

ÚZEMNÍ STUDIE MORKOVICE plocha BI 9

MÍSTO STAVBY : Morkovice, plocha BI 9

ZADAVATEL : **Město Morkovice-Slížany**
Náměstí 900
768 33 Morkovice

POŘIZOVATEL : **Městský úřad Kroměříž**, odbor stavební úřad,
oddělení územního plánování
Velké náměstí 115
767 01 Kroměříž

STUPEŇ DOKUMENTACE : Územní studie

AKTÉ

ING.ARCH. VLADIMÍR OPATRNÝ

Tyršova 864 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo 21-08
Měsíc/rok 12/2021
Počet vyhotovení 3

Průvodní zpráva

1.1 Obsah

1.1	Obsah.....	1
1.2	Identifikační údaje.....	2
1.3	Popis stávajícího stavu.....	3
1.4	Urbanistické řešení.....	4
1.5	Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích.....	6
1.6	Kapacity a etapizace.....	7
1.7	Přehled výchozích podkladů.....	8
1.8	Řešení dopravní a technické infrastruktury.....	9
1.9	Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz.....	9
1.10	Výřez z Územního plánu Morkovice-Slížany – hlavní výkres.....	10

Grafická část :

1.	Situace širších vztahů	1 : 5 000
2.	Urbanistické řešení	1 : 1 000
3.	Situace koordinační	1 : 1 000
4.	Situace katastrální	1 : 1 500
5.	Situace ortofoto	1 : 2 000
6.	Profily ulic	1 : 200

1.2 Identifikační údaje

Územní studie Morkovice, plocha BI 9

Místo stavby:	Morkovice, plocha BI 9
Pozemky:	256/1, 256/2, 300, 301/1, 301/2, 302/1, 302/2, 302/3, 303, 304/1, 304/2, 305, 306/1 - 306/11, 307/1 - 307/9, 308/1, 308/2, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 1906/1, 1906/3 – 1906/21
K. ú.:	Morkovice
Zadavatel:	Obec Morkovice-Slížany Náměstí 900 768 33 Morkovice
Pořizovatel:	Městský úřad Kroměříž , odbor stavební úřad, oddělení územního plánování Velké náměstí 115 767 01 Kroměříž
Projektant:	Ing. arch. Vladimír Opatrný Tyršova 864, 767 01 Kroměříž tel. 721 530 065 IČO: 061 25 719 DIČ: CZ 8807044840
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Milan Krouman Kollárova 629, 767 01 Kroměříž ČKA 02 630, autorizovaný architekt

1.3 Popis stávajícího stavu

Řešené území se nachází v jiho-východní části města. Dopravní obsluha je ze stávajících obslužných komunikací možná ve dvou místech. Dále se nové komunikace napojují na stávající polní cestu. Hranice řešeného území je dána plochou BI 9 dle platného územního plánu zařazenou mezi plochy bydlení individuálního. V řešeném území se nacházejí zahrádky s drobnými stavbami, ostatní pozemky jsou nezastavěny a slouží jako pole.

Plochy jsou určeny územním plánem pro bydlení individuální (BI).

Hlavní využití:

- bydlení individuální

Přípustné jsou:

- stavby a zařízení související s převažujícím využitím
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy veřejných prostranství
- pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením
- sídelní zeleň
- nízkopodlažní obytné domy

Nepřípustné jsou:

- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- Při dostavbě proluk bude zástavba sledovat odstupy od veřejného prostranství odstupy stávajících sousedních objektů
- výška zástavby - max. dvě nadzemní podlaží a podkroví, při dostavbě proluk bude dodržována výšková hladina sousedních staveb

Řešené území je v mírně svažitém terénu, svažitost je směrem k severo-východu. Pozemky v řešeném území jsou vedeny jako orná půda, ovocný sad, zahrada a ostatní plocha. Obslužná příjezdová komunikace je obestavěna z obou stran rodinnými domy se sedlovými střechami. V blízkosti se nenachází žádný chodník pro pěší, na který by se bylo možné napojit. Veřejné osvětlení je stávající podél obslužných komunikací.

