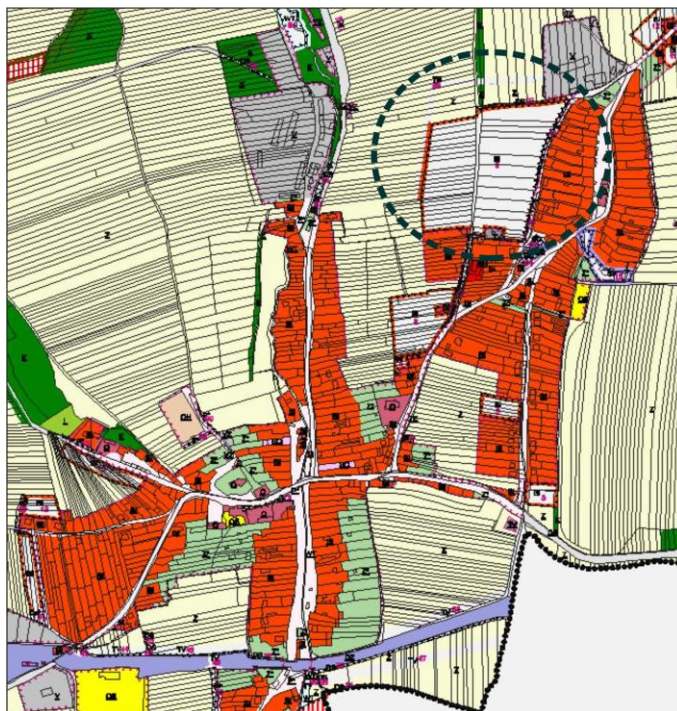


HRADČOVICE

Územní studie pro lokalitu bydlení **BI 9**



územně plánovací podklad

OBSAH

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
2. ÚVOD
3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE
4. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O LOKALITĚ
5. LIMITY A HLAVNÍ PROBLÉMY K ŘEŠENÍ
6. URBANISTICKÝ NÁVRH
 - 6.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
 - 6.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
 - 6.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
 - 6.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU
 - 6.3.2. LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD
 - 6.3.3. ELEKTRICKÁ ENERGIE, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
 - 6.3.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM
 - 6.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
 - 6.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
 - 6.6. ETAPIZACE
7. ZÁVĚR

B. GRAFICKÁ ČÁST

01	ŠIRŠÍ VZTAHY	1:2000
02	STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ + LETECKÝ SNÍMEK	1:2000
03	HLAVNÍ VÝKRES – URBANISTICKÁ KONCEPCE	1:1000
04	REGULAČNÍ VÝKRES	1:1000
04	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1:1000
06	FOTODOKUMENTACE	

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: **„Hradčovice, lokalita BI 9“ - územní studie**
Obec: Hradčovice
Typ dokumentace: územní studie
územně plánovací podklad
Objednatel: **Obec Hradčovice**
Hradčovice 168
687 37 Hradčovice
IČ: 00290963
Zastupuje: Doc. RSDr. Jan Popelka, CSc. - starosta
Zpracoval: **VISUALCAD, s.r.o.**
Protzkarova 51,
PSČ 686 01 Uherské Hradiště
IČ: 25568329
DIČ: CZ25568329
Zastupuje: Ing. arch. Radoslav Špok – jednatel
číslo autorizace: ČKA 01431
Datum: 05 / 2017

