

US 23 MAŘATICE, PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ BI-49 A PV-48

Územní studie dle Územního plánu města Uherské Hradiště

textová část

Pořizovatel územní studie: MěÚ Uherské Hradiště
Odbor SŽP, oddělení územního plánování
jako Úřad územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Josef Hajduch, ČKA 02541
Prostřední 41, 686 01 Uherské Hradiště

Zpracováno: červen 2024, doplněno 02 2025



Obsah:

1. Zadání a jeho splnění

- 1.1. Účel pořízení uzemní studie
- 1.2. Cíle US
- 1.3. Rozsah US
- 1.4. Vybrané limity území
- 1.5. Obsah US.

2. Podklady

3. Postup řešení

4. Urbanistická koncepce

5. Podmínky pro využití typových ploch

- 5.1. Přehled ploch včetně specifických požadavků.

6. Prostorové uspořádání

- 6.1. Stavební čára
- 6.2. Výška objektů.
- 6.3. Střecha

7. Koncepce dopravní infrastruktury

- 7.1. Pohyb vozidel
- 7.3. Pohyb cyklistů
- 7.4. Pohyb chodců
- 7.5. Doprava v klidu

8. Koncepce technické infrastruktury

- 8.1. Elektrorozvody
- 8.2. Plynovod
- 8.3. Vodovod
- 8.4. Kanalizace dešťová.
- 8.5. Kanalizace splašková

9. Ochrana hodnot a limity území

- 9.1. Památka místního významu
- 9.2. Ochrana pietního místa

10. Etapizace výstavby

11. Závěr

Přílohy:

1. Širší vztahy 1:5000

2. Hlavní výkres 1:1000

3. Výkres dopravní a technické infrastruktury 1:1000

4. Posouzení odtokových poměrů v povodí Mařackého potoka s ohledem k plánovanému zastavění části povodí lokality pod hřbitovem

1. Zadání a jeho splnění

1.1. Účel pořízení územní studie

Územní studie ÚS 23 Mařatice – Kopánky, 1. máje (dále jen US) pro plochu bydlení BI-49 a PV-48 bylo uloženo Územním plánem Uherské Hradiště, jako podmínka pro rozhodování o změnách v území (viz § 43 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.), lhůta pro pořízení US byla územním plánem stanovena na 8 let od vydání územního plánu (tj. 26.12.2020 - účinnost). Na obdobné území je v evidenci územně plánovací činnosti zaevidována územní studie Územní studie ÚS 13 „MAŘATICE – 1.MÁJE“. Tato studie řeší širší územní celek.

ÚS 23 Mařatice – Kopánky, 1. máje se po posouzení využitelnosti zaregistruje v systému Evidence územně plánovací činnosti (EÚPČ) jako podklad pro rozhodování v území a nahradí Územní studii ÚS 13 „MAŘATICE – 1.MÁJE“.

1.2. Cíle územní studie

V souladu s §§ 25,30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. je cílem ÚS návrh uspořádání řešeného území z hlediska optimálního využití pro výstavbu rodinných domů a návrh racionálního vymezení ploch veřejné infrastruktury.

Územní studie bude řešit:

- urbanistická koncepce:
 - bude vycházet z již prověřené a odsouhlasené ÚS 13 „MAŘATICE – 1.MÁJE“. **Od tohoto navrženého řešení je možné se v odůvodněných případech odchýlit.**
 - bude definována stavební čára 6-8 m od přilehlé komunikace
 - oplocování předzahrádek nebude možné
 - etapizaci výstavby, pokud vyplýne z řešení (splnění etapizace z územního plánu)
 - návrh parcelace pozemků pro veřejnou infrastrukturu
- prostorová regulace:
 - bude vycházet z vydaného územního plánu (výška střechy max. 5 m)
- návrh koncepce dopravní infrastruktury:
 - bude vycházet z již prověřené a odsouhlasené ÚS 13 „MAŘATICE – 1.MÁJE“. **Od tohoto navrženého řešení je možné se v odůvodněných případech odchýlit.**
 - návrh koncepce dopravní infrastruktury bude splňovat následující podmínky:
 - místní i účelové komunikace budou navrženy v šířkových kategoriích pro jednopruhové a dvoupruhové komunikace dle normových hodnot (včetně alespoň jednostranných chodníků)
 - u nových i stavebně upravovaných úseků místních komunikací úseků budou respektovány minimální šířky přilehlých veřejných prostranství dle §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
 - veškeré nové křižovatky, křížení a sjezdy na síti pozemních komunikací budou řešeny v souladu se zásadami uvedenými v rámci příslušných předpisů a norem z oboru dopravy
 - při návrhu nových komunikací nebo úpravách stávajících úseků budou respektovány normy z oboru požární bezpečnosti staveb
 - koncepce prověří podmínky pro odpadové hospodářství a svoz odpadů
- návrh koncepce technické infrastruktury prověří:

