

ÚZEMNÍ STUDIE

ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ

LOKALITA DÍLY

Zadání



září 2013

Pořizovatel: Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování

1. Úvod

Územní studie bude zpracována pro lokalitu vymezenou v platném Územním plánu Želechovice nad Dřevnicí (účinný od 4. 1. 2013), která je označena jako US3 a zahrnuje tyto návrhové plochy:

- plochy bydlení **B 4** a **B 5**
- plochu komerčních zařízení **OK 20**
- plochu pro silniční dopravu **DS 31** (plocha je v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba s označením DS5 pro stavbu místní komunikace a kanalizace).

Vzhledem k velikosti lokality a navrženým využitím pro bydlení a komerční občanské využití, je územním plánem stanovena podmínka zpracovat podrobnější dokumentaci, ve které bude upřesněno zejména řešení dopravní a technické infrastruktury, uspořádání ploch, stanoveny regulační podmínky pro výstavbu a vymezena veřejné prostranství a plochy zeleně.

Obec požádala o pořízení územní studie dopisem ze dne 12. 7. 2013.

2. Vymezení a popis řešeného území

Hranice řešeného území je dána návrhovými plochami **B 4**, **B 5**, **OK 20**, **DS 31** (viz příloha č. 1). Území se nachází východně od centra obce v blízkosti katastrálního území obce Lípa, navazuje na stávající areál školy, silnici 1. třídy I/49, na lokalitu s komerčním občanským vybavením a je součástí Přírodního parku Vizovické vrchy.

Lokalita je dopravně napojená na veřejná prostranství, její výměra je cca 6,36 ha s půdou ve III. a IV. třídě ochrany ZPF, její využití je v okrajových částech omezeno ochranným pásmem lesa a silnice. V současné době je z větší části využívána jako pole. V blízkosti se nachází vedení elektrické sítě VN 10kV a STL plynovodu.

3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Identifikace ploch:	Plochy zastavitelné č. 4 a 5.
Způsob využití:	Plochy bydlení
Podrobnější členění:	Plochy bydlení – B
Hlavní využití:	bydlení
Přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně
	pozemky pro rodinnou rekreaci
	pozemky souvisejícího občanského vybavení
	související technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití:	veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné využití

Identifikace ploch:	Plochy zastavěné a zastavitelné č. 20 a č. 108.
Způsob využití:	Plochy občanského vybavení
Podrobnější členění:	Plochy komerčních zařízení – OK
Hlavní využití:	komerční občanské vybavení
Přípustné využití:	pozemky pro stavby pro obchodní prodej a služby pozemky pro služby a zařízení s provozem nákupních center související pozemky pro stavby ubytovacích a stravovacích služeb pozemky pro zařízení a stavby pro výrobní služby nerušícího charakteru pozemky pro zařízení a stavby pro nevýrobní služby pozemky pro zařízení a stavby pro sport a tělovýchovu pozemky pro zařízení a stavby pro vědu a výzkum pozemky parkovacích stání pozemky veřejných prostranství a zeleně ubytování správce nebo majitele a potřebného personálu související technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití:	podmínky pro zastavitelnou plochu č. 108: - využití plochy je podmíněno výsledkem inženýrsko-geologického posouzení
Nepřípustné využití:	veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné využití nebo podmíněně přípustné

Identifikace ploch:	Plochy zastavěné a zastavitelné č. 22, 23, 24, 25, 26, 31, 93, 109, 110, 113 a územní rezerva č. 120.
Způsob využití:	Plochy dopravní infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy pro silniční dopravu – DS
Hlavní využití:	silniční doprava
Přípustné využití:	pozemky pro odstavné a parkovací plochy pozemky pro hromadné a řadové garáže pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot, autobazary pozemky pro zařízení veřejné hromadné dopravy pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení pozemky pro doprovodnou a izolační zeleň pozemky pro protihluková opatření
Podmíněně přípustné využití:	technická a dopravní infrastruktura, pokud nevyklučuje hlavní využití podmínky pro zastavitelnou plochu č. 109: - využití plochy je podmíněno výsledkem inženýrsko-geologického posouzení
Nepřípustné využití:	veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Území je dotčeno těmito limity a hodnotami:

- ochranné pásmo lesa
- ochranné pásmo silnice
- přírodní park
- území s archeologickými nálezy - kategorie SAS 3

5. Požadavky na řešení

- navrhnout urbanistickou koncepci pro danou lokalitu (navrhnout parcelaci, uliční čáru, stavební čáru). U plochy OK 20 navrhnout pouze uspořádání zástavby bez parcelace.
- stanovit regulační podmínky pro výstavbu - podmínky plošného a prostorového uspořádání
- vymežit plochy zeleně
- navrhnout dopravní napojení lokality v souladu s koncepcí dopravy územního plánu na stávající komunikace a řešit vnitřní dopravní obsluhu návrhem veřejných prostranství
- navrhnout řešení technické infrastruktury a zohlednit, že je územním plánem v lokalitě navrženo vedení vodovodního řadu a kanalizace.
- navrhnout etapizaci zástavby

6. Požadavky na obsah a rozsah dokumentace

- Textová část bude obsahovat:
 - urbanistickou koncepci lokality včetně ochrany a rozvoje jejích hodnot
 - stanovení podmínek pro umístění, případně prostorové uspořádání staveb
 - koncepci dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství pro celou lokalitu
 - popis a zdůvodnění navržené etapizace
- Grafická část bude obsahovat tyto výkresy:

- širší vztahy	1 : 5 000
- urbanistický návrh s řešením plošných a prostorových regulací (včetně řešení dopravní a technické infrastruktury)	1 : 1 000
- vlastnické vztahy	1 : 1 000
- etapizace - schéma	

Další výkresy případně schémata dle potřeby (po dohodě s obcí).

Podklady pro zpracování jsou k dispozici na <http://www.juap-zk.cz>

Doporučuje se zpracovat ve stadiu rozpracovanosti variantně. V průběhu zpracování bude svolán výrobní výbor u pořizovatele.

Dokumentace bude odevzdána ve 3 vyhotoveních a 1x v digitální podobě ve formátu pdf. na CD a bude opatřena autorizačním razítkem.

Příloha č. 1 – výřez z Koordinačního výkresu Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí