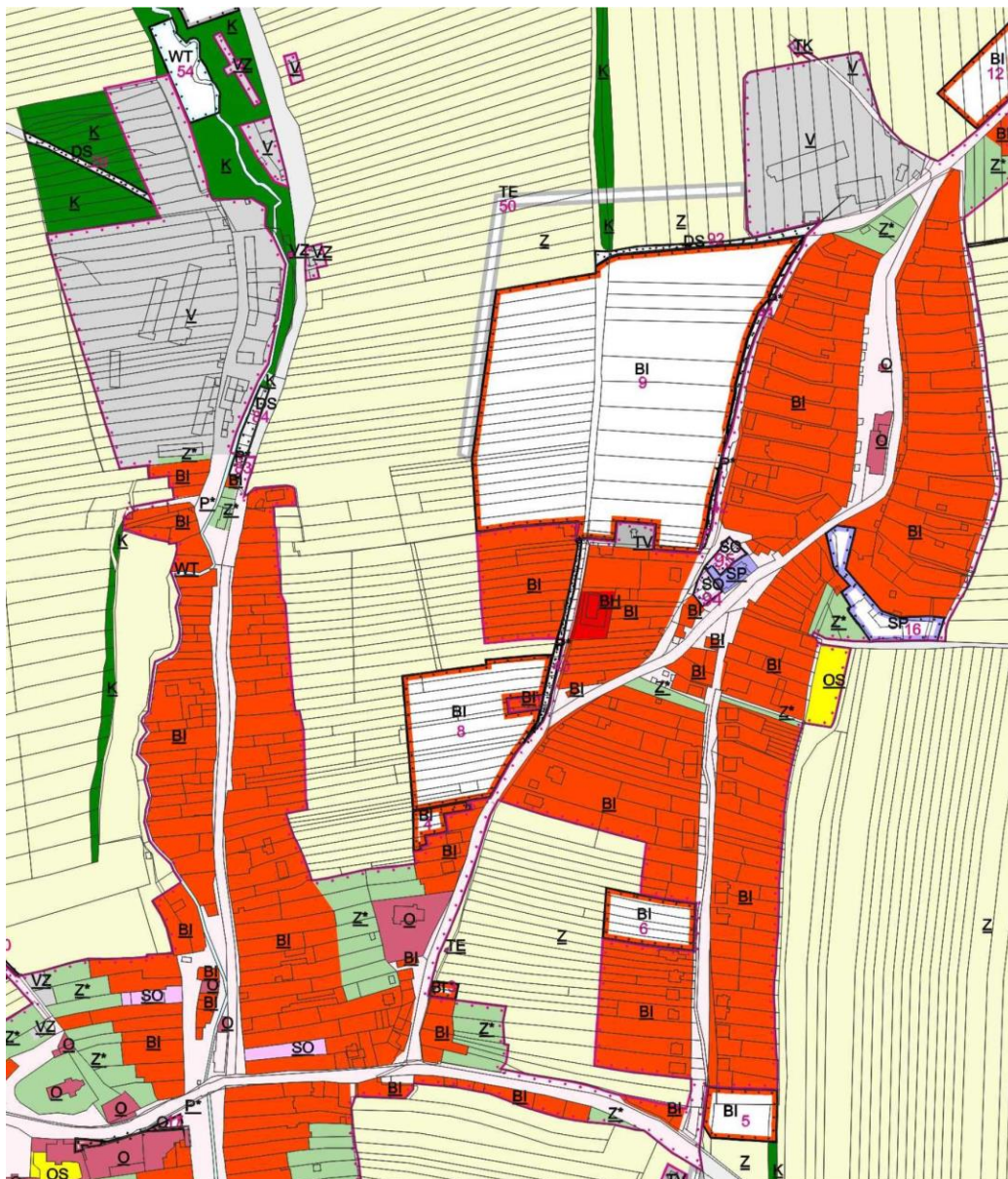
POUŽITÉ ZKRATKY:

ÚS ... územní studie
ÚP ... územní plán
RD ... rodinný dům
VP, P* ... veřejné prostranství
ZD ... zemědělské družstvo
VO ... veřejné osvětlení
SZ ... stavební zákon
PRVK ZK ... Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje

POUŽITÉ PODKLADY:

Územní plán Hradčovice
Zadání ÚS
Mapové podklady
Letecký snímek
Podklady z ČUZK
JDTM ZK
PRVK ZK

Územní plán Hradčovice byl vydán formou opatření obecné povahy č. 2/2014 Zastupitelstvem obce Hradčovice dne 26. 08. 2014 pod č. usnesení 26/297, nabyl účinnosti dne 13. 09 2014. Zpracování územní studie pro plochu BI 9 bylo uloženo Územním plánem Hradčovice jako podmínka pro rozhodování o změnách v území (viz § 43 odst. 2 zákona 183/2006 Sb.)



