



Územní studie – Slavičín - Nevšová

Plocha BI 1000



Prosinec 2024





Územní studie – Slavičín - Nevšová

Plocha BI 1000



TEXTOVÁ ČÁST

Prosinec 2024



Pořizovatel:

Městský úřad Luhačovice,
Odbor stavební, oddělení územního plánování

Objednatel:

Město Slavičín,
Nivnická 82,
687 62 Dolní Němčí

Zpracovatel:

OZ engineering s.r.o.
2. května 1538, 760 01 Zlín
IČ: 019 86 007
Zastoupená: Ing. Ondřej Zemánek (jednatel společnosti)
ČKAIT: 130 22 49 PS
tel.: +420 605 588 091
email: zemanek@oz-ing.cz, www.ozengineering.cz

Odpovědný architekt:

Ak. arch. Milan Navara
Studio 97A s.r.o., Osvoboditelů 91, 760 01 Zlín
ČKAIT: 02811
tel.: +420 725 667 774



OBSAH:**A. TEXTOVÁ ČÁST****A. NÁVRH**

1. Základní údaje	4
2. Vymezení řešeného území	4
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků	7
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	9
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu	10
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	13
8. Druh a účel umísťovaných staveb	13
9. Stanovení pořadí změn v území	14
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	14

B. ODŮVODNĚNÍ

1. Údaje o pořízení územní studie	15
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	15
3. Údaje o splnění zadání územní studie	16
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	19
5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu	24
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	24
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a vlastníků dopravní a technické infrastruktury	24
8. Dokladová část I - stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury a dotčených orgánů	24
9. Dokladová část II - přehled vlastníků dotčených pozemků	24
10. Fotodokumentace - stávající stav	27

B. GRAFICKÁ ČÁST:**I. NÁVRH:**

I.B1 Urbanistický návrh – 1:800

I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury – 1:500

II. ODŮVODNĚNÍ:

II.B1 Koordinační výkres – 1:500

II.B2 Výkres širších vztahů – 1: 5000

II.B3 Vlastnické vztahy – 1:800

II.B4 Příčné řezy – 1:2000/200

II.B5 Zákres do leteckého snímku – 1:800

II.B6 Vizualizace



A. Návrh

1. základní údaje

Územní studie (dále jen ÚS) je zpracována na základě požadavku Územního plánu města Slavičín ve znění po Změně č. 3 (dále jen ÚP), jenž byl vydán formou opatření obecné povahy č. 1/2024 Zastupitelstvem města Slavičín dne 24.4.2024 a nabyl účinnosti dne 14. 5. 2024.

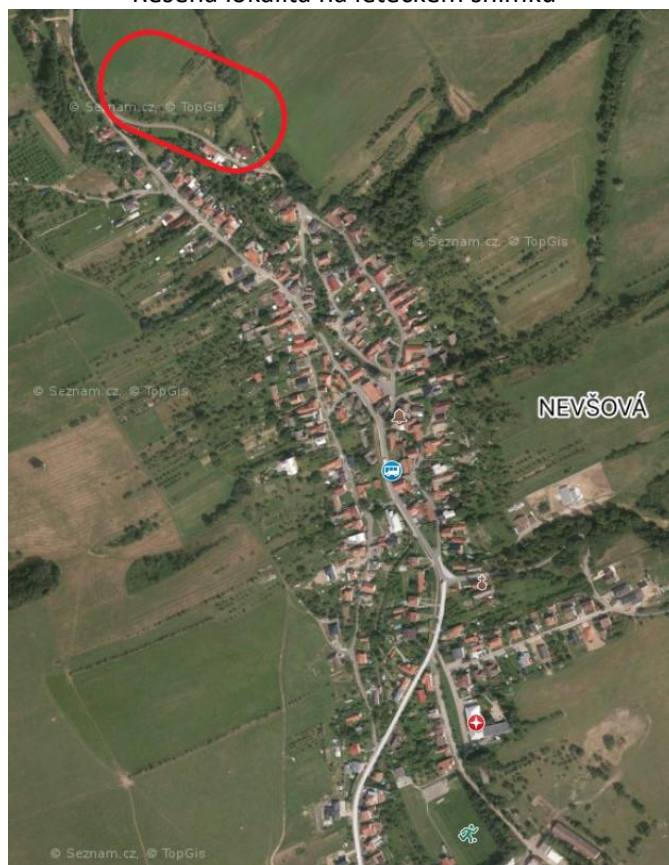
V rámci ÚP města Slavičín je vymezena zastavitelná plocha s označením BI 1000, jejíž výměra je 1,36 ha. Vzhledem k rozsahu plochy, potřebě podrobnějšího řešení dopravní a technické infrastruktury, parcelace pozemků, prostorové regulace zástavby a staveb, řešení veřejného prostranství je v ÚP města Slavičín pro tuto plochu stanovena podmínka zpracování územní studie (US4).

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a je zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů).

2. vymezení řešeného území

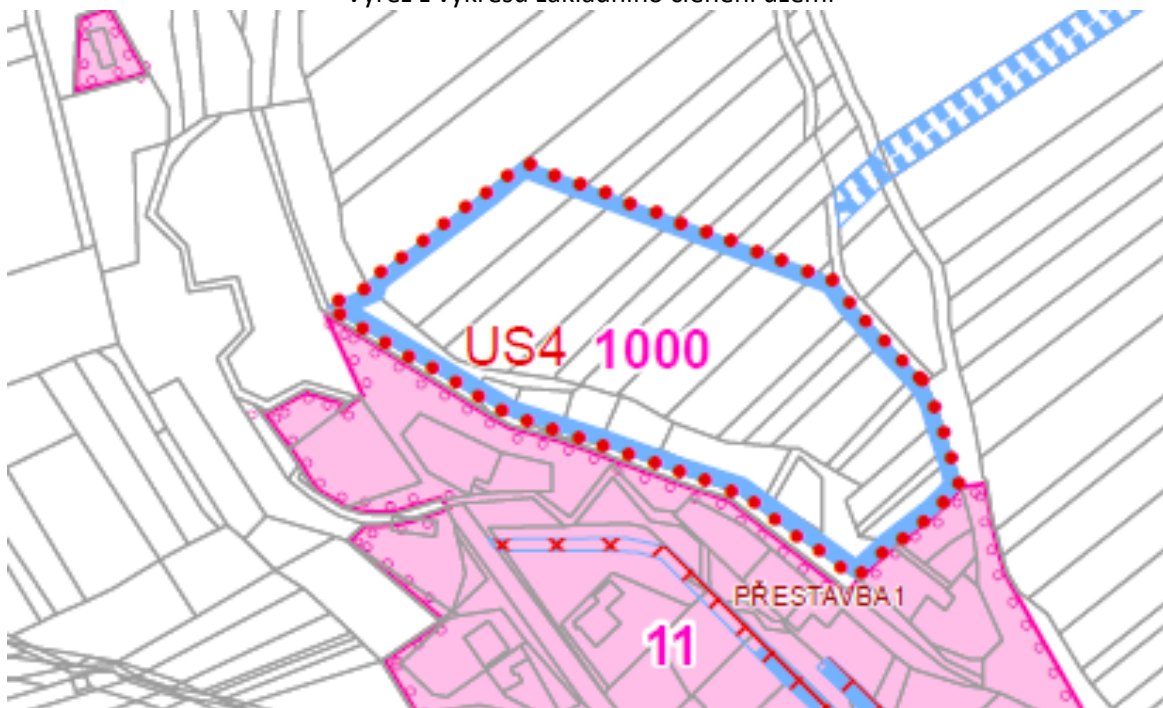
Řešené území leží na severním okraji městské části Nevšové a z jihozápadní strany navazuje na zastavěné území. Jedná se o lokalitu se starší zástavbou přízemních domů. Domy byly postaveny před rokem 1950 a jeden z domů byl přestavěn po roku 2010. Všechny domy prošly různými stavebními úpravami. Nově je uvažováno s rozmístěním zástavby ve třech řadách osazených samostatnými rodinnými domy. První řada (západní – 3 domy) je přístupná z místní komunikace buď na přímo, případně pomocí nového napojení do stávající křižovatky. Další dvě řady (východní – 10 - 13 domů) pak novou komunikací napojenou na stávající komunikaci ve východní části lokality. Jedná se o svažitou lokalitu sklánějící se od severu k jihu.

