

Obsah

A.1	Základní údaje.....	2
A.2	Územní studie.....	3
A.2.1	Úvod.....	3
A.2.2	Vymezení řešeného území, širší vztahy, podmínky ochrany hodnot a charakteru území	5
A.2.3	Základní zásady urbanistické koncepce.....	7
A.2.4	Podmínky pro dopravní infrastrukturu	9
A.2.5	Podmínky pro technickou infrastrukturu	11
A.2.6	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	12
A.3	Odůvodnění územní studie.....	13
A.3.1	Údaje o pořízení územní studie.....	13
A.3.2	Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	13
A.3.3	Údaje o splnění zadání územní studie	15
A.3.4	Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	16
A.3.5	Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem ZPF vymezeným v územním plánu.....	17
A.3.6	Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území	18

A.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<u>Název dokumentace:</u>	ÚZEMNÍ STUDIE – Lokalita „Nad Zámkem“ Uherský Brod
<u>Pořizovatel:</u>	Město Uherský Brod Masarykovo nám. 100, 688 17 Uherský Brod
<u>Oprávněná osoba:</u>	Ing. Petr Velecký
<u>Objednatel:</u>	Město Uherský Brod Masarykovo nám. 100, 688 17 Uherský Brod
<u>Gen. projektant:</u>	Ing. arch. Ivo Koudelka (ČKA 02 164) Hradištská 35, 688 01 Uherský Brod
<u>Projektant:</u>	David Plessner
<u>Datum zpracování:</u>	srpen 2019

Správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo města Uherský Brod	Razítko – podpis pořizovatele
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Petr Velecký Odbor rozvoje města Oddělení městské architektury	

Záznam o aktuálnosti:

Možnost využití této studie byla prověřena a schválena úřadem územního plánování dne

..... pod č.j.

Informace o územní studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti dne

.....

z.č.: K2a_019_17112018
SRPEN 2019

K2 A R C H I T E K T I
KOUDELKA & KOUDELKOVÁ
H R A D I Š Ť S K Á č.p. 35
6 8 8 0 1 U H E R S K Ý B R O D
IČ:440 22 361 DIČ:CZ6602171631
Bankovní spojení: KB UB, č.ú.:670944721/ 0100
e-mail: k2@arch.cz web: www.k2architekti.cz

A.2 ÚZEMNÍ STUDIE

A.2.1 Úvod

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

V Územním plánu Uherského Brodu, v platném znění je u plochy B1 (B7): **bydlení v rodinných domech – nízkopodlažní zástavba s možností chovu drobného domácího zvířectva a s možností provozování služeb a obchodu**

Je to **území s převahou obytné funkce v RD** (trvalé bydlení v rodinných domech se zahradou s užitkovou nebo rekreační funkcí).

Přípustné činnosti:

- stavby pro bydlení v rodinných domech – do 3 nadzemních podlaží
- doplňková funkce, nevýrobní služby, drobné řemeslnické dílny, administrativa
- zařízení maloobchodu
- garáže související s rodinným bydlením

Všechny uvedené činnosti nesmí negativně ovlivňovat sousední parcely.

Funkce bydlení je dominantní, proto jiné činnosti (občanské vybavení, příp. další aktivity) nesmí narušovat tuto hlavní funkci.

Nepřípustné činnosti:

- jiná činnost než činnost přípustná na plochách určených pro bydlení v RD
- výstavba zařízení, které negativně ovlivňují okolí pachem, prachem, hlukem, apod. a tím přímo či nepřímo narušují pohodu obytného prostředí

Cíle a účel územní studie:

Účelem územní studie je především získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování o změnách v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Cílem územní studie je navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout základní parcelaci území, navrhnout uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území včetně vymezení veřejných prostranství.

ÚZEMNÍ STUDIE – Lokalita „Nad Zámkem“ Uherský Brod

Město Uherský Brod,
Masarykovo nám. 100, 688 17 Uherský Brod

Studie prověří využití území při respektování stávajících inženýrských sítí.

Při stanovení koncepce zástavby je nutné dbát na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území a to i v průběhu realizace zástavby.