Vzhledem k aktuálnímu požadavku obce Hradčovice na zahájení přípravy výstavby v části předmětné lokality obec rozhodla o pořízení územní studie. Zastupitelstvo obce schválilo pořízení ÚS vydáním opatření obecné povahy Územního plánu Hradčovice.

4

Schválená ÚS se stane územně plánovacím podkladem pro rozhodování, která budou měnit využití a uspořádání řešeného území (územní rozhodnutí, případně změny ÚPD).

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Obec Hradčovice dlouhodobě intenzivně pracuje na přípravě tohoto území pro postupnou výstavbu RD:

1. V novém Územním plánu Hradčovice je toto území řešeno jako návrhová plocha pro bydlení – je to dlouhodobý záměr a cíl obce.
2. Jedná se o největší plánovanou ucelenou výstavbu nových RD v rámci obce v následujících letech.

Hlavním cílem této územní studie je nalezení optimálního urbanistického řešení celé lokality včetně vazeb na zastavěné území obce.

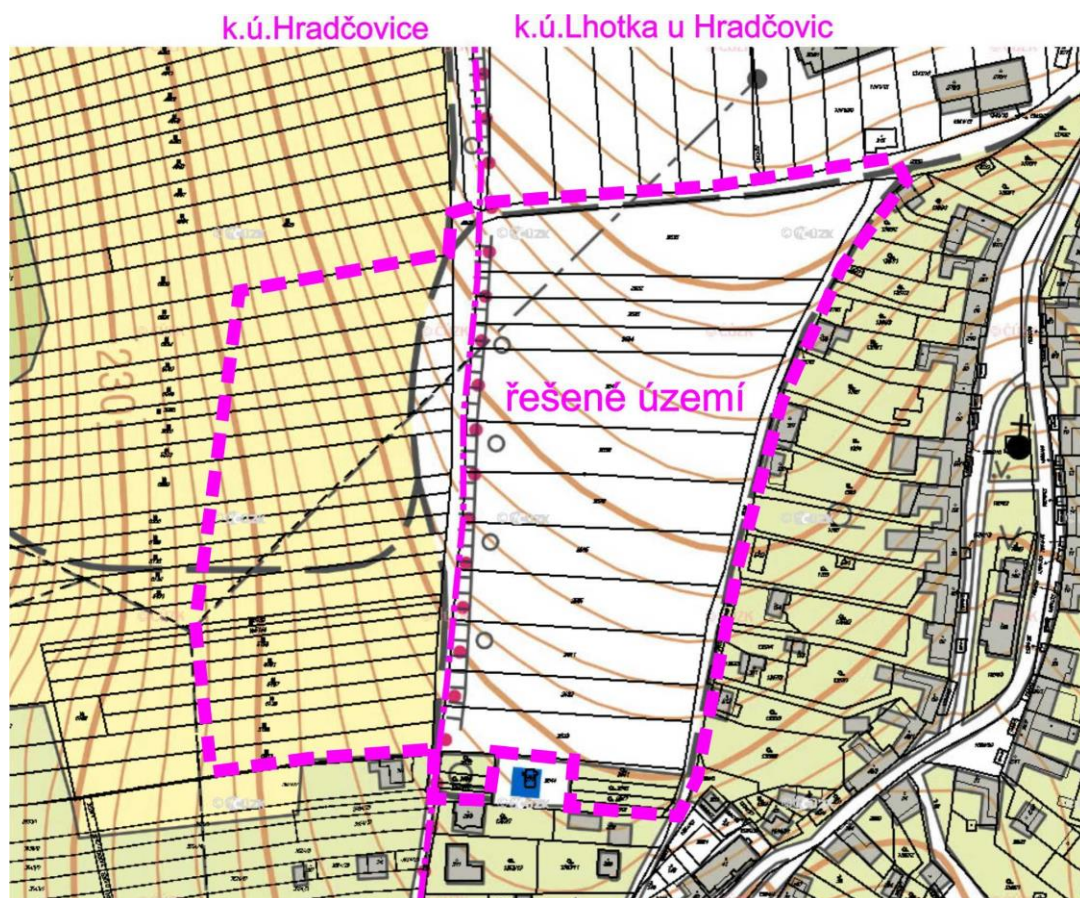
ÚS upřesní a navrhne vymezení veřejných prostranství a ploch pro bydlení na ploše o rozloze 5,69 ha. ÚS bude respektovat KPÚ obce a v maximální míře vlastnické vztahy k pozemkům.

