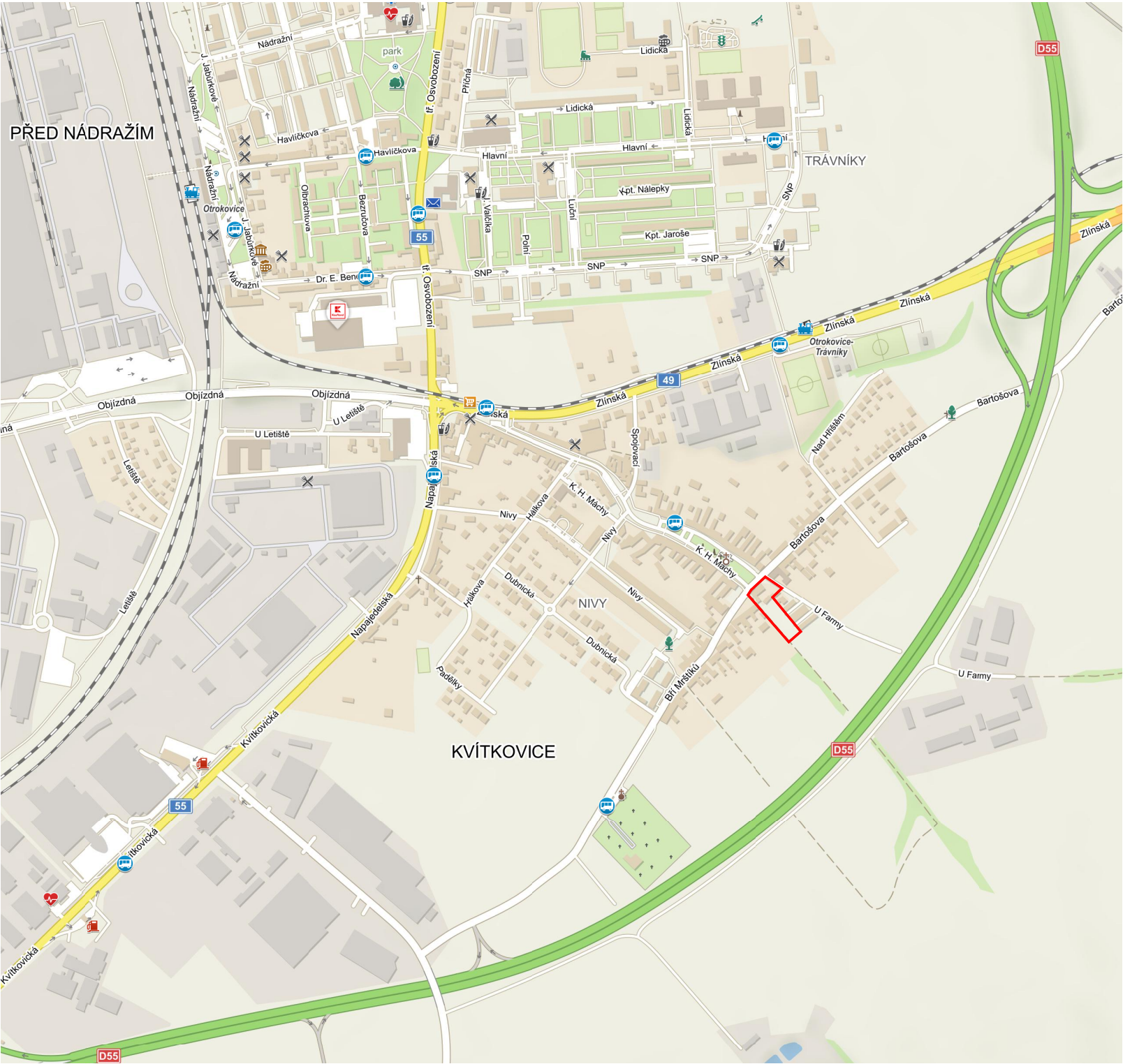




ÚZEMNÍ STUDIE „KVÍTKOVICE – HORNÍ NÁVES“

lokalita:	pozemky p.č. st. 45/2 + st. 45/1 + 445/2, k.ú. Kvítkovice u Otrokovic
objednatel:	Zlíntav servisní, a.s. Bartošova 5532 760 01 Zlín
pořizovatel:	Město Otrokovice odbor rozvoje města oddělení rozvoje a územního plánování náměstí 3. května 1340 765 02 Otrokovice
zpracovatel:	arch4 s.r.o. Laty I 3227 / 7 760 01 Zlín
urbanistická koncepce:	Ing. arch. Tomáš Bernátek Ing. arch. Jarmila Bernátková
vodovod, kanalizace, plyn:	Ing. Petr Žáček
elektro:	Ing. arch. Tomáš Bernátek – konzultace s EG.D
doprava:	Ing. Jiří Hoke
datum:	říjen 2022
Stupeň PD:	územní studie



Seznam příloh Územní studie			
č.	jméno výkresu / stránky	obsah	měřítko
	úvodní údaje		
	seznam příloh		
	průvodní zpráva s.01	1. ÚVODNÍ ÚDAJE	
	průvodní zpráva s.02	2. ÚZEMNÍ STUDIE - 2.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, 2.2. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
	průvodní zpráva s.03	2.3. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, 2.4. ETAPIZACE VÝSTAVBY	
	průvodní zpráva s.04	3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ - 3.1. ŠIRŠÍ VTAHY A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, 3.2. ZPŮSOB ZAPRACOVÁNÍ POŽEDAVKŮ Z ÚP, NADŘAZ. DOKUMENTACE, PŘEDPISŮ A ZÁVAZN. DOKUMENTŮ	
	průvodní zpráva s.05	3.3. ZPŮSOB ZAPRACOVÁNÍ DALŠÍCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE...	
	průvodní zpráva s.06	... 3.3. ZPŮSOB ZAPRACOVÁNÍ DALŠÍCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE...	
	průvodní zpráva s.07	... 3.3. ZPŮSOB ZAPRACOVÁNÍ DALŠÍCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	
	průvodní zpráva s.08	3.4. VYHODNOCENÍ KladŮ A ZÁPORŮ ŘEŠENÍ A DOPORUČENÍ ZPRACOVATELE	
	průvodní zpráva s.09	4. DOKLADOVÁ ČÁST - vyjádření eg.d	
	průvodní zpráva s.10	- vyjádření Gasnet	
	průvodní zpráva s.11	- vyjádření Gasnet	
	průvodní zpráva s.12	- zápis z projednání s Mo VaK	
	průvodní zpráva s.13	- zápis z projednání s DI PČR	
	průvodní zpráva s.14	- vyjádření stavebního úřadu Otrokovice a radnice / starostky	
	průvodní zpráva s.15	- vyjádření odboru majetko-právního	
	průvodní zpráva s.16	- vyjádření odborů živ. prostředí a dopravně správního 5.POUŽITÉ PODKLADY	

č.	jméno výkresu / stránky	obsah	měřítko
1	Výkres širších vztahů s vymezením řešeného území		1:5000
2	Ortofotomapa s řešeným územím + platný ÚP		1:1000
3	Majetkové vztahy		1:500
4	Návrh směny pozemků		1:500
5	Hlavní výkres - urbanistické řešení		1:1000
6	Situace - vymezení stavebních čar		1:500
7	Uliční profily		1:500
8	Situace - návrh zástavby v území		1:500
9	Koncepce zeleně		1:500
10	Koncepce dopravního řešení		1:500
10.1	Koncepce dopravního řešení - balance odstavných stání		1:500, 1:250
10.2	Koncepce dopravního řešení - rozhledové poměry		1:500
11	Koncepce řešení techn. infrastruktury		1:500
12	Pohledy		1:300
13	Ptačí perspektiva ze Z		
14	Ptačí perspektiva ze SZ		
15	Vizualizace ze Z		
16	Vizualizace ze SZ		
17	Vizualizace ze S		
18	Perspektiva vnitrobloku - piazzetta		
		- seznam příloh -	

1. ÚVODNÍ ÚDAJE

1.1. ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro zařazení pozemků p. č. st. 45/1 a p. č. st. 45/2 v k. ú. Kvítkovice u Otrokovic z plochy komerčních zařízení (OK) do ploch smíšených obytných (SO).

V územní studii je zpracován rovněž návrh zástavby pozemku 445/2 v souladu s platným územním plánem bydlení individuální (BI) a je prokázána jeho funkční, urbanistická a architektonická vhodnost v souladu s navrženou výše uvedenou změnou.

Cílem územní studie je prokázání souladu navrhované nové zástavby s okolím, stanovení intenzity využití pozemků - vymezení veřejného prostranství zahrnujícího dostatečný počet odstavných a parkovacích míst pro budoucí obyvatele a dostatečnou plochu pro jejich každodenní rekreaci. Studie je řešena v širších souvislostech s ohledem na okolí. Studie řeší napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

1.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie řeší plochu komerčních zařízení (OK) na pozemcích p. č. st. 45/1 a p. č. st. 45/2 v k.ú. Kvítkovice u Otrokovic a plochu pro bydlení individuální (BI 38) včetně širších souvislostí s ohledem na okolí.

Dopravní obsluha řešeného území je řešena přes komunikace na plochách p. č. 1285/3 a plochu p. č. 1281/3 + 454/6.

V rámci řešení širších vazeb na okolí je v návrhu řešena i směna částí pozemků p. č. st. 45/2 s p. č. 1281/3 o přibližně stejných výměrách.

Základní celková plocha řešená územní studií je cca. 3300 m².

Plochy p. č. st. 45/1, p. č. st. 45/2 a p. č. 445/2 jsou v majetku soukromého subjektu, plochy p. č. 1281/3, p. č. 1285/3 a p. č. 454/6 vlastní město Otrokovice.

2. ÚZEMNÍ STUDIE

2.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

V současném stavu je plocha p.č. st. 45/1 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu, plocha p. č. st. 45/2 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba občanské vybavenosti (v 1. NP restaurace, ve 2. NP bydlení). Obě plochy jsou v platném ÚP zařazeny do OK (komerční zařízení), stávající skutečné využití odpovídá SO (smíšená obytná). Plocha p. č. 445/2 je dle platného ÚP je určena k BI (bydlení individuální).

Studie navrhuje změnu zařazení p. č. 45/1 a p. č. 45/2 z OK do SO (smíšená obytná) a ponechává plochu p. č. 445/2 v zařazení BI (bydlení individuální).

Studie navrhuje také směnu části pozemků p. č. 45/2 a p. č. 1281/3 a to z důvodu zlepšení rozhledových poměrů ve stávajících křižovatkách (dosažení souladu s ČSN 73 61 10 – Projektování místních komunikací / v současné době řeší nevyhovující rozhled při výjezdu od požární zbrojnice sférické zrcadlo) a z důvodu rozšíření veřejného prostoru v západním rohu pozemku p. č. 1281/3 ze současných 1,1 m (šířka chodníku mezi hranou komunikace a rohem stávající budovy) na nově ca. 4,0 m. Plochy dotčené směnou mají plochy 39,56 m² resp. 36,90 m², bilance se tedy rovná + 2,66 m² ve prospěch města Otrokovice.

Na plochách p. č. st. 45/1 a st. 45/2 je navržen bytový dům o 3 nadzemních podlažích, přičemž směrem k otevřenému prostoru stávající okolní zástavby je 3. podlaží navrženo jako ustupující podlaží (= u části objektu směrem k ploše s navrženou zástavbou rodinnými domy (jihozápadní roh) jde o 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží).

Základní myšlenkou je stavba bytového domu přibližujícího se strukturou rodinným domům a kvalitě bydlení v rodinných domech. Jde o seskupení jednotlivých hmot obsahujících v každé vždy 1 až 2 BJ. Tyto BJ mají samostatné vstupy z exteriéru a přímý kontakt na venkovní plochy / terasy a předzahrádky.

