

MANKOVICE

ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHA Z3 – LOKALITA U KŘÍŽKU

ČERVENEC 2014

ÚZEMNÍ STUDIE

OBJEDNATEL

POŘIZOVATEL

OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
KRAJ
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚP

DATUM

ZPRACOVATEL

PLOCHA Z3 – LOKALITA U KŘÍŽKU

OBEC MANKOVICE

OBECNÍ ÚŘAD MANKOVICE

ODRY
MORAVSKOSLEZSKÝ
KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

ČERVENEC 2014

ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63, OSTRAVA, PSČ 700 30
telefon 777 580 504, email ales@palacky.eu

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
1.2. MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY	5
1.3. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ	6
1.4. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ	7
2. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY	7
2.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY	7
2.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ	7
2.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ	8
2.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	8
3. NÁVRHOVÁ STUDIE VYUŽITÍ ÚZEMÍ	9
3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU	9
3.2. HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ	10
3.3. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE	13
3.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	14
3.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	16
3.5.1. Zásobování pitnou vodou	16
3.5.2. Likvidace odpadních vod	16
3.5.3. Elektrická energie	18
3.5.4. Zásobování plynem	18
3.5.5. Telekomunikační rozvody	19
3.5.6. Veřejné osvětlení	19
3.5.7. Likvidace domovního odpadu	19
3.6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	19
4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ	20
4.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL	20
4.2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	20
4.3. ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	20
4.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU	21
4.5. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	22
4.6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	22
4.7. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY SPRÁVCŮ A PROVOZOVATELŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	22

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

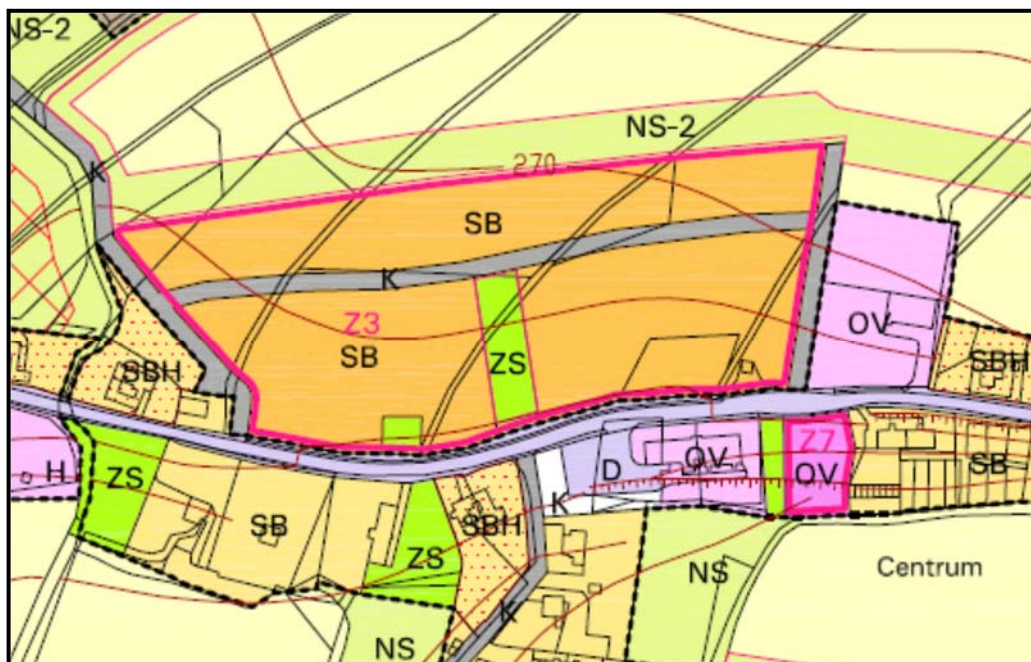
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie – plocha Z3 – lokalita u křížku
Objednatel: Obec Mankovice
Pořizovatel: Obecní úřad Mankovice, Mankovice 73, 742 35 Mankovice
zajištění kvalifikace – Ing. Martina Miklendová, osoba oprávněná pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení stavebního zákona
Projektant: Ing.arch. Aleš Palacký, autorizovaný architekt,
Venclíkova 482/63, 700 30 Ostrava
Datum: 7/2014

Řešené území

Územní studie řeší území označené v Územním plánu Mankovice jako plocha Z3, včetně blízkého okolí a vazeb na širší zájmové území. Plocha Z3 je územním plánem vymezena k využití pro funkce SB – smíšené obytné, K – veřejné komunikační prostory, ZS – zeleň zastavěného území a NS-2 – plochy smíšené nezastavěného území. Řešené území se nachází v centrální části obce, severně od silnice III/04734 procházející obcí.

