

A. TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

1. Základní údaje

1.1. Identifikační údaje

1.1.1. Název územní studie

Územní studie US5 Slavičín Vlára 1

1.1.2. Pořizovatel

Městský úřad Luhačovice

odbor stavební, oddělení územního plánování
Ing. Martina Pešková, vedoucí oddělení územního plánování

1.1.3. Objednatel

Město Slavičín

Osvobození 25, 763 21 Slavičín
IČO: 00284459

1.1.4. Zpracovatel

Traffic Design s.r.o.

Jateční 169, 760 01 Zlín
IČO: 06499236

Ing. et Ing. arch. Jakub Mikel

1.1.5. Datum zpracování 08/2026

1.2. Použité podklady

• Zadání územní studie US5 pro zastavitelné plochy BI – Z60, Z62, Z63, Z1009, Z4002; TW – Z61; DS – Z65 vyplývající z Územního plánu Slavičín.

• Územní plán Slavičín – úplné znění po vydání změny č. 4

• Katastrální mapa

• DTM

• Geodetické zaměření

1.3. Účel územní studie

Územní studie současně prověřuje podmínky pro vznik nové obytné lokality včetně její dopravní a technické obsluhy, vymezení veřejných prostranství a stanovení regulačních podmínek pro budoucí výstavbu rodinných domů.

2. Vymezení řešeného území

2.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází ve **východní části města Slavičín** a je tvořeno souborem zastavitelných ploch **Z60, Z62, Z63, Z1009 a Z4002**, které jsou v platném Územním plánu Slavičín vymezeny jako **plochy bydlení individuálního (BI)** určené pro rozvoj obytné funkce města a ploch **TW – Z61; DS – Z65**.

2.2. Charakteristika řešeného území

Území bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území tvořené smíšenou stavební kulturou a představuje přirozené pokračování obytné struktury města. V současné době je převážně nezastavěné a je využíváno zejména jako zemědělská půda.

Rozvoj řešeného území odpovídá základní koncepci Územního plánu Slavičín, která preferuje rozvoj města v návaznosti na zastavěné území, efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury, dostavbu kompaktních rozvojových lokalit a respektování charakteru okolní zástavby při zachování vysokého podílu zeleně zahrad.

Řešené území vytváří ucelenou rozvojovou lokalitu, jejíž budoucí využití předpokládá koordinované řešení parcelace, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a stanovení regulačních podmínek pro budoucí výstavbu rodinných domů.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

3.1. Funkční využití pozemků

Územní studie vymezuje pozemky určené pro individuální bydlení, veřejná prostranství a technickou infrastrukturu. Funkční využití jednotlivých pozemků odpovídá podmínkám stanoveným Územním plánem Slavičín a vytváří podmínky pro vznik kompaktní obytné lokality se samostatně stojícími rodinnými domy.

3.2. Členění pozemků

Územní studie navrhuje parcelaci řešeného území s cílem vytvořit stavební pozemky odpovídající svým tvarem, velikostí a orientací předpokládanému způsobu zástavby. Parcelace je navržena tak, aby umožňovala hospodárné využití území, přímé dopravní napojení jednotlivých pozemků z veřejného prostranství a efektivní napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

3.3. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří základní kompoziční kostru řešeného území. Jsou vymezena zejména pro umístění místních komunikací, pěších tras, veřejné zeleně a technické infrastruktury. Jejich rozsah a uspořádání zajišťují dopravní obsluhu všech stavebních pozemků, prostupnost území a v souladu se Zadáním územní studie vytvářejí kvalitní prostor odpovídající charakteru obytné zástavby.

3.4. Občanské vybavení

V řešeném území nejsou navrhovány samostatné plochy občanského vybavení. Potřeby budoucích obyvatel budou zajištěny stávající občanskou vybaveností města Slavičína, která je vzhledem k poloze řešeného území dobře dostupná. Umístění občanského vybavení v rámci ploch bydlení se řídí podmínkami využití stanovenými platným Územním plánem Slavičín.

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků

4.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce řešeného území je založena na rozvoji individuálního bydlení v návaznosti na stávající obytnou strukturu východní části města Slavičín.

V řešeném území je navrženo celkem **12 stavebních pozemků P1–P12** určených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů. Výměra jednotlivých stavebních pozemků se pohybuje přibližně v rozmezí **974–2 783 m²**. Zástavba je organizována podél nově navržených veřejných prostranství a místních komunikací, které zajišťují dopravní obsluhu jednotlivých stavebních pozemků.

Navržená urbanistická struktura respektuje tvar řešeného území, jeho napojení na stávající komunikační síť a návaznost na okolní zástavbu a krajinu. Součástí návrhu jsou soukromé zahrady, veřejná zeleň a výsadba stromů.