- zásobování pitnou, užitkovou i požární vodou v návaznosti na stávající veřejnou vodovodní síť
 - koncepci odkanalizování všech zastavitelných ploch se zvláštním přihlédnutím k terénním poměrům
 - likvidace dešťových vod bude vycházet primárně z prověřeného řešení zaevidované Územní studie ÚS 13 „MARATICE – 1.MÁJE“. Alternativní řešení se připouští, pouze pokud bude nahrazeno srovnatelným komplexním řešením.
 - Dešťové vody vzniklé na soukromých pozemcích budou likvidovány výhradně v místě vzniku
 - Studie prověří koncepci odkanalizování lokality splaškovou (oddílnou) kanalizací na ČOV Uherské Hradiště. Jelikož se jedná o složité území z hlediska spádů, **bude v územní studii doloženo, že lze území odkanalizovat gravitačně (např. podélnými řezy).**
 - Studie prověří a případně navrhne dostatečnou kapacitu zásobování elektrickou energií.
 - obsluhu území další technickou infrastrukturou (VO, telekomunikační kabely, ...)
 - návrh kapacit jednotlivých technických infrastruktur a bude doložen výpočtem a **vyjádřeními vlastníků a správců inženýrských sítí.**
- návrh koncepce veřejných prostranství prověří:
 - **návrh veřejných prostranství především v souladu s ust. § 7 odst. 2a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění**
 - návrh ÚS ve svém řešení zohlední významnou stavbu – „výklenkovou kapličku“ – nemovitá kulturní památka. Navržené řešení bude projednáno s příslušným dotčeným orgánem (správcem).
 - návrh koncepce zeleně a koncepce uspořádání krajiny prověří:
 - řešení odpočívadla-posezení pro turisty/cyklisty
 - řešení a zohlední významnou stavbu – „výklenkovou kapličku“ – nemovitá kulturní památka. **Pořizovatel požádal o stanovení podmínek z hlediska zájmů státní památkové péče, které bude dodáno v průběhu zpracování návrhu ÚS 23. Navržené řešení bude projednáno s příslušným dotčeným orgánem (správcem).**
 - V souladu s arboristickým standardem (zdroj AOPK) bude **vymezen chráněný kořenový prostor u stromů kolem „výklenkové kapličky“.** V tomto prostoru nebudou prováděny žádné stavební práce.

1.3. Rozsah územní studie

- návrh řešení ÚS je vymezen v samostatné grafické příloze č.1 (širší vztahy)

1.4. Vybrané limity území

- ÚS je zpracovaná pro celé řešené území, zpracování studie pro část území se nepřipouští, řešené území může být jakkoli rozšířeno v případě potřeby řešení navazujících souvislostí.

1.5. Obsah územní studie

Textová část:

- popis řešení a jeho odůvodnění
- hrubý odhad nákladů na veřejnou infrastrukturu
- dokladová část – vyjádření příslušných vlastníků dopravní a technické infrastruktury a správců dopravní a technické infrastruktury včetně vyjádření MěÚ Uherské Hradiště a samosprávy Města Uherské Hradiště

Grafická část:

- širší vztahy 1:5000 – celkový rozsah ÚS
- hlavní výkres 1:1000 – parcelace veřejné infrastruktury včetně základních kót

