

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Rozsah, cíle a účel urbanistické studie

Účel studie

Vymezení řešeného území

Zajištění mapových podkladů

Zjištění vlastnických vztahů v řešeném území

Charakteristika řešeného území

Použité územně plánovací podklady a dokumentace

Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb

Limity využití území včetně stanovení záplavových území

Návrh urbanistické koncepce

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonické řešení

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

B.1.	Výkres širších vztahů	M 1:2000
B.2.	Hlavní výkres – regulativy	M 1:500
B.3.	Technická infrastruktura	M 1:500
B.4.	Celkový urbanistický návrh	M 1:500
B.5.	Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF	M 1:500

Zpracovatelé studie

- urbanistické řešení	ing.arch.Jan Přehnal
- digitální zpracování	ing.Edita Přehnalová
- vodní hospodářství	ing.Věra Soudilová
- plynofikace	ing.Věra Soudilová
- elektro	ing.Jaroslav Petlach
- komunikace	ing. Josef Vančura
- za investora	ing. František Žák, ved.OUI

A. Textová část

1. Rozsah, cíle a účel urbanistické studie

1.1. Účel studie

Předmětem řešení studie je lokalita Otrokovice – **KVÍTKOVICE - PADĚLKY - 2.etapa**

Toto území je vyčleněno v rámci ÚPN SÚ Otrokovice pro nízkopodlažní zástavbu rodinnými domy s maximálně 2 nadzemními podlažími, popřípadě 1 nadzemní podlaží + obytné

podkroví /šikmá střecha sedlová/. Z hlediska majetkoprávního je předmětná lokalita v majetku města Otrokovice.

Studie zahrnuje návrh regulativů a poskytuje potřebné informace o dopravním řešení a komplexní řešení technické infrastruktury, jakož i požadavky na zábor ZPF. Studie stanovuje regulativy pro zástavbu rodinnými domy, případně dalších ploch / sportovní hřiště/ a je nezbytným podkladem pro investory při jejich žádostech o stavební povolení rodinných domů.

1.2. Vymezení řešeného území

Území se nachází na správním území města Otrokovice a na katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic. Lokalita je vymezena obytnou zástavbou na ulici Hálkova – strana severozápadní a bří Mrštíků – strana jihovýchodní, otevřeným odvodňovacím příkopem na severovýchodní straně a z jihozápadu nezastavitelným pásem zahrad, který rovněž probíhá kolem komunikace bří. Mrštíků.

1.3. Zajištění mapových podkladů

Pro zpracování studie bylo využito všech dostupných mapových podkladů. Zejména situačního zaměření Města Otrokovice, dále polohopisného a výškopisného zaměření lokality, podkladů z územního plánu Města, katastrální mapy, podkladů zjištěných u jednotlivých správců inženýrských sítí, podkladů z katastru nemovitostí.

Výchozím podkladem pro vypracování urbanistické studie je polohopisné a výškopisné zaměření stávajících inženýrských sítí a katastrálních hranic jednotlivých pozemků, které provedla firma GRAD s.r.o. Zlín – ing. Gresl.

1.4. Zjištění vlastnických vztahů v řešeném území

Nově navrhovaná urbanistická struktura je řešena v rámci území ve vlastnictví města Otrokovice – Výpis údajů z katastru nemovitostí.

1.5. Charakteristika řešeného území

Předmětem řešení územní studie je lokalita Kvítkovice – Padělky – 2.etapa – ZTV 26 RD. Toto území je vyčleněno v rámci ÚPN SÚ Otrokovice pro nízkopodlažní zástavbu rodinnými

domy s maximálně 2 nadzemními podlažími, popřípadě 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní /šikmá střecha sedlová/.

V západní části lokality je umístěna sportovně – rekreační zóna / v souladu s ÚPN SÚ Otrokovice/.

Výměra řešeného území **Kvítkovice – Padělky –2.etapa** činí cca. **3,96 ha**, výměra zeleného pásu na jihozápadní a jihovýchodní straně, který dle územního plánu má charakter ochranný bez možnosti zastavění, činí cca 1 ha.

Jedná se o takřka rovinné území. Jihozápadní hranice řešeného území je ohraničena realizována výstavba – omezení dané ÚPN města Otrokovice/. Severovýchodní hranice přiléhá ke 1.etapě výstavby – ZTV 24 RD, která je zrealizována. Severovýchodní hranice je tvořena otevřeným terénním korytem, ke kterému z opačné strany přiléhá 1. etapa výstavby – 24 RD- lokalita NIVY.Jihovýchodní hranice řešeného území přiléhá k volné ploše, která je rezervou pro 3.etapu výstavby.

Řešené území je z hlediska stávající zástavby volné , rozmezí mezi oběma lokalitami – Nivy a Padělky je tvořeno terénním korytem z části krytým a z části zatrubněným, které odvádí možné srážkové vody od jihovýchodu. Toto koryto zůstane zachováno a v místě křížení komunikacemi bude zatrubněno.

1.6. Použité územně plánovací podklady a dokumentace

Pro zpracování územní studie Kvítkovice – Nivy, Padělky – 2.etapa bylo použito:

- dokumentace pro územní řízení „ZTV 26 RD Vítkovice – Nivy“
- schváleného „Územního plánu města Otrokovice“
- zákon č.183/2006 o územním plánování a stavebním řádu, § 30 – Územní studie

1.7. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb

Územní studie v lokalitě Kvítkovice-Nivy, Padělky - 2.etapa respektuje veřejně prospěšné stavby schválené již v ÚPN SÚ Otrokovice.

Specifikace veřejně prospěšných staveb:

- místní obslužné komunikace
- chodníky pro pěší
- rozvod veřejného vodovodu, včetně nového podzemního hydrantu
- jednotná stoková síť, včetně zapojovacích stok a uličních vpustí
- propojovací NTL plynovod
- kabelové rozvody NN, včetně jisticích skříní
- veřejné osvětlení, včetně podzemních a uzemňovacích vedení
- slaboproudé sdělovací rozvody
- sportovně – rekreační zóna

1.8. Limity využití území včetně stanovení záplavových území

Limity využití území

Vstupní limity využití území stanovené ve schváleném územním plánu zůstávají beze změny.

Vstupním limitem pro řešené území je :

- funkční využití území – bydlení převážně v rodinných domech
- trasy místních komunikací
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- trasa interakčního prvku vedená podél otevřeného odvodňovacího příkopu na jihozápadní hranici lokality

Výstupní limity, navrhované v souvislosti s územní studií Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa, tvoří:

- uliční čára
- otevřená stavební čára nepřekročitelná, vymezující umístění všech nadzemních staveb na pozemku s výjimkou oplocení
- hranice pro odstup hlavní stavby, vymezující minimální odstup RD od sousedních pozemků
- počet podlaží a maximální výška hřebene
- sklon střechy
- maximální zastavěnost pozemku bez komunikací a zpevněných ploch
- výška oplocení
- orientace příjezdu a vstupu na pozemek RD
- maximální změna výšky upraveného terénu
- výška podlahy 1.nadzemního podlaží k původnímu terénu
- povinnost stavebníků zabezpečit likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku / Zákaz vypouštění dešťových vod do kanalizace/

Záplavová území

Lokalita Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa, řešená územní studií, se nachází mimo vyhlášenou hranici rozlivu řeky Moravy a Dřevnice.

1.9. Návrh urbanistické koncepce

Lokalita je určena pro výstavbu 26 samostatně stojících rodinných domků. Regulativy architektonického, konstrukčního, respektive materiálového řešení jednotlivých rodinných domů byly, s ohledem na širokopásmovou klientelu, pořizovatelem pevně vymezeny. Výměra jednotlivých pozemků umožňuje širokou variabilitu architektonicko-dispozičního řešení. Z výše uvedených skutečností lze, pro plánovanou výstavbu rodinných domů v celé lokalitě, odvozovat značnou míru výrazové různorodosti, což bude poněkud v kontrastu s vysoce disciplinovanou řadovou zástavbou na ulici Nivy / stávající zástavba z 80-tých a 90-tých let/.

Samostatnou část tvoří sportovně – rekreační zóna obsahující víceúčelové hřiště, dětské hřiště a 6 parkovacích stání. Tato zóna je umístěna v západní části lokality a je v souladu s ÚPN SÚ Otrokovice.

1.10. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonické řešení

Obecná pravidla

Touto územní studií jsou stanoveny funkční a prostorové podmínky pro výstavbu rodinných domků v lokalitě Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa.

Funkční využití území

Je dáno schválenou územně plánovací dokumentací.

Vymezení pojmů pro účely prostorové regulace

Uliční čára tvoří hranici mezi regulovanými pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem.

Otevřená stavební čára nepřekročitelná udává hranici plochy určené k zastavění. Tvoří ji rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smí vystupovat balkóny, arkýře, markýzy, římsy respektive jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

Otevřená stavební čára specifikuje rozhraní stavebně přerušované na hranicích sousedních parcel stavebními mezerami.

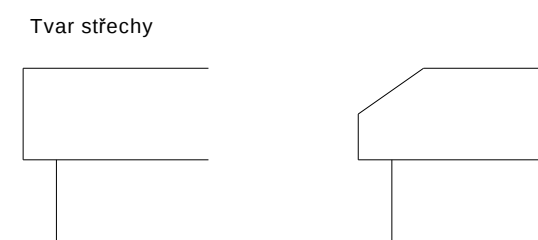
Nepřekročitelná stavební čára vymezuje rozhraní, které nemusí být dokročeno, nelze je však v žádném případě překročit.

Hranice pro odstup je nepřekročitelná stavební čára vymezená regulačním plánem pro odstup hlavní stavby (rodinného domu) od hranice sousedních pozemků.

Prostorová regulace

- a) V lokalitě Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa budou umístovány samostatně stojící rodinné domy. Plocha pozemků rodinných domů je vymezena uliční čarou.
- b) Pro umístování všech staveb na stavebním pozemku, je ve vzdálenosti 6 m od čáry uliční, na straně páteřní obslužné komunikace stanovena otevřená stavební čára nepřekročitelná. Otevřená stavební čára je nepřekročitelná pro každou stavbu nadzemního charakteru s výjimkou oplocení. Vzdálenost stavební čáry nesmí být od hranice pozemku směrem ke komunikací méně než 6 m.
- c) Pro minimální odstup rodinného domu od sousedních pozemků je vymezena hranice pro odstup, ve vzdálenosti 3,5 m od sousedních pozemků. Tato hranice je na delší straně koncových stavebních pozemků, sousedících s veřejnou komunikací nahrazena otevřenou stavební čarou nepřekročitelnou.
- d) V lokalitě budou umístovány maximálně dvoupodlažní rodinné domy, popř. 1 NP + obytné podkroví, se šikmou sedlovou střechou, se sklonem v rozsahu 15°-45°.
- e) Maximální výška rodinného v hřebeni bude maximálně 11 m od upraveného terénu.

- f) Zastavěná plocha pozemku rodinného domu, včetně dalších staveb, musí být max. 35% / respektive 40% u malých pozemků/ z celkové plochy pozemku. Do zastavěné plochy se nezapočítávají plochy zpevněné a komunikace.
- g) Výška oplocení směrem k páteřní komunikaci a v rozhledovém poli křižovatky bude max. 1,2 m. Na ostatních stranách pozemku bude povolována max. výška oplocení 1,8m.
- h) Orientace hlavního vstupu a příjezdu na pozemek bude výhradně od páteřní obslužné komunikace.
- i) Terénní úpravy na jednom stavebním pozemku nesmí překročit $\pm 0,5$ m od původního terénu.
- j) Výška podlahy 1.nadzemního podlaží ($\pm 0,0$ m) nesmí být víc jak 0,3 m nad nejvyšším bodem původního terénu v místě stavby.



1.11. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Územní studie vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek (tj. půdy, vody a ovzduší). Hlavním cílem územní studie, lokalita Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa, je tyto zásady v maximální míře respektovat a všechny aspekty předkládaného návrhu s těmito zásadami konfrontovat.

1.12. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Lokalita Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa bude funkčně homogenní součástí zastavěného území města Otrokovice. Lokalita je situována v blízkosti historického jádra místní části Kvítkovice a v dostupné vzdálenosti centra Otrokovic. Vazby na ostatní části města, respektive na širší okolí jsou charakterizovány dojížděnou za prací, vzděláním, kulturou, nákupy a sportovními aktivitami.