ÚS navrhne základní regulační prvky pro plánovanou rozsáhlou výstavbu nových rodinných domů.

4. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O LOKALITĚ

Řešené území se nachází na severním okraji zastavěného území k. ú. Hradčovice.

Pravá část je na k. ú. Lhotka u Hradčovic a levá na k. ú. Hrdčovice.

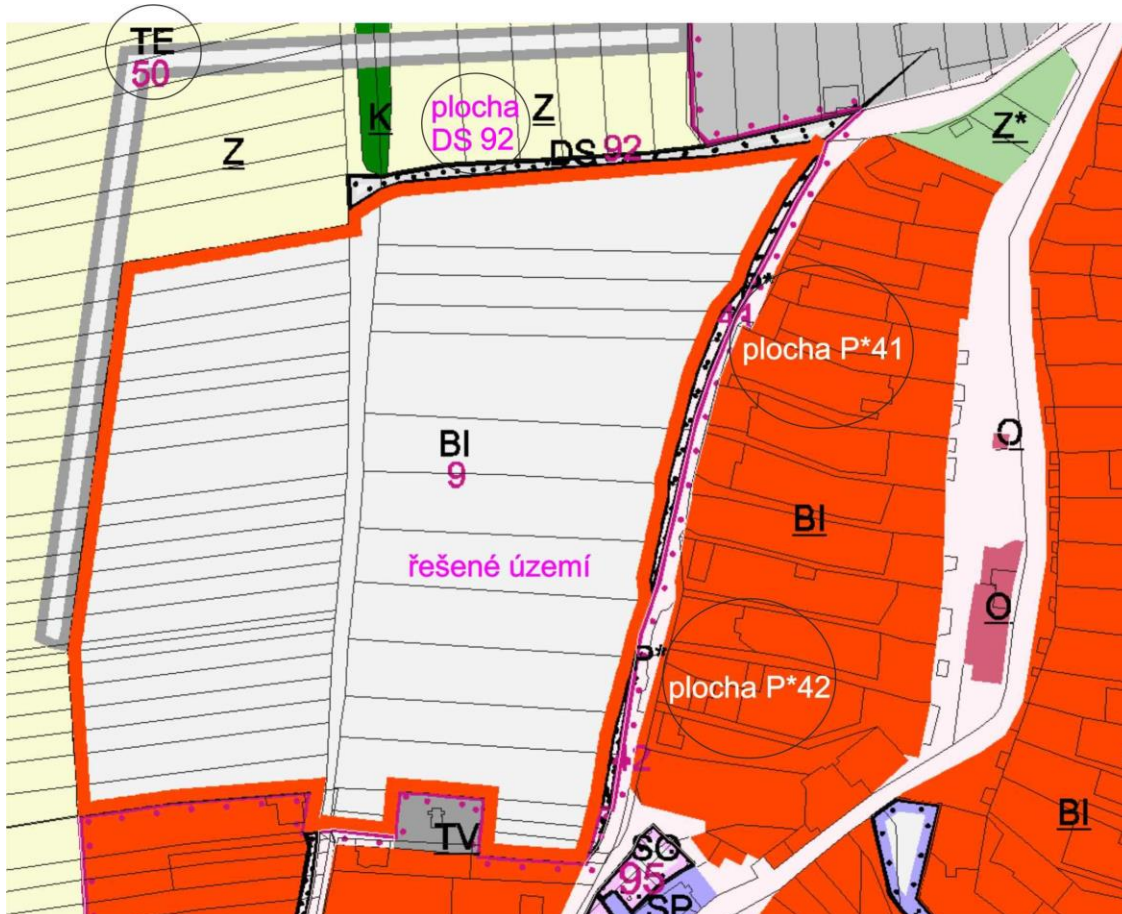


Řešená lokalita s vymezením hranic jednotlivých k.ú.