- výkres dopravní a technické infrastruktury s vrstevnicemi 1:1000
- podélný řez kanalizace vztažený k terénu a komunikaci 1:1000/ 100

2. Podklady

Data byla získána v odpovídajícím výřezu od úřadu územního plánování tzn. Oddělení územního plánování odboru SÚ a ŽP Městského úřadu v Uherském Hradišti

- ÚP Uherské Hradiště www.juap-zk.cz
- Účelová katastrální mapa ÚKM ZK
<https://services.cuzk.cz/dgn/ku/> , <https://services.cuzk.cz/shp/>
- ÚAP www.juap-zk.cz
- Jednotná digitální technická mapa www.jdtm-zk.cz

3. Postup řešení

Na základě podkladů bylo zpracováno několik variant řešení vycházejících ze stávající územní studie ÚS 13, vycházejících z vlastnických vztahů a přístupnosti jednotlivých parcel pro zástavbu rodinnými domky.

Řešené území bylo rozděleno do několika charakteristických částí a k nim byly přiřazeny dotčené regulativy.

4. Urbanistická koncepce

Výsledný návrh respektuje a vychází z ÚS 13 s novým územním plánem zmenšeným rozsahem území pouze severovýchodně od navržené komunikace Pod Kostelem, v jejíž trase je navrženo páteřní vedení sítě pro obsluhu rodinných domů. Vzniklá infrastruktura je nezbytná také pro navazující novou Obrátilova a novou ulici Hrázka. Část domů na jihovýchodním okraji lokality bude zpřístupněna sdruženým sjezdem a samostatnými přípojkami vody a elektro (na parcelu 3013/25 je již vodovodní přípojka realizována). Do doby zainvestování celé lokality bude splašková kanalizace napojena na jímky na vyvážení, dešťové vody budou vsakovány na vlastních pozemcích. Neměnné zůstává území strže a kolem potoka. Bez zastavění a téměř bez prostorových změn by mělo zůstat i veřejné prostranství kolem poklony, doplněné v souladu se studií řešící navazující plochy o posezení.

Hlavní zásady

- struktura zástavby navazující na okolní zástavbu, avšak umožňující budování po fázích
- nabídka různorodých pozemků z hlediska velikosti, orientace, tvaru
- dopravní napojení z více směrů
- veřejné prostranství při pokloně - velikost odvozena od rozsahu ploch bydlení 2000 m²/4 ha
- důraz na zachování ducha místa kolem poklony a dvou stromů (lípy a kaštanu)

5. Podmínky pro využití typových ploch

Typy ploch byly stanoveny v souladu s platným územním plánem. Jejich označení je však odlišné oproti UP, aby nedošlo k záměně. Celá lokalita byla rozdělena do bloků dle odlišných charakteristik např. předepsaných uličních čar nebo způsobu využití staveb, pořadí realizovatelnosti a pro lepší přehlednost v textových popisech.

5.1. Přehled ploch včetně specifických požadavků

Bydlení (BI- 49)

BI – plochy bydlení individuálního určeny hlavně pro stavbu rodinných domů, plocha je dále členěna na plochy BI/1- BI/6

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PV-48)

Plochy zpevněných komunikací, silnice, chodníky a souvisejících zařízení a činností.

Plochy krajinné zeleně (K)

Plochy s dominantou Poklony (výklenkové kapličky) se dvěma soliterními stromy lípou a kaštanem a drobným odpočívadlem.

6. Prostorové uspořádání

Uzemní plán stanovuje pro celé řešené území zástavbu charakteru nízkopodlažní zástavby rodinnými domy, zástavba smíšená příměstská, střecha rovná, výška max. **5 m**.

Navržená parcelace a zástavba jednotlivých pozemků je jen orientační, není závazná, slouží k prověření počtu navržených rodinných domků.

Tyto regulativy se doplňují následovně:

6.1. Stavební čára

- **uliční** obecně min. 6 m od hrany komunikace, min. 6 m musí být i před garáží
- **dvorní** nestanovuje se
- V uličních frontách nebudou předzahrádky oploceny

6.2. Výška objektu

max. 5 m nad terénem

6.3. Střecha

Rovná s maximálním sklonem do 5%. Doporučuje se s vegetačním souvrstvím.

