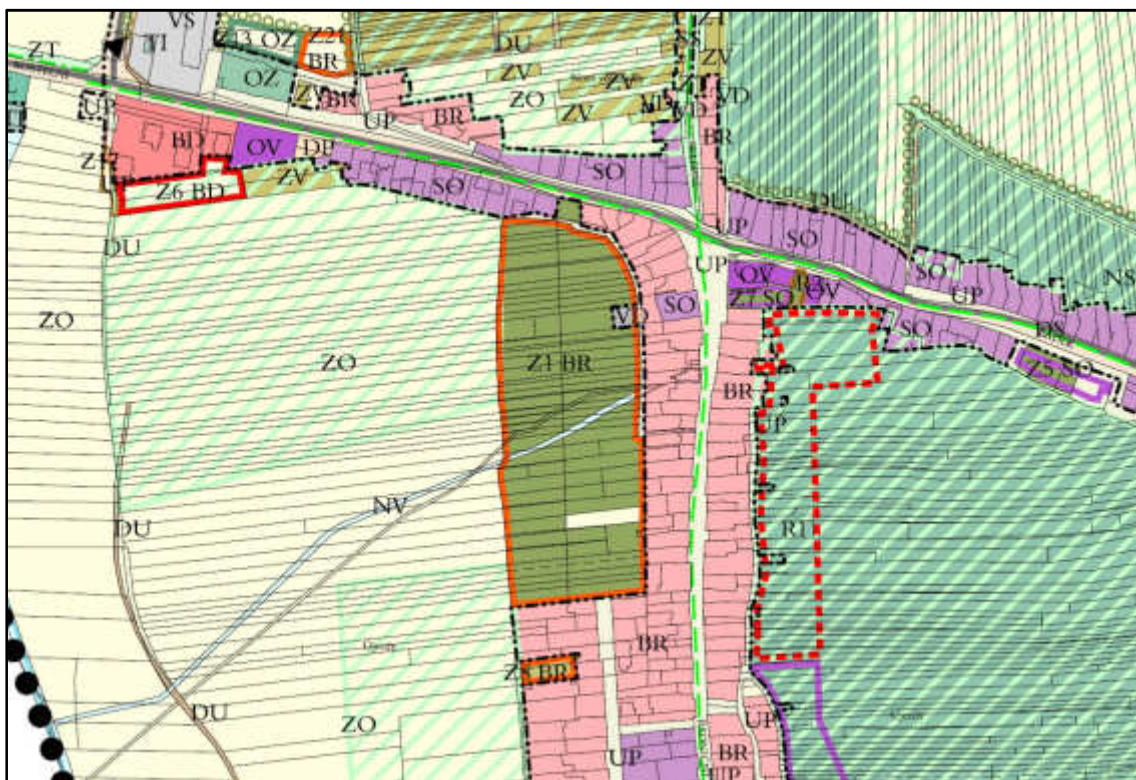


ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ STARÝ PODDVOROV

LOKALITA ÚJEZDY

ZADÁNÍ



Návrh zadání územní studie zpracovaný k příp. konzultacím
s příslušnou obcí, vybranými dotčenými orgány, případně správci sítí a dalšími subjekty.

Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města

září 2016

Územní studie veřejných prostranství Starý Poddvorov – lokalita Újezdy

Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie veřejných prostranství Starý Poddvorov – lokalita Újezdy
Místo: k.ú. Starý Poddvorov
Objednatel: Obec Starý Poddvorov, č. 230, 696 16 Starý Poddvorov
Pořizovatel: Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města, Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín
Datum: září 2016

Vymezení řešeného území územní studie veřejných prostranství (dále jen „ÚSVP“)