Celková plocha řešeného území činí **20 102 m²**, z toho pozemky rodinných domů představují **17 064 m²**, plocha veřejných prostranství bez ploch komunikace a koridorů pro technickou infrastrukturu je **1 199 m²**.

Vzhledem k tomu, že řešené území představuje pouze část lokality US5, je urbanistická koncepce navržena s ohledem na

návaznost na zbývajících části lokality, zejména plochy **TE 64, DS 65 a BI 66**. Návrh zachovává možnost budoucího pokračování dopravní a technické infrastruktury a zajištění přístupu a prostupnosti do navazujícího území, které bude řešeno v další etapě.

4.2. Prostorové uspořádání

Zástavba je navržena formou samostatně stojících rodinných domů umístěných na jednotlivých stavebních pozemcích. Poloha hlavních staveb je regulována vymezením zastavitelných ploch a stavebních čar podle grafické části územní studie.

Celkové objemy staveb jsou rozděleny na vzájemně propojené objemy hlavní (primárně obytná část) a vedlejší (doplňkové provozy, např. Vstup, garáž, sklad atp.) Hlavní a vedlejší objemy rodinných domů jsou umístěny a orientovány ve vazbě na přilehlá veřejná prostranství a místní komunikace. Jsou vymezeny zastavitelné plochy pozemků, nezastavitelné části stavebních pozemků jsou určeny zejména pro soukromé zahrady a související využití.

Prostorové uspořádání staveb musí respektovat stanovené regulační prvky a vytvářet jednotný charakter obytné lokality.

4.3. Regulační prvky

Pro koordinaci budoucí výstavby jsou stanoveny regulační prvky určující základní podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb. Regulační prvky jsou stanoveny v textové a grafické části územní studie.

4.3.1. Uliční a stavební čára

Uliční čára vymezuje rozhraní mezi veřejným prostranstvím a navazujícími stavebními pozemky. U pozemků P7–P10 je uliční čára současně stavební čarou.

Stavební čára stanovuje polohu hlavního a vedlejšího objemu rodinného domu ve vztahu k uliční čáře a vymezuje základní prostorové uspořádání zástavby podél veřejných prostranství. V grafické části územní studie je stavební čára vymezena zastavitelnou plochou pozemku.

4.3.2. Velikost stavebních pozemků

Územní studie vymezuje celkem 12 stavebních pozemků P1–P12. Jejich velikost vychází z navržené parcelace, dopravního řešení a prostorových podmínek jednotlivých částí lokality.

Celková výměra pozemků rodinných domů činí **17 064 m²**. Konkrétní výměry jednotlivých stavebních pozemků jsou uvedeny v grafické části územní studie.

Dělení nebo slučování navržených stavebních pozemků nesmí narušit základní urbanistickou koncepci, dopravní obsluhu ani podmínky prostorové regulace stanovené územní studií.

4.3.3. Míra zastavění

Maximální míra zastavění jednotlivých stavebních pozemků je stanovena na **35 % celkové plochy stavebního pozemku**.

Konkrétní zastavitelné plochy jsou pro jednotlivé pozemky vymezeny v grafické části územní studie. Umístění hlavních a vedlejších staveb musí respektovat stanovenou maximální míru zastavění a vymezenou zastavitelnou plochu.

4.3.4. Podlažnost, výšková regulace, tvar a orientace střech

Podlažnost hlavních objemů staveb je stanovena na **jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím**. Hlavní objemy staveb budou zastřešeny **sedlovou střechou**, orientovanou **štítem k přilehlému veřejnému prostranství**. Jednotná orientace hlavních objemů staveb bude určovat základní urbanistický charakter lokality.

Vedlejší a doplňkové stavby jsou přípustné jako **jednopodlažní, zastřešené plochou střechou**.

Výška okapní hrany hlavního objemu stavby a výška atiky vedlejších objemů staveb je stanovena maximálně na 4,5 m nad úroveň vstupního podlaží. Maximální výška hřebene hlavního objemu stavby nepřesáhne 9,0 m nad úroveň vstupního podlaží.

U hlavních objemů staveb je stanoven sklon střechy v rozmezí 35–45°. Odlišný sklon střechy je přípustný v

odůvodněných případech, pokud nebude narušen charakter zástavby a celková urbanistická koncepce lokality.

4.3.5. Oplocení

Oplocení stavebních pozemků musí respektovat charakter obytné lokality a svým řešením nesmí negativně ovlivňovat veřejný prostor ani rozhledové poměry komunikací a sjezdů.

Oplocení v uliční čáře bude provedeno jako transparentní kovové oplocení se svislou výplní o maximální výšce 1,5 m.

