

ÚZEMNÍ STUDIE OTROKOVICE

LOKALITA „ZA ARBORETEM“

TEXTOVÁ ČÁST	
ČERVENEC 2023	
Objednatel:	Město Otrokovice
Pořizovatel:	Městský úřad Otrokovice
Zhotovitel:	Atelier proREGIO, s.r.o. 
Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: Ing. arch. Michal Hadlač	
Číslo autorizace: 03 497	
Projektant:	Mgr. Vladimíra Macurová Mgr. Radmila Hadlačová
Otisk autorizačního razítka	

Textová část

1.	Úvodní údaje	3
1.1	Úkoly a cíle územní studie	3
1.2	Vymezení řešeného území	3
2.	Rozbor stávajícího stavu využívání území a podmínky pro návrh.....	4
2.1	Širší vztahy a popis řešeného území, vč. majetkoprávních vztahů.....	4
2.2	Požadavky vyplývající z územního plánu	8
3.	Návrh územní studie.....	9
3.1	Návrh urbanistické koncepce, vč. regulačních prvků.....	9
3.2	Návrh řešení dopravní infrastruktury	12
3.3	Návrh řešení technické infrastruktury	12
3.4	Návrh etapizace výstavby	13
4.	Komplexní zdůvodnění navrženého řešení	13
5.	Závěry a doporučení.....	16
6.	Splnění požadavků na obsah řešení územní studie	17
6.1	Stanovení podrobnosti územní studie	17
6.2	Požadavky na základní koncepci řešeného území.....	17
6.3	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území	17
6.4	Požadavky na využití a prostorové uspořádání území	18
6.5	Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury	18
6.6	Další požadavky	18
7.	Podklady	19
8.	Přílohy	19

Grafická část

1. Urbanistický návrh (1: 750)
2. Veřejná dopravní a technická infrastruktura (1: 750)
3. Širší vztahy (1: 5 000)

1. Úvodní údaje

Obsah zadání územní studie byl stanoven v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění s přihlédnutím k metodickému pokynu ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, Osnova zadání, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 1. 3. 2018.

1.1 Úkoly a cíle územní studie

Plocha řešená touto územní studií byla v územním plánu vymezena z důvodu snížení nedostatku vhodných ploch pro výstavbu rodinných domů. Plocha byla vybrána s ohledem na skutečnost, že se jedná o jednu z posledních volných ploch, která navazuje na zastavěné území a zároveň není zatížena limity územního rozvoje. Důvodem pro výběr této lokality bylo i dobré dopravní napojení, které je řešeno návrhem místních komunikací (plochy DS 67 a DS 71). Součástí lokality jsou i plochy krajinné zeleně, které mají zajistit izolační funkci. Vzhledem ke složitosti podmínek byla v územním plánu stanovena podmínka prověřit uspořádání plochy zpracováním územní studie, která mj. navrhne i způsob napojení na inženýrské sítě a zpřesní vymezení veřejných prostranství v lokalitě.

Cílem územní studie je stanovit podmínky prostorového uspořádání (optimální způsob zástavby) a ochrany krajinného rázu, stanovit způsob dopravního uspořádání plochy, stanovit regulativy výškového a objemového řešení staveb, vymezit veřejná prostranství, určit způsob napojení staveb na technickou infrastrukturu a případně stanovit etapizaci výstavby. Území řešit v širších souvislostech zejména zajistit návaznost na zastavěnou část města a na stávající zástavbu. Navrhnout organizaci území s přihlédnutím k majetkoprávním vztahům.

Účelem územní studie je vytvořit územně plánovací podklad pro rozhodování v území, případně při zjištění potřeby vytvořit podklad pro pořízení změny územního plánu.

1.2 Vymezení řešeného území

Územní studie řeší lokalitu s plochou bydlení BI 54, plochami pro silniční dopravu DS 67 a DS 71 a plochami krajinné zeleně K 55, K 56, K 68 a K 84. Celková plocha řešená územní studií činí 7,6 ha.

Druh plochy	Označení plochy	Rozloha plochy (ha)	
plocha bydlení individuálního			
	BI 54		4,52
plocha pro silniční dopravu			
	DS 67		0,10
	DS 71		0,41
		Součet	0,51
plocha krajinné zeleně			
	K 55		1,11
	K 56		0,84
	K 68		0,52
	K 84		0,10
		Součet	2,57
		Celkový součet	7,60

V rámci širších vztahů studie posoudí možnost využití pozemků ve vlastnictví města Otrokovice v okolí řešené lokality (níže jsou vyznačeny zelenou barvou).

2. Rozbor stávajícího stavu využívání území a podmínky pro návrh

2.1 Širší vztahy a popis řešeného území, vč. majetkoprávních vztahů

Řešené území se nachází na severním okraji zastavěného území města mezi dálnicí D55, dálničním přivaděčem, silnicí I/55 (ulicí Komenského) a silnicí II/438. Území se rozkládá na zemědělsky využívané půdě, která se svažuje od stávající zástavby areálu arboreta a dálničního přivaděče směrem od města.

Řešené území vytváří samostatnou obytnou lokalitu oddělenou od okolních ploch především ochrannými pásmy vzdušných vedení elektrické energie. Lokalita je navíc z důvodu ochrany před negativními důsledky silniční dopravy ze dvou stran ohrazena plochami izolační zeleně. Lokalitu je tak nutné řešit jako samostatnou enklávu, bez možnosti dalšího plošného rozvoje. Z dopravního hlediska se počítá s hlavním napojením na navrženou křižovatku ulice Smetanovy s dálničním přivaděčem. Napojení na silnici I/55 bude pouze druhotné. Tato situace nahrává řešení obytné lokality jako izolovaného ostrova bez průjezdní dopravy, případně s omezeným průjezdem pouze jedním směrem.

Prakticky všechny pozemky v řešeném území jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a jsou ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob, nikoliv však ve vlastnictví města Otrokovice. Na následujícím kartogramu jsou zeleně vyznačeny pozemky v okolí řešeného území, které jsou ve vlastnictví města Otrokovice.



Výčet pozemků v řešeném území

Zastavitelná plocha	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku	Vlastník
		celkem (m ²)	část pozemku patřící do řešeného území (m ²)		
54, BI	4650	6195	1390	orná půda	fyzická osoba
	4651	5960	1689	orná půda	fyzická osoba
	4652	2970	970	orná půda	fyzické osoby
	4653	12149	4691	orná půda	fyzické osoby
	4654	6097	2996	orná půda	fyzické osoby
	4655	4801	2611	orná půda	fyzická osoba
	4656	6115	3629	orná půda	právnícká osoba
	4657	2793	1785	orná půda	fyzická osoba
	4658	2967	1905	orná půda	fyzické osoby
	4659	3090	1981	orná půda	fyzická osoba
	4660	3034	1941	orná půda	fyzická osoba
	4661	2824	1803	orná půda	fyzická osoba, právnícká osoba
	4662	3232	2060	orná půda	fyzická osoba
	4663	3079	1958	orná půda	fyzické osoby
	4664	1546	1153	orná půda	fyzické osoby
	4665	1711	879	orná půda	fyzická osoba
	4666	1630	1222	orná půda	fyzická osoba
	4667	1348	1009	orná půda	právnícká osoba
	4668	3255	1213	orná půda	fyzická osoba
	4669	3264	1579	orná půda	fyzické osoby
	4670	2721	1218	orná půda	právnícká osoba
	4671	5932	2264	orná půda	fyzické osoby
	4672	3369	1050	orná půda	právnícká osoba, fyzická osoba
	4673	3091	866	orná půda	fyzické osoby
	4674	6049	1317	orná půda	fyzické osoby

Zastavitelná plocha	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku	Vlastník
		celkem (m ²)	část pozemku patřící do řešeného území (m ²)		
67, DS	4650	6195	770	orná půda	fyzická osoba
	4651	5960	206	orná půda	fyzická osoba

Zastavitelná plocha 71, DS	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku	Vlastník
		celkem (m ²)	část pozemku patřící do řešeného území (m ²)		
	4662	3232	18	orná půda	fyzická osoba
	4663	3079	201	orná půda	fyzické osoby
	4665	1711	394	orná půda	fyzická osoba
	4668	3255	633	orná půda	fyzická osoba
	4669	3264	132	orná půda	fyzické osoby
	4670	2721	115	orná půda	právnícká osoba
	4671	5932	284	orná půda	fyzické osoby
	4672	3369	184	orná půda	právnícká osoba, fyzická osoba
	4673	3091	165	orná půda	fyzické osoby
	4674	6049	346	orná půda	fyzické osoby
	4675/1	3933	74	orná půda	fyzické osoby
	4675/2	168	168	orná půda	město Otrokovice
	4678/1	2719	18	orná půda	fyzická osoba
	4678/2	145	139	orná půda	město Otrokovice
	4679/2	330	60	orná půda	město Otrokovice
	4681	5071	806	ostatní plocha	město Otrokovice
	4702	4091	27	orná půda	právnícká osoba, fyzická osoba
	4703	2683	202	orná půda	fyzická osoba
	4704	274	151	orná půda	město Otrokovice