Řešené území - BI 9 ... plocha pro bydlení individuální

Nezbytně nutné plochy, související s řešeným územím:

- TE 50 ... plocha pro přeložku trasy VN (vymístění mimo řešené území)
- DS 92 ... plocha pro dopravu (zokruhování navržených místních komunikací na severním okraji)
- P*41,42 ... plochy veřejných prostranství (východní okraj řešené lokality)



Územní plán Hradčovice - hlavní výkres
– výřez s řešeným územím a nezbytně nutnými souvisejícími plochami

Celá lokalita je v svažitém terénu.

Orientace svahu z hlediska oslnění je pro výstavbu většiny RD velmi příznivá.

Celková plocha řešeného území je 5,69 ha.

Z urbanistického hlediska se jedná o velmi vhodnou lokalitu pro rozvoj bydlení v obci.

Do centra obce (obecní úřad) je to z okraje řešené lokality pěšky cca 850m.

V budoucnosti je rovněž možné zokruhovat dopravní napojení a novou lokalitu propojit s ulicí u Hradčovického potoka.

Po výstavbě RD vznikne kompaktní, jednoznačně vymezené zastavěné území přímo propojené se současně zastavěným územím Hradčovic.



Katastrální mapa a ortofotomapa s vyznačením řešeného území.

5. LIMITY A HLAVNÍ PROBLÉMY K ŘEŠENÍ

Přestože je řešená lokalita z urbanistického hlediska velmi vhodná pro rozvoj bydlení, je tu několik omezujících limitů, které by mohly nepříznivě působit na realizaci záměru:

1/

Vlastnické vztahy – majitelé pozemků a obec se musí dohodnout na optimálním vlastnickém uspořádání území, především na vymezení veřejného prostranství.

2/

Trasu vzdušného vedení VN, která prochází napříč částí lokality, je nutné vymístit – optimální varianta je nové trasování vedení VN po západním okraji řešeného území (v souladu s platnou územně plánovací dokumentací).

3/

Konfigurace terénu si vyžaduje citlivé vymezení veřejných prostranství z hlediska spádových poměrů dopravní a technické infrastruktury.

4/

Na jižním okraji lokality je pozemek s čerpací stanicí a vodárnou. Tento spolu s příjezdovou komunikací územní studie respektuje. Problémem je trasa vodovodního řádu na východním okraji. Pokud má být na pozemcích p. č. 2641, 2645, 2647 a 2648 stavební pozemek, je nutné úsek vodovodního řádu posunout.

5/

Vybudování potřebné dopravní a technické infrastruktury bude finančně velmi náročné. Počet nových RD by měl minimálně odpovídat územní studii –cca 33

stavebních pozemků. Při šířce pozemků cca 20m (v případě přeparcelování) je v lokalitě možno vymezit až 36 – 38 stavebních pozemků.

6. URBANISTICKÝ NÁVRH

6.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Navrhované urbanistické řešení plochy pro bydlení BI 9 respektuje stávající terénní konfiguraci a navrhuje optimální dopravní obslužnost celého území.

Nově navržená místní komunikace obsluhuje celé řešené území a je ve třech místech napojena na stávající dopravní síť.



Katastrální mapa s urbanistickým řešením

Veřejná prostranství jsou navržena kolem místní komunikace. Technická infrastruktura je trasována ve veřejném prostranství.

6.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh dopravní obsluhy území a navržených napojení je v souladu s ČSN 73 6110.