Řešená lokalita na leteckém snímku

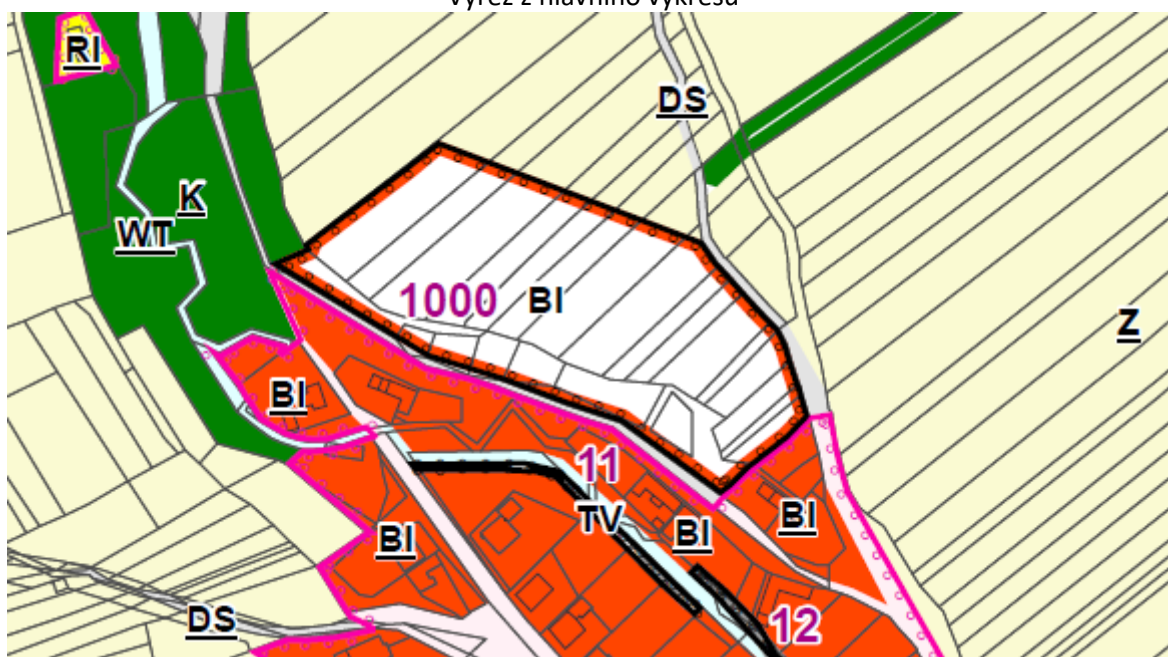


Řešené území je v ÚP vymezeno zastavěnou plochou BI z jihozápadní strany, plochou Z (plochy zemědělské) ze severní strany, plochou DS (plocha dopravní infrastruktury) z jižní a severozápadní strany a částečně i plochou K (plocha krajinné zeleně) ze západní strany. V rámci ÚP je vymezena zastavitelná plocha pro bydlení individuální – BI, jejíž výměra je 13600m², z čehož je pro novou výstavbu nově vyčleněno 11310m².

Výřez z výkresu základního členění území



Výřez z hlavního výkresu



3. podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie řeší zastavitelnou plochu bydlení a vzhledem k charakteru okolní zástavby a poptávce v území je lokalita řešena především pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů. Navrženým řešením je jako hlavní prezentována obytná funkce v rodinných domech s možností umístění dalších staveb na pozemcích rodinných domů, které tvoří doplňkovou složku. V rámci jednotlivých lokalit jsou vymezeny stavební pozemky. Uvnitř každého pozemku je vymezena plocha pro umístění stavby, určená ke stavbě rodinného domu včetně garáže. Pro každý pozemek a plochu pro umístění staveb byly odhadnuty výměry. Uvedené výměry pozemků a ploch jsou orientační a budou zpřesněny geometrickým plánem.

Č. POZEMKU	VÝMĚRA ZAHRADY (m ²)	PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ STAVBY RD (m ²)	CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU (m ²)	Z TOHO PLOCHA STAVEBNÍHO POZEMKU (m ²)	POZN.
01	979,0	150,0	1129	1129	Nutno dodržet uliční čáru
02	919,4	112,6	1032	1032	
03	1429,0	150,0	1579	1579	
04	655,4	176,6	832	832	
05	671,2	138,8	810	810	
06	587,8	143,2	731	731	
07	485,0	107,0	592	592	
08	399,3	137,7	537	537	
09	571,0	150,0	721	721	
10	538,0	113,0	651	651	
11	537,8	93,2	631	nyní 267	
12	735,8	143,2	879	nyní 395	
13	863,0	134,0	997	nyní 373	
14	252,6	-	252	-	
V1	458,0	výhled 118,0	576	nyní 275	
V2	1208,0	výhled 150,0	1358	nyní 355	
V3	2213,0	výhled 150,0	2363	nyní 452	

Navržené řešení představuje členění území na 16 stavebních pozemků o výměře od 267 m² do 1579 m², z toho 13 pozemků je řešeno aktuálně a 3 pozemky výhledově (rezerva) a jeden pozemek zahrady. Návrh zástavby je koncipován tak, že nová zástavba bude umístěna oboustranně podél nové místní komunikace, která propojuje lokalitu ve směru jihovýchod-severozápad, a to v její východní části. Komunikace bude obsluhovat 10 stavebních pozemků a 3 výhledové stavební pozemky. Nová východní komunikace bude napojena na místní komunikaci novou větví, která kopíruje stávající polní nezpevněnou komunikaci. Západní část bude dopravně napojena na stávající místní komunikaci buď napřímo sjezdem (jeden stavební pozemek), případně novou místní komunikací (dva stavební pozemky). Obě místní komunikace jsou propojeny komunikací pro pěší. Výměry navržených stavebních pozemků jsou vymezeny tak, aby respektovaly stav území a nevznikaly zbytkové parcely.

Navržené řešení respektuje limity území. Je respektován odstup od místní komunikace, inženýrských sítí a především výškové omezení pozemků (svažitě území s terasovitým nástupem).

Uvnitř pozemků jsou vymezeny plochy pro vlastní lokalizaci rodinného domu, ve kterých musí být stavba umístěna. Je nutno dodržet systém volně stojících domů s odstupy minimálně 7m od sebe (vždy min. 3,5m od hranice sousední stavební parcely) a min. 3,5m od hranice veřejného prostranství. Osazení domů je dále stanoveno uličními čarami.

V řešeném území jsou dále vymezeny plochy veřejných prostranství, které budou využity pro realizaci ploch veřejné zeleně a vedení technické infrastruktury a dále plochy místních komunikací:

OZN. PLOCHY	VÝMĚRA (m ²)	ZPŮSOB VYUŽITÍ
VP1	2291	Objekty technické infrastruktury, místní zpevněná komunikace, zpevněné plochy, městský mobiliář, zeleň
VP2	213	Objekty technické infrastruktury, místní zpevněná komunikace pro pěší, městský mobiliář, zeleň
VP3	1798	Objekty technické infrastruktury, místní zpevněná komunikace, zpevněné plochy, kombinace nízké a vzrostlé zeleně, městský mobiliář

Celková plocha veřejného prostranství je tak stanovena na 4302 m².

VP1 – šíře veřejného prostranství je stanovena na minimální úroveň 8m - součástí je jednopruhová komunikace.

VP2 - šíře veřejného prostranství je stanovena na minimální úroveň 2,45m - součástí je komunikace pro pěší.

VP3 - šíře veřejného prostranství není stanovena je dána novými hranicemi obecních pozemků - součástí je jednopruhová komunikace.

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

Pro plochu řešenou ÚS platí základní funkční regulace dle vydaného ÚP Města Slavičín:

BI – plochy bydlení individuálního

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura
 - plochy veřejných prostranství včetně ploch veřejné a izolační zeleně
 - doplňkové plochy pro sport (víceúčelové hřiště, dětská hřiště)
 - drobné podnikání a drobné zemědělské hospodaření
- další činnosti, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití

- činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení – zejména výroba, výrobní služby, komerční občanské vybavení s negativním dopadem na obytné prostředí
- výroba, výrobní služby a občanské vybavení v rozsahu, který v rámci uceleného pozemku převažuje nad hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby bude vždy přizpůsobena zástavbě okolní a bude respektovat okolní krajinu

PODROBNĚJŠÍ REGULACE TOUTO STUDII:

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina zástavby bude vždy přizpůsobena zástavbě okolní a bude respektovat okolní krajinu
- uliční čára
- Hlavní stavby, tj. objekty rodinných domů budou dodržovat následující parametry:
 - o Půjde o samostatně stojící stavby – solitéry.

