

Zadavatel : PMT ATRIUM s.r.o.,
Lorencova 3791,
760 01 Zlín

Studio Brácha s.r.o.,
Sušilova 448/56,
769 01 Holešov

Stupeň PD : **ÚZEMNÍ STUDIE**

Stavba : **Lokalita Višňovce, k.ú. Hulín**

Obsah	měřítko	číslo výkresu
Textová část		
Grafická část		
1. Situace širších vztahů	1:2000	
2. Koordinační situační výkres	1:1000	
3. Situace dopravní infrastruktury	1:1000	
4. Situace technické infrastruktury	1:1000	
5. Architektonická studie zástavby	1:325	

Vyhotovení :

A) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

A.1 Základní údaje

	Územní studie , Lokalita Višňovce, k.ú. Hulín
Místo stavby :	p.č. 4451/1, 4451/2, k.ú. Hulín
Pořizovatel :	Městský úřad Hulín, odbor rozvoje města a životního prostředí oddělení územního plánování a stavebního řádu, nám. Míru 162 768 24 Hulín
Zadavatel :	PMT ATRIUM s.r.o., Lorencova 3791, 760 01 Zlín, IČ: 04554272 Studio Brácha s.r.o., Sušilova 448/56, 769 01 Holešov, IČ: 07311915
Zhotovitel :	Arch Tech Bohemia s.r.o., Jabloňová 4243, Kroměříž 767 01, IČ: 046 33 717
Autorizovaný architekt :	Ing. Arch. Miroslav Baleja, I. Veselkové 466, 763 02 Zlín, ČKA 00445

A.2 Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je definováno dle Zadání územní studie z 09/2020, sestavené pořizovatelem.

Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků - řešené území zasahuje:

Bydlení individuální (rodinné domy, vila domy) a Související občanská vybavenost (maloobchodní prodejny typu smíšeného zboží) a ZTV p.č. 4451/1 (orná půda), k.ú. Hulín

Bydlení individuální (rodinné domy, vila domy) a ZTV, protipovodňová opatření p.č. 4451/2 (orná půda), k.ú. Hulín

Lokalita, kde je řešené území situováno, se nachází východním směrem od zastavěného území města Hulín, jižně od silnice II/432 (Hodonín – Holešov) na ulici Holešovská, v dle nového územního plánu v zastavitelných plochách – definovaných jako plochy pro individuální bydlení včetně souvisejícího občanského vybavení.

Předkládaná územní studie řeší plochy na p.č. 4451/1 a 4451/2, k.ú. Hulín. Plochy dotčené studií jsou v současné době využívány pro zemědělskou výrobu a obhospodařovány jako pole. Okolní zástavba stávajících objektů za hranicí dotčené lokality směrem západním sestává z bytových domů, situovaných podél komunikace na ulici Višňovce. Směrem severním za silnicí II/432 se okolní zástavba sestává zejména z řadových a individuálně stojících rodinných domů.

Směrem jižním je za vodotečí Žabínek zastižen průmyslový areál firmy Pilana Hulín.

Navrhované řešení studie respektuje stávající zástavbu a funkci stávajících objektů a výrobních areálů.

Dopravní dostupnost a docházkové vzdálenosti k občanské vybavenosti v obci jsou zajištěny navrhovanou dopravní infrastrukturou.

A.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci

Navrhovaná územní studie respektuje Územní plán Hulín, 06/2020 a Zadání územní studie z 09/2020.

Plocha dotčená studií je v území označena jako: **plochy bydlení individuálního s přípustným využitím souvisejícího občanského vybavení.**

Vzhledem k rozloze plochy je stanovena povinnost řešit vnitřní dopravní obsluhu, technickou infrastrukturu a vymezení ploch veřejných prostranství územní studií.

A.4 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Předkládaná územní studie řeší a upřesňuje zástavbu v rámci definovaného území BI 6 – lokalita Višňovce, na p.č. 4451/1 a 4451/2, k.ú. Hulín, kde je navržena zástavba pro individuální bydlení v rodinných domech (rodinné domy, vila domy), která je směrem od hlavní příjezdové komunikace II/432 na ul. Holešovská odstíněna navrženou zástavbou souvisejícího občanského vybavení – soubor maloobchodních prodejen (smíšeného zboží), včetně inženýrských a dopravních staveb zajišťující napojení na technickou infrastrukturu.

Výšková hladina zástavby ve vymezených zastavitelných plochách č. 6, max. 2 NP a podkroví.