Navržené řešení předpokládá dopravní obsluhu celého území lokality BI 9 prostřednictvím místní komunikace (MK) funkční skupiny C 5,50 m široké, navržená jako dvoupruhové, obousměrná, s návrhovou rychlostí do 50 km/h (typ označení MO2). Celková délka páteřní místní komunikace cca 890 m. Komunikace je napojena na místní komunikace na třech místech. Veřejné prostranství bude mít v celém území min. šířku 12 m – toto řešení umožňuje v budoucnosti upřesnit optimální trasování dopravy silniční, cyklistické i pěší. V ÚS je navržen jednostranný chodník 2m široký. Odstavování vozidel v řešeném území bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích. Parkování vozidel je přípustné v rámci místních obslužných komunikací, případně na vlastních pozemcích. Samostatná parkoviště nejsou vymezena. V

případě potřeby je možné umístit omezený počet parkovacích stání na plochách veřejných prostranství.

6.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

(podklady: Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje – PRVK ZK)

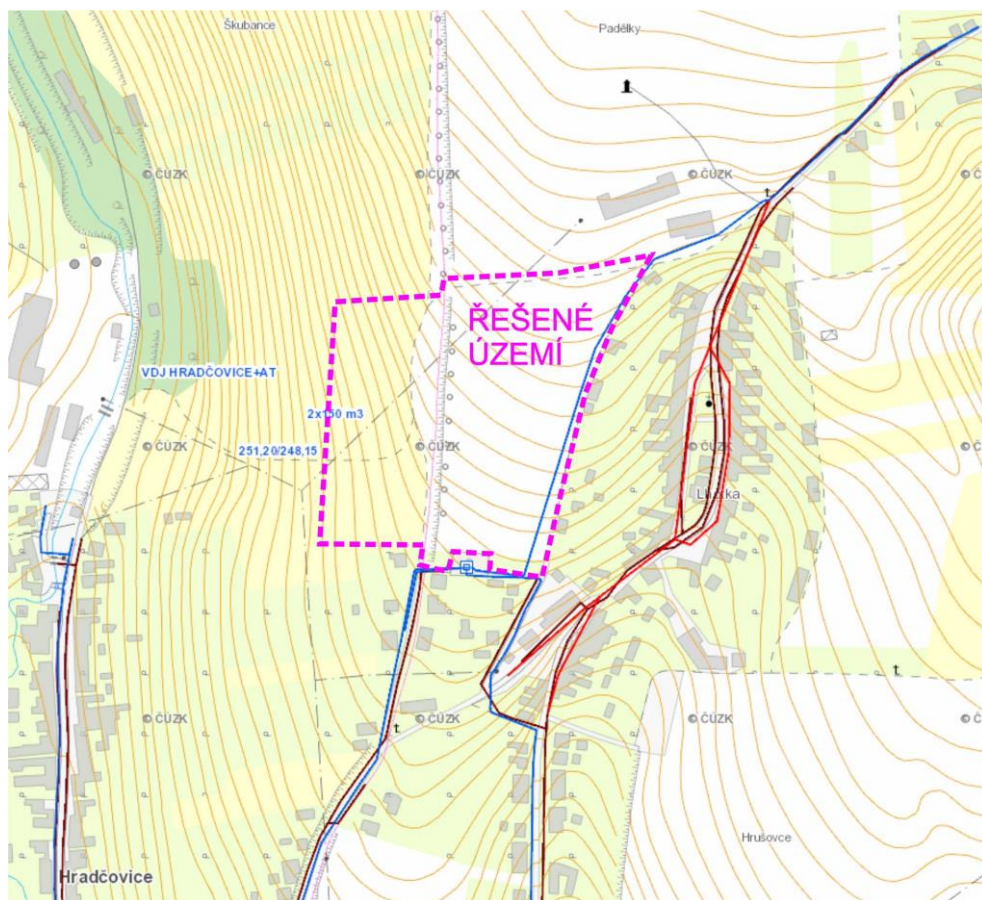
6.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec Hradčovice má veřejný vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Uherské Hradiště - Uherský Brod-Bojkovice. Vodovod je v majetku obce, provozovaný SVK, a.s. Z ÚV Ostrožská Nová Ves je voda čerpána do VDJ „Hluk“ a tzv. Brodským přivaděčem je přes zrychlovací čerpací stanici Hluk dopravována do VDJ „Vlčnov“ 2x500 m³ situovaného v těsné blízkosti přivaděče. Z vodojemu Vlčnov 2x500 m³ vede v souběhu s Brodským přivaděčem zásobovací řad DN 250, na který je napojena rozvodná síť Vlčnova. Na rozvodnou síť Vlčnova je ve vodoměrné šachtě napojen přívodní řad LT DN 150 do vodojemu „Veletiny“ 2x250 m³, odkud je obec Veletiny gravitačně zásobena.