Lokalita „Nad Zámkem“ je řešena jako jeden urbanistický celek funkčně provázaný s okolním územím, zejména s navazující zástavbou rodinných domů. Územní studie řeší návaznost na komunikační systém města. ÚS stanovuje základní prvky prostorové regulace pro umístění budov na stavebních pozemcích.

z.č.:
SRPEN

K2a_019_17112018
2019

K2 **A R C H I T E K T I**
KOUDELKA & KOUDELKOVÁ
H R A D I Š Ť S K Á č.p. 35
6 8 8 0 1 U H E R S K Ý B R O D
IČ:440 22 361 DIČ:CZ6602171631
Bankovní spojení: KB UB, č.ú.:670944721/ 0100
e-mail: k2@arch.cz web: www.k2architekti.cz

A.2.2 Vymezení řešeného území, širší vztahy, podmínky ochrany hodnot a charakteru území

Vymezení řešeného území

Řešené území je zobrazeno v grafické části územní studie např. ve výkrese č. 05 Architektonicko-Urbanistická zástavbová situace a dalších. Řešené území zahrnuje zastavitelné plochy B1 (B7) pro bydlení v rodinných domech upravené podle aktuální katastrální mapy.



z.č.:
SRPEN

K2a_019_17112018
2019

K2 ARCHITEKTI
KOUDELKA & KOUDELKOVÁ
HRADIŠŤSKÁ č.p. 35
688 01 UHERSKÝ BROD
IČ:440 22 361 DIČ:CZ6602171631
Bankovní spojení: KB UB, č.ú.:670944721/ 0100
e-mail: k2@arch.cz web: www.k2architekti.cz

Vymezení řešeného území v katastrální mapě a letecký snímek.

Širší vztahy

Lokalita „Nad Zámkem“ se nachází v severozápadní části města Uherský Brod. Lokalita zahrnuje území mezi stávající komunikací na západu, zastavěným územím na severu, jihu a východu.

Řešené území je nezastavěno a je v současné době využíváno převážně jako zahrady – trvalý travní porost a orná půda. Navazující plochy zastavěného území na severu a na jihu jsou v ÚP vymezeny jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Dopravní napojení lokality je možné ze západní strany ze stávající komunikace (ulice Josefa Herčíka). Nová komunikace bude navržena v místě stávající účelové komunikace v severní straně řešené lokality.

Docházková vzdálenost z řešené obytné zástavby lokality (z nejvzdálenější části) na zastávku autobusové dopravy „Uherský Brod, Tovární“ je cca 730 metrů.

Přes řešené území neprochází žádná stávající technická infrastruktura.

Podmínky ochrany hodnot a charakteru území

Přírodní podmínky

Lokalita je situovaná v severozápadní části města Uherský Brod, na severu a jihu navazuje na zastavěné území.

Nadmořská výška řešeného území se pohybuje v rozmezí od 239 – 249 m n. m., území se svažuje jižním až jihozápadním směrem.

Území je v současné době využíváno převážně jako zahrady – trvalý travní porost a orná půda. V území je několik zahrad, na kterých jsou vysázeny zejména ovocné stromy.

V území nejsou zastoupeny významné krajinné prvky ani jiné přírodní hodnoty a limity. Návaznost na cestní síť je respektována.

Kulturní hodnoty

V řešeném území se nenachází kulturní památka ani jiné kulturní a historické hodnoty. Do řešeného území nezasahuje území s archeologickými nálezy.

Charakter navazující zástavby a charakter obytné zástavby

Stávající zástavba rodinných domů je různorodá. Rodinné domy jsou zde samostatně stojící i v řadové zástavbě.

Nová zástavba v obytném souboru by měla respektovat územní plán dané lokality.

z.č.: K2a_019_17112018
SRPEN 2019

K2 **A R C H I T E K T I**
KOUDELKA & KOUDELKOVÁ
H R A D I Š Ť S K Á č.p. 35
6 8 8 0 1 **U H E R S K Ý B R O D**
IČ:440 22 361 DIČ:CZ6602171631
Bankovní spojení: KB UB, č.ú.:670944721/ 0100
e-mail: k2@arch.cz web: www.k2architekti.cz

A.2.3 Základní zásady urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z podmínek řešeného území, způsobu dopravního napojení a vazeb na navazující území města. Při návrhu koncepce zástavby bylo přihlédnuto také k současné struktuře a využívání pozemků.

Dopravní systém vytváří severní sběrnou komunikaci situovanou v severní části řešeného území, na kterou jsou kolmo napojeny další komunikace, které jsou zakončeny obratištěm.