K zajištění dostatečného počtu odstavných stání je parter objektu u úrovně 1.NP řešen jako integrované parkoviště s duplexními parkovacími plošinami (uvnitř objektu je 33 P).

Ve 2.NP slouží plochá střecha nad parkovištěm jako „piazzetta“ = společný venkovní prostor intenzivně ozeleněný, částečně s privátními terasami. Tato plocha plní funkci veřejné plochy, která přechází přes poloveřejnou až do privátní funkce. Umožní komunitní kontakty a bude sloužit jako bezpečná plocha pro hry dětí.

Platný ÚP dovoluje pro pozemek p.č. 445/2 při jeho velikosti 1959,17 m², tedy > 1000 m², zastavitelnost s intenzitou max. 30%, jednotlivé dílčí pozemky po provedené budoucí parcelizaci =< 500 m² pak zastavitelnost s intenzitou max. 40%, při čemž stavby mohou mít max. 2 nadzemní podlaží bez podkroví. Na pozemku 445/2 je navržena zástavba 8 rodinnými domy s plochými střechami ve skupinách. Dodržení parametrů daných platným ÚP je zřejmé z výkresu č. 8 – návrh zástavby v území.

Pro hry dětí a odpočinek obyvatel BD a RD jsou vyčleněny 2 plochy, jednak před jihozápadním rohem bytového domu a pak v prostoru částečně obklopeném 1. skupinou rodinných domů, kde by byly umístěny 2 oddechové zóny (obě na p.č. 445/2). Komunikace je od místa vjezdu do území z ulice Bří. Mrštíků navržena jako obytná ulice

= na celé ploše přednost chodců, plocha pro hry dětí, parkování pouze na vyhrazených plochách, max. rychlost 20 km/h.

V návrhu jsou dodrženy požadované odstupové vzdálenosti, podél hranice s pozemkem 454/4 se stávajícím rodinným domem byl zvolen větší odstup, než vyžaduje SZ, konkrétně 4,7 m (stavební čára), resp. ca. 6,5 m (hmota navrženého objektu RD).

2.2. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základními myšlenkami návrhu je vytvoření obytné ulice a možnost odstavení /parkování většiny vozů v parteru bytového domu nebo v krytých stáních rodinných domů (tzv. CarPorty) tak, aby na volných plochách stálo pouze minimální množství vozů (návštěvníci, služby apod.).

Bilance statické dopravy je prezentována v tabulce v příloženém výkrese č. 10.1 - Koncepce dopravního řešení - bilance odstavných stání:

- dle ČSN 73 6110 je pro bytový dům potřeba zřídit 24 odstavných stání – navrženo je 33, tedy +38%. Uvnitř BD je využít systém plošinového parkovacího systému

- dle ČSN 73 6110 je pro 8 navržených rod. domů potřeba zřídit 12 odstavných stání – navrženo je 14 tedy +17%

- celkově jsou navíc 4 stání v prostoru obytné ulice (např. pro návštěvy, zásobování...), z toho mohou být 2 pro osoby se sníženou pohyblivostí

Ve vnitřní části objektu bytového domu je integrované kryté parkoviště s jednosměrným provozem. Vjezd do parkoviště je z obytné ulice podél jihozápadní fasády objektu a výjezd do ulice U Farmy.

Obytná ulice (= účelová veř. přístupná komunikace), jejíž rozsah je znázorněn ve výkresech č. 8 - Situace - návrh zástavby v území a č. 10 - Koncepce dopravního řešení, bude sloužit hrám dětí a komunitním kontaktům. Je navržena a dimenzována pro průjezd vozů svozu odpadků a zásahových vozidel HZS. Doprava je zaokružována přes pozemek p.č. 454/6, kde investor provede rekonstrukci středního pruhu komunikace a napojení na ulici U Farmy.

Dopravní obsluhou řešeného území budou dotčeny 2 stávající křižovatky - ulice Bří. Mrštíků s ul. U Farmy a s ul. K. H. Máchy.

Křižovatka U Farmy svými parametry vyhovuje, posunem nového objektu BD při směně pozemků dle výkresu č. 4 - Návrh směny pozemků dojde ke zlepšení rozhledových poměrů a nebude již potřeba sférického zrcadla při vjezdu na hlavní komunikaci Bří. Mrštíků (výjezd zásahových vozidel z požární zbrojnice) – viz. výkres č. 10.2 - Koncepce dopravního řešení - rozhledové poměry.

Stávající křižovatka K. H. Máchy s Bří. Mrštíků bude modifikována dle návrhu ve výkrese č. 10 - Koncepce dopravního řešení a bude sloužit i pro vjezd vozidel svozu odpadů, HZS apod.

Na pozemku p.č. 454/6 prostor mezi garážemi, JV sektor, bude zrekonstruována plocha komunikace a bude sloužit k výjezdu z lokality RD (poznámka: nikoliv z BD, který má vlastní výjezd z prostoru integrovaného parkoviště s jednosměrným provozem).

2.3. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KANALIZACE

V území je jednotná gravitační kanalizace. Možnosti napojení dešťové a splaškové kanalizace byly konzultovány s VaK – viz. výkres č. 11 - Koncepce řešení techn. infrastruktury.

V současném stavu je odtok dešťových vod z území 8,9 l/s. S VaK bylo ujednáno možné navýšení na maximálně 17 l/s. Toho bude dosaženo kombinací těchto opatření:

- rodinné domy budou mít na plochých střechách extenzivní vegetační vrstvu / ozeleněné střechy
- každý rodinný dům bude mít vlastní retenční nádrž. Odtud odtok pro každý RD 1 l/s.
- bytový dům bude mít na plochých střechách extenzivní vegetační vrstvu
- zastřešení integrovaného parkoviště bude provedeno jako intenzivní vegetační plocha s možností výsadby menších stromů (plocha piazzetty)
- bytový dům bude mít pod úrovní komunikační plochy parkoviště vnitřní retenční nádrž. Odtud odtok pro celý BD 1 l/s.
- komunikace a zpevněné plochy budou odvodněny přes systém trubní retence, do které budou napojeny i retenční nádrže všech rodinných domů. Odtud bude odtok ze zpevněných ploch 1 l/s + ze všech rodinných domů 8 l/s, tedy celkem 9 l/s.
- bez možnosti retence je plocha před zaústěním komunikace do ulice bří. Mrštíků – zde je odtok 4 l/s.

Celková bilance odtoku je 1 (BD) + 8 (RD) + 1 (zpev. plochy) + 4 (křiž.) = 14 l/s, což je méně než VaK požadavek max. 17 l/s

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Přímé napojení do jednotné kanalizace za ukončením trubní retence – viz. výkres č. 11 - Koncepce řešení techn. infrastruktury

VODOVODNÍ ŘAD

napojení na stávající litinový řad ve 2 místech:

- v prostoru křižovatky K.H. Máchy / nová komunikace p.č. 1285/3
- přes jižní část pozemku 454/6 do řadu pod ulicí U Farmy

Tím bude dosaženo zaokružování řadů.

ŘAD PLYNU

Realizace projektu si vyžádá přeložku napojení RD na pozemku 454/4 – v současné době prochází vedení pod okrajovou částí pozemků 45/2 a 45/1. Přeložka je zakreslena ve výkrese č. 11 - Koncepce řešení techn. infrastruktury a bude realizována v předstihu samostatným SŘ ve smyslu vyjádření GasNet – viz. dokladová část.

Rodinné domy budou vytápěny tepelnými čerpadly a plyn k nim nebude zaveden.

U bytového domu je počítáno s vytápěním tepelnými čerpadly v garáži, plyn k němu nebude zaveden.

ELEKTRO

V současné době zajišťuje zásobování elektřinou nadzemní vedení NN. Část vedení je ukotvena na střešní resp. konzolu na objektu 45/2 určeném k demolici. Demoliční výměr bude řešen samostatným SŘ. Vyjádření EG.D. a.s. je v dokladové části.

Stávající i nové vedení NN bude přeloženo do země.

SVOZ KOMUNÁLNÍHO ODPADU

V bytovém domě bude při výjezdu z integrovaného parkoviště do ulice U Farmy zřízena místnost pro 4 kontejnery á 660 l.

V zadní části CarPortů u rodinných domů bude prostor pro 2 nádoby KO.

Žádné nádoby nebudou stát ve veřejném prostranství nebo na jeho hranici.

Eventuální zřízení stanoviště nádob pro tříděný odpad by bylo nejvhodnější umístit v souvislosti s realizací trafostanice (pro celou lokalitu řeší e.On / egd samostatným projektem), jako zpevněná plocha vedle TS.

2.4. ETAPIZACE VÝSTAVBY

Projekt a realizace by byly rozděleny na stavební objekty:

- SO 01 ZTV - Základní technické vybavení
- SO 02 Bytový dům
- SO 03 Rodinné domy

Vybudování SO 01 až SO 03 je předpokládáno v jedné etapě.

Časová posloupnost v rámci této etapy bude:

- demolice objektů na pozemcích 45/1 a 45/2 na základě samostatného SŘ.
- přeložka plynu STL pro objekt na pozemku 454/4 na základě samostatného SŘ.
- vybudování SO 01 - ZTV
- stavba SO 02 (bytový dům) a stavby SO 03 (rodinné domy)
- zahradní úpravy a finální povrch komunikací

3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

3.1. ŠIRŠÍ VZTAHY A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VČ. MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ, VYHODNOCENÍ PODKLADŮ, DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

Pozemky 45/1, 45/2 a 445/2 leží na jihovýchodní hranici zastavitelného území obce Otrokovice, katastrální území Kvítkovice u Otrokovic.

Na severozápadní straně hraničí pozemky s ulicí bří. Mrštíků a zakončují rozšířenou ulici K. H. Máchy s funkcí původního centrálního prostoru obce (návsí) s dochovaným půdorysným i prostorovým členěním zástavby a jejím částečně dochovaným urbanisticko-architektonickým tvaroslovím. Tvoří ji oboustranná souvislá sevřená zástavba (řada) převážně rodinných domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka parcel je zastavěna. Zástavba je převážně dvoupodlažní, domy jsou výrazně obdélného půdorysu a mají klasické souměrné sedlové střechy přibližně jednotného sklonu s hřebeny/okapy orientovanými rovnoběžně s přilehlou částí komunikace. Součástí zástavby jsou jednostranné jednopodlažní dvorní přístavby hospodářských objektů na protáhlých pozemcích. Dominantními objekty jsou kostel (kaple), pískovcová socha sv. a pomník vše s bohatým doprovodem vzrostlé vysoké zeleně. Horním zakončením návsi je objekt „Horní hostinec“ na pozemku p.č. st. 45/2 o 2 nadzemních podlažích + podkrovím se sedlovou střechou.

Dominantními objekty lokality jsou kostel (kaple), pískovcová socha sv. a pomník vše s bohatým doprovodem vzrostlé vysoké zeleně. Na základní pohledové ose se nachází objekt výše uvedeného hostince. V návaznosti na pozemky dotčené záměrem je městem Otrokovice připravován záměr novostavby dvoupodlažního objektu hasičské zbrojnice (objem novostavby je již zpracován jako základní hmota v návrhu / vizualizacích).

Jihovýchodním ohraničením pozemků jsou zemědělské pozemky táhnoucí se až k novému dálničnímu obchvatu Otrokovic.

Pozemky jsou mírně svažité a stoupají směrem k jihovýchodu.

Pozemky leží v klidné lokalitě, hluk z dálničního obchvatu odcloňuje protihluková stěna. Jejich dopravní dostupnost je velmi dobrá.

Pozemky 45/1, 45/2 a 445/2 jsou v majetku investora, pozemek pro zřízení obslužné komunikace 1285/3 je v majetku města Otrokovice – způsob využití dle KN ostatní komunikace. V souvislosti s výstavbou bude na pozemku 454/6 v JV části zrekonstruována stávající komunikační plocha.