6.4. Stanovení koeficientu ploch zeleně

Pro plochy BI/1- BI/6 je navržen koeficient ploch zeleně minimálně 30% pro dvojdomky a 40% pro samostatně stojící domy. Jedná se o plochu určenou pro zeleň zahrad mimo zpevněné plochy a drobné stavby.

7. Koncepce dopravní infrastruktury

Od původní studie byl prostor před hřbitovem dopravně upraven, včetně vybudování parkoviště a nové točny autobusů a zastávky MHD.

V souladu s Územním plánem Uherského Hradiště bude v lokalitě vybudována mezi ulicí 1. Máje a Kopánky nová ulice Pod kostelem. Dále budou vybudovány nové ulice Obrátilova a Hrázka dle výkresu obousměrné. Ulice budou vybudovány jako obytné zóny (D) se smíšeným provozem (sdílená zóna).

Všechny komunikace budou umístěny ve vymezených koridorech ulic a stezek. Jejich šířka se řídí typem komunikace v souladu s příslušnými normami, šířka veřejného prostoru je dle vyhlášky 501/2006 Sb. § 22 min. 8 m, u jednopruhové komunikace lze snížit na 6,5 m.

7.1. Pohyb vozidel

Na nových ulicích (sdílených zónách) se předpokládá pohyb osobních vozidel, vozidel svozu odpadu a hasičského záchranného sboru spolu s pohybem cyklistů a chodců. Nepředpokládá se zajíždění autobusů.

V obytné zóně má šířka komunikace min. 3,5 m, po 50 m jsou výhybny pro osobní automobily, zpravidla v rozšířeném vjezdu na hranici dvou parcel a v rozšířených křižovatkách na 6m šířky. Komunikace Pod kostelem a Obrátilova jsou navrženy v šířce 5,5m s jednostranným chodníkem.

Konkrétní řešení obytných zón je potřeba zpracovat podrobněji v navazující dokumentaci (uspořádání uličního prostoru, výsadba zeleně, mobiliář, veřejné osvětlení, povrchy komunikací apod.).

7.2. Autobusové zastávky

Na ulici 1. Máje vznikly nové autobusové zastávky, v lokalitě další nejsou navrhovány.

7.3. Pohyb cyklistů

Cyklostezky nejsou v lokalitě samostatně vymezeny. V rámci obytné zóny jsou všechny druhy dopravy vedeny společně tj. smíšeným provozem. Pokud je vymezena samostatná stezka pro pěší může být sdružená s cyklistickou dopravou v celkové šířce 3,5 m.

7.4. Pohyb chodců

V ulicích Pod hřbitovem, Obrátilova a Hrázka bude zavedena oblast sdílené zóny, která je určena pro užívání všemi účastníky provozu včetně chodců, v ploše parčíku budou chodníky pro pěší. Od sdruženého sjezdu bude stezka do přírodního prostředí strže umožňující údržbu potoku.

7.5. Doprava v klidu

V prostoru obytných zón bude odstavování vozidel místních obyvatel uskutečňováno pouze v rámci jednotlivých pozemků rodinných domů.

8. Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury vychází ze studie ÚS 13, pouze upravuje plánované počty nových rodinných domků z původních padesáti na 22 až 25, vzhledem k tomu, že část domů v rozsahu původní studie je již realizovaných nebo v realizaci a také se snížila výška plánovaných domů, což zvýší nároky na plochy pozemků a téměř vylučuje intenzivnější zástavbu. Majoritní majitelé také upřednostňují rozvolnění zástavby.

Návrh respektuje obecně technické požadavky na výstavbu stanovené stavebním zákonem, vyhláškou o obecně technických požadavcích na výstavbu a souvisejících zákonech – především: zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon 2 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dalších předpisů týkajících se dané problematiky a vyhl.501/2006 Sb.

8.1. Elektrorozvody

Energetická bilance:

Energetická bilance pro soubor domů je počítána pro předpokládaný počet max. 25 rodinných domů. Pro výpočet je použita metodika dle ČSN 33 2130, změna č.2.