Zástavba ulic je navržena jako oboustranná. Koncepce zástavby vymezuje hlavní uliční prostor s orientací líce budov rodinných domů do tohoto prostoru.

Koncepce zástavby částečně vychází ze stávající parcelace, která zajistí návaznost na směr a orientaci parcel stávající zástavby a umožní postupnou zástavbu území skupinami vlastníků.

Funkční členění území

Řešené území ÚS zahrnuje zastavitelné plochy B1 (B7) pro bydlení v rodinných domech.

V souladu s podmínkami využití ploch stanovenými v územním plánu jsou plochy v územní studii podrobněji členěny na:

- Stavební pozemky rodinných domů s možností umístění budov
- Pozemky zahrad s možností oplocení
- Veřejná prostranství – místní komunikace
- Veřejná prostranství – zelené pásy podél komunikací
- Veřejná prostranství – chodník
- Veřejná prostranství – zeleň

Funkční členění území je zakresleno v grafické části územní studie, ve výkrese č. 05 Architektonicko-Urbanistická zástavbová situace.

Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro podrobnější členění ploch nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití pozemků. Platí podmínky využití ploch stanovené v územním plánu.

Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)

z.č.: K2a_019_17112018
SRPEN 2019

K2 A R C H I T E K T I
KOUDELKA & KOUDELKOVÁ
H R A D I Š Ť S K Á č.p. 35
6 8 8 0 1 U H E R S K Ý B R O D
IČ:440 22 361 DIČ:CZ6602171631
Bankovní spojení: KB UB, č.ú.:670944721/ 0100
e-mail: k2@arch.cz web: www.k2architekti.cz

Charakter zástavby

Zástavba samostatně stojících (izolovaných) RD nebo domů v řadové zástavbě.

- stavby pro bydlení v rodinných domech – do 3 nadzemních podlaží
- doplňková funkce, nevýrobní služby, drobné řemeslnické dílny, administrativa
- zařízení maloobchodu
- garáže související s rodinným bydlením

Uliční čára

Hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. V případě územní studie je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.

Stavební čára – hlavní

Vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavními stavbami (budovami RD) a polohu výstavby hlavního objektu. Stavební čára vymezuje hranici uličního průčelí hlavního objektu, nikoli bočních stran. Poloha stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie, ve výkrese č. 05 Architektonicko-Urbanistická zástavbová situace.

Stavební čára je stanovena v grafické části ve výkrese č. 05 Architektonicko-Urbanistická zástavbová situace. Je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku, u krajních pozemků je stanovena podle grafické části.

Případné předstupující části (např. arkýře, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí) nesmí tvořit hlavní hmotu stavby, před stavební čárou nesmí vystupovat žádné objekty (např. garáže, zastřešená odstavná stání, hospodářské objekty).

Stavební hranice – vedlejší stavební čára

Vymezuje boční odstup hlavní stavby (budovy RD) od boční hranice stavebního pozemku. Vedlejší stavební čára je stanovena v případech, kdy je boční odstup staveb vnímán z veřejných prostranství. Poloha stavební hranice – vedlejší stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie, ve výkrese č. 05 Architektonicko-Urbanistická zástavbová situace.

Pro vzdálenost staveb od společných hranic sousedících stavebních pozemků platí zásady definované normovými a zákonnými podklady (zejména se jedná o požadavky na vzájemné odstupy, požadavky na oslunění, požadavky na definování požárně nebezpečného prostoru apod.)

Výška výstavby

Rodinné domy do 3 nadzemních podlaží

Oplocení pozemku do ulice

Maximální celková výška oplocení bude 1,80 m včetně podezdívky. Brány a branky ústící na pozemek obce budou otevírány na pozemek stavebníka.

Oplocení mimo uliční části

Maximální výška oplocení bude 2,00 m včetně podezdívky. Oplocení na styku s volnou nezastavěnou krajinou musí být, z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu, provedeno jednoduchým plotem – průhledné oplocení do celkové výšky 2,00 m.

Veřejná prostranství

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce 9,0 m.

Související plochy veřejných prostranství

Pro zajištění vymezení veřejných prostranství jsou v územní studii vymezeny plochy veřejných prostranství – zeleně. Rozsah ploch veřejných prostranství - zeleně je znázorněn graficky.