V lokalitě byl proveden inženýrsko-geologický průzkum. Lokalita je vhodná k zamýšlené zástavbě.

Lokalita byla zaměřena geodetem, na jehož podkladech byl zpracován návrh zástavby.

Byly vedeny jednání se správcí sítí a veřejné infrastruktury, včetně projednání záměru s DI PČR (viz. dokladová část).

3.2. ZPŮSOB ZAPRACOVÁNÍ POŽADAVKŮ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, NADŘÁZENÉ DOKUMENTACE, PŘEDPISŮ A ZÁVAZNÝCH DOKUMENTŮ

Záměry jsou dle Územního plánu Otrokovice ve znění Změn 1 a 2 navrhovány ve stabilizované funkční ploše OK – Plochy občanského vybavení a v zastavitelné, návrhové ploše BI 38 – Plochy bydlení individuální (BI).

Na předmětné území se vztahuje PÚR ČR, ve znění 4. aktualizace (se závazností 21. 09. 2021), ZÚR ZK ve znění 4. aktualizace (s účinností od 22. 03. 2022) a Územní plán Otrokovice, ve znění změny č. 1 (s účinností od 15. 05. 2021).

Z hlediska PÚR a ZÚR, vzhledem k jejich měřítku a podrobnosti je záměr nepodstatný, není jimi řešen, záměr se nedotýká záměrů z nich vyplývajících.

Z hlediska územního plánu se pozemek p.č. 445/2 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic nachází mimo zastavěné území, v zastavitelné, tedy v návrhové ploše BI 38, pro kterou je územním plánem stanoveno hlavní využití bydlení v rodinných domech. Přípustným využitím plochy je pak související dopravní infrastruktura, dále technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím, veřejná prostranství, zeleň. Z podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu stanovených pro zastavitelné plochy se k záměru vztahuje:

- stavby mohou mít max. 2 nadzemní podlaží bez podkroví, nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví

Navržené domy mají 2 nadzemní podlaží s plochou střechou (bez podkroví), čímž uvedenou podmínku splňují

- zastavěná plocha pozemku s plochou rovnou nebo menší než 500 m² nepřesáhne 40% celkové plochy pozemku.

Navržené domy stojí na pozemcích o velikostech 117 až 235 m², zastavěnost variuje od 37,4 do 40 %, čímž je uvedená podmínka splněna (viz. výkres č. 8 - Situace - návrh zástavby v území).

Žádné další podmínky pro záměr z územního plánu nevyplývají.

Cíle a úkoly územního plánování jsou včleněny do Územního plánu Otrokovic, v účinném znění. Jsou zpracovány především v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Protože záměr splňuje podmínky z územního plánu, naplňuje též cíle a úkoly územního plánování

Záměr je v souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací i cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska územního plánu se pozemky p.č. 45/1 a 45/2 k.ú. Kvítkovice u Otrokovic nacházejí na okraji zastavěného území, současně době jsou zastavěny komerčním objektem resp. přístavěným rodinným domem. Oba leží v ploše OK (komerční zařízení). Hlavním využitím jsou v platném územním plánu stanovena obchodní prodej, ubytování, stravování, služby atd. Přípustným využitím je pak m.j. technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím, veřejná prostranství, zeleň atd. Pro dotčenou plochu není stanovena výšková úroveň ani hmotová forma zástavby ani koeficient zastavěnosti.

Navržený objekt má 3 nadzemní podlaží, směrem k zastavěné části obce s ustupujícím horním podlažím, je nepodsklepený, parkování je řešeno v rámci objektu.

Podle platného územního plánu je objekt deklarovatelný jako apartmánový dům – využití „ubytování“.

Při navržené změně této plochy na SO (smíšená obytná) je přípustným využitím bydlení, rodinná rekreace, vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, administrativa, ubytování, stravování, nevýrobní služby, věda a výzkum, lázeňství, tělovýchova a sport atd. Objekt pak bude mít hlavní využití „bydlení“ (bytový dům).

Žádné další podmínky pro záměr z územního plánu nevyplynou.

Cíle a úkoly územního plánování jsou včleněny do Územního plánu Otrokovic, v účinném znění. Jsou zapracovány především v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Protože záměr splňuje podmínky z územního plánu, naplňuje též cíle a úkoly územního plánování

Záměr je v souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací i cíli a úkoly územního plánování.

3.3. ZPŮSOB ZAPRACOVÁNÍ DALŠÍCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Předložené územní studii předcházela hmotová studie konzultovaná s Odborem rozvoje města Otrokovic – Oddělením rozvoje a územního plánování. Pro projednání byla zvolena pro plochu OK stavba apartmánového domu, který je v souladu s platným územním plánem (po změně ÚP OK na SO pak bytový dům).

Výstupem z jednání bylo vyjádření Odboru rozvoje a územního plánování města Otrokovice ze dne 27. 7. 2021 s následnými připomínkami (*kurzívou text vyjádření* – za odřázkami jsou poznámky vztahující se k současnému stavu územní studie a popisující, jak do ní byly zapracovány):

Zastavění stavebních pozemků p.č.st. 45/1 a st. 45/2 z urbanistického hlediska formou uzavřeného bloku ohraničeného uličními prostranstvími s navrhovanou podlažností je přijatelné. U stávajících veřejných prostranství z hlediska jejich charakteru a významu v městské urbanistické struktuře, předpokládaných parametrů a mírou intenzity dopravy se bude jednat o lokální ulice nízkého významu. Veřejné prostranství při jižní straně bloku, jehož součástí bude komunikace zpřístupňující lokalitu s pozemky se zástavbou navrhovanými rodinnými domy (stavbami pro individuální bydlení), musí však respektovat ustanovení § 22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Nejmenší šířka tohoto veřejného prostranství musí být 8 m při obousměrném provozu nebo 6,5 m při provozu jednosměrném. Z uvedeného důvodu zřejmě nebude možné zastavět uvedené pozemky ve stávající stavební a uliční čáře.

- Oba požadavky splněny, šířky komunikací odpovídají ustanovení § 22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Při návrhu musí být přihlédnuto rovněž k potřebám pěšího pohybu a podél zástavby by měl být navržen chodník.

- Podél hlavních komunikací je navržen chodník, který je oddělen od zástavby zeleným pruhem, vnitřní komunikace je pak navržena formou obytné ulice.

Obdobně ze severní strany s návazností na požadavky novostavby objektu hasičské zbrojnice a jejího dopravního připojení.

- Navržené dopravní řešení neovlivní hasičskou zbrojnicí.

Zarovnání uliční čáry na úroveň ulice Bartošovy zjevně zlepší dopravní situaci.

Záměr zástavby lokality BI 38 evokuje zástavbu atriiovými domy. Z hlediska charakteru území a založené urbanistické struktury, kde převažuje v širším území výhradně zástavba sevřená řadová, je toto řešení netypické ale přijatelné zejména z hlediska „potlačení“ rušivé enklávy řadových garáží. Vyšší intenzita využití pozemků je ale diskutabilní.

- Navržená intenzita zastavěnosti vztažená k celkové ploše p.č. 445/2 je při 8 RD 28,5%, po navrženém rozparcelování na jednotlivé pozemky rodinných domů variuje od 37,4% do 40% (při velkostech pozemků od 117 m² do 235 m²) a je tedy v obou případech na hranici požadavku platného ÚP, který stanovuje pro dotčenou plochu využití nepřesahující 30% resp. 40%.

Orgán územního plánování upozorňuje, že součástí obou záměrů by mělo být mimo jiné i parkování a odstavení osobních vozidel vyhrazených pro účel užívání staveb, zaměstnanců a rezidentů (tzv. „vázané stání“) a stání sloužící pro vozidla návštěvníků všech účelů užívání zejména pro dominantní objekt ve funkční ploše OK tzv. „návštěvnické stání“ (výhledově funkční plocha SO) a to výhradně navržené na vlastním pozemku.

- V návrhu je dosaženo překročení minimálního požadavku na parkovací a odstavné plochy o cca. 40 %.

Parametry přístupu ke stavbám musí odpovídat jejich budoucímu využití. Záměr je třeba i doplnit dostatečnou plochou pro každodenní rekreaci.

- Jako plocha pro každodenní rekreaci slouží navržené dětské hřiště, plocha obytné ulice a plocha Piazzetty. Zeleň je umístěna do prostoru obytné ulice, ozeleněním střech a ozeleněním plochy nad integrovanou garáží, tzv. Piazzettou. Stupeň ozelenění je nad 50%.

Apartmánový dům je z hlediska funkčního využití v ploše OK - Plochy komerčních zařízení přípustný ve smyslu ubytování.

Uvedenou studii je třeba aktualizovat v intencích Usnesení z 18. zasedání Zastupitelstva města Otrokovice ze dne 23. 6. 2021 v souvislosti se záměrem převedení pozemků p.č. st. 45/1 a st. 45/2 z plochy OK na plochu SO – smíšenou obytnou. Pro záměrem dotčené pozemky a plochy bude podmíněno zpracování územní studie, která by měla prokázat soulad záměru (nové výstavby) s okolní zástavbou a která by stanovila zejména přijatelnou intenzitu využití pozemků a vymezila veřejné prostranství zahrnující dostatečný počet parkovacích ploch pro obyvatele a dostatečnou plochu pro jejich každodenní rekreaci. Záměr je třeba rovněž zkoordinovat se záměrem novostavby zmiňovaného objektu hasičské zbrojnice.

Doplňující průzkumy a rozbor - před započítím práce na územní studii resp. v jejím průběhu byly provedeny:

- inženýrsko-geologický průzkum

- geodetické zaměření lokality a sítí

- byly vedeny jednání se správci sítí a veřejné infrastruktury (viz. dokladová část)

- jednání s odbory města Otrokovic

- odborem rozvoje města

- odborem životního prostředí

- odborem dopravně-správním, odd. silničního hospodářství

- odborem majetkoprávním

- jednání se starostkou města, Bc. Hanou Večerkovou, DiS.

- konzultace s odborem stavebního úřadu

Náměty a připomínky byly zpracovány do územní studie.

Územní studie byla zpracována na podkladu platného Územního plánu Otrokovice z 19. 05. 2018 ve znění změny č. 2 z 15. 5. 2021, Zásadami územního rozvoje zlínského kraje po vydání aktualizace č. 2 a Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 01. 09. 2021.

Na funkční ploše OK (komerční zařízení), u které je záměrem změna Územního plánu na SO (smíšenou obytnou) je vzhledem ke konformitě s platným Územním plánem objekt deklarovatelný s funkcí ubytování – apartmánový dům. Po změně zařazení plochy do SO (smíšená obytná) by byla funkce bytový dům. V zásadním řešení jsou obě funkce totožné.

Napojení na dopravní infrastrukturu je po konzultacích s DI PČR řešeno následovně:

- vjezd jednosměrnou účelovou veřejně přístupnou komunikací přes odbočku z ulice Bratří Mrštíků. Tato komunikace přechází po 7 metrech do obytné ulice. V tomto místě je zakončen chodník pro pěší, jehož funkci přebírá obytná ulice, ve které mají pěší a hrající si děti přednost před vozidly.
- 25 metrů od hranice odbočky je jednosměrný vjezd do integrované garáže bytového domu. Garáž je průjezdná a výjezd z ní je situován do ulice U farmy. Doprava v souvislosti s bytovým domem tímto řešením nezatěžuje obytnou ulici v oblasti rodinných domů.
- obytná ulice v oblasti rodinných domů je také jednosměrná, s výjezdem mezi stávajícími garážemi na pozemku 454/6, kde bude upravena stávající komunikace tak, aby povrchy komunikace a výjezd na komunikaci ulice U farmy odpovídal požadavkům na místní komunikace. Výjezd bude opatřen značením Stop – dej přednost v jízdě.
- pohyb pěších bude zajišťovat chodník podél ulice Bratří Mrštíků a podél ulice U Farmy. Pohyb pěších a cyklistů v lokalitě bude obytnou ulicí.
- přístup do bytového domu je hlavním vstupem z ulice Bratří Mrštíků, vedlejším vstupem na jihovýchodní fasádě, přístup na „Piazzettu“ 3 venkovními schodišti z ulice Bratří Mrštíků, ulice U Farmy a z jihovýchodu. Přístup je také přímo z integrované garáže.
- vstupy do rodinných domů navazují přímo na Car-Porty = do hmoty domů integrovaných otevřených odstavných stání, příp. na otevřená odstavná stání vedle objektů RD.

Napojení na technickou infrastrukturu a její dostatečná kapacita bylo projednáno a je vyřešeno – výsledky viz. text v bodu 2.3 resp. dokladová část.

Rekreační plochy - pro každodenní rekreaci obyvatel a hry dětí je navržena obytná ulice, 2 oddechové zóny při jihozápadním rohu bytového domu a v prostoru v 1. skupině RD a plocha střechy nad integrovanou garáží (Piazzetta). Každý z bytů bytového domu má podle polohy v objektu lodžii, terasu s předzahrádkou nebo střešní terasu. Rodinné domy jsou členitého tvaru s terasami.

Stanovení plošné a prostorové regulace - popisy (textová část) přípustných využití, podmíněně přípustných využití a podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro navrženou změnu plochy OK (občanské komerce) na plochu SO (smíšenou obytnou) byly pro obě plochy převzaty beze změn ze stávajícího územního plánu.

Pro prostorové uspořádání OK ani SO nestanovuje v současnosti platný ÚP žádné podmínky, což bylo převzato při řešení této územní studie a navrženo pro změnu ÚP.

Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro plochu BI (bydlení individuální) byly převzaty z platného územního plánu.

Stavební čára je podél ulice Bří. Mrštíků / Bartošova identická s uliční čarou resp. severozápadní hranou pozemku po navrhované směně pozemků. Tato směna (viz. výkres č. 4 - Návrh směny pozemků) umožní podél severozápadní fasády = podél ulice Bří. Mrštíků / Bartošova vybudovat chodník pro pěší a zelený pruh o souhrnné šířce > 4 m a zároveň zlepší rozhledové poměry při výjezdu z ulice U Farmy na hlavní komunikaci.

Navržené stavební čáry jsou patrné z výkresu č. 6 - Situace - vymezení stavebních čar.

Navržené objekty v obou řešených plochách mají jednoduché kubické formy s plochými střechami. Bytový dům je o třech nadzemních podlažích s ustupujícím třetím podlažím na fasádách otevřených k zastavěnému intravilánu obce. Rodinné domy jsou dvoupodlažní bez podsklepení s plochými střechami.

Jelikož se u navržené zástavby rodinných domů jedná o domy členitého typu, splývá parciálně stavební čára s uliční čarou. Šířky veřejného prostoru mezi plochami stavebních / uličních čar odpovídají požadavku na navržený jednosměrný provoz a jsou minimálně 6,5 m široké.

Architektonické a urbanistické působení nové zástavby bylo konzultováno s Odborem rozvoje města Otrokovic – Oddělením rozvoje a územního plánování. Hmoty stavby byly zvoleny s ohledem na dominantní polohu v ukončení návsi (ul. K. H. Máchy) a s ohledem na okolní zástavbu, především pak na novou hasičskou zbrojnici.

Objemy jsou navrženy tak, aby žádný ze sousedních pozemků nebyl zatížen víc, než je tomu ve stávajícím stavu. K jihozápadní hranici pozemku 454/4 byla navržena odstupová vzdálenost stavební čáry ca. 4,7 m, podél severozápadní hranice je hmota bytového domu na hranici navržena s ustupujícím 2. NP a pak dále ustupujícím 3.NP. V 1.NP nahrazuje hmota bytového domu stávající stavby na pozemku 45/1, které stojí na hranici a budou odstraněny.

3.4. VYHODNOCENÍ Kladů A Záporů Řešení A Doporučení Zpracovatele

+ klady / - záporny / 0 neutrální

+ uzavření horního zakončení návsi homogenním objektem, výška 2. NP navazuje na plochou střechu navržené hasičské zbrojnice

+ dopravní obsluha území je řešena přes 2 stávající křižovatky, které svými parametry odpovídají navržené intenzitě dopravy

+ při navržené směně pozemků zlepšení rozhledových poměrů na křižovatce bří. Mrštíků / U Farmy = při výjezdu od hasičské zbrojnice

+ při navržené směně pozemků rozšíření prostoru při severozápadním rohu pozemku 45/2 mezi hranou komunikace a zástavbou ze současných ca. 1 m na ca. 4 m umožňující vybudování pěší komunikace a zeleného pruhu

+ přehledný provoz obytným územím jednosměrnými komunikacemi, obsluhujícími pouze rodinné domy (provoz v souvislosti s BD nezasahuje do území RD)

+ obytná ulice zvětšuje plochy pro každodenní rekreaci a hry dětí, její hranice je odsazena od hlavní komunikace bří. Mrštíků

+ integrace odstavných a parkovacích stání BD do hmoty objektu

+ integrace otevřených odstavných stání rodinných domů na vlastním pozemku do tzv. Car Portů pod hmotou domu

+ převážná část odstavných a parkovacích stání je integrována do BD nebo pod RD

+ možná absence oplocení v celém území, resp. částečná, před Car Porty žádné brány

0 území platilo dříve za ohrožené záplavou z okolních polí. Otevřenou otázkou je vliv nyní vybudovaného dálničního obchvatu, u kterého se předpokládá snížení záplavového vlivu na území. V předpokládaném termínu 04/2023 mají být navíc dokončeny „protierozní opatření v k.ú. Kvítkovice“, které by situaci měly dále zlepšit. Přes to jsou veškeré objekty navrženy jako nepodsklepené. K odvedení přívalových dešťů je pod komunikací navržena trubní retence.

+ využití střechy nad integrovaným parkovištěm jako ozeleněné rekreační plochy, bezpečná plocha pro hry dětí

+ ozelenění plochých střech působí jako retenční plochy a zlepšuje bilanci ozelenění území

+ snadné napojení na technickou infrastrukturu

Navržené řešení pro zpracovanou lokalitu nemá z pohledu zpracovatele žádné záporny.

DOPORUČENÍ ZPRACOVATELE:

- změna plochy 45/1 a 45/2 z OK na SO o 3 nadzemních podlažích, směrem k otevřenému prostoru obce s ustupujícím 3. nadzemním podlažím

- na ploše 445/2 BI zástavba rodinnými domy členitého tvaru o 2 nadzemních podlažích, parkování v rámci navržených hmot rodinných domů v otevřených CarPortech příp. otevřených stáních v blízkosti vstupů do RD

- směna části pozemku 45/2 (39,56 m² investor > město) s částí pozemku 1281/3 (36,90 m² město > investor)

- ozelenění plochých střech

- počet odstavných a parkovacích stání dle ČSN + rezerva > 33%

- ostatní viz. výkresová část



naše značka
5002516061
vyřizuje
Zdeněk Řezáč
datum
08.12.2021

Zlínstav servisní a.s.
Bartošova 5532
76001 Zlín

Věc:
Přeložka STL Plynovodní přípojky - náklady

Obec: Otrokovice

Ulice: U Farmy 182

K.ú. - p.č.: Kvitkovice u Otrokovic-1281/3,454/4,45/1

Stavebník: Zlínstav servisní a.s., Bartošova 5532, 76001 Zlín

Účel stanoviska: Přeložka plynárenského zařízení (PZ), předpokl. náklady a způsob provedení
GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury, zastoupený GasNet Služby, s.r.o.,
vydává toto stanovisko:

!!! STANOVISKO NELZE POUŽÍT PRO JEDNÁNÍ SE STAVEBNÍM ÚŘADEM ANI PRO REALIZACI STAVBY !!!

Stavbou "Obytný komplex" dojde k narušení ochranného pásma níže uvedeného PZ.

Se stavbou nesouhlasíme.

Stavbu však lze umístit za předpokladu provedení přeložky dotčeného PZ. V souladu s § 70 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění, sdělujeme předpokládané náklady a způsob provedení přeložky PZ. Dle § 70 odst. 3 se vlastnictví PZ po provedení přeložky nemění.

Popis stávajícího PZ:
Umístění: Otrokovice - Kvitkovice, U Farmy 182
Technické místo nebo ID PZ: 2571837
Typ PZ: přípojka PN : STL DN : 25 Materiál: ocel
Další důležité údaje: 1 OM v provozu

Základní technické údaje navržené přeložky PZ:
Typ PZ: přípojka PN : STL dn : 40 Materiál: PE-O-100

Předpokládaná délka přeložky: cca 43 m

Povrch: asfalt, rostlý terén

Další důležité údaje: provádět mimo topné období, přeložka bude napojena na plynovod ocel DN 150!

Předpokládané náklady přeložky PZ:

Předpokládané náklady jsou stanoveny na základě dostupných údajů ke dni vydání stanoviska a představují rámcový odhad na základě obdobných staveb PZ realizovaných společností GasNet, s.r.o. v ČR.

Předpokládané náklady představují částku 46,3 tis. Kč bez DPH.

Cena obsahuje zejména průměrné náklady na materiál a montážní práce, průměrné náklady na zemní práce bez rozlišení druhu povrchu, náklady na demontáž překládaného PZ a odpojovací a propojovací práce pouze v rozsahu základních úkonů. Náklady spojené s majetkoprávním vypořádáním k pozemkům dotčeným přeložkou PZ, technologickými ztrátami,

GasNet Služby, s.r.o.
Plynárenská 499/1 · Zábřovice · 602 00 Brno · T 555 90 10 10 · www.gasnet.cz
IČ: 27935311 · DIČ: CZ27935311
Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Brně, sp. zn. C 57165, dne 26. 7. 2007
Certificate of incorporation: Regional Court in Brno, ref. number C 57165, on 26th July 2007

Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz

Strana 1



nestandardními propoji nejsou součástí ceny přeložky z důvodu jejich značné variability a nelze je stanovit na základě zkušeností a cen z obdobných staveb PZ.

Další podmínky předpokládané přeložky PZ:

1. Projektová dokumentace stavby PZ bude zpracována autorizovaným projektantem (viz zákon číslo 360/92 Sb., § 5, odstavec: - e) pro VTL PZ, - e) nebo - h) pro STL/NTL PZ).

2. Informace o možnosti poskytnutí polohy stávajících plynárenských zařízení ve správě GasNet, s.r.o. v digitální podobě získáte na adrese: www.gasnet.cz/cs/zadost-o-vektorova-data/

3. Projektová dokumentace musí být zpracována v souladu s platnými právními předpisy a platnými ČSN-EN, u Hospodářské komory České republiky registrovaných TPG, TIN, Technickými požadavky provozovatele distribuční soustavy. Technické požadavky provozovatele distribuční soustavy naleznete na: <http://www.gasnet.cz/cs/technicke-dokumenty/>.

4. Před zahájením projektových prací je nutné uzavřít mezi investorem stavby (stavebníkem) a vlastníkem PZ Smlouvu o zajištění přeložky plynárenského zařízení a úhradě nákladů s ní souvisejících. Bez této uzavřené smlouvy nelze ze strany PDS vydat stanovisko k DÚR.

5. Projektová dokumentace přeložky PZ pro účely umístění stavby dle stavebního zákona bude v souladu s přeložkovou smlouvou předána k odsouhlasení.