Oplocení mezi sousedními stavebními pozemky bude provedeno z pletiva zelené nebo černé barvy o maximální výšce 1,8 m.

4.3.6. Terénní úpravy

Terénní úpravy budou řešeny s ohledem na přirozenou konfiguraci terénu a s cílem minimalizovat rozsah násypů, zářezů a opěrných konstrukcí. Výškové rozdíly budou přednostně řešeny svahováním a plynulým napojením upraveného terénu na stávající terén.

V případě, že výškový rozdíl nelze vhodně vyřešit svahováním, je přípustné použití opěrných zídek o maximální výšce 0,7 m.

Terénní úpravy nesmí negativně ovlivnit sousední pozemky, veřejná prostranství ani přirozené odtokové poměry v území.

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Navržené dopravní řešení zajišťuje obsluhu všech stavebních pozemků a jejich napojení na stávající dopravní síť města. Koncepce dopravy respektuje charakter navrhované obytné zástavby a navazuje na stávající systém veřejných komunikací. Vnitřní dopravní systém je řešen v režimu obytné zóny, s předností pobytové funkce veřejného prostoru a se společným pohybem motorové dopravy a pěších. Tomuto charakteru odpovídá prostorové uspořádání komunikací a použití prvků dopravního zklidnění. Samostatné chodníky ani samostatné komunikace pro cyklisty nejsou v rámci obytné zóny navrženy. Dopravní dokumentace rovněž počítá s prvky zklidnění dopravy a začleněním parkovacích ploch do obytného prostředí.

5.1. Dopravní napojení

Řešené území je dopravně napojeno prostřednictvím stávajícího sjezdu z ulice K. Vystrčila, která se napojuje na silnici II/494 Valašské Klobouky – Slavičín, přibližně ve staničení km 12,90. V místě napojení obytné lokality je navržena úroňová křižovatka s kolmým napojením. Stávající napojení bude upraveno pro potřeby nové obytné lokality. Pro zajištění odvodnění komunikace silnice II/494 je v místě napojení navržen liniový odvodňovací žlab, který současně plní funkci propustku odvodňovacího rigolu silnice

5.2. Místní komunikace

Vnitřní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna systémem místních komunikací řešených v režimu **obytné zóny**. Komunikace jsou navrženy jako obousměrné se základní šířkou **5,5 m** a s živičným krytem.

Komunikace zajišťují přístup k jednotlivým stavebním pozemkům a umožňují průjezd osobních vozidel, vozidel integrovaného záchranného systému a komunálních služeb.

Pro omezení rychlosti a zklidnění automobilové dopravy jsou navrženy zpomalovací prvky. Vjezd do obytné lokality je řešen přes **zpomalovací polštáře**. Křižovatka větví je navržena jako **zvýšená plocha**, čímž je podpořen zklidněný charakter vnitřního dopravního prostoru.

Na příjezdové větvi je z důvodu prostorových podmínek navrženo lokální zúžení komunikace na **3,5 m v délce přibližně 40 m**. Na větvi B dochází v místech podélného parkování rovněž k lokálnímu zúžení jízdního prostoru na **3,5 m**.

Podélný sklon komunikací dosahuje maximálně **11 %** a v maximální možné míře respektuje konfiguraci stávajícího terénu.

Vjezdy na jednotlivé stavební pozemky jsou řešeny přímo z navržených místních komunikací a jejich poloha je vyznačena v grafické části územní studie.

5.3. Doprava v klidu

Odstavování a parkování vozidel obyvatel bude přednostně zajištěno **na jednotlivých stavebních pozemcích rodinných domů**, v počtu odpovídajícím požadavkům platných právních předpisů.

Pro návštěvnícké parkování jsou v rámci veřejného prostoru obytné zóny navržena **podélná parkovací stání**. Na větvi B jsou parkovací pásy navrženy v šířce **2,0 m**; v těchto úsecích je jízdní prostor komunikace zúžen na 3,5 m.

Parkování ve veřejném prostoru bude soustředěno na plochy k tomuto účelu vymezené v grafické části územní studie.

5.4. Pěší doprava

Pěší doprava je řešena v rámci **společného dopravního prostoru obytné zóny**. Samostatné chodníky nejsou v řešeném území navrženy; dopravní dokumentace samostatné pěší ani cyklistické stezky neobsahuje.

Uspořádání veřejného prostoru a prvky dopravního zklidnění musí vytvářet podmínky pro bezpečný pohyb pěších v celém prostoru obytné zóny. Pěší propojení navazuje na stávající komunikační a pěší vazby v okolním území.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Technická infrastruktura řešeného území bude řešena v návaznosti na stávající systémy technické infrastruktury v okolí lokality. Nové rozvody budou přednostně vedeny v rámci veřejných prostranství a koordinovány s navrženou dopravní infrastrukturou a ostatními inženýrskými sítěmi.

