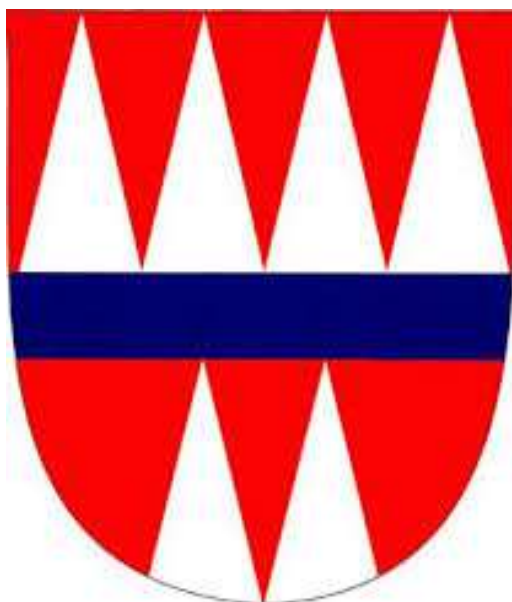


MĚSTO KELČ



ÚZEMNÍ STUDIE U9 – LOKALITA BI 29 k.ú. Lhota u Kelče

TEXTOVÁ ČÁST

Červen 2016

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZADAVATEL ÚZEMNÍ STUDIE:

v zastoupení :

MĚSTO KELČ

Ing. Karel David

POŘIZOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE:

**Městský úřad Valašské Meziříčí,
Odbor územního plánování a
Stavebního řádu**

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE:

**AURatelier Olomouc
Dolní hejčínská 31
779 00 Olomouc**

Ing. arch. Eva Tempírová

Ing. Zdeněk Rozsypal

TERMÍN ZPRACOVÁNÍ:

červen 2016

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie U9 je zpracována v rozsahu plochy BI, vymezené v platné územně plánovací dokumentaci jako rozvojová plocha pro funkci bydlení individuální, označená identifikátorem BI 29.

Územní studie byla zadána ke zpracování na základě požadavku vyplývajícího z Územního plánu Kelč, kterým je vypracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území. Řešená lokalita BI 29 je svým rozsahem významná zastavitelná plocha, kterou je nutné detailně řešit z hlediska jejího začlenění do stávající struktury zástavby v části města Kelč – Lhota. S ohledem na možnosti napojení rozvojové plochy na dopravní a technickou infrastrukturu města je nutné navrhnout koncepci dopravní obsluhy řešeného území, koncepci technické infrastruktury a vymezit veřejná prostranství v souladu s platnou legislativou – Vyhl. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Zadavatelem územní studie je Město Kelč, pořizovatelem a zpracovatelem Zadání územní studie je Městský úřad Valašské Meziříčí, Odbor územního plánování a stavebního řádu. Zpracování územní studie bylo zadáno ateliéru AURatelier Olomouc – Ing. arch. Eva Tempírová.

II. STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zásadním cílem řešení územní studie je navrhnout co nejefektivnější využití plochy při naplnění územním plánem navrženého způsobu využití. Územní studie má za cíl navrhnout způsob zástavby rodinnými domy ve vazbě na stávající zastavěné území obce. Řeší zejména urbanistické koncepční zásady výstavby v lokalitě, provázanost na sousední zástavbu a okolní pozemky, návaznost veřejných prostranství a základní provozní vazby technické a dopravní infrastruktury. Studie na základě podrobného řešení upřesňuje vymezení jednotlivých funkčních celků v rámci rozvojové plochy, a to bydlení, veřejná prostranství s převahou zeleně a veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.

Cílem územní studie je :

- upřesnit funkční využití v rozvojové ploše
- navrhnout způsob zástavby
- vymezit veřejná prostranství
- plochy bydlení doplnit o veřejnou zeleň
- navrhnout dopravní napojení lokality na stávající komunikační síť města
- navrhnout dopravní obsluhu v rámci řešené lokality
- navrhnout umístění parkovacích stání
- navrhnout způsob zásobování vodou a způsob likvidace odpadních vod
- navrhnout způsob zásobování elektrickou energií
- navrhnou způsob zásobování plynem
- zajistit koncepční kontinuitu s navazujícími plochami bydlení

Územní studie stanovuje zásadní regulace a doporučuje postup všech subjektů v lokalitě a přístup k dalším regulacím, vyplývajícím z následných stupňů podrobnějších dokumentací a řízení na stavebním úřadě.

Územní studie byla v rozpracovanosti konzultována na výrobních výborech. Výsledky dílčích jednání jsou zapracovány do výsledné podoby územní studie. Jedná se zvláště o návrh dopravního skeletu, řešícího dopravní obsluhu území, napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a formu individuální zástavby rodinnými domy včetně prostorové regulace.

Závaznost koncepčních zásad v podrobnosti územního plánu, vyplývajících z navrženého řešení, lze zajistit změnou Územního plánu Kelč.

III. POUŽITÉ PODKLADY

- Územní plán Kelč
- Územně analytické podklady- JÚAP, poskytnuté KÚZK
- Aktuální digitální katastrální mapa
- Program rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje
- Údaje o inženýrských sítích poskytnuté Městem Kelč

IV. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

IV. 1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍHO PLÁNU A ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Řešená plocha BI 29 je vymezena v Územním plánu Kelč v souladu se zásadami a principy územního plánování a udržitelného rozvoje stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 a Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace, vydané usnesením č. 0749/Z21/12 ze dne 12.9.2012.

