

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

OBYTNÁ LOKALITA ZÁHUMENICE, MORKOVICE
Územní studie

Zadavatel: Město Morkovice-Slížany

1 Identifikační údaje

<i>název stavby:</i>	Obytná lokalita Záhumenice, Morkovice - Slížany
<i>místo stavby:</i>	lokalita BI 30 - Záhumenice, město Morkovice - Slížany
<i>zadavatel:</i>	město Morkovice – Slížany, Náměstí 900, 768 33 Morkovice
<i>autor:</i>	Ing. Arch. Milan Drechsler Ing. Arch. Jan Kokeš
<i>autorizace:</i>	Ing. Arch. Milan Drechsler, Dr. Bukovského 315/3, 682 01 Vyškov ČKA 03 648 (A1) IČO: 73843903

2 Vymezení a popis řešeného území

Jedná se o novou lokalitu jižně od ČOV, s nutností vybudování kompletní technické a dopravní infrastruktury. Při využití lokality je nutno brát ohled na vedení VN. Je nutné zajistit propojení ul. Nové a Trávníky (nová lokalita RD). Jedná se o menší velkovýrobně obdělávanou plochu v I. a II. třídě ochrany. Plocha je vymezena vodotečí, lesíkem a stávající zástavbou. Plocha nezasahuje do volné krajiny a návrhová plocha tvoří se zastavěným územím jednotný kompaktní celek. Rozsah zájmového území je definován návrhovou plochou BI 30.

3 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Plochy bydlení individuálního – BI

Hlavní využití:

- bydlení individuální

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s převažujícím využitím
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy veřejných prostranství
- pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením
- sídelní zeleň
- nízkopodlažní obytné domy

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Doplňující podmínky pro využití navržené lokality BI 30:

- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování
- stavební čára min. 5 m od hranice pozemku
- výšková regulace zástavby - max. jedno nadzemní podlaží, možným obytným podkrovím a podsklepením
- garážování a parkování zajistit v rámci vlastních pozemků (min. 1 + 1)
- výška oplocení v uliční části max. 1,25 m, oplocení sousedních parcel max. 2,0m

Celková výměra: 3,050 ha

4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Území je dotčeno těmito limity:

I. a II. třída ochrany zemědělského půdního fondu

Územím prochází v současné době nadzemní elektrické vedení VN včetně ochranného pásma . Toto vedení bude přeloženo a realizováno jako podzemní.

Ochranné pásmo lesa se nachází na severní straně řešeného území. Na Les navazuje s jižní strany veřejné prostranství o rozloze cca 1520m².

5 Požadavky na řešení

Územní studie obsahuje:

- základní koncepční a urbanistické podmínky pro celou lokalitu včetně stanovení podrobnějších prostorových regulativů
- dopravní koncepci
- koncepci technické infrastruktury
- návrh veřejných prostranství

Uvedené požadavky budou řešeny v rozsahu celé lokality.

5.1 Základní prostorové uspořádání

Lokalita a její parcely jsou umístěny na okraji zastavěného území, proto bude zástavba rozptýlená s umístěním samostatných rodinných domů (RD), které budou osazeny do nově navržené parcelace.

S přihlédnutím k orientaci RD ke světovým stranám a konfiguraci terénu budou jednotlivé objekty osazeny tak, aby každý měl vytvořen dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovních pobytových ploch a přirozené výškové osazení do rostlého terénu. Obecně musí být dodrženy vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých staveb a od majetkových hranic mezi pozemky dle stavebního zákona.

Vzdálenost stavební čáry od uliční majetkové hranice v navržené parcelaci je stanovena na 5 m. Ve vztahu k vyhlášce č. 501/2006 Sb., § 22 je navržena šířka veřejného prostranství 11m, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky RD.

V rámci studie je prověřena možnost umístění doplňkových staveb či přístaveb. Jedná se např. o krytá stání pro vozidla, která je možné umístit v prostoru vymezeném stavební čarou a hranicí s veřejným prostranstvím, příp. do prostoru mezi RD a hranicí se sousedním pozemkem. Dále se jedná např. o sklady zahradního náčiní ve formě samostatně stojící stavby v rámci zahrady RD či přístavby k RD směrem do zahrady.

RD mohou být jednopodlažní s možností podkrovní, hřeben střechy orientovaný rovnoběžně s komunikací, maximální zastavěnost pozemku do 40%

Dále mohou být RD podsklepené, úroveň $\pm 0,000$ prvního nadzemního podlaží bude maximálně přimknuta k upravenému terénu s ohledem na možnosti výškového osazení (při dodržení 0,45 m nad upraveným terénem pozemku).

Uliční oplocení max. výšky 1,25 m bude situováno na hranici veřejného prostoru. Oplocení nesmí zasahovat do rozhledového pole připojení stavby na pozemní komunikaci, může zasahovat do hloubky pozemku do úrovně uliční čáry, další oplocení pozemků bude řešeno drátěným pletivem.

5.2 Dopravní infrastruktura

Studie řeší nový dopravní skelet, který bude napojen na stávající dopravní systém. Základem je propojení stávajících ulic Nová na jižním okraji s ulicí Trávníky na severovýchodním okraji lokality. Dále bude skelet zokruhován prodloužením o ulice vedoucí po severníma západním okraji lokality. Takto bude zajištěn přístup pro všechny navrhované pozemky.

Součástí všech RD mohou být garáže, garážová stání, která budou součástí hlavní hmoty objektu a budou s přímým napojením na obslužnou komunikaci (ne v hloubi pozemku). Odstavení vozidla bude zajištěno na zpevněné ploše na pozemku RD, mimo veřejné prostranství, ať už před garážovým stáním nebo vedle něj, v návaznosti na komunikaci.

5.3. Technická infrastruktura

Nová technická infrastruktura bude navržena s ohledem na kapacitu, ekonomičnost a maximální využitelnost.

Navrhované sítě technické infrastruktury:

- vodovod
- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace (odvodnění veřejných zpevněných ploch)
- plynovod
- rozvod NN
- veřejné osvětlení
- optická síť

Kanalizace bude řešena jako oddílná. Dešťové vody budou v maximální možné míře zadržovány na pozemku každého RD a to ve formě akumulace v akumulčních jímkách s využitím např. k zálivce vegetace, příp. ke splachování WC atp. Přebytečné množství

srážkových vod bude primárně likvidováno zasakováním na pozemku každého RD. Alternativně lze likvidaci dešťových vod řešit možností svedení do nádrže v parku.

Při navrhování nové technické infrastruktury budou respektována ochranná pásma navržených i stávajících inženýrských sítí

5.4. Veřejná prostranství

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území § 7 je navrženo pro řešenou lokalitu veřejné prostranství o celkové výměře cca 1520m². Jedná se o 3 samostatné plochy, které budou sloužit veřejnosti jako odpočinkové s vhodně umístěnými lavičkami a možností aktivního vyžití s využitím dětských herních atrakcí v kombinaci např. s posilovacími prvky pro dospělé.

5.5. Plochy zeleně

Plochy zeleně jsou navrženy jako součást ploch veřejného prostranství. Základní koncepce veřejné zeleně je navržena jako parková úprava blízká okolním stávajícím plochám zeleně. Při výběru vegetačních prvků bude kladen důraz na použití dřevin a travin v místě obvyklých.

5.6. Ostatní:

Snahou navrhovaného řešení je začlenit řešenou lokalitu do stávajícího zastavěného území města. Použití tradičních forem zástavby a vegetace představuje předpoklad pro pozitivní vliv na krajinný ráz.

Ve Vyškově 3/2022

Ing. arch. Milan Drechsler