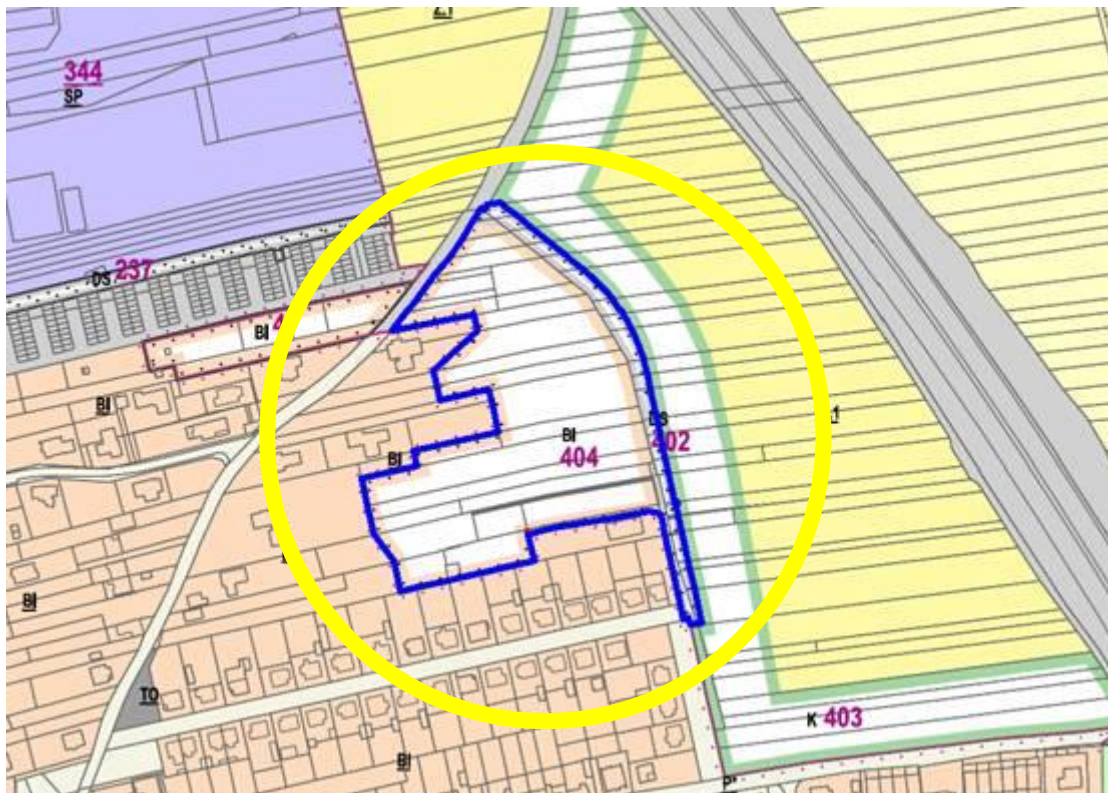


ÚZEMNÍ STUDIE „UL. VĚTRNÁ“



Akce: ÚZEMNÍ STUDIE "UL. VĚTRNÁ"			
Obec: Otrokovice		Okres: Zlín	
Kraj: Zlínský		Objednatel : Město Otrokovice	
Pořizovatel : MÚ Otrokovice, odbor rozvoje města, oddělení rozvoje a územního plánování			
Zhotovitel:  ŠPILLER s.r.o. Štefánikova 131/61, 612 00 Brno Tel.: +420 776 193 871, Email: m.spiller@email.cz			
Hlavní projektant : Ing. arch. Martin Špiller		Digitální zpracování : Vojtěch Eichler	
Datum: 09/2023		Měřítko:	
Obsah:			Výkres č.:
TEXTOVÁ ČÁST			A

Identifikační údaje:

Pořizovatel: **Městský úřad Otrokovice**
odbor rozvoje města, oddělení rozvoje a územního plánování
nám. 3. května 1340
765 02 Otrokovice

Údaje o zadavateli:

Zadavatel: **Město Otrokovice**
nám. 3. května 1340
765 02 Otrokovice

Údaje o zpracovateli:

Zpracovatel: **ŠPILLER s.r.o.**
Štefánikova 131/61
612 00 Brno
IČ:03823997
DIČ:CZ03823997

Zodpovědný projektant: **Ing. arch. Martin Špiller**
autorizovaný architekt, ČKA 2971

Tel: +420 776 193 871
E-mail: m.spiller@email.cz

Termín zpracování: 9/2023
12/2023 - doplnění

Obsah:

A Textová část:

1. Úvodní údaje
 - 1.1. úkol a cíle územní studie
 - 1.2. vymezení řešeného území
2. Rozbor stávajícího stavu a podmínky pro návrh
 - 2.1. Širší vztahy a popis řešeného území vč. majetkoprávních vztahů, vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, specifikace nalezených problémů a střetů.
 - 2.2. Požadavky vyplývající z územního plánu
3. Návrh územní studie
 - 3.1. Návrh urbanistické koncepce, včetně regulačních prvků
 - 3.2. Návrh řešení dopravní infrastruktury
 - 3.3. Návrh řešení technické infrastruktury
 - 3.4. Návrh parcelace
 - 3.5. Návrh etapizace výstavby
4. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení
5. Závěry a doporučení
6. Splnění požadavků na obsah řešení územní studie
7. Přílohy
 - Příloha č.1 - Dokladová část
 - Příloha č.2 – Prověřované varianty

B Obsah grafické části:

B.1	Výkres širších vztahů	1:5000
B.2	Urbanistický návrh	1:1000
B.3	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1:1000
B.4	Etapizace výstavby	1:1000

A) TEXTOVÁ ČÁST

1. Úvodní údaje

Územní studie Otrokovice lokalita „ul. Větrná“ je zpracovávána na základě objednávky č. ORM 444/2023 PIS ze dne 24.3. 2023. Územní studie „Ul. Větrná“ se pořizuje z vlastního podnětu na základě úkolu č. 36/22 z porady vedení města Otrokovice a její zpracování není požadováno Územním plánem Otrokovice. Území řešené touto územní studií bylo v územním plánu vymezeno jako plocha bydlení individuálního z důvodu zachování kontinuity územního plánování, jednalo se o zbytkovou část původně rozsáhlejší plochy určené k výstavbě rodinných domů. Dopravní napojení plochy bylo vyřešeno návrhem plochy dopravy silniční navazující na ulici Větrná. Na základě podrobnější studie dopravního napojení lokality, kterou pořídilo město Otrokovice, bylo zastupitelstvem města rozhodnuto o pořízení změny územního plánu, která do něho zapracovala její výsledek. Zastavitelná i stavová plocha bydlení individuálního vymezená ulicemi Větrná/Hložkova/B. Němcové má trojúhelníkový tvar, který je pro zástavbu bez koncepce potenciálně problematický a může vést k nevhodnému způsobu zastavění území. Tato územní studie navrhuje optimální způsob využití území rozvojové plochy bydlení individuálního pro potřeby rozvoje města Otrokovice s ohledem na stávající zástavbu, navazující dopravní a technickou infrastrukturu a naplnění cíle Územního plánu Otrokovice.

1.1. úkol a cíle územní studie

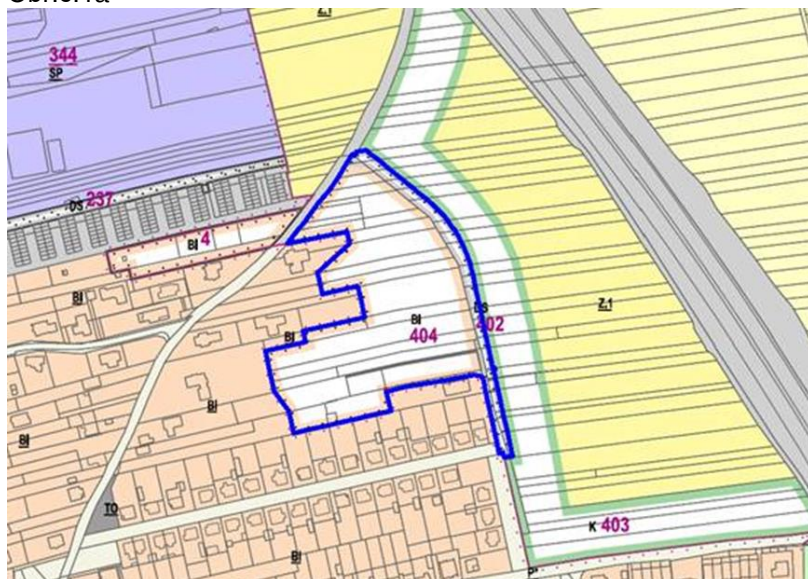
Úkolem územní studie je vytvořit územně plánovací podklad pro rozhodování v území, případně při zjištění potřeby vytvořit podklad pro pořízení změny územního plánu.

Cílem územní studie je stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání (optimální způsob zástavby včetně parcelace), v případě potřeby stanovit způsob dalšího dopravního uspořádání plochy, určit charakter zástavby, vymežit 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. Organizaci území navrhnout s přihlédnutím k majetkoprávním vztahům.

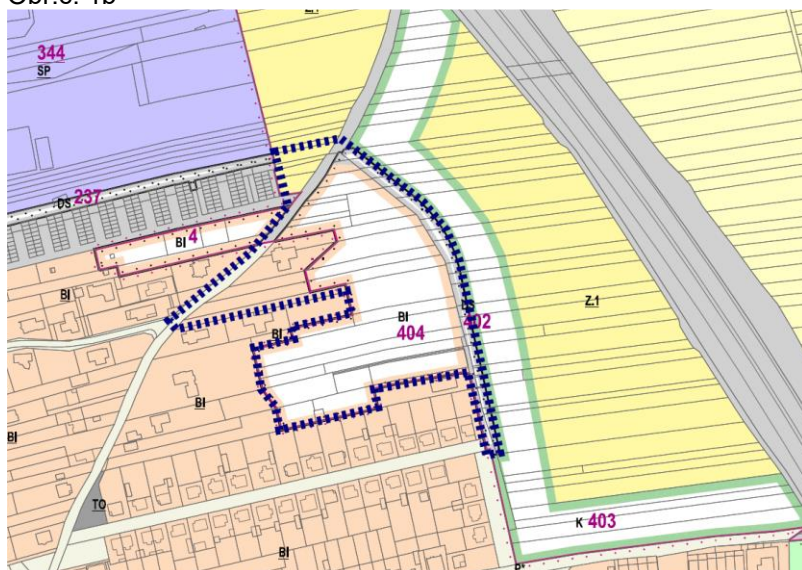
1.2. vymezení řešeného území

Řešené území vymezené v zadání pro zpracování územní studie se v Územním plánu Otrokovice ve znění změny č.3 skládá z plochy bydlení individuálního BI 404 a plochy pro silniční dopravu DS 402. Řešené území zahrnuje i nezbytné širší souvislosti vycházející z urbanistického řešení, řešení dopravní a technické infrastruktury. V souladu se zadáním územní studie byl její stanovený rozsah zpracování viz obr.č.1a rozšířen z důvodu nezbytného řešení širších souvislostí vycházejících z urbanistického řešení a z řešení dopravní a technické infrastruktury viz obr.č.1b. Její konečný rozsah je zobrazen ve výkresové části této územní studie.

Obr.č.1a



Obr.č. 1b



2. Rozbor stávajícího stavu a podmínky pro návrh

2.1. Širší vztahy a popis řešeného území vč. majetkoprávních vztahů, vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, specifikace nalezených problémů a střetů.

Obr. č.2



Řešené území se nachází v severovýchodní okrajové části města Otrokovice v lokalitě Na Mostkovici viz obr. č.2. Území je vymezeno ulicemi ul. Větrná/ ul. Hložkova z jižní a západní strany bezprostředně navazuje na území s obytnou zástavbou. Ze severní a východní strany navazuje na část nezastavěného území ukončeného dálnicí D55. Na severozápadní straně navazuje řešené území na lokalitu s bloky garáží napojených na ulici Milíčova, která je napojena na ul. Smetanova a ul. Hložkova. Dopravně je území napojeno z ulice B. Němcové přes ulici Větrnou, ulici Hložkovu a ul. Bařinky. V územním plánu se počítá v ploše pro silniční dopravu DS 402 s prodloužením ul. Větrná a jejím propojením s ul. Hložkova. V současné době je území vymezené pro plochu BI 404 a DS 402 využíváno k zemědělským účelům a postupně zastavováno rodinnými domy. Terén je mírně svažité severozápadním směrem od ul. Větrná k ulici Hložkova.