6. Součástí projektové dokumentace bude seznam pozemků dotčených stavbou a ochranným pásmem přeložky PZ a uzavřené Smlouvy o budoucích smlouvách o zřízení věcného břemene se všemi vlastníky těchto pozemků. Smlouvy budou uzavřeny mezi vlastníky pozemků jako budoucím povinným a PDS jako budoucím oprávněným. Bez těchto uzavřených smluv nelze ze strany PDS vydat stanovisko k projektové dokumentaci pro účely umístění stavby dle stavebního zákona.

7. Stavbu přeložky PZ musí provádět firma s certifikací v požadovaném rozsahu dle u Hospodářské komory České republiky registrovaného TPG 923 01 - 1,2 a odbornou způsobilostí v požadovaném rozsahu dle požadavků PDS.

8. Vybudovanou přeložku PZ bude možné uvést do provozu (propojit) na základě doložení protokolu ze závěrečné kontrolní prohlídky stavby s ověřením splnění podmínek podle § 119 stavebního zákona nebo na základě doložení oznámení stavebnímu úřadu podle §120 s vyznačením vzniku práva užívat stavbu, označením stavebního úřadu, čísla jednacího, datumu vyznačení, otisk úředního razítka, jméno a příjmení oprávněné úřední osoby a její podpis.

Splněny musí být všechny podmínky stanoviska provozovatele plynárenského zařízení a podmínky stanovené ve Smlouvě o zajištění přeložky plynárenského zařízení a úhradě nákladů s ní souvisejících.

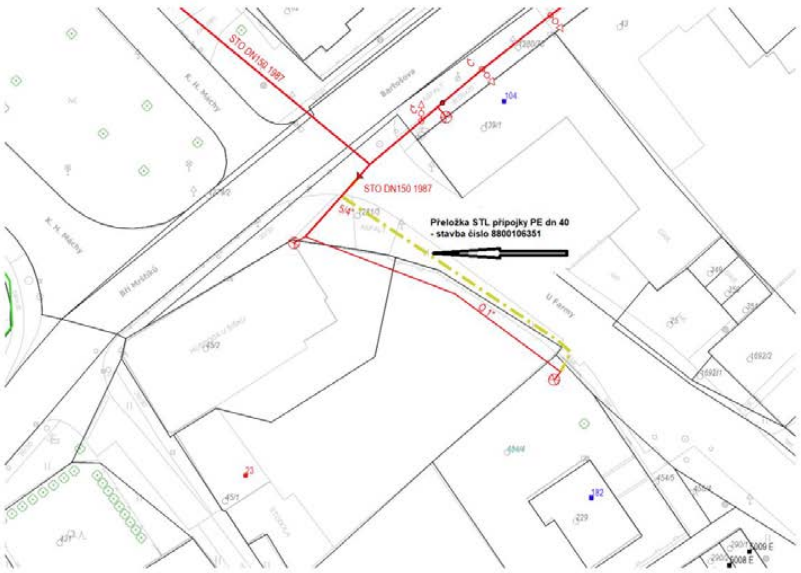
Stanovisko platí pouze pro uvedený účel a to 24 měsíců ode dne jeho vydání.

GasNet, s.r.o.
zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IČ 27935311
Zdeněk Řezáč
Specialista příp.a rozv.PZ-Morava jih2
Oddělení přípoj. a rozvoj PZ-Morava jih2
ZDENEK.REZAC@GASNET.CZ

Přílohy: Orientační zakres plynárenského zařízení

Strana 2

Příloha: Orientační zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5002516061 ze dne 08.12.2021.
Provozovatel DŠ: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Zlinstav servisní a.s., Bartošova 5532, 76001 Zlín. K.ú.: Kvítkovice u Otrokovic-1281/3,454/4,45/1.



Legenda:

linie plynovodu	
NTL	
STL	
VTL	
VVTL	
nefunkční	
plánovaná stavba před realizací	
ve výstavbě, neuvedeno do provozu	
regulační stanice	
ochranné zařízení	
kabel	
elektropřípojka	
kabel protikoroziční ochrany	
anodové uzemnění	
stanice katodové ochrany	
pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO	
neplynovodní zařízení (linie/bod)	

OBSTAVĚNÝ KOMPLEX KVÍTKOVICE 23.11.2021
VODVOD
U PŘELOŽKY KATNA DN100 NA KOLEKCI VCESTE
NA SČVN. SE T KUC VYBĚHÁ.
KUTNÉ DOBĚŽET OCHR. PŘECOD
POVO S KONCEPCÍ SOUHLASÍ TO POKAŽÍ
ZADANÍ NA PŘELOŽKU
KONCEPCE ZTV ODSOUHLASENA.
D.

zápis z jednání Ing. Žáček / Ing. Desenský, 29. 11. '21

DEJTNÉ KOMPLEX KVIŤKOVICE 23.11. 2021
BEZPEČNOSTNÍ PŘEPAD DN 250.
ZE ZPEVNĚNÝCH PLOCH
A VNITŘNÍ RETENCE BEZP. PŘEPAD
DN 200, $Q_{\text{REGULOVANÝ}} = 1 \text{ l/s}$
KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ CELK.
ODTOK $Q = 17 \text{ l/s}$
NOVO NEBUDĚ PROVOZOVATELEM RETENCÍ
A DEŠŤOVÉ KANALIZACE.
U AREÁLŮVÝCH STOK SPÍŠŤKOVÝCH
SE NEPŘEDPOKLÁDÁ PROVOZOVÁNÍ
NOVO.



zápis z jednání Ing. Záček / Ing. Mudrák, 29. 11. '21



odbor stavební úřad

VAŠE ZNAČKA:		
ČÍSLO JEDNACÍ:	SÚ/3958/2022/OLE	
SPISOVÁ ZNAČKA:	SÚ/790/2022/OLE	
OPRAVNĚNÁ		
ÚŘEDNÍ OSOBA:	Ing. David Olejník	
TELEFON:	577 680 246	
E-MAIL:	olejnik@muotrokovice.cz	
DATUM:	25.1.2022	

Doručuje se:

arch4 s.r.o.
Lazy I 3227
760 01 Zlín
DS: PO, vqwatmy

Vyjádření

č. 25/2022

k územní studii „KVÍTKOVICE-HORNÍ NÁVES“

Dne 20.1.2022 obdržel Městský úřad Otrokovice - odbor stavební úřad, jako obecný stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), Vaši žádost o vyjádření k územní studii „Kvítkovice-horní náves“ (dále jen „stavba“).

K této studii, která řeší především začlenění stavby do daného území z hlediska platného územního plánu, stavební úřad uvádí několik informací, které mohou mít vliv na zpracování navazujících projektových dokumentací.

1. Jedná se o lokalitu, kde v důsledku přívalových vod dochází k akumulaci povrchových vod, které splavují zeminu a další "zeleň" z výše položených pozemků (viz. fotografie v příloze). Splavené nečistoty následně ucpávají vpusť v dolní části cesty, kde navazuje na ul. Bří. Mrštíkú a K.H. Máchy. Doporučujeme řešit odvod těchto vod už v horní části navrhované komunikace.

2. V místě navrhované komunikace existují starší stavby, jejichž založení nemusí odpovídat danému účelu. Nedostatečné založení je vidět už v současné době, kdy dochází k náklonu těchto staveb směrem do navrhované komunikace. Je proto nutné respektovat tento technický stav a návrh komunikace tomuto stavu přizpůsobit.

3. Součástí návrhu je parkování vozidel formou duplexních parkovacích plošin. Vzhledem k tomu, že se jedná o technické zařízení, které není stacionární, doporučujeme návrh upravit tak, aby byl omezen přístup třetích osob k těmto zařízením.

4. Vzhledem k navrhovanému dispozičnímu řešení, které využívá prosvětlení z atria, bude součástí navazující projektové dokumentace i výpočet osvětlení a oslunění.

Toto vyjádření nenahrazuje vyjádření:

- příslušného orgánu územního plánování (který se vyjadřuje jak k územně plánovací dokumentaci, tak k architektonickému provedení záměru),
- příslušného silničního správního orgánu.

Ing. David Olejník
referent odboru stavební úřad

Č.j. SÚ/3958/2022/OLE

otisk razítka

Strana 1 (celkem 1)

Městský úřad Otrokovice nám. 3. května 1340 765 02 OTROKOVICE	e-mail: radnice@muotrokovice.cz ústředna: 577 680 111 fax: 577 933 369	web: www.otrokovice.cz IČ: 00284301 ID datové schránky: jfrb7zs
---	--	---

Od: "Večerková Hana" <vecerkova@muotrokovice.cz>
Komu: <arch4@centrum.cz>
Kopie: liberova@muotrokovice.cz
Předmět: RE: projednání územní studie
Datum: 19. 07. 2022 15:47
Velikost: 12,1 kB

Vážený pane architektě,

jako „určená zastupitelka“ Vám sděluji, že s návrhem územní studie „KVÍTKOVICE – HORNÍ NÁVES“ souhlasím a nemám k ní připomínky.

S přátelským pozdravem

Hana Večerková

starostka města

město Otrokovice

nám. 3. května 1340

765 02 OTROKOVICE

tel.: 577 680 206

web: www.otrokovice.cz

vecerkova@muotrokovice.cz



Pozn.: vztahuje se k předchozí verzi, informace jsou však i pro tuto verzi relevantní

- průvodní zpráva s.14 -



Městský úřad
OTROKOVICE

odbor majetko-právní
oddělení obecné správy majetku



otrkvp22v00d96

VAŠE ZNAČKA:
ČÍSLO JEDNACÍ:
SPISOVÁ ZNAČKA:
OPRÁVNĚNÁ
ÚŘEDNÍ OSOBA:
TELEFON:
E-MAIL:
DATUM:

OMP/34773/2022/MAC
OMP/162/2022/MAC
Jarmila Machová

577 680 107
machova@muotrokovice.cz
29.07.2022

arch4 s.r.o.
Ing. Arch. Tomáš Bernátek
Lazy I 3227
760 01 ZLÍN

Vyjádření k územní studii „Kvítkovice – Horní náves“

Vážený pane architektě,

předložená územní studie (verze - červenec 2022) má sloužit jako podklad pro zařazení pozemků parc. č. 45/1 a 45/2 v k. ú. Kvítkovice u Otrokovic z plochy OK do plochy SO. V plochách SO investor plánuje bytový dům, v navazujících plochách BI 8 rodinných domů.

Ve studii navrhovaná směna částí pozemku investora parc. č. 45/2 k. ú. Kvítkovice u Otrokovic o výměře cca 40 m² s částí pozemku ve vlastnictví města parc. č. 1281/3 v k. ú. Kvítkovice u Otrokovic o výměře cca 37 m² (bez doplatku rozdílu cen směřovaných pozemků, za předpokladu schválení směny v ZMO) zajistí dle názoru OMP zlepšení rozhledových poměrů ve stávajících křižovatkách, dojde k rozšíření západního rohu pozemku parc. č. 1281/3 v k. ú. Kvítkovice u Otrokovic ze současných 1,1 m na nově plánovaných cca 4 m, což zajistí i možnost rozšíření veřejného chodníku a souvisejících ploch veřejného prostoru na standardní šířku a zlepší se tak stávající situace v území z pohledu dopravního i vlastnického.

V případě realizace záměru investora v rozsahu dle popsané studie dále dojde jednoznačně ke zlepšení stávajícího stavu účelové komunikace města č. 70 (Bří Mrštíků/úcelová) na pozemku parc. č. 1285/3 v k. ú. Kvítkovice u Otrokovic, doposud bez zpevněného povrchu, která je zatím využívána pouze k zajištění přístupu k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům a byla často vymílána při deštích a docházelo k zanášení kanalizace v ul. Bří Mrštíků a K. H. Máchy. Současně by stavbou úpravy účelové komunikace mělo dojít k dořešení vztahů s vlastníkem sousedního pozemku se stavbou stávající zídky, oplocení, která je ve zhoršeném stavu a má již v současné době vliv na užívání přilehlé účelové komunikace.