Vymezená veřejná prostranství – zeleň zajistí dostatečný podíl nezpevněných ploch v obytném souboru s funkcí relaxační, sídelní zeleně a společenskou.

Navrhovaná parcelace

V ÚS je navrženo 17 parcel (stavebních pozemků) rodinných domů. Počet a velikost stavebních pozemků je zakreslena ve výkrese č. 05 Architektonicko-Urbanistická zástavbová situace.

Počet a velikost jednotlivých pozemků vymezených v ÚS lze měnit.

A.2.4 Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury je vymezeno v šířce 9,0 m. Skládá se z 5,0 m komunikace a z jedné strany pruh veřejné infrastruktury o šířce 1,0 m a z druhé strany o šířce 3,0 m (plocha zeleně a chodník).

Širší dopravní vztahy

V zájmovém území neprochází žádná silnice, pouze účelová komunikace, která bude nahrazena novou silnicí. Lokalita „Nad Zámkem“ bude dopravně napojena na stávající místní komunikace.

Lokalita bude dopravně napojena pouze z jednoho směru a to ze západní strany, do budoucna bude možné cestu propojit s komunikací v ulici Na Chmelnici.

Místní komunikace

Lokalita bude dopravně napojena ze západní strany na místní komunikaci.

Jsou navrženy obousměrné komunikace funkční skupiny C3 s návrhovou rychlostí 30 km/h, která bude napojena na stávající místní komunikaci. Podélný sklon komunikací dle terénu bude do 10%.

Šířka místních komunikací je doporučena 5,0 m s přilehlými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí. Zelené pásy jsou navrženy v šířce 1,0 – 1,5 m. V těchto vymezených zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě. Mezi komunikací a zeleným pásem je navržen chodník o šířce 1,5 m.

Šířka celkového uličního prostoru je navržena 9,0 m.

Šířka uličního prostoru i komunikace může být v podrobnější dokumentaci upřesněna.

Posouzení rozhledů na křižovatkách

Posouzení bude provedeno v podrobnější dokumentaci. Předpokládá se, že křižovatky v zájmovém území budou řešeny jako křižovatky s předností v jízdě zprava, tj. bez vyznačení přednosti dopravním značením (uspořádání C dle ČSN7361102/Z1).

Chodníky

Podél komunikací jsou navrženy pásy zeleně pro uložení inženýrských sítí a dále taky chodníky o šířce 1,5 m. Chodníky budou situované ve veřejném uličním prostranství.

Minimální šířka chodníku bude 1,5 m, podchodná výška min. 2,2 m, maximální podélný sklon nesmí přesáhnout 8,33% a max. příčný sklon 2%. Chodník musí být opatřen vodící linií s maximální délkou přerušení 8 m, v místě ukončení musí být opatřen varovným pásem.

Doprava v klidu

Odstavování osobních vozidel bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Navržená stavební čára 6 m a odstup zástavby umožňuje využití částí vjezdů na vlastních pozemcích pro odstavování vozidel.

Na pozemcích rodinných domů bude umístěno min. 1 odstavné stání pro osobní automobily pro 1 pozemek RD.

Cyklistická doprava

Cyklisté mohou využívat v řešeném území navrženou komunikaci a stávající účelovou komunikaci.

Hromadná doprava

Hromadná doprava je zajišťována autobusovou dopravou. Zastávka autobusů je umístěna v ulici Tovární. Zastávka je vzdálena cca 730 m.

A.2.5 Podmínky pro technickou infrastrukturu

Zásobování pitnou vodou

Město Uherský Brod má vybudovaný veřejný vodovod, pro který je přiváděna pitná voda od společnosti SVK Uherské Hradiště

Lokalita „Nad Zámkem“ bude napojena na stávající vodovodní řady v zastavěném území.

Vodovodní řad bude možno umístit v zeleném pásu nebo chodníku podél místní komunikace. Objekty rodinných domů budou napojeny samostatnými přípojkami.

Orientační výpočet potřeby vody

17 parcel pro RD navrženo + 10 parcel výhledových pro RD x 4 obyvatel/RD = 108 obyvatel

1. Bytový fond

108 osob x 120 l/os/den = 12 960 l/den

Potřeba vody celkem činí **12 960 l/den = 0,15 l/s**.