- ÚSVP bude zpracována pro Z okrajovou část sídla – pro nově zakládáné veřejné prostranství v rámci zastavitelné plochy bydlení v lokalitě Újezdy včetně návaznosti na stávající veřejné prostranství v ulicích Nová a Kostelní, příp. Radniční,
- rozsah řešeného území je graficky vyjádřen na leteckém snímku níže. Rozsah zájmového území bude ponechán na návrhu projektanta. Zájmové území bude zahrnovat okolní plochy, jejichž řešení by mohlo ovlivnit kvalitu řešeného území – zejména z hlediska jeho návaznosti na okolní plochy a záměry, dopravu, přírodní prvky, zachování nebo vytvoření zajímavých pohledů či průhledů,
- plochu v lokalitě Újezdy (současně užívanou pro zemědělské účely – zejména jako pole, zahrady a sady) tvoří pozemky za zahradami rodinných domů při ul. Radniční až na úroveň zahrad příslušejících k rodinným domům v ul. Nová se zahrnutím pozemků v proluce stávající zástavby při ul. Kostelní.



Rozsah řešeného území

Cíl a účel pořízení ÚSVP

- Důvodem pořízení ÚSVP v lokalitě Újezdy je návrh obsluhy území (zastavitelné plochy bydlení o výměře cca 3,85ha) dopravní a technickou infrastrukturou včetně nakládání s odpady a rovněž vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství dle platné legislativy,
- cílem ÚSVP je zpracování koncepčního podkladu, který navrhne prostorové uspořádání a funkční využití veřejného prostranství, včetně doporučení hlavních zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí. V rámci širších územních vztahů (zájmového území) ÚSVP mj. prověří maximální možné dopravní propojení a pěší přístupnost navržené plochy ve vazbě na stabilizované území,
- ÚSVP bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Požadavky na řešení ÚSVP

Stanovení podrobnosti s ohledem na účel ÚSVP

- ÚSVP bude zpracována jako podrobný materiál, stanovující prostorové uspořádání a funkční využití veřejných prostranství, včetně stanovení hlavních zásad pro utváření jeho bezprostředního okolí,
- z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešit uspořádání ploch (včetně materiálů povrchů), detailní koncepci zeleně, rozmístění prvků uličního mobiliáře, drobné architektury a potřebného technického vybavení,
- ÚSVP bude obsahovat podrobný návrh dopravní a technické infrastruktury,
- ÚSVP se bude zabývat kromě podrobného řešení parteru také objekty a prvky, které prostranství vymezují, a také prostorovým a funkčním kontextem s širšími návaznostmi,
- ÚSVP bude zpracována ve stejné podrobnosti jako dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu (dokumentace bude po formálním dopracování sloužit jako dokumentace pro územní řízení).

Požadavky na základní koncepci řešeného území

Požadavky vyplývající z územního plánu

- Nadřazenou dokumentací pro řešené území je pouze územní plán (dále jen „ÚP“). Jiná územně plánovací dokumentace (regulační plán) s možným dopadem na řešení ÚSVP nebyla zpracována.
- ÚP Starý Poddvorov byl vydán zastupitelstvem obce formou opatření obecné povahy č. 1/2013 s účinností ode dne 2. 12. 2013 (ke dni zpracování zadání ÚSVP je rozpracována změna č. 1 ÚP, která ovšem nemá dopad do území řešeného ÚSVP). Z platného ÚP vyplývá, že lokalita Újezdy je vymezena jako **zastavitelná plocha Z1 určená pro bydlení v rodinných domech (BR)**. Pro tento druh plochy s rozdílným způsobem využití obecně platí následující podmínky využití, které je třeba respektovat:

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy. <u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve

		vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římasy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,5.
--	--	--

- Kromě tzv. funkční regulace platný ÚP pro plochu Z1 vyznačil další specifické podmínky využití, které musí být respektovány:

Označení	Funkční využití	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z1	BR Plochy bydlení v rodinných domech	V navazujícím řízení bude respektováno OP elektrického vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP. Dále bude v údolnici vymezena plocha veřejných prostranství, která bude sloužit k založení veřejné zeleně, a současně k ochraně stávající kanalizace.