Plocha je omezena následujícími ochrannými pásmy:

- OP nadzemního vedení VN
- OP vodního zdroje I. stupně
- plocha při okraji lesa s podmíněným využíváním



Poznámka: Na přiložené letecké fotografii je znázorněn stávající stav řešeného území s vyznačením hranice řešené plochy. Šipky značí dopravní obsluhu řešeného území.

1.4 Urbanistické řešení

Návrh počítá s lokalitou s celkovým počtem 69 rodinných domů v nové struktuře dopravní obsluhy. Při tvorbě územní studie byl kladen důraz na vytvoření nové lokality pro bydlení se stavebními pozemky o rozloze cca 600-1000 m², vhodné orientace ke světovým stranám, k výhledům do krajiny a vytvoření intimního prostoru pro každý rodinný dům. Zároveň bylo nutné částečně akceptovat stávající parcelaci zahrádek.

Celé řešené území je rozděleno do tří etap. 1. etapa počítá s vybudováním 34 RD a zabezpečí požadovanou infrastrukturu. V 1. etapě je umístěn park s pěším propojením stávající zastavěné plochy a navrhované lokality. Počítá se s dopravním napojením na stávající zástavbu ve dvou místech.

2. etapa je navržena jako rozšíření v jižní části řešené lokality. Dopravně je nezávislá na 1. etapě. 1. a 2. etapa jsou propojeny pěším chodníkem. Je zde navrženo 17 RD. Komunikace je obousměrná a bude ukončena otáčecím místem pro vozy pro svoz odpadu a hasičskou techniku.

3. etapa počítá s 18 RD a dopravně spojuje 1. etapu se stávající obslužnou jednosměrnou komunikací v severo-západní části řešeného území. Komunikace má charakter obytné ulice s umístěním zeleně a parkovacích ploch v tělese komunikace. Celá 3. etapa je umístěna v zahrádkářském území a její provedení závisí na majetkových vztazích.

Nové komunikace jsou oboustranně obestavěny. Stavební čára je stanovena na 5,5 m. Rodinné domy budou umístěny na jednotné uliční čáře. Půdorysný tvar a rozměr jednotlivých

rodinných domů není územní studií přesně stanoven. Stavební parcely jsou určeny k zastavění rodinnými domy.

Nová komunikace je navržena s šířkou 5,5 m. Po obou stranách komunikace je zelený pás. Veřejné prostranství má šířku 10 m a 9,5 m v profilu ulice „A“ a „B“, v ostatních případech při oboustranné komunikaci min. 8 m a při jednosměrné komunikaci min. 6,5 m. Celková délka navrhovaných komunikací je 1 115 m. Chodníky v řešené lokalitě podél komunikací nejsou navrženy, chodci se mohou pohybovat po tělese komunikace. Bezpečnost bude řešena dopravním značením a snížením navrhované rychlosti. „Boční“ ulice jsou navrženy jako obytné, tzn., že prostor sloužící hlavně chodcům, obyvatelům přilehlých domů, s nimiž tvoří jednotný a nedělitelný celek. Automobilová doprava je zklidněná urbanisticko-architektonickými prvky (zelení a parkovacími plochami) a není oddělena žádnými prostředky od prostoru pro chodce.

V jiho-východní části je zachována stávající polní cesta, podél které je navrženo veřejné prostranství šířky min. 8 m.