- Bude dodržena stavební čára (tj. poloha hlavních staveb vůči uliční čáře) na proměnlivé úrovni min. 3,5m a max. 10m. Tvary pozemků navádějí k šikmo umístěným stavbám, rozptýlí hodnoty tedy nabízí určitou volnost v poloze uliční fasády.
- Hlavní stavby se budou nacházet v ploše vymezené ve výkrese jako „Navržené plochy pro umístění RD“.
- max podlažnost - 1 podzemní podlaží a 1 nadzemní podlaží s možným podkrovím u RD
- Zastřešení bude tvořeno pouze sedlovou, nebo polovalbovou, nepřipouští se střechy stanové, mansardové, nebo pultové.
- Sklon střechy u staveb rodinných domů musí být směřován tak, že směrem do ulice je umístěna štítová stěna. Sklon střechy bude v rozmezí 30°-45°.
- Půdorysný tvar je povolen obdélníkový, tvar L a U. Nepřipouští se čtvercový tvar.
- Odstupy objektů rodinných domů musí být minimálně 3,5m od hranic sousedních pozemků a zároveň vzdálenost mezi rodinnými domy musí být minimálně 7m. Vzdálenost krajních rodinných domů v řešeném území může být 2m od hranice pozemku, pokud splňují podmínku 7m od vedlejšího domu.
- Doplnkové stavby ke stavbám hlavním budou dodržovat následující parametry:
 - Doplnkové stavby nebudou umístovány blíže jak 3,5 m od uliční čáry.
 - Mohou mít max. 1 nadzemní podlaží.
 - Zastřešeny budou střechou plochou, nebo pultovou.
- Pro všechny umístované objekty platí:
 - Barevnost objektů bude respektovat přiměřenou tlumenou barevnost typickou v našem prostředí; vyloučeny tedy budou tmavé, případně jinak výrazné barevné tóny.
 - Nepřípustné jsou „mobilheimy“, modulární domy a obdobné výrobky plnící funkci stavby a bungalovy.
 - Doplnkové stavby, které se nacházejí mimo vymezené plochy, např. drobné zahradní stavby, spolu s ostatními plochami nesmí překročit zastavěnost pozemku.
 - Součet zastavěné plochy doplnkových staveb nesmí překročit navrženou plochu určenou pro umístění hlavní stavby.
- Poměr plochy schopné přirozeně vsakovat vodu k celkové výměře pozemku bude nejméně 0,3
- Míra zastavěnosti pozemku stavbami může dosáhnout max. 50% z celkové výměry pozemku.
- Oplocení do ulice je povoleno pouze s volným průhledem. Zakázány jsou oplocení plná. Maximální výška oplocení se stanovuje na úrovni 2,0 m.

Na pozemcích vymezených pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň lze umístit:

- zpevněné plochy v rámci parkové úpravy, prvky městského mobiliáře, drobná architektura (umělecké dílo, kašna, pítka apod.), zeleň a parkové úpravy. Vždy jsou přípustné stavby související dopravní a technické infrastruktury.
- Je zde umožněno parkování vozidel na ploše vymezené komunikací a rodinným domem – v místě navržených sjezdů. Není umožněno kryté stání ani garážování vozidel.

Na pozemcích pozemních komunikací vč. veřejného prostoru lze umístit:

- stavby dopravní infrastruktury včetně doprovodné zeleně tvořící veřejný prostor. Vždy jsou přípustné stavby související technické infrastruktury.

Podmínky AOPK ČR, RP Správa CHKO Bílé Karpaty:

Takto navržené regulativy považujeme za dostatečné a zohledňující požadavky pro ochranu krajinného rázu. Z tohoto důvodu doporučujeme vydání navržené územní studie.

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní obsluha bude zajištěna třemi způsoby.

1. Objekt 01 bude má navržený sjezd přímo na stávající místní komunikaci vedoucí směrem na Podloučí.
2. Objekty 02 a 03 budou na tuto místní komunikaci napojeny přes účelovou obousměrnou komunikaci (s jedním jízdním pruhem) vedoucím právě k těmto dvěma objektům. Tato bude napojena na místní komunikaci v místě stávající křižovatky. Šířka komunikace je 3m mezi obrubami.
3. Ostatní objekty pak budou obslouženy novou místní komunikací, která bude napojena novou křižovatkou v místě napojení polní cesty vedle části Čupy. Tato nová komunikace bude vybudována právě v místě polní cesty severním směrem a následně uhne směrem na západ, kde bude ukončena obratištěm. Komunikace bude obousměrná v místě polní cesty dvoupruhová a po odbočení se zúží na jednopruhovou. Výhybna bude umístěn na konci jednopruhové části komunikace viz I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury. Šířka veřejného prostoru mezi hranicemi soukromých pozemků je navrhována minimálně 8 m. Dále se počítá se spádovanými nájezdy k objektům RD tak, aby úroveň 1.NP těchto domů byla výše než komunikace.

Třída dopravního zatížení komunikace se stanovuje na minimálně V. třídu.



Napojení na místní komunikaci z východní strany v části Čupy – polní cesta



Napojení nové účelové komunikace na místní komunikaci v místě křižovatky

Podmínky Krajské ředitelství policie Zlínského kraje:

Po posouzení předložené předem konzultované situace k navrženému řešení sdělujeme, že jako orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích s navrženým řešením souhlasíme a doporučujeme věc detailně rozpracovat pro další stupně řízení.

6. podmínky pro technickou infrastrukturu

Vymezené stavební pozemky budou napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu, která bude uložena do ploch veřejných prostranství v pásu zeleně, pod nájezdy k domům a pod novými komunikacemi. Orientační zakres inženýrských sítí a napojovací body jsou graficky vyobrazeny a popsány ve výkresové části I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury. Přesné umístění jednotlivých vedení, jejich materiál a dimenze včetně umístění objektů na těchto vedeních bude předmětem podrobné projektové dokumentace.

Zásobování pitnou vodou

Obec má vybudovanou vodovodní síť, která zásobuje kompletně kompaktní zastavěné území obce. Koncepce zásobování obce pitnou vodou je stabilizovaná.

Napojení bude řešeno napojením na veřejnou vodovodní síť dvěmi novými větvemi v jihozápadní a jihovýchodní části území. Vzhledem k výškovým poměrům a tlakovým parametrům v síti není potřeba navýšovat tlak ve vodovodní síti.

Potřeba pitné vody pro obyvatele navrhovaných rodinných domů:

– 16 RD, pro potřebu výpočtu je obložnost na RD 3,5 osob - celkem cca 56 obyvatel

Specifická potřeba pitné vody – 100l/obyv/den

$Q_d \text{ byt. fondu} = \text{počet.obyvatel} \times 100\text{l/obyv/den}$

Předpokládaná potřeba vody - 5600 l/den = 5,6 m³/den

Dále bude upřesněno v projektové dokumentaci na realizaci technické infrastruktury.

Podmínky Vodárny Zlín:

- V případě, že je uvažováno s provozováním vodovodu společností Vodárna Zlín a.s., požadujeme dodržení technických požadavků na výstavbu vodovodu konzultovat další stupně PD v předstihu a v průběhu zpracování s příslušnými pracovníky VZ.
- Z důvodu možnosti přístupu, oprav a údržby požadujeme vodovod situovat do veřejných prostranství a pozemních komunikací, tj. vně oplocení jednotlivých pozemků.
- Vodovod musí být situován tak, aby bylo dodrženo jeho ochranné pásmo dle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, tj. 1,5m od vnějšího líce potrubí na obě strany, a to od stávajících i budoucích objektů (např. stavební objekty, opřené zdi, oplocení, skříně NN, pilíře HUP, sloupy VO apod.).
- Požadujeme předložit další stupně PD (k územnímu řízení, ke stavebnímu povolení) k odsouhlasení (kompletní PD, včetně podélných profilu, kladečského schéma apod.) – podat novou žádost opět přes vyjadřovací portál <https://www.vodarnazlin.cz/sluzby/vyjadreni/>.

Odkanalizování

Likvidaci dešťových vod bude řešena v maximální míře vsakováním. Dešťové vody jsou vsakovány na jednotlivých pozemcích a budou řešeny při umísťování každé jednotlivé stavby.

Obec má vybudovanou splaškovou kanalizační síť, která odvádí odpadní vody ze zástavby k vyčištění na ČOV, která je umístěna v jižní části obce v zemědělském areálu. Koncepce odkanalizování obce je stabilizovaná.