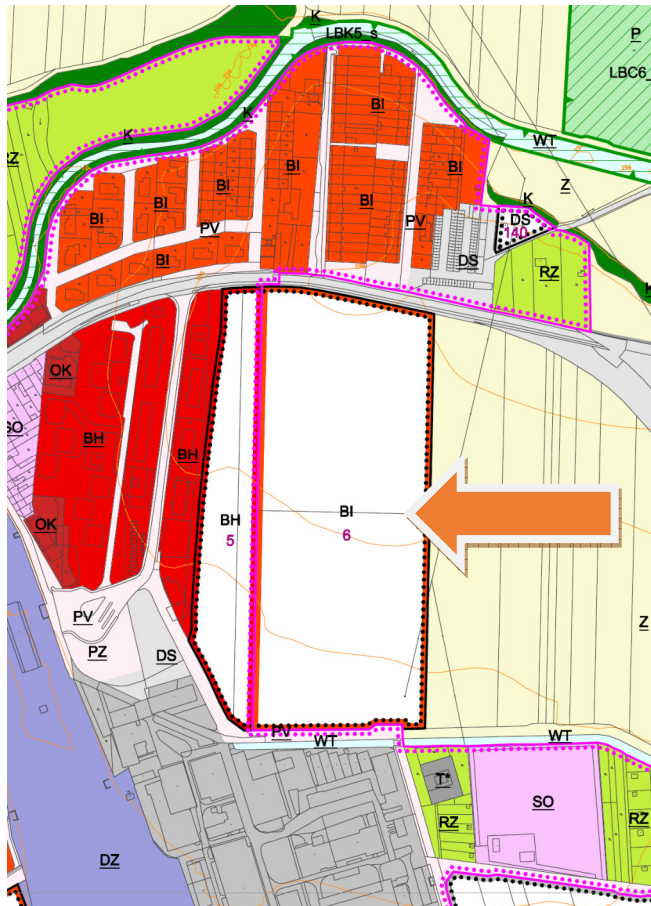
Záměr koncepce řešení výše uvedené lokality byl definován již během přípravy Územního plánu Hulín, plochy zastavitelné byly definovány k hlavnímu využití individuální zástavbou a zástavbou souvisejícího občanského vybavení. Sortiment maloobchodního prodeje přímo souvisí s hlavním využitím dotčeného území (BI – individuální bydlení) – prodej potravin, oděvů, bytového vybavení, nábytku a doplňků, drogerie atp. Prodejny jsou navrženy typu smíšeného zboží.

Většinový podíl ploch určených k zastavění dané lokality připadá pro individuální bydlení, včetně příslušných veřejných prostranství a podmiňujících staveb dopravní a technické infrastruktury.

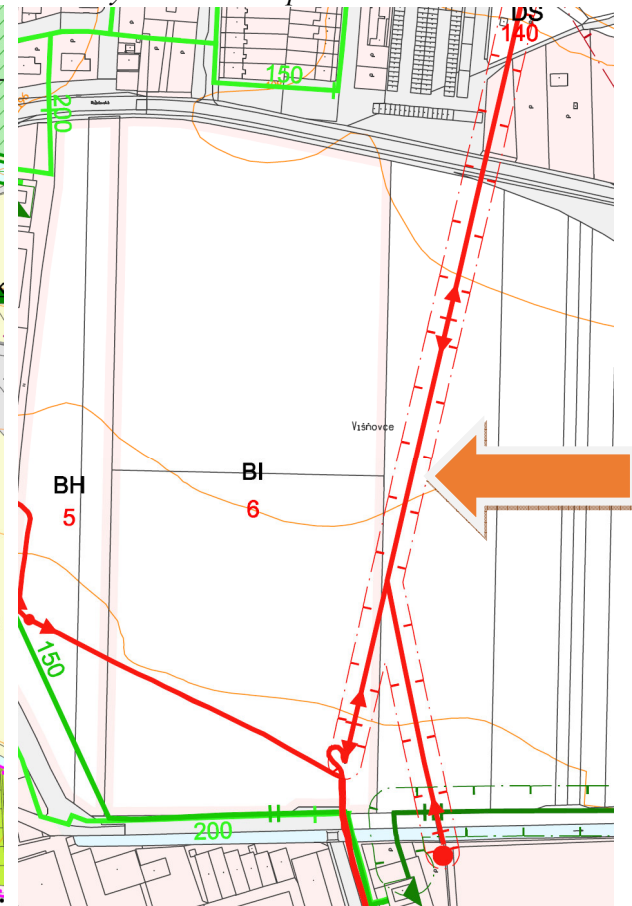
Předkládané řešení respektuje rovněž vedení VN 22 kV (podzemní a nadzemní část) v rámci území, dle platného ÚP Hulín, výkres II.B.4 – Výkres technické infrastruktury – energetika, spoje – které bude v rámci navrhované zástavby přeloženo do nové trasy v souladu s požadavkem správce.

Lze tedy konstatovat, že předkládaná územní studie je v souladu s vydaným ÚP Hulín.

Zákres dle ÚP Hulín:



Podmínky ÚP Hulín respektování vedení 22kV:



Výčet navrhovaných regulativů staveb v dotčeném území – plochy pro individuální bydlení:

U rodinných a vila domů se předpokládá individuální řešení, vycházející ze soudobého trendu staveb tohoto typu. Obecně se předpokládá, že stavby budou v jednotlivých frontách navrženy tak, aby vznikala architektonicky homogenní zástavba, střídání typů, spádů a sklonů střech, stejně jako střídání výšek vzájemně navazujících staveb o více než jedno patro, či podkroví, není v rámci budoucí zástavby přípustné

V rámci studie byla určena uliční čára pro stavby rodinných a vila domů: 7,0 m – 8,5 m – 10,5 m – 11,5 - 12,0 – 12,6 m, měřeno vždy od okraje komunikace. Jednotlivé uliční čáry jsou graficky definovány v rámci grafické části.