Výřez aktuálně platného územního plánu



Řešené území má na základě návrhu řešení pozemkových úprav změněnou katastrální mapu proti podkladu katastrální mapy, nad níž je řešen platný územní plán. Územní studie respektuje platný stav katastru nemovitostí.

Řešené území vymezené nad aktuální katastrální mapou



1.2. MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY

Majetkové vztahy v území k datu 01.07.2014 dle stavu v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
896/35	1579	orná půda	Hrabovský Jaroslav, 742 35 Mankovice čp. 70
896/10	6520	orná půda	Johec Mikuláš, 742 35 Mankovice čp. 69
896/74	14	orná půda	Obec Mankovice, 742 35 Mankovice čp. 73
896/75	611	orná půda	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
288/2	78	zast. plocha a nádvoří	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
896/76	7792	orná půda	AGROSUMAK a.s., Komenského 211, 742 01 Suchdol nad Odrou
896/13	12280	orná půda	Obec Mankovice, 742 35 Mankovice čp. 73
896/77	813	orná půda	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
896/55	1336	orná půda	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
896/54	16775	orná půda	Obec Mankovice, 742 35 Mankovice čp. 73
896/16	1811	orná půda	Obec Mankovice, 742 35 Mankovice čp. 73
896/67	459	orná půda	Obec Mankovice, 742 35 Mankovice čp. 73
896/49	2628	orná půda	Obec Mankovice, 742 35 Mankovice čp. 73

Ve vlastnictví jednotlivých subjektu je celková výměra / % podíl řešeného území:

- Obce Mankovice 33.967 m² / 64,46 %
- Státní pozemkový úřad 2.838 m² / 5,39 %
- AGROSUMAK a.s. 7.792 m² / 14,79 %
- fyzické osoby 8.099 m² / 15,36 %

1.3. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie řeší efektivní a účelné využití území, které územní plán určil k umístění individuálního bydlení a souvisejících aktivit. Studie je zaměřená na řešení parcelního členění, zajištění pohody bydlení formou funkční dopravní a technické obsluhy, řešením veřejných prostranství. Celkový ráz obce je respektován navrženou koncepcí prostorové organizace území a prostorové regulace staveb.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který slouží k ověření možností a podmínek změn v území a slouží pro rozhodování v území. Stavební úřad při územním řízení vždy porovná navrhovaný záměr s řešením územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodní s tím, že v odůvodnění prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení k řešení, jež obsahuje územní studie.

Obsah územní studie

A. Textová část

B. Grafická část

- | | |
|---|--------|
| 1. Hlavní výkres | 1:1000 |
| 2. Výkres dopravní a technické infrastruktury | 1:1000 |
| 3. Výkres prostorových vztahů | 1:1000 |
| 4. Koordinační výkres | 1:1000 |
| 5. Výkres koordinace řešení s územním plánem | 1:1000 |
| 6. Výkres širších vztahů | 1:5000 |

Cíle územní studie

- Návrh funkčního využití území respektující koncepci stanovenou územním plánem
- Návrh koncepce dopravní a technické obsluhy území respektující možnosti území a platné legislativní a technické předpisy vztahující se k dané problematice
- Návrh parcelního členění, včetně stanovení závazných a doporučených hranic a velikostí pozemků
- Stanovení zásad prostorového využití území – procenta využití, stavební čáry, nezastavitelná území

- Stanovení zásad prostorové regulace staveb – výška objektů, tvary střech, apod.
- Respektování požadavků vyplývajících z komplexních pozemkových úprav, včetně doporučení plynoucích pro nejbližší změnu územního plánu
- Vytvoření podkladu pro jednání s vlastníky pozemků o koordinaci a konkrétním využití území, pro řešení vlastnických vztahů a pro rozhodování v území

1.4. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování územní studie byly použity podklady

- Digitální katastrální mapa
- Územní plán Mankovice
- Územně analytické podklady SO ORP
- Údaje z katastru nemovitostí – <http://www.cuzk.cz>
- Průzkum území
- Informace správců sítí
- Internetové zdroje – maps.google.com, monumnet.npu.cz, www.nature.cz a další

2. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

2.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY

Územní studie je zpracovaná na základě rozhodnutí Rady obce Mankovice, která pořízení územní studie pro plochu označenou v územním plánu Mankovice jako Z3 a její nejbližší okolí schválila dne 18. 11. 2013. Důvodem pro pořízení územní studie byl zájem o efektivního využití lokality pro bydlení a úpravy majetkových vztahů v území.