Plocha změny v krajině 55, K	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku	Vlastník
		celkem (m ²)	část pozemku patřící do řešeného území (m ²)		
	4651	5960	535	orná půda	fyzická osoba
	4652	2970	369	orná půda	fyzické osoby
	4653	12149	1372	orná půda	fyzické osoby
	4654	6097	762	orná půda	fyzické osoby
	4655	4801	596	orná půda	fyzická osoba
	4656	6115	729	orná půda	právnícká osoba
	4657	2793	347	orná půda	fyzická osoba
	4658	2967	369	orná půda	fyzické osoby
	4659	3090	385	orná půda	fyzická osoba
	4660	3034	378	orná půda	fyzická osoba
	4661	2824	352	orná půda	fyzická osoba, právnícká osoba
	4662	3232	404	orná půda	fyzická osoba
	4663	3079	384	orná půda	fyzické osoby
	4664	1546	393	orná půda	fyzické osoby
	4666	1630	409	orná půda	fyzická osoba
	4667	1348	340	orná půda	právnícká osoba
	4669	3264	405	orná půda	fyzické osoby
	4670	2721	336	orná půda	právnícká osoba
	4671	5932	704	orná půda	fyzické osoby
	4672	3369	382	orná půda	právnícká osoba, fyzická osoba
	4673	3091	379	orná půda	fyzické osoby
	4674	6049	738	orná půda	fyzické osoby

Plocha změny v krajině	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku	Vlastník
		celkem (m ²)	část pozemku patřící do řešeného území (m ²)		
56, K	4665	1711	108	orná půda	fyzická osoba
	4668	3255	935	orná půda	fyzická osoba
	4669	3264	680	orná půda	fyzické osoby
	4670	2721	584	orná půda	právnícká osoba
	4671	5932	1301	orná půda	fyzické osoby
	4672	3369	744	orná půda	právnícká osoba, fyzická osoba
	4673	3091	680	orná půda	fyzické osoby
	4674	6049	1350	orná půda	fyzické osoby
	4675/1	3933	1326	orná půda	fyzické osoby
	4678/1	2719	403	orná půda	fyzická osoba
	4679/1	1759	25	orná půda	fyzické osoby
	4680	3030	216	ostatní plocha	město Otrokovice

Plocha změny v krajině	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku	Vlastník
		celkem (m ²)	část pozemku patřící do řešeného území (m ²)		
68, K	4643	6294	67	orná půda	fyzické osoby, právnícká osoba
	4644	3283	178	orná půda	fyzické osoby, právnícká osoba
	4645	3224	282	orná půda	fyzické osoby
	4646	3269	395	orná půda	fyzické osoby
	4647	3270	501	orná půda	fyzické osoby
	4648	12138	2773	orná půda	fyzické osoby
	4649	3175	962	orná půda	fyzické osoby

Plocha změny v krajině	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku	Vlastník
		celkem (m ²)	část pozemku patřící do řešeného území (m ²)		
84, K	4657	2793	8	orná půda	fyzická osoba
	4658	2967	84	orná půda	fyzické osoby
	4659	3090	184	orná půda	fyzická osoba
	4660	3034	228	orná půda	fyzická osoba
	4661	2824	211	orná půda	fyzická osoba, právnícká osoba
	4662	3232	221	orná půda	fyzická osoba
	4663	3079	42	orná půda	fyzické osoby

2.2 Požadavky vyplývající z územního plánu

Územním plánem Otrokovice ve znění změn č. 1 a 2 stanoví pro plochy v řešeném území stanoveny tyto podmínky využití:

Způsob využití:	Plochy bydlení
Podrobnější členění:	Bydlení individuální – BI
Hlavní využití:	bydlení v rodinných domech
Přípustné využití:	vzdělávání a výchova
	sociální služby
	zdravotní služby
	stravování
	nevýrobní služby
	tělovýchova a sport
	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
Podmíněně přípustné využití:	obchodní prodej pouze za podmínky, že výměra budov nepřesáhne 300 m ²
	jiné stavby a zařízení pouze za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou s bydlením slučitelné a slouží zejména obyvatelům dané plochy
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	podmínky pro zastavitelné plochy - stavby mohou mít max. 2 nadzemní podlaží bez podkrovní nebo 1 nadzemní podlaží a podkrovní - zastavěná plocha pozemku s plochou pozemku rovnou nebo menší než 500 m² nepřesáhne 40 % celkové plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku s plochou pozemku větší než 500 m² a rovnou nebo menší než 1000 m² nepřesáhne 35 % celkové plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku s plochou pozemku větší než 1000 m² nepřesáhne 30 % celkové plochy pozemku
Nepřípustné využití:	rodinná rekreace
	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Způsob využití:	Plochy dopravní infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy pro silniční dopravu – DS
Hlavní využití:	silniční doprava
Přípustné využití:	dražní doprava
	cyklistická doprava
	technická infrastruktura
	související stravování
	související nevýrobní služby
	zeleň
	územní systém ekologické stability
Podmíněně přípustné využití	obchodní prodej za podmínky, že se nejedná o dálnice a silnice I. třídy
	veřejná prostranství za podmínky, že se nejedná o dálnice a silnice I. třídy
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy zeleně
Podrobnější členění:	Plochy krajinné zeleně – K
Hlavní využití:	zeleň
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
Nepřípustné využití	oplocení s výjimkou dočasného oplocení pro ochranu nové výsadby
	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití
Stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, jejichž umístování je v nezastavěném území vyloučeno	stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
	stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu kromě cyklostezek

Územní studie je s výše uvedenými podmínkami v souladu. Do ploch BI umísťuje rodinné domy, stavbu občanského vybavení určenou především pro vzdělávání a výchovu a sociální služby a dále zeleň, veřejná prostranství, místní komunikace a stavby a vedení technické infrastruktury. Do ploch DS umísťuje místní komunikace, chodníky a zeleň. Do ploch K kromě zeleně umísťuje komunikace pro společný pohyb cyklistů a chodců (cyklostezky) a dále vodovodní a kanalizační řady.

Část ploch krajinné zeleně je ve studii navržena pro využití jako sady a zahrady, čímž by mohl být zvětšen rozsah zahrad u jedné řady rodinných domů. Tuto změnu je však nutné zapracovat do územního plánu.

3. Návrh územní studie

3.1 Návrh urbanistické koncepce, vč. regulačních prvků

Urbanistická koncepce lokality je založena na centrálním veřejném prostoru v nejnižším místě celé lokality. Navržená zástavba vytváří obytný ostrov s okružní komunikací, která zajišťuje přístup ke všem stavebním pozemkům určeným k výstavbě obytných objektů.

V jihozápadním konci řešeného území, nejbliž k městu, v návaznosti na arboretum je navržena plocha pro občanské vybavení, do které je možné umístit např. komunitní centrum vhodné např. pro dětské skupiny či coworking a podobné aktivity.

Centrální veřejné prostranství může být využito k odpočinku a rekreaci (lavičky, dětské hřiště, venkovní posilovna apod.) Na centrální prostor navazují uliční prostory o šířce 10 m vytvářející zhruba rovnostranný trojúhelník.

Zástavba je rozdělena do čtyř skupin A, B, C a D. Ve směru k silnici I/55 jsou navrženy řadové domy (skupina B), ve směru k dálničnímu přivaděči jsou ve dvou řadách navrženy samostatně stojící rodinné domy (případně dvojdomy) na menších pozemcích (skupiny C a D) a ve směru do krajiny jsou navrženy samostatně stojící rodinné domy na větších pozemcích (skupina A). Celková kapacita lokality je 40 rodinných domů (níže uvedené výměry stavebních pozemků jsou pouze orientační, následně budou zpřesněny geometrickým plánem).