Výčet navrhovaných regulativů staveb v dotčeném území – plochy občanské vybavenosti:

Dispozice, kompozice a architektura stavby vychází z koncepce řešení staveb obdobného typu, jedná se o typové stavby řetězců prodejen. Jedná se o jednopodlažní stavby, jejichž orientační objemové řešení je součástí předkládané urbanistické studie.

Stavební čára pro jednotlivé objekty občanského vybavení není ve studii stanovena a v rámci předkládaného řešení jsou jednotlivé objekty OV řešeny pouze orientačně. Konkrétní řešení dispozice venkovních ploch, komunikací a parkovišť, stejně jako vzhledu samotných staveb určí dokumentace pro územní řízení, v souladu s platnou legislativou.

Veřejná prostranství jsou v rámci územní studie navrhována v souladu s požadavkem vyhl.

501/2006 Sb., min. 1000 m² veřejných prostranství na 2ha zastavitelné plochy bydlení a občanského vybavení.

Celkové řešení se v souladu s hodnotami území vyznačuje nízkou podlažností, výška atiky 7,5 m (max. 10 m), což hmotově koresponduje s maximální výškou hřebene staveb pro bydlení (stavba 2.NP a podkroví cca 10 m v hřebeni). Tuto výšku 7,5 m (max. 10 m), můžou překonávat různá technická zařízení stavby jako VZT jednotky, klimatizace, zemní soustavy atp. Reklamní totemy a tabule pevně spojené s budovami by neměly překonávat výšku budov o více než 1,5 m. /hodnota výšek je brána od čisté objektové nuly/.

A.5 Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Napojení na dopravní infrastrukturu

Napojení na dopravní infrastrukturu je navrženo rozšířením křižovatky na ulici Holešovská na komunikaci II//432. Z této páteřní komunikace bude rozšířením dopravního řešení umožněn hlavní komunikační směr pro vjezd a výjezd z dané lokality.

Pro možnost dostupnosti a obsluhu dané lokality v souladu s jejím využitím bude v dané lokalitě vytvořena dopravní infrastruktura místních komunikací. Síť místních komunikací bude navržena dle aktuálních standardů tak, aby vyhovoval provozu generovaného jak individuální zástavbou v území, tak pro potřeby vjezdu zákazníků obchodních jednotek, zásobování a užívání maloobchodních prodejen.

Připojovací oblouky mají průměr 8,0 metru, počítá se s odvodněním ploch a živičnou skladbou povrchu komunikací. Dále se počítá s rozšířením stávající komunikace na ulici Holešovská tak, aby bylo možné vyznačit odbočovací pruh, v souladu s požadavkem ŘSZK.

Podrobnější dokumentace úpravy křižovatky, včetně dopravního posouzení bude zpracována ve stupni dokumentace pro územní řízení.

Propojení lokality je dále navrženo na dvou místech při jižním okraji lokality s komunikací na ulici nádražní (p.č. 5033, k.ú. Hulín). Tímto bude zajištěno dopravní propojení s na již vybudovanou městskou infrastrukturu. Dále se počítá s možností propojení na další rozvojové území západním směrem, jak je patrné z grafické části.

Napojení na stávající pěší trasy zastavěného území je možné ze severozápadního směru z ulice Višňovce podél komunikace na ulici Holešovská a z jižního směru z ulice Višňovce podél komunikace na ulici Nádražní. V rámci územní studie jsou navrženy chodníky pro pěší podél místních komunikací v řešeném území.

Odstavná a parkovací stání budou řešena samostatně na jednotlivých stavebních pozemcích v souvislosti se stavbou rodinných a vila domů. Návrh parkovací stání v rámci ploch občanské vybavenosti se předpokládá v rámci areálových parkovišť.

A.6 Podmínky pro technickou infrastrukturu

Napojení na technickou infrastrukturu

Napojení na technickou infrastrukturu je navrženo rozšířením řadů inženýrských sítí v daném území – zejména vedení NN, vody, oddílné kanalizace, popř. sdělovacího vedení, plynu, VO. Skutečný rozsah navržených řadů a jejich bilancí bude definován v rámci stupně dokumentace pro územní řízení.

V rámci hospodářství splaškových vod bude řešená lokalita odkanalizována oddílnou kanalizací, se zaústěním splaškových vod do městské kanalizace. V rámci hospodářství dešťových vod bude navrhovaná lokalita řešena v souladu s hydrogeologickým průzkumem

dotčeného území v rámci dokumentace pro územní řízení.