Územním plánem Kelč je pro zastavitelnou plochu BI 29 stanoveno prověření změn jejího využití územní studií jako podmínka pro rozhodování. Územní studie vychází z funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek využití v Územním plánu Kelč. Jedná se o:

BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH

Hlavní využití:

- *bydlení v rodinných domech*

Přípustné využití:

- *související občanské vybavení*
- *pozemky staveb obchodního prodeje pouze do rozsahu pozemku max. 1 000m²*
- *stavby a zařízení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení, slučitelné s bydlením a sloužící zejména obyvatelům vymezené plochy*
- *související dopravní a technická infrastruktura*
- *veřejná prostranství a zeleň*

Nepřípustné využití:

- *veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *podlažnost do 2 NP a možností podkrovní*

IV. 2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Územní studie řeší návrh parcelace pro jednotlivé rodinné domy v ploše BI 29 - viz grafická část, výkres 03 – Komplexní urbanistický návrh, 04 – Návrh parcelace. Požadavek na velikost jednotlivých stavebních pozemků vychází z venkovského charakteru městské části

Kelče - Lhota. Jedná se o okrajovou venkovskou část s příslušným charakterem staveb a velikostí pozemků, odpovídající venkovskému stylu bydlení, s významným podílem sadů a zahrad. Nad rámec v územním plánu vymezené plochy pro bydlení je navrženo rozšíření o plochu zeleně sídelní, která vytvoří zázemí ve formě zahrad pro 3 RD a zároveň vytvoří ochrannou clonu mezi bydlením a zemědělsky využívaným navazujícím územím.

Veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s vyhláškou 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších právních předpisů, tj. v min. rozsahu 1000m² pro každé 2 ha zastavitelných ploch, jejichž součástí nejsou komunikace, a v min. šířkových parametrech 8m pro veřejná prostranství, jejichž součástí jsou komunikace zpřístupňující pozemky.

IV. 3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Součástí územní studie je výkres 05 - Prostorová regulace, ve kterém jsou vymezeny zastavitelné části pozemků pro rodinné domy, určena stavební čára, orientace hřebene střechy vzhledem k kuliční čáře, vjezdy na jednotlivé pozemky a parametry jednotlivých veřejných prostranství, jejichž součástí jsou komunikace.

IV. 4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Mimo vymezení zastavitelných částí pozemků je rovněž navržen způsob zástavby v jednotlivých segmentech rozvojové plochy, a to ve vazbě na stávající zastavěné území, navržen je takový způsob zástavby, který charakter území nenaruší, ale naopak jeho hodnotu posílí.

Zvolena je forma izolovaných rodinných domů jako tradiční formy zástavby v daném území, jejich situování je dáno prostorovými možnostmi (velikostí pozemků) a průběhem stavební čáry, která váže na stávající zástavbu RD v bezprostředním sousedství řešeného území.

V ochraně a rozvoji hodnot sehrává významnou roli významný rozsah navržených ploch veřejných prostranství s převahou zeleně.

IV. 5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní a technická infrastruktura je řešena v souladu s koncepcí založenou územním plánem a v souladu se zadáním územní studie. Navržen je způsob dopravní obsluhy v rámci řešeného území a ve vazbě na stávající dopravní skelet.

Řešena je problematika zásobování vodou a likvidace odpadních vod, a to v souladu s koncepcí založenou územním plánem. Problematika zásobování vodou je konzultována se správcem vodovodní sítě – VaK Vsetín, problematika likvidace odpadních vod je koordinována se zpracovatelem dokumentace odkanalizování místních částí Lhotka a Babice (VODING Hranice, spol. s.r.o.) a Městem Kelč.

Řešeno je zásobování el. energií a zásobování plynem v souladu s územním plánem a ve vazbě na aktuální stav infrastruktury, problematika je konzultována a koncepce odsouhlasena se správcem sítě ČEZ Distribuce, a.s.

V. OBSAH DOKUMENTACE

A. TEXTOVÁ ČÁST	
B. GRAFICKÁ ČÁST	
01 - Širší vztahy	1 : 5 000
02 - Komplexní urbanistický návrh	1 : 1 000
03 - Návrh parcelace	1 : 1 000
04 - Prostorová regulace	1 : 1 000
05 - Vodní hospodářství	1 : 1 000
06 - Energetika, spoje	1 : 1 000
07 - Koordinační výkres	1 : 1 000

VI. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována pro zastavitelnou plochu BI – plocha bydlení – individuální s označením identifikátorem BI 29, vymezenou v Územním plánu Kelč v místní části Lhota – katastrální území Lhota u Kelče.

Označení lokality	Velikost lokality	Minimální velikost veřejného prostranství
BI 29	2,46 ha	1230 m ²

Lokalita se nachází na západním okraji místní části Lhota, částečně přiléhá ke stávající obslužné komunikaci a veřejnému prostranství, část lokality navazuje na zadní trakty zahrad při stávajících rodinných domech.

Řešené území zahrnuje pozemky zařazené do ZPF, ostatních ploch a ostatních komunikací. Jejich seznam včetně využití dle KN, kódu BPEJ a třídy ochrany je uveden v tabulce:

Katastr nemovitostí KN – parc. č.	Druh pozemku	Způsob ochrany	BPEJ/ tř. ochrany
625	Orná půda	ZPF	62414/IV
627/4	Ostatní plocha	---	---
628	Orná půda	ZPF	62414/IV
629	Orná půda	ZPF	
630	Orná půda	ZPF	
631	Orná půda	ZPF	
632/1	Orná půda	ZPF	
633/1,3	Orná půda	ZPF	
634/1	Orná půda	ZPF	
636/1,3,4,5,6,8	Orná půda	ZPF	
637	Orná půda	ZPF	

638	Orná půda	ZPF	
641	Orná půda	ZPF	
648	Orná půda	ZPF	
650	Orná půda	ZPF	
697/3	Orná půda	ZPF	
856	Orná půda	ZPF	
854/2	Ostatní plocha, silnice	---	---
865/3	Ostatní plocha, komunikace	---	---

VII. ŠIRŠÍ VZTAHY

Město Kelč se rozprostírá na 5 katastrálních územích, z nichž k.ú. Lhota u Kelče se nachází v jeho jihozápadní okrajové části. Prochází jím silnice III/43919 Lhota u Kelče – Babice a silnice III/43920 Lhota – spojovací, na které je napojen obslužný dopravní skelet v zastavěném území.

