.5 Návrh koncepce řešeného území

- 5.1 a Urbanistická koncepce
- 5.1 b Architektonické řešení
- 5.2 Dopravní řešení
- 5.3 Technická infrastruktura
- 5.4 Veřejné prostranství
- 5.5 Koncepce zeleně

B. GRAFICKÁ ČÁST

B.1 Situace – širší vztahy 1: 5 000

B.2 Situace – urbanistické řešení 1: 1 000

B.3 Situace – majetkoprávní vztahy 1: 1 000

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Úvod

Územní studie je zpracována pro návrhovou plochu individuálního bydlení BI 3. Tato lokalita je vymezena v platném Územním plánu Velkého Ořechova, který byl schválen dne 30. 10. 2017 s účinností od 7.12.2017. Vzhledem k velikosti plochy a potřebě řešení zejména dopravní a technické infrastruktury je územním plánem stanovena podmínka zpracovat územní studii. Územní studie je v souladu s § 25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb: *„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“*

A.2 Vymezení a popis řešeného území

Řešené území, které je vymezené návrhovou plochou BI 3, se nachází v jihovýchodní části obce Velký Ořechov. Ze západní, severní a částečně jižní strany prostorově navazuje na stabilizovanou zástavbu samostatných rodinných domů. Východní a jihovýchodní okraj řešeného území plynule přechází do rozvolněné krajiny. Nyní má území charakter neintenzivně využívané zemědělské půdy, zahrad a trvale travnatého porostu. Dopravní obsluha území se v současnosti odehrává několika sjezdy ze stávajících veřejných zpevněných komunikací. Jedná se o napojení na západní komunikaci kolem RD č. p. 214 a ze severní strany od RD č. p. 207. K ostatním částem řešeného území, které nejsou zrovna oploceny, vede pěší přístup a terénní příjezd. Celková výměra řešeného území činí 2,89 ha, z čehož vyplývá potřeba na minimální požadovanou výměru veřejného prostranství i dle zadavatele 1 000 m^2. Podmínkou realizace celého území je etapizace výstavby. Rozsah dotčených pozemků a vlastnické vztahy jsou doloženy v následujícím přehledu:

Parc.č.	**Vlastník**
923/28	Miklová Libuše, č. p. 103, 76307 Velký Ořechov
923/26	Michalčíková Ivana Bc., č. p. 240, 76307 Velký Ořechov
923/12	Bača Martin, č. p. 238, 76307 Velký Ořechov, Bačová Martina Bc., č. p. 238, 76307 Velký Ořechov

923/3	SJM Bílek František a Bílková Eva, č. p. 132, 76307 Velký Ořechov
923/20	SJM Bílek František a Bílková Eva, č. p. 132, 76307 Velký Ořechov
923/22	Vrána Pavel, č. p. 210, 68712 Nedachlebice Vránová Ludmila, č. p. 115, 76307 Velký Ořechov
923/9	Mikel Vlastimil, č. p. 207, 76307 Velký Ořechov
923/21	Mikel Vlastimil, č. p. 207, 76307 Velký Ořechov
923/13	Miklová Miloslava, č. p. 99, 76307 Velký Ořechov
923/2	Vrána Pavel, č. p. 210, 68712 Nedachlebice Vránová Ludmila, č. p. 115, 76307 Velký Ořechov
923/19	SJM Jankůj Vojtěch a Jankůjová Ludmila, č. p. 102, 76307 Velký Ořechov
923/11	Hanáčková Renata, č. p. 94, 76307 Velký Ořechov
909/1	Buráň Josef, č. p. 91, 76307 Velký Ořechov
909/2	Malaník Petr, Švermova 216, Malenovice, 76302 Zlín Řezáčová Renata Mgr., č. p. 163, 79827 Vrchoslavice
909/3	Buráň Josef, č. p. 91, 76307 Velký Ořechov
909/4	Buráň Josef, č. p. 91, 76307 Velký Ořechov
910/1	Bartoš Lukáš, č. p. 132, 76325 Loučka Bartošová Klára, Údolní 1580, 68801 Uherský Brod
912	Talaš Václav Ing., Podlesí III 4946, 76005 Zlín
917/1	SJM Janoušek František Ing. a Janoušková Marie, č. p. 10, 76307 Velký Ořechov