V projektu je řešeno ozelenění střech, parkování pro obyvatele domů a dílčím způsobem i pro budoucí návštěvy, vytvoření dílčího veřejného prostoru pro oddech a hry dětí.

Pozemky veřejných prostranství, vč. nově budovaných veřejných komunikací, veřejných parkovacích míst a sítě veřejného osvětlení v lokalitě by měly být následně po dokončení a kolaudaci stavby převedeny a předány investorem bezúplatně městu, stejně jako stavební úpravy a zhodnocení městského pozemku a komunikací na parc. č. 1281/3, 1285/3 a 454/6 v k. ú. Kvítkovic u Otrokovic (jako v jiných obdobných případech).

Návrh ke zvážení – v rámci přípravy PD, z důvodu předpokládaného zvýšeného pohybu osob a provozu vozidel – doplnit na náklady investora veřejný chodník v ul. U Farmy až k příjezdu ke garážím (na pozemcích města).

Strana 1 (celkem 2)

Městský úřad Otrokovice
nám. 3. května 1340
765 02 OTROKOVICE

e-mail: radnice@muotrokovice.cz
ústředna: 577 680 111
fax: 577 933 369

web: www.otrokovice.cz
IČ: 00284301
ID datové schránky: jfrb7zs

Přeložkou (umístěním vedení NN) do země dojde ke zlepšení poměrů a stavu v dané lokalitě.

Za OMP jde o vyjádření se primárně k majetkoprávním vztahům, soulad územní studie s územně plánovacími podklady bude předmětem hodnocení jiných odborných útvarů města.

S pozdravem


MĚSTSKÝ ÚŘAD OTROKOVICE
odbor majetko - právní
nám. 3.května 1340
765 02 OTROKOVICE
423 - 2

Mgr. Jaroslava Zimáková
vedoucí odboru

Strana 2 (celkem 2)

Městský úřad Otrokovice
nám. 3. května 1340
765 02 OTROKOVICE

e-mail: radnice@muotrokovice.cz
ústředna: 577 680 111
fax: 577 933 369

web: www.otrokovice.cz
IČ: 00284301
ID datové schránky: jfrb7zs

Od: "Pšejová Anna" <psejova@muotrokovice.cz>
Komu: <arch4@centrum.cz>
Kopie: liberova@muotrokovice.cz
Předmět: RE: projednání územní studie
Datum: 15. 08. 2022 17:21
Velikost: 48,7 kB

Vážený pane architekto,

Zasíláme slíbené připomínky k územní studii „KVÍTKOVICE – HORNÍ NÁVES“ z pohledu životního prostředí.

Na str. č. 8 průvodní zprávy je uvedeno, že „území platilo dříve za ohrožené záplavou z okolních polí a otevřenou otázkou je vliv nyní vybudovaného dálničního obchvatu, u kterého se předpokládá snížení záplavového vlivu na území“. Dovoluji si upozornit, že dálniční těleso nemá vliv na objem přívalových srážek, v místě křížení svodnice extravilánových vod s dálničním tělesem je umístěna trubní propust DN 1000 právě z důvodu, že dálniční těleso nemůže sloužit jako hráz. Přívalové srážky budou regulovány až po vybudování „Protierozních opatření v k.ú. Kvítkovice“ (předpoklad dokončení 04/2023, investor Státní pozemkový úřad).

Návrh zeleně je ve studii zpracován ve výkrese č. 5 (Hlavní výkres – urbanistické řešení) a ve výkrese č. 9 (Koncepte zeleně). Součástí dokumentace je také výkres č. 11 – koncepte technické infrastruktury. Máme za to, že navrhovaná výsadba je částečně v kolizi se sítěmi, resp. jejich ochrannými pásmy a v navrženém rozsahu tedy není realizovatelná.

Vzhledem k rozsahu záměru by bylo vhodné v lokalitě umístit i stanoviště nádob na tříděný odpad.

Děkuji za spolupráci a přeji hezký zbytek dne.

S pozdravem

Ing. Anna Pšejová
vedoucí odboru životního prostředí
Městský úřad Otrokovice

nám. 3. května 1340
765 02 OTROKOVICE

Od: "Krystyníková Renata" <krystynikova@muotrokovice.cz>
Komu: "Liberová Anna" <liberova@muotrokovice.cz>, <arch4@centrum.cz>
Předmět: RE: projednání územní studie
Datum: 17. 08. 2022 18:54
Velikost: 43,3 kB

Dobrý den, zaslanou územní studii jsem pročetla, nejasnosti byly řešeny osobně s panem architektem a byly vyjasněny, takže k předložené studii nemám připomínky.

S přátelským pozdravem

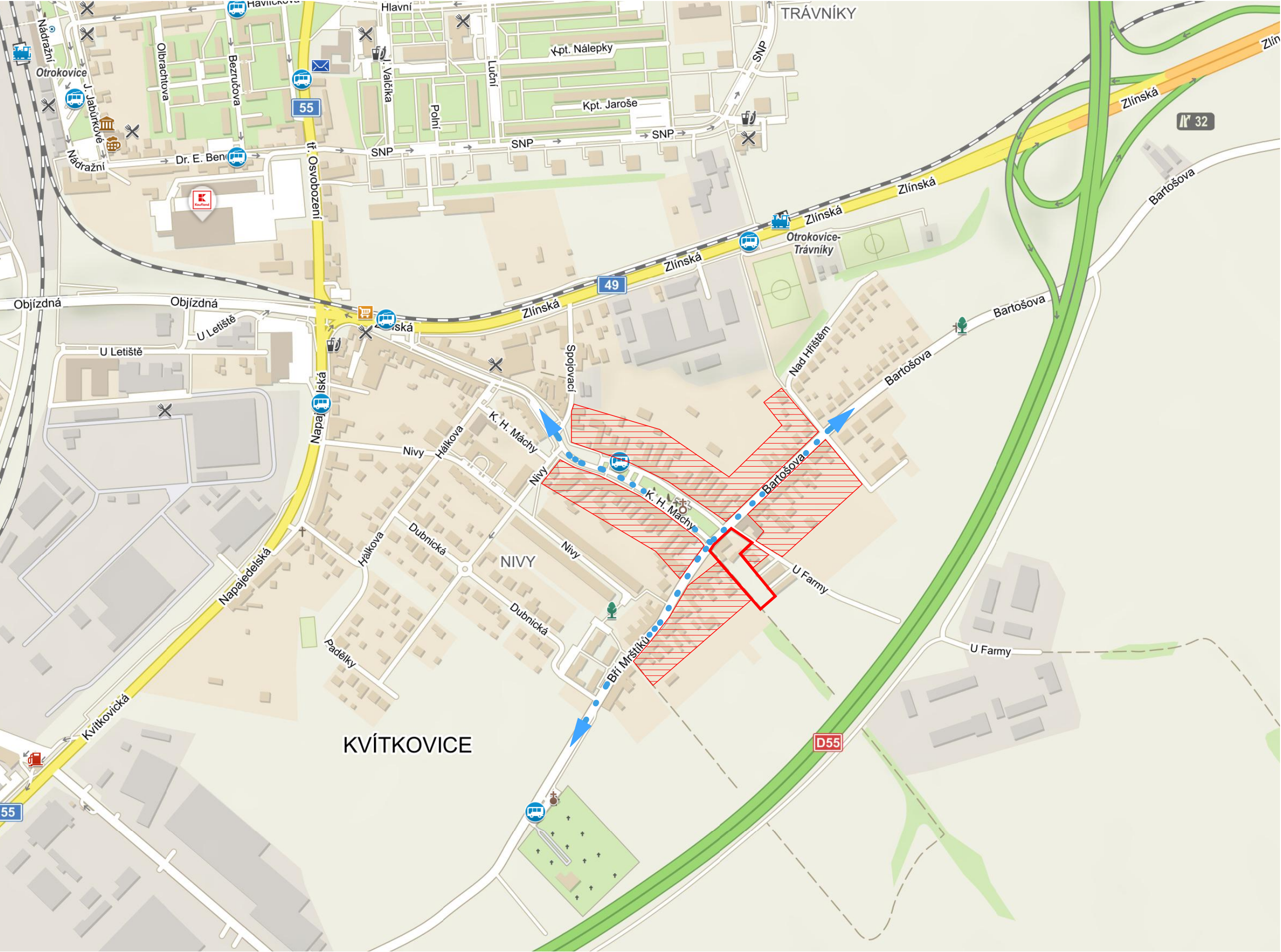
Mgr. Renáta Krystyníková
vedoucí odboru dopravně-správního
Městský úřad Otrokovice

nám. 3. května 1340
765 02 Otrokovice
Tel.: 577 680 452, 606 337 588, 720 402 354
web: www.otrokovice.cz
krystynikova@muotrokovice.cz



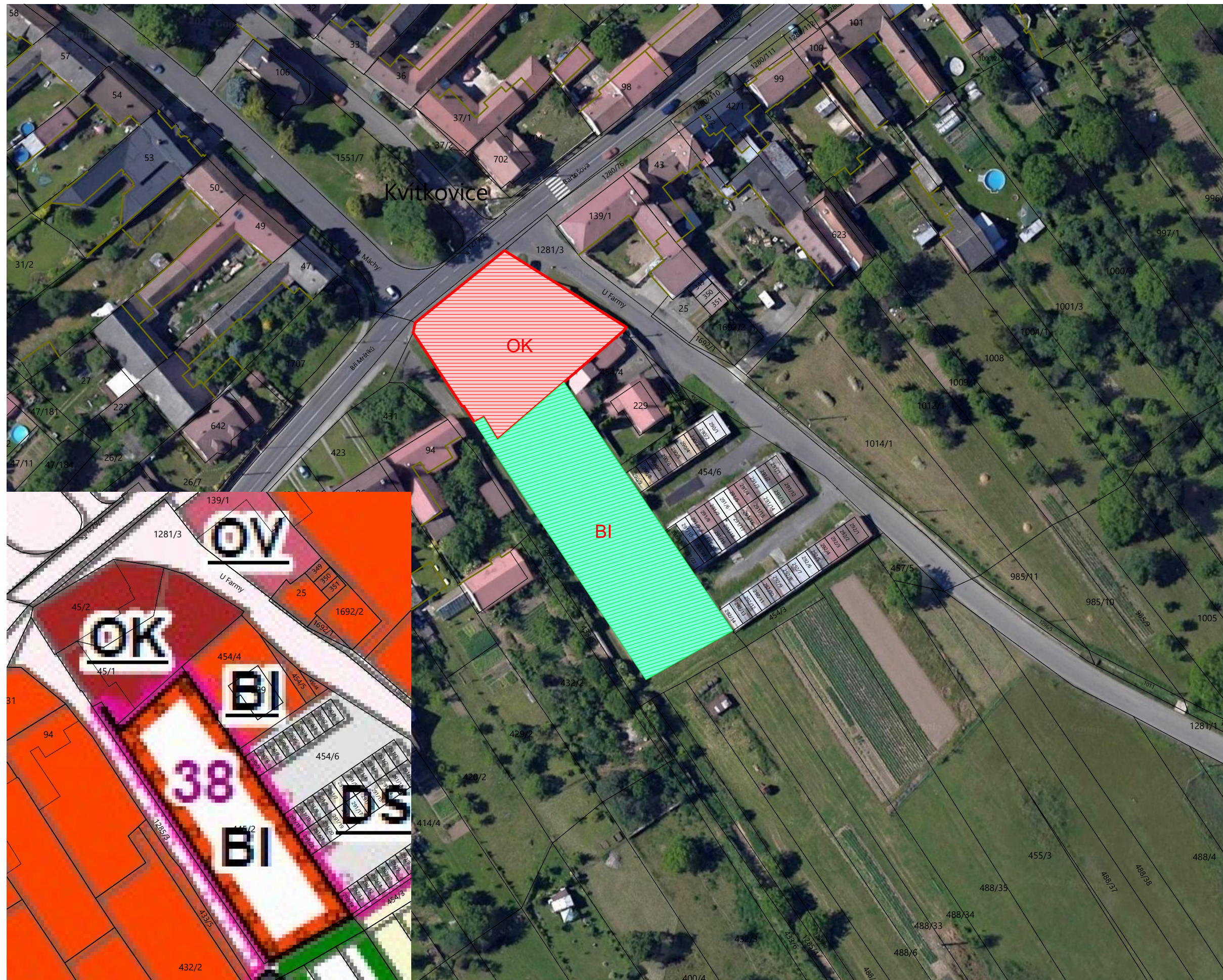
5. POUŽITÉ PODKLADY

- Zadání územní studie „Obytný komplex Kvítkovice – Horní náves“
- katastrální mapa města Otrokovice
- ortofotomapa ČÚZK
- územní plán Otrokovice
- zápisy z jednání se správci sítí a jejich vyjádření
- vyjádření radnice a odborů MÚ Otrokovice