Územní studie je zpracovaná na základě Zadání územní studie (plocha Z3 – lokalita u křížku) z prosince 2013, které pořídil Obecní úřad Mankovice se zajištěním kvalifikace Ing. Martinou Miklendovou.

Vymezení lokality je podrobně popsáno v kapitole A) a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE část Řešené území a b) MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY.

2.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ

Území se nachází v centrální části obce severně od páteřní silnice procházející obcí. Stávající využití území je hospodářské, jedná se převážně o zemědělskou půdu v katastru nemovitostí vedenou jako orná půda. Plochy zemědělské půdy jsou součástí ucelených zemědělských pozemků.

Území, pro které je zpracovaná územní studie, je typickým vesnickým územím vhodným k zástavbě a rozvíjení funkcí bydlení. Jedná se o v zásadě rovinné území bez výrazných omezení nacházející se v ploše mezi zastavěnými částmi s dobrou dopravní a technickou obslužností.

Limity území a omezení

- u silnice III/04734, cca v 1/2 délky jižní hranice se nachází kamenný kříž, který není kulturní památkou, je však nutné žádoucí jeho respektování in situ jako kulturního prvku, který je součástí místního kulturního prostředí
- v jihovýchodní části území u silnice III/04734 je stávající autobusová zastávka s ocelovým přístřeškem, kterou je nutné respektovat a v území ponechat
- 2x nadzemní vedení VN 22 kV s ochranným pásmem – plocha vymezená ochranným pásmem je de facto plochou nezastavitelnou budovami a stavbami souvisejícími
- 2x nadzemní vedení NN – trasy vedení v jižní části / hranici řešeného území

- 1x veřejné osvětlení vč. nadzemního vedení – podél
- nemožnost přímého napojení stavebních pozemků do silnice III/04734

2.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

Řešené území je platným územním plánem vymezeno jako plochy zastavitelná Z3 určená pro funkci bydlení. Převážná část plochy Z3 je vymezena pro funkci SB – smíšenou obytnou, pro jejíž dopravní obsluhu je vymezena plocha K – veřejné komunikační prostory. Potřebné plochy veřejných prostranství sloužících denním potřebám obyvatel jsou zajištěny vymezením plochy ZS – zeleň zastavěného území.

Plocha řešeného území se nachází v centrální části obce v přímé návaznosti na silnici III/04734, která je základní obslužnou osou území a páteří ulicového systému zástavby obce.

Budoucí zástavba je v zásadě dobře napojitelná na stávající technickou infrastrukturu – vodovodní řad, plynovod, elektrické sítě.

2.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Řešené území je obsluženo silnicí III/04734, která je hlavní páteřní komunikací obsluhující zástavbu v obci Mankovice a napojující obec na širší území. Tato dvoupruhová směrově nedělená komunikace vede po jižním okraji řešeného území. Vzhledem k trase této komunikace tvořící v místě mírné esovité zatáčky a vzhledem k jejím šířkovým parametrům není možné přímé napojení stavebních pozemků, a to ani v omezené míře z pozemků přiléhajících k této komunikaci.

Územní plán vymezuje na východním a západním okraji řešeného území plochy K – veřejné komunikační prostory. Toto vymezení v územním plánu je v zásadě nepřesné a zavádějící, neboť tomuto neodpovídá stav v území ani parcelní členění pozemků. Plocha K na východní hranici řešeného území je stabilizovanou plochou zemědělské výroby (plocha ZPF), plocha K na západní hranici řešeného území je ve své jižní části plochou dopravní obsluhy pro vymezenou stabilizovanou plochu SBH, ve své severní části je stabilizovanou plochou zemědělské výroby (plocha ZPF).