Řešená lokalita je dopravně napojena navrženou komunikací na stávající obslužnou komunikaci a ústí do silnice III/43919.

Západně od zastavěného území místní části Lhota prochází nadzemní venkovní vedení VN 22 kV, z kterého je zásobována elektrickou energií místní rozvodná síť, která bude dále rozšiřována pro řešenou lokalitu BI 29 a ostatní rozvojové záměry vyplývající z územně plánovací dokumentace, tj. plochy smíšené a rekreační.

Na území sousedního k.ú. Babice u Kelče, které je součástí Města Kelč, je situována čistírna odpadních vod, která bude sloužit rovněž pro likvidaci odpadních vod z k.ú. Lhota u Kelče a řešené lokality.

Zásobování vodou je zabezpečeno z vodojemu Sázany, který se nachází v k.ú. Kelč - Staré Město.

V současné době je lokalita převážně součástí zemědělského půdního fondu – orné půdy, v minimálním rozsahu pak ostatních ploch s využitím silnice a ostatní komunikace.

VIII. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Město Kelč má v současné době schválený územní plán. Řešená lokalita BI 29 je začleněna v územně plánovací dokumentaci do rozvojových ploch bydlení. Nad rámec zadání územní studie je zahrnuta do návrhu urbanistické koncepce lokality BI 29 i část neurbanizovaného území. Jedná se o plochu zemědělskou, která bezprostředně sousedí s řešeným územím, a její malá část je navržena k rozšíření zeleně sídelní, která by byla součástí soukromých zahrad u navrhovaných rodinných domů. Důvodem pro toto řešení je zabezpečení přiměřené velikosti parcel pro rodinné domy venkovského charakteru a zároveň odclonění zemědělské produkce od obytných staveb.

Severní část lokality je v současné době využívána jako zahrady stávajících objektů bydlení a rovněž tvoří odclonění od zemědělských produkčních ploch. Pro tyto účely je tato část lokality nadále ponechána ke stávajícímu využívání.

V územní studii je podrobně řešen způsob funkčního členění území, způsob zástavby, způsob dopravní obsluhy, vymezení veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a s převahou zeleně a způsob řešení technické infrastruktury.

Navržená zástavba je v souladu s územním plánem navrženého způsobu využití území, a to pro bydlení individuální v rodinných domech, koncepce dopravní a technické infrastruktury je řešena v souladu s koncepcí založenou územním plánem.

Prostorová regulace vychází z podmínek využití stanovených ve schválené územně plánovací dokumentaci.

IX. URBANISTICKÁ KONCEPCE

IX.1 BYDLENÍ

Územní studie naplňuje koncepci založenou územním plánem a řeší zástavbu rodinnými domy ve vazbě na stávající zástavbu a s ohledem na stávající charakter území. To znamená, že je zvolen způsob zástavby individuálními rodinnými domy. Celé řešené území je rozčleněno do bloků A - C, které obsahují jednotný způsob zástavby s jednotnou charakteristikou prostorové regulace. Jejich vymezení je součástí výkresu 04 - Prostorové regulace.

A - Blok zástavby podél stávající obslužné komunikace, navrženo je zde 5 izolovaných rodinných domů. Hranice stavebních pozemků je vedena s ohledem na průběh stávajícího místního telekomunikačního kabelu. Prostor mezi stavebními pozemky a komunikací je navržen pro veřejné prostranství, jehož součástí jsou chodníky, příjezdové a přístupové komunikace k jednotlivým rodinným domům. Rozsah jednotlivých stavebních pozemků vychází z původní parcelace, která je v maximální možné míře respektována. V případě RD 1 bylo nutné rozšířit stavební pozemek o část stávající účelové komunikace, jejíž průběh je upraven v rámci sousedního obecního pozemku, šířkové parametry komunikace jsou zachovány, zajištěna je tak i nadále prostupnost území. Zbývá část obecního pozemku je navržena pro veřejné prostranství – E s parkovou úpravou, doplněnou o vzrostlou zeleň a drobný mobiliář, případně dětské hřiště.

Stavební čára je navržena 6m od hranice pozemků, které je možné v celém průběhu oplotit.

Parkovací stání pro návštěvníky lokality jsou navržena na protilehlé straně komunikace v ploše stávajícího veřejného prostranství, parkování rezidentů je zajištěno na vlastních pozemcích v prostoru vymezeném hranicí pozemků a stavební čarou, případně na příjezdové komunikaci v rámci veřejného prostranství.

B - Blok zástavby 5 individuálními rodinnými domy podél nové obslužné komunikace, která je navržena k oboustrannému obestavění a umožňuje tak využití stávajících zahrad pro výstavbu RD a zároveň ekonomické zhodnocení investic do technické infrastruktury. Rozsah této části rozvojové plochy je však limitující pro navržení standardních stavebních pozemků a z toho důvodu je navrženo vyčlenění části zemědělské plochy ve prospěch sídelní zeleně, která bude ve formě zahrad tvořit zázemí nově navrhovaným RD. Podmínkou pro realizaci tohoto záměru je zpracování změny územního plánu v řešeném území. Jižně od navržené zástavby je vymezena plocha veřejné zeleně - G, která je nezastavitelná z důvodu průběhu inženýrských sítí.