- V rámci zastavitelné plochy bydlení navrhnout odpovídající plochu veřejného prostranství ve smyslu § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,
- v plochách sídelní zeleně navrhnout umístění doplňkových prvků mobiliáře a zvážit vhodnost umístění dětského hřiště, workoutových prvků apod.,
- v návaznosti na veřejné zelené plochy zvážit vymezení vhodného místa (mimo exponované pohledy) pro kontejnery na tříděný a komunální odpad a stavební řešení tohoto prostoru,
- navrhnout pozemky pro nová veřejná prostranství v takových šířkových parametrech umožňujících umístění staveb dopravní infrastruktury (předpokládá se realizace obousměrných místních komunikací, chodníků a souvisejících parkovacích stání) a staveb technické infrastruktury (vodovodní řad, kanalizační řad, kabelové vedení VN, plynofikace a telekomunikační sítě),
- při návrhu organizace území a vymezení pozemků veřejných prostranství dbát na efektivní využití zastavitelného území pro výstavbu rodinných domů (platný ÚP v dané lokalitě uvažuje umístění cca 30 rodinných domů).

Stavebně technické řešení parteru veřejných prostranství včetně řešení povrchů a mobiliáře

- Navrhnout rozsah, způsob a materiál provedení jednotlivých zpevněných ploch (předpokládají se asfaltové místní komunikace a dlážděné chodníky a parkovací plochy),
- stanovit zásady pro umístění výtvarných děl a jiných prvků drobné architektury v řešeném území včetně použitých materiálů,
- navrhnout vybavení veřejných prostranství koncepčně promyšleným a s prostředím korespondujícím uličním a parkovým mobiliářem (lavičky, odpadkové koše, stojany na kola apod.).

Požadavky na řešení zeleně

- Vytvořit dlouhodobou koncepci výsadby a údržby zeleně s cílem posílení estetických kvalit a rekreační funkce prostoru,
- v zastavitelné části řešeného území (vedle větších zelených ploch) navrhnout podél místních komunikací výsadbu stromořadí,
- navrhnout „zelenou plochu“ v trase údolnice (rovněž k ochraně stávající kanalizace),
- uvažovat výsadbu ovocných stromů a ve větších plochách výsadbu domácích druhů vzrůstných dřevin, ve vhodných místech doplněných přírodě blízkými nebo na venkově tradičními druhy keřů.

Stanovení regulativů resp. podmínek pro objekty vymezující veřejné prostranství

- Nutno respektovat základní prostorovou regulaci vyplývající z platného ÚP, veřejná prostranství budou tedy vymezena rodinnými domy o max. počtu 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku,
- z ÚP rovněž vyplývá pro zastavitelnou plochu koeficient zastavění KZP=0,5,
- z hlediska způsobu a charakteru zástavby se předpokládá výstavba zejména volně stojících rodinných domů (platný ÚP ovšem připouští umístění dvojdomů, řadových domů, příp. kombinace),
- novostavby nesmí narušit dochované historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici,
- nové architektonické a urbanistické dominanty lze vytvářet jen tehdy, pokud nebudou konkurovat stávajícím dominantám (kostel sv. Martina, zvonice na návsi, větrný mlýn, kaplička na kopci při cestě navazující na ulici Sklepní) a nebudou narušovat architektonické a urbanistické hodnoty,
- budou posouzeny další podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb – podmínky ochrany krajinného rázu např. uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, hranice zástavby (půdorysná velikost a objem staveb), tvar a sklon střech, oplocení a dále přípustnost doplňkových staveb (samostatné garáže, přístřešky, pergoly, bazény, hospodářská stavení apod.).

Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Požadavky na dopravní infrastrukturu

- Provéřit a navrhnout optimální napojení řešeného území na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu, přitom navrhnout prodloužení ul. Nová do ul. Kostelní (s příp. propojením i do ul. Radniční),
- navrhované parametry pozemních komunikací pro motorová vozidla budou umožňovat přístup požární techniky a přístup vozidel pro svoz odpadu,
- podél místních komunikací budou v patřičných parametrech navrženy komunikace pro pěší s maximální provázaností do širšího zájmového území (zajištění prostupnosti zastavěného a zastavitelného území obce do navazující okolní volné krajiny),
- pro jednotlivé stavební pozemky budou vytvořeny podmínky pro umístění odstavných a parkovacích stání (v rámci 1 stavebního pozemku se bude uvažovat potřeba 1-2 parkovacích stání),
- bude posouzena potřeba vymezení dalších parkovacích stání podél místních komunikací v rámci veřejného prostranství.