Kanalizace splašková – Město Hulín má vybudovanou stávající jednotnou kanalizační síť napojenou do ČOV, jejíž kapacita vyhoví i pro navrhované území. Splaškové vody z navrhované lokality je primárně navrženo odvádět do oddílné splaškové gravitační páteřní stoky PVC DN 300 systémem jednotlivých objektových přípojek PVC DN 150 (dimenze budou ověřeny v dokumentaci pro územní řízení).

Páteřní stoka bude vyústěna do čerpací stanice s akumulací. Čerpací stanice bude vybavena dostatečnou rezervou při případ havárie na dobu 24h, vypočtené na výhledový stav splaškové kanalizace, včetně akumulace ve stokové síti.

Potrubí výtlačných řadů jsou PEHD 100, SDR 11, navržených na tlak 1 MPa. Podrobněji v dokumentaci pro územní řízení.

Výtlačné potrubí splaškové kanalizace je navrženo zaústit do hlavní sběrné stoky kanalizace kapacity KJB DN 400, vedoucí za jihozápadní hranicí řešeného území po ulici Višňovce. Na stávající stoky je možné se napojit v místě stávající revizní šachty Š71.

Navržena jsou variantní řešení napojení lokality. Alternativně bude prověřena varianta gravitačního napojení kanalizační stoky PVC DN 300 do stoky označené B DN 300 na ulici Višňovce, patrně grafické části. O napojení budou vedena jednání nad rámec předkládané studie.

Kanalizace dešťová - dešťové vody z komunikací, střech objektů prodejen, rodinných a vila domů budou svedeny do dešťové kanalizace, opatřené retencí. V lokalitě je primárně navrženo dešťové vody zasakovat v souladu s požadavkem PMO. Bude upřesněno na základě hydrogeologického průzkumu a návrhu možností vsakování v území. Předpokládaný přepad retence dešťové kanalizace je zaústěn do vodoteče Žabínek za jižní hranicí dotčeného území. Odtok dešťových vod z území je navrženo regulovat na 3 l/s. Potrubí bude navrženo opatřit zpětnými klapkami. Vyústní objekt bude navrženo na základě geodetického zaměření profilu koryta vodoteče a předložen ke schválení správci toku.

Vodovod – podél jižního a západního okraje území je vybudován stávající vodovodní přivaděč v materiálu ocel DN 300, který přivádí pitnou vodu. Lokalita bude napojena na tento řad v jediném nápojném místě. Primárně je navrženo jeho napojení v jižní části. Variantně je možné lokalitu napojit ze západní části vodovodního přivaděče DN 300, či ze severní strany z vodovodu pro obec Pravčice, se souhlasem obce (nápojná místa patrná z grafické části).

Rozvod pitné vody v rámci řešené lokality je navrženo veřejným vodovodním řadem PE DN 150.

Plynovod – na jihozápadním okraji území je vybudován stávající STL plynovod napojený z regulační stanice. S plynifikací území není v rámci urbanistické studie počítáno.

Elektrická energie – lokalitu je plánováno napojit na vedení VN, staženého ze sloupu vedení a přivedené do kioskové trafostanice TRN 01, 400 kVA (distribuce NN jižní části staveb RD), odtud bude rozvod dále rozšířen za prodejnu smíšeného zboží, kde je navrženo umístit TRN 02, 400 kVA (distribuce NN severní části staveb OV a RD),

Dle ÚP Hulín je v území zastíženo stávající vedení VN 22 kV (podzemní a nadzemní část) v rámci území, dle platné ÚP Hulín, výkres II.B.4 – Výkres technické infrastruktury – energetika, spoje, jehož trasu je navrženo přeložit.

Předpokládaný počet bytů: 57, 110 kW pro navrhovanou zástavbu RD.

Sdělovací vedení - Vzhledem k charakteru navrhované zástavby byly navrženy zemní kabelové telekomunikační rozvody.

Veřejné osvětlení – bude navrženo uličními a parkovými svítidly podél místních komunikací a chodníků v rámci dokumentace pro územní řízení.

A.7 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Zásadní hodnotou území je jeho umístění v návaznosti na kompaktní městskou zástavbu s dobrou dostupností veškeré infrastruktury. Významným kladem území jsou také pěší a cyklotrasy, které po okrajích území vychází z města směrem do krajiny při jižní hranici území podél vodoteče Žabínek, kde dále navazuje na síť polních cest.

A.8 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Dotčené území je mírně, postupně až středně svažité směrem k vodoteči Žabínek. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, ochranu veřejného zdraví a zdroje hluku jsou pro dané území zachyceny zejména za jeho hranicí, kde se východním směrem nachází stávající dálniční těleso. Dále pak se směrem jihozápadním až jižním nachází železniční koridor a areál Pilany.

V rámci navrhovaného využití území zástavby nejsou navrhovány stavby výroby, či technologie, které by měly významný negativní vliv na své okolí. V rámci ploch občanské vybavenosti jsou navrhovány stavby prodejen, které nebudou pro své okolí nadměrným zdrojem hluku – bude ověřeno na základě hlukové studie.