Skupina A

Ve skupině A je vymezeno celkem 8 pozemků pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů:

Číslo pozemku	Výměra v m ²
A1	1052
A2	1183
A3	1183
A4	1183
A5	1183
A6	1183
A7	1183
A8	1183
Celkem	8150

Skupina B

Ve skupině B je vymezeno celkem 16 pozemků pro výstavbu řadových rodinných domů:

Číslo pozemku	Výměra v m ²
B1	588
B2	441
B3	441
B4	441
B5	441
B6	441
B7	441
B8	441
B9	441
B10	441
B11	441
B12	441
B13	441
B14	441
B15	441
B16	588
Celkem	7350

Skupina C

Ve skupině C je vymezeno celkem 7 pozemků pro výstavbu rodinných domů (popř. dvojdomů):

Číslo pozemku	Výměra v m ²
C1	625
C2	750
C3	750
C4	750
C5	750
C6	750
C7	625
Celkem	5000

Skupina D

Ve skupině D je vymezeno celkem 9 pozemků pro výstavbu rodinných domů (popř. dvojdomů):

Číslo pozemku	Výměra v m ²
D1	840
D2	750
D3	750
D4	750
D5	750
D6	750
D7	750
D8	750
D9	840
Celkem	6930

Celková výměra stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů je 27 430 m².

Pro všechny čtyři skupiny zástavby jsou stanovené podmínky prostorového uspořádání, přičemž pro umístování staveb jsou stanovené stavební čáry a stavební hranice, které jsou definovány takto:

- **stavební čára** je hranice, kterou nesmí zástavba překročit ve směru do ulice; v případě této územní studie musí být na tuto stavení čáru umístěna uliční fasáda hlavní stavby rodinného domu; jiné stavby, např. garáže, nesmí rovněž stavební čáru ve směru k ulici překročit, jejich uliční fasáda však nemusí být na tuto hranici umístěna (stavební čára neřeší oplocení, technické sítě, zpevněné plochy apod.),
- **stavební hranice** je hranice, kterou nesmí stavby směrem k okraji pozemku překročit (nejedná se o oplocení, technické sítě, zpevněné plochy apod.); v případě této územní studie je hranice stanovena především s ohledem na § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny takto:

- stavební čára je umístěna ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství a je závazná;
- stavební hranice je stanovena ve vzdálenosti 10 m od zadní hranice a 3,5 m od bočních hranic stavebního pozemku a je závazná pro skupiny A a B; do skupin C a D je možné umístit v případě dohody stavebníků i dvojdomky, v tom případě lze stavby umístit na hranici stavebních pozemků;
- podlažnost bude buď 2 NP bez podkroví nebo 1 NP s obytným podkrovím;
- každá skupina musí mít jednotnou podlažnost, která bude odvozena od podlažnosti prvního realizovaného domu;
- v každé skupině musí být použit jednotný způsob zastřešení hlavní stavby rodinného domu, který bude odvozen od způsobu zastřešení prvního realizovaného domu v dané skupině; doporučené typy zastřešení jsou uvedeny níže;
- na stavebních pozemcích budou zřízena min. 2 stání pro osobní automobil (garážové nebo parkovací);
- oplocení – ve směru k veřejným prostranstvím budou ploty vysoké max. 150 cm (měřeno směrem z ulice od výškové hladiny chodníku), s podezdívkou do výšky max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou musí být převážně průhledný, požadavek se netýká "živých plotů" (ploty ze zeleně).

Doporučené typy zastřešení:

- plochá střecha – je střešní konstrukcí se sklonem menším nebo rovným 5°; střešní konstrukce bývá po celém obvodu obehnána atikou;
- pultová střecha – sestává z jedné střešní roviny ohraničené okapem a hřebenem, po stranách bočními štíty a štítem hřebenovým; zvláštním případem je střecha plochá se sklonem menším nebo rovným 5°;
- sedlová střecha – sestává ze dvou střešních rovin ohraničených dvěma okapy a dvěma štíty; možnými podvariantami jsou střechy valbové nebo polovalbové; jedná se obecně o střechy šikmé se sklonem větším než 5° a menším nebo rovným 45°;
- stanová střecha – sestává zpravidla ze čtyř střešních rovin sbíhajících se ve vrcholu (geometrický tvar jehlanu) a mají ze všech stran okap; jedná se o střechu šikmou se sklonem větším než 5° a menším nebo rovným 45°;

3.2 Návrh řešení dopravní infrastruktury

Dopravní napojení řešeného území je navrženo v souladu s platným územním plánem ze dvou směrů. Hlavním přístupovým směrem je nová křižovatka na přivaděči od dálnice D55 na prodloužení ulice Smetanovy. Napojení bylo navrženo v souladu s předanou dokumentací stavby „Otrokovice – prodloužení ulice Smetanovy“. Přístup ze silnice I. třídy je pouze druhotný, nicméně potřebný např. z požárního hlediska. Pro minimalizaci narušení plynulosti provozu na silnici I/55 je případně možné tuto křižovatku řešit pouze s pravým odbočením.

Místní komunikace jsou navrženy v celkové šířce 10 m, kdy po jedné straně je veden chodník pro pěší o šířce 2 metry a po protější straně pás zeleně rovněž o šířce 2 metry. Šířka jízdních pásů je tak stanovena na 6 metrů. Poloměry oblouků u všech křižovatek jsou navrženy na min. 12 m.

Počet parkovacích a odstavných míst je navržen dle ČSN 73 6110. V platném územním plánu je hodnota stupně automobilizace stanovena na 500 vozidel/1000 obyvatel. Hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace má tudíž hodnotu 1,25. Pro celkový počet 40 bytů v rodinných domech je potřeba cca 100 parkovacích a odstavných stání. Vzhledem k tomu, že se parkování a garážování motorových vozidel předpokládá na pozemcích rodinných domů v počtu min. 2 stání na jednom pozemku, je v řešeném území vymezena plocha pro dalších 22 parkovacích stání včetně 4 stání pro držitele průkazu ZTP či ZTP/P. U parkovacích míst se počítá s nadstandardním rozměrem 3 m x 6 m, resp. 4 m x 6 m u stání pro držitele průkazu ZTP či ZTP/P. Parkovací a odstavná stání je možné umísťovat i na jiných místech, např. v navržené ploše občanského vybavení nebo podél ulic na úkor ploch zeleně.

Pěší doprava uvnitř lokality je řešena chodníky podél navržených místních komunikací. Pro spojení s širším okolím jsou navrženy komunikace pro společný pohyb chodců a cyklistů o šířce 4 m. Jedná se především o komunikaci podél silnice I/55 od křižovatky ulic Komenského a Nadjezd až k severnímu konci řešeného území. Tato komunikace (cyklostezka) tvoří základ nového cyklo napojení podél hráze suché vodní nádrže směrem na Tlumačov.

Návrh dopravní infrastruktury je pouze směrný, nikoliv závazný. Konkrétní návrh dopravního řešení bude předmětem navazující dokumentace pro územní, resp. stavební řízení.

3.3 Návrh řešení technické infrastruktury

V řešeném území se předpokládá napojení nových staveb na vodovod s pitnou vodou, na splaškovou a dešťovou kanalizaci a na NN vedení elektrické energie, s plynofikací se nepočítá. Další technickou infrastrukturu, jako je veřejné osvětlení, sdělovací kabely, mobilní telefony apod. územní studie neřeší.

Orientační zakres vedení technické infrastruktury, je obsažen ve výkrese veřejné dopravní a technické infrastruktury. Přesné umístění jednotlivých vedení, jejich materiál a dimenze

včetně umístění objektů na těchto vedeních bude předmětem podrobné projektové dokumentace.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je řešeno novými vodovodními řadami, které budou napojené na stávající vodovodní řadu LT 80 končící na pozemku parc. č. 2307/2 v k. ú. Otrokovice. Vzhledem k tomu, že tento řad nemá dostatečnou kapacitu pro zásobení nové lokality pitnou vodou, bude nutné provést zkapacitnění tohoto vodovodního řadu výměnou za vodovod PE DN 100 v délce cca 172 m. Vodovodní řady v řešené lokalitě budou uloženy do veřejných prostranství – místních komunikací. Jejich poloha bude upřesněna podrobnější projektovou dokumentací. Vodovodní řad může být zaokruhován.

V řešeném území může být umístěno 40 rodinných domů, ve kterých bude bydlet cca 160 obyvatel. Dle směrných čísel v příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění, (na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou připadá potřeba průměrně 35 m³/rok s připočtením 1 m³ na spotřebu spojenou s očištěním okolí rodinného domu i s očištěním osob při aktivitách v zahradě apod.), lze počítat s nárůstem spotřeby vody v obci o cca 5 760 m³/rok, denní spotřeba naroste tedy o cca 15,8 m³. Nárůst spotřeby pitné vody u objektu občanského vybavení lze zanedbat, neboť bude sloužit převážně pro obyvatele lokality.

Splašková kanalizace

Všechny nové objekty budou napojeny na oddílný systém odkanalizování. Splaškové odpadní vody budou svedeny gravitačně do čerpací stanice (CS03) a následně čerpány do stávající kanalizace v ul. Komenského (BT DN300).

Vzhledem k předpokládané denní spotřebě vody 35 m³/rok je možné počítat s denní produkcí splaškové vody v množství cca 15 m³.