Soudobý příkon:

$$P_{S(b)} = N_b \times P_b \times \beta = 25 \times 11 \times 0,31 = 86 \text{ kW}$$

Při zvážení skutečnosti, že transformátor by se měl zatěžovat na cca 80 % a při průměrném účinníku distribuční sítě 0,95, vychází minimální potřebná velikost transformátoru: $S_{TR} = P_b / (0,80 \times \lambda) = 86 / (0,8 \times 0,95) = 112,5 \text{ kVA}$

Pro zajištění příkonu navrhovaných nových RD bude potřeba vybudovat novou trafostanici s instalovaným jedním transformátorem o výkonu 250 kVA, případně posílit některý z blízkých stávajících transformátorů.

8.2. Plynovod

S ohledem na současnou energetickou situaci a trendy v energetice neřeší studie rozvod plynu a nepředpokládá vytápění domů plynem. Při instalaci plynového topení dnes objekt nesplňuje hodnoty pro energetickou náročnost budovy.

8.3. Vodovod

Stávající stav

Lokalita bude zásobována pitnou vodou z rozvodů v ulicích 1. Máje a Kopánky. Napojovací body na vodovodech jsou ve vlastnictví soukromých investorů. Na výtlak vodovodu DN 200 ve východní části lokality se nelze napojit z tlakových důvodů.

Návrh řešení

Navržený vodovod je napojen v ul. Kopánky na stávající vodovodní řad „O-61“ DN100 LT a v ulici 1. Máje na „O-16“ DN80 LT. Vzhledem k zaokružování sítě se tlakové poměry vyrovnávají a konfigurace terénu nemá vliv s podmínkou, že v dalších stupních PD je nutné změřit tlak v blízkosti napojovaných bodů. Nový vodovod bude v dimenzi DN100 LT a to v celé části v délce 657 m.

Nejbližší hydrant je umístěn v ul. 1. Máje na řadu „O-16“ DN80 LT i na konci ul. Kopánky na vodovodním řadu „O-61“ DN100 LT. Dosah k řešenému území od hydrantu je cca 100 m z každé strany. Min. tlak na přípojce k RD dle ČSN 75 5401 je 0,15 Mpa.

Celková spotřeba vody a výpočet:

druh potřeby: **rodinné domky**

počet obyvatel: $25 \times 4 = 100$

směrné číslo potřeby vody m³ za rok: 46

celkem za rok: $100 \times 46 = 4600 \text{ m}^3$

spotřeba vody na obyvatele za den: 230 l

spotřeba vody za den m³: 23

maximální denní potřeba vody m³/den: $23 \times 1,35 = 31,05 \text{ m}^3$

8.4. Kanalizace dešťová

V řešeném území se předpokládá likvidace dešťových vod z rodinných domů na jejich pozemku. Doporučujeme likvidaci dešťových vod z rodinných domků řešit kombinací retenční nádrže se dvěma odtoky ke zpomalení odtoku a možností využívat dešťovou vodu k zálivce na pozemku. Přepad z retenční nádrže bude sveden do vsakovacího zařízení, jehož velikost musí být pro každý objekt individuálně spočítána. K přepadům z individuálních vsakovacích zařízení budou svedeny do dvou větví dešťové kanalizace při spodní hranici pozemků. Tyto dešťové řády budou společně s přepady ze vsakovacích žlabů svedeny do retenční nádrže na severním okraji lokality s přepadem do Mařackého potoka.

Možnost vsakování dešťových vod řeší zpráva o hydrogeologickém průzkumu zpracovaná pro jinou plochu v lokalitě. Část ulice Obrátilova, Pod kostelem a Hrázka bude odvodněna přepadem ze vsakovacích žlabů přes retenční nádrž do Mařackého potoka

8.5. Kanalizace splašková

Pro odvod splaškových vod bude použito potrubí DN 300 mm v celém území, bude napojeno na stávající řad v ulici Školní.