V grafické části je znázorněna poloha protihlukových stěn mezi plochami OV a BI. V případě potřeby budou navržena další protihluková opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů stanovených právními předpisy pro venkovní i vnitřní chráněné prostory staveb.

A.9 Druh a účel umísťovaných staveb

Bydlení individuální (rodinné domy, vila domy) a technická infrastruktura

U rodinných a vila domů se předpokládá individuální řešení, vycházející ze soudobého trendu staveb tohoto typu.

Obecně se předpokládá, že stavby budou v jednotlivých frontách navrženy tak, aby vznikala architektonicky homogenní zástavba, střídání typů, spádů a sklonů střech, stejně jako střídání výšek vzájemně navazujících staveb o více než jedno patro, či podkroví, není v rámci budoucí zástavby přípustné.

Zástavba RD v navrhovaném území je charakterizována nízkou podlažností (max. 2 NP + obytné podkroví), šikmou sedlovou, či valbovou střechou o spádu 25 – 50° (sklon střechy by neměl klesnout pod 22°), skládanou krytinou, s okapem rovnoběžně s uliční čarou a zástavbou samostatně stojících RD, respektive dvojdomků.

Druhou variantou je zástavba RD s rovnou střechou s malým spádem, objemově charakterizovaných nízkou podlažností (max. 2.NP+podkroví). Pultové střechy s přesahy, nebo vystupující nad úroveň atik, nejsou na RD přípustné, kromě doplňkových staveb typu garáž, zahradní domek atd. a to jen v odůvodněných případech. Jednotlivé objekty nesmí

přesahovat 350 m² zastavěné plochy. Stavební uliční čára pro tuto zástavbu je navržena 7,0 m od okraje navrhované komunikace. Garáže nových objektů budou navrhovány min. 6,0 m od hranice komunikace tak, aby bylo umožněno kolmé parkování vozidel před garážemi u rodinných a vila domů.

Rodinné domy lze kombinovat s drobnými živnostmi. Vzájemné odstupy mezi RD jsou navrženy v souladu s platnou legislativou.

Zástavba multifunkčních vila domů, v navrhovaném území je charakterizována nízkou podlažností (2.NP + obytné podkroví), šikmou sedlovou, či valbovou střechou o spádu 25 – 50° (sklon střechy by neměl klesnout pod 22°), skládanou krytinou, s okapem rovnoběžně s uliční čarou a zástavbou samostatně stojících.

Pultové střechy s přesahy, nebo vystupující nad úroveň atik, nejsou na vila domech přípustné, kromě doplňkových staveb typu garáž, zahradní domek atd. a to jen v odůvodněných případech).

Druhou variantou je řešení se šikmou sedlovou, či valbovou střechou o spádu 25 – 50° (sklon střechy by neměl klesnout pod 22°), skládanou krytinou, s okapem rovnoběžně s uliční čarou a zástavbou samostatně stojících RD. Jednotlivé objekty nesmí přesahovat 600 m² zastavěné plochy. Stavební uliční čára pro tuto zástavbu je navržena 7,0 m od okraje stávající nebo navrhované komunikace. Garáže nových objektů budou navrhovány min. 6,0 m od hranice komunikace tak, aby bylo umožněno kolmé parkování vozidel před garážemi u rodinných a bytových domů.

V přízemí jednotlivých vila domů je vhodné situovat občanské vybavení a nevýrobní služby. Podíl celkové podlažní plochy bydlení musí tvořit minimálně 60 % všech podlažních ploch. Vzájemné odstupy mezi vila domy jsou navrženy v souladu s platnou legislativou.

Maloobchodní prodejna smíšeného zboží, potravinářský prodej a nepotravinářský prodej

Celkové řešení se v souladu s hodnotami území vyznačuje nízkou podlažností, výška atiky 7,5 m (max. 10 m), což hmotově koresponduje s maximální výškou hřebene staveb pro bydlení (stavba 2.NP a podkroví cca 10 m v hřebeni). Tuto výšku 7,5 m (max. 10 m), můžou překonávat různá technická zařízení stavby jako VZT jednotky, klimatizace, zemní soustavy atp. Reklamní totémy a tabule pevně spojené s budovami by neměly překonávat výšku budov o více než 1,5 m. /hodnota výšek je brána od čisté objektové nuly/.

Územní studie řeší a upřesňuje zástavbu v rámci definovaného území BI 6 – lokalita Višňovce, na p.č. 4451/1 a 4451/2, k.ú. Hulín, kde je navržena zástavba pro individuální bydlení v rodinných domech (rodinné domy, vila domy), která je směrem od hlavní příjezdové komunikace II/432 na ul. Holešovská odstíněna navrženými plochami souvisejícího občanského vybavení – soubor maloobchodních prodejen (smíšeného zboží), supermarket, včetně inženýrských a dopravních staveb zajišťující napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Podrobnější členění a popis bude upřesněn v dokumentaci umístění a povolení staveb.