Dešťové vody

Dešťové vody ze stavebních pozemků budou přednostně uváděny do vsaku, přebytky budou odváděny do samostatné dešťové kanalizace PVC DN300 v místních komunikacích do recipientu (Hrabůvky) v souladu s Generellem odvodnění města Otrokovice.

Elektrina

Zásobování elektrickou energií je předpokládáno ze stávajícího vzdušného vedení elektrické energie při severní hranici řešené lokality. Lokalita bude elektrickou energií zásobována pomocí kabelového elektrického vedení NN, které bude uloženo především v chodnících.

Vzhledem k tomu, že se nepředpokládá plynofikace lokality, lze vycházet z průměrné spotřeby jedné domácnosti cca 3 MWh, což znamená pro celou řešenou lokalitu roční spotřebu cca 120 MWh elektrické energie.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady bude řešeno v případě smíšeného komunálního odpadu takovým způsobem, který je obvyklý pro město Otrokovice. Pro sběr tříděného odpadu budou využívány nádoby na tříděný odpad umístěné zejména v navrhovaných plochách technické infrastruktury.

3.4 Návrh etapizace výstavby

Vzhledem k tomu, že jako základ výsledného řešení byla vybrána varianta A s centrálním veřejným prostranstvím, není vhodné lokalitu řešit po etapách, z ekonomickotechnického hlediska je vhodnější provést výstavbu veřejných komunikací i inženýrských sítí pro celé území v jedné etapě.

4. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení

Řešené území má charakter odloučené lokality, která navazuje pouze na arboretum, které je však samo od zbytku zástavby odděleno významnými komunikacemi, přivaděčem od dálnice

D55 a silnicí I/55. Ostrůvkovitý charakter lokality navíc podtrhuje její ohraničení vzdušným vedením VN a VNN s poměrně širokými ochrannými pásmy. Vzhledem k těmto ochranným pásmům se není možné počítat s případným rozšířením lokality dále do krajiny, především směrem severním. Lokalita je dále ze všech tří stran ovlivněna hlukem a exhalacemi z dopravy, které mají dle návrhu územního plánu alespoň částečně omezovat plochy krajinné zeleně.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti byla urbanistická koncepce lokality navržena ve formě uzavřeného obytného souboru soustředěného kolem centrálního veřejného prostranství. Toto řešení je výhodné jak z dopravního hlediska, tak i z hlediska ochrany proti vnějším negativním vlivům, neboť ve směru k dopravním osám jsou situovány zahrady s možností výsadby vrostlé zeleně.

Aby bylo zajištěno napojení na město ve směru k arboretu a též z důvodu zajištění dostupnosti alespoň základní občanské vybavenosti v této relativně odlehle lokalitě byla v jihozápadní části lokality vymezena plocha pro výstavbu objektu občanského vybavení, který by sloužil především obyvatelům lokality jako neformální společenské centrum, kam by bylo možné umístit zařízení jak pro malé děti, tak i dospělou populaci.

Z důvodu zajištění variability nové zástavby byly v lokalitě vymezeny pozemky pro řadové i samostatně stojící rodinné domy, případně i pro dvojdomky. Řadové domy byly orientovány směrem k silnici I/55, se kterou je souběžně vedena železniční trať a za kterou se nachází rozsáhlý výrobní areál, z důvodu vytvoření jakési hradby, která by obytné prostředí v lokalitě izolovala od negativních vlivů výroby a dopravy. Ve směru k silnici I/55 se počítá i s realizací izolační zeleně, vhodné by bylo i případné zřízení zemního valu.

Řadové rodinné domy byly navrženy z důvodu zvýšení kapacity řešeného území, především vzhledem k nutnosti budování nové dopravní a technické infrastruktury, a dále též z důvodů zlepšení dostupnosti bydlení, neboť vzhledem k růstu cen pozemků i stavebního materiálu se řadové domy jeví jako poměrně dostupná forma bydlení.

Velikost pozemků pro řadové domy (převážně 441 m², pouze krajní pozemky jsou větší, aby byl zajištěn odstup od hranic pozemků) byla navržena s ohledem na zajištění potřebných technickoekonomických parametrů pro tento druh zástavby.

Z důvodu zajištění podmínek pro výstavbu dnes obvyklého rodinného domu realizovaného individuální výstavbou, kterým je samostatně stojící rodinný dům na relativně malém pozemku, byla ve směru k přivaděči navržena zástavba na pozemcích s převažující výměrou 750 m², což lze považovat za optimální výměru pro výstavbu tohoto typu domu. I když se v této lokalitě počítá s domy samostatně stojícími, bylo podmínkami prostorového uspořádání umožněno i umístění dvojdomků, čím by se zlepšila využitelnost zahrad a snížily se náklady na výstavbu. Z důvodu možného rozšíření pozemků zahrad bylo navrženo jejich možné rozšíření do plochy krajinné zeleně, což by umožnilo ve zvětšených zahradách vysadit vzrostlou zeleň a nečekat tak až na realizaci izolační zeleně dle územního plánu. V zúžené ploše zeleně by rovněž bylo vhodné zřídit zemní val.

Pro výstavbu nadstandardních samostatně stojících rodinných domů byly vymezeny pozemky na severní straně lokality ve směru do volné krajiny, a to většinou s výměrou cca 1180 m². Větší pozemky zde byly zvoleny z důvodu zajištění lepší ochrany proti hluku výsadbou zeleně nebo uspořádáním staveb, neboť na této straně není pod elektrickým vedením navržena izolační krajinná zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání byly navrženy z důvodů zajištění citlivého přechodu zástavby do okolní krajiny (plocha poměrně výrazně pohledově exponovaná z dálnice D55 a přilehlých svahů) a dále z důvodu zajištění vyvážené prostorové kompozice veřejných prostranství uvnitř lokality.

Výšková hladina zástavby byla z výše uvedených důvodů omezena na 2 NP bez podkroví nebo na 1 NP s obytným podkrovím. Z hlediska kompozice veřejných prostorů je požadováno, aby vždy jedna skupina domů měla stejnou podlažnost a stejný způsob

zastřešení. Vodítkem pro stanovení podmínek podlažnosti je návrh první stavby umísťované do dané skupiny. Aby se předešlo případnému chaosu, je možné v době přípravy na využití lokality dle zájmu investorů pořídit doplňky této územní studie, které by pro jednotlivé skupiny zpřesnily požadavky prostorového uspořádání.

Pro každý pozemek byly stanoveny stavební čára a stavební hranice. Stavební čára je závazná pro hlavní stavbu rodinného domu a byla stanovena z důvodu zajištění jednotné prostorové kompozice veřejných prostranství (především je to důležité u ulice mezi skupinami C a D). Vzdálenost stavební čáry od hranice veřejného prostranství (od oplocení) byla stanovena z důvodu zajištění obytné pohody v jednotlivých domech a dále též z důvodu zajištění prostoru pro odstavení motorových vozidel před domy mimo místní komunikaci, což napomáhá její stálé průjezdnosti.

Stavební hranice byla stanovena ve vzdálenosti 10 m od zadního okraje pozemků z důvodu zajištění dostatečného prostoru pro zahradu (vzrostlá zeleň s izolační funkcí) a z důvodu zajištění plynulého přechodu zástavby do krajiny a dále ve vzdálenosti 3,5 m od boční hranice pozemků, aby byl zajištěn dostatečný odstup od sousedních staveb v souladu s § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Požadavek na realizaci alespoň dvou míst pro odstavení osobních automobilů na pozemcích vychází z výsledku výpočtu potřeby parkovacích a odstavných stání dle ČSN 73 6110 při stupni automobilizace stanoveném územním plánem na 500 vozidel/1000 obyvatel.

Doporučené způsoby zastřešení hlavních staveb rodinných domů byly do studie vloženy z důvodu vytvoření podmínek pro jednotnost zástavby v rámci jednotlivých skupin, cílem je zajistit, aby vedle sebe nestály domy s diametrálně jinými způsoby zastřešení. Zastřešení vedlejších staveb, jako jsou třeba garáže, není z důvodu nadbytečnosti regulováno.

Koncepce veřejných prostranství byla navržena s ohledem na charakter lokality, která má charakter obytného ostrova odděleného od okolí dopravními liniemi. Z důvodu vytvoření klidového veřejného prostranství uvnitř lokality byla navržena okružní místní komunikace, která zajistila dopravní napojení všech nových objektů. Po projednání návrhu variant (příloha č. 3) bylo rozhodnuto spojit výhody variant A1 a A2, aby na jednu stranu zůstalo zachováno centrální veřejné prostranství a na druhou stranu byla zvýšena intenzita využití celé lokality. Ve výsledné řešení tak byla doplněna skupina C, čímž vznikla jedna oboustranně obestavěná místní komunikace. Šířka tohoto veřejného prostranství byla stanovena na 10 m, což že je o 2 m víc, než požaduje § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Navržená šířka však umožní do veřejného prostranství umístit dva plnohodnotné jízdní pásy o šířce 3 m, chodník o šířce 2 m a stejně široký pás zeleně. Centrální veřejné prostranství pak bylo ponecháno v takovém rozsahu, aby do něj bylo možné umístit oddechová a rekreační zařízení, jako dětské hřiště, lavičky, venkovní posilovnu apod.