Obec je odkanalizována oddílným kanalizačním systémem. Dešťové vody jsou sváděny do vodoteče. Odpadní splaškové vody jsou odvedeny prostřednictvím zhotovené kanalizace za těchto podmínek:

- V území je stávající kanalizace PP 300 s přípojkami pro stávající rodinné domy č.p. 117, 122 a 126. Tato končí na pozemku p.č. 3076/4. Předpokládá se prodloužení kanalizačního řadu v trase přípojky k rodinnému domu č.p. 122 kde dojde k jeho novému napojení. Nově plánovaná výstavba rodinných domů předpokládá vybudování dvou větví splaškové kanalizace tak aby byly veškeré nové domy napojeny gravitačně trasy. Nové větve kanalizačního řadu budou umístěny tak aby i odvod z těchto řadů byl gravitační.
- Napojení novostaveb přípojkami by mělo být s umístěním revizních šachet pro umožnění čištění každé přípojky samostatně
- Do kanalizace pro veřejnou potřebu budou odváděny pouze splaškové vody

Podmínky Vodárny Zlín:

- V případě, že je uvažováno s provozováním kanalizace (splaškové nebo jednotné) společností Vodárna Zlín a.s., požadujeme dodržení technických požadavků na výstavbu kanalizací konzultovat další stupně PD v předstihu a v průběhu zpracování s příslušnými pracovníky VZ.
- Z důvodu možnosti přístupu, oprav a údržby požadujeme kanalizaci situovat do veřejných prostranství a pozemních komunikací, tj. vně oplocení jednotlivých pozemků. Mimo veřejné plochy je možné situovat stoky pouze po dohodě s provozovatelem.
- Kanalizace musí být situován tak, aby bylo dodrženo jeho ochranné pásmo dle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, tj. 1,5m od vnějšího líce potrubí na obě strany, a to od stávajících i budoucích objektů (např. stavební objekty, opřené zdi, oplocení, skříně NN, pilíře HUP, sloupy VO apod.).
- Požadujeme dodržet oddílný způsob odkanalizování, tj. dešťové vody odvádět přednostně do vodoteče, využívat např. na zálivku a zasakovat na pozemcích.

- Požadujeme předložit další stupně PD (k územnímu řízení, ke stavebnímu povolení) k odsouhlasení (kompletní PD, včetně podélných profilu, kladečského schéma apod.) – podat novou žádost opět přes vyjadřovací portál <https://www.vodarnazlin.cz/sluzby/vyjadreni/>.

Zásobování plynem

Obec je v současné době zásobována zemním plynem v rozsahu zastavěného území obce a koncepce zásobování zemním plynem je tak v řešeném území stabilizována.

Se zásobování plynem se však v dané části nepočítá.

Podmínky GasNet:

Projektovou dokumentaci, ve které budou zakreslena PZ dle poskytnutých mapových nebo elektronických podkladů požadujeme předložit k odsouhlasení podáním žádosti na portálu Distribuce plynu online: <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko>. Dokumentace bude vypracována ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (283/2021 Sb.) ve znění pozdějších předpisů. Upozorňujeme, že se v zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet, s.r.o. k provozování. V zájmovém území se mohou nacházet PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví. Tato PZ NEJSOU v příloze vyznačena a nejsou předmětem tohoto stanoviska.

Zásobování elektrickou energií

Obec je v současné době zásobována elektrickou energií z elektrického vedení VN 22 kV. Koncepce zásobování elektrickou energií je stabilizovaná.

Připojení na el. síť bude řešeno prostřednictvím dvou větví zemních kabelů NN napojených na v současné době navrhovanou trafostanici v severo-západní části území. Nová trafostanice, která se v současné době projektuje a bude následně vybudována bude o výkonu 400kVA a bude zásobovat elektrickou energií mimo jiné i celou novou lokalitu rodinných domů BI 1000. Trafostanice T7 Horní č.706656 bude řešena jako kiosková betonová trafostanice. Rozvody pak budou podzemními kabely NAVY 4x150.

Navrhované trasy budou ve veřejném prostoru vedeny v zeleném pásu, s výjimkou křížení komunikací. Velikost elektrického výkonu pro objekty specifikované územní studií se předpokládá v následujícím rozsahu, který je specifikován s ohledem na bydlení v izolovaných rodinných domech:

Celkový počet RD: 16

Základní stupeň elektrizace: C1

Výkony: pro C1 – cca 20 kW (předpoklad vytápění cca 9kW)

Instalovaný výkon: cca 320 kW

Soudobý výkon (předpoklad 40 – 50%): cca 128 - 160 kW

Veřejné osvětlení

předpokládá se napojení na stávající rozvody, v jihovýchodní části území. Vedení bude položeno podél navržených komunikací a chodníku ve výkopu spolu s rozvody NN a následně vyvedeno k svítidlům umístěným na stožárech odskočených cca 70 cm od rozvodů směrem ke komunikaci. Nové rozvody včetně osvětlení budou doplněny i v místě stávající místní komunikace v jižní části území.

Vyjádření CETIN:

Dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací (dále jen „SEK“) společnosti CETIN a.s.:

- Na Žadatelem určeném a vyznačeném Zájmovém území se vyskytuje SEK společnosti CETIN a.s.;

- Společnost CETIN a.s. za podmínky splnění bodu (III) tohoto Vyjádření souhlasí, aby Stavebník a/nebo Žadatel, je-li Stavebníkem v Zájmovém území vyznačeném v Žádosti, provedl Stavbu a/nebo činnosti povolené příslušným správním rozhodnutím vydaným dle Stavebního zákona;
- Stavebník a/nebo Žadatel, je-li Stavebníkem je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí Vyjádření;
- Pro případ, že bude nezbytné přeložení SEK, zajistí vždy takové přeložení SEK její vlastník, společnost CETIN a.s. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti CETIN a.s. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení;
- Pro účely přeložení SEK dle bodu (IV) tohoto Vyjádření je Stavebník povinen uzavřít se společností CETIN a.s. Smlouvu o realizaci překládky SEK.

Vyjádření T-Mobile Czech Republic:

Na základě předložených projektových podkladů dáváme souhlasné stanovisko k vydání Územního souhlasu / rozhodnutí (Stavebního povolení) a následně souhlas s realizací stavby.

Dle předložených dokladů nedojde ke kolizi s technickou infrastrukturou společnosti.

Vyjádření Vodafone Czech Republic:

souhlasí s realizací projektu v zadaném zájmovém území a v uvedené výšce (výška stavby: 8 m, výška jeřábu: 10 m) se nenachází žádné podzemní ani nadzemní vedení.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Koncepce řešení zástavby je volena tak, že při dodržení prostorové regulace uvedené v kap. 4 Návrhu, při respektování umístění a osazení jednotlivých objektů a tvarů střech, nedojde k poškození krajinného rázu ani k negativnímu ovlivnění pohledových horizontů.

Území se nachází v CHKO Bílé Karpaty ve IV. zóně. Podmínky regulace nejsou v kolizi s navrženými.

8. druh a účel umísťovaných staveb

Na vymezených **stavebních pozemcích** mohou být umísťovány stavby v souladu s podmínkami využití ploch pro bydlení dle ÚP města Slavičín v následujícím rozsahu a dle regulace stanovené v kap. 4 Návrhu:

- Samostatně stojící rodinné domy
- stavby související a podmiňující bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň.

Na pozemcích **pozemních komunikací vč. veřejného prostoru** je možno umístit dle jejich charakteru následující stavby:

- dopravní a technická infrastruktura, tj. jízdní pruhy pro vozidla, chodníky, protihluková opatření, pásy zeleně pro inženýrské sítě a jednotlivé druhy inženýrských sítí
- veřejná prostranství
- zeleň.

Na pozemcích vymezených pro **veřejná prostranství, veřejnou zeleň** mohou být umístěny následující stavby dle regulace stanovené v kap. 4 Návrhu:

- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s funkcí veřejného prostranství a veřejné zeleně
- zpevněné plochy
- přízemní stavby zastřešeného venkovního posezení, dětská hřiště a související mobiliář
- drobná architektura (umělecké dílo, kašna, pítka apod.)
- zeleň, parkové úpravy za použití druhově příbuzné zeleně v dané lokalitě.