Etapovitost výstavby se nepředpokládá. Páteřní vedení IS, včetně dopravních komunikací budou budovány jako celek pro celou oblast. Pozemní stavby budou následovat po uvedení inženýrských staveb do užívání.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KAPACITĚ STAVBY

Celková plocha lokality – 6,62 ha

Celková plocha k bydlení – 4,73 ha
Celková plocha občanské vybavení – 1,89 ha
Plochy veřejných prostranství – 8.011 m² (pož. dle vyhl. 501/2006 Sb. **splněn**– min. 3.31 m²)
Navrhovaná zástavba celkem - 2OV+45 RD+ 4 vila domy

Navrhovaná infrastruktura:

Komunikace pojezdná š. 9,0-5,5 m – 873 bm
Komunikace pro pěší š. 2,0 m – 1 070 bm
Kanalizační řad DN 300 – 977 bm
Kanalizační řad DN 400 – 801 bm
Prodloužení vodovodního řadu DN 150 – 754 bm
Kabelový rozvod VN – 165 bm + 3x kiosková trafostanice
Kabelový rozvod NN – 982 bm
Rozvody a stožáry VO – 1 050 bm

A.10 Podmínky pro vymezení ochranná pásma

Ochranné pásmo STL plynovodu vede podél severní a jižní hranice dotčeného území, lze předpokládat jeho přeložení do nové trasy dle podmínek správce, pokud nebude možné jinak zajistit předepsanou ochranu.

Ochranné pásmo sdělovacího vedení vede podél severní hranice dotčeného území, lze předpokládat jeho přeložení do nové trasy dle podmínek správce, pokud nebude možné jinak zajistit předepsanou ochranu.

Ochranné pásmo nadzemního a podzemního vedení VN křížuje dotčeného území, lze předpokládat jeho přeložení do nové trasy dle podmínek správce.

Ochranné pásmo vodovodního přivaděče vede podél jižní hranice dotčeného území, ochrana vedení a respektování ochranného pásma je v územní studii respektována.

Ostatní omezující vlivy

Většina dotčeného území se dle aktuálních podkladů nachází mimo záplavové území povodí Moravy a jejich přítoků.

Navrhované opatření proti dopadům 100 – leté povodně, viz. mapa záplavových území (zdroj POV IS): Návrh samotných RD je třeba provést na zvýšeném terénu nad Q100, okolní pozemky budou na terénu stávajícím, oplocení bude průtočné bez podezdívky. Protipovodňové hráze nejsou z důvodu zachování odtokových poměrů z území v souladu se stanoviskem PMO navrhovány.



Archeologické nálezy

V zájmovém prostoru navrhovaného záměru nejsou registrovány žádné kulturní, architektonické a historické památky ani archeologická naleziště.

Záměr je situován v oblasti, kde lze předpokládat archeologické nálezy. Dojde-li během zemních prací k odkrytí archeologických nálezů mimo záchranný archeologický výzkum, vzniká povinnost neprodleně oznámit tento nález příslušnému stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nálezy nebyly poškozeny nebo zničeny.

Geologická, Geomorfologická a hydrogeologická charakteristika, včetně zdrojů nerostů a podzemních vod, atd.

Geologický a hydrogeologický průzkum v území bude proveden pro účely dokumentace územního řízení.

Dle geologických map České geologické služby se dotčené území nachází na plochách nízkého radonového indexu.

Zdroje nerostů nejsou dle ÚPD v dané lokalitě evidovány.

Sesuvná území nejsou dle ÚPD v dané lokalitě evidovány.

Hladina podzemní vody dle předpokladu nezasahuje do základové spáry navrhovaných objektů – bude ověřeno na základě hydrogeologického průzkumu v rámci dalších stupňů PD.

A.11 Údaje o počtu listů a počtu výkresů území

Obsah	měřítko	číslo výkresu
Textová část	12 A4	
Grafická část		
1. Situace širších vztahů	1:2000	
2. Koordinační situační výkres	1:1000	
3. Situace dopravní infrastruktury	1:1000	
4. Situace technické infrastruktury	1:1000	
Architektonická studie zástavby	1:325	

B) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMÍ STUDIE

B.1 Údaje o pořízení územní studie

Zastupitelstvo města Hulína, jako příslušný orgán ve smyslu ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen "stavební zákon"), vydalo dne 24.06.2020 formou opatření obecné povahy č. 01/2020 Územní plán Hulín, opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 29. 07. 2020.

Obsahem územního plánu je i zastavitelná lokalita označená BI 6 a nazvaná Višňovce II, jako plocha pro bydlení individuální s tím, že pro tuto lokalitu bude zpracována do 4 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu územní studie, v níž bude stanoveno celkové urbanistické řešení, návrh dopravní a technické infrastruktury, vymezení ploch veřejných prostranství.