Seznam pozemků dotčený územní studií viz obr. č.3:

Obr. č.3



Číslo parcely: (č. = část)	Výměra m ² :	Vlastník:
1900/15	47	Hanáčková Monika, Hlavní 1250, Kvítkovice, 76502 Otrokovice Kasalová Lenka, Formanská 325, Horní Ves, 76316 Fryšták Kohlíková Věra, Branislavova 1415/1, Beroun-Město, 26601 Beroun Králová Libuše, K Cihelně 217, Louky, 76302 Zlín

		Nevařil František, nám. 3. května 14, 76502 Otrokovice Nevařil Oldřich, Hložkova 404, 76502 Otrokovice
1900/16	208	Jurčíková Zdenka, Přílucká 573, 76311 Želechovice nad Dřevnicí Kubiš Vladimír, Výpusta 361, 76311 Želechovice nad Dřevnicí
1900/17	349	Hornák František, Tyršova 330, 76502 Otrokovice Hornák Zdeněk, Komenského 254, 76502 Otrokovice LUKROM plus s.r.o., č. p. 81, 76311 Lípa Vrablová Zdeňka, Horymírova 2973/10, Zábřeh, 70030 Ostrava
1900/18	497	Kadlecová Marie MUDr. Ph.D., Koreisova 1001/2, Žebětín, 64100 Brno Pazourek Josef Ing., Lieberzeitova 1113/27a, Husovice, 61400 Brno
1900/41	144	SJM Krkoška Martin Ing. a Krkošková Martina Ing., Havlíčkova 1283, 76502 Otrokovice Mrázková Božena, Smetanova 1455, 76502 Otrokovice
1900/42	424	SJM Krkoška Martin Ing. a Krkošková Martina Ing., Havlíčkova 1283, 76502 Otrokovice
1900/43	239	SJM Krkoška Martin Ing. a Krkošková Martina Ing., Havlíčkova 1283, 76502 Otrokovice
1900/20	547	SJM Krkoška Martin Ing. a Krkošková Martina Ing., Havlíčkova 1283, 76502 Otrokovice
1900/19	704	Mrázková Božena, Smetanova 1455, 76502 Otrokovice
1900/44	424	Mrázková Božena, Smetanova 1455, 76502 Otrokovice
1900/21 č.	699	Želíková Vykoukalová Zuzana Ing., Hložkova 1882, 76502 Otrokovice
1900/23	1625	Nádeníček Tomáš Ing., Tylova 950, 76502 Otrokovice
1900/24	1658	Koblasa Jiří Ing., Čelakovského 3095, 54401 Dvůr Králové nad Labem Koblasa Rudolf Mgr., Zborovská 2371, 54401 Dvůr Králové nad Labem Šturmová Lenka, K Vodárně 3189, 54401 Dvůr Králové nad Labem
1900/25	1987	Hnilica Bedřich, Bartošova 1591, Kvítkovice, 76502 Otrokovice Šimek Filip, Napajedelská 1074, 76502 Otrokovice
1900/36	2223	SJM Konečný Michal Ing. a Konečná Alena Bc. DiS., Hložkova 1906, 76502 Otrokovice
1900/38	502	Hoferek Miroslav, Hložkova 395, 76502 Otrokovice
1900/28	820	SJM Konečný Michal Ing. a Konečná Alena Bc. DiS., Hložkova 1906, 76502 Otrokovice
1900/29	2817	Česká republika Žatecký Ladislav, Svobodova 1304, 76502 Otrokovice
1900/30	1511	LUKROM plus s.r.o., č. p. 81, 76311 Lípa Mišurec Jiří prof. Ing. CSc., Dubová 1038/18, Jundrov, 63700 Brno
1900/11	478	Chylík Michal Bc., Svobodova 1306, 76502 Otrokovice
1900/31	995	SJM Daněk František Ing. a Daňková Janáčková Martina Mgr., tř. Tomáše Bati 1829, 76502 Otrokovice
1963/6 č.	1012	SJM Daněk František Ing. a Daňková Janáčková Martina Mgr., tř. Tomáše Bati 1829, 76502 Otrokovice
1963/9	107	SJM Daněk František Ing. a Daňková Janáčková Martina Mgr., tř. Tomáše Bati 1829, 76502 Otrokovice
1963/10	78	SJM Novák Pavel a Nováková Zuzana, Větrná 1951, 76502 Otrokovice
1963/11	29	SJM Novák Pavel a Nováková Zuzana, Větrná 1951, 76502 Otrokovice
1963/7	480	Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
1969/10 č.	925	Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
1969/7	74	Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
1969/9	568	Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
3636 č.	102	Nevařil František, nám. 3. května 14, 76502 Otrokovice Nevařil Ladislav, Hlavní 1250, Kvítkovice, 76502 Otrokovice Nevařil Zdeněk, SNP 1179, Kvítkovice, 76502 Otrokovice Nevařilová Martina, SNP 1179, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
3637 č.	111	Hanáčková Monika, Hlavní 1250, Kvítkovice, 76502 Otrokovice Kasalová Lenka, Formanská 325, Horní Ves, 76316 Fryšták Kohlíková Věra, Branislavova 1415/1, Beroun-Město, 26601 Beroun Králová Libuše, K Cihelně 217, Louky, 76302 Zlín Nevařil František, nám. 3. května 14, 76502 Otrokovice

		Nevařil Oldřich, Hložkova 404, 76502 Otrokovice
3638 č.	125	Jurčíková Zdenka, Přílucká 573, 76311 Želechovice nad Dřevnicí Kubiš Vladimír, Výpusta 361, 76311 Želechovice nad Dřevnicí
3639 č.	115	Kadlecová Marie MUDr. Ph.D., Koreisova 1001/2, Žebětín, 64100 Brno Pazourek Josef Ing., Lieberzeitova 1113/27a, Husovice, 61400 Brno
3640 č.	140	Hornák František, Tyršova 330, 76502 Otrokovice Hornák Zdeněk, Komenského 254, 76502 Otrokovice LUKROM plus s.r.o., č. p. 81, 76311 Lípa Vrablová Zdeňka, Horymírova 2973/10, Zábřeh, 70030 Ostrava
3641 č.	260	Mrázek Karel Mgr., Máchova 2476/9, 76701 Kroměříž Mrázková Božena, Smetanova 1455, 76502 Otrokovice
3642 č.	120	Črlík Vladislav Ing., Hložkova 1264, 76502 Otrokovice Črlíková Radomíra, Hložkova 1264, 76502 Otrokovice Halámková Marie, Tylova 1161, 76502 Otrokovice Ševeček Ivan, Prostřední 425, 76502 Otrokovice Ševeček Josef, Třebízského 86, 76502 Otrokovice Ševeček Milan Ing., J. Haly 1045, 76312 Vizovice
3643 č.	120	Pleskotová Eva, náměstí Před bateriemi 915/2, Střešovice, 16200 Praha 6
3644 č.	222	Pleskotová Eva, náměstí Před bateriemi 915/2, Střešovice, 16200 Praha 6
3645 č.	86	Koblasa Jiří Ing., Čelakovského 3095, 54401 Dvůr Králové nad Labem Koblasa Rudolf Mgr., Zborovská 2371, 54401 Dvůr Králové nad Labem Šturmová Lenka, K Vodárně 3189, 54401 Dvůr Králové nad Labem
3646 č.	83	LUKROM plus s.r.o., č. p. 81, 76311 Lípa
3647 č.	160	Nevařil Ivo, U Šolký 1620/5, Poruba, 70800 Ostrava
3648 č.	80	Dvořáková Jana, Písečná 1160, 75701 Valašské Meziříčí Plesníková Marie, Havlíčkova 1179, 75701 Valašské Meziříčí
3649 č.	115	Žatecký Ladislav, Svobodova 1304, 76502 Otrokovice
3650 č.	70	PLEMENÁŘSKÉ SLUŽBY a.s., U Farmy 275, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
3652 č.	103	LUKROM plus s.r.o., č. p. 81, 76311 Lípa
3655	12	SJM Česal Jaroslav Ing. a Česalová Silvia Ing., Na Uličce 1360, 76502 Otrokovice Haukvic Milan, Větrná 1944, 76502 Otrokovice SJM Novák Pavel a Nováková Zuzana, Větrná 1951, 76502 Otrokovice Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
3656 č.	40	Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
3657	6	SJM Česal Jaroslav Ing. a Česalová Silvia Ing., Na Uličce 1360, 76502 Otrokovice Haukvic Milan, Větrná 1944, 76502 Otrokovice SJM Novák Pavel a Nováková Zuzana, Větrná 1951, 76502 Otrokovice Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
3658 č.	53	Haukvic Milan, Větrná 1944, 76502 Otrokovice
3660	6	SJM Česal Jaroslav Ing. a Česalová Silvia Ing., Na Uličce 1360, 76502 Otrokovice Haukvic Milan, Větrná 1944, 76502 Otrokovice SJM Novák Pavel a Nováková Zuzana, Větrná 1951, 76502 Otrokovice Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
3661 č.	105	Česalová Silvia Ing., Na Uličce 1360, 76502 Otrokovice
3662 č.	30	Žatecký Ladislav, Svobodova 1304, 76502 Otrokovice
3663 č.	65	Cholastová Anita, tř. Spojenců 1243, 76502 Otrokovice Králová Marcela, třída 3. května 805, Malenovice, 76302 Zlín Lidínek Marek, č. p. 180, 76361 Žlutava Šmigurová Dagmar, Vrchlického 7451, 76502 Otrokovice
3664 č.	80	Vychodil Pavel, Čechova 1445, 76502 Otrokovice
3653 č.	417	město Otrokovice, nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice
3654	6	SJM Česal Jaroslav Ing. a Česalová Silvia Ing., Na Uličce 1360, 76502 Otrokovice Haukvic Milan, Větrná 1944, 76502 Otrokovice SJM Novák Pavel a Nováková Zuzana, Větrná 1951, 76502 Otrokovice

		Vičánek Josef Ing., Dubnická 309, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
1900/40	24	město Otrokovice, nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice
1920/12 č.	21	město Otrokovice, nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice
1920/13 č.	6	město Otrokovice, nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice
2323/1	1690	město Otrokovice, nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice
1850/4 č.	68	město Otrokovice, nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice
1891/1	391	Horňák František, Tyršova 330, 76502 Otrokovice Horňák Zdeněk, Komenského 254, 76502 Otrokovice LUKROM plus s.r.o., č. p. 81, 76311 Lípa Vrablová Zdeňka, Horymírova 2973/10, Zábřeh, 70030 Ostrava
1850/45	295	město Otrokovice, nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice
1780/16	166	Česká republika Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
3622	226	Vais Petr, Smetanova 1370, 76502 Otrokovice
3623	434	Nevařil František, nám. 3. května 14, 76502 Otrokovice Nevařil Ladislav, Hlavní 1250, Kvítkovice, 76502 Otrokovice Nevařil Zdeněk, SNP 1179, Kvítkovice, 76502 Otrokovice Nevařilová Martina, SNP 1179, Kvítkovice, 76502 Otrokovice
3624	151	město Otrokovice, nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice
celkem	28 475	