Technická infrastruktura

Elektrická energie

Jižní okrajem řešeného území vede nadzemní vedení NN napojené na TS NJ 6329/Mankovice 200717 (NJ) – Střed, na které lze řešené území napojit přímo v rámci území. Alternativou je napojení kabelovým vedením přímo na TS. Řešené území je limitováno nadzemní trasou VN ve směru SZ-JV v západní části území. Tato trasa je v území stabilizovaná a řeší napojení výrobního areálu severozápadně od řešeného území.

Telekomunikace

Řešené území není zatíženo telekomunikačními kabelovými sítěmi a ani limitujícími vzdušnými trasami a spoji.

Zásobování plynem

Vlastní řešené území není limitováno liniemi a stabilními zařízeními plynovodu. Středotlaký plynovod (STL) je trasován podél jižního okraje silnice III/04734. Z tohoto STL plynovodu lze napojit a obsloužit řešené území.

Vodovodní řad

Jižní okrajem řešeného území je veden vodovodní řad zásobující obec pitnou vodou. Tento vodovodní řad se na východní straně lomí na severovýchod a v této ploše omezuje budoucí využití území. Řad je limitem území a v jižní trase je nutné jej v území respektovat, východní část lze alternativně přeložit a uvolnit území k dalšímu využití. Řad bude využit pro zásobování řešeného území pitnou vodou. Východním okrajem území ve směru sever jih vede územně stabilizovaná trasa dálkového vodovodu.

Kanalizace

Území není odkanalizováno, v reálném časovém horizontu se nepředpokládá výstavba oddílné kanalizace. Odkanalizování území je nutné řešit na úrovni jednotlivých stavebních pozemků. Dešťové vody z komunikací je nutné řešit vsakem v rámci přilehlých ploch zeleně a odvodem přebytečných dešťových vod do vodotečí.

3. NÁVRHOVÁ STUDIE VYUŽITÍ ÚZEMÍ

3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU

Územní studie prověřila možnosti využití území a jako nejvhodnější řešení vycházející z platného územního plánu, z tradiční zástavby obce, z limitů a možností dopravní a technické obsluhy navrhuje řešení navazující na tradiční uliční zástavbu v obci. Tímto územní studie zpřesňuje vymezení ploch stanovené územním plánem, přitom respektuje stanovenou urbanistickou koncepci.

Je navržena zástavba dělicí řešené území na tři základní stavební pásy souběžné se silnicí III/04734 s tím, že v horní třetině řešeného území je navržena hlavní obslužná komunikace napojená do severojižních místních obslužných komunikací napojených do silnice III/04734 v jihovýchodním a jihozápadním rohu řešeného území. Pro obsluhu jižní uliční fronty je navržena podružná obslužná komunikace částečně využívající plochy s limitovaným využitím, ploch v ochranném pásmu VN a plochy dotčené trasou vodovodního řadu.

Je respektováno územní vymezení plochy veřejných prostranství ZS – zeleň zastavěného území a plocha autobusové zastávky MHD s navazujícím okolím v jihovýchodním rohu řešeného území.

Navržené parcelní členění dělí území na 44 dílčích ploch a je rozděleno na členění závazné a směrné (doporučené). Pro závazné členění jsou vymezené hranice pozemků / ploch, a to pro skupinu pozemků 01 – 06, 07 – 11, 12 – 13, 14 – 17, 18 – 21, 22 – 24, 25 – 29, 30 – 34, 35 – 37 a pro jednotlivé pozemky / plochy 38, 39, 40, 41, 42, 43 a 44.

Zástavba v území je navržena tak, aby respektovala tradici místa. Je navržena zástavba samostatnými rodinnými domy s vyloučením řadové zástavby nebo zástavby formou dvoudomů (resp. zástavby těmito obdobným). Předpokládá se umístění objektů se sklonitými střechami nebo ustupujícími podlažními. Součástí návrhu je stanovení závazných stavebních čar a procentních limitů využití území.

Veškeré komunikace v rámci plochy Z3 (viz platný územní plán) jsou navrženy jako pěší zóny s obousměrným provozem (hlavní obslužná komunikace) a jednosměrným provozem (podružná obslužná komunikace).

V severní části řešeného území je v souladu s pozemkovými úpravami navržena komunikace pro zemědělskou výrobu a obdobné funkce obslužné. Nad touto komunikací je navržený pás ochranné zeleně sloužící jako úkryt pro drobnou zvěř a jako protipovodňové opatření (ochrana před přívalovými dešti a splachy z polí).