Koncepce silniční dopravy v řešeném území byla navržena v souladu s platným územním plánem, ve kterém je lokalita napojena ze dvou směrů. Hlavní napojení je z dálničního přivaděče z nově navržené křižovatky v souladu s předanou dokumentací stavby „Otrokovice – prodloužení ulice Smetanovy“. Uvedená křižovatka je všesměrná, umožňuje i odbočení vlevo a jako taková může zajistit kompletní dopravní napojení celé lokality. Jako druhotné je navrženo napojení na silnici I/55. V tomto případě musí být podrobnější dokumentací prověřeno, zda je toto napojení možné a zda lze v tomto místě zřídit i levé odbočení. Obecně lze však konstatovat, že i v případě chybějící křižovatky se silnicí I/55 je napojení z křižovatky v prodloužení ulice Smetanovy dostačující.

Okružní místní komunikace je ve studii z důvodu zajištění co nejlepší dopravní obsluhy řešeného území navržena jako obousměrná s dvěma jízdními pruhy širokými 3 m. Uvedeným řešením je zajištěna dopravní prostupnost pro svoz odpadů i pro hasiče a záchrannou službu, a to i v případě, že v komunikaci nevhodně parkují motorová vozidla.

Z důvodu zajištění cyklistické dopravy mezi lokalitou a centrem města byla navržena komunikace pro společný pohyb pěších a cyklistů podél silnice I/55 s odbočkami do

předmětné lokality. Tato navržená komunikace (cyklostezka) by mohla tvořit základ nového cyklo napojení podél hráze suché vodní nádrže směrem na Tlumačov, neboť v tomto směru žádné cyklistické propojení neexistuje.

Koncepce technické infrastruktury byla navržena s ohledem na umístění řešeného území ve vztahu k inženýrským sítím v okolí. Územní studie se zabývá pouze otázkou zásobení pitnou vodou, odkanalizováním a napojením na elektrické vedení, ostatní technická infrastruktura bude předmětem dokumentace pro navazující územní, resp. stavební řízení.

Způsob napojení na síť vodovodů pro veřejnou potřebu byl navržena v souladu s vyjádřením provozovatele vodovodní sítě společnosti Vodárna Zlín a.s. Místem pro napojení je vodovodní řad LT 80 končící na pozemku parc. č. 2307/2 v k. ú. Otrokovice. Vzhledem k tomu, že tento řad nemá dostatečnou kapacitu pro zásobení nové lokality pitnou vodou, bude nutné dle vyjádření zástupce společnosti Vodárna Zlín a.s. provést zkapacitnění tohoto vodovodního řadu výměnou za vodovod PE DN 100 v délce cca 172 m, viz přílohu č. 1

V řešeném území byla navržena oddílná kanalizace. Odvádění splaškových i dešťových vod bylo navrženo v souladu s Generelem odvodnění města Otrokovice. Splaškové vody budou svedeny nejprve do čerpací stanice v nejnižší části lokality, pro jejíž umístění byla vymezena plocha technické infrastruktury T1, a dále výtlačným řadem podél komunikace pro společný pohyb pěších a cyklistů, resp. podél silnice I/55 převedeny do stávající stokové sítě na křižovatce ulic Komenského a Nadjezd. Dešťové vody budou v souladu s Generelem odvodnění města Otrokovice do recipientu Hrabůvka.

Vzhledem k tomu, že severně od lokality jsou vedena dvě vzdušná vedení VN, bylo napojení rozvodů NN v lokalitě navrženo na jedno z těchto dvou vedení. Pro umístění trafostanice byla vymezena plocha technické infrastruktury T2.

Návrh dopravní i technické infrastruktury je pouze směrný a ukazuje jen jedno možné řešení. Konkrétní návrh pak bude předmětem navazující dokumentace pro územní, resp. stavební řízení.

5. Závěry a doporučení

Z návrhu územní studie vyplynula tato doporučení:

- Plochu krajinné zeleně K56 zúžit a využít částečně pro sady a zahrady (zapracovat do změny ÚP).
- Centrální veřejné prostranství vymežit v územním plánu závazně jako plochu veřejného prostranství z důvodu zvýšení jeho ochrany (zapracovat do změny ÚP).
- Komunikaci pro společný pohyb chodců a cyklistů podél silnice I/55 prodloužit směrem na Tlumačov podél hráze suché vodní nádrže (zapracovat do změny ÚP).
- Do zúžené plochy izolační zeleně K56 a do plochy K55 podél silnice I/55 umístit zemní valy za účelem zvýšení ochrany proti negativním vlivům dopravy.
- Plochu pro občanské vybavení v jihozápadním rohu řešeného území rozšířit i na pozemky parc. č. 4676/1 a 4676/2 v k. ú. Otrokovice, které jsou ve vlastnictví města Otrokovice, a na pozemek parc. č. 4677, který je ve vlastnictví fyzické osoby; část pozemku parc. č. 4676/1 též využít pro pěší napojení.
- Do územního plánu vložit pro dotčené plochy vybrané prvky regulačního plánu, např. stavební čáru apod. (zapracovat do změny územního plánu).
- V případě potřeby koordinace výstavby v jednotlivých skupinách podlažnost a zastřešení) pořídit doplňky územní studie.

6. Splnění požadavků na obsah řešení územní studie

Územní studie byla zpracována v souladu s platným zněním Územního plánu Otrokovice, Zásad územního rozvoje Zlínského kraje a Politiky územního rozvoje České republiky v době jejího zpracování.

6.1 Stanovení podrobnosti územní studie

- Budou řešeny základní funkční plošné a prostorové parametry budoucí zástavby vč. veřejných prostranství se specifikací veřejné zeleně (uliční a stavební čáry, zásady architektonického řešení, charakter zástavby, vše se zřetelem na územním plánem stanovené podmínky prostorového uspořádání) – **v řešeném území byly vymezeny stavební pozemky pro rodinné domy a pro objekt občanského vybavení, dále byly stanoveny hranice veřejných prostranství (uliční čáry), pro výstavbu rodinných domů byly stanoveny stavební čáry a stavební hranice a též základní zásady architektonického řešení, viz kap. 3.1.**
- Bude řešen návrh dopravní a technické infrastruktury vč. návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a navazující území – **návrh dopravní infrastruktury je obsažen v kap. 3.2, návrh technické infrastruktury v kap. 3.3 – tyto návrhy jsou pouze směrné, nikoliv závazné.**
- Stanoví případnou etapizaci výstavby – **vzhledem k tomu, že jako základ výsledného řešení byla vybrána varianta A s centrálním veřejným prostranstvím, není vhodné lokalitu řešit po etapách, z ekonomickotechnického hlediska je vhodnější provést výstavbu veřejných komunikací i inženýrských sítí pro celé území v jedné etapě.**

6.2 Požadavky na základní koncepci řešeného území

- Bude respektována základní koncepce rozvoje území města a urbanistická koncepce stanovená Územním plánem Otrokovice – **návrh urbanistické koncepce je popsán v kap. 3.1., návrh je v souladu se základní koncepcí rozvoje města.**
- Budou respektovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem Otrokovice vč. podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu – **podmínky byly respektovány, viz kap. 2.2 a 3.1.**
- Územní studie stanoví urbanistickou koncepci budoucí zástavby vč. veřejných prostranství a zeleně – **urbanistická koncepce byla stanovena v kap. 3.1.**
- Územní studie prověří, zhodnotí a zohlední funkční, provozní a kompoziční vazby na navazující území – **funkční, provozní a kompoziční vztahy byly prověřeny, viz kap. 3.1.**
- Územní studie prověří architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k volné krajině a k okolní zástavbě – **architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolí bylo prověřeno, viz kap. 3.1.**

6.3 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

- Budou respektovány stávající limity využití území – **do řešeného území zasahují ochranná pásma vzdušného elektrického vedení VN a VVN, a to ve východní části, kde se nachází pouze místní komunikace; všechny stavební pozemky pro rodinné domy i pro objekt občanského vybavení nezasahují do těchto ochranných pásem; západní částí řešeného území procházejí v ploše krajinné zeleně vodovodní řady, řešení územní studie tyto řady nikterak narušuje; stavební pozemky jsou vymezeny rovněž mimo ochranné pásmo silnice I/55.**