A. 3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem vyžití

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

- **Hlavní využití – Bydlení v rodinných domech**

- **Přípustné využití:** Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení
  Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
  Drobná zemědělská výroba
  Veřejná prostranství a zeleň

- **Podmíněně přípustné využití**: Související občanské vybavení místního významu a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím jako součást pozemků rodinných domů

- **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**
  Výšková regulace zástavby řešeného území: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

  - stanovuje se koeficient zastavění včetně doplňkových staveb: max. 50% plochy pozemku a rozpětí výměry stavebních pozemků od 800–2000 m^2

  - charakter zástavby: ulicová s oboustrannou zástavbou
  - nová zástavba pro bydlení bude umístěna do 30 m od komunikace

  Nová zástavba bude přirozeně začleněna do krajiny, resp. budou v maximální možné míře respektovány a podporovány plochy zahrad a sadů

- **Nepřípustné využití:** Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití je nepřípustné.

Stanovení podmínek pro územní studie US1:
- řešení zastavovací skladby lokality – členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy
- je stanoveno rozpětí velikosti stavebních pozemků na 800–2000 m^2
- charakter zástavby musí odpovídat požadavkům na zachování znaků cenného krajinného rázu lokality, požadována je ulicová s oboustrannou zástavbou, nová zástavba pro bydlení bude umístěna do 30 m od komunikace
- vymezení pozemků veřejných prostranství v min. rozloze 1000 m^2 na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy (zaokruhování, plochy dopravy v klidu) a technické infrastruktury, případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti – určit konkrétní a podrobnější podmínky prostorové regulace zástavby, zejména s ohledem na krajinný ráz:
  - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch) - max. 50%
  - architektonické řešení staveb
  - regulační linie řazení (osazení)
  - výškové osazení staveb RD
  - charakter zástavby (tvar střech, orientace atd.)

A. 4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Území je dotčeno těmito limity:
- III. třída ochrany zemědělského půdního fondu - 2,2 ha
- V. třída ochrany zemědělského půdního fondu – 0,66 ha

-území se zvýšenou ochrannou krajinného rázu
-ochranné pásmo VN elektrické sítě

A.5 Návrh koncepce řešeného území

5.1 a Urbanistická koncepce

Lokalita je umístěna na okraji zastavěného území obce Velký Ořechov, navržena je tedy taktéž zástavba rozptýlená, s umístěním samostatných rodinných domů (RD) podél obslužných komunikací. Urbanistické řešení celé lokality BI 3 navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Celé území, tj. 1. a 2. etapa, je navrženo tak, aby bylo vhodně začleněno do krajiny, resp. budou v maximální možné míře respektovány a podporovány plochy zahrad a sadů.

V 1. ETAPĚ realizace se jedná o vybudování dopravní a technické infrastruktury v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje v rámci lokality a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu

V 2. ETAPĚ proběhne realizace obytné zástavby.

Rodinné domy jsou navrženy podél navržených komunikací s regulačními podmínkami – viz další text. Zástavba je navržena rozvolněná s dostatečnými vzájemnými odstupy rodinných domů, čímž je více respektována původní funkce lokality zahrad a volné krajinné zeleně.

Je dodrženo stanovené rozpětí velikosti stavebních pozemků na 800–2000 m^2 až na tři nově vzniklé parcely na pozemcích parc. č. 923/28, 923/26 a 923/12, tyto nově vzniklé parcely mají velkost 683 m^2, 649 m^2, 719 m^2. A to z důvodu zachování majetkoprávních vztahů a stávající parcelace. Zástavba zůstane i přesto rozvolněná, jelikož sousední parcely z jižní strany mají dostatečně rozlehlé pozemky a nedojde k zahušťování zástavby.