Nová zástavba bude řešena v těchto regulativech :

Forma zástavby	– uliční zástavba samostatně stojících rodinných domů, případně možno řešit jako dvojdomky
Stavební čára	- je stanovena na 5,5 m od hranice stavebního pozemku pro účely parkování před objektem - stavební čára se týká všech budov včetně doplňkových staveb (garáže, přístřešky apod.), netýká se zpevněných ploch, oplocení a inženýrských sítí - stavební čáru může budova v úrovni rostlého terénu překročit směrem do hloubky pozemku nejvýše o 1,5 m max. v jedné polovině délky uličního průčelí
Intenzita využití pozemků	– maximální zastavěná plocha RD je stanovena na 300 m ² (zpevněné plochy se do zastavěné plochy nezapočítávají) - koeficient zeleně min. 0,5 (poměr mezi započítatelnou plochou zeleně, jako je zeleň na rostlém terénu nebo zeleň nad podzemními konstrukcemi a plochou pozemku)
Výška zástavby	- rodinné domy maximálně s jedním nadzemním podlažím, možným obytným podkrovím a podsklepením. Výška hřebene u šikmé střechy max. 7 m nad terénem, výška okapové hrany nebo atiky max. 5 m nad terénem.
Parkování	- Garážování a parkování obyvatel rodinných domů nutno zajistit v rámci vlastních pozemků, a to v minimálním rozsahu 1 odstavné stání nebo 1 parkovací stání.

Oplocení	<ul style="list-style-type: none">- Oplocení bude umístěno v uličním prostoru na hranici stavebního pozemku a veřejného prostranství výšky max. 1,5 m, min. ze 2/3 transparentní.- Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí.
----------	--

Celkové navrhované řešení vychází z potřeby vhodného začlenění RD do stávající zástavby a vhodného umístění RD s ohledem na proslunění domů. Šířka jednotlivých domů v uličním prostoru bude odvislá od šíře jednotlivých parcel a **požadovanými vzájemnými odstupy mezi jednotlivými RD** dle vyhlášky č. 501/2006 Sb, § 25 odst.2. **Vzájemný odstup jednotlivých RD od sousedního pozemku doporučujeme 3,5 m.** Zákresy rodinných domů ve studii jsou ilustrativní.

1.5 *Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, o stavebním pozemku a o majetkoprávních vztazích*

Řešené území je v mírně svažitém terénu, svažitost je směrem k severo-východu. Pozemky v řešeném území jsou vedeny jako orná půda, ovocný sad, zahrada a ostatní plocha a mají i toto využití. Obslužná příjezdová komunikace je obestavěna z obou stran rodinnými domy se sedlovými střechami. V blízkosti se nenachází žádný chodník pro pěší, na který by se bylo možné napojit. Veřejné osvětlení je stávající podél obslužných komunikací. Dotčené parcely jsou v majetku zadavatele a soukromých osob.

1.6 Kapacity a etapizace

1. ETAPA

Počet rodinných domů nově navrhovaných:	34
Délka nové komunikace (obousměrná, šířka 5,5 m) :	509 m
Délka nové komunikace (jednosměrná, šířka 3,5 m) :	69 m
Plocha stavebních pozemků :	25 927 m ²
Plocha veřejného prostranství (park) :	3 175 m ²
Počet veřejných parkovacích míst :	28