9. stanovení pořadí změn v území

Obecnou podmínkou pro zahájení výstavby rodinných domů je vybavení alespoň části území, v němž má stavba stát, dopravní a základní technickou vybaveností v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání, tj. dokončená alespoň stavba spodního silničního tělesa, vybudovaný zásobovací řad veřejného vodovodu a dočasné nadzemní nebo již podzemní kabelové elektrické vedení NN, vybudovaný kanalizační řad případně funkční část.

V případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu. Podmínkou pro umísťování staveb pro bydlení je dále vznik odpovídající části dopravně prostupného veřejného prostranství (VP1-3) a to přinejmenším formou oddělení příslušných částí pozemků. Tento požadavek je uveden z důvodu možné obavy o zablokování dalšího rozvoje lokality na základě vlastnického práva jednotlivých majitelů pozemků.

10. údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Počet listů územní studie: 28

Počet výkresů územní studie: 9

B. Odůvodnění

1. údaje o pořízení územní studie

Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Slavičín. Zadání územní studie bylo zpracováno v květnu 2024.

2. vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je zpracována v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vymezenými jak v Politice územního rozvoje ČR v platném znění (dále jen „PUR ČR“).

Návrhem je respektována ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a krajinný ráz vyplývající z polohy řešeného území.

Do řešeného území nezasahují koridory silniční dopravy dle PUR ČR.

Soulad s Územním plánem Slavičín (dále jen „ÚP Slavičín“):

Podrobnější řešení územní studie vychází z požadavků Města Slavičín, místní části Nevšová na konkrétní vymezení ploch pro technickou a dopravní infrastrukturu a ploch pro individuální bydlení. Z hlediska funkčního využití rozvíjí nastavenou regulaci plochy a v rámci podrobnějšího řešení určuje jednotlivé typy staveb, které lze umístit na jednotlivých stavebních pozemcích.

Jsou splněny základní podmínky pro řešení územní studie stanovené v územním plánu, a to:

- je navrženo členění na jednotlivé stavební pozemky pro samostatně stojící rodinné domy,
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně a pozemky pozemních komunikací,
- je nastavena podrobnější prostorová regulace zástavby, především max. plocha staveb, výšková hladina, sklon střechy, což je podrobněji zdůvodněno v kap. 4.

Je navrženo 16 RD (z toho 3 pouze jako výhled), veřejné prostranství, které odpovídá požadavkům vyhlášky - min. 1000 m² na každé 2 ha obytné plochy.

Pro lokalitu je navržena následující etapizace výstavby:

RD 01 - Pro výstavbu bude nutno vybudovat západní větev vodovodu a jižní větev kanalizace (alternativní řešení může být studna a domácí ČOV se zasakováním). Napojení na rozvody NN a dopravní napojení není závislé na budování veřejné infrastruktury.

RD 02 a 03 - Pro výstavbu bude nutno vybudovat západní větev vodovodu a jižní větev kanalizace (alternativní řešení může být studna a domácí ČOV se zasakováním). Dále bude nutné vybudovat rozvody NN, které budou zásobovat elektrickou energií i všechny ostatní domy RD 01 (v režii egd). Společně s těmito rozvody se uvažuje i s položením kabelů veřejného osvětlení a osazení sloupů se svítidly. V neposlední řadě bude nutné vybudovat západní komunikaci, na kterou se tyto dva objekty budou připojovat.

RD 04 až RD V3 – Pro výstavbu bude nutno vybudovat východní větev vodovodu a jižní i severní větev kanalizace (alternativní řešení může být studna a domácí ČOV se zasakováním). Dále bude nutné vybudovat rozvody NN, které budou zásobovat elektrickou energií i všechny ostatní domy vyjma RD 01 (v režii egd). Společně s těmito rozvody se uvažuje i s položením kabelů veřejného osvětlení a osazení sloupů

se svítidly. V neposlední řadě bude nutné vybudovat východní komunikaci, na kterou se tyto objekty budou připojovat.

Výstavba domů RD 01, RD 02 a RD 03 nejsou závislé na budování komunikací a inženýrských sítí spojených s výstavbou domů RD 04 až RD V3 a mohou být zbudovány nezávisle.

Financování inženýrských sítí a komunikací bude stanoveno smlouvou mezi Městem Slavičín a vlastníky pozemků.

Je navržena struktura zástavby – parcelace, podrobnější podmínky prostorové regulace staveb, dopravní infrastruktura a odpovídající technická infrastruktura.

3. údaje o splnění zadání územní studie

Požadavky na obsah a rozsah územní studie

a) Pro zastavěnou a zastavitelnou plochu byla prověřena a posouzena jednotlivá řešení vybraných problémů, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území v dané lokalitě:

- Vyhodnotit vhodnou strukturu zástavby typickou pro danou lokalitu, především ve vztahu k hustotě zástavby a způsobu zastavění lokality; Vyhodnotit vhodný architektonický výraz zástavby ve vztahu k umístění lokality a zohlednit i okolní zástavbu

Velikost jednotlivých stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí od 537 m² do 1579 m². Průměrná velikost nově vzniklých stavebních pozemků 1-10, u kterých jsou pozemky v celé ploše v zastavitelném území, je 861,4 m². Průměrná velikost nově vzniklých stavebních pozemků 11-13 a V1-V3, u kterých jsou pozemky pouze částečně v ploše v zastavitelném území, je v současné době 336,2 m². U těchto pozemků se však očekává změna územního plánu a zvětšení zastavitelné plochy v tomto území a s tím zvětšení pozemků na průměrnou velikost 1134 m².

Pozemky jsou koncipovány tak, aby byla zajištěna pohoda bydlení i částečná intimita v relaxační části pozemků – zahrad. Míra zastavěnosti pozemku stavbami může dosáhnout max. 50% z celkové výměry pozemku. Jednotlivé stavby jsou definovány z hlediska podlažnosti, tvaru a orientace střech a regulace oplocení, což je podrobněji zdůvodněno v komplexním zdůvodnění v kap. 4.

- Navrhnout parcelaci pozemků ve vztahu k požadované struktuře zástavby a z hlediska zajištění přístupu, s ohledem na limity využití území

Navržená parcelace vychází ze stávající parcelace a požadavku na vybudování nové komunikace. Tomu odpovídá i velikost stavebních pozemků, ve které se promítá snaha o maximální hospodárné využití území, zohlednění vlastnických vztahů, respektování limitů v území – zejména dopravní a technické infrastruktury, morfologie terénu a také o návaznost na stávající strukturu zastavění.

- Respektovat a vyhodnotit Územně analytické podklady

Aktuální data ÚAP (předaná k datu zahájení prací) jsou v ÚS zohledněna. Koordinace včetně výsledného řešení je zobrazena v Koordinačním výkrese II.B1.

- Respektovat a odůvodnit soulad s ÚP Slavičín a dalšími koncepčními dokumenty (zejména Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje, Politika územního rozvoje ČR v úplném znění, Zásady územního rozvoje Zlínského kraje v úplném znění, Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny, Krajinový ráz Zlínského kraje, atd.).

Soulad s PUR ČR, ZUR ZK a ÚP Slavičín je vyhodnocen v předchozí kap. 2.

Navržené řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací – zásobování vodou je navrženo z veřejného vodovodu a likvidace odpadních vod novým kanalizačním řadem, napojená na veřejnou kanalizaci s likvidací odpadních vod na ČOV Nevšová.

Návrhem je respektována i Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny, Krajinový ráz Zlínského kraje. Jedná se o lokalitu ležící v zastavěném území obce v rámci, které jsou požadavky z hlediska ochrany přírody a krajiny řešeny především prostorovou regulací – hladina zástavby, tvar a orientace střech, členění jednotlivých pozemků a další.

Řešením územní studie je naplňována Politika architektury a stavební kultury ČR, a to zejména téma 1 - Uspořádání sídel v krajině, cíl 1.1, 1.2 a 1.4, téma 2 - Veřejná prostranství, cíl 2.1 a 2.2 a téma 3 Začlenění staveb do prostředí 3.1 a 3.2. Při návrhu bylo přihlédnuto k jedinečným vlastnostem řešeného území a byly navrženy podmínky funkčního členění a plošné a prostorové regulace odpovídající danému regionu.

b) Veřejná prostranství

- Vymezit pozemky veřejných prostranství (o min. rozloze 1000 m² na každé 2 ha plochy řešené lokality bez pozemních komunikací); lze navrhnout i více veřejných prostranství

Na 1,36 ha řešených ploch určených k bydlení v rodinných domech je požadováno 680m² veřejných prostranství. V řešení je navrženo 4105m² ploch veřejných prostranství (označení VP1, VP2 a VP3). Řešení splňuje podmínku.