Hlavní plochy veřejného prostranství jsou navrženy v jihovýchodní části lokality s dětským hřištěm s výměrou 1397 m^2. Takto umístěné veřejné prostranství je volně přístupné a nezasahuje do soukromí budoucí zástavby.

Celková výměra řešeného území činí 2,89 ha.

Základní prostorové uspořádání

- lokalita je umístěna na okraji zastavěného území obce Velký Ořechov, navržena je tedy zástavba rozptýlená, s umístěním samostatných rodinných domů (RD) podél obslužných komunikací – jednotlivé RD jsou osazeny do nově navržené parcelace, s ohledem na rozlehlost řešeného území a koncepci dopravního napojení není úplně možné respektovat stávající vlastnické vztahy v území

- s přihlédnutím k orientaci RD ke světovým stranám a konfiguraci terénu jsou jednotlivé objekty RD osazeny tak, aby každý měl vytvořen dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovních pobytových ploch a přirozené výškové osazení do rostlého terénu

- je stanovena výšková regulace zástavby řešeného území: **max. 1 nadzemní podlaží a podkroví**

- přípustné tvary zástavby jsou: obdélník, tvar písmene L, tvar písmene T

- vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých staveb RD jsou stanoveny i s ohledem na konfiguraci terénu minimálně na 7 m

- výjimku tvoří minimální odstupová vzdálenost každého rodinného domu od navržených majetkových hranic mezi pozemky je stanovena na 2 m od jedné hranice v případech, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností (dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 25

- nová zástavba pro bydlení bude umístěna do 30 m od komunikace

- **poloha stavební čáry** od uliční majetkové hranice je v navržené parcelaci standardně stanovena na **6 m** (v místě kde je prostor součástí ochranného pásma VN je stavební čára stanovena na 12,5 m) od koridoru veřejného prostranství; poloha stavební čáry je stanovena jako minimální, avšak vždy pro skupinu domů v řadě stejná. Všechny objekty nesmí svým objemem v úrovni 1. NP překročit tuto stavební čáru. Mohou být situovány na hranu stavební čáry, nebo od ní být odsazeny dovnitř hloubky pozemku

- **připouští se střecha sedlová**, valba možná v lomení, **sklon min 35°**

- připouští se použití střešních oken a kompaktně řešených vikýřů

- zakazují se prvky pseudoslohů, jako jsou arkýře, věžičky, rizality, také historizující styly

- V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 22 je stanovena šířka hlavního komunikačního veřejného prostoru, jehož součástí je pozemní obousměrná komunikace š. 5,50 m zpřístupňující pozemky RD a chodník š. 1,50 m. Šířka veřejného prostranství je stanovena na 8 m s komunikací šířky 5,50 m.

- RD mají maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, domy mohou být podsklepené, úroveň ± 0,00 prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu - dle polohy RD nad a pod obslužnou komunikací v příčném řezu ulicí bude úroveň ± 0,00 prvního nadzemního podlaží max. 0,5 m nad nebo pod její niveletou v úrovni návaznosti pozemku na tuto komunikaci - součástí všech RD jsou garáže,

garážová stání, která budou součástí hlavní hmoty objektu a budou umístěna za stavební čarou, s přímým napojením na obslužnou komunikaci. Odstavení vozidel bude na zpevněné ploše na pozemku stavby RD mimo veřejné prostranství.

- **Oplocení:**
- Maximální výška oplocení v uličním prostoru je 1,3 m.
- Maximální výška oplocení mezi sousedními pozemky je 1,5 m, předepisuje se oplocení lehké, transparentní, pletivové.
- Doporučuje se transparentní oplocení doplnit popínavou zelení, nebo předsazenou, samostatně rostoucí, střiženou zelení.