Požadavky na technickou infrastrukturu

- Stanovit koncepci a trasování veškerých veřejných inženýrských sítí nezbytných pro obsluhu řešeného území včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu (předpoklad v souběhu s dopravní infrastrukturou),
- je žádoucí minimalizace plošných a prostorových nároků na systémy technické infrastruktury v území (spojení do jednotných koridorů),
- řešení bude vycházet z koncepce technické infrastruktury stanovené v platném ÚP.

Požadavky na systém zásobování vodou

- Navrhnout způsob zásobování řešeného území pitnou vodou,
- zásobování pitnou vodou bude řešeno v souladu s koncepčním dokumentem „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje – Územní celek Hodonín“ (dále jen „PRVKÚC“),
- vedení nově navrhovaných vodovodních řadů bude situováno přednostně do veřejně přístupných ploch – veřejných uličních prostorů a ploch sídelní zeleně,
- budou respektovány podmínky ochranných pásem vodohospodářských zařízení dle zvláštních právních předpisů.

Požadavky na systém odkanalizování

- Navrhnout způsob odkanalizování řešeného území,
- odkanalizování bude řešeno v souladu s PRVKÚC,
- navrhnout systém odkanalizování řešeného území v lokalitě Újezdy s napojením na stávající splaškovou kanalizaci, dešťové vody budou přednostně zasakovány a maximálně zadržovány na pozemcích bydlení,
- vedení nově navrhovaných kanalizačních stok bude situováno přednostně do veřejně přístupných ploch – veřejných uličních prostorů a ploch sídelní zeleně,
- bude respektována trasa stávající kanalizační stoky umístěné v údolnici,
- budou respektovány podmínky ochranných pásem vodohospodářských zařízení dle zvláštních právních předpisů.

Požadavky na systém zásobování elektrickou energií

- Navrhnout způsob zásobování řešeného území elektrickou energií (přednostně formou podzemního kabelového vedení),
- nově navrhovaná elektrická vedení budou situována přednostně do veřejně přístupných ploch – veřejných uličních prostorů a ploch sídelní zeleně,
- budou respektovány podmínky ochranných pásem elektrických zařízení dle zvláštních právních předpisů.

Požadavky na systém zásobování plynem

- Navrhnout způsob zásobování řešeného území plynem,

- budou respektovány podmínky bezpečnostních a ochranných pásem plynárenských zařízení dle zvláštních právních předpisů.

Požadavky na systém odpadového hospodářství

- Navrhnout způsob nakládání s odpady vzniklými v řešeném území (vymezit vhodná místa pro kontejnery na tříděný a komunální odpad a stavební řešení tohoto prostoru),
- nebudou navrhovány plochy pro nové skládky odpadu, vzniklé odpady budou sváženy na určené místo mimo řešené území.

Další zvláštní požadavky

Požadavky na vyhodnocení variant řešení

- Zvážit potřebu variantního řešení trasování a umístění ploch veřejných prostranství a charakteru zástavby rodinných domů dotvářejících vlastní veřejná prostranství,
- zvážit potřebu variantního řešení zelených ploch a umístění souvisejícího doplňkového mobiliáře.

Požadavky na návrh etapizace

- Zvážit potřebu stanovení etapizace realizace výstavby.

Požadavky na formu obsahu a uspořádání ÚSVP

Požadavky na obsah a formu

- ÚSVP bude obsahovat textovou a grafickou část. Dokladová část bude součástí textové části.