2. ETAPA

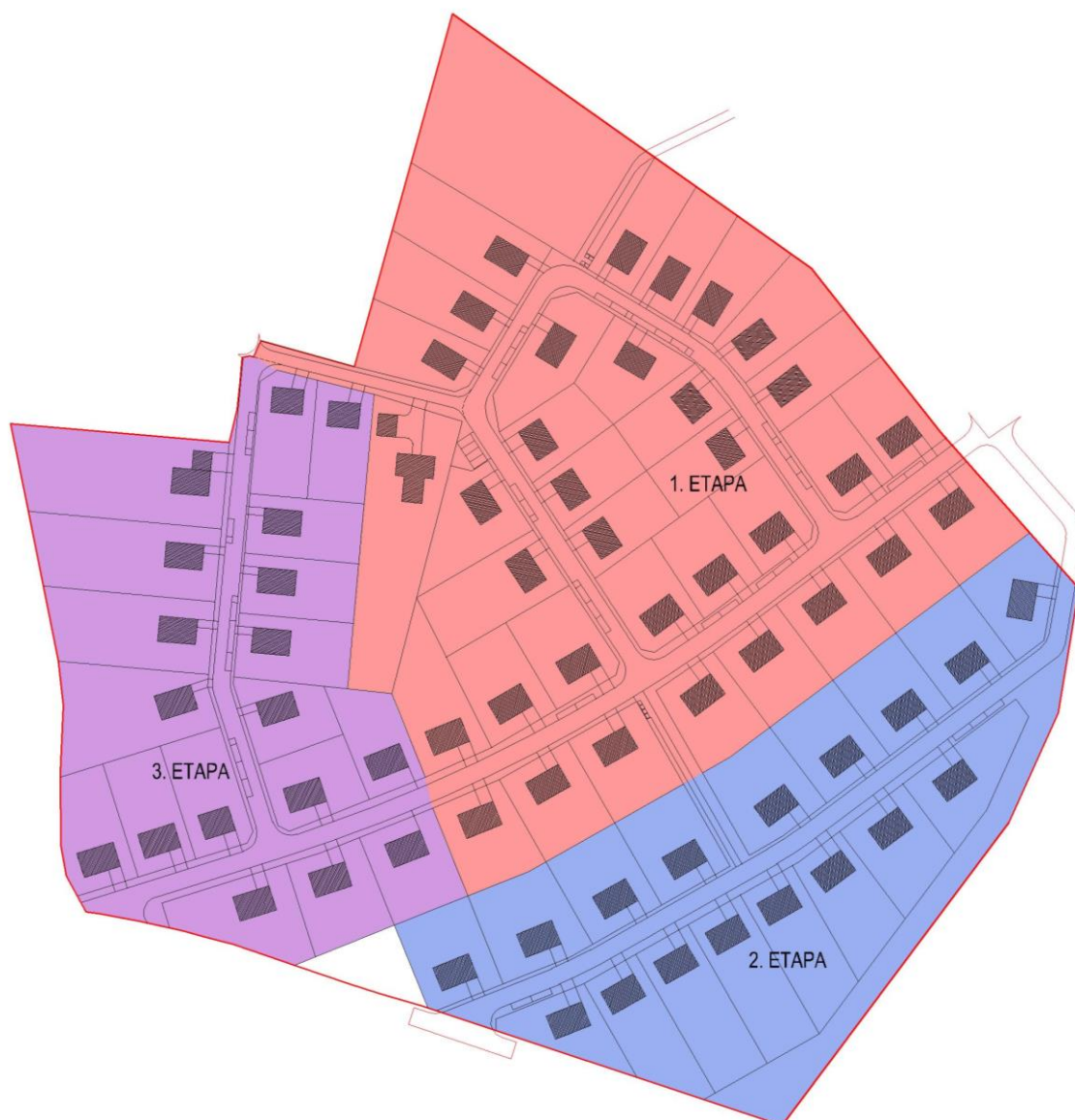
Počet rodinných domů nově navrhovaných:	17
Délka nové komunikace (šířka 5,5 m) :	334 m
Plocha stavebních pozemků :	13 529 m ²
Počet veřejných parkovacích míst :	5

3. ETAPA

Počet rodinných domů nově navrhovaných:	18
Délka nové komunikace (šířka 5,5 m) :	272 m
Plocha stavebních pozemků :	15 604 m ²
Počet veřejných parkovacích míst :	8

CELKEM

Počet rodinných domů nově navrhovaných:	69
Délka nové komunikace (obousměrná, šířka 5,5 m) :	1 115 m
Délka nové komunikace (jednosměrná, šířka 3,5 m) :	69 m
Plocha řešeného území :	70 359 m ²
Plocha stavebních pozemků :	55 060 m ²
Plocha veřejného prostranství (park) :	3 175 m ²
Počet veřejných parkovacích míst :	41



1.7 Přehled výchozích podkladů

- Zadání územní studie
- Územní plán Morkovice-Slížany
- Snímek pozemkové mapy
- Polohopisné a výškopisné zaměření se sítěmi zdroj JD TM
- Majetkoprávní vztahy-Český úřad zeměměřický a katastrální
- Požadavky a připomínky zadavatele a pořizovatele
- Ortofotomapa – mapy.cz

1.8 Řešení dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie řeší především návrh plošné zástavby rodinnými domy, včetně návrhu infrastruktury v řešené lokalitě.