1.13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

Ochrana životního prostředí

Realizace obytné výstavby v lokalitě Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa nebude mít zásadní vliv na životní prostředí v řešeném území. Rozsah obytné zeleně u každého RD je garantován 35% zastavěností každého pozemku. Vytápění navrhované zástavby bude výhradně zemním plynem. Od ploch intenzivně zemědělsky využívaných bude obytná zástavba chráněna plochou zahrad. Lokalita je pravidelně provětrávána severojižními větry.

Ochrana krajiny

Lokalita Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa je koncipována na principu bydlení v zeleni. Pro případnou novou výsadbu budou použity výhradně místní dřeviny.

1.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Lokalita Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa, určená pro výstavbu 26 RD, je celá situovaná na půdě zemědělsky využívané. Zástavba v této lokalitě podléhá ustanovení § 9 zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Pro vynětí ze zemědělského půdního fondu je vymezena a vyčíslena plocha, určená regulačním plánem pro umístění stavby RD. Vzhledem k maximálně 35% zastavění každého pozemku a s přihlédnutím na odhadovanou 15% výměru zpevněných ploch a komunikací, je bilancovaný zábor ZPF stanoven s částečnou rezervou. Skutečný zábor ZPF, vyhodnocovaný na základě konkrétního projektu stavby, bude díky této rezervě, v souladu s uděleným souhlasem.

Údaje o rozsahu požadovaných ploch pro navrhovaný rozvoj území

Celková výměra lokality Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa	3,96 ha
Celková výměra stavebních pozemků a ploch ZTV	3,02 ha
Z toho plocha stavebních pozemků	2,29 ha
Z toho : předpokládaný zábor ZPF	1,6 ha
předpokládaný zábor ZPF v zastavěném území města	-
předpokládaný zábor ZPF mimo zast. území města	1,6 ha

Údaje o skutečných investicích do půdy

Lokalita Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa navržená k zástavbě RD nezahrnuje půdy, na nichž byly uskutečněny investice za účelem zlepšení jejich úrodnosti.

Údaje o účelové zemědělské výstavbě

V navrhované lokalitě se nenachází žádný objekt zemědělské účelové výstavby, ani zemědělská usedlost, která by mohla být navrhovaným záměrem dotčena.

Údaje o organizaci ZPF

Lokalita Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa není součástí souvisle zastavěného území obce, na něž však bezprostředně navazuje. Plocha je geometricky i polohově uvnitř obvodu probíhajících pozemkových úprav č. OPÚ/04/1039/00, kterou zahájil Okresní pozemkový fond dne 12.07.2001.

Údaje o administrativní organizaci území

Hranice zastavitelného území je stanovena dle § 139a odst. 3 stavebního zákona a je znázorněna ve výkresové části – B.2. Hlavní výkres.

Zdůvodnění návrhu k vynětí ze ZPF

Lokalitu tvoří orná půda vně současně zastavěného území, v rozsahu cca 3,96 ha. Vlastníkem pozemků v navrhované lokalitě je město Otrokovice, které je také investorem základního technického vybavení. Prodejem jednotlivých stavebních pozemků město částečně uspokojí požadavky občanů na výstavbu nových RD a současně stabilizuje demografický potenciál města.

Způsob obhospodařování, novou parcelaci zemědělské půdy, přístupy k jednotlivým pozemkům, včetně odvedení extravilánových vod po realizaci JV obchvatu, navrhne souhrnný projekt pozemkových úprav č. OPÚ/04/1039/00.

Charakteristika lokality Kvítkovice–Nivy, Padělky–2.etapa z hlediska ochrany ZPF :

- druh pozemku – orná půda
- BPEJ – 3.22.10, 3.24.11
- Třída ochrany zeměděl.půdy – IV.

Na základě výše uvedených zkušeností lze konstatovat, že navrhované rozšíření plochy pro obytnou zástavbu RD v navrhované lokalitě je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější, zábor zemědělské půdy bude výrazným způsobem zhodnocen a navrhovaná zástavba přirozeným způsobem naváže na současně zastavěné území místní části Kvítkovic.