Hranice řešeného území je zkoordinovaná s provedenými pozemkovými úpravami a se stavem parcelního vymezení v katastru nemovitostí. Toto řešení je v severní části částečně odlišné od platného územního plánu a je podnětem pro úpravu územního plánu v rámci jeho nejbližší změny.

3.2. Hlavní podmínky pro využití území

Funkční využití ploch a pozemků

Územní studie člení řešené území na plochy s rozdílným způsobem využití:

BI plochy a pozemky s funkcí bydlení individuální

VP plochy a pozemky s funkcí veřejných prostranství

v rámci těchto dále rozlišuje plochy plochy veřejně přístupné zeleně

plochy veřejných komunikací

K plochy komunikací účelových

ZO plochy zeleně ochranné

Územní studie určuje jako závazné: navržené členění na plochy BI, VP, K a ZO;

Územní studie určuje jako směrné: navržené členění na plochy ZS a KV;

v rámci projektové přípravy lze v rámci plochy VP upravit detaily trasování komunikací a její šířkové parametry při dodržení zásad stanovených územní studií.

Závazné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní studie stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky jsou v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou platným územním plánem a jsou zpřesněním této koncepce a definovaných podmínek do podrobnosti řešeného území.

BI plochy a pozemky s funkcí bydlení individuální

Přípustné využití pozemky a stavby pro individuální bydlení v rodinných domech (RD);

stavby související s bydlením individuálním – garáže jako součást staveb pro bydlení (včetně přístaveb) do velikosti dvou vozidel pro jeden RD, přístřešky pro parkování vozidel, altány, bazény, skleníky a stavby pro uskladnění hospodářských výpěstků (do velikosti 25 m²);

zpevněné plochy a chodníky, včetně míst pro odstavení a parkování osobních vozidel na vlastním pozemku;

nezbytná technická infrastruktura, včetně domovních přípojek;

Nepřípustné využití stavby pro rekreaci, stavby pro výrobu a služby, dopravní a jiné stavby neklasifikovatelné jako stavby pro individuální bydlení a stavby související se stavbou hlavní pro účely individuálního bydlení;

Zastavěnost území maximální procento zastavěnosti stavebního pozemku

pozemky o max. výměře 1100 m² 40%

pozemky s výměrou nad 1100 m² 35%

Dotčené pozemky územní studie vymezuje pro tuto funkci pozemky označené čísly 01 až 37;

VP plochy a pozemky s funkcí veřejných prostranství

Přípustné využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně související a využitím ploch a pozemků s funkcí bydlení individuální; stavby a zařízení dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace, chodníky, cyklostezky, parkovací stání, zpevněné plochy a nezbytné dopravní manipulační plochy; travnaté plochy a zeleň, mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí, dětských hřišť a maloplošných sportovních prvků a ploch sloužících denním potřebám obyvatel dotčeného území; trasy, stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury, včetně domovních přípojek; nezbytná (stávající) technická infrastruktura, jejíž přemístění nebo trasování mimo tyto plochy není ekonomicky nebo technicky reálné;

Nepřípustné využití stavby pro rekreaci, stavby pro výrobu a služby, dopravní stavby jiné, než výše uvedené, apod.;

Zastavěnost území procento zastavěnosti stavebního pozemku není stanoveno

Dotčené pozemky územní studie vymezuje pro tuto funkci pozemky označené čísly 38 až 42;

K plochy komunikací účelových

Přípustné využití účelové komunikace, chodníky, nezbytné dopravní manipulační plochy; travnaté plochy; nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití jiné, než výše uvedené;

Zastavěnost území procento zastavěnosti stavebního pozemku není stanoveno

Dotčené pozemky územní studie vymezuje pro tuto funkci pozemky označené číslem 43;

ZO plochy zeleně ochranné

Přípustné využití ochranná zeleň, travnaté plochy; vjezdy na pozemky; nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití jiné, než výše uvedené;

Zastavěnost území procento zastavěnosti stavebního pozemku není stanoveno

Dotčené pozemky územní studie vymezuje pro tuto funkci pozemky označené číslem 44;

Definice stavebních čar

Stavební čáry z hlediska územní studie jsou definovány jako linie vymezující umístění fasády stavebního objektu (domu, garáže, přístřešku a dalších staveb) vzhledem k uliční frontě. V případě staveb se složitým půdorysem se jedná o umístění části fasády vystupující z hmoty objektu nejbližší k uliční frontě. Územní studie stanovuje stavební čáry ve vnitřní ploše pozemků určených pro bydlení individuální, a to ve vzdálenosti 6 m od hranice plochy veřejných prostranství s místní komunikací.