Průzkumy a rozborů

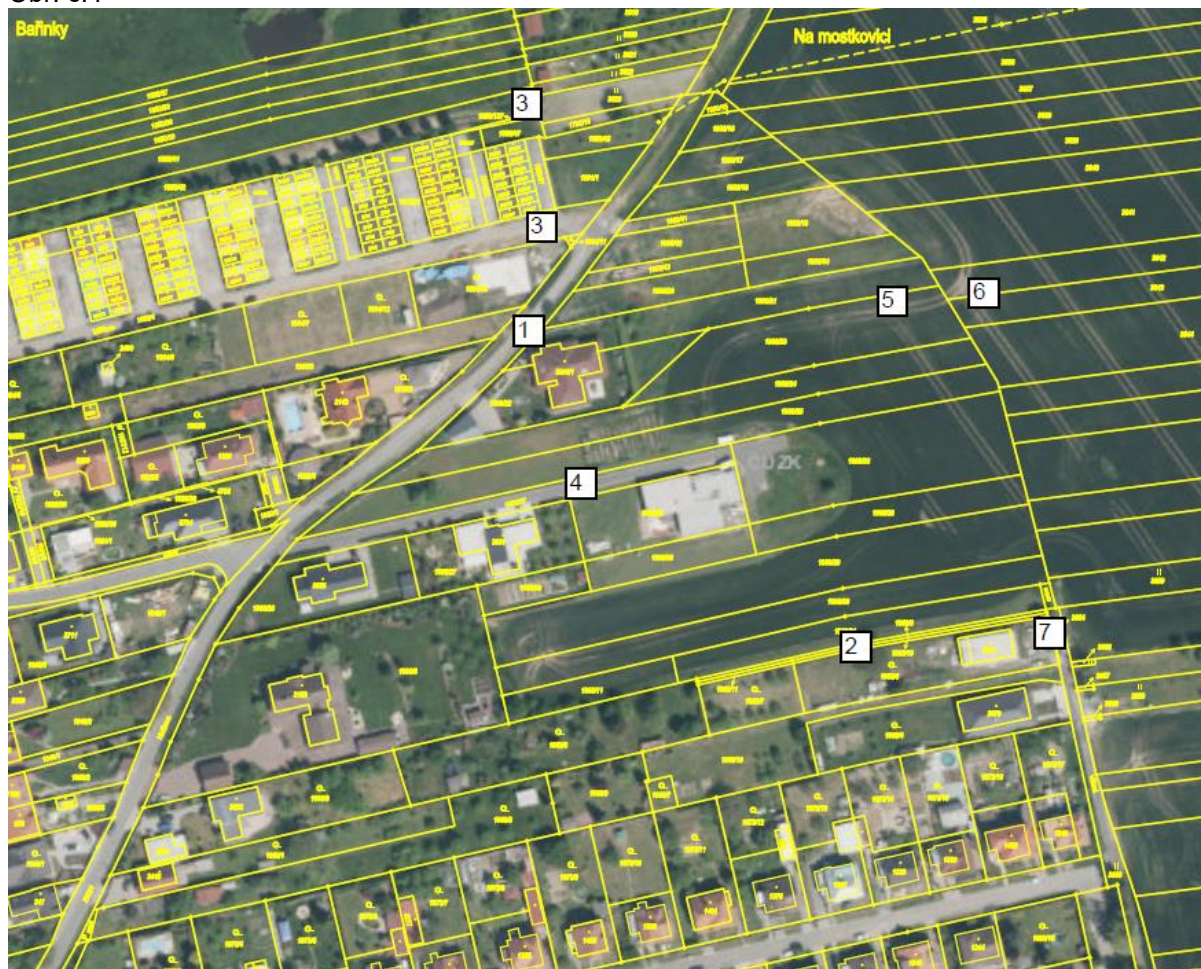
Na základě průzkumu byly shledány následující problémy týkající se řešeného a navazujícího území:

Ozn. v obr.č.4	Pojmenování problému	Popis problému	Nutnost odstranění problému/způsob odstranění	Nefixování problému
1	Nekapacitní dopravní infrastruktura	Ul. Hložkova - 3,5 m obousměrná komunikace omezující budoucí rozvoj nebo i stávající funkce území a komplikující obousměrnou dopravu.	Ano/ Rozšíření komunikace	Nelze realizovat plochu DS 402, nelze realizovat zástavbu v celé ploše BI 404.
2	Vedení technické infrastruktury	Nekoncepční vedení nn pro pozemky bez zástavby omezující budoucí rozvoj.	Ano/ Přeložka	Omezí možnost účelného zastavění části území.
3	Nekapacitní dopravní infrastruktura a nedořešená dopravní obslužnost území s garážemi	Omezuje stávající funkce.	Ano/ Doplnění struktury dopravní infrastruktury	Vytváření podmínek pro dopravní kolize.
4	Absence veřejného prostranství	Realizace soukromé komunikace a zástavby s rodinnými domy významně ovlivňuje urbanistické řešení celé plochy BI 404,a to z důvodu vytvoření soukromé neveřejné	Ne	Veřejná prostranství budou řešena jiným, méně optimálním způsobem. (V případě změny soukromého prostoru na veřejný by bylo možné efektivněji využít území

		komunikace s charakterem jednostranné uliční zástavby, ale fakticky se jedná o zástavbu za sebou, která je z hlediska tvorby a využívání území nevhodná. Tento způsob zástavby je nekoncepční. Takovými to řešeními vznikají komplikace při dalším rozvoji území určených k zastavění. Tímto způsobem se nevhodně zahušťuje zástavba a vytváří se podmínky pro špatnou dopravní obsluhu území z hlediska IZS, odpadového hospodářství atp. Není zaručeno, že tato komunikace bude do budoucna umožňovat stát se veřejným uličním prostorem umožňujícím efektivní oboustrannou zástavbu a řádnou obsluhu území.		<i>z hlediska zástavby, řešení dopravní a technické infrastruktury.)</i>
5	Vedení technické infrastruktury	Vedení STL plynovodu přes zastavitelné území.	Ano/ Přeložka	Nepředpokládá se. Neřešením by byl omezen efektivní rozvoj území.
6	Dočasné potenciální ohrožení extravilánovými vodami	Do doby než bude realizována plocha krajinné zeleně K 403, může dojít ohrožení území splachem povrchových vod.	Ano/ Odvodňovací příkop	Možné ohrožení území.
7	Oplocení do veřejného prostranství.	Nevhodně realizované oplocení do veřejného prostranství.	Ano/ Stanovení podmínek pro oplocení	Znehodnocení kvality veřejných prostranství a charakteru území.

Místa s vyznačením jednotlivých problémů jsou zobrazeny v obr. č.4

Obr. č.4



Lokalita je z východní strany ovlivněna hlukem a exhalacemi z dopravy. Z tohoto důvodu je podél komunikace DS 402 z východní strany v územním plánu navržen pás krajinné zeleně K 403.

Podklady

- průzkum území
- platný územní plán: Územní plán Otrokovice ve znění Změny č.3
- ÚAP SO ORP Otrokovice, úplná aktualizace, 2020
- PRVAK Zlínského kraje
- Generel odvodnění města Otrokovice, 2022
- informace o polohách a kapacitách technické infrastruktury
- studie ul. Větrná, 2022
- studie Rekonstrukce komunikace, doplnění chodníků; Otrokovice – ul. Hložkova, Milíčova, Bařinky (Projektová kancelář Marcela Sedlářová), 2023

2.2. Požadavky vyplývající z územního plánu

Město Otrokovice má platný územní plán ve znění Změny č.3 účinný ke dni 15.07.2023.

Pro řešené plochy bydlení individuálního BI 404 a plochy pro silniční dopravu DS 402 platí následující podmínky využití:

Způsob využití:	Plochy bydlení
Podrobnější členění:	Plochy individuálního bydlení – 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 pro zastavitelnou plochu 113 - plocha může být zastavěna až po vybudování povodňové hráze na plochách T* 117, T* 123 a T* 124
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	podmínky pro stavové plochy 301-336 - bude zachován charakter zástavby soliterních domů, který je dán pravidelným rastrem zastavění především z hlediska vzájemných odstupů, měřítkem a proporcí zástavby, jednoduchými kubickými tvary, výškovou hladinou zástavby - stavby v dané části ulice nepřesáhnou stávající hranici zástavby směrem k veřejnému prostranství - celková zastavěná plocha hlavní stavby u jednodomku nepřesáhne výměru původní stavby o více než 80 % - zastavěná plocha pozemku s plochou pozemku větší než 300 m² nepřesáhne 30 % celkové plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku s plochou pozemku rovnou nebo menší než 300 m² nepřesáhne 40 % celkové plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku s plochou pozemku rovnou nebo menší než 200 m² nepřesáhne 60 % celkové plochy pozemku - nebude překročena stávající výšková hladina zástavby určená hřebenem střech stávající zástavby nebo výškou atiky stávající zástavby - do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy
	podmínky pro ostatní stavové plochy - bude zachováno prostorové uspořádání odvozené z okolní zástavby
	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 - do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy

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:	drážní 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

Požadavky vyplývající z územního plánu byly při návrhu územní studie respektovány.

3. Návrh územní studie

3.1. Návrh urbanistické koncepce, včetně regulačních prvků

Řešené území se nachází v severovýchodní části města Otrokovice. Území přímo navazuje na zastavěné území a doplňuje jej. Řešené plochy mají limitující faktory podzemního vedení STL plynovodu a rozvodů nn technické infrastruktury, nekapacitní stávající dopravní infrastruktury v severní části ul. Hložkova. Limit nekapacitní stávající dopravní infrastruktury v severní části ul. Hložkova je důvodem pro etapizaci výstavby v území a pro rozšíření řešeného území územní studií.

Z hlediska širších vztahů je vhodné řešit propojení plochy pro silniční dopravu DS 237 zajišťující obsluhu garáží a stávající ulice Milíčova se zkapacitněnou severní částí ul. Hložkova. V místě napojení by vznikla plocha pro veřejné prostranství. Toto řešení by přispělo ke zlepšení dopravní obsluhy území včetně návaznosti na novou komunikaci v ploše pro silniční dopravu DS 402.

Terénně je území mírně svažité na severozápadní stranu směrem k ul. Hložkova.

Okolní stávající zástavba je z jižní strany tvořena převážně samostatně stojícími jedno až dvoupodlažními rodinnými domy, přičemž převažují dvoupodlažní. Tato zástavba je z přelomu 50/60 let minulého století. Tyto rodinné domy mají sedlové a valbové střechy. Ze západní strany převažuje nová zástavba rodinných domů jednopodlažních s obytným podkrovím. Stávající rodinné domy mají sedlové, valbové nebo ploché střechy. V severozápadní části navazuje území na blokovou nízkopodlažní zástavbu garáží s plochými střechami. V bezprostřední blízkosti ze západní strany dominuje nízkopodlažní zástavba s plochými střechami. Urbanistická struktura střešní krajiny je zde roztříštěna a narušena. Převažující střešní krytina je skládaná (keramická nebo betonová).

Území lze zastavět optimálně max. 20 rodinnými domy na parcelách o velikosti viz tabulka.

Navrhovaná parcelace:

Označení nové parcely	Výměra (m ²)
1	744
2	744
3	746
4	812
5	784
6	874
7	872
8	871
9	876
10	849

Označení nové parcely	Výměra (m ²)
11	911
12	920
13	960
14	511
15	701
16	753
17	770
18	836
19	1137
20	983

Pozn.: Výměra parcel je orientační a doporučena s ohledem na účelné využití území a stávající parcelaci

S ohledem na stávající podmínky v území a splnění požadavků daných ÚP Otrokovice ve znění Změny č.3 bude zástavba rodinných domů (RD) splňovat následující podmínky:

- šířka stavebních pozemků v průčelí bude mít cca 20-25m vychází v maximální míře ze stávající parcelace
- stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů budou v uličním prostoru vymezeny uliční čarou
- stavební čára pro novou zástavbu bude rovnoběžně s místní komunikací ve vzdálenosti 6,0m od hranice pozemku (uliční čáry). U pozemků č. 14 a č.15 bude stavební čára 2,0m od hranice pozemku (uliční čáry). U pozemku č. 13 bude stavební čára 4,2m od hranice pozemku (uliční čáry).
- mimo zastavitelnou plochu v uličním prostoru lze umístit pouze zpevněné plochy pro přístup k RD, parkování a oplocení
- mimo zastavitelnou plochu v zahradách rodinných domů lze umístit oplocení a pouze doplňkové stavby ke stavbě hlavní RD vč. nezbytných zpevněných ploch při splnění podmínek pro zastavitelné plochy stanovených územním plánem
- zástavba RD může být tvořena samostatně stojícími objekty, dvojdomky
- architektonické řešení nové zástavby RD bude vycházet s charakteru stávající zástavby
- RD bude umístěn na hranici stavební čáry viz výkresová dokumentace
- RD mohou mít max. 2 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví
- RD může mít sedlovou, valbovou, stanovou nebo plochou střechu.
- výstavba RD může být realizována pouze v případě možnosti napojení na stávající či již realizovanou dopravní a technickou infrastrukturu
- napojení rodinných domů na technickou infrastrukturu bude provedeno novými přípojkami na sítě umístěné v uličním prostoru veřejných ploch a komunikací. Likvidace dešťových vod bude přednostně probíhat na pozemku vlastní stavby na základě hydrogeologických podmínek.
- parkování pro jednotlivé rodinné domy bude řešeno na vlastním pozemku stavby.
- v uličním prostoru lze umístit oplocení za podmínek uvedených níže
- plocha před rodinným domem se stane přirozenou součástí veřejného uličního prostoru. Nelze na ni umísťovat garáže, přístřešky. Umístit zde lze pouze oplocení, plochy pro parkování, příjezdovou komunikaci, sadové úpravy atp..
- navrhovaná stavba rodinného domu bude umísťována ve vymezených plochách v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Takto navrhované urbanistické řešení logicky navazuje na stávající zástavbu a členění území.