- Navrhnout funkční a prostorové členění ploch veřejných prostranství (zeleň, zpevněné plochy, apod.) např. formou textového regulativu

Funkční využití je navrženo v textové části A, odstavec 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.

c) Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní obsluha území je navržena tak, že umožňuje dostupnost jednotlivých stavebních pozemků celého území.

Objekt RD 01 a pozemek 14 - dopravní napojení není závislé na budování komunikace, jelikož napojení je přímé na místní komunikaci.

Objekty RD 02 a 03 - zde bude nutné vybudovat západní komunikaci, na kterou se tyto dva objekty budou připojovat. Komunikace pak vyústí v křižovatce, kde bude tato nově řešena ve tvaru X. Navrhovaná komunikace je v rámci veřejného prostranství o šířce cca 3m obousměrná jednapruhá. Napojení v křižovatce pak bude rozšířeno na cca 9m. Vlastní řešení komunikace bude upřesněno v rámci navazujících řízení a v dalších stupních projektové dokumentace.

RD 04 až RD V3 – pro tyto domy bude nutné vybudovat východní komunikaci, na kterou se tyto objekty budou připojovat. Komunikace vyústí v současném místě sjezdu polní silnice na místní komunikaci a bude tak tvořit komunikaci ve tvaru Y. Navrhovaná páteřní komunikace je v rámci veřejného prostranství o šířce cca 3m obousměrná jednapruhá. S výhybnou je počítáno na jejím východním konci kde se následně komunikace lomí a směřuje k napojení na místní komunikaci v jihovýchodní části území. Tato část je již obousměrná dvoupruhová o šířce cca 5,56m (2x2,78m). Vlastní řešení komunikace bude upřesněno v rámci navazujících řízení a v dalších stupních projektové dokumentace.

Parkování bude zajištěno v rámci jednotlivých stavebních pozemků (otevřené parkovací plochy, garáže) a dále na veřejném prostranství (zpevněné plochy – sjezdy).

Samostatné pěší propojení obou nově vybudovaných komunikací je navrženo jako samostatná plocha. Navržena je komunikace pro pěší šíře 1,2m v prostoru šíře 2,5m. Vlastní řešení této komunikace pro pěší

bude upřesněno v rámci navazujících řízení a v dalších stupních projektové dokumentace. Zásadní bude řešení výškové.

Řešení **technické infrastruktury** navazuje na koncepci založenou ÚP Slavičín, kterou dále rozvíjí. V rámci navržených veřejných prostranství (v souběhu s komunikacemi) se předpokládá umístění technické infrastruktury - voda, kanalizace, NN a veřejné osvětlení.

Popis jednotlivých napojení je popsán v kapitole 6 textové části A.

Likvidace **tříděného odpadu** bude zajišťována stávajícím způsobem v obci (prostřednictvím sběrných míst). Nejsou navrhovány nové plochy pro nakládání s odpady.

Likvidace **komunálního odpadu** - Pro příjezd svozového vozidla jsou navrženy dostatečně široké zpevněné komunikace. Umístění nádob pro sběr komunálního odpadu je uvažováno individuálně na soukromých pozemcích.

d) Regulace zástavby

V územní studii budou uplatněny zejména následující regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení:

- **Stanovení velikosti a organizace pozemků určených k zastavění, míra zastavění (koeficient zastavěnosti) pozemku**

Velikost jednotlivých stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí od 537 m² do 1579 m². Míra zastavěnosti pozemku stavbami může dosáhnout max. 50% z celkové výměry.

- **Charakter a struktura zástavby**

V řešeném území jsou navrženy samostatně stojící rodinné domy, což vychází z charakteru navazující okolní zástavby. Základním typem zástavby je rodinný dům s jedním nadzemním podlažím, jedním podzemním podlažím a podkrovím se sedlovou, nebo polovalbovou střechou a přízemními doplňkovými stavbami. Navržené řešení vychází i z charakteru stávající okolní zástavby. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality jsou vyloučeny stavby typu bungalovu, mobilheimy, modulární domy a obdobné výrobky plnící funkci stavby. Vyloučeny jsou na hlavních stavebách střechy ploché, pultové, mansardové a podobně.

- **Regulační linie řazení (stavební čára) a umístění staveb na pozemku**

V rámci navržených stavebních pozemků budou vymezeny plochy pro umístění staveb RD – u každého navrženého pozemku byla vymezena plocha pro umístění stavby RD. Stavební čára je volena tak, aby přiměřeně kopírovala komunikaci, ale současně netvořila příliš mechanicky opakovanou domovní řadu. Umístění vůči sousedním pozemkům musí splňovat minimální vzdálenost domu od hranice sousedního pozemku minimálně 3,5m.

- **Podlažnost**

Byla stanovena maximální podlažnost hlavních staveb na 1PP, 1NP s podkrovím a nepodsklepené 1NP bez podkroví u doplňkových staveb.

- **Zástavba by měla mít podobný architektonický charakter a jednotný výraz (hmotové řešení, tvar a sklon střech, orientace hřebene střechy)**

Zejména v návaznosti na stávající zástavbu a způsob charakteru zástavby samostatně stojícími domky byly stanoveny regulativy z hlediska tvaru a sklonu střechy. Tvarově je přípustná sedlová, nebo polovalbová střecha s případným sklonem střechy u staveb rodinných domů, který nesmí být směřován směrem do ulice.

- Materiálové a barevné pojetí staveb

Podmínky nebyly stanoveny.

Doporučuje se používat omítky bílé nebo v pastelových odstínech s možností kombinací s přírodními materiály. Střešní krytiny šikmých střech v odstínech – červené a červenohnědé.

- Stanovení regulace doplňkových staveb

Doplňkové stavby, které se nacházejí mimo vymezené plochy, např. drobné zahradní stavby mohou mít zastavěnou plochu max. 40m². Spolu s ostatními plochami nesmí překročit zastavěnost pozemku. Samotná stavba může mít maximálně 1 NP.

e) Obsah územní studie

Územní studie obsahuje následující textové a grafické části.

A. TEXTOVÁ ČÁST**A. NÁVRH****B. ODŮVODNĚNÍ****B. GRAFICKÁ ČÁST:****I. NÁVRH:**

I.B1 Urbanistický návrh – 1:800

I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury – 1:500

II. ODŮVODNĚNÍ:

II.B1 Koordinační výkres – 1:500

II.B2 Výkres širších vztahů – 1: 5000

II.B3 Vlastnické vztahy – 1:800

II.B4 Příčné řezy – 1:2000/200

II.B5 Zákres do leteckého snímku – 1:800

II.B6 Vizualizace

4. komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracované ve vztahu k jednotlivým kapitolám navrhovaného řešení:

1. Základní údaje

Jedná se o kapitolu, která uvádí základní východiska a podklady pro řešení územní studie, což je vydaný Územní plán Města Slavičín a Zadání Územní studie pro zastavitelnou plochu BI 1000 v městské části Nevšová. Navrhované řešení je v souladu s ÚP Města Slavičín v platném znění a řešenou plochu dále podrobněji reguluje. Požadavky splnění zadání jsou samostatně vyhodnoceny v kap. 3.

2. Vymezení řešeného území

Územní studie je řešena v rozsahu území vymezeného místní komunikací z jiho-západní strany, polní komunikací v části Čupy z východní strany a pozemkem p.č. 4940 ze severo-západní strany. Řešené území leží na severním okraji městské části Nevšové a z jihozápadní strany navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

- Obytná zástavba

V rámci řešené plochy je jako hlavní prezentována zástavba samostatně stojícími rodinnými domy. Jsou vymezeny jednotlivé stavební pozemky pro umístění těchto domů s číselným označením 1–13 a výhledově V1-V3. Dále jsou navrženy pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru, které umožňují dopravní obsluhu území a pozemky „veřejná prostranství, veřejná zeleň“, u kterých se předpokládá využití pro zeleň a funkce veřejného prostoru. Rozložení jednotlivých pozemků je zřejmé z výkresu č. I.B1 Urbanistický návrh. Při vlastním návrhu stavebních pozemků byly v maximální možné míře zohledněny vlastnické vztahy k navazujícím a dotčeným parcelám.

Pro umístění stavby rodinného domu je v rámci jednotlivých stavebních pozemků vymezena plocha. V jednotlivých uličních frontách je nutné dodržet uliční čáru volně kopírující navrženou komunikaci. Jedná se tedy o zástavbu přibližně v jedné linii, která je záměrně koncipována tak, aby netvořila mechanicky zarovnanou linii, ale aby poloha staveb působila mírně dynamicky.