5.2. Dopravní řešení

Zájmové území BI 3 je dopravně napojeno na stávající dopravní systém vybudovaný v obci Velký Ořechov. Dopravní obsluha území se v současnosti odehrává několika sjezdy ze stávajících veřejných zpevněných komunikací. Jedná se o napojení na západní komunikaci kolem RD č. p. 214 a ze severní strany od RD č. p. 207. K ostatním částem řešeného území, které nejsou zrovna oploceny, vede pěší přístup a terénní příjezd.

Navržené komunikační propojení území:

- Nové severojižní propojení území – šířka komunikace je 5,5 m, podél komunikace je navržen oboustranný chodník šířky 1,5m, v severní části pak pouze jednostranný chodník šířky 1,5 m
- Na tuto komunikaci jsou přímým sjezdem obslouženy 3 nové RD.

- Nové východ západní propojení v jižní části lokality – šířka komunikace je 5,5 m, podél komunikace je navržen jednostranný chodník šířky 1,5 m
  Na tuto komunikaci jsou přímým sjezdem obslouženy 3 nové RD.

- Nové východ západní propojení ve střední části lokality – šířka komunikace je 5,5 m, podél komunikace je navržen oboustranný chodník šířky 1,5 m. Komunikace je v západní části zaslepena a ukončena normovým obratištěm.
  Na tuto komunikaci je přímým sjezdem obslouženo 12 nových RD.

5.3. Technická infrastruktura

Dostupné inženýrské sítě se nachází v okrajových polohách řešeného území.

Vodní hospodářství – zásobování vodou

Návrh respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Velký Ořechov z veřejného obecního vodovodu napojeného na SV Luhačovice o jednom tlakovém pásmu. Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitě ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu

pro veřejnou potřebu a z nově dobudovaných zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez nároku na vymezování samostatných ploch pro technickou infrastrukturu (slučitelná infrastruktura v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití).

Bilance potřeby vody:

Návrhový počet osob (průměrný)	PO = 90 osob
Denní potřeba vody	q = 0,130 [m^3 x os^{-1} x den^{-1}]
Počet dnů provozu v roce	N = 365 dnů
Koeficient denní nerovnoměrnosti	kd = 1,4
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	kh = 2,1

Průměrná denní potřeba pitné vody
Qd = PO x q = 90 x 0,130 = 11,7 m3 x den^{-1}

Maximální denní potřeba pitné vody
Qd,m = Qd x kd = 11,7 x 1,4 = 16,38 m^3 x den^{-1}

Maximální hodinová potřeba pitné vody
Qh = (Qd,m x kh)/24 = (16,38 x 2,1)/24 = 1,638 m^3 x hod^{-1}

Průměrná měsíční potřeba pitné vody
Qpm = 30 x Qd = 30 x 11,7 = 351 m^3 x $měsíc^{-1}$

Průměrná roční potřeba pitné vody
Qr = N x Qd = 365 x 11,7 = 4270,5 m^3 x rok^{-1}

Vodní hospodářství – likvidace odpadních vod

Odkanalizování obce je navrženo s využitím stávající jednotné kanalizace a s dobudováním nových úseků – pro tento účel jsou navrhovány i plochy T* č. 18 a 19. Odpadní vody budou nově čištěny na centrální ČOV mimo řešené území (Kelníky). Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající a navrhovaný kanalizační systém umístěný v souladu s podmínkami využití v rámci navrhovaných ploch (T* č. 18 a 19), případně jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury. Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem. Dešťové vody budou částečně vsakované do terénu, částečně odváděné do stávající kanalizace.

Výpočet potřeby vody: počet RD = 18

Bilance splaškových vod z objektu je patrná z bilance potřeby vody.