Navržené řešení umožňuje bezproblémové napojení staveb rodinných domů lokality BI 404 na dopravní a technickou infrastrukturu.

Veřejná prostranství

Navržená veřejná prostranství budou primárně plnit dopravně komunikační obslužnou funkci, tj. zajišťovat přístup ke stavebním objektům nebo pozemkům. Ve střední části a severní části řešeného území je navrženo veřejné prostranství. Veřejné prostranství vybavené odpovídajícím vhodným

městským mobiliářem může sloužit k odpočinku a rekreaci. Do doby realizace izolační plochy krajinné zeleně K 403 je vhodné, aby součástí nové komunikace byl zachytný příkop pro odvádění povrchových vod směrem do volné krajiny. Uliční čáry jsou navrženy na hranici mezi parcelou (parcelami) stavebního pozemku a veřejným prostranstvím, případně veřejným komunikačním prostorem. Uzavřené uliční čáry vymezují jednotlivé bloky. Ve veřejném prostranství lze umístit nádoby na tříděný odpad.

Požadavky na oplocení do veřejného prostranství

Pro oplocení v uličním prostoru v daném území z důvodů zachování charakteru území a zajištění souladu s Územním plánem Otrokovice je třeba dodržovat tato pravidla:

- výška oplocení bude do v. 1,2 m v odůvodněném (např. návaznost na výšku stávajícího sousedního oplocení, konfigurace terénu) případně maximálně 1,5 m
- oplocení bude převážně transparentní, jsou přípustné zděné, gabionové nebo monolitické sloupky, podezdívky a nepřevažující plné plochy (plná plocha do 30% celkové délky oplocení)
- oplocení nesmí působit rušivě, bránit ve využívání veřejných prostranství (např. nesmí bránit v rozhledových poměrech v křižovatkách, nesmí omezovat údržbu veřejných prostranství, nesmí bránit ve správě a údržbě veřejné technické infrastruktury atp.).

Definice pojmů

- **Stavební čára** je rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. (viz §12 písm. n) *Stavebního zákona 283/2021 Sb. budoucí znění od 1.1.2024.*)
- **Uliční čára** je čarou hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím. (viz §12 písm. m) *Stavebního zákona 283/2021 Sb. budoucí znění od 1.1.2024)*
- **Veřejným prostranstvím** jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. (viz §34 *Zákona o obcích č.128/2000 Sb. v platném znění*)

3.2. Návrh řešení dopravní infrastruktury

Hlavním přístupovým směrem je ulice Větrná, ulice Hložkova od křižovatky ul.Bařinky/Hložkova a sekundárně ul. Milíčova. Ul. Milíčova vč. navazující severní části ul. Hložkova nejsou kapacitní. Obdobný problém je i v ul. Větrná, ul. B. Němcové, ul. Bařinky, ul. Milíčova a ul. Hložkova v části mezi ul. B. Němcové a Bařinky, kde jsou komunikace úzké, stěží se vyhnou 2 vozidla. Podmínkou pro zástavbu v řešeném území je nutné rozšířit severní část ul. Hložkova z 3,5 m na 6,0 m. Ul. Milíčova zajišťuje v současné době primárně obsluhu garáží. Tato komunikace má cca 2,5 m. Územní plán počítá s rozšířením garáží v severní části území vymezením plochy DS 237 jejíž součástí by měla být s ohledem na stísněné podmínky v území (nekapacitní ul. Milíčova) doplňující obslužná komunikace napojená na ul. Smetanova. V současné době se realizuje rozšíření garáží bez řešení doplňující obslužné komunikace. Realizované garáže neumožňují v ploše DS 237 umístit komunikaci bez zásahu do sousedních pozemků a plochy SP 344. Toto nové propojení komunikací ul. Smetanova a ul. Hložkova garážemi a průmyslovým areálem se jeví jako velmi důležité a umožňovalo by v území realizaci systému jednosměrných ulic, přičemž by došlo i k odlehčení ul. Hložkova. Z tohoto důvodu se touto situací územní studie zabývá jako výhledovým řešením s dopady na územní plán.

Uliční prostory s komunikací o šířce 6,0 m (min. 5,0 m) jsou navrženy v celkové šířce min. 9,0 m, kde po jedné straně vede chodník o šířce 1,5 m a po druhé straně pás zeleně rovněž o šířce 1,5 m. V ojedinělých případech je chodník z prostorových důvodů rozšířen na 1,7 a 2,5 m. Ve střední části je navržena jednosměrná komunikace š. 3,5 m. Směr jednosměrného provozu bude zpřesněn v navazující projektové dokumentaci.

Parkovací stání budou řešena na pozemcích určených k výstavbě rodinných domů. Další parkovací stání je možné řešit ve veřejných prostranstvích.

Pěší doprava uvnitř lokality je řešena chodníky podél navržených místních komunikací. Chodníky podél jednosměrné komunikace budou sloužit jako hlavní pěší tah z území.

Konkrétní návrh dopravního řešení bude předmětem navazující dokumentace pro územní, resp. stavební řízení.

3.3. Návrh řešení technické infrastruktury

V řešeném území se předpokládá se napojení nových staveb na veřejný řad vodovodu, na jednotnou kanalizaci, plynovod a na vedení NN. Další technickou infrastrukturu, jako je veřejné osvětlení, sdělovací kabely, mobilní telefony apod. územní studie neřeší.

Orientační záznam základních tras 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 následných stupňů podrobné projektové dokumentace.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je řešeno novými vodovodními řady, které budou napojené na stávající vodovodní řad PE 80 končící v ul. Hložkova na pozemku parc. č. 2323/1 a na stávající vodovodní řad PE 60 končící ul. Větrná na pozemku parc.č. 3653 v k. ú. Otrokovice. Vodovodní řady v řešené lokalitě budou uloženy do veřejných prostranství – místních komunikací. Jejich poloha bude upřesněna podrobnější projektovou dokumentací. Vodovodní řad bude zaokružován.

V řešeném území může být umístěno 20 rodinných domů, ve kterých bude bydlet cca 80 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.).

Splašková kanalizace

Všechny nové objekty budou napojeny na jednotný systém odkanalizování do kanalizace PVC DN 250, 300, 500. Splaškové odpadní vody budou převážně svedeny gravitačně. V případě, že nebude možné realizovat veřejný řad gravitační splaškové kanalizace dle PRVAK v jižní části řešeného území navrhovaných parcel č.1 -10, tak bude kanalizace svedena do čerpací stanice a následně napojena na tlakovou kanalizaci svedenou do gravitační kanalizace v ul. Větrná.

Dešťové vody

Dešťové vody ze stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů budou přednostně likvidovány na těchto pozemcích vsakem dle hydrogeologických podmínek. Do jednotné kanalizace budou zaústěny pouze bezpečnostní přepady. Dešťové vody z veřejných komunikací budou odváděny do veřejné jednotné kanalizace. Dešťové vody budou vyžadovat provedení retenční nádrže, která bude umístěna v prostoru veřejného prostranství u garáží (ul. Milíčova/Hložkova) v severní části řešeného území.

Zásobování plynem

Území bude napojeno na středotlaký plynovod. Pro potřeby realizace zástavby v řešeném území bude nutné provést přeložku středotlakého plynovodu do nové komunikace v ploše pro silniční dopravu DS 402. Řešené území bude napojeno prodlouženým STL plynovodem. Zemní plyn bude využíván pro vytápění a ohřev TUV. Objekty budou napojeny novými přípojkami plynu s regulátory.

Elektrina

Zásobování elektrickou energií je předpokládáno z TR na stávajícím vzdušném vedení elektrické energie při severní hranici řešené lokality. Lokalita bude elektrickou energií zásobována pomocí kabelového elektrického vedení NN, které bude uloženo uličním prostorem. Z důvodu realizace výstavby bude nutno provést úpravu stávajícího rozvodu nn napojující pozemky parc. č. 1900/11, 1963/6 a 1963/7 v jižní části území.

3.4. Návrh parcelace

Z důvodu účelného využití území je třeba řešit přeparcelaci území pro vytvoření veřejných prostranství a parcel pro výstavbu rodinných domů. Návrh parcelace je patrný v Hlavním výkrese B.2.

3.5. Návrh etapizace výstavby

Vzhledem k tomu, že území není dostatečně napojeno na dopravní a technickou infrastrukturu, tak je navrženo etapizovat zástavbu do dvou etap. Etapa I. rozdělená na dvě části přímo navazuje na stávající dopravní a technickou infrastrukturu ul. Hložkova a ul. Větrná. Etapa II. doplňuje ve střední části území etapu I.. Jižní část etapy I. se dá realizovat téměř okamžitě. Součástí této etapy bude i přeložka STL plynovodu vedoucího přes celé řešené území. V severní části etapy I. je třeba provést úpravu stávajícího

uličního prostoru ul. Hložkova vč. zkapacitnění komunikace. Úprava stávající komunikace bude podmíněna pro výstavbu rodinných domů v ulici Hložkova. Jako poslední by byla realizována etapa č.II. V případě realizace jižní části I. etapy lze realizovat etapu II. dříve, a to než by byla realizována severní část etapy I..

Pro výstavbu v celém zemí je rozhodné vybudování hlavních veřejných řadů technické infrastruktury, vybudování dopravní infrastruktury v ploše silniční dopravy DS 402 a zkapacitnění a prodloužení severní části ul. Hložkova.

Etapa č. I.

Tato etapa má dvě části, severní a jižní. Severní etapa navazuje na ul. Hložkova a jižní etapa navazuje na ul. Větrná. Obě části etapy lze realizovat souběžně nebo nezávisle.

V jižní etapě je navrženo vytvoření veřejného uličního prostoru pro oboustrannou zástavbu rodinných domů, novou dopravní a technickou infrastrukturou navazující na stávající dopravní a technickou infrastrukturu na ul. B. Němcové. V této etapě se předpokládá výstavba do 10 rodinných domů. V první fázi etapy budou vyřešeny majetkoprávní vztahy a bude připravena parcelace pro novou zástavbu. Ve druhé fázi etapy proběhne vlastní výstavba rodinných domů a realizace veřejného prostranství.

V severní etapě je řešeno umístění nové zástavby rodinných domů protilehlých proti stávající zástavbě při stávající obslužné komunikaci. V této etapě se předpokládá výstavba 2 rodinných domů.

Umístění RD v této etapě je podmíněno:

- parcelací pro veřejné prostranství v souladu s touto studií v souvislém pásu zajišťujícím přístup ke stavebním pozemkům ze stávající místní komunikace (bez ohledu na vlastnictví parcely pro veřejné prostranství)
- zajištěním dopravního napojení ze stávající místní komunikace, tj. zajištění komunikace navržené touto studií; zajištěním se rozumí realizace, nebo vydané stavební povolení, nebo uzavřená plánovací smlouva
- v severní etapě zajištěním zkapacitnění a prodloužení stávající ulice Hložkova, umožnění realizace propojení ul. Větrná a ul. Hložkova; zajištěním se rozumí realizace, nebo vydané stavební povolení, nebo uzavřená plánovací smlouva
- zajištěním uličních řadů vodovodu, kanalizace, plynovodu a elektřiny navržených touto studií; zajištěním se rozumí realizace, nebo vydané stavební povolení, nebo uzavřená plánovací smlouva

Etapa č. II.

V této etapě je navrženo vytvoření veřejného uličního prostoru pro oboustrannou zástavbu rodinných domů, novou dopravní a technickou infrastrukturou navazující na stávající dopravní a technickou infrastrukturu na ul. Hložkova a ul. Větrná. V této etapě se předpokládá výstavba do 8 rodinných domů. V první fázi etapy budou vyřešeny majetkoprávní vztahy a bude připravena parcelace pro novou zástavbu. Ve druhé fázi etapy proběhne vlastní výstavba rodinných domů a realizace veřejného prostranství.