Při realizaci budou respektována stávající vedení technické infrastruktury, jejich ochranná pásma a podmínky jednotlivých vlastníků a provozovatelů sítí. V místech souběhu a křížení jednotlivých sítí bude respektováno jejich vzájemné prostorové uspořádání. Technické řešení bude koordinováno s navrženými komunikacemi a zpevněnými plochami.

Návrh současně respektuje plochu vodního hospodářství **TW – Z61** vymezenou Územním plánem Slavičín. Její využití je koordinováno s navrženým systémem hospodaření se srážkovými vodami a s ostatní technickou a dopravní infrastrukturou řešeného území.

6.1. Zásobování vodou

Zásobování řešeného území pitnou vodou bude zajištěno napojením na stávající vodovodní síť. Napojení nového vodovodního řadu je navrženo **u bytového domu č. p. 385 v zeleném pásu podél ulice K. Vystrčila**.

V řešeném území je navržen nový vodovodní řad vedený v návaznosti na navrženou komunikační síť tak, aby umožnil

zásobování jednotlivých stavebních pozemků. Technická dokumentace navrhuje řad V z potrubí PE100RC DN 90 v délce 379,0 m a řad V1 stejného profilu v délce 45,0 m.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny na navržený vodovodní řad samostatnými vodovodními přípojkami.

6.2. Odkanalizování

Odkanalizování řešeného území bude řešeno **odděleným odváděním splaškových a srážkových vod**.

Splaškové vody z navrhované obytné zástavby budou odváděny kanalizací napojenou na stávající kanalizační systém v ulici K. Vystrčila. Pro napojení jednotlivých stavebních pozemků budou na kanalizačním řadu připraveny samostatné odbočky.

Systém odkanalizování bude koordinován s navrženou dopravní a technickou infrastrukturou a bude respektovat řešení stanovené navazující projektovou dokumentací.

6.3. Nakládání se srážkovými vodami

Srážkové vody budou odváděny **odděleně od splaškových vod prostřednictvím navržené dešťové kanalizace**.

Do dešťové kanalizace budou odváděny srážkové vody **z navržených komunikací a z jednotlivých stavebních pozemků**, zejména ze střech a souvisejících zpevněných ploch.

Součástí systému odvodnění je retenční objekt sloužící ke zpomalení odtoku srážkových vod. Z retenčního objektu budou srážkové vody odváděny **řízeným odtokem do navržené kanalizace**, která je následně napojena na stávající kanalizační systém v ulici K. Vystrčila.

6.4. Zásobování elektrickou energií

V řešeném území se nachází stávající vedení elektrické energie. Návrh dopravní a technické infrastruktury předpokládá v nezbytném rozsahu přeložku stávajícího vedení NN v souvislosti s realizací navržených komunikací a související infrastruktury.

Stávající a navrhovaná vedení elektrické energie budou respektována včetně jejich ochranných pásem a budou koordinována s ostatní technickou a dopravní infrastrukturou.

6.5. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude provedeno podél navržených místních komunikací obytné zóny. Nově navrhovaný rozvod veřejného osvětlení bude napojen na **stávající stožár veřejného osvětlení v ulici K. Vystrčila**. V jeho blízkosti bude umístěna pojistková skříň pro odbočení vedení do řešené lokality.

Technická dokumentace navrhuje **10 nových světelných bodů** pro osvětlení komunikací. Nové vedení veřejného osvětlení bude provedeno jako podzemní, v celkové délce přibližně **326 m**.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Návrh územní studie respektuje přírodní, krajinářské, urbanistické a kulturní hodnoty řešeného území a vytváří podmínky pro jejich zachování při budoucím rozvoji lokality.

Navržené urbanistické a prostorové řešení vychází z charakteru navazující obytné zástavby, organizace veřejných prostranství a komunikací, konfigurace terénu, krajinného rámce a podmínek stanovených platným Územním plánem Slavičín.

Ochrana charakteru území je promítnuta zejména do stanoveného měřítka a výšky zástavby, jednotného principu zastřešení a orientace hlavních objemů, omezení míry zastavění, zachování významného podílu soukromých zahrad, podmínek oplocení a regulace terénních úprav.