Návrhový počet osob (průměrný)	PO = 90 osob
Denní potřeba vody	q = 0,130 [m^3/(os x den)]
Počet dnů provozu v roce	N = 365 dnů
Koeficient denní nerovnoměrnosti	kd = 1,4
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	kh = 2,1

Průměrné denní množství splaškových odpadních vod
$Qd = PO \times q = 90 \times 0{,}130 = 11{,}7$ [m^3/den]

Maximální denní množství splaškových odpadních vod
$Qd,m = Qd \times kd = 11{,}7 \times 1{,}4 = 16{,}38$ [m^3/den]

Maximální hodinové množství splaškových odpadních vod
$Qh = (Qd,m \times kh)/24 = (16{,}38 \times 2{,}1)/24 = 1{,}43$ [m^3/hod]

Průměrné měsíční množství splaškových odpadních vod
$Qpm = 30 \times Qd = 30 \times 11{,}7 = 351$[$m^3$/měsíc]

Průměrné roční množství splaškových odpadních vod
$Qr = N \times Qd = 365 \times 11{,}7 = 4270{,}5$ [m^3/rok]

Množství splaškových vod **Qd = 11,7 [m^3/den]**

Energetika – zásobování el. energií
Nadzemní distribuční vedení VN je v řešeném území stabilizováno, přičemž územní studie respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů (příp. jejich posílením).

Novostavby RD budou napojeny na zdroj elektrické energie, na stávající upravené distribuční rozvody NN energetiky, které jsou nejblíže k zastavovanému území. Nové rozvody, napojení na zdroj, budou rozděleny na dvě části, na distribuční rozvody NN a přípojky NN k jednotlivým RD. Distribuční rozvody vytvoří napájecí smyčku vedení, do které budou vloženy pojistkové skříně, ze kterých se napojí jednotlivé přípojky NN do RD.
Nové vedení bude uloženo v zemi podél nové místní komunikace, pod chodníkem či v zeleném pásu mimo parcely stavebníků RD.

Energetika – zásobování plynem
Územní studie respektuje a rozvíjí stávající koncepci zásobování plynem. V navrženém řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení. Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány napojením na stávající STL plynovodní síť. Navrhované řešení nemá na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury. Individuálně lze řešit zásobování plynem z vlastních zásobníků.

Veřejné osvětlení
Nová přístupová komunikace a chodníky budou osvětleny veřejným osvětlením, svítidly na stožárech umístěných po jedné straně komunikace. Rozmístění nových stožárů VO se provede po cca 30 m.

Nakládání s odpady
Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím sběrných míst a svozem). Nejsou navrhovány nové plochy pro nakládání s odpady.

Údaje o ochranných pásmech

V řešené lokalitě se nachází vedení VN s ochranným pásmem 7 m od krajního vodiče. Vyznačení je patrné v grafické části. Část řešeného území se nachází v ochranném pásmu lesa. Podle zákona č. 458/2000 Sb. vzniká okolo kabelů NN energetiky ochranné pásmo 1 m na každou stranu. Vedení vodovodu, vyžaduje ochranné pásmo 1,5 m na každou stranu a optický kabel, jehož ochranné pásmo je rovněž 1,5 m po stranách krajního vodiče. Vedení plynu STL DN 90 mm má ochranné pásmo 1,0 m na obě strany.

5.4. Veřejná prostranství

Celková výměra řešeného území činí 2,89 ha, z čehož vyplývá potřeba na minimální požadovanou výměru veřejného prostranství 1 000 m^2. Hlavní plochy veřejného prostranství jsou navrženy V jihovýchodní části území s dětským hřištěm s výměrou 1397 m. Takto umístěné veřejné prostranství je volně přístupné a nezasahuje do soukromí budoucí zástavby.

5.5. Koncepce zeleně

Charakter zástavby je navržen jako rozptýlený, s dostatečně velkými pozemky umožňujícími řešit kvalitní zahradnické úpravy v návaznosti na přechod jednotlivých pozemků do volné krajiny. Plochy soukromé zeleně na pozemcích jsou doplněny plochami zeleně ve veřejných prostorech a prostranstvích.

V Malenovicích 03.06.2020 Vypracovala: Ing. arch Lucie Václavíková