6.4 Požadavky na využití a prostorové uspořádání území

- Územní studie bude řešit prostorové, funkční a provozní uspořádání území vč. vazeb na stávající zastavěné území a navazující území – **prostorové, funkční a provozní uspořádání území včetně vazeb na okolí bylo vyřešeno, viz kap. 3.1.**
- Územní studie bude řešit regulativy, resp. podmínky využití pro objekty budoucí zástavby (zejména stanovení budoucí parcelace, stavební čáry, funkční a prostorové uspořádání) – **územní studie vymezila stavební pozemky pro rodinné domy a pro objekt občanského vybavení, pro stavby rodinných domů stanovila stavební čáry a rovněž stanovila další podmínky funkčního i prostorového uspořádání, viz kap. 3.1.**

6.5 Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

- Bude podrobněji rozpracováno dopravní napojení lokality místními komunikacemi (plocha DS 67 a DS 71), pořizovatel zpracovateli studie poskytne související podklad – dokumentaci prodloužení ulice Smetanova s napojením na přivaděč k D55 – **dopravní napojení je řešeno v kap 3.2, návrh dopravní infrastruktury je pouze směrný, nikoliv závazný.**
- Bude řešena dopravní infrastruktura (komunikace, pěší prostupnost, cyklodoprava, návaznost na MHD) – **dopravní infrastruktura je řešena v kap. 3.2, návrh dopravní infrastruktury je pouze směrný, nikoliv závazný.**
- Budou řešeny dostatečné plochy pro parkování – **v rámci centrálního veřejného prostranství byla navržena parkovací místa pro 22 motorových vozidel, návrh parkovacích ploch je pouze směrný, nikoliv závazný.**
- Bude řešena technická infrastruktura pro budoucí zástavbu vč. napojení na stávající technickou infrastrukturu (přípojné body) – **technická infrastruktura je řešena v kap. 3.2, návrh technické infrastruktury je pouze směrný, nikoliv závazný.**
- Bude prověřena a zohledněna kapacita stávajících sítí technické infrastruktury, na které bude lokalita napojena – **napojení na splaškovou kanalizaci a odvádění dešťových vod bylo navrženo v souladu s Generelem odvodnění města Otrokovice, napojení na vodovodní síť bylo konzultováno se zástupcem společnosti Vodárna Zlín a.s., napojení na síť VN se nepodařilo konzultovat se zástupcem společnosti EG.D.**
- Budou prověřeny plochy pro veřejné prostory a plochy pro krátkodobou rekreaci jako např. dětské hřiště – **v severozápadní části lokality bylo umístěno veřejné prostranství se zelení a možností umístění dětského hřiště.**

6.6 Další požadavky

- Projektant si zpracuje vlastní průzkumy a rozborů území (vč. analýzy stávajícího stavu) v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie a upřesní problémy k řešení a uvede případné požadavky na doplnění zadání – **v rámci zpracování územní studie byly zajištěny dodatečné informace o způsobu odvádění odpadních vod (Generel odvodnění města Otrokovice) a zásobování vodou, projektant dále provedl dne 15. 3. 2023 v dotčené lokalitě místní šetření.**
- V rámci zpracování územní studie bude prověřena potřeba etapizace – **vzhledem k tomu, že jako základ výsledného řešení byly vybrána varianta A s centrálním veřejným prostranstvím, není vhodné lokalitu řešit po etapách, z ekonomickotechnického hlediska je vhodnější provést výstavbu veřejných komunikací i inženýrských sítí pro celé území v jedné etapě.**
- V průběhu zpracování bude územní studie konzultována na výrobních výborech za účasti zpracovatele, pořizovatele, objednatele, případně správců technické

infrastruktury, dotčených orgánů a specialistů – **přehled provedených konzultací je uveden v příloze č. 1.**

- Může být předloženo variantní řešení, k dopracování bude vybrána jedna z nich. Projektant zdůvodní navržené varianty a uvede klady a zápory každé z nich a doporučí k výběru nejvhodnější variantu s odůvodněním. Projektant provede výklad variantního řešení územní studie – **dne 14. 5. 2023 byl pořizovateli zaslán návrh variant řešení i s doprovodným textem; výklad k návrhu variant byl proveden dne 24. 5. 2023 na zasedání rady města Otrokovice, viz přílohu č. 1 a 3.**
- Výběr varianty provede pořizovatel – **po konzultaci s Radou města Otrokovice dne 24. 05. 2023 pořizovatel k dopracování vybral variantu A1 s doplněním jedné řady rodinných domů dle varianty A2, viz přílohu č. 1 a 3.**
- Územní studii bude projektant konzultovat se správci inženýrských sítí (se správci vodovodů a kanalizací, správci sítí plynovodních a elektro), s Městským úřadem Otrokovice, odborem dopravně-správním, odborem životního prostředí, odborem rozvoje města – oddělením investičním, odborem majetkoprávním. Výsledky konzultací budou součástí dokladové části územní studie – **územní studie byla v rozpracovanosti konzultována se zástupci uvedených odborů, výsledky projednání jsou uvedeny v příloze č. 1.**
- Na základě výsledků těchto konzultací a písemného pokynu pořizovatele bude územní studie dokončena – **splněno, výsledky konzultací a pokyny pořizovatele jsou zařazeny do přílohy č. 1.**
- Projektant provede výklad řešení územní studie samosprávě města – **výklad byl proveden na zasedání Rady města Otrokovice dne 24. 5. 2023, viz příloha č. 1.**
- Územní studie bude odevzdána 2x v tištěné podobě a 4x digitální podobě na CD, textová část ve formátech *.doc, *.xls, *.pdf, grafická část ve formátu *.dgn a ve formátu *.pdf – **územní studie byla odevzdána v souladu s požadavkem, grafická část byla odevzdána ve formátu *.shp, do formátu *.dgn byla převedena pouze vrstva hranic stavebních pozemků.**

7. Podklady

- Územní plán Otrokovice, ve znění změn č. 1 a 2, 2021
- Koordinační situační výkres stavby „Otrokovice – prodloužení ulice Smetanovy“, 2020
- Generel odvodnění města Otrokovice, 2022
- ÚAP SO ORP Otrokovice, úplná aktualizace, 2020
- Katastrální mapa, ČÚZK, 2023
- Ortofoto České republiky, ©ČÚZK, 2023
- Topografický podklad: ©USGS, Airbus, NASA, CGIAR, NLS, OS, NMA, GSA, GSI, Geodatastyler a GIS user community; 2023

8. Přílohy

- Příloha č. 1 – Dokladová část – výsledky konzultací
- Příloha č. 2 – Informativní vizualizace
- Příloha č. 3 – Prověřované varianty

Příloha č. 1 – Dokladová část – výsledky konzultací

Konzultace s pořizovatelem – Městský úřad Otrokovice – I

Místo jednání: Městský úřad Otrokovice, oddělení rozvoje a územního plánování

Datum a čas jednání: 15. 03. 2023, 13:30 – 15:00

Za zhotovitele – Atelier proREGIO, s.r.o.:

Ing. arch. Michal Hadlač,
Mgr. Radmila Hadlačová

Za pořizovatele – Městský úřad Otrokovice:

Mgr. Anna Liberová, vedoucí oddělení

Obsah jednání:

- 1) Upřesnění zadání studie z pohledu pořizovatele:
 - pozemek města ve stavu SO zkusit využít pro občanku pro obyvatele nové čtvrti RD
 - zajistit průchod pro pěší od JZ, třeba i zeleným pruhem K v lokalitě
 - max. asi 3 druhy domů
 - uprostřed veřejné prostranství
- 2) Průzkum řešené lokality

Konzultace s pořizovatelem – Městský úřad Otrokovice – II

Místo jednání: Městský úřad Otrokovice, oddělení rozvoje a územního plánování

Datum a čas jednání: 02. 05. 2023, 11:00 – 12:30

Za zhotovitele – Atelier proREGIO, s.r.o.:

Ing. arch. Michal Hadlač,
Mgr. Radmila Hadlačová

Za pořizovatele – Městský úřad Otrokovice:

Mgr. Anna Liberová, vedoucí oddělení

Obsah jednání:

- 1) Diskuse nad dvěma předloženými variantami řešení dané lokality
- 2) Řešení problematiky návaznosti dalších lokality v rámci širších vztahů
- 3) Upřesnění dalšího postupu řešení zakázky

Konzultace se správcem inženýrských sítí – Vodárna Zlín a.s.