Odborný odhad množství splaškových vod:

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody

Množství splaškových vod za den 23 m³

Množství splaškových vod za rok 4600 m³

Q_{hmax}: $23: 24 \times 2,2$ 2,108 m³

Geografické charakteristiky území

Řešené území podle geomorfologického členění ČSR (T. Czudek a kol., 1972) přísluší okrajovým svahům Vizovické vrchoviny při hranici s Dolnomoravským úvalem v prostoru Uh. Hradiště. V rámci Vizovické vrchoviny jde o Hluckou pahorkatinu s členitým reliéfem povrchu o střední výšce 271,7 m.n.m. a středním sklonem svahů 4 °. Příslušná lokalita je povrchově odvodňována přímo do údolí Moravy bezejmenným periodickým recipientem v rámci levobřežní části drobného povodí 4-13-01085. Povrch údolní nivy Moravy je při patě údolního svahu ve výšce kolem 182 m.n.m. Mořské paleogenní sedimenty flyšového pásma Vnějších Západních Karpat, které jsou fundamentem geologické stavby, přísluší račanské jednotce Magurského flyše. Jde o horninový komplex, ve kterém se střídají vrstvy jílovců (často vápnitých) s vrstvami pískovců (převážně glaukonitických) s dosti slabou puklinovou propustností. (Zdroj: Zpráva o hydrogeologickém průzkumu v lokalitě Uherské Hradiště – Mařatice, EKOHYDRO, s.r.o., červenec 2000).

Z hlediska makroklimatického se území nachází dle Mapy klimatických oblastí Československa (Geografický ústav ČSAV, 1971) na okraji naší nejteplejší klimatické oblasti T4.

Hladina podzemní vody byla naražena v 17,5 m p.t., hladina se ustálila v úrovni 15 m p.t. (Zdroj: Zpráva o hydrogeologickém průzkumu v lokalitě Uherské Hradiště – Mařatice, EKOHYDRO, s.r.o., červenec 2000).

Na základě výsledků provedené vsakovací zkoušky lze říci, že koeficient vsaku $k_v = 6,17 \cdot 10^{-5} \text{ m.s}^{-1}$ u sondy 1 (resp. $k_v = 7,41 \cdot 10^{-5} \text{ m.s}^{-1}$ u sondy 2) lze zvažovat do 0,45 m (resp. do 0,55 m) pod terénem.

S ohledem na vsakovací schopnost horninového prostředí v zájmové lokalitě a úroveň napjaté hladiny podzemní vody (pod 15 m p.t.) lze ze střech projektovaných staveb a zpevněných ploch doporučit pro likvidaci atmosférických srážek a přívalových dešťů zasakování do horninového prostředí prostřednictvím zasakovacího systému (EKOHYDRO, 2021).

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch

Dešťové vody budou svedeny z komunikací a zpevněných ploch do vsakovacích rigolů podél komunikací. Komunikace, včetně chodníků budou jednostranně spádovány do podélného vsakovacího žlabu o rozměru 0,9 x 0,6m, z horní a boční strany překrytého geotextilií, povrch navazující na sklopený obrubník bude překryt zatravnovacími dlažbami, v místě sjezdů k jednotlivým domům bude pod dlažbou lože z kameniva 4-16mm. Předpokládaná retenční kapacita vsakovacího rigolu podél komunikace je 250-300 l na 1 metr komunikace. Při intenzitě deště 115 l/s.ha – šířka komunikace 5,5 m bude množství dešťových vod $5,5 \times 0,0115 = 0,063 \text{ l/s}$ vystačí retence zhruba na 1,5 hodiny deště. Při předpokládaném vsaku do okolní půdy s odkazem na koeficient vsaku $6,17 - 7,41 \times 10^{-5} \text{ m.s}^{-1}$ dojde k odtoku vody – zhruba ve výši 0,0480 l/s až po třech hodinách. Dešťové řády od rodinných domků budou společně s přepady ze vsakovacích žlabů svedeny do retenční nádrže na severním okraji lokality s přepadem do Mařackého potoka.

Vsakovací žlab podél ulice Pod kostelem po ulici Obrátilova a dešťovou kanalizaci pod zahradami rodinných domů pod ulicí Obrátilovou bude sveden přepadem do této dešťové kanalizace, k eliminaci odtoku dešťových vod na ulici Kopánky, bude komunikace od ulice Obrátilovy po ulici Kopánky zúžena na 3,5 m s oboustranným vsakovacím žlabem. Vsakovací žlab z Ulice Obrátilovy a z ulice Hrázka bude přepadem do dešťové kanalizace napojen na retenční nádrž (suchý poldr) s odtokem do Mařackého potoka.

9. Ochrana hodnot a limity území

Veškeré rozvojové návrhy řešit s důrazem na krajinný ráz a začlenění do přírody s využitím institutu limitů a regulativů (typ zástavby, výška, typ a tvar střech, rozloha pozemků a zastavěná plocha

objektů apod.).

V dotčeném území se nevyskytují:

- 1) plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- 2) památková rezervace včetně ochranného pásma
- 3) památková zóna včetně ochranného pásma
- 4) krajinná památková zóna
- 5) nemovitá národní kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma
- 6) památka UNESCO včetně ochranného pásma
- 7) historicky významná stavba, soubor
- 8) architektonicky významná stavba, soubor
- 9) významná stavební dominanta

Území ani není součástí:

- a) regionu lidové architektury
- b) součástí území s archeologickými nálezy
- c) sledovaných oblastí krajinného rázu

Území není místem krajinného rázu se specifickými podmínkami ani místem významné události. Záměr nevyvolává střety v území ani střety s limity využití území. Záměr nevyvolává požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo uloženo prověření změny jejich využití území.

V ploše územní zóny je venkovní kaple – poklona, u které je dle požadavků dotčeného orgánu památkové péče vymezeno ochranné pásmo mezi zástavbou a zadním čelem kaple v šířce 10 m. Toto pásmo bude zatravněno, bez vzrostlé zeleně. Tento pruh bude současně sloužit jako ochrana kořenových balů stromů vedle kaple lípy a kaštanu.

10. Etapizace

S ohledem na rozsah realizovaných inženýrských sítí a napojitelnost nových rodinných domků přípojkami především vody a elektro je možné zástavbu lokality rozdělit na dvě etapy:

- zástavba podél ulice Hrázka s dočasným napojením rodinných domků na jednotlivé domovní ČOV
- Zástavba zbylých částí lokality je podmíněna komunikačním propojením na ulici Kopánky, vybudováním splaškové kanalizace, propojením vodovodního řádu, posílením stávajících transformačních stanic, nebo vybudování nové trafostanice.

Náklady na zainvestování území - komunikace, kanalizace, vodovod, veřejné osvětlení, rozvod nn elektro je investicí Egd

- komunikace cca 2525 m² x 3000 = 7 575 000 Kč
- chodníky cca 855 m² x 1700 = 1 453 500 Kč
- Kanalizace 530 x 5000 = 2 650 000 Kč
- Vodovodní řád 550 x 3000 = 1 650 000 Kč
- Veřejné osvětlení cca 25 pouličních svítidel x 100 000 = 2 500 000 Kč
- Náklady na zainvestování území celkem 16 228 000 Kč
- Náklady na zainvestování území na 1 RD: 16 228 000: 22 = 737 636 Kč

11. Závěr

Tato územní studie je základním územně plánovacím a de facto i projekčním podkladem, který po průběžných konzultacích s klíčovými orgány státní správy, s investory a se zadavatelem, naplní v „zadáni“ požadované cíle :

- 1) konkretizovala záměr územního plánu při jeho plném respektování
- 2) byla prověřena a nalezena přijatelná míra zastavění území – jako kompromis mezi ekonomickou udržitelností projektu, zachováním (či spíše obnovením) kvality krajiny a zajištěním atraktivnosti pro potenciální klienty
- 3) byla nalezena optimální koncepce urbanistického, dopravního a technického řešení, se zohledněním všech potřebných faktorů

Jsou tedy vytvořeny všechny předpoklady pro racionální pokračování v přípravě tohoto záměru – konkrétně technické infrastruktury včetně dopravního řešení a včetně základních principů parcelace. Nyní je pouze na investorovi, aby se rozhodl, zda zadá projekční zpracování.

Březen 2025

Ing. Arch. Josef Hajduch