Umístění RD je podmíněno:

- parcelací pro veřejné prostranství v souladu s touto studií v souvislém pásu zajišťujícím přístup ke stavebním pozemkům ze stávající místní komunikace (bez ohledu na vlastnictví parcely pro veřejné prostranství)
- zajištěním dopravního napojení ze stávající místní komunikace, tj. zajištění komunikace navržené touto studií; zajištěním se rozumí realizace, nebo vydané stavební povolení, nebo uzavřená plánovací smlouva
- zajištěním uličních řadů vodovodu, kanalizace, plynovodu a elektřiny navržených touto studií; zajištěním se rozumí realizace, nebo vydané stavební povolení, nebo uzavřená plánovací smlouva
- pozemky č. 14 a 15 lze zastavět přednostně bez ohledu na etapizaci za podmínky, že nebude zabráněno realizaci veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury propojující ul. Hložkova a prodloužení ul. Větrná navržené touto územní studií.

4. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení

Řešené území doplňuje stávající zástavbu na severovýchodním okraji zastavěného území města vymezenou ulicemi Hložkova, B. Němcové a Větrná (vč. uvažovaného prodloužení ul. Větrné na ul. Hložkovu). Území má trojúhelníkový tvar, z jižní a západní strany již zastavěný. Z východní strany je lokalita ovlivněna hlukem a exhalacemi z dopravy, které má částečně omezovat navazující krajinná zeleň. Území je limitováno sítěmi technické infrastruktury vedením STL plynovodu a vedením NN. Z důvodu zástavby území bude třeba provést přeložky této limitující stávající technické infrastruktury. Logické dopravní napojení řešeného území v křižovatce ul. Bařinky/ul. Hložkova bylo omezeno realizací neveřejné obslužné účelové komunikace pro zástavbu rodinnými domy.

Nepravidelný tvar doposud nezastavěného zastavitelného území vyžaduje prověření z hlediska účelnosti jeho využití, zajištění dopravní obsluhy území a splnění požadavku §7 vyhl. č. 501/2006 sb. v platném znění na vymezení ploch veřejných prostranství.

Na základě průzkumu řešené lokality bylo navrženo optimální řešení výstavby z hlediska účelnosti využití. Území bylo řešeno v širších souvislostech a vazbách. S ohledem na možnosti území je stanovena etapizace výstavby. Z důvodu možnosti případu realizace II. etapy před realizací severní části I. etapy dochází prolnutí etapy I. a II. v úseku od křižovatky Ul. Hložkova/ul. Bařinky po novou křižovatku k nové komunikaci u pozemků 14,15.

Rodinné domy na navrhovaných pozemcích č. 14 a 15 lze realizovat dle platného územního plánu ihned, ale z důvodů potřeby účelného využití území a zajištění dopravní obsluhy v adekvátním veřejném prostranství pro novou zástavbu v řešeném území, je tato možnost podmíněna zajištěním podmínek pro rozvoj území. Podmínky v západní části území s pozemky č. 14 a 15 jsou stísněné (území v proluce zástavby) a mohou v případě nevhodné realizace zástavby omezit další rozvoj území. Z tohoto důvodu byly tyto pozemky zahrnuty do etapy II.. V místě pozemků č.14 a 15 je nutné nejdříve zajistit možnou realizaci veřejného prostranství propojující ul. Hložkovu a Větrnou. Tato potřeba vyplynula až při zpracování této územní studie.

Návrh technické a dopravní infrastruktury je navržen v návaznosti na stávající systém veřejné infrastruktury tak, aby umožňoval co nejefektivněji využít zastavitelnou plochu pro bydlení.

Pro území je zajištěno dopravní napojení na stávající dopravní strukturu města a možné napojení území na stávající systém technické infrastruktury města. Nová technická infrastruktura (veřejné řady kanalizace, vodovodu, plynovodu, silnoproudu), respektive jejich prodloužení s potřebnou kapacitou bude realizována před nebo během výstavby rodinných domů. Totéž platí i o dopravní infrastruktuře. Urbanistické řešení vychází a navazuje na stávající urbanistickou strukturu a zohledňuje souběžně s touto územní studií zpracovávanou studii Rekonstrukce komunikace, doplnění chodníků; Otrokovice – ul. Hložkova, Milíčova, Bařinky pořizovanou městem Otrokovice.

Návrh zástavby vychází z tvaru území a širších vazeb na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Charakter navrhované zástavby vychází z důvodu zachování stávajícího charakteru území.

Navržené urbanistické řešení a řešení napojení lokality na technickou a dopravní infrastrukturu vychází z koncepce platného ÚP Otrokovice, požadavku zadání územní studie, studie Rekonstrukce komunikace, doplnění chodníků; Otrokovice – ul. Hložkova, Milíčova, Bařinky, možnostmi geomorfologického členění území a možnostmi vhodného urbanistické začlenění nové zástavby do stávající zástavby.

Velikost pozemků pro rodinné domy byla navržena s ohledem na zajištění potřebných technickoekonomických parametrů pro tento druh zástavby s přihlédnutím ke stávající parcelaci území tak, aby nová parcelace byla co nejjednodušší.

Podmínky prostorového uspořádání byly navrženy z důvodů ochrany charakteru území a zajištění citlivého přechodu zástavby do volné krajiny. Řešené území je pohledově exponované z dálnice D55. Výšková hladina zástavby vychází z podmínek využití stanovených platným územním plánem a charakterem stávající navazující zástavby. Pro zastavitelnou plochu byly stanoveny stavební a uliční čáry. Stavební čára je závazná pro hlavní stavbu rodinného domu a byla stanovena z důvodu zajištění jednotné prostorové kompozice veřejných prostranství.

S ohledem na charakter zástavby v území je třeba stanovit podmínky pro stavby oplocení do veřejného prostranství viz kapitola 3.1. Oplocení v uličním prostoru v území (ul.B. Němcové, Hložkova, Prostřední, Čechova) je běžné, ale jedná se o oplocení nízké do výšky 1,2m. Oplocení jsou převážně transparentní (převažující plochy oplocení) doplněné případnými zděnými sloupky nebo menšími zděnými plochami. Převažují zde oplocení ocelová, ale vyskytují se zde i oplocení s výplní dřevěnou. Oplocení výšky více jak 1,5m je v tomto území již rušivým prvkem znehodnocujícím veřejný uliční prostor. Totéž platí o neprůhledném celoplošném oplocení (zděné, betonové, ocelové, dřevěné atd.) jakožto znehodnocujícího rušivém prvku veřejného prostoru.

Konkrétní řešení vlastní výstavby rodinných domů, technické a dopravní infrastruktury pak bude předmětem navazující dokumentace pro územní a stavební řízení.

5. Závěry a doporučení

Cílem této územní studie je účelné a funkční využití rozvojové plochy pro bydlení BI 404 vymezené územním plánem včetně stanovení podmínek využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání území, návrh urbanistické koncepce tj. návrh základního charakteru zástavby návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury.

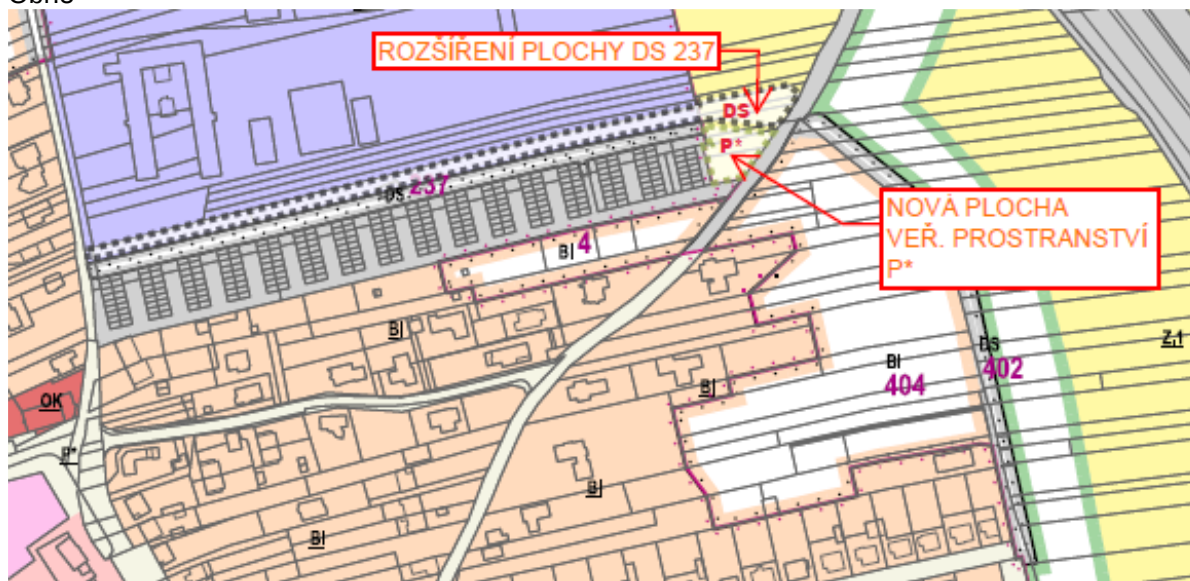
Účelem této územní studie je po jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti stát se podkladem pro rozhodování stavebního úřadu a pro účely vydání závazných stanovisek dle §96 b stavebního zákona.

Na základě průzkumů a navrhovaného řešení územní studie vyplynula tato doporučení:

- Lokalita je z východní strany ovlivněna hlukem a exhalacemi z dopravy, které mají dle návrhu územního plánu omezovat plochy krajinné zeleně K 403. V souběhu s výstavbou v řešeném území by bylo vhodné zahájit i realizaci této krajinné zeleně.
- V budoucí změně územního plánu řešit:

- 1) Rozšíření zastavitelné plochy pro silniční dopravu DS 237 pro zajištění realizace veřejně prospěšné stavby minimálně jednosměrné obslužné komunikace navazující na ul. Větrná a ul. Smetanova i přes to, že za určitých podmínek by toto bylo umožněno za podmínek platného územního plánu. Tato komunikace je významným dopravním prvkem – veřejně prospěšnou stavbou, který zajistí zlepšení dopravní obslužnosti území a odlehčí dopravu v území. Mezi touto plochou a ul. Milíčova vymezit plochu veřejného prostranství P* viz obr. 5
- 2) Doplnění podmínek využití o požadavky na oplocení do veřejných prostranství

Obr.5



6. Splnění požadavků na obsah řešení územní studie

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).* – v územní studii byly navrženy plochy veřejných prostranství, v ploše pro výstavbu rodinných domů je navržena parcelace, byly definovány uliční čáry a stavební čáry, v textové části byly stanoveny podmínky pro zástavbu a etapizaci výstavby.
- *Bude řešen návrh dopravní a technické infrastruktury vč. návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a navazující území.* - je navržena základní struktura dopravní a technické infrastruktury v návaznostech na stávající veřejnou infrastrukturu. Podrobný popis viz podkapitola 3.3. Návrh řešení technické infrastruktury.
- *Řešení bude navrženo s ohledem na majetkoprávní vztahy v území.* – Zohledněno.
- *Stanoví případnou etapizaci výstavby.* – S ohledem na možnosti území byla stanovena etapizace výstavby.

Požadavky na základní koncepci řešeného území

- *Bude respektována základní koncepce rozvoje území města a urbanistická koncepce stanovená Územním plánem Otrokovice.* - Respektováno
- *Budou respektovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem Otrokovice vč. podmínek prostorového upořádání a podmínek ochrany krajinného rázu.* – Respektováno. Podmínky pro výstavbu stanovenou v územní studii vychází z podmínek využití ploch s rozdílným využitím definovaných v územním plánu Otrokovice a pouze je zpřesňují s ohledem na podmínky v řešeném území.
- *Územní studie stanoví urbanistickou koncepci budoucí zástavby vč. veřejných prostranství a zeleně.* – Respektováno.
- *Územní studie prověří architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k volné krajině a k okolní zástavbě.* – Prověřeno, zohledněno v návrhu územní studie a územní studii definovaných podmínkách pro zástavbu.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

- *Budou respektovány stávající limity využití území* – Respektováno. Podrobný popis viz podkapitola 2.1. Širší vztahy a popis řešeného území vč. majetkoprávních vztahů, vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, specifikace nalezených problémů a střetů. a kapitola 4. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení.

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.* – v územní studii byly navrženy plochy veřejných prostranství, v ploše pro výstavbu rodinných domů je navržena parcelace, byly definovány uliční čáry a stavební čáry, v textové části byly stanoveny podmínky pro zástavbu a etapizaci výstavby.
- *Územní studie bude řešit regulativy resp. podmínky využití pro objekty budoucí zástavby (zejména návrh budoucí parcelace, stavební čáry, prostorové uspořádání).* – v územní studii byly navrženy plochy veřejných prostranství, v ploše pro výstavbu rodinných domů je navržena parcelace, byly definovány uliční čáry a stavební čáry, v textové části byly stanoveny podmínky pro zástavbu a etapizaci výstavby.

Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

- *Bude podrobněji rozpracováno dopravní řešení, pořizovatel zpracovateli studie poskytne související podklad – studii ul. Větrná.* – Dopravní řešení vychází ze studie ul. Větrná a doplňuje o propojení ve střední části ul. Hložkova a ul. Větrná.
- *Budou zajištěny dostatečné plochy pro parkování, zejména na stavebních pozemcích RD.* – stanovena stavební čára umožní parkování na vlastním stavebním pozemku RD nebo vedle zastavitelné plochy v místech, kde je stavební čára blíže než 6,0 m.
- *Bude řešena technická infrastruktura pro budoucí zástavbu vč. napojení na stávající technickou infrastrukturu (přípojné body).* – nová technická infrastruktura pro budoucí zástavbu je napojena na stávající technickou infrastrukturu.

- *Bude prověřena a zohledněna kapacita stávajících sítí technické infrastruktury, na které bude lokalita napojena.*- kapacita byla prověřena viz stanoviska správců technické infrastruktury.
- *Budou prověřeny plochy pro veřejné prostory a plochy pro krátkodobou rekreaci jako např. dětské hřiště.*- v územní studii byly vymezeny plochy pro veřejné prostranství umožňující odpočinek a rekreaci v souladu s požadavkem vyhl. 501/2006 Sb..

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. Pořizovatel projektantovi poskytne soupis pozemků s uvedením vlastníků.* – Rozborů a průzkumy jsou podrobně popsány v kapitole 2.1.Širší vztahy a popis řešeného území vč. majetkoprávních vztahů, vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, specifikace nalezených problémů a střetů. Pořizovatel poskytl podklad se soupisem pozemků s uvedenými vlastníky.
- *V rámci zpracování územní studie bude prověřena potřeba etapizace.* – Bylo prověřeno. Na základě podmínek v území byla stanovena etapizace výstavby.
- *V průběhu zpracování územní studie konzultována na výrobních výborech za účasti zpracovatele, pořizovatele, objednatele, případně správců technické infrastruktury, dotčených orgánů a specialistů.* – Bylo respektováno.
- *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.* – Návrh územní studie umožnil předložit variantní řešení ve třech variantách s jedním podvariantním řešením u jedné varianty, tyto variantní řešení byly zdůvodněny a byly uvedeny klady a zápory každé z nich a bylo doporučeno k výběru nejvhodnější variantu s odůvodněním. Na výrobním výboru konaného dne 24.5.2023 za účasti Rady města, pořizovatele a pracovníků MěÚ projektant provedl výklad variantního řešení územní studie.
- *Výběr varianty provede pořizovatel. Ostatní varianty budou v územní studii uvedeny pro informaci.* - Pořizovatel vybral variantu č.3 k dopracování.
- *Územní studii bude projektant konzultovat se správci inženýrských sítí (se správci vodovodů a kanalizací, správci sítí plynovodních a elektro), s určenou zastupitelkou, s Městským úřadem Otrokovice, odborem dopravně-správním, odborem životního prostředí, odborem rozvoje města – oddělením investičním, odborem majetku. Výsledky konzultací budou součástí dokladové části územní studie.* – Dne 7.8.2023 byli požádáni správci sítí, určená zastupitelka a uvedené odbory MěÚ Otrokovice o stanovisko k územní studii a tato stanoviska, pokud se vyjádřili, jsou uvedena v Příloze č.1.
- *Na základě výsledků těchto konzultací a pokynu pořizovatele bude územní studie dokončena.* - Splněno, písemný pokyn viz příloha č. 1.
- *Projektant provede výklad řešení územní studie samosprávě města.* - Výklad byl proveden na požádání.
- *Územní studie bude odevzdána 2x v tištěné podobě a 2x digitální podobě na CD, textová část ve formátech *.doc, *.xls, *.pdf, grafická část ve formátu *.dgn a ve formátu *.pdf.* - Splněno

7. Přílohy

Příloha č.1 - Dokladová část

Příloha č.2 - Prověřované varianty

PŘÍLOHA Č.1 - Dokladová část
Vyjádření DO a správců sítí

1) Odbor životního prostředí, Městský úřad Otrokovice

Předmět: RE: Vyjádření k územní studii Ul. Větrná - Otrokovice

Od: Pšejová Anna <psejova@muotrokovice.cz>

Datum: 14.08.2023 8:14

Komu: 'Ing.arch. Martin Špillar' <m.spiller@email.cz>

Dobrý den,

Ke studii máme pouze několik upozornění:

V lokalitě se nachází kanalizace, která je ve vlastnictví soukromých osob - 3 RD. Napojení na tuto kanalizaci by bylo vhodné konzultovat s jejími vlastníky.

Ve studii se také nepočítá s umístěním stanoviště pro nádoby na tříděný odpad, bylo by vhodné minimálně okomentovat, zda se tímto zpracovatel zabýval a jakým způsobem toto bylo vyhodnoceno.

Co se zeleně v lokalitě týče, v letošním roce bude realizována doprovodná zeleň podél polní cesty na pozemku p.č. 3624 v k.ú. Otrokovice. Izolační pás zeleně navržený v územním plánu (K 403) leží na soukromých pozemcích a s jeho realizací se tudíž v nejbližší době nepočítá. Ve studii je uvedeno, že do doby realizace právě tohoto pásu zeleně bude nutno podél cesty vybudovat příkop. Předpokládám, že tento příkop bude v plochách DS, nikoliv v ploše K.

S pozdravem

Ing. Anna Pšejová

vedoucí odboru životního prostředí

Městský úřad Otrokovice

nám. 3. května 1340

765 02 OTROKOVICE

tel.: 577 680 417 (443)

web: www.otrokovice.cz

psejova@muotrokovice.cz

Vzato na vědomí a do řešení veřejných prostranství doplněna možnost umístit nádoby na tříděný odpad. Odvodňovací příkop se předpokládá realizovat jako součást komunikace v ploše DS.

2) Odbor majetku, Městský úřad Otrokovice

Předmět: RE: Vyjádření k územní studii Ul. Větrná - Otrokovice

Od: Zimáková Jaroslava <zimakova@muotrokovice.cz>

Datum: 09.08.2023 14:40

Komu: 'Ing.arch. Mar□n Špillar' <m.spiller@email.cz>, <zenahlikova@muotrokovice.cz>, <psejova@muotrokovice.cz>, <krystynikova@muotrokovice.cz>, <stabl.erik@muotrokovice.cz>

Kopie: <hanouskova@muotrokovice.cz>, <liberova@muotrokovice.cz>

Vážený pane inženýre, vážení kolegové,

po pročtení aktuální územní studie "Ul. Větrná" sdělujeme za odbor majetku tyto postřehy a skutečnosti, které jsou nám z naší činnosti známy:

Pozemek parc. č. 1850/42 v k. ú. Otrokovice, na kterém je nově studií navržena komunikace (v plochách DS 237), je ve vlastnictví Eliprim specialist s .r. o., který má na tomto pozemku svůj investiční záměr dostavby garáží, s tím, že 1. etapa dostavby z horní části od ul. Hložkova již prošla vyjádřením orgánů města a zřejmě i povolovacími procesy, majetkoprávně má tento investor již sjednáno vypořádání s městem - je uzavřena budoucí kupní smlouva o odkupu částí pozemku parc. č. 1850/5 do budoucna zastavěných napojením jednotlivých bloků řadových garáží (jde o dotčení v součtu mezi jednotlivými bloky garáží cca 15 m2), dále jsou uzavřeny smlouvy o zřízení služebností pro vedení přípojek a pro město pro vedení sítě VO na pozemku investora Eliprim specialist s.r.o. Garáže budou doplněny ke stávajícím řadám garáží a přístupné výlučně z ul. Milíčova. S ohledem na investiční záměr Eliprim je tedy tato navrhovaná průjezdní komunikace na daném pozemku zřejmě nerealizovatelná. Případná nová komunikace by se musela tedy zřejmě posunout na jiné pozemky, které jsou ale již součástí stávajícího oploceného areálu. Zřejmě by se musela i řešit změna platného ÚP - změna na DS? Popř. řešit jiným způsobem.

Dále na pozemku parc. č. 1850/45 v k. ú. Otrokovice, přes který je také navržena stejná budoucí komunikace, má město s EG.D, a.s. uzavřeny smlouvy budoucí o zřízení služebností, bude tam třeba dodržet ochranná pásma atd.

Dále k souboru pozemků pod č. 19 dle situace etapizace územní studie, jsou pozemky paní Mrázkové, která nedávno konzultovala na OM další postup, kdy plánuje na těchto pozemcích stavbu RD s přístupem přes pozemek parc. č. 1900/41, který vlastní s manž. Krkoškovými, se kterými se na oddělení pozemků a budoucích stavebách a přístupech k RD již takto dohodla.

K otázce doporučené výše oplocení lze určitě souhlasit s výškou 120 - 150 cm a důvody v textu studie uváděnými. Upozorňujeme v této souvislosti z praxe na aktuálně probíhající řízení ohledně nového betonového oplocení pozemku parc. č. 1963/8 v k. ú. Otrokovice (p. Novák) - realizované provedení na místě - neprůhledné betonové prefabrikáty, výška plotu 2 m.

S přátelským pozdravem

Mgr. Jaroslava Zimáková

vedoucí odboru majetku

Městský úřad Otrokovice

nám. 3. května 1340

765 02 OTROKOVICE

tel.: 577 680 248, mobil: 702 132 069

web: www.otrokovice.cz

zimakova@muotrokovice.cz

Záměr dostavby garáží je v této územní studii respektován. Tento záměr rozšíření garáží bez zajištění související kapacitní obslužné komunikace je z hlediska řešení dopravy nevhodný, protože zatěžuje území zvýšením automobilové dopravy a zhoršuje podmínky dopravní obslužnosti v území (napojení garáží na nekapacitní úzkou komunikaci ul. Milíčova.) Z tohoto pohledu je nutné promítnutí tohoto problému do územního plánu a zajistit podmínky vytvořením koridoru pro novou obslužnou komunikaci mezi garážemi a průmyslovým areálem souběžně s ul. Milíčova. Zohledněno v územní studii.

Ostatní připomínky vzaty na vědomí.

3) Odbor dopravně-správní, Městský úřad Otrokovice

Předmět: RE: Vyjádření k územní studii Ul. Větrná - Otrokovice

Od: Krystyníková Renata <krystynikova@muotrokovice.cz>

Datum: 15.08.2023 15:15

Komu: 'Ing.arch. Mar□n Špillar' <m.spiller@email.cz>

Kopie: Liberová Anna <liberova@muotrokovice.cz>

Dobrý den pane architektě,

přečetla jsem si zaslané materiály a mám pár postřehů a připomínek.

- str. 6 odstavec: Řešené území se nachází v severovýchodní okrajové části města Otrokovice v lokalitě Na Mostkovici viz obr. č.2. Území je vymezeno ulicemi ul. Větrná/ ul. Hložkova z jižní a západní strany bezprostředně navazuje na území s obytnou zástavbou. Ze severní a východní strany navazuje na část nezastavěného území ukončeného dálnicí D55. Na severozápadní straně navazuje řešené území na lokalitu s bloky garáží napojených na ulici Bařinky. Dopravně je území napojeno z ulice B. Němcové přes ulici Větrnou, ulici Hložkovu a ul. Bařinky. V územním plánu se počítá v ploše pro silniční dopravu DS 402 s prodloužením ul. Větrná a jejím propojením s ul. Hložkova. V současné době je území vymezené pro plochu BI 404 a DS 402 využíváno k zemědělským účelům a postupně zastavováno rodinnými domy. Terén je mírně svažitý severozápadním směrem od ul. Větrná k ulici Hložkova.

· Garáže jsou napojeny na ulici Milíčova, která je napojena na ul. Smetanova a ul. Hložkova

Opraveno

- str. 9 tabulka – pojmenování problému – bod 1 – nekapacitní dopravní infrastruktura – v popisu problému zmiňujete 3,5 m obousměrnou komunikaci

· ul. Větrná, ul. B. Němcové, ul. Bařinky, ul. Milíčova i ul. Hložkova v části mezi ul. B. Němcové a Bařinky jsou úzké, stěží se vyhnout 2 vozidla

Problém doplněn a zmíněn v textu kap. 3.2.