Stavební čára je navržena 5m od hranice soukromých pozemků a v jejím průběhu je rovněž navrženo oplocení jednotlivých RD. Prostor před oplocením je využit pro situování předzahradek, vstupů a vjezdů do objektů a spolu s veřejným prostranstvím, jehož součástí je obslužná komunikace, tvoří kultivovaný otevřený prostor – obytnou ulici.

Parkovací stání pro návštěvníky této části lokality jsou navržena podél navržené komunikace v rámci veřejného prostranství, parkování rezidentů je zajištěno na vlastních pozemcích v prostoru vymezeném hranicí soukromých pozemků a stavební čarou.

Mezi bloky A a B je situováno veřejné prostranství – F, které je vymezeno stávající komunikací, nově navrhovanou komunikací a trasou telekomunikačního kabelu. Tato plocha s převahou zeleně tvoří centrální veřejný prostor, ve kterém lze umístit malé dětské hřiště s mobiliářem a případně prvky drobné architektury.

- C -** Blok zástavby 2 individuálními rodinnými domy, jedná se o doplnění zástavby RD v rámci stávajícího zastavěného území a části rozvojové lokality pro bydlení. Realizací výstavby dojde k oboustrannému obestavění navržené obslužné komunikace a tím vytvoření obytné ulice. Nově navržené zahrady bezprostředně navazují na stávající prstenec zahrad v zastavěném území a vytvářejí tak chráněný venkovní prostor.

Jižní okraj této části lokality je nezastavitelný z důvodu průběhu tras inženýrských sítí a je tedy vymezen pro veřejnou zeleň.

- D -** Blok stávajících zahrad v severní části lokality, který je i v rámci územní studie navržen jako nezastavitelný a ponechán pro stávající využití – zázemí pro stávající objekty bydlení.

System obslužných komunikací – stávající i navrhované - bude v cílovém stavu průjezdný, napojený na silnici III/43919. Nová komunikace je navržena s ohledem na co nejúčelnější využití stávající parcelace. Komunikace je součástí veřejného prostranství, jehož šířka umožňuje situování parkovacích stání, chodníků, veřejné zeleně a inženýrských sítí. Jednotlivé vjezdy a vstupy do objektů jsou řešeny převážně v rámci volných – neoplocených prostorů, ploty jsou navrženy na úrovni čelních fasád objektů tak, aby byl umocněn efekt veřejného prostoru. Tam, kde to účelné není, jsou ploty navrženy na hranici soukromých pozemků.

PŘEHLED VELIKOSTÍ POZEMKŮ PRO BYDLENÍ

LOKALITA BI 29				
BLOK	RD	DRUH ZÁSTAVBY	VELIKOST PARCELY	CELKEM
A	1	Izolovaný rodinný dům	1532 m ²	7 382 m ²
	2	Izolovaný rodinný dům	2165 m ²	
	3	Izolovaný rodinný dům	1610 m ²	
	4	Izolovaný rodinný dům	1595 m ²	
	5	Izolovaný rodinný dům	2090 m ²	
B	6	Izolovaný rodinný dům	1013 m ²	4 927 m ²
	7	Izolovaný rodinný dům	1278 m ²	
	8	Izolovaný rodinný dům	863 m ²	
	9	Izolovaný rodinný dům	809 m ²	
	10	Izolovaný rodinný dům	964 m ²	

C	11	Izolovaný rodinný dům	1496 m ²	2 869 m ²
	12	Izolovaný rodinný dům	1373 m ²	
CELKEM				15 178 m²

IX.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Kromě veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch jsou v řešeném území navrženy plochy veřejných prostranství s převahou zeleně, které zahrnují rovněž pěší komunikace, dětská hřiště – pískoviště, případně mobiliář a drobnou architekturu. Velikost těchto ploch je navržena s ohledem na podmínku vymezení min. veřejných prostranství 1000 m² na 2 ha plochy bydlení. V rámci celkové urbanistické koncepce řešeného území jsou vyčleněny dvě významné plochy pro veřejná prostranství, z nichž plocha **F** vytváří centrální prostor lokality a plocha **E** je klidovým zázemím v její okrajové části.

Plochy **G** a **H** jsou okrajovými plochami veřejné zeleně v nezastavitelných částech řešené lokality. Jedná se o prostory podél silnice III. tř., v nichž vedou trasy stávajících inženýrských sítí. Tyto plochy zeleně plní zároveň funkci izolační vůči navrhované zástavbě rodinných domů.

PŘEHLED VELIKOSTÍ POZEMKŮ PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (jejichž součástí nejsou komunikace)

BLOK	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	PLOCHA
E	Veřejné prostranství	1 074 m ²
F	Veřejné prostranství	954 m ²
G	Veřejné prostranství	888 m ²
H	Veřejné prostranství	373 m ²
CELKEM		3 289 m²

Územní studie lokality BI 29 je řešena s ohledem na co nejehospodárnější využití území při respektování podmínek využití území daných platnou územně plánovací dokumentací, limitů využití území a podmínek vyplývajících z platné legislativy.

IX.3 ZELEŇ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Mimo plochy zeleně, které jsou součástí ploch veřejných prostranství s převahou zeleně, jsou plochy zeleně rovněž součástí ostatních veřejných prostor, a to ve formě pásů podél komunikací a ostrůvků mezi vstupy a vjezdy do rodinných domů. Součástí urbanistické koncepce je rovněž vymezení ploch zeleně soukromé ve formě předzahrádek. Tam, kde je navrženo oplocení na úrovni fasád objektů, budou předzahrádky otevřeny do veřejného prostoru a podíl zeleně v daném prostoru tak bude umocněn.

Navrhované řešení zástavby se nedotýká prvků územního systému ekologické stability, nezasahuje do volné krajiny.