- Veřejná prostranství

Vzhledem k velikosti řešené plochy a množství městských pozemků, byl stanoven požadavek na vymezení veřejných prostranství. V návaznost na celkovou koncepci řešení lokality je navrženo prostranství „veřejná prostranství, veřejná zeleň“ v jiho-západní části lokality. Smyslem je zejména jeho využití pro veřejnou zeleň – rozsah je zřejmý z výkresu č. I.B1 Urbanistický návrh. Součástí veřejných prostranství jsou také plochy navrhovaných pozemních komunikací a pásů pro uložení technické infrastruktury.

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

Základní funkční využití řešené plochy je dáno vydaným územním plánem a řešenou studií je z hlediska funkčního dále podrobněji strukturováno:

- je nastaven charakter a druh obytných staveb, což v tomto případě reprezentují volně stojící domy o jednom podzemním, jednom nadzemním podlaží a podkroví. Uvedená regulace vychází z okolní zástavby a charakteru krajiny. Z tohoto důvodu se zde uplatňuje v základních parametrech samostatně stojící rodinný dům bez striktní regulace týkající se půdorysného tvaru. Tím je dána možnost variabilního řešení a je zachován potenciál pro tvůrčí práci projektanta. Z hlediska maximální velikosti je nastavená regulace dostačující a musí se vždy přizpůsobit velikosti jednotlivých stavebních pozemků. Z výše uvedeného je také zřejmé, že nelze v řešeném území umístit stavbu o dvou plnohodnotných nadzemních podlažích. Tomu odpovídá také regulace týkající se střech.

Vyloučeny jsou stavby typu „mobilheimu“, modulární domy a obdobné výrobky plnící funkci stavby, ale i bungalovy, které vzhledem ke svým prostorovým parametrům a architektonickému uspořádání nejsou vhodné (jedná se o zcela odlišné struktury, nepůvodní v naší kulturní krajině).

- tvar střech a orientace hřeben navazuje na výše uvedenou regulaci. V rámci lokality je snaha o sjednocení vzhledu lokality, a proto jsou navrženy pouze střechy sedlové, případně polovalbové. Je navržen hřeben rovnoběžně s podélnou hranicí pozemků, což dává prostor v rámci projektu stavby. Současně je navržené řešení i hospodárnější a výhodnější ve vztahu k místním klimatickým podmínkám, zejména sněhovým. Vyloučeny jsou na hlavních stavbách střechy ploché, pultové, mansardové a podobně.

- Barevnost objektů bude respektovat přiměřenou tlumenou barevnost typickou v našem prostředí. Vyloučeny tedy budou tmavé, případně jinak výrazné barevné tóny. Připouští se využití přírodních materiálů na fasádě např. v podobě obkladů. Stejně tak je navržena střešní krytina pro šikmé střechy - maloplošná skládaná (betonová, pálená) nebo její imitace, což vychází z původní podoby historické

zástavby. Barevnost vychází ze stávajícího charakteru okolní střešní krajiny a je navržena v odstínech červené a červenohnědé.

- na jednotlivých stavebních pozemcích lze umisťovat také další stavby, které doplňují, podmiňují bydlení nebo s ním souvisejí. Tyto stavby budou přízemní. Jednotlivé typy staveb jsou omezeny plošně tak, aby byl sice naplněn jejich účel, ale nedocházelo k nadměrnému zastavování pozemku. V případě doplňkových staveb, je nastavena jejich plošná regulace na max. 40m². Současně s touto plošnou regulací je nutno respektovat celkovou míru zastavění pozemku 50%. Jedná se o maximální hodnotu zastavění, kdy zbývajících část pozemku ještě splňuje požadavky týkající se vsakování povrchových vod. Ostatní stavby (mimo rodinný dům) lze v rozsahu navržené plošné regulace umisťovat v rámci celého stavebního pozemku, ovšem za předpokladu splnění příslušné legislativy na úseku stavebního zákona. V severní řadě domů 11-13 a V1-V3 je omezení výstavby dáno územním plánem vymezením plochy B11000, dále pak pokračuje plocha zemědělská. Ve všech případech je potřeba přizpůsobit architektonický výraz staveb okolní zástavbě. Vždy jsou přípustné stavby související dopravní a technické infrastruktury.

- pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru představují především plochy určené pro dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu pro danou lokalitu.

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní řešení je navrženo s cílem zajistit dostupnost jednotlivých stavebních pozemků.

Dopravní napojení RD 01 a pozemku 14 je přímé na místní komunikaci. Sjezdy se předpokládají šíře 3-4m.

Západní komunikace, na kterou se budou připojovat objekty RD 02 a RD 03, je v rámci veřejného prostranství o šířce cca 3m obousměrná jednopruhová. Napojení v křižovatce pak bude rozšířeno na cca 9m. Komunikace pak vyústí v křižovatce, kde bude tato nově řešena ve tvaru x.

Domy RD 04 až RD V3 se napojí na východní komunikaci. Navrhovaná páteřní komunikace je v rámci veřejného prostranství o šířce cca 3m obousměrná jednopruhová. S výhybnou je počítáno na jejím východním konci kde se následně komunikace lomí a směřuje k napojení na místní komunikaci v jihovýchodní části území. Tato část je již obousměrná dvoupruhová o šířce cca 5,56m (2x2,78m). Vyústí v současném místě sjezdu polní silnice na místní komunikaci a bude tak tvořit komunikaci ve tvaru Y.

Návrh dopravního řešení včetně šířkového a směrového uspořádání odpovídá požadavkům a nárokům na obsluhu navrženého obytného souboru. Ve vztahu k výškovému uspořádání komunikace je nutné přijmout opatření z důvodu navýšení terénu nad úroveň stoleté vody.

Parkování bude zajištěno v rámci jednotlivých stavebních pozemků (otevřené parkovací plochy, garáže) a dále na veřejném prostranství (zpevněné plochy – sjezdy).

Samostatné pěší propojení obou nově vybudovaných komunikací je navrženo jako samostatná plocha. Navržena je komunikace pro pěší šíře 1,2m v prostoru šíře 2,5m.

Výsledné řešení dopravy je zřejmé z výkresu I.B2 Dopravní a technická infrastruktura.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Územní studie vytváří základní podmínky pro napojení jednotlivých staveb na veřejné rozvody vody, na kanalizační splaškovou síť, a umožňuje zásobování elektrickou energií. Vedení jednotlivých řadů a vedení je zřejmé z výkresu I.B2 Dopravní a technická infrastruktura. Navržené řešení vychází z koncepce stanovené ÚP města Slavičín – viz následující obrázek.



V rámci navržené technické infrastruktury se předpokládá vybudování veřejného osvětlení.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se promítají do jednotlivých regulovaných prvků např. výšková hladina staveb, typ a orientace střech, apod., což je zdůvodněno zejména v bodě 4 této kapitoly. Dále jsou zde zpracovány požadavky CHKO Bílé Karpaty - území se nachází v CHKO ve IV. zóně.

8. Druh a účel umísťovaných staveb

Základní funkční regulaci stanovuje ÚP města Slavičín. Tato se územní studii podrobněji členění tak, že pro jednotlivé typy pozemků (stavební pozemek pro RD, pozemcích pozemních komunikací vč. veřejného prostoru veřejná prostranství) jsou určeny jednotlivé druhy staveb, které lze na daných pozemcích umístit.

V případě stavebních pozemků pro samostatně stojící rodinné domy se jedná o stavby:

- samostatně stojící rodinné domy
- otevřené parkovací plochy, garáže
- stavby související a podmiňující bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň.

Pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru jsou určeny pro dopravní infrastrukturu a také pro umístění technické infrastruktury (pásky zeleně pro inženýrské sítě). Tyto pozemky plní funkci veřejného prostoru jako veřejná prostranství a současně umožňují i zeleň. Rozsah přípustných staveb je dán hlavní funkcí, která zajišťuje dopravní obsluhu území a tvoří veřejný prostor.

9. Stanovení pořadí změn v území

Pro řešenou lokalitu je navržena obecná etapizace, která předpokládá pro řešené území v části území, v němž má stavba stát, dopravní a základní technickou vybavenost (tj. dokončená stavba alespoň silničního spodku, zásobovací řád veřejného vodovodu a dočasná nadzemní nebo již kabelová el. přípojka NN, ...) Uvedené požadavky na vybudování dopravní a technické infrastruktury vyplývají z platné legislativy, která požaduje jejich zajištění pro stavbu rodinného domu.