Za správce – Vodárnu Zlín a.s.:

Ing. Ivan Mudrák, manažer provozu Odpadní voda

Za zhotovitele – Atelier proREGIO, s.r.o.:

Ing. arch. Michal Hadlač

Výsledek konzultace, která byla provedena skrze e-mail dne 02. 05. 2023:

Zhotoviteli zaslána část Hydrotechnické situace – výhledový stav, ze které je patrné, že celá lokalita se musí řešit oddílným systémem odkanalizování. Splaškové OV mají být svedeny gravitačně do čerpací stanice (CS03) a následně čerpány (výtlak splaškových vod je zde zakreslen červenou barvou) do stávající kanalizace v ul. Komenského (BT DN300).

Dešťové OV mají být svedeny samostatnou dešťovou kanalizací (v příloze vyznačeny modrou barvou) PVC DN300 do recipientu (Hrabůvky).

Konzultace s objednatelem – město Otrokovice

Místo jednání: Městský úřad Otrokovice, obřadní síň

Datum a čas jednání: 24. 05. 2023, 12:00 – 13:30

Za objednatele – Město Otrokovice:

Rada města Otrokovice

Za zhotovitele – Atelier proREGIO, s.r.o.:

Mgr. Radmila Hadlačová

Za pořizovatele – Městský úřad Otrokovice:

Mgr. Anna Liberová, vedoucí odd. územního plánování

Obsah prezentace:

- 1) Představení základních východisek pro řešení územní studie.
- 2) Představení variant možného řešení územní studie.
- 3) Shrnutí, která varianta je dle názoru zhotovitele nejvýhodnější a jak je případně možné ji nadále upravit, aby co nejlépe vyhovovala rozvojovým nárokům města Otrokovice.
- 4) Výsledky diskuse:
 - a. jako nejvýhodnější se jeví varianta A1,
 - b. doporučeno doplnění jedné řady ploch pozemků rodinných domů a zmenšení centrálního veřejného prostranství,
 - c. doporučeno prověření propojení pro pěší přes plochu občanského vybavení či kolem arboreta,
 - d. bude doporučeno zapracování vybraných částí územní studie do územního plánu.

Závěr konzultace:

Pořizovatel vybral k dopracování variantu A1.

Konzultace se správcem inženýrských sítí – Vodárna Zlín a.s.

Za správce – Vodárnu Zlín a.s.:

Ing. Pavel Šerý, manažer provozu Pitná voda

Za zhotovitele – Atelier proREGIO, s.r.o.:

Ing. arch. Michal Hadlač

Výsledek konzultace, která byla provedena skrze e-mail dne 07. 06. 2023:

Napojení nové lokality je možné na vodovod LT 80 vyznačený v přiložené situaci. Ještě je však nutné ověřit jeho kapacitu. V případě, že bude nedostačující, bude nutné provést jeho zkapacitnění výměnou za PE DN 100 na náklady investora.

O potřebě zkapacitnění bude zhotovitel informován do 16. 06. 2023.

Výsledek konzultace, která byla provedena skrze e-mail dne 15. 06. 2023:

Tento týden jsme provedli zkoušku průtočnosti potrubí LT 80 v Otrokovicích, ze které vyplynulo, že dané potrubí nemá dostatečnou kapacitu pro zásobení nové lokality pitnou vodou. V rámci projektu lokality Za arborem bude tedy nutné počítat se zkapacitněním tohoto vodovodního řádu výměnou za vodovod PE DN 100 v délce cca 172 m.

Konzultace s pořizovatelem – Městský úřad Otrokovice – III

E-mailová korespondence ve dnech 19. 6. až 30. 6. 2023

Za zpracovatele – Atelier proREGIO, s.r.o.:

Mgr. Radmila Hadlačová

Za pořizovatele – Městský úřad Otrokovice:

Mgr. Jaroslava Zimáková (vedoucí odboru majetku) – bez připomínek
Ing. Jiří Andrlík (oddělení investiční odboru rozvoje města) – bez připomínek
Mgr. Renáta Krystyníková (vedoucí odboru dopravně-správního) – bez odpovědi
Ing. Anna Pšejová (vedoucí odboru životního prostředí) – tyto připomínky
s komentářem řešení od zhotovitele studie:

1. Prosíme doplnit, zda se v plochách technické infrastruktury počítá s umístěním stanoviště nádob na tříděný odpad – *do dokumentace studie přidána podkapitola o nakládání s odpady.*

2. Upozorňujeme, že v objektu arboreta Otrokovice je povolena domovní ČOV s následným vyústěním kanalizace do zásaku směrem k řešené lokalitě. Přesné technické řešení je k dispozici v archivu vodoprávního úřadu. Pokud by bylo třeba dokumentaci dohledat, obraťte se prosím na Ing. Hejtmánka, vedoucího oddělení vodního hospodářství – *Ing. Hejtmánek požádán o dodání podkladu, jeho odpověď níže.*

3. V předložené studii je odvádění dešťových vod navrženo regulovaně, do přilehlé vodoteče Hrabůvka. Tato vodoteč ústí zatrubněním pod místní komunikací do Dřevnice a v případě dlouhotrvajících dešťů a vzestupu hladiny Dřevnice dochází k zahlcení a vody zaplavují přilehlé zahrady, v krajním případě i rodinné domy (část „Kolonka“). Město se snaží tuto situaci zlepšit a na toku Hrabůvky vybudovalo suchý polder, který v současné době dešťové vody zadržuje a regulovaně vypouští. Dodatečně však na tomto suchém poldru bylo povoleno a má být v blízké době realizováno manipulační zařízení, právě pro zastavení přítoku dešťových vod z povodí nad tímto suchým poldrem tak, aby nedocházelo k zaplavení „Kolonky“. Na tuto situaci by bylo ve studii minimálně vhodné upozornit, případně prověřit jiné možné řešení tak, aby nedošlo k navýšení odtoku dešťových vod do tohoto kritického

profilu – studií řešená lokalita je odvodněná v souladu s generelem a nelze tak navrhnout jiné řešení.

Ing. Hejtmánek (vedoucí oddělení vodního hospodářství) – bez připomínek:

„(...) předčištěné odpadní vody včetně dešťových jsou akumulovány a likvidovány rozstřikem na zeleň v arboretu, což znamená, že nedochází k přímému vypouštění předčištěných odpadních vod do horninového prostředí. V tomto případě vypouštění odpadních vod by nemělo představovat sebemenší problém pro budoucí výstavbu v této lokalitě.“

Konzultace se správcem inženýrských sítí – EG.D

Ani po opakované snaze o e-mailovou korespondenci ve dnech 19. 6. až 14. 7. 2023 a urgenci ze strany Městského úřadu Otrokovice se nepodařilo obdržet žádné vyjádření k navrhovanému řešení.

Příloha č. 2 – Informativní vizualizace

Informativní vizualizace ukazují možné uspořádání staveb na pozemcích a rozvržení veřejných prostranství. Uspořádání a vzhled staveb bude odpovídat závazným regulativům stanoveným v této územní studii

Pohled od východu



Pohled od jihozápadu



Příloha č. 3 – Prověřované varianty

Pořizovateli územní studie byly k výběru varianty, která bude v územní studii dopracována, předloženy 2 varianty řešení s popisem. Na jejich základě pořizovatel určil základní koncepci využití řešeného území.

Řešené území, jak je vymezené v územním plánu, vytváří samostatnou obytnou lokalitu oddělenou od okolních ploch především ochrannými pásmy vzdušných vedení elektrické energie. Lokalita je navíc z důvodu ochrany před negativními důsledky silniční dopravy ze dvou stran ohrazena plochami izolační zeleně. Lokalitu je tak nutné řešit jako samostatnou enklávu, bez možnosti dalšího plošného rozvoje. Z dopravního hlediska se počítá s hlavním napojením na navrženou křižovatku ulice Smetanovy s dálničním přivaděčem. Napojení na silnici I/55 bude pouze druhotné, případně nemusí být realizováno vůbec. Tato situace nahrává řešení obytné lokality jako izolovaného ostrova bez průjezdní dopravy, případně s omezeným průjezdem pouze jedním směrem.

Pro určení základní koncepce byly navrženy dvě základní varianty, přičemž varianta A byla navržena ve dvou podvariantách.

Varianta A

Varianta ve své podvariantě A1 byla navržena jako obytný ostrov s okružní komunikací, která může být i jednosměrná a která zajišťuje přístup ke všem stavebním pozemkům. V návaznosti na arboretum je navržena plocha pro občanské vybavení, do které by bylo možné umístit např. komunitní centrum vhodné třeba pro dětské skupiny či pro coworking. Pěší napojení je řešeno podél silnice I/55 (ulice Komenského) až ke křižovatce s přivaděčem (ulice Nadjezd). Uprostřed lokality by byla umístěna obytná zeleň s dětským hřištěm a také doplňkové parkovací plochy. V lokalitě jsou navrženy tři typy rodinných domů. Pro zvýšení kapacity lokality jsou ve směru k silnici navrženy řadové domy (celkem 16), ve směru k přivaděči jsou dále navrženy samostatně stojící rodinné domy na menších pozemcích (celkem 10) a ve směru do krajiny pak domy na větších pozemcích (celkem 8). **Celková kapacita této podvarianty je 34 rodinných domů.**

Pozitiva: uzavřený veřejný prostor se zelení a dětským hřištěm, možnost využít jednosměrnou komunikaci.

