

ÚZEMNÍ STUDIE

ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ

LOKALITA POD STRÁŽÍ BI 3 – 1. ETAPA

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 US2 a zahrnuje návrhovou plochu individuálního bydlení **BI 3**.

Vzhledem k velikosti plochy je územním plánem stanovena podmínka zpracovat podrobnější dokumentaci, ve které bude upřesněno řešení dopravy, technické infrastruktury, uspořádání ploch, stanoveny regulační podmínky pro výstavbu a vymezena veřejné prostranství a plochy zeleně.

Obec požádala o pořizování územní studie na základě požadavku budoucího stavebníka v září 2013.

2. Vymezení a popis řešeného území

Hranice řešeného území je dána návrhovou plochou individuálního bydlení **BI 3**, která je určena k výstavbě rodinných domů (viz příloha č. 1).

Plocha se nachází východně od centra obce a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů v lokalitě Pod Stráží a v současné době je využívána jako pole. Je dopravně napojená na veřejné prostranství, v blízkosti je vedení STL plynovodu, kanalizace, vedení elektrické sítě VN 10kV a vodovodní řad. Výměra plochy je 3,18 ha, s půdou ve IV. třídě ochrany ZPF. Do plochy zasahuje ochranné pásmo hřbitova a elektrického vedení.

3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Z návrhové části územního plánu vyplývají tyto podmínky:

Identifikace ploch:	Plochy zastavěné, zastavitelné č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 52 a 104.
Způsob využití:	Plochy bydlení
Podrobnější členění:	Plochy bydlení individuálního – BI
Hlavní využití:	bydlení v rodinných domech
Přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně
	pozemky pro rodinnou rekreaci
	pozemky souvisejícího občanského vybavení
	související technická a dopravní infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání:	výstavbu v zastavěné ploše řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby
	podmínky pro zastavitelné plochy: - podlažnost staveb: maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví
Nepřípustné využití:	veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné využití

4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Území je dotčeno těmito limity a hodnotami:

- vedení VN včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo hřbitova
- území s archeologickými nálezy - kategorie SAS 3

5. Požadavky na řešení

- navrhnout takové řešení, které návrhem dopravní infrastruktury celou lokalitu rozdělí do samostatně realizovatelných etap
- navrhnout dopravní napojení celé lokality v souladu s koncepcí dopravy územního plánu na stávající komunikace a řešit vnitřní dopravní obsluhu celé lokality návrhem veřejných prostranství
- navrhnout etapizaci zástavby tak, aby 1. etapa umožnila žadatelům výstavbu rodinných domů na pozemku p. č. 2699/9.
- pro 1. etapu navrhnout uliční a stavební čáru, případně podmínky plošného a prostorového uspořádání staveb
- pro 1. etapu navrhnout řešení technické infrastruktury a to s ohledem na budoucí napojení celé lokality

6. Požadavky na obsah a rozsah dokumentace

- Textová část bude obsahovat:
 - popis a zdůvodnění navržené etapizace
 - stanovení podmínek pro zástavbu v 1. etapě
 - koncepci dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
- Grafická část bude obsahovat tyto výkresy:
 - širší vztahy 1 : 5 000
 - urbanistické řešení 1. etapy 1 : 1 000
(včetně řešení dopravní a technické infrastruktury; vlastnické vztahy)
 - etapizace - schéma

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

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

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