- str. 13 bod 3.1: Řešené území se nachází v severovýchodní části města Otrokovice. Území přímo navazuje na zastavěné území a doplňuje jej. Řešené plochy mají limitující faktory podzemního vedení STL plynovodu a rozvodů nn technické infrastruktury, nekapacitní stávající dopravní infrastruktury v severní části ul. Hložkova. Limit nekapacitní stávající dopravní infrastruktury v severní části ul. Hložkova je důvodem pro etapizaci výstavby v území a pro rozšíření řešeného území územní studií.

Z hlediska širších vztahů je vhodné řešit propojení plochy pro silniční dopravu DS 237 zajišťující obsluhu garáží a stávající ulice Milíčova se zkapacitněnou severní částí ul. Hložkova. V místě napojení by vznikla plocha pro veřejné prostranství. Toto řešení by přispělo ke zlepšení dopravní obsluhy území včetně návaznosti na novou komunikaci v ploše pro silniční dopravu DS 402.

· jak jsem psala výše, pro rozvoj území jsou limitující dle mého názoru všechny možné příjezdy do nové lokality, část ul. Hložkova tvoří dopravní hrdlo, většinou zde nejsou chodníky (nenavazují, jsou úzké). Pokud se chce rozvoj plochy, měly by na příjezdech být plnohodnotné obousměrné komunikace s chodníky. Řešení dopravy jednosměrkami způsobí zbytečné závleky.

Vzato na vědomí. Konkrétní řešení organizace dopravy bude předmětem navazující projektové přípravy. S ohledem na prostorové podmínky je pravděpodobné, že se k zjednosměrnění některých komunikací bude muset přistoupit.

- str. 14 odstavec: *Požadavky na oplocení do veřejného prostranství*

Pro oplocení v uličním prostoru v daném území z důvodů zachování charakteru území a zajištění souladu s Územním plánem Otrokovice je třeba dodržovat tato pravidla:

- výška oplocení bude do v. 1,2 m v odůvodněném (např. návaznost na výšku stávajícího sousedního oplocení, konfigurace terénu) případně maximálně 1,5 m

- oplocení bude převážně transparentní, jsou přípustné zděné, gabionové nebo monolitické sloupky, podezdívky a nepřevládající plné plochy (plná plocha do 30% celkové délky oplocení)

- oplocení nesmí působit rušivě, bránit ve využívání veřejných prostranství (např. nesmí bránit v rozhledových poměrech v křižovatkách, nesmí omezovat údržbu veřejných prostranství, nesmí bránit ve správě a údržbě veřejné technické infrastruktury atp.).

· plot nesmí bránit nejen v rozhledech v křižovatkách, ale také na sjezdech a zejména tam, kde se na komunikaci vjíždí přes chodník, je potřeba zajistit průhlednost, aby se zabránilo možné kolizi vyjíždějícího vozidla s dítětem (odrážedlo, jízda na kole do 10 let věku po chodníku povolena). Překážky mohou být na sjezdech do 70 cm.

Vzato na vědomí. Bude předmětem navazujících projektové přípravy a povolovacích procesů staveb.

- str. 14,15 bod 3.2: Hlavním přístupovým směrem je ulice Větrná, ulice Hložkova od křižovatky ul. Bařinky/Hložkova a sekundárně ul. Milíčova. Ul. Milíčova vč. navazující severní části ul. Hložkova nejsou kapacitní. Podmínkou pro zástavbu v řešeném území je nutné rozšířit severní část ul. Hložkova z 3,5 m na 6,0 m. Ul. Milíčova zajišťuje v současné době primárně obsluhu garáží. Tato komunikace má cca 2,5 m. Územní plán počítá s vytvořením další komunikace v severní části území za garážemi, ale neuvažuje s jejím propojením na ul. Hložkova. Toto propojení se jeví jako důležité a umožňovalo by realizaci systému jednosměrných ulic, přičemž by došlo i k odlehčení ul. Hložkova. Z tohoto důvodu tuto situaci územní studie řeší.

Uliční prostory s komunikací o šířce 6,0 m (min. 5,0 m) jsou navrženy v celkové šířce min. 9,0 m, kde po jedné straně vede chodník o šířce 1,5 m a po druhé straně pás zeleně rovněž o šířce 1,5 m. V ojedinělých případech je chodník z prostorových důvodů rozšířen na 1,7 a 2,5 m. Ve střední části je navržena jednosměrná komunikace š. 3,5 m. Směr jednosměrného provozu bude zpřesněn v navazující projektové dokumentaci.

Parkovací stání budou řešena na pozemcích určených k výstavbě rodinných domů.

Pěší doprava uvnitř lokality je řešena chodníky podél navržených místních komunikací. Chodníky podél jednosměrné komunikace budou sloužit jako hlavní pěší tah z území.

Konkrétní návrh dopravního řešení bude předmětem navazující dokumentace pro územní, resp. stavební řízení.

· Dle mého názoru není kapacitní ani Hložkova v úseku od B. Němcové po Bařinky a ani Bařinky. V ul. Bařinky bohužel stojí vozidla před RD na komunikaci a průjezd ostatních vozidel to komplikuje, navíc, pokud zeleň před domy zasahuje (přesahuje) do komunikace. Dnes jsou auta větší než bývala a 2 SUV mají problém se na komunikaci o šířce 4-5 m vyhnout. Chodník v části ul. Hložkova (od B. Němcové po Bařinky) je ve stejné úrovni jako vozovka, při vyhýbání vozidla najíždí až na něj a navíc lidé po něm nechodí, neboť je úzký.

- Co se parkování týče, tak souhlasím s tím, aby parkovací stání byla řešena na pozemcích určených k výstavbě rodinných domů, min. v počtu 2 stání. Zároveň ale doporučuji, aby se v lokalitě našlo pár míst, kde by šlo zřídit parkoviště pro návštěvy.
- Novou lokalitu dále doporučuji vybavit opatřeními, která zajistí zónu 30.

Vzato na vědomí. Součástí veřejných prostranství může být parkoviště. Organizace dopravy jako vytvoření obytné zóny nebo zóny 30 vč. řešení odstavných parkovacích míst pro návštěvy bude předmětem projektové přípravy rekonstrukcí stávajících komunikací a řešení nových komunikací.

- str. 17 odstavec: Na základě průzkumu řešené lokality bylo navrženo optimální řešení výstavby z hlediska účelnosti využití. Území bylo řešeno v širších souvislostech a vazbách. S ohledem na možnosti území je stanovena etapizace výstavby. Z důvodu možnosti případu realizace II. etapy před realizací severní části I. etapy dochází prolnutí etapy I. a II. v jižní části severní části ul. Hložkova.
- Spojení „v jižní části severní části ul. Hložkova“ nerozumím

Zohledněno. Text s popisem upraven.

- str. 18 bod 5 : se závěry a doporučeními lze souhlasit
- str. 20 bod „Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury“:
- doporučuji zabývat se plochou pro parkování návštěv

Veřejná prostranství umožňují umístit odstavná parkovací místa pro návštěvy. Řešení odstavných parkovacích míst pro návštěvy bude předmětem projektové přípravy rekonstrukcí stávajících komunikací a řešení nových komunikací.

- s ohledem na lokalitu bych doporučila zabývat se místem pro umístění kontejnerů (tříděný odpad)

Veřejná prostranství umožňují umístit kontejnery na tříděný odpad.

- situace B.2:
- doporučuji vozovku vedoucí k parcelám 1-10 rozšířit na 6 m a chodníky v celé lokalitě udělat v jednotné šířce.

Ponecháno beze změny. Bude předmětem navazující projektové přípravy.

- napojení DS 237 na komunikaci Hložkova, tak jak je zaneseno v situaci B.2 považuji za nevhodné – u parcely 20 bych viděla tří / čtyřramennou křižovatku,

Přeřešeno s ohledem na budoucí možné napojení nové komunikace na severní straně garáží.

- část ulice Hložkova v úseku od kř. B. Němcové po kř. Bařinky rozšířit a zvážit úpravu křižovatky Hložkova-Bařinky- neveřejná účelová komunikace,

Úprava křižovatky s neveřejnou komunikací je z majetkoprávních důvodů problematická a tudíž úpravu nezvažujeme.

- navrhovanou lokalitu již dále projektovat na zónu 30 (zklidnění dopravy).

Organizace dopravy jako vytvoření obytné zóny nebo zóny 30 vč. řešení odstavných parkovacích míst pro návštěvy bude předmětem projektové přípravy rekonstrukcí stávajících komunikací a řešení nových komunikací.

Dále doporučuji:

- dořešit příchod pěších do nové lokality – v některých úsecích chodník chybí – jak budou chodit děti do škol – město v současné době v zónách 30 (konkrétně tady na horním středu) dobudovává chodníky, obyvatelé nechtějí chodit po cestě,

Chodníky jsou v nové lokalitě řešeny. Bohužel ve stávající navazující zástavbě chodníky chybí.

- zkusit získat neveřejnou komunikaci, protože si myslím, že parcely 14, 15 jsou nešťastné (RD bude nudle).

Pro celé území by získání neveřejné komunikace do vlastnictví a správy města bylo přínosem. Vytvořil by se jeden veřejný prostor propojující ul. Hložkova a novou ul. Větrná. Potřeba nové komunikace souběžné s neveřejnou komunikací navrženou touto studií by odpadla a došlo by k lepšímu a účelnějšímu využití území.

V dalším stupni se domnívám, že kolegové budou chtít prověřit průjezdnost křižovatek a oblouků vlečnými křivkami (min. pro vozidla svozu komunální techniky). Tato lokalita je celkem daleko od nejbližší zastávky MHD. Bude se chtít zavést do nové lokality MHD?

O MHD se neuvažuje. V současné době by z prostorových důvodů nebylo vhodné do těchto míst trasy MHD zavádět.

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

4) Správce vodovodů a kanalizací

Váš dopis zn.: elektronické podání
Ze dne: 07.08.2023
Jednací číslo: VZDOK-230815-06
Vyřizuje: Ing. Jan Schieferdecker
Telefon: 577 124 223
E-mail: jan.schieferdecker@vodarnazlin.cz
Datum: 29.08.2023

Žadatel:
ŠPILLER s.r.o.
Štefánikova 131/61
612 00 Brno

Vyjádření ke studiím, územně plánovací dokumentaci atd. provozovaných společností **Vodárna Zlín a.s. (dále jen VZ)**

Název akce: Územní studie "Ul. Větrná"

Lokalizační údaje:	Okres:	Zlín
	Obec:	Otrokovice
	Název k.ú.:	Otrokovice
	Parcela:	více parcel
	Upřesnění:	Miličova, Hložkova, Větrná

Popis stavby:

Předmětem řešení je územní studie v lokalitě Větrná v Otrokovicích pro plánovanou výstavbu cca 20 RD, včetně příslušné infrastruktury. Řešené území se nachází v severovýchodní části města Otrokovice. Cílem je vytvořit územně plánovací podklad pro rozhodování v území, případně při zjištění potřeby vytvořit podklad pro pořízení změny územního plánu.

Zásobování pitnou vodou je řešeno novými vodovodními řady, které budou napojené na stávající vodovodní řad PE 80 končící v ul. Hložkova na pozemku parc. č. 2323/1 a na stávající vodovodní řad PE 60 končící ul. Větrná na pozemku parc.č. 3653 v k. ú. Otrokovice. Vodovodní řady v řešené lokalitě budou uloženy do veřejných prostranství – místních komunikací.

Všechny nové objekty budou napojeny na jednotný systém odkanalizování do kanalizace PVC DN 250, 300, 500. Splaškové odpadní vody budou převážně svedeny gravitačně. V případě, že nebude možné realizovat veřejný řad gravitační splaškové kanalizace dle PRVAK v jižní části řešeného území navrhovaných parcel č.1 -10, tak bude kanalizace svedena do čerpací stanice a následně napojena na tlakovou kanalizaci svedenou do gravitační kanalizace v ul. Větrná.

Dešťové vody ze stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů budou přednostně likvidovány na těchto pozemcích vsakem dle hydrogeologických podmínek. Do jednotné kanalizace budou zaústěny pouze bezpečnostní přepady. Dešťové vody z veřejných komunikací budou odváděny do veřejné jednotné kanalizace.

Vzhledem k rozsahu stavby mohou být podklady poskytnuty v digitální formě - <https://www.vodarnazlin.cz/sluzby/vyjadreni/>, záložka "Žádost o poskytnutí dat DGN".