- LEGENDA
- rozsah řešeného území
 - převládající zástavba rodinnými domy
 - komunikace místního významu
 - komunikace regionálního významu
 - dálniční obchvat

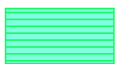
výkres č. 1 - Výkres širších vztahů s vymezením řešeného území - 1:5000



LEGENDA



rozsah území s navrhovanou změnou ÚP z OK na SO



rozsah území BI řešeného v souvislosti se změnou plochy OK > SO

výkres č. 2 - Ortofotomapa s řešeným územím + platný ÚP - 1:1000



výkres č. 3 - Majetkové vztahy - 1:500

Výhody:

- ~~VLASTNICTVÍ
POZEMKŮ~~

~~MĚSTO OTROKOVICE~~

~~BEZÚPLATNÝ PŘEVOD
MĚSTU PO REALIZACI
(ca. 655 m², zaměření po
realizaci)~~

INVESTOR

OSTATNÍ

1012/1

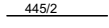
1014/1

98

výkres č. 4 - Návrh směny pozemků - 1:500



LEGENDA

-  hranice řešeného území
-  katastrální mapa - hranice parcel

návrh - základní plošné vymezení řešeného území

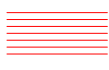
členění řeš. území na charakteristické plochy definující vztah k ÚP a možnosti využití:

01 plocha 01 - návrh změny z OK na SO a využití pro stavbu bytového domu / 3 nadzemní podlaží

02-03 plochy 02 a 03 - návrh zástavby rodinnými domy v souladu s platným ÚP / 2 nadzemní podlaží

-  plochy veřejně přístupné zeleně
-  plocha obytné ulice jednosměrná (s dělicí čarou obousměrná) - přednost chodců, hry dětí, zeleň + zklidňující prvky
-  chodník
-  plocha komunikace
-  parkovací plochy
-  stromy v uličním prostoru (bude upřesněno v dalších stupních PD)

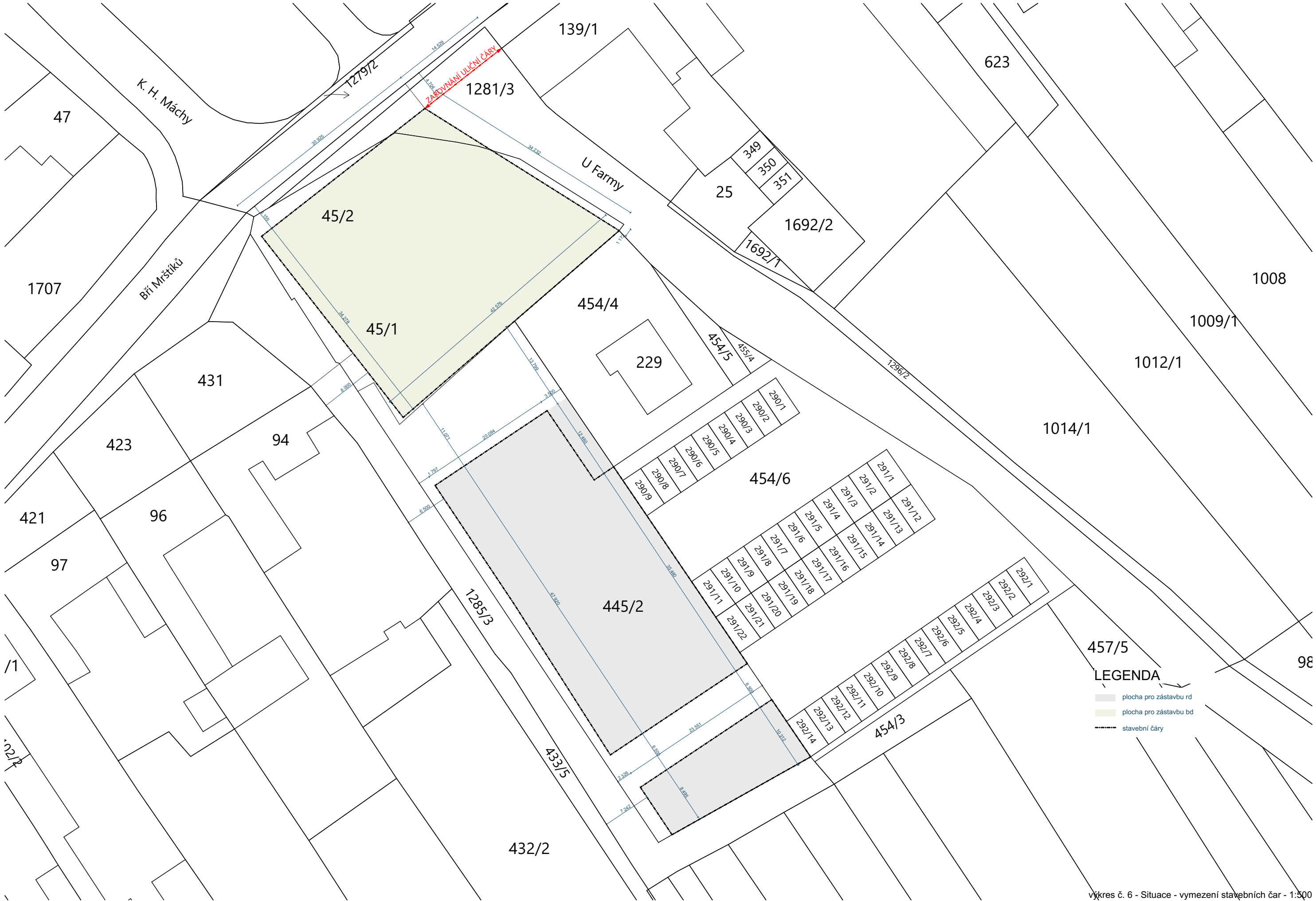
návrh - plošné a prostorové regulativy v území

-  uliční čára - totožná se stavební čarou
-  plocha maximálního rozsahu zástavby - stavební hranice - zástavba nemusí dosahovat až k této linii, nesmí ji však překročit

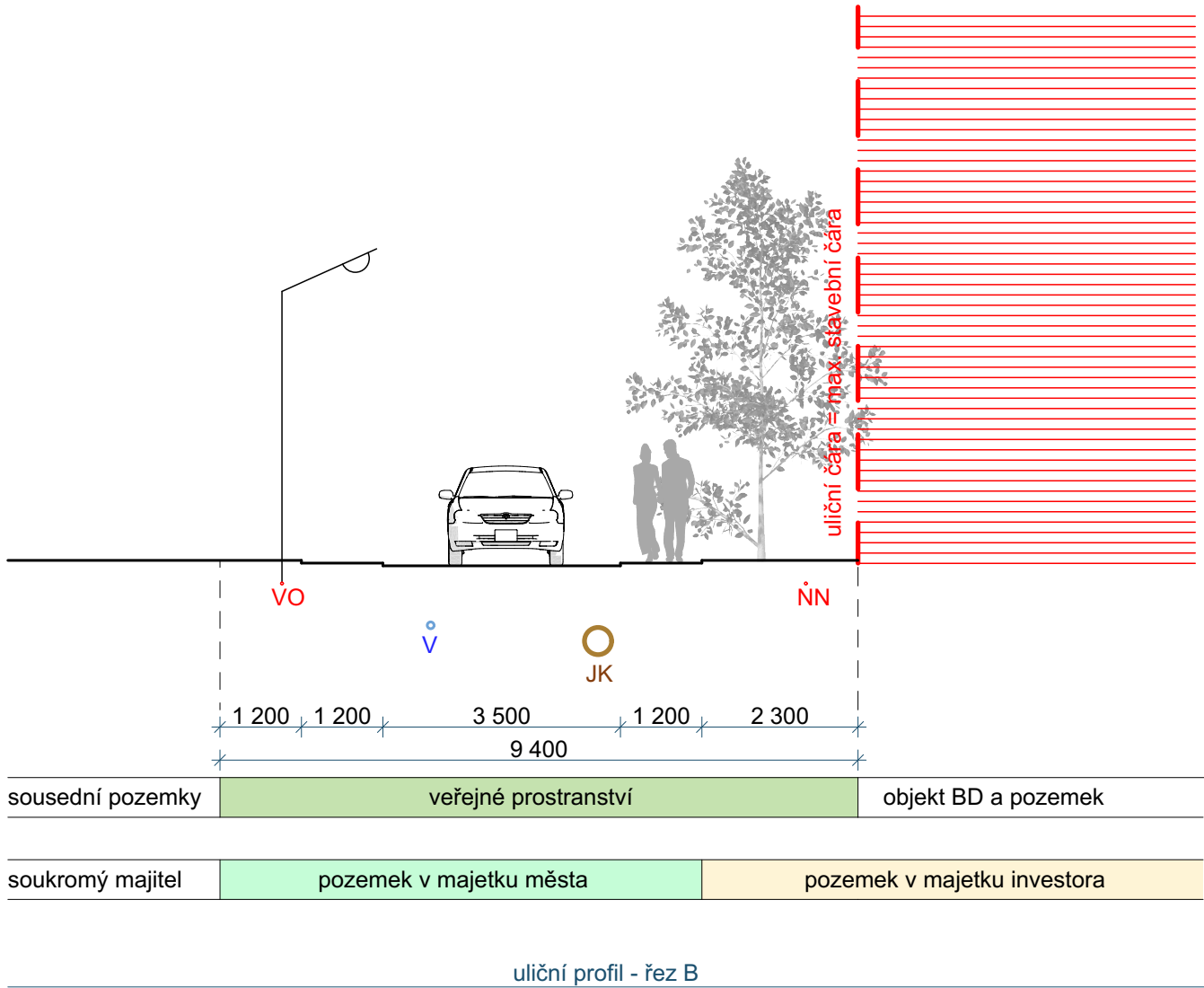
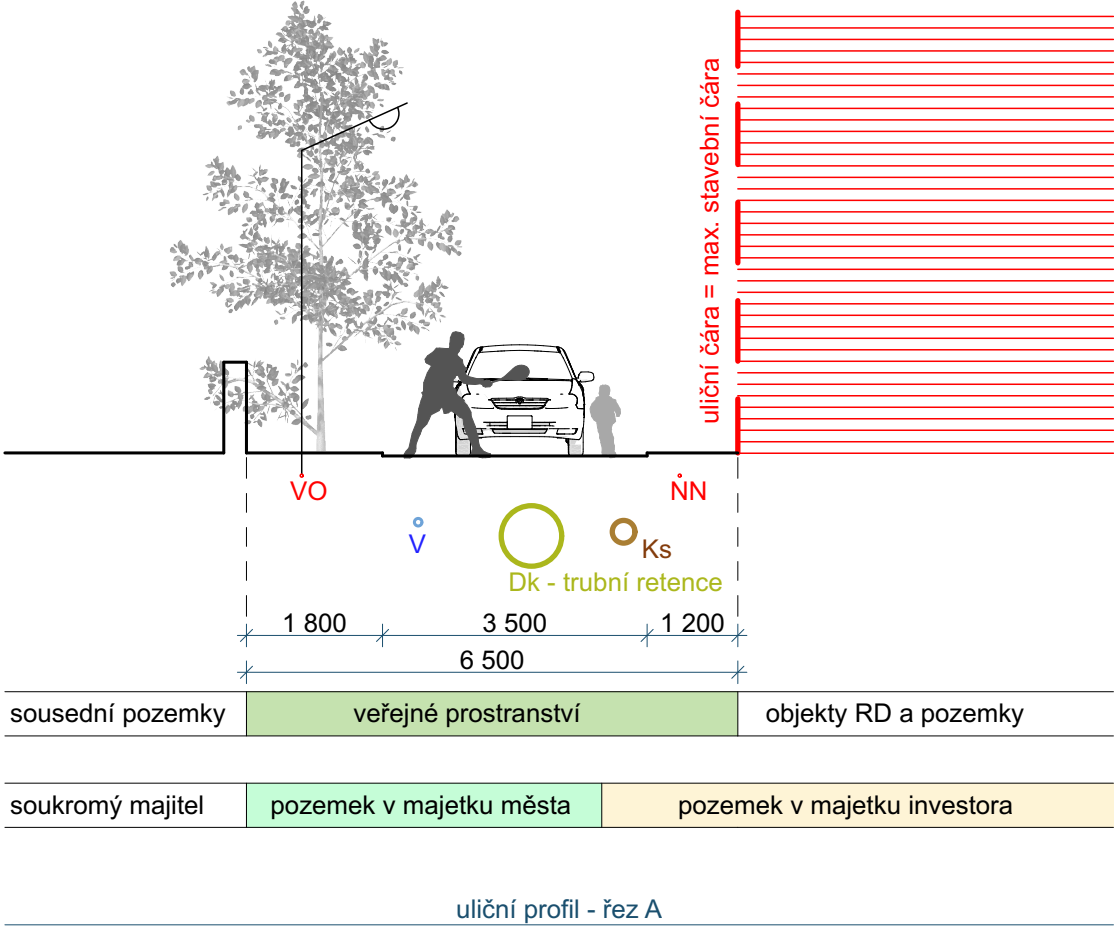
princip dopravního řešení