Protipožární zabezpečení

V následné projektové dokumentaci může být odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. hydrantů v obytné lokalitě). Stávající tlakové poměry ve veřejné vodovodní síti odpovídají požadavkům na zabezpečení požární vody (min. tlak 2 bary) ve smyslu požární ČSN.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Město Uherský Brod má vybudovanou oddělenou dešťovou a splaškovou kanalizaci.

Tato koncepce odkanalizování je v územní studii respektována.

Splaškové odpadní vody obytného souboru budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávající splaškové kanalizace.

Dešťová voda bude podélným a příčným sklonem svedena ze zpevněných a nezpevněných ploch do dešťové kanalizace, která je napojena na stávající dešťovou kanalizaci města.

Nově vybudovaná dešťová i splašková kanalizace bude umístěna v zeleném pásu a nebo v chodníku podél místní komunikace.

Přílehlé rodinné domy budou napojeny domovními přípojkami.

Zásobování elektrickou energií

Vedení NN

Obytný soubor bude zásoben elektrickou energií ze stávající trafostanice. Kabelové rozvody NN budou uloženy v zelených pásích podél navrhovaných místních komunikací.

Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude rovněž doplněn systém veřejného osvětlení.

Spoje, zařízení spojí

Řešeným územím neprochází telekomunikační kabely.

Nakládání s odpady

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna dle obecně závazné vyhlášky města, tj. svozem a ukládáním na skládku. Svoz komunálního i nebezpečného odpadu zajišťuje odborně způsobilá firma.

A.2.6 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Vymezení veřejných prostranství v územní studii

Podle platné legislativy je požadováno pro každé 2 ha plochy pro bydlení vymezit plochu veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Velikost zastavěných ploch je 1,06 ha, je tedy třeba vymezit 530 m² ploch veřejných prostranství (mimo komunikace).

Veřejná prostranství jsou vymezena jako plochy zeleně – součet těchto ploch je 1661 m², což značně převyšuje potřebné plochy veřejného prostranství.

Hluk z dopravy

Řešená lokalita není v územním plánu vymezena jako plocha s podmíněně přípustným využitím z hlediska hluku z dopravy a ohrožení hlukem z dopravy není v ÚS prověřováno.

A.3 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.3.1 Údaje o pořízení územní studie

Územní studie je pořízena na základě podmínky stanovené v Územním plánu města Uherský Brod v platném znění.

Pořízení územní studie je uloženo u plochy B1 (B7) pro bydlení v rodinných domech.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie lokality „Nad Zámkem“, vypracované na základě požadavku města Uherský Brod, odbor rozvoje města, oddělení městské architektury.

A.3.2 Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Platnou Územně plánovací dokumentací je Územní plán města Uherský Brod v platném znění.

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

B1 – bydlení v rodinných domech				
Plocha	k. ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
B1 (B7) Nad Zámkem	Uherský Brod	ne	2	<p>Bydlení v rodinných domech – nízkopodlažní zástavba s možností chovu drobného domácího zvířectva a s možností provozování služeb a obchodu</p> <p>Je to území s převahou obytné funkce v RD (trvalé bydlení v rodinných domech se zahradou s užitkovou nebo rekreační funkcí).</p> <p>Přípustné činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> stavby pro bydlení v rodinných domech – do 3 nadzemních podlaží

				<ul style="list-style-type: none"> doplňková funkce, nevýrobní služby, drobné řemeslnické dílny, administrativa zařízení maloobchodu garáže související s rodinným bydlením
--	--	--	--	--

Podmínky využití ploch jsou v ÚS respektovány. V ÚS je navržena pouze zástavba rodinných domů. V ploše je navrženo veřejné prostranství, jehož velikost splňuje požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. Požadavky na výšku zástavby jsou v ÚS respektovány a specifikovány.

Plochy bydlení

Bydlení v rodinných domech – B1 (B7)

Bydlení v rodinných domech – nízkopodlažní zástavba s možností chovu drobného domácího zvířectva a s možností provozování služeb a obchodu

Je to území s **převahou obytné funkce v RD** (trvalé bydlení v rodinných domech se zahradou s užitkovou nebo rekreační funkcí).