Terénní úpravy budou prováděny s důrazem na zachování přirozené konfigurace terénu a omezení výrazných násypů, zářezů a opěrných konstrukcí. Součástí řešení je rovněž zachování a doplnění zeleně v soukromých i veřejných částech území

8. Ochrana před hlukem

Územní studie vytváří základní prostorové podmínky pro ochranu budoucí obytné zástavby před hlukem. Konkrétní způsob ochrany bude prověřen a stanoven v navazujících stupních projektové přípravy jednotlivých staveb s ohledem na jejich umístění, orientaci a skutečné hlukové zatížení území.

Při umisťování staveb pro bydlení musí být zajištěno splnění požadavků platných právních předpisů na ochranu před hlukem. V případě potřeby budou navržena odpovídající protihluková

opatření, zejména vhodné prostorové a dispoziční uspořádání staveb, orientace obytných místností a pobytových ploch, případně další stavební nebo technická opatření.

9. Druh a účel umisťovaných staveb

Územní studie stanovuje základní druh a účel staveb umisťovaných v řešeném území v souladu s funkčním využitím ploch stanoveným platným Územním plánem Slavičín.

Řešené území je určeno především pro **individuální bydlení v samostatně stojících rodinných domech** a pro související dopravní a technickou infrastrukturu.

Umístění staveb, jejich měřítko, objemové a prostorové řešení musí respektovat urbanistickou koncepci, vymezené zastavitelné části pozemků a regulační podmínky stanovené touto územní studií.

V řešeném území lze umisťovat stavby a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro zajištění provozu a obsluhy navržené obytné lokality, zejména vodovodní a kanalizační řady, zařízení pro odvádění a hospodaření se srážkovými vodami, vedení elektrické energie, elektronických komunikací, veřejného osvětlení a další související technická zařízení. Technická infrastruktura bude přednostně umisťována v rámci veřejných prostranství a koordinována s dopravní infrastrukturou a ostatními inženýrskými sítěmi. Její umístění musí respektovat urbanistickou koncepci a prostorové uspořádání lokality.

10. Stanovení pořadí změn v území

Územní studie nestanovuje závaznou etapizaci výstavby. Rozvoj řešeného území může probíhat postupně v závislosti na majetkoprávní a investiční připravenosti jednotlivých stavebních záměrů a na realizaci potřebné dopravní a technické infrastruktury.

Postupná realizace zástavby musí respektovat celkovou urbanistickou koncepci územní studie. Jednotlivé stavební záměry nesmí znemožnit ani nepřiměřeně ztížit dopravní a technickou obsluhu nebo budoucí využití ostatních částí řešeného území.

Realizace jednotlivých rodinných domů je možná za předpokladu zajištění jejich odpovídajícího dopravního napojení a napojení na nezbytnou technickou infrastrukturu.

B. TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

1. Údaje o pořízení územní studie

Územní studie **US5 Slavičín Vlára 1** je pořizována na základě požadavků platného Územního plánu Slavičín, který pro lokalitu US5 stanovuje podmínku zpracování územní studie před rozhodováním o změnách v území.

Pořizovatelem územní studie je **Městský úřad Luhačovice, odbor stavební, oddělení územního plánování**, Ing. Martina Pešková, vedoucí oddělení územního plánování.

Řešené území představuje část lokality US5 a zahrnuje plochy bydlení individuálního **BI BI – Z60, Z62, Z63, Z1009, Z4002, plochu vodního hospodářství TW Z61 a plochu DS – Z65**. Rozsah řešeného území je stanoven Zadáním územní studie a dále upřesněn v grafické části územní studie.

Zpracovatelem územní studie jsou **Traffic Design s.r.o. a Ing. et Ing. arch. Jakub Mikel**.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je zpracována v souladu s platným **Územním plánem Slavičín – úplné znění po vydání změny č. 4**.

Řešené území je součástí lokality US5, pro kterou Územní plán Slavičín stanovuje podmínku zpracování územní studie před rozhodováním o změnách v území. Lokalita US5 zahrnuje plochy BI č. 60, 62, 63, 66, 1009 a 4002, plochu TW č. 61, plochu TE č. 64 a plochu DS č. 65. Územní studie řeší zastavitelné plochy BI č. 60, 62, 63, 1009 a 4002 v rozsahu stanoveném zadáním.

Návrh respektuje funkční využití řešených ploch pro individuální bydlení a rozvíjí obytnou strukturu v návaznosti na stávající zastavěné území.

Územní studie podrobněji prověřuje zejména:

- zastavovací skladbu lokality,
- členění území na stavební pozemky,
- vymezení veřejných prostranství,

- dopravní obsluhu včetně dopravy v klidu,
- technickou infrastrukturu,
- plošné a prostorové uspořádání zástavby,
- regulační podmínky s ohledem na charakter lokality a její polohu v území.

Navržené řešení respektuje funkční využití jednotlivých ploch stanovené Územním plánem Slavičín a nevyvolává potřebu jeho změny.