Lokalita BI 6 leží východně od zastavěného území, v současnosti je využívána pro zemědělské účely. Plocha navazuje na navrženou plochu bydlení hromadného a tvoří tak přirozený přechod zástavby do zemědělské krajiny. Jde o nejrozsáhlejší zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu pro obytnou výstavbu; záměr rozvoje města tímto směrem je dlouhodobě sledován, plocha byla pro obytnou výstavbu navržena již v předchozím územním plánu.

Územní studie bude využita jako podklad pro rozhodování v území a jako podklad pro změnu územního plánu.

B.2 Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Navrhovaná stavba svým charakterem respektuje ÚP Hulín a okolní zástavbu.

Navrhovaná stavba byla řešena v souladu se schválený Územní plán Hulín, 06/2020.

Plocha dotčená stavebním záměrem je v území označena je jako: **plochy bydlení individuálního s přípustným využitím souvisejícího občanského vybavení.**

Výšková hladina zástavby ve vymezených zastavitelných plochách č. 6, max. 2 NP a podkroví.

Vzhledem k rozloze plochy je stanovena povinnost řešit vnitřní dopravní obsluhu, technickou infrastrukturu a vymezení ploch veřejných prostranství územní studií.

Předkládaná územní studie řeší a upřesňuje zástavbu v rámci definovaného území BI 6 – lokalita Višňovce, na p.č. 4451/1 a 4451/2, k.ú. Hulín, kde je navržena zástavba pro individuální bydlení v rodinných domech (rodinné domy, vila domy), která je směrem od hlavní příjezdové komunikace II/432 na ul. Holešovská odstíněna navrženou zástavbou souvisejícího občanského vybavení – soubor maloobchodních prodejen (smíšeného zboží), včetně inženýrských a dopravních staveb zajišťující napojení na technickou infrastrukturu.

Většinový podíl ploch určených k zastavění dané lokality připadá pro individuální bydlení, včetně příslušných veřejných prostranství a podmiňujících staveb dopravní a technické infrastruktury.

Lze tedy konstatovat, že předkládaná územní studie je v souladu s vydaným ÚP Hulín.

B.3 Údaje o splnění zadání územní studie

Účelem zpracování studie je navrhnout funkční uspořádání a způsob zastavění plochy navržené pro bydlení individuální v ploše východně od sídliště Višňovce (výjezd na Holešov). V územní studii bude vymezena uliční a stavební čára, navržené rodinné, příp. bytové domy a související občanská vybavenost budou samostatně stojící, rodinné domy mohou být i řadové, příp. dvojdomky, jejich výška bude max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Vzhledem k rozloze plochy je stanovena povinnost řešit vnitřní dopravní obsluhu, technickou infrastrukturu a vymezení ploch veřejných prostranství v rozsahu min. 1000 m² na každé 2 hektary zastavitelné plochy (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace). Dopravní napojení plochy je z ulice Nádražní a z ulice Holešovské, při výstavbě je nutno respektovat stávající vedení VN 22 kV (zemní a nadzemní s ochranným pásmem). Výstavba na této ploše bude realizována postupně, směrem od zastavěného území a bude zachována funkčnost zbývajících částí melioračních systémů, které jsou v této lokalitě vybudovány.

Výše uvedené zadání územní studie bylo zpracováno, což je patrné z grafické a textové části územní studie.

B.4 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Důvody, které vedly k návrhu obytného souboru řešené lokality, jsou podrobně rozebrány v předchozích částech textové části, kde je popsána jak podstata urbanistické koncepce, tak koncepce dopravní a technické infrastruktury. Řešení vychází a je ovlivněno mnoha různými zdroji a vlivy, mezi kterými lze na prvním místě jmenovat zadání územní studie a informace o

současném stavu území a o konkrétních záměrech na jeho využití.

Významné byly také závěry společných koordinačních schůzek se zástupci objednatele a pořizovatele a konzultační schůzky se zástupci správců technické a dopravní infrastruktury. Významným zdrojem pak byla vlastní zkušenost s navrhováním obdobných obytných lokalit a rozmanitých typů a struktur obytné zástavby, v neposlední řadě odborná erudice celého zpracovatelského týmu. Návrh územní studie představuje komplexní řešení, které je výsledkem prověření mnoha různých variant, u nichž byla vždy hodnocena jejich hospodárnost, soulad s požadavky jednotlivých správců sítí, návaznost na okolí a širší vztahy v území, a především kvalita navrženého obytného území.

B.5 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie je vyhotovena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíly a úkoly územního plánování, a také s jeho prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

B.6 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Požadavky dotčených orgánů a správců sítí byly během přípravy územní studie projednány a jsou přiloženy, viz. dokladová část územní studie.