Přípustné činnosti:

- stavby pro bydlení v rodinných domech - do 3 nadzemních podlaží
- doplňková funkce, nevýrobní služby, drobné řemeslnické dílny, administrativa
- zařízení maloobchodu
- garáže související s rodinným bydlením

Všechny uvedené činnosti nesmí negativně ovlivňovat sousední parcely.

Funkce bydlení je dominantní, proto jiné činnosti (občanské vybavení, příp. další aktivity) nesmí narušovat tuto hlavní funkci.

Nepřípustné činnosti:

- jiná činnost než činnost přípustná na plochách určených pro bydlení v RD
- výstavba zařízení, které negativně ovlivňuje okolí pachem, prachem, hlukem, apod. a tím přímo či nepřímo narušují pohodu obytného prostředí

Vymezení pojmů použitých v podmínkách využití ploch:

- drobné hospodářské zvířectvo – králíci, drůbež, holubi apod.
- drobná výroba – činnosti nemající charakter hromadné tovární výroby, spíše blíží se výrobě řemeslnické v malých areálech, případně jednotlivých objektech

- řemesla a služby – činnosti, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.).
- malé prostory obchodu a služeb (maloobchodní zařízení) – stavby pro obchod a obdobné činnosti s celkovou prodejní plochou do 250 m².
- přípustná míra – je taková míra, kdy činnost v území nenarušuje užívání staveb a zařízení v ploše a okolí a nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území, přičemž kvalita prostředí nesmí být narušena činnostmi, které dané prostředí obtěžují hlukem, zápachem a dalšími negativními účinky. Činnost nesmí zvyšovat dopravní zátěž v území. Míra přípustnosti je daná individuálním posouzením konkrétní situace podle platné legislativy zejména na úseku ochrany veřejného zdraví.
- se silným negativním dopadem na prostředí – např. výroba pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, jejichž negativní vlivy překračují hranici areálu a výroba s velkými nároky na přepravu zboží, která by zatěžovala okolní plochy bydlení a plochy, ve kterých je možno umístit chráněné bydlení.
- drobná architektura – např. kříže, boží muka, kapličky, lavičky a další

Veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP

V řešeném území ÚS nebyla vymezena veřejně prospěšná stavba a opatření.

Etapizace výstavby

V urbanistické studii je návrh rozdělen do dvou etap.

I. Etapa

- - komunikační napojení na stávající silniční kostru, oboustranně obestavěná komunikace, prodloužení technické infrastruktury, rozparcelování pro 17 RD

II. Etapa

- napojení komunikační a technické infrastruktury na I. Etapu, parcelace není součástí ÚS

A.3.3 Údaje o splnění zadání územní studie

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu. Územní studie respektuje požadavky zadání na řešené urbanistické konceptce:

z.č.: K2a_019_17112018
SRPEN 2019

K2 A R C H I T E K T I
KOUDELKA & KOUDELKOVÁ
H R A D I Š Ť S K Á č.p. 35
6 8 8 0 1 U H E R S K Ý B R O D
IČ:440 22 361 DIČ:CZ6602171631
Bankovní spojení: KB UB, č.ú.:670944721/ 0100
e-mail: k2@arch.cz web: www.k2architekti.cz

- Hlavní cíle ÚS jsou respektovány, je navržena základní parcelace území, prostorová regulace zástavby, návrh dopravní obsluhy, návrh napojení na technickou infrastrukturu, prověřena pěší prostupnost území.
- Jsou stanoveny základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, výšková hladina zástavby.
- Vymezení řešeného území – vymezeno plochami, určené jako plochy s rozdílným způsobem pro využití bydlení v rodinných domech. Hranice řešeného území je zakreslena v grafické části ÚS.
- Požadavky na formu, obsah a uspořádání textové a grafické části ÚS – požadavky jsou respektovány. Grafická část územní studie je vyhotovena v měřítku 1:1000 a 1:3000, je upraveno členění výkresů, tyto změny zadání ÚS umožňuje.
- Požadavky vyplývající z územního plánu – Požadavky vyplývající z územního plánu jsou respektovány.

A.3.4 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Pracovní varianty

Koncepce zástavby území byla ověřována variantně. V průběhu zpracování územní studie byly zpracovány pracovní varianty řešení, zaměřené především na návrh dopravního řešení, na velikost a šířku parcel a rozsah, umístění ploch zeleně.