2.1. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie byla zpracována v souladu se **Zadáním územní studie US5**.

Návrh řešení prověřuje využití řešeného území v rozsahu stanoveném pořizovatelem. Je navržena urbanistická koncepce, parcelace, systém veřejných prostranství, dopravní obsluha a podrobnější podmínky prostorového uspořádání budoucí zástavby.

2.2. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Navržené řešení vychází z polohy řešeného území na východním okraji města Slavičín, z návaznosti na stávající obytnou zástavbu, konfigurace terénu, možností dopravní a technické obsluhy a podmínek stanovených platným Územním plánem Slavičín a zadáním územní studie.

Základním principem řešení je vytvoření ucelené obytné lokality individuálního bydlení s jednoznačně vymezenými stavebními pozemky, veřejnými prostranstvími, dopravní a technickou infrastrukturou a podmínkami prostorového uspořádání budoucí zástavby.

2.3. Odůvodnění podmínek pro vymezení a využití pozemků

Členění řešeného území vychází z jeho tvaru, konfigurace terénu, možností dopravní obsluhy a potřeby zajistit přístup jednotlivých stavebních pozemků z veřejného prostranství.

Navrženo je celkem 12 stavebních pozemků P1–P12 o výměrách přibližně 789–1 311 m². Jejich velikost a tvar umožňují umístění samostatně stojících rodinných domů při zachování odpovídajícího podílu nezastavěných částí pozemků

využitelných jako soukromé zahrady. Celková výměra pozemků rodinných domů činí 12 308 m².

Parcelace současně respektuje navržený systém veřejných prostranství a místních komunikací tak, aby jednotlivé stavební pozemky mohly být přímo dopravně obslouženy a napojeny na technickou infrastrukturu.

Veřejná prostranství vytvářejí základní prostorovou a komunikační kostru lokality. Samostatné plochy občanského vybavení nejsou vzhledem k rozsahu a charakteru řešeného území navrhovány.

2.4. Odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce navazuje na stávající obytnou strukturu východní části Slavičina a rozvíjí ji formou individuálního bydlení v samostatně stojících rodinných domech.

Zástavba je organizována podél navržených veřejných prostranství a místních komunikací. Toto uspořádání umožňuje přímou obsluhu jednotlivých stavebních pozemků a vytváří čitelnou strukturu nové obytné lokality.

Objem rodinného domu je členěn na hlavní a vedlejší, vzájemně stavebně propojený objem. Hlavní objem je určen primárně pro obytnou část domu, vedlejší objem umožňuje začlenění souvisejících provozů, například vstupu, garáže nebo skladovacích prostor. Členění stavby do hlavního a vedlejšího objemu umožňuje sjednotit základní princip prostorového řešení jednotlivých rodinných domů a současně zachovat přiměřené měřítko zástavby.

Nezastavitelné části stavebních pozemků jsou ponechány zejména pro soukromé zahrady. Návrh tak zachovává charakter individuálního bydlení s významným podílem nezastavěných a vegetačních ploch.

2.5. Odůvodnění regulačních prvků

Regulační prvky jsou stanoveny s cílem zajistit základní prostorovou koordinaci budoucí zástavby, zachovat jednotný urbanistický charakter lokality a současně ponechat dostatečný prostor pro individuální architektonické řešení jednotlivých rodinných domů.

Uliční a stavební čáry určují vztah zástavby k veřejnému prostoru a vytvářejí základní řád umístění staveb podél navržených veřejných prostranství. U pozemků P7–P10 je uliční čára současně stavební čarou, což reaguje na konkrétní prostorové podmínky této části lokality.

Maximální míra zastavění 35 % zajišťuje přiměřený poměr zastavěných a nezastavěných ploch a podporuje zachování charakteru individuálního bydlení s významným podílem soukromých zahrad. Současné vymezení zastavitelných částí jednotlivých pozemků koordinuje polohu budoucích staveb ve vztahu k veřejnému prostoru, sousedním pozemkům a celkové urbanistické struktuře.

Stanovení hlavního objemu na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím, maximální výšky okapní hrany 4,5 m a maximální výšky hřebene 9,0 m nad úroveň vstupního podlaží sjednocuje základní měřítko zástavby a omezuje vznik staveb, které by se svou výškou nebo objemem výrazně uplatňovaly vůči okolní zástavbě a krajině.