VZ souhlasí s předloženou projektovou dokumentací v případě, že budou splněny následující podmínky:

Podmínky VZ k řešené akci:

1. Z hlediska odvádění odpadních vod je nutno zájmovou lokalitu (rozvojová plocha č. 235/BI/Z dle územního plánu města Otrokovice) řešit v souladu se zpracovaným Generellem odvodnění města Otrokovice 5/2022, tzn. přednostně gravitační způsob odvádění splaškových vod a regulovaný odtok dešťových vod z

komunikací a stavebních parcel do stávající kanalizace v max. množství 7,0 l/s.

2. V případě, že je uvažováno s provozováním vodovodu či kanalizace (splaškové nebo jednotné) společností Vodárna Zlín a.s., požadujeme dodržení technických požadavků na výstavbu vodovodů a kanalizací a konzultovat další stupně PD v průběhu zpracování s příslušnými pracovníky VZ.
3. Vodovod i kanalizace musí být situovány tak, aby bylo dodrženo jejich ochranné pásmo dle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, tj. 1,5m od vnějšího líce potrubí na obě strany, a to od stávajících i budoucích objektů (např. stavební objekty, opěrné zdi, oplocení, skříně NN, pilíře HUP, sloupy VO apod.).
4. Požadujeme předložit další stupně PD (ÚR, DSP) k odsouhlasení – podat novou žádost opět přes vyjadřovací portál <https://www.vodamazlin.cz/sluzby/vyjadreni/>.

Toto vyjádření je platné rok od data jeho vystavení a za podmínky, že je žadatelem/stavebníkem podepsáno níže uvedené čestné prohlášení. Toto vyjádření zavazuje i právní nástupce stavebníka za předpokladu převzetí veškerých závazků původního žadatele.

Ing. Jan Schieferdecker
Vedoucí oddělení TPC

Vodárna Zlín a.s.
třída Tomáše Bati 383, Louky, 763 02 Zlín
(T) +420 577 124 223
(F) +420 577 124 264
(E) jan.schieferdecker@vodamazlin.cz
www.vodamazlin.cz

Čestné prohlášení žadatele/stavebníka *) - určeno pro stavební úřad

Prohlašuji, že stavebnímu úřadu předkládám projektovou dokumentaci ve znění a podobě, které bylo předloženo společnosti Vodárna Zlín a.s. k vyjádření.

Současně prohlašuji, že akceptuji veškeré podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Vodárna Zlín a.s.

V

Dne

Jméno a podpis:

*) nehodící se škrtnete

5) Správce elektroinstalace

Předmět: FW: Vyjádření k územní studii UI. Větrná - Otrokovice

Od: Buriánek, Ladislav <ladislav2.burianek@egd.cz>

Datum: 17.08.2023 10:18

Komu: "Ing.arch. Martin Špillar" <m.spiller@email.cz>

Dobrý den,
připojení předmětné lokality k distribuční soustavě bude řešeno na základě podané žádosti na nová odběrná místa. Následně bude zvoleno možné technické řešení.

S pozdravem

Ladislav Buriánek
Správa sítě Morava východ
E ladislav2.burianek@egd.cz
EG.D, a.s.
Zlínská 230
765 27 Otrokovice

6) Správce plynoinstalace

GasNet Služby, s.r.o.
Odbor rozvoje PZ
Martin Pilný
Senior specialista rozvoje PZ
Region Morava
Green Building II
Tuřanka 1554/115b
627 00 Brno

Číslo protokolu: 4000251797
Datum: 18.08.2023

Stanovisko provozovatele distribuční soustavy

Společnost GasNet, s.r.o., (dále jen „PDS“) je provozovatelem distribuční soustavy (dále jen „DS“) a nebude investorem níže uvedeného plynárenského zařízení (dále jen „PZ“). PDS upozorňuje stavebníka/žadatele, že PZ může být provozováno pouze na základě licence na distribuci plynu, udělené podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), jak vyplývá z pozdějších předpisů, provozování samostatné plynovodní přípojky musí být zajištěno tak, aby se nestala příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob.

V případě budování samostatné plynovodní přípojky pro více odběrných míst předloží stavebník/žadatel projektovou dokumentaci připojení pro příslušné veřejnoprávní řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, k vydání stanoviska PDS na příslušné pracoviště GasNet Služby, s.r.o., regionální operativní správu sítí (viz Kontaktní systém: „Stanovisko ke stavbě plynárenského zařízení“). Podmínkou její akceptace je zpracování autorizovaným projektantem dle zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Způsob zajištění provozování musí stavebník/žadatel prokázat nejpozději před připojením PZ k DS. Podmínkou zajištění distribuce je uzavření Smlouvy o připojení k distribuční soustavě mezi stavebníkem/žadatelem a PDS.

Bližší informace jsou uvedeny na internetových stránkách PDS - Připojení více odběrných míst (<http://www.gasnet.cz/cs/rozsireni-dso-vice-odbernihych-mist/>).

PDS potvrzuje kapacitní možnost připojení objektu do výše garantovaného příkonu.

Garantovaný příkon:

Celkový disponibilní příkon za kategorie DOM, MO, SO, VO [m3/hod]: 30,00

Specifické podmínky

Připojení lokality Větrná na stávající PZ je řešeno z přeložky stávajícího STL plynovodu DN 200. Přeložka je možná jen na základě Smlouvy o přeložce s vlastníkem distribuční plynárenské sítě společností uzavřené před vydáním souhrnného stanoviska GasNet k projektové dokumentaci.

V dané lokalitě se nachází katodické propojení STL plynovodu DN 200 a VTL plynovodu DN 300. V rámci výstavby nových PZ je nutno řešit toto katodické propojení, zda bude zrušeno nebo nahrazeno.

7) Koordinace s akcí Rekonstrukce komunikace, doplnění chodníků; Otrokovice – ul. Hložkova, Milíčova, Bařinky

Dne 5.9.2023 proběhla pracovní schůzka ve věci koordinace územní studie a studie Rekonstrukce komunikace, doplnění chodníků; Otrokovice – ul. Hložkova, Milíčova, Bařinky zpracovávanou Projektovou kanceláří Marcela Sedlářová za účasti paní Sedlářové s kolegy projektanty, pracovníků MěÚ, starostkou města Otrokovice, pořizovatele a zpracovatele územní studie. Na základě tohoto jednání byla územní studie dopracována a finalizována.

Dne 1.11.2023 byla finalizovaná územní studie rozeslána odborům MěÚ Otrokovice k poslednímu případnému připomínkování, připomínky nebyly uplatněny. Dne 4.12.2023 byla územní studie projednána s určenou zastupitelkou a starostkou města Otrokovice Bc. Hanou Večerkovou.

PŘÍLOHA Č.2 - Prověřované varianty

Požadavkem zadání územní studie bylo v průběhu zpracování územní studii konzultovat na výrobních výborech za účasti zpracovatele, pořizovatele a objednatele. Zadání územní studie umožňuje předložit 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. Na výrobním výboru projektant provedl výklad variantního řešení územní studie.

Z průzkumu území vyplynula možnost variantního řešení ve 3 variantách (1,2,3) z toho varianta 1 má podvariantu (a) a (b).

Území řešené touto územní studií bylo v územním plánu vymezeno jako plocha bydlení individuálního z důvodu zachování kontinuity územního plánování, jednalo se o zbytkovou část původně rozsáhlejší plochy určené k výstavbě rodinných domů. Dopravní napojení plochy bylo vyřešeno návrhem plochy dopravy silniční. Jedná se o plochu bydlení individuálního BI 404 a plochu pro silniční dopravu DS 402. Plocha pro silniční dopravu propojuje ul. Větrnou a křižovatku ul. Milíčova/ul. Hložkova. Území je v současné době postupně zastavováno a ne zcela efektivně především z pohledu dopravní obslužnosti a využitelnosti území v návaznosti na realizaci veřejné technické infrastruktury. Nová zástavba je rozptýlená a napojena na málo kapacitní dopravní infrastrukturu zvláště v severní části ulic Hložkova.

Jako nejméně vhodné řešení zástavby pro dané území se jeví dostavba proluk v ul. Hložkova a jednostranná zástavba podél nové komunikace v ploše DS 402. V celém území by bylo možno realizovat cca 10 rodinných domů (RD) z toho 3 RD na ul. Hložkova a 7 RD podél komunikace dlouhé cca 250m v ploše DS 402. Toto řešení nepředkládáme, protože toto je umožněno územním plánem.

Předkládané variantní řešení se snažilo co nejeefektivněji využít řešené území, jehož podstatou bylo zajištění dopravní obslužnosti území (automobily/pěší) a vyšší možnost zastavitelnosti území. Pro určení základní koncepce byly navrženy tři základní varianty, přičemž varianta 1 byla navržena ve dvou podvariantách.

Varianta 1

Podvarianta 1a byla navržena s využitím stávající komunikace š. cca 3,0m slepé ul. Hložkova, která zpřístupňuje vnitřní část území a napojuje se na novou komunikaci spojující ul. Větrnou a ul. Milíčovu. Vprostřed území je navržena křižovatka s obslužnými komunikacemi umožňujícími oboustrannou zástavbu. Při ul. Hložkova a křižovatky ul.Bařinky/ulic Hložkova je navržena vyhláškou požadovaná plocha veřejného prostranství. V území se uvažuje se samostatně stojícími domy popř. dvojdomy s ohledem na stávající charakter okolní zástavby. V takto organizovaném území by mohlo vzniknout až 18 RD.

Pozitiva: návaznost na stávající obslužnou komunikaci.

Negativa: možná nereálnost z hlediska majetkoprávních vztahů a nesouhlasu vlastníka stávající obslužné komunikace.

Možnosti úprav: V místě obratiště vytvořit komunikaci ve směru Z. Možnost získání plochy pro realizaci 1-2 RD navíc.

Podvarianta 1b zachovává principy podvarianty 1a přičemž zohledňuje případné znemožnění realizace rozšíření a propojení slepé ul. Hložkova s novou komunikací v ploše DS 402, je zde zohledněna možnost úpravy uvedená výše v podvariantě 1a. Kapacita území by byla v tomto řešení 20 RD.

Pozitiva: Zmírnění negativa podvarianty 1a

Negativa: Blízkost křižovatky ul.Bařinky/ulic Hložkova.

Možnosti úprav: Bez úprav.

Varianta 2 představuje jiný způsob dopravního řešení při zachování možnosti výstavby 20 RD a možného zintenzivnění zastavitelnosti území. V území se uvažuje se samostatně stojícími domy popř. dvojdomy s ohledem na stávající charakter okolní zástavby. Přípustná by v tomto území mohla být v jižní části řešeného území i řadová zástavba s tím, že řadové domy by vytvářely malé bloky. V takto organizovaném území by mohlo vzniknout 20 RD s tím, že v případě řadové zástavby by se zastavěnost mohla zvýšit o 13 RD na kapacitu území 33 RD.

Pozitiva: maximální využití území z hlediska zastavěnosti.

Negativa: možná nereálnost z hlediska majetkoprávních vztahů a nesouhlasu vlastníka stávající obslužné komunikace.

Možnosti úprav: Ve střední partii území propojit s komunikací v ploše DS 402 a vytvořit oboustrannou zástavbu. Možnost navýšení kapacity RD.

Varianta 2



Varianta 3 zohledňuje majetkoprávní vztahy v území s ohledem na nemožnost navázat na stávající slepou komunikaci ul. Hložkova. Středem území je navržena jednosměrná komunikace propojující ul. Hložkova a komunikaci v ploše DS 402. Plocha pro veřejné prostranství je přesunuta do středu území a při ulici Hložkova je vymezena plocha pro zástavbu 2 RD. V území se uvažuje se samostatně stojícími domy popř. dvojdomy s ohledem na stávající charakter okolní zástavby. V takto organizovaném území by mohlo vzniknout 20 RD.

Pozitiva: vyšší využití území z hlediska zastavěnosti oproti variantě 1 a 2 (v případě nerealizace řadové zástavby).

Negativa: omezené možnosti zástavby v proluce v ul. Hložkova. Převažující jednostranná zástavba.

Možnosti úprav: propojení stávající slepé komunikace ul. Hložkova a navržené jednosměrné komunikace umožňující zlepšení dopravní obslužnosti území.

Varianta 3



Varianty byly konzultovány dne 24.05.2023 s pořizovatelem, určenou zastupitelkou a radou města. Na základě této konzultace pořizovatel vybral k dopracování variantu 3. Ostatní varianty jsou v územní studii uvedeny pro informaci.