X. PROSTOROVÁ REGULACE

Návrh regulace výstavby vychází z principů koncipování původní zástavby sídla a navazujícího rozvoje v oblasti bydlení. Nová zástavba je situována podél stávající a nově navržené komunikace, zachován je princip jednotného řazení domů v uliční frontě, zástavba je rozvolněná, domy jsou obklopeny zelení soukromých zahrad a předzahrádek.

Základní regulace výstavby je stanovena grafickým vymezením maximálního rozsahu stavební plochy pro stavbu rodinného domu dle výkresu 04 - Prostorová regulace s vymezením základních kót a odstupů od hranic pozemků. Je definována jak uliční stavební čára, tak maximální zastavěnost pozemku směrem do zahrad. Odstupy od hranic pozemků i vzájemné odstupy RD se řídí ustanovením § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění platných předpisů.

Ve studii znázorněné umístění rodinných domů a dalších objektů je uvedeno pouze příkladem a odráží variantu umístění objektů s doložením principu rytmu řazení fasád, vstupů a vjezdů včetně volného prostoru a předzahrádek.

Stavební čára (totožná s uliční čarou)

Stavební, uliční čára je stanovena u bloku A 6 m od hranice stavebních pozemků s navrženým veřejným prostranstvím a tvoří ji mezní kolmý průmět zásadní uliční fasády, u bloků B a C je stanovena 5m od hranice stavebních pozemků s navrženým veřejným prostranstvím. Předsazení (např. arkýřový výklenek, předsazení vstupu) jsou přípustná pouze ojedinele a v minimálním rozsahu šířky i hloubky předsazení, předsazení garáží je nepřípustné, garáže budou součástí objektu RD.

Oplocení pozemků

Oplocení pozemků je zakresleno ve výkresech 02 - Komplexní urbanistický návrh, 03 - Návrh parcelace a 04 - Prostorová regulace, v jižní části lokality probíhá na úrovni čelních fasád objektů RD, orientovaných do ulice, tj. ve vyznačené stavební čáře. Předzahrádky dotváří zahradní úpravu ulice, a to individuálně dle záměru vlastníka, a jsou otevřené do vymezeného veřejného prostranství. V severní části lokality je navrženo oplocení stavebních pozemků až na jejich hranici.

Charakter zástavby

Navržen je princip situování samostatně stojících RD tak, aby byl dodržen rytmus odstupů jednotlivých objektů a vjezdů do garáží. Prostor mezi jednotlivými vstupy a vjezdy je využit pro situování ostrůvků zeleně a odstavných parkovacích stání.

Pro solitérní zástavbu se stanovuje zásada vzájemného odstupů rodinných domů minimálně 7m a odstupů RD min. 2,5 m od společné hranice pozemků.

Výšková regulace

Výška zástavby je stanovena jako maximálně dvoupodlažní s možností podkrovní. Vychází se zejména z charakteru zástavby v místní části Lhota.

Výška zástavby vychází z prostorové regulace stanovené v územně plánovací dokumentaci pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím území.

Typy zastřešení

Směr hlavního hřebene střechy není stanoven, konkrétní typ zastřešení není striktně určen, připuštěny jsou i ploché střechy. Umísťování vikýřů se připouští pouze směrem do zahrad, v ulicích je možné řešit prosvětlení půdních prostor střešními okny.

XI. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Kulturní limity

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy (ve smyslu zákona o státní památkové péči musí být respektována již od doby přípravy stavebních prací na území s archeologickými nálezy příslušná ustanovení citovaného zákona - § 22 odst 2 a další).

Kanalizace, Vodovod

Ochranná pásma stok a vodovodních řadů jsou určena zákonem č.274/2001 § 23 odst.3 (neurčí-li vodohospodářský orgán jinak), a to v šířce 1500 mm (resp. 2500 mm) od okrajů půdorysných rozměrů potrubí a souvisejících objektů. V ochranném pásmu lze provádět jakoukoliv stavební činnost pouze se souhlasem provozovatele kanalizace a vodovodu.

Ochranné pásmo elektrického vedení VN 22 kV

dle zákona č. 222/1994 Sb. (platí pro vedení realizovaná do 1994), zákona č.458/2000 Sb. (platí pro nová vedení) o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci je stanoveno svislými rovinami vedenými po obou stranách od krajinných vodičů ve vodorovné vzdálenosti (v závorce uvedena OP z roku 1994):

- Nadzemní vedení VVN 220 kV - 400 kV 20m
- Venkovní vedení VN 22 kV 7m (10m)
- Kabelové vedení VN 22 kV 1m
- Pro transformační stanice se ochranná pásma určují v závislosti na datum výstavby, a to 1, 2, 7, 20 nebo 30m.

Obrana státu

celé správní území je zájmem ministerstva obrany, vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby lze jen na základě závazného stanoviska MO ČR:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radielektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terémem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)

místní část Lhota se nachází v ochranném pásmu leteckých radiových zabezpečovacích zařízení

XII. DOPRAVA

Nová komunikace je navržena jako obslužná funkční skupiny C. Komunikace je dvoupruhová obousměrná. U stávajících komunikací se předpokládá pouze úprava v místech napojení, případně vybudování parkovacích stání, chodníků a vjezdů. Směrové řešení komunikací je dáno osazením jednotlivých objektů, šířkové parametry komunikací umožňují pojezd středních nákladních vozidel – popelářů, hasičů. V obloucích je uvažováno s příslušným rozšířením jízdních pruhů.

Výškové řešení je dáno osazením objektů a konfigurací terénu a zároveň napojením na stávající komunikace. Předpokládá se, že maximální podélný sklon komunikací včetně komunikací pro pěší, nepřesáhne 12%.