Přívodním řadem DN 150 napojeným na rozvodnou síť Veletin je přes zrychlovací čerpací stanici Hradčovice plněn VDJ Hradčovice 2x150 m³ (max. a min. hlad. 251,20/248,15 m.n.m., + AT stanicí pro Lhotku).

Z VDJ Hradčovice je zásobena část Hradčovic, Lhotka a na rozvodnou síť Hradčovic je dále napojena rozvodná síť Drslavic. Část Hradčovic je napojena přímo z výtlačného a zásobovacího řadu ZČS Hradčovice – VDJ Hradčovice.

Akumulace VDJ „Hradčovice“ slouží pro celou skupinu obcí Hradčovice, Lhotka a Drslavice a je dostačující. Vodovod je v provozu od roku 1990.



Vodovod a kanalizace v obci Hradčovice – zdroj PRVK ZK

Návrh

Zásobování lokality pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího systému vodovodních řadů nacházejících se na okraji řešeného území, resp. procházejících územím. Předpokládá se napojení na vodovodní řad a rozvedení média v území zokruhováním systémem. Trasy vodovodních řadů jsou vedeny v plochách veřejných prostranství. Při realizaci vodovodních řadů a jejich napojení je nutno respektovat podmínky správce SVK, a.s..

3.3.2. LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Obec Hradčovice má vybudovanou jednotnou kanalizaci, která je prostřednictvím výustních objektů zaústěna do recipientu. Původně byla kanalizace v obci budována postupně v letech 1964 – 1998 z betonových a následně PVC trub. Kanalizace je v majetku obce. Jen malá část v části Súhrady je v majetku SVK, a.s., Uherské Hradiště. Obyvatelé v obci mají splaškové odpadní vody vedeny většinou do septiku, jejichž přepady jsou zaústěny do stávající kanalizace nebo recipientu. Velmi malá část obyvatel má žumpy na vyvážení. V roce 2009 byla kanalizační síť prodloužena o trať (B-3-1) vybudovanou z PVC trub. Nové domy postaveny od roku 2006 jsou vybaveny domácími ČOV.

Návrh.

Stávající stoky jednotné kanalizace v obci budou podchyceny a zaústěny do přivaděče vedoucího z Veletin přes Drslavice na společnou ČOV (Uherský Brod).

Jednotná kanalizace v obci bude doplněna novými stokami.

Toto řešení se v současnosti zpracovává a bude součástí aktualizace PRVK ZK.

Řešená lokalita bude napojena na pátevní stoku a tato na nový přivaděč.

6.3.3. ELEKTRICKÁ ENERGIE, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Stávající síť linek a trafostanic VN se v obci Hradčovice v současné době upravuje a posiluje tak, aby vyhovovala současným požadavkům obce.



Foto - trasa VN procházející částí řešeného území

Částí řešeného území prochází trasa VN. V ÚP Hradčovice je navržena přeložka úseku VN mimo plánovanou zástavbu. Tento záměr není předmětem úprav probíhajících v současnosti.



Navržené přetrasování VN na západním okraji lokality.

Rozvody NN jsou v rámci lokality navrženy výhradně kabelovými trasami v zemním výkopu v souladu s ustanovením §24, odst. (1), vyhl. č. 501/2006 Sb., a to v souběhu s ostatními elektrokabelovými sítěmi ve veřejném prostranství.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Řešené území bude v rámci výstavby potřebné technické infrastruktury napojeno na stávající systém veřejného osvětlení v obci. Rozvody VO budou vedeny v plochách veřejných prostranství a to souběžně s ostatními liniovými trasami. Umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie. Tyto náležitosti budou řešeny až v rámci příslušné projektové dokumentace.