Dělení pozemků, jejich směna a financování inženýrských sítí a komunikací bude stanoveno (např. plánovací) smlouvou mezi Městem Slavičín a vlastníky pozemků.

Podmínkou pro umísťování staveb pro bydlení je dále vznik odpovídající části dopravně prostupného veřejného prostranství (VP1-3) a to přinejmenším formou oddělení příslušných částí pozemků.

Účelem tohoto požadavku je při nově umísťovaných stavbách RD podmínit zpřístupnění přidružených ploch, v této US určených jako veřejná prostranství. Tento požadavek je uveden z důvodu možné obavy o zablokování dalšího rozvoje lokality na základě vlastnického práva jednotlivých majitelů pozemků.

10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.

Uvedený údaj stanovuje rozsah návrhové části územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území. Rozsah textové části je dán počtem listů a rozsah grafické části výčtem jednotlivých výkresů - Urbanistický návrh, Výkres dopravní a technické infrastruktury.

Přesná specifikace tak zaručí při následné aplikace obsahovou úplnost používané dokumentace.

5. vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu

Územní studie nezabírá žádné pozemky zemědělského půdního fondu nad rámec ploch v zastavitelném území dle územního plánu Města Slavičín.

Předpokládaný zábor pozemků, v ochraně půdního fondu, je v rámci studie stanoven na cca 1692m² pro samotnou výstavbu rodinných domů, cca 418m² pro sjezdy, cca 94m² pro pochůzné komunikace a 1167m² pro výstavbu nových komunikací.

Podle BPEJ jde o plochy v IV. třídě ochrany ZPF. Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu a předpokládaný zábor ZPF byl odsouhlasen v rámci vydaného ÚP Města Slavičín. Podrobný přehled dotčených pozemků ZPF je součástí tabulky v kap. 9.

6. vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie byla zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a jeho prováděcích předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb.

7. vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a vlastníků dopravní a technické infrastruktury

Podmínky dotčených orgánů a technické infrastruktury jsou zpracovány ve výkresové části studie a popsány v části A Návrh v bodu 6 Podmínky pro technickou infrastrukturu textové části.

8. dokladová část I – stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury a dotčených orgánů

Vydaná stanoviska tvoří samostatnou přílohu.

9. dokladová část II – přehled vlastníků dotčených pozemků

Přehled vlastníků dotčených pozemků je zpracován k listopadu 2024 a je také součástí výkresu II.B3 – Vlastnické vztahy.

LV	Parcelní číslo	Vlastnické právo	Výměra pozemku celková / užitá část (m ²)	Druh pozemku	BPEJ / třída ochrany	Výměra možné části pro vynětí ze ZPF (m ²)
10001	3076/1	město Slavičín, Osvobození 25, 76321 Slavičín	5359/688	Ostatní plocha	NE	-
10001	3077/1	DTTO	1576/618	Ostatní plocha	NE	-
228	3077/2	Münsterová Marie, Nevšová 52, 76321 Slavičín	255/255	Orná půda	ANO / IV.	-
10001	3077/4	město Slavičín, Osvobození 25, 76321 Slavičín	69/69	Ostatní plocha	NE	-
10001	3077/5	DTTO	124/124	Ostatní plocha	ANO / IV.	50 - komunikace
10001	3077/6	DTTO	244/244	Orná půda	ANO / IV.	20 - komunikace
10001	3077/7	DTTO	225/225	Orná půda	ANO / IV.	-

10001	3077/8	DTTO	269/269	Orná půda	ANO / IV.	-
10001	3077/9	DTTO	492/492	Orná půda	ANO / IV.	-
10001	3077/10	DTTO	120/120	Ostatní plocha	NE	-
279	3105/2	Anders Milan, Nevšová 43, 76321 Slavičín	352/352	Orná půda	ANO / IV.	55 – st. parcela
568	3111/2	Mudrák Lukáš, Nevšová 68, 76321 Slavičín	394/394	Orná půda	ANO / IV.	51 – komunikace 50 – st. parcela
279	3111/3	Anders Milan, Nevšová 43, 76321 Slavičín	144/144	Orná půda	ANO / IV.	6 – komunikace 1 – st. parcela
12	3114/2	Mudrák Zdeněk, Nevšová 68, 76321 Slavičín – 1/2 Mudráková Hana, Nevšová 68, 76321 Slavičín – 1/2	364/364	Orná půda	ANO / IV.	6 – komunikace 1 – st. parcela
10001	4298/1	město Slavičín, Osvobození 25, 76321 Slavičín	601/601	Ostatní plocha	NE	-
10001	4298/2	DTTO	340/340	Ostatní plocha	NE	-
10001	4906	DTTO	2006/ 208 (výhled)	Ostatní plocha	NE	-
13	4942	Strušková Marie, Nevšová 118, 76321 Slavičín	3002/1366	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	150–st. parcela
293	4944	Kadleček Tomáš, Tolstého 474/5, Žabovřesky, 61600 Brno – 1/4 Kadlečková Marcela, Tolstého 474/5, Žabovřesky, 61600 Brno – 1/4 Kovářík Milan Ing., Severní Vršava 4445, 76001 Zlín – 1/4 Sýkorová Alena Mgr., Pod Rozhlednou 5452, 76001 Zlín – 1/4	1540/803	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	113–st. parcela
528	4946	Rak Pavel, Nevšová 157, 76321 Slavičín	2477/1411 + 1066 (výhled)	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	150–st. parcela 58 – st. parcela (výhled)
272	4947	ABM HRÁDEK, s.r.o., Divnická 157, Hrádek na Vlárské dráze, 76321 Slavičín	121/ 121 (výhled)	Ostatní plocha	NE	-
528	4948	Rak Pavel, Nevšová 157, 76321 Slavičín	1239/734 + 505 (výhled)	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	61–komunikace 92 – st. parcela (výhled)
528	4949	DTTO	112/ 112 (výhled)	Ostatní plocha	NE	-
205	4950	Soukup Lubomír, Nevšová 77, 76321 Slavičín	941/578 + 363 (výhled)	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	41–komunikace 70 – st. parcela 57 – st. parcela (výhled)
205	4951	DTTO	114/ 114 (výhled)	Ostatní plocha	NE	-
259	4952	Bača František Ing., Výsluní 698, 76326 Luhačovice - 1/4 Pastorková Marie, Masarykova 50, 76326 Luhačovice - 1/4 Pešková Zdenka, Nevšová 138, 76321 Slavičín - 1/2	1051/693 + 358 (výhled)	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	35–komunikace 106 – st. parcela 93 – st. parcela (výhled)

259	4953	DTTO	168/ 168 (výhled)	Ostatní plocha	NE	-
438	4954	Zich František, Nevšová 41, 76321 Slavičín	1374/1108 + 266 (výhled)	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	57–komunikace 139 – st. parcela 134 – st. parcela
438	4955	DTTO	289/ 289 (výhled)	Ostatní plocha	NE	-
449	4956	Münsterová Jana, U Rybníka 410, 76321 Slavičín	1132/1115 + 17 (výhled)	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	57–komunikace 143 – st. parcela 143 – st. parcela
449	4957	DTTO	403/ 403 (výhled)	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	-
10001	4258	město Slavičín, Osvobození 25, 76321 Slavičín	251/ 251 (výhled)	Ostatní plocha	NE	-
252	4959	Valčík Jiří, č. p. 90, 76321 Lipová	428/428	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	25–komunikace 54 – st. parcela 47 – st. parcela
541	4960	Horáková Božena Ing., Šmahova 1254/13, Slatina, 62700 Brno – 3/8 Michková Marie Ing., Lelkova 759/47, Jundrov, 63700 Brno – 3/8 Petrášová Marie, Pitínská 740, 68771 Bojkovice – 1/4	381/381	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	24–komunikace 53 – st. parcela 47 – st. parcela
433	4961	Anders Milan, Nevšová 173, 76321 Slavičín	727/727	Ttvalý travní porost	ANO / IV.	54–komunikace 138 – st. parcela 88 – st. parcela (výhled)
10001	4962	město Slavičín, Osvobození 25, 76321 Slavičín	547/ 547 (výhled)	Ostatní plocha	NE	-
10001	4963	DTTO	183/183	Ostatní plocha	NE	-
10001	4964	DTTO	10192/1911	Ostatní plocha	NE	-

C. Fotodokumentace – stávající stav