Šířkové uspořádání obousměrné komunikace je v šířce 5,5m a rozšíření. Chodníky jsou navrženy podél komunikací a v rámci veřejných prostranství o šířce 2m, parkovací stání podélná 2,25m x 5,5m.

Konstrukce komunikací se předpokládá lehká netuhá živičná vozovka, parkovací plochy, vjezdy a obytné zóny se předpokládají dlážděné se stmelеныmi podkladními vrstvami umožňujícími pojezd vozidel. Chodníky budou dlážděné betonovou dlažbou. Komunikace budou lemovány betonovými obrubníky. Zelené plochy budou ohumusovány a osety.

Veškeré plochy budou upraveny v souladu s požadavky Vyhl. č.369/2001, bezbariérové úpravy budou doplněny reliéfní dlažbou.

Křížení s inženýrskými sítěmi bude ošetřeno v souladu s příslušnými normami prostorového uspořádání, pod pojížděnými plochami budou sítě uloženy do chrániček.

Součástí komunikací bude dopravní značení svislé a vodorovné, značené přechody budou osvětleny zvláštními svítidly (budou součástí objektu VO).

Výpočet parkovacích stání pro obytné území vychází z ČSN 73 6110, jejich četnost překračuje minimální požadavky na statickou dopravu, jejich rozsah odpovídá prostorovým možnostem v řešeném území.

Počet parkovacích stání na vlastním pozemku RD:	12 stání - RD
Počet stání na veřejných prostranstvích:	7 stání pro návštěvníky

XIII. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

XIII.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Základní údaje

Koncepce rozvoje vodohospodářské soustavy města Kelče včetně jeho místních částí je jednoznačně vytyčena závaznou vodohospodářskou částí územního plánu.

XIII.1.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Stávající stav

V místní části Lhota je vybudován veřejný vodovod z přelomu 60. a 70 let minulého století. Místní část Lhota je zásobována ve dvou tlakových pásmech. HTP je zásobováno z přívodního řadu PVC DN 100 dl. 400 m, napojeného přes redukční šachtu Lhota na přívodní řad SV Stanovnice v úseku VDJ Kunovice – ČS Kelč. Přívodní řad mezi VDJ Kunovice a RŠ Lhota je z PVC DN 150 dl. 1500 m. DTP je napojeno na rozvodnou síť obce Babice pod tlakem RŠ Babice pomocí přívodního řadu PVC DN 80 dl. 800 m. DTP je tedy také napojeno

na SV Stanovnice. Vlastní rozvodná síť v obci je vybudována z PE, OC, PVC a LT DN 80 – 100 v celkové délce 2000 m.

Navrhované řešení

Územní studie řeší koncepci zásobování vodou v souladu s koncepcí založenou územním plánem a v souladu s dokumentací „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje“ – Centropojekt Zlín, a.s, která uvádí, že vodovodní systém v řešeném území je plně vyhovující a zůstane zachován i do budoucna. Respektována jsou veškerá stávající vodohospodářská zařízení, včetně ochranných pásem.

Zásobování obce pitnou vodou probíhá v místní části Lhota ve dvou tlakových pásmech. Tlakové poměry ve vodovodní síti jsou a budou i při navrhovaném rozvoji vyhovující, max. hydrostatický tlak bude dosahovat hodnot do 0,70 MPa. Rozvodná vodovodní síť bude sloužit i k požárním účelům.

Plánovanou zástavbu 12 rodinných domů v řešeném území je možné plně napojit na stávající vodovodní síť, a to z koncového bodu vodovodní sítě, která končí u stávající zástavby. Rozvod vody bude proveden prodloužením stávajícího zásobovacího řadu, ze kterého budou budovány přípojky k novým nemovitostem. Vodovodní síť v řešeném území je vedena v rámci navrhovaných veřejných prostranství, propojuje stávající vodovodní řady a tím umožňuje celou řešenou oblast zokruhovat.

Jednotlivé vodovodní přípojky budou navrženy v rámci samostatných projektových dokumentací na jednotlivé vodovodní řady. Umístění vodoměrů bude řízeno pokyny správce vodovodu.

Potřeba vody

12 RD = 36 obyvatel

potřeba vody na 1 obyvatele = 160 l/den

$Q_m = Q_p \times k_d = 5760 \times 1,5 = 8640 \text{ l/den}$

$Q_h = (Q_m \times 1,8)/24 = (8640 \times 1,8)/24 = 648 \text{ l/h} = 0,18 \text{ l/s}$

XIII.1.2 KANALIZACE

Stávající stav

Babice ani Lhota nemají vybudovanou soustavnou kanalizační síť na odvádění odpadních vod. Vybudovány jsou pouze nesouvislé krátké úseky jednotné kanalizace, zaústěné do místní vodoteče v povodí Juhyně (nad jímacím územím vodárenského zdroje Kelč). Stávající objekty likvidují odpadní vody v septicích nebo žumpách s přepady do dešťové kanalizace, trativodů nebo přímo do nejbližšího recipientu. Stávající dešťové vody jsou částečně odvedeny stávajícími dešťovými sběrači, vyústěnými do vodního toku Točenky.

Navrhované řešení

V souladu s koncepcí založenou územním plánem budou splaškové i dešťové odpadní vody odváděny nově navrženým kanalizačním systémem kanalizace. Odpadní vody budou svedeny navrženým systémem stok do navrhovaného centrálního kanalizačního sběrače a budou dopraveny na stávající ČOV v Babicích (přečišťující dosud odpadní vody ze Všehovic). Před ČOV je již proveden a instalován dešťový oddělovač, který odvede dešťové vody do toku Juhyně. Vzhledem k vytížení kapacity čistírny odpadních vod bude nutná intenzifikace.