Sedlové zastřešení hlavních objemů a jejich orientace štítem k přilehlému veřejnému prostranství vytváří společný kompoziční princip zástavby a podporuje čitelnost uličního prostoru. Tomu odpovídá také orientace hřebene střechy kolmo na přilehlé veřejné prostranství. Jednotné směrové uspořádání hřebenů posiluje rytmus zástavby a sjednocuje charakter střešní krajiny v rámci celé lokality. Sklon střech v rozmezí 35–45° sjednocuje základní charakter střešní krajiny. Možnost odlišného sklonu střechy v odůvodněných případech umožňuje zohlednit konkrétní architektonické řešení za předpokladu, že nebude narušen celkový charakter zástavby a urbanistická koncepce lokality.

Vedlejší objemy jsou řešeny jako jednopodlažní, stavebně propojené s hlavním objemem a zastřešené plochou střechou. Jejich nižší výška a odlišné objemové řešení zachovávají dominantní postavení hlavního obytného objemu se sedlovou střechou a umožňují do jednoho kompozičního celku začlenit související provozy, zejména vstup, garáž nebo skladovací prostory.

Transparentní kovové oplocení v uliční čáře s maximální výškou **1,5 m** omezuje vznik pohledových bariér mezi soukromými pozemky a veřejným prostorem a podporuje otevřený charakter obytné lokality. Oplocení mezi sousedními stavebními pozemky z pletiva do maximální výšky **1,8 m**

umožňuje zajistit vyšší míru soukromí v zahradách při zachování jednoduchého a nenápadného charakteru oplocení.

Podmínky terénních úprav reagují na mírně svažitou konfiguraci řešeného území. Přednostní využití svahování a plynulého napojení upraveného terénu na terén stávající opěrných zídek **0,7 m** je stanovena s cílem omezit vznik vysokých opěrných konstrukcí a zachovat přirozenější charakter modelace terénu.

2.6. Odůvodnění dopravního řešení

Dopravní řešení využívá možnost napojení řešeného území prostřednictvím stávajícího sjezdu z ulice K. Vystrčila a následnou vazbu na silnici II/494. Toto řešení umožňuje obsluhu nové obytné lokality bez vytváření dalšího samostatného napojení na nadřazenou komunikaci.

Vnitřní komunikační systém je řešen v režimu **obytné zóny**, který odpovídá charakteru lokality individuálního bydlení. Společný dopravní prostor umožňuje pohyb motorové dopravy a pěších bez samostatných chodníků. Zklidněný charakter prostoru podporují zpomalovací prvky, zvýšená plocha křižovatky a lokální zúžení komunikací.

Základní šířka obousměrných komunikací **5,5 m** zajišťuje dopravní obsluhu lokality včetně průjezdu vozidel integrovaného záchranného systému a komunálních služeb. Lokální zúžení jízdního prostoru na **3,5 m** reaguje na prostorové podmínky a současně podporuje zklidnění automobilové dopravy.

Odstavování a parkování vozidel obyvatel je řešeno přednostně na vlastních stavebních pozemcích. Ve veřejném prostoru jsou navržena podélná stání zejména pro návštěvnícké parkování. Tím je omezeno zatížení veřejného prostoru dlouhodobým odstavováním vozidel.

2.7. Odůvodnění technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury vychází z navrženého využití území pro individuální bydlení, z možností napojení na stávající systémy technické infrastruktury v navazujícím území a z řešení obsaženého v podkladové technické dokumentaci. Nové rozvody jsou vedeny převážně v rámci veřejných prostranství a jsou koordinovány s navrženou dopravní

infrastrukturou tak, aby umožnily obsluhu jednotlivých stavebních pozemků.

Návrh respektuje plochu vodního hospodářství TW č. 61 vymezenou Územním plánem Slavičín. Plocha je zachována pro účely vodohospodářské infrastruktury a její využití je koordinováno s navrženým řešením technické a dopravní infrastruktury a s navazující obytnou zástavbou.

Zásobování pitnou vodou je řešeno napojením nového vodovodního řadu na stávající vodovodní síť v ulici K. Vystrčila. Navržené vedení vodovodu v návaznosti na komunikační systém umožňuje postupné napojení všech stavebních pozemků samostatnými vodovodními přípojkami.

Odkanalizování území je založeno na odděleném odvádění splaškových a srážkových vod. Splaškové vody z navrhované obytné zástavby jsou odváděny kanizací napojenou na stávající kanalizační systém v ulici K. Vystrčila. Navržený systém umožňuje samostatné napojení jednotlivých stavebních pozemků.

Srážkové vody jsou odváděny odděleně od splaškových vod prostřednictvím navržené dešťové kanalizace. Do systému jsou odváděny srážkové vody z komunikací a jednotlivých stavebních pozemků, zejména ze střech a souvisejících zpevněných ploch. Součástí řešení je retenční objekt, který umožňuje zpomalení odtoku srážkových vod před jejich řízeným odvedením do navržené kanalizace. Navržené řešení tak omezuje okamžité zatížení navazujícího kanalizačního systému.