Negativa: relativně nižší intenzita využití zastavitelné plochy.

Možnosti úprav: zmenšení veřejného prostoru a zvětšení pozemků rodinných domů, popř. zvýšení jejich počtu.

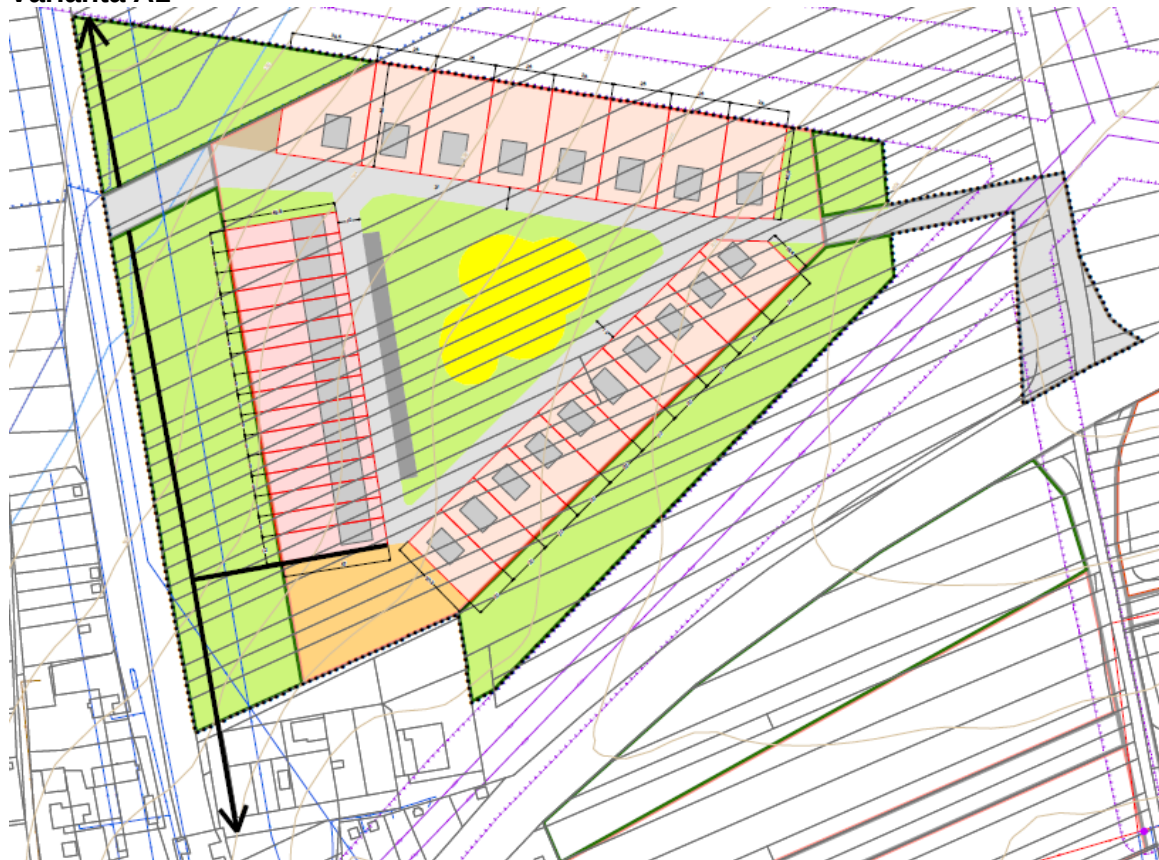
Podvarianta A2 zvyšuje intenzitu využití území vynecháním centrálního prostoru, dětské hřiště by mohlo být umístěno v ploše občanského vybavení u arboreta. Kapacita byla tímto řešením zvýšena o 12 rodinných domů. **Celková kapacita této podvarianty je 46 rodinných domů.**

Pozitiva: vysoká intenzita využití zastavitelné plochy při zachování možnosti využití jednosměrnou komunikaci.

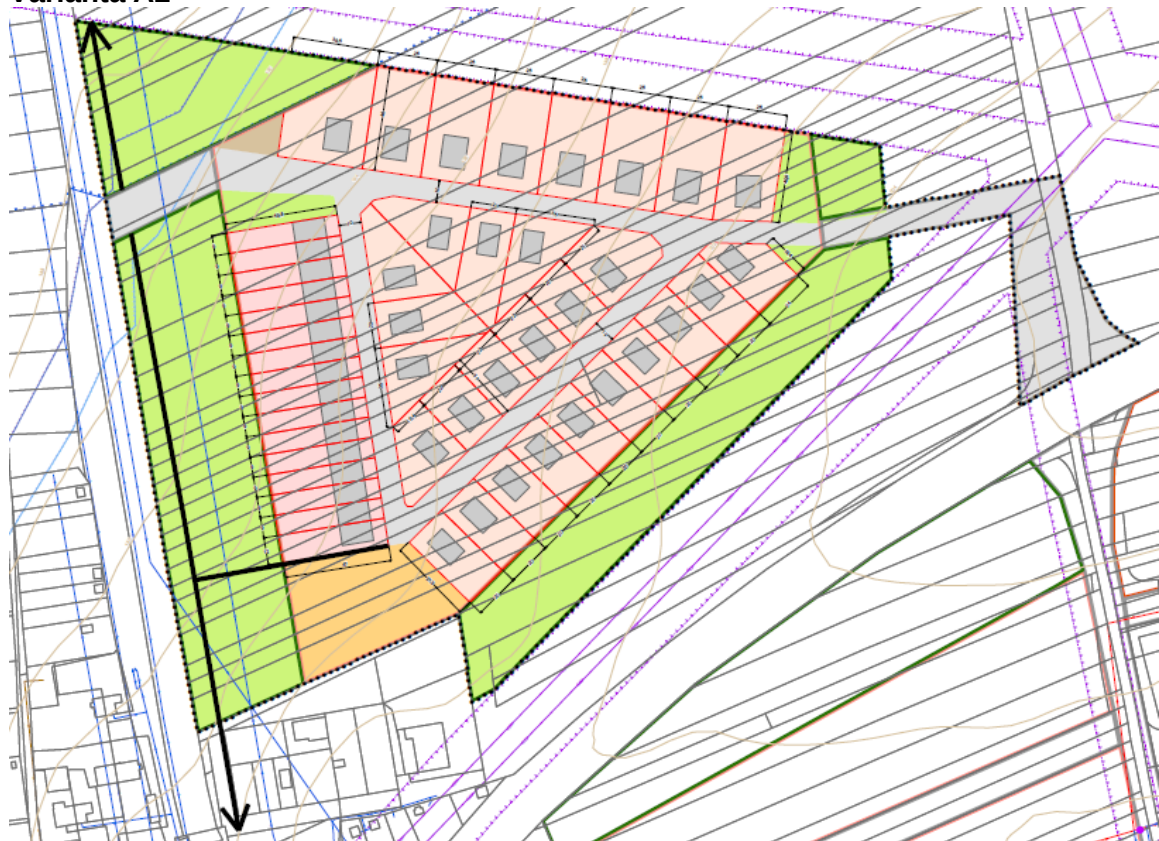
Negativa: ztráta uzavřeného veřejného prostoru.

Možnosti úprav: část veřejného prostoru zachovat.

Varianta A1



Varianta A2



Varianta B

Varianta B byla navržena v protikladu k variantě A jako kobercová zástavba na ortogonálním půdorysu, cílem byla co největší intenzita využití zastavitelné plochy. Doprava je řešena páteřní ulicí s navazujícími bočními ulicemi s obratištěm na konci. Stejně jako u varianty A je v návaznosti na arboretum vymezena plocha pro občanské vybavení, která v tomto případě zasahuje i na pozemek ve vlastnictví města, který je součástí arboreta. Navržen je v tomto případě jednotný typ samostatného rodinného domu na prakticky stejně velkých pozemcích. **Celková kapacita této varianty je 39 rodinných domů.**

Pozitiva: vysoká intenzita využití zastavitelné plochy.

Negativa: absence veřejného prostoru, obratiště na koncích všech bočních ulic.

Možnosti úprav: v jednotlivých blocích umístit různé typy rodinných domů, např. řadové domy či dvojdomky a tímto zvýšit intenzitu využití.

Varianta B