-  dopravní napojení lokality na místní komunikace
-  zachování propustnosti území

výkres č. 5 - Hlavní výkres - urbanistické řešení - 1:1000



výkres č. 6 - Situace - vymezení stavebních čar - 1:500

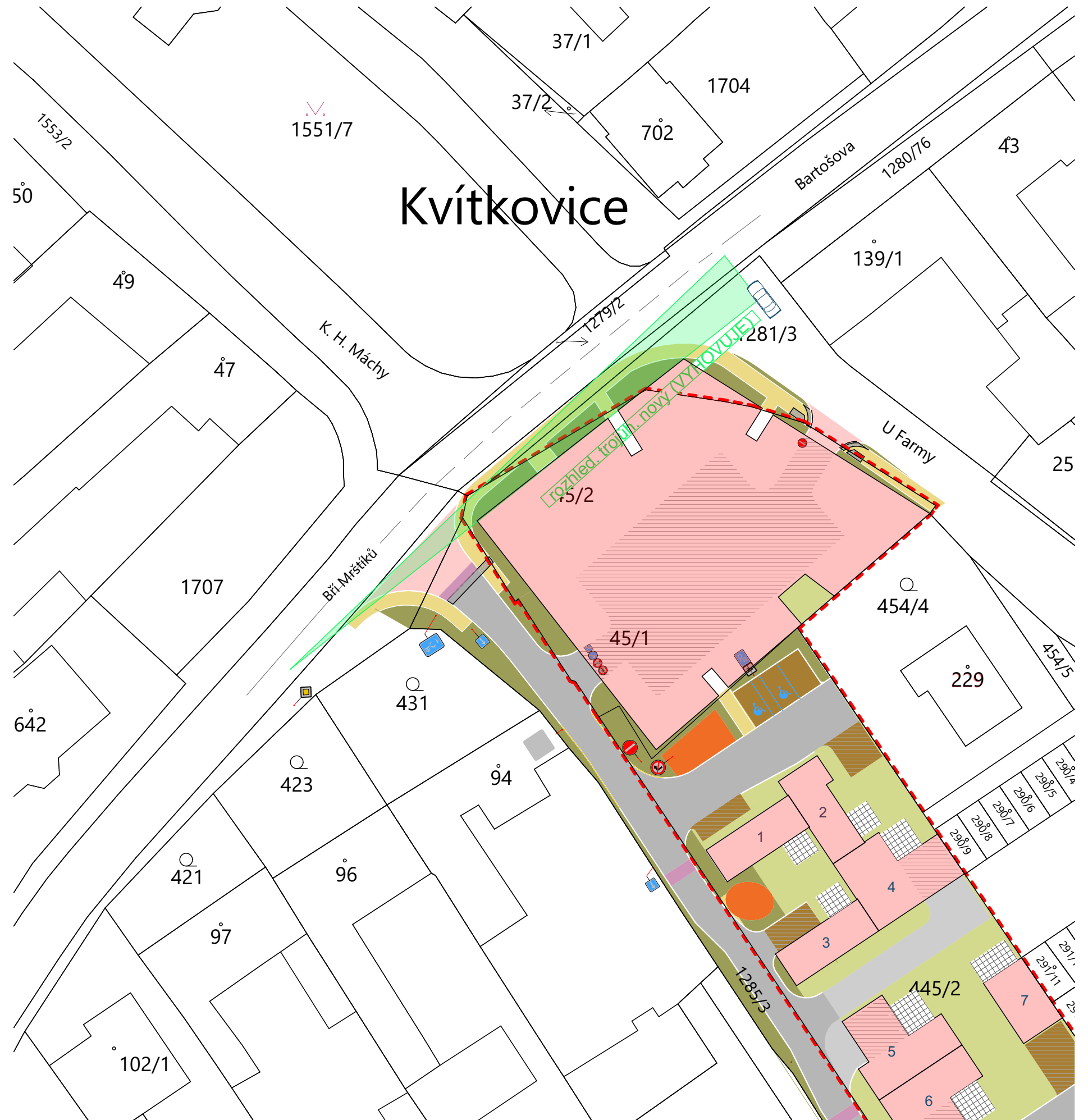
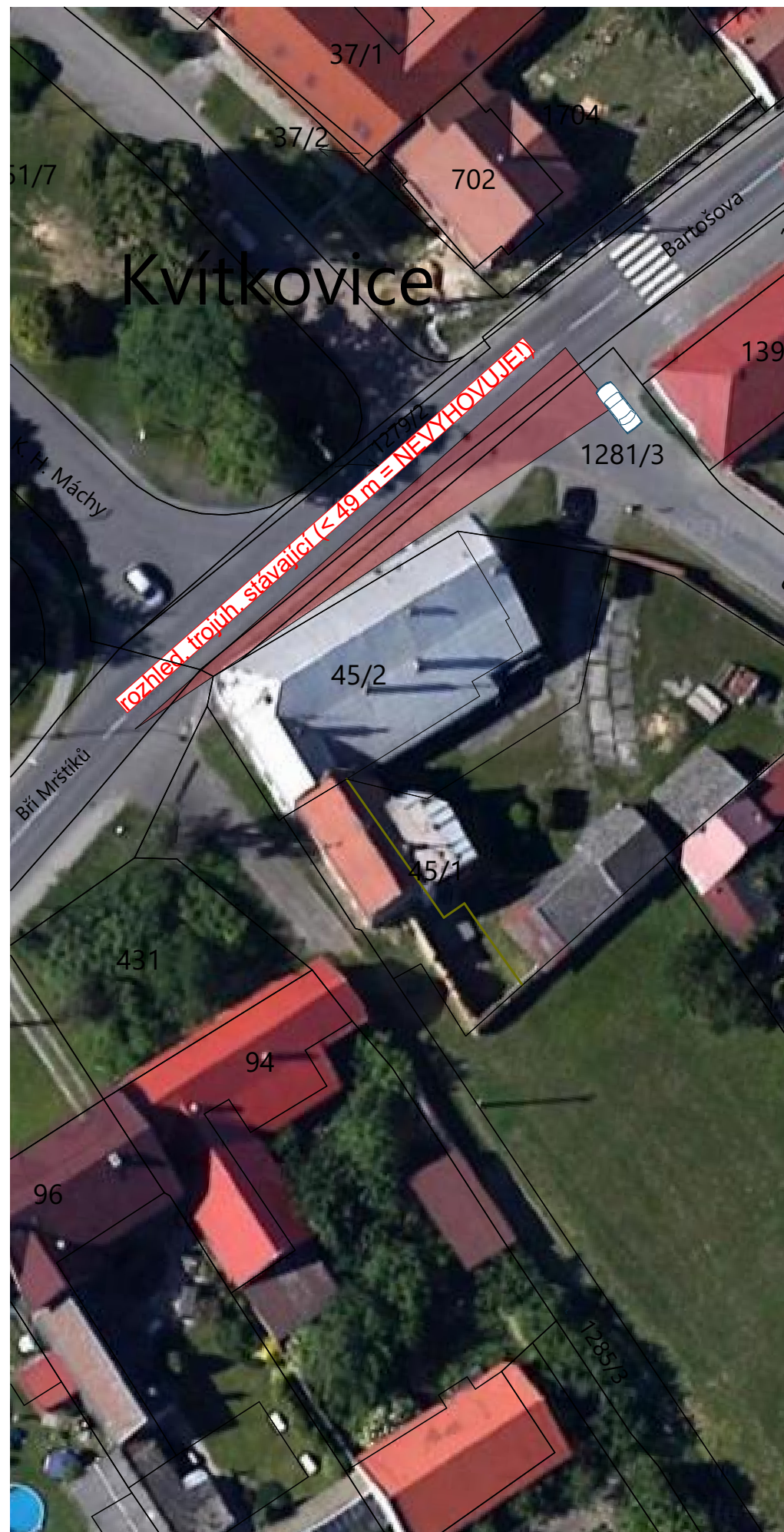




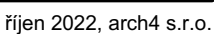
BILANCE ZELENĚ

	445/2	45/1 45/2	1285/3	1286/72 1281/3 1280/76
velikosti parcel	1959	1329	737	2247
zeleň užitná				
zeleň veřejná	93	73	161	56
zeleň privátní	523	20		
zelené terasy - Piazzetta		355		
plocha beze změny - zeleň rostlá			193	
	616	447	354	56
	31,42%	33,63%	48,04%	
zelené strechy	502	524		
celková ozeleněná plocha	1 117	971	354	56
	57,03%	73,07%	48,04%	

výkres č. 9 - Koncepce zeleně - 1:500



výkres č. 10.2 - Koncepte dopravního řešení - rozhledové poměry - 1:500





BD -SZ pohled



BD -JV pohled



kompetní Pohled JZ



hmota nové hasičské zbrojnice

výkres č. 13 - Ptačí perspektiva ze Z -

hmota nové hasičské zbrojnice



výkres č. 14 - Ptáčí perspektiva ze SZ -



hmota nové hasičské zbrojnice

výkres č. 15 - Vizualizace ze Z -



výkres č. 16 - Vizualizace ze SZ -



výkres č. 17 - Vizualizace ze S -



výkres č. 18 - Perspektiva vnitrobloku - piazzetta -