Zásobování elektrickou energií respektuje stávající vedení elektrické energie v území. V souvislosti s realizací navržených komunikací a technické infrastruktury je v nezbytném rozsahu navržena přeložka stávajícího vedení NN. Vedení elektrické energie bude koordinováno s ostatními sítěmi a dopravní infrastrukturou při respektování příslušných ochranných pásem.

Veřejné osvětlení je navrženo v návaznosti na stávající systém veřejného osvětlení v ulici K. Vystrčila. Nové světelné body jsou rozmístěny podél navržených místních komunikací tak, aby byla zajištěna obsluha veřejného prostoru obytné zóny. Podzemní vedení veřejného osvětlení je koordinováno s ostatní technickou infrastrukturou.

Celková koncepce technické infrastruktury vytváří podmínky **pro** koordinovanou a postupnou realizaci obytné lokality. Vedení sítí v rámci veřejných prostranství umožňuje jejich obsluhu a současně omezuje zásahy do jednotlivých stavebních pozemků. Podrobné technické řešení jednotlivých systémů bude upřesněno v navazujících stupních projektové dokumentace.

2.8. Odůvodnění ochrany hodnot území

Navržené řešení respektuje charakter navazující obytné struktury a krajinný rámec východní části Slavičína. Ochrana charakteru území je promítnuta zejména do stanoveného měřítko a výšky zástavby, charakteru zastřešení, orientace hlavních objemů, omezení míry zastavění, řešení oplocení a podmínek terénních úprav.

Významným principem je zachování vysokého podílu soukromých zahrad a začlenění veřejné zeleně a stromů do urbanistické koncepce lokality.

Omezení výšky staveb, jednotný základní princip zastřešení a minimalizace výrazných terénních úprav přispívají k začlenění nové zástavby do stávajícího sídelního a krajinného prostředí.

2.9. Odůvodnění ochrany před hlukem

Územní studie tento požadavek respektuje a vytváří základní prostorové podmínky pro ochranu budoucí obytné zástavby před hlukem. S ohledem na podrobnost územní studie není stanoven konkrétní technický způsob protihlukové ochrany. Jeho potřeba a způsob řešení budou prověřeny v navazujících stupních projektové přípravy jednotlivých staveb podle jejich umístění, orientace a skutečného hlukového zatížení.

Ochranu před hlukem lze řešit zejména vhodným umístěním a dispozičním uspořádáním staveb, orientací obytných místností a pobytových ploch a v případě potřeby dalšími stavebními nebo technickými opatřeními.

2.10. Odůvodnění etapizace

Územní studie nestanovuje závazné členění výstavby do jednotlivých etap. Rozvoj lokality může probíhat postupně podle majetkoprávní a investiční připravenosti jednotlivých stavebních záměrů a podle možností realizace potřebné veřejné infrastruktury.

Podmínkou postupného rozvoje je zachování funkčnosti navržené urbanistické, dopravní a technické koncepce. Realizace jednotlivých částí nesmí znemožnit ani nepřiměřeně ztížit výstavbu a obsluhu ostatních částí řešeného území.

2.11. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu. Jejich využití pro navrhovanou obytnou zástavbu vychází z platného Územního plánu Slavičín, který řešené plochy vymezuje jako zastavitelné plochy určené pro individuální bydlení.

Územní studie respektuje rozsah zastavitelných ploch stanovený platnou územně plánovací dokumentací a nevymezuje nové zastavitelné plochy nad její rámec. Navržené řešení pouze podrobněji stanovuje způsob využití území, zejména jeho parcelaci, uspořádání zástavby, veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury.

Navržená parcelace a stanovená maximální míra zastavění 35 % stavebního pozemku umožňují zachování významné části jednotlivých pozemků jako nezastavěných ploch, zejména soukromých zahrad.

K záboru zemědělského půdního fondu bude docházet postupně v souvislosti s realizací jednotlivých stavebních záměrů a související veřejné infrastruktury. Rozsah záboru bude omezen na plochy nezbytné pro realizaci navrženého využití území.

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

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad podrobněji prověřující možnosti využití řešeného území a podmínky jeho prostorového uspořádání.

Návrh vytváří podmínky pro koordinované využití zastavitelných ploch, vymezuje stavební pozemky a veřejná prostranství a řeší jejich dopravní a technickou obsluhu. Stanovené regulační prvky určují základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání budoucích staveb.

Při návrhu jsou respektovány požadavky na přístup ke stavebním pozemkům, dopravní obsluhu, dopravu v klidu,

veřejná prostranství, možnost vedení technické infrastruktury a základní podmínky bezpečného užívání území.