Dešťové vody ve všech zastavitelných plochách budou v maximální míře přednostně řešeny vsakem, případně jímány u jednotlivých nemovitostí a využívány k zalévání zeleně a zahrad. Ostatní dešťové vody budou odváděny stokami dešťové kanalizace nebo jednotné kanalizace a dešťovými oddělovači svedeny do stávajících toků.

V současné době byly zahájeny práce na projektové dokumentaci odkanalizování místních částí Lhota a Babice. Dokumentaci zpracovává firma VODING Hranice, spol. s r.o., se kterou je problematika řešení likvidace odpadních vod v řešeném území koordinována.

XIII.2 ENERGETIKA

XIII.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Všeobecné údaje:

Studie řeší síť technického vybavení pro výstavbu rodinných domů ve Lhotě u Kelče. Je navržena výstavba celkem 12 RD. V místní části Lhota je zaveden plyn, energetická bilance je počítána pro stupeň elektrizace „B“.

Energetická bilance

$$P_{SB} = N_b \times P_b \times \beta = 12 \times 11 \times 0,43 = 56,8 \text{ kW}$$

Popis řešení napájení

Platný územní plán obce Kelč pro řešené území (lokalita BI 29) navrhuje výstavbu nové trafostanice a přípojky VN 22 kV (jev TE 113).

V blízkosti řešeného území se nachází stávající stožárová trafostanice VS_5552, kterou je možné využít pro navrhovanou výstavbu, ale z důvodu úbytků napětí je uvažováno i s výstavbou nové distribuční trafostanice.

Podle výše uvedeného výpočtu by na pokrytí nároků navrhované výstavby stačil jeden transformátor o výkonu 100-160 kVA.

Trafostanice 22/0,4 kV, do 1x630 kVA

Základní technické údaje

- napájecí rozvod, napěťová soustava :
 - strana VN : 3 x 22.000 V, 50Hz / IT
 - strana NN : 3+PEN, 230/400V, 50Hz /TN-C
- Ochrana proti nebezpečnému dotykovému napětí dle 33 2000-4-41:
 - Část VN - zemněním
 - Část NN - automatickým odpojením od zdroje
- Způsob napojení: distribučním kabelem VN
- Provedení trafostanice: kompaktní trafostanice do 1x630kVA

Popis trafostanice 22kV/0,4kV do 1x630 kVA

Trafostanice je navržena jako samostatně stojící objekt. Je provedena jako monolitická, polozapuštěná. Rozvaděč VN je zapouzdřený s odpínači plněnými inertním plynem SF₆. Rozvaděč VN má dvě přívodní pole a jedno pole s vývodem na transformátor. Rozvaděč VN je schválený pro provoz v síti ČEZ, Schneider Electric RM-6 v sestavě

IQI. Součástí rozvaděče VN jsou výkonové pojistky 24kV pro jištění transformátoru. Rozvaděč NN bude typový s hlavním jističem do 1.000A a s vývodovým polem pro 6-8 vývodů NN. Vývody jsou osazeny pojistkovými lištovými odpínači velikosti 2 (do 400A).

Rozvody VN 22 kV

Základní technické údaje:

- napěťová soustava:
 - strana VN: 3 x 22.000 V, 50Hz / IT
- ochrana před nebezpečným dotykovým napětím:
 - strana VN - zemněním
- Typ použitých vodičů VN 22 kV
 - 3x AlFe6 1x42 mm² (nebo dle určení ČEZ)
- Typ použitých kabelů VN 22 kV:
 - 3x AXEKVCEY 1x120 mm² (nebo dle určení ČEZ)

Popis návrhu

Nová trafostanice bude napojena na stávající nadzemní vedení VN 22 kV. Přípojka VN začíná jako nadzemní odbočením ze stávající linky a končí kabelosvodem u hranice řešeného území. Dále pak pokračuje jako kabelová až do trafostanice. Kabely budou ukončeny v rozvaděčích VN nových trafostanic.

Provádění výkopů

Kabely budou ukládány do volného výkopu hloubky 1.200 mm (minimální krytí kabelů VN je 1.000 mm) do pískového lože. Pískové lože bude provedeno 10 cm pod a 10 cm nad kabely a dále kabely budou kryty betonovou nebo plastovou deskou. Při křížení s komunikací nebo s jinými podzemními sítěmi budou kabely uloženy do plastových chrániček o minimálním Ø 160 mm. Hloubka uložení kabelů minimálně 1.000 mm.

Rozvody NN 0,4 kV

Základní technické údaje:

- Napěťová soustava:
 - TN-C ; 3x400/230V; 50 Hz
- Ochrana živých částí do 1.000 V:
 - polohou a izolací dle ČSN 33 2000-4-41
- Ochrana neživých částí do 1.000 V:
 - základní – samočinným odpojením od zdroje dle ČSN 33 2000-4-41
- Typ kabelu pro vývody z trafostanice:
 - AYKY 3x240+120 mm²
- Typ kabelu pro rozvody pro RD:
 - AYKY 3x120+70 mm²

Z trafostanic budou provedena rozvody NN kabely AYKY 3x120+70 mm². Rozvody smyčkově propojí skříň SS100, které budou umístěny na hranici parcel jednotlivých RD. Podle potřeby bude rozvod rozdělen v rozpojovací skříni SR, budou řešeny i vývody do stávající distribuční sítě NN 0,4 kV.

Provádění výkopů

Kabely budou uloženy ve výkopu hloubky 80 cm v pískovém loži a budou kryté výstražnou folií. Pod komunikacemi budou kabely chráněny uložení do plastových chrániček nebo žlabů. V souběhu s kabely VO mohou být kabely NN a VO kladeny do společného výkopu.

Veřejné osvětlení

Proudová soustava:	TN-C;3x400/230 V; 50 Hz
Ochrana dle ČSN 33 2000:	samočinným odpojením od zdroje
Typ použitého kabelu: 1 kV;	CYKY 4x10 mm ²
Typ svítidla:	na stožár, SHC 1x70W nebo LED (bez vyzařování do horního poloprostoru)
Typ stožáru:	parkový bezpaticový, výška 5 m
Typ rozvaděče VO:	hlavní rozvaděč VO s měření a se 4 vývody

Požadavky ČSN na osvětlení:

Veřejné osvětlení místních komunikací upravuje ČSN EN 13201 (36 0410). Pro výpočet osvětlení jednotlivých komunikací a ploch byla stanovena následující třída osvětlení:

Komunikace pro motorová vozidla:	třída osvětlení: CE5
----------------------------------	----------------------

Pro novou výstavbu budou provedeny rozvody VO u nové komunikace pro RD. Veřejné osvětlení bude provedeno svítidly SHC 1x70W nebo ekvivalentními svítidly se zdrojem LED na parkových stožárech výšky 5 m. Rozvody VO budou provedeny kabely CYKY 4x10 mm² a budou napojeny na nový hlavní rozvaděč VO umístěný u trafostanice.

Provádění výkopů

Kabel bude uložen ve výkopu hloubky 80 cm v pískovém loži a bude krytý výstražnou folií. Pod komunikacemi bude kabel chráněn uložení do plastových chrániček nebo žlabů. V souběhu s kabely NN mohou být kabely NN a VO kladeny do společného výkopu.

XIII.2.2 TELEKOMUNIKACE

Přes řešené území jsou vedeny dvě trasy telekomunikačních kabelů, které jsou v majetku společnosti CETIN.

Přeložka telekomunikačních kabelů CETIN (dříve Telefonica O2)

Tyto kabely budou před zahájením výstavby přeloženy do nové trasy (mimo pozemky pro výstavbu RD). Přeložku kabelů provede jejich majitel na základě smlouvy uzavřené mezi investorem výstavby a majitelem kabelů.

XIII.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Město Kelč je v současné době plně plynofikováno STL a NTL rozvodnou plynovodní sítí. Rozvodná STL plynovodní síť je provozována pod tlakem 0,10 MPa. Rozvodná NTL plynovodní síť je provozována pod tlakem 2 kPa. NTL rozvodná plynovodní síť je zásobována plynem napojením na STL plynovodní síť přes zdvojené blokové regulátory tlaku plynu.

Jednotliví odběratelé zásobování zemním plynem ze STL plynovodních řadů jsou zásobováni pomocí domovních regulátorů Al.z. Plynárenské zařízení v Kelči je ve správě Jihomoravské plynárenské, a.s.

Územní studie navrhuje zachování současného systému zásobování zemním plynem, rozšiřuje plynovodní síť do rozvojových lokalit a respektuje veškerá stávající plynárenská zařízení včetně bezpečnostních a ochranných pásem. Nové plynovodní řady budou napojeny plně na stávající síť plynovodu a budou respektovat i jejich tlakové poměry. Materiál a profil plynovodu bude předmětem podrobných projektových dokumentací jednotlivých řadů.

Noví odběratelé, zásobování zemním plynem ze STL plynovodních řadů, budou také zásobováni zemním plynem přes domovní regulátory Al.z. Přípojky plynu budou navrženy v rámci jednotlivých plynovodních řadů a jejich poloha a technické vybavení se bude řídit pokyny jednotlivých správců sítí plynovodů.

XIII.3 TECHNICKÉ PODMÍNKY

Veškeré navržené sítě budou budovány v souladu s ČSN 736005 včetně pozdějších změn. Tato norma určuje „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

Veškeré sítě budou ukládány ve veřejném prostranství.

Kabely budou ukládány v nejmenším dovoleném krytí, ve vozovce, a vjezdech do garáží a přes parkoviště budou kabely uloženy v chráničkách.

Vodorovné a svislé vzdálenosti mezi jednotlivými vedeními musí odpovídat výše citované normě.

XIV. SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	=	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	=	čistírna odpadních vod
ČS	=	čerpací stanice
ČSN	=	česká technická norma
DTP	=	dolní tlakové pásmo
HTP	=	horní tlakové pásmo
JÚAP	=	jednotné územně analytické podklady
KÚZK	=	Krajský úřad Zlínského kraje
NN	=	nízké napětí
NTL	=	nízkotlaký
RD	=	rodinný dům
RŠ	=	revizní šachta
STL	=	středotlaký
ÚS	=	územní studie
VDJ	=	vodojem
VN	=	vysoké napětí
VO	=	veřejné osvětlení
ZPF	=	zemědělský půdní fond
ZÚR ZK	=	Zásady Územního rozvoje Zlínského kraje

OBSAH:

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	2
II. STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	2
III. POUŽITÉ PODKLADY.....	3
IV. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	3
IV. 1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍHO PLÁNU A ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	3
IV. 2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ	3
IV. 3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	4
IV. 4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	4
IV. 5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
V. OBSAH DOKUMENTACE	5
VI. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	5
VII. ŠIRŠÍ VZTAHY	6
VIII. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	6
IX. URBANISTICKÁ KONCEPCE	7
IX.1 BYDLENÍ	7
IX.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	9
IX.3 ZELEŇ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	9
X. PROSTOROVÁ REGULACE	10
XI. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	11
XII. DOPRAVA	12
XIII. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	12
XIII.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	12
XIII.1.1. ZÁSBOVÁNÍ VODOU	12
XIII.1.2 KANALIZACE.....	13
XIII.2 ENERGETIKA.....	14
XIII.2.1 ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	14
XIII.2.2 TELEKOMUNIKACE.....	16
XIII.2.3 ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM.....	16
XIII.3 TECHNICKÉ PODMÍNKY	17
XIV. SEZNAM ZKRATEK	18