Stávající příjezdová obousměrná komunikace je zpevněná šířky 5-6 m v severo-východní části a 3,5 m v severo-západní části, kde se jedná o jednosměrnou komunikaci. Celé řešené území je rozděleno do tří etap.

Navržená skladba nové komunikace je: šterkodrt' fr. 0-63 mm tl. 180 mm, kamenivo zpevněné cementem tl. 150 mm, obalované kamenivo tl. 70 mm, asfaltový beton tl. 50 mm. Jednosměrná komunikace délky 69 m má kryt z betonové pojízdné dlažby, případně z drenážní dlažby. Po každé straně nové komunikace je navržen zelený pás. Šířka navrhovaného veřejného prostranství se pohybuje v rozmezí 6,5-10 m.

V řešeném území jsou navrženy veřejné parkovací plochy podél komunikace s profilem „A“ a „B“. Profil ulice „C“ je navržen jako obytná ulice s umístěním zeleně a parkovacích ploch v tělese komunikace. Bezpečnost bude řešena dopravním značením a snížením navrhované rychlosti.

Inženýrské sítě jsou vedeny po veřejném prostranství. Nové rodinné domy tak budou napojeny z těchto vedení. K dispozici je nově navržená splašková a dešťová kanalizace, vodovod, vedení NN, plynové vedení a VO. Veřejné osvětlení je napojeno na stávající systém města a rozvedeno po celé řešené lokalitě.

Dešťové vody mohou být z komunikací zasakovány v zeleném pásu vedle komunikace nebo odváděny do místní vodoteče.

Přes řešené území prochází nadzemní vedení vysokého napětí. V návrhu se počítá s provedením přeložky VN. Trasa přeložky je navržena podél nové jižní komunikace zemním kabelem.

V rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů musí být řešeno zachycení dešťových vod ze střech a individuálních zpevněných ploch na terénu na vlastních pozemcích.

Pro celou lokalitu je doporučeno jednotně řešit prostor pro zabudování skříní plynu, elektro a případně slaboproudu v uliční frontě. Tyto „skříně“ se doporučují umístit ve zděných částech oplocení na hranici pozemku. Oplocení bude umístěno v uličním prostoru na hranici stavebního pozemku a veřejného prostranství výšky max. 1,5 m, min. ze 2/3 transparentní. Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí.

1.9 Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz

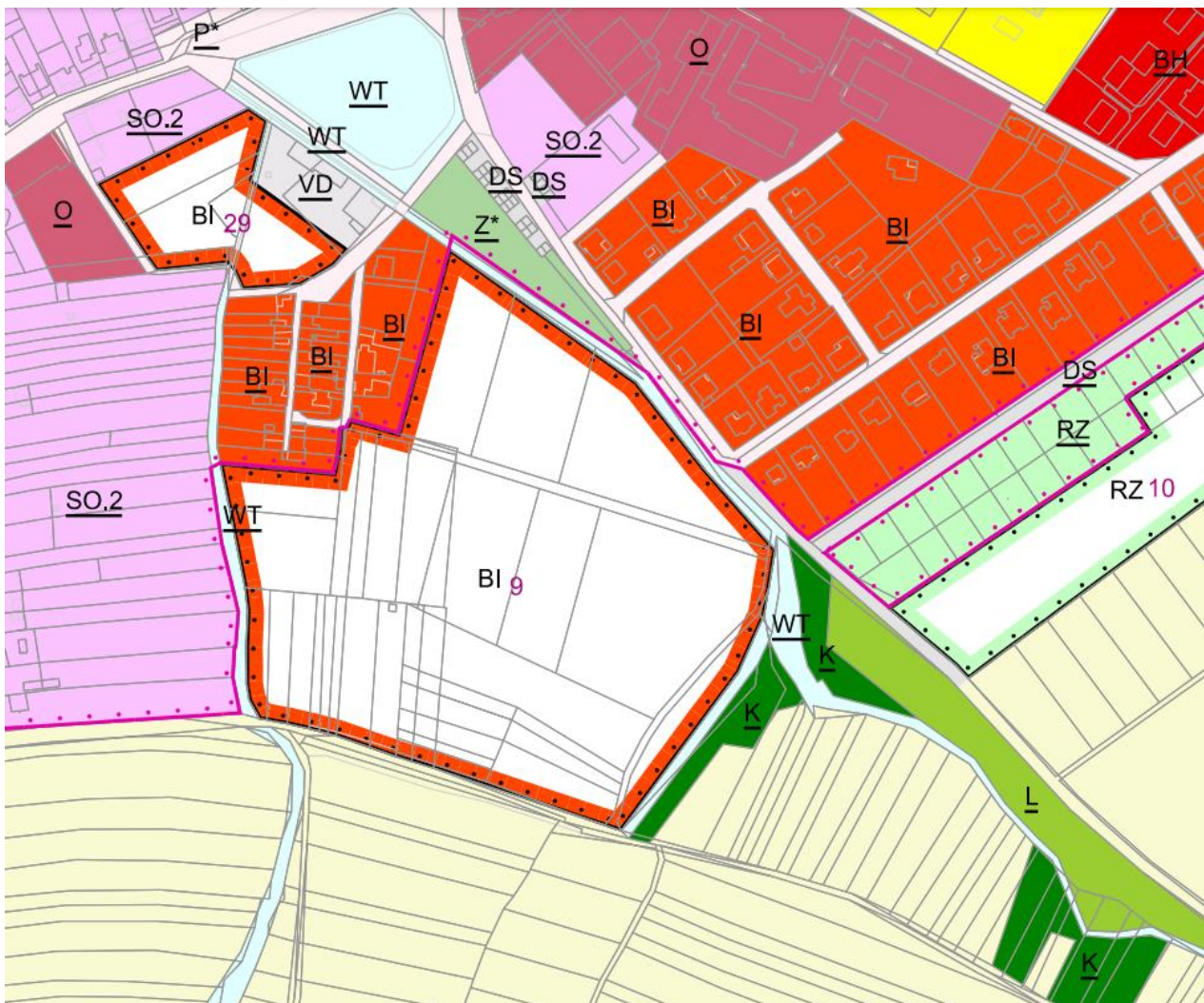
Řešená lokalita BI 9 leží dle platného územního plánu města Morkovice-Slížany v zastavitelné ploše, pro kterou územní plán stanovil plošné a prostorové uspořádání (hlavní využití a výškovou hladinu zástavby) viz bod 1.3 Popis stávajícího stavu.

Navrhovaná lokalita nezasahuje zásadním způsobem do krajinného rázu řešeného území. Návrh respektuje a navazuje na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku daného místa (jedná se o zástavbu rodinnými domy situovanými k nově vytvořené struktuře

obslužných komunikací s napojením na stávající dopravní a technickou infracístrukturu a výškovou zástavbou nepřevyšující stávající zástavbu a s charakteristickým zastřešením pro dané území). Návrhem nebudou sníženy estetické a přírodní hodnoty. Nedojde ke zhoršení přístupnosti okolních pozemků.

Jedná se o plochu, které navazuje na stávající zástavbu a nedotýká se problematiky ÚSES, navrhovaného PP ani VKP. Řešená plocha BI 9 se nedotýká žádné významné evropské lokality Natura 2000 a nenachází se zde žádná kulturní dominanta krajiny.

1.10 Výřez z Územního plánu Morkovice-Slížany – hlavní výkres.



Poznámka: Platný územní plán města Morkovice-Slížany. Řešené území se nachází v ploše BI 9. Výřez z hlavního výkresu.