Textová část

1. Základní údaje (řešené území, postup prací apod.)
2. Analýza stávajícího stavu (vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních stavů a širších návazností). Součástí bude také analýza objektů vymezujících veřejná prostranství.
3. Koncepce uspořádání veřejných prostranství
 - 3.1. Širší vztahy (návaznosti na zájmové území, kompoziční vztahy, průhledy, dálkové pohledy apod.). Součástí kapitoly bude orientační mapa s vyznačením řešeného území v rámci celého území obce.
 - 3.2. Architektonicko-urbanistická koncepce řešení (podrobný popis návrhu).
4. Architektonicko-stavební řešení veřejných prostranství.
 - 4.1. Architektonicko-stavební řešení parteru.
 - 4.2. Vybavení veřejných prostranství - drobná architektura a mobiliář.
5. Koncepce řešení objektů (objekty vymezující nebo dotvářející veřejná prostranství).
 - 5.1. Základní koncepce řešení objektů.
 - 5.2. Regulace objektů (funkční využití, prostorové uspořádání, úpravy stávajících staveb).
6. Řešení dopravní infrastruktury.
Podrobné řešení dopravní infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení.
7. Řešení technické infrastruktury.
Podrobné řešení technické infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení.
8. Řešení zeleně.
Podrobné řešení umístění a druhové skladby zeleně, postup realizace kácení a nové výsadby.
9. Závěry a doporučení.
10. Doklady
Doklady o konzultacích ÚSVP s objednatelem, pořizovatelem, pracovníky památkové péče, dopravními orgány a dotčenými správci inženýrských sítí (vyjádření, záznamy, e-mailová korespondence apod.)

Grafická část

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 1. | Širší vztahy | M 1:2000 |
| 2. | Ortofotomapa
<i>s vyznačením hranice řešeného území a zájmového území</i> | M 1:500 |
| 3. | Vlastnické vztahy | M 1:500 |
| 4. | Problémový výkres | M 1:500 |
| 5. | Hlavní výkres – celková koordinační situace
<i>s vyznačením prvků regulace objektů a řešení dopravní infrastruktury</i> | M 1:200 |
| 6. | Výkres zeleně
<i>s vyznačením etapizace kácení stromů a výsadby nových stromů</i> | M 1:200 (1:250) |
| 7. | Technická infrastruktura | M 1:200 (1:250) |
| 8. | Řezy, případně řezopohledy
<i>řezopohledy celých ulic nebo vybraných částí</i> | M 1:200 (1:250) |
| 9. | Architektonicko-stavební řešení vybraných detailů
<i>budou obsahovat detaily řešení parteru dle zvážení projektanta</i> | měřítko dle potřeby |
| 10. | Výběr uličního a parkového mobiliáře
<i>zobrazení mohou být součástí textové části</i> | |
| 11. | Etapizace výstavby | M 1:500 |
| 12. | Vizualizace, skici
<i>budou obsahovat vizualizace, skici nebo perspektivy na hlavní veřejná prostranství dle zvážení projektanta</i> | |
- Pokud bude zajištěna čitelnost všech prvků a linií, může být výkres zeleně a výkres technické infrastruktury sloučen s hlavním výkresem v M 1:200 (1:250),
 - úprava měřítka výkresů bude na zvážení zhotovitele po dohodě s objednatelem a pořizovatelem – hlavním kritériem bude zajištění čitelnosti a přehlednosti výkresů.

Mapový podklad

- ÚSVP bude zpracována na podkladě georeferencované technické mapy (geodetického zaměření) s digitální katastrální mapou. Geodetické zaměření lokality (polohopis a výškopis) bude provedeno v rámci zpracování ÚSVP v podrobnosti měřítka výkresů M 1:200.

Počet a způsob vyhotovení

- Územní studie: 4 tištěná vyhotovení a digitální vyhotovení ve formátech .doc, .dgn a .pdf na CD nosiči,
- geodetické zaměření: 1 tištěné vyhotovení a digitální vyhotovení ve formátech .dgn a .pdf na CD nosiči.

Zpracoval dne 19. 9. 2016

Bc. Tomáš Konečný

Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města (pořizovatel)