Pracovní varianty byly konzultovány se zástupci města a vlastníků a vybraná varianta byla zapracována do řešení územní studie, kde je základní koncepce navržena invariantně.

Koncepce zástavby

Vychází z dopravního napojení lokality a z vazeb na stávající zástavbu.

Koncepce zástavby navrhuje nízkopodlažní oboustrannou zástavbu samostatně stojících (izolovaných) RD nebo domů v řadové zástavbě podél navrhovaných komunikací. Pro umístění staveb RD je stanovena jednotná stavební čára.

Dopravní řešení

Koncepce dopravního řešení vychází z požadavků návaznosti na stávající místní a účelové komunikace.

Lokalita je dopravně napojena ze západní strany, z místní komunikace.

Způsob dopravní obsluhy území je řešen místními komunikace funkční třídy C (např. „zóna 30“).

Konkrétní zpomalovací prvky na komunikacích budou navrženy v podrobnější dokumentaci.

Posouzení rozhledů na křižovatkách

Bude provedeno v podrobnější dokumentaci.

Inženýrské sítě

Stanovení tras inženýrských sítí je navrženo jako nezávazné, doporučující. Při dodržení pravidel pro prostorovou koordinaci technického vybavení území se lze v odůvodněných případech odchýlit od zobrazeného řešení.

Územní studie především definuje základní principy obsluhy řešeného území jednotlivými systémy technické infrastruktury, navrhuje místa napojení na stávající trasy inženýrských sítí.

Inženýrské sítě jsou vedeny souběžně, ve společných trasách, s upřednostněním uložení v přidružených dopravních prostorech a s kolmým křížením překážek, sítí a komunikací.

Údaje o existenci a poloze stávajících inženýrských sítí jsou převzaty z JDTM, nebylo k dispozici geodetické zaměření inženýrských sítí řešeného území.

Návrh parcelace

V ÚS je navržena směrná parcelace řešeného území, která předpokládá umístění max. 17 pozemků pro RD. Velikost parcel se pohybuje od 404 m² do 971 m². Návrh parcelace byl konzultován se zástupci města.

Prostorové požadavky a regulativy zástavby RD

V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena uliční čára, stavební čára a stavební hranice. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

Mapové podklady

Pro územní studii byla použita aktuální katastrální mapa platná od 26. 8. 2019. Mapový podklad je shodný s mapovým podkladem v Územním plánu města Uherský Brod v platném znění.

Trasy stávající technické infrastruktury jsou převzaty z JDTM.

A.3.5 Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem ZPF vymezeným v územním plánu

V Územním plánu města Uherský Brod v platném znění je řešené území územní studie vymezeno zastavitelnou plochou B1 (B7).

Územní studie rozsah vymezení zastavitelných ploch plochy respektuje.

z.č.: K2a_019_17112018
SRPEN 2019

K2 A R C H I T E K T I
KOUDELKA & KOUDELKOVÁ
H R A D I Š Ť S K Á č.p. 35
6 8 8 0 1 U H E R S K Ý B R O D
IČ:440 22 361 DIČ:CZ6602171631
Bankovní spojení: KB UB, č.ú.:670944721/ 0100
e-mail: k2@arch.cz web: www.k2architekti.cz

Výměra plochy činí:

- B1 (B7) – 1,06 ha (orná půda a zahrada) BPEJ 32011 (IV. třída ochrany).

Návrh parcelace respektuje Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996, který doporučuje velikost parcely pro stavbu jednoho rodinného domu pro fyzickou osobu maximálně 1 200 m². Parcely navržené v ÚS mají výměru 1 200 m² a menší (404 – 971 m²).

V dalším stupni projektové dokumentace bude nutné existenci a funkčnost meliorací prověřit a případně udělat opatření k zachování funkčnosti uceleného systému odvodnění.

A.3.6 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

V Uherském Brodě 27. 8. 2019

Vypracoval: Ing. arch Ivo Koudelka
David Plessner

z.č.: K2a_019_17112018
SRPEN 2019

K2 A R C H I T E K T I
KOUDELKA & KOUDELKOVÁ
H R A D I Š Ť S K Á č.p. 35
6 8 8 0 1 U H E R S K Ý B R O D
IČ:440 22 361 DIČ:CZ6602171631
Bankovní spojení: KB UB, č.ú.:670944721/ 0100
e-mail: k2@arch.cz web: www.k2architekti.cz