V odůvodněných případech u pozemků zatížených ochrannými pásmy technické infrastruktury pokud ochranné pásmo znemožňuje umístění objektu na stavební čáře lze stavební objekt umístit mimo stavební čáru, ne však blíže k ploše veřejného prostranství.

Je přípustné umístit před stavební čáru v odůvodněných případech objekty otevřených pergol, otevřených přístřešků chránících stání pro motorová vozidla a dalších otevřených staveb těmto obdobným.

Podmínky pro tvar a velikost objektů

- Výška zástavby - územní studie stanovuje maximální výšku objektů:
- objekty pro bydlení 2 NP nebo 1 NP + obytné podkroví
 - ostatní stavby 4,5 m (výška hřebene, atikové římsy)
- Půdorysný tvar objektů - podmínky pro půdorysný tvar objektů nejsou stanoveny.
- Tvary střech - územní studie definuje vhodné tvary střech
- tvary šikmé se sklonem do 35°
 - tvary šikmé se sklonem do 45° u jednopodlažních objektů s obytným podkrovím
 - rovné střechy s ustupujícím podlažím
- Oplocení - je přípustné u pozemků a ploch pro bydlení
- maximální výška oplocení 160 cm / minimální výška není stanovena
 - v místech liniiových tras technické infrastruktury a jejich ochranných pásem oplocení rozebíratelné bez podezdívky

Další podmínky

Povrchy komunikací

- místní obslužné komunikace – živičný povrch, dlažba;
- chodníky, výhybny, apod. – živičný povrch, dlažba, přírodní propustný povrch;
- v plochách pro bydlení je povinností stavebníka zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, za tím účelem jsou přípustné stavby vsakovacích a jímacích zařízení;
- v plochách veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch je přípustné umístění 1 řady kolmých nebo podélných parkovacích stání (v přímé vazbě na komunikaci);
- v území nejsou přípustné terénní úpravy, které by vytvářely pohledové bariery v území nebo které by měnily odtokové poměry v území;

3.3. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE

Územní studie zahrnuje návrh parcelace dle členění na plochy s rozdílným způsobem využití. V řešeném území je takto navržených 44 pozemků uvedených v následující tabulce:

Č. pozemku	Funkční využití	Výměra m ²
1	bydlení individuální	1160
2	bydlení individuální	1555
3	bydlení individuální	1373
4	bydlení individuální	1354
5	bydlení individuální	1394
6	bydlení individuální	1617
7	bydlení individuální	1576
8	bydlení individuální	1258
9	bydlení individuální	1129
10	bydlení individuální	1245
11	bydlení individuální	1000
12	bydlení individuální	1013
13	bydlení individuální	968
14	bydlení individuální	880
15	bydlení individuální	825
16	bydlení individuální	778
17	bydlení individuální	963
18	bydlení individuální	1261
19	bydlení individuální	1105
20	bydlení individuální	1113
21	bydlení individuální	1239
22	bydlení individuální	1222
23	bydlení individuální	1517
24	bydlení individuální	1190
25	bydlení individuální	1017
26	bydlení individuální	1032
27	bydlení individuální	1170
28	bydlení individuální	1148
29	bydlení individuální	1099
30	bydlení individuální	981
31	bydlení individuální	929
32	bydlení individuální	952
33	bydlení individuální	960
34	bydlení individuální	883
35	bydlení individuální	990
36	bydlení individuální	885
37	bydlení individuální	837
38	veřejné prostranství	714

je obsluhována jednopruhovou jednosměrnou komunikací kategorie D1 zaústěnou na východní straně do příčné obslužné komunikace a do páteřní komunikace v části západní. Doporučený směr jednosměrné komunikace západ – východ. Prostory místní komunikace budou mít šířkové uspořádání dle ČSN 73 6110. Šířky komunikací a uvedené poloměry v grafické části územní studie jsou hodnotami směrnými, závazné