6.3.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Řešená lokalita v obci Hradčovice bude v případě potřeby napojeno na stávající rozvody STL, které se nachází na jižním a východním okraji řešeného území. Napojení RD na plynovodní síť budou provedena dle skutečného postupu výstavby rodinných domů. Napojení většího počtu odběrných míst na stávající NTL plynovodní řad bude nutno řešit pomocí "Žádosti o rozšíření distribuční soustavy" a následného vydání "Garančního protokolu". V současnosti nelze předem určit, jakým způsobem a v jaké časové posloupnosti bude prováděna investice do nových plynovodů v řešeném území. Předpokládá se, že budou budovány jednotlivé dílčí úseky plynovodního potrubí napojené na nejbližší úsek stávajícího potrubí NTL v obci, v dalším výhledu budou tyto dílčí úseky v souladu s ÚP převedeny do vyššího tlakového pásma, tj. STL a propojeny na okolní síť STL.

6.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Lokalita BI 9 má rozlohu 5,69 ha.

Z toho je pro funkci bydlení navrženo celkem 4,80 ha.

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy (plocha pro individuální bydlení) veřejné prostranství o velikosti min. 1000 m², do jejíhož plošného vymezení se nezapočítávají plochy komunikací.

Potřebná plocha veřejných prostranství bez ploch komunikací tedy činí 2840 m².

Územní studie vymezuje v řešeném území plochy veřejných prostranství v celkové rozloze 3330 m².

Takto vymezené plochy veřejných prostranství plošně i funkčně naplňují požadavky dané příslušnými legislativními normami v jejich aktuálním znění.

6.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

ÚS člení řešené území BI 9 na plochy pro funkce:

- - bydlení v rodinných domech (bydlení individuální)
- - veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (komunikace)

Obecné podmínky prostorového uspořádání:

- 1/ plochy určené pro bydlení v rodinných domech jsou určené pro zástavbu individuálními rodinnými domy, řadové domy a dvojdomky nejsou v území přípustné;
- 2/ je stanovena šířka veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch minimálně 12 m
- 3/ stavební čára je stanovena 6 - 12 m od hranice plochy veřejného prostranství
- 4/ maximální přípustná výška objektů:
 - objekt pro bydlení 1. N. P + obytné podkrovní
 - stavby doplňkové 6 m (výška hřebene)
 - tvar střech – přípustné jsou střechy sedlové, polovalbové, výjimečně stanové
 - maximální zastavitelnost pozemku je 50%, a to včetně staveb doplňkových, cest, chodníků zpevněných ploch, bazénů, apod.;
- 5/ oplocování pozemků
 - je přípustné u pozemků a ploch pro bydlení;
 - maximální výška oplocení 1,8m;
 - ploty v uliční frontě s přípustnou podezdívkou;
- 9/ v plochách veřejných prostranství je přípustné umístění parkovacích stání (v přímé vazbě na komunikaci)
- 10/ v lokalitě nejsou přípustné terénní úpravy, které by vytvářely pohledové bariery v území nebo které by měnily odtokové poměry v území

6.6. ETAPIZACE

Etapizace výstavby je plně závislá na vyřešení vlastnických vztahů a vymezení veřejných prostranství (ve vlastnictví obce). Potom může být řešeno postupné budování potřebné dopravní a technické infrastruktury. Vše samozřejmě s parametry odpovídajícími konečné kapacitě celého území.

7. ZÁVĚR

Využití lokality BI 9 pro další rozvoj bydlení je v souladu se záměry obce Hradčovice. ÚS prokázala využitelnost řešeného území pro plánovaný záměr – rozvoj bydlení v RD. ÚS stanovila základní podmínky využití území, podmínky prostorového uspořádání, dopravní a technickou obsluhu území.