B.7 Podklady předané pořizovatelem

- Zadání územní studie ÚS1, září 2020
- Územní plán města Hulín, 29. července 2020, textová a výkresová část, katastrální mapa

V Kroměříži dne 17.03.2021

Vypracoval: Ing David Zapletal

Příloha textové části č.1 - Celková bilance nároků na infrastrukturu

Navrhovaný počet staveb – 2OV+45 RD+ 4 vila domy (VD)

Potřeba vody, splašková kanalizace

1 osoba – 138 l/den, RD+VD – 4 osoby/jednotku(72x4=228 osob)

RD – 4 osoby – $Q_d = 0,552 \text{ m}^3/\text{den} = 0,0063 \text{ l/s}$

$$Q_{\max} = Q_d \cdot 1,5 = 0,00945 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{roční}} = 201,48 \text{ m}^3/\text{rok}$$

45 RD – $Q_d = 24,9 \text{ m}^3/\text{den} = 0,288 \text{ l/s}$

$$Q_{\max} = Q_d \cdot 1,5 = 0,44 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{roční}} = 13.851,75 \text{ m}^3/\text{rok}$$

VD – 24 osoby – $Q_d = 4,407 \text{ m}^3/\text{den} = 0,051 \text{ l/s}$

$$Q_{\max} = Q_d \cdot 1,5 = 0,0765 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{roční}} = 2.412,44 \text{ m}^3/\text{rok}$$

4 VD – $Q_d = 17,628 \text{ m}^3/\text{den} = 0,205 \text{ l/s}$

$$Q_{\max} = 0,306 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{roční}} = 9.651,33 \text{ m}^3/\text{rok}$$

OV – $Q_d = 2,2 \text{ m}^3/\text{den} = 0,026 \text{ l/s}$

$$Q_{\max} = Q_d \cdot 1,5 = 0,0382 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{roční}} = 1.204,5 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Spotřeba pitné vody, produkce splaškové vody

Q_d, zm	15 os	x	60,00 l/os.d	=	900,00 l/d	=	0,9 m ³ /d
Q_d, zk	150 os	x	5,48 l/os.d	=	821,92 l/d	=	0,8 m ³ /d
$Q_d (zm+zk), max$	1,72 m ³ /d	x	1,29			=	2,2 m ³ /d
Q_h, max	2,2 m ³ /d	x	2,3	/	24 h	=	0,2 m ³ /h
Q_{rok}	1,7 m ³ /d	x	365 dnů			=	628,5 m ³ /rok

Ohřev teplé vody

$Q_d, maxTV$	15 os	x	40 l/os.d	=	600 l/d	=	0,6 m ³ /d
$Q_h, maxTV-50\% 2 \text{ hod/den}$	0,6 m ³ /d	x	50 %	/	3 h	=	0,1 m ³ /h

Výpočtový průtok dešťových vod

Vnější svody

			plocha		koef.odtok	
$Q_{\text{dešť}}$	0,020 l/s.m ²		2614 m ²		1,0	52,3 l/s

2 OV – $Q_d = 4,4 \text{ m}^3/\text{den} = 0,051 \text{ l/s}$

$$Q_{\max} = 0,078 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{roční}} = 2.433,34 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Dešťové vody

$Q_{\text{dešť}} = A \cdot i \cdot c$ (A – odvodňovaná plocha, i – intenzita deště, c – odtokový koeficient)

RD – $200 \text{ m}^2 \cdot 0,03 \text{ l/s/m}^2 \cdot 1,0 = 6,0 \text{ l/s}$

45 RD – $45 \cdot 6,0 = 270 \text{ l/s} \Rightarrow$ **ZASAKOVÁNÍ**

VD – $245 \text{ m}^2 \cdot 0,03 \text{ l/s/m}^2 \cdot 1,0 = 7,35 \text{ l/s}$
4 VD – $4 \cdot 7,35 = 29,40 \text{ l/s} \Rightarrow$ **ZASAKOVÁNÍ**

Dešťové vody z objektů RD a VD budou zasakovány na stavebním pozemku.

OV - Výpočtový průtok dešťových vod

Vnější svody – 1x OV

		<i>plocha</i>	<i>koef.odtok</i>	
<i>Qdešť</i>	<i>0,020 l/s.m2</i>	<i>2614 m2</i>	<i>1,0</i>	<i>52,3 l/s</i>

Vnější svody – 2x OV

		<i>plocha</i>	<i>koef.odtok</i>	
<i>Qdešť</i>	<i>0,040 l/s.m2</i>	<i>5228 m2</i>	<i>1,0</i>	<i>104,6 l/s</i>

Komunikace veřejné, komunikace OV (pojízdné a zp. Plochy parkoviště):

– $14.686 \text{ m}^2 \cdot 0,03 \text{ l/s/m}^2 \cdot 1,0 = 440,58 \text{ l/s}$

Celkové $Q_{dešť} = 0 + 0 + 440,58 =$ **440,58 l/s**

Potřeba elektrické energie

RD+ VD + 2x OV – $P_i = 110 + 2x 249,7 \text{ kW}$, koef. současnosti = 0,6

$P_p = 610 \cdot 0,6 =$ **366 kW**

roční odběr – 3.206.000 – 6.412.000... kWh/rok

RD+ VD – koef. současnosti 0,6

$110 \text{ kW} \cdot 0,6 =$ **66 kW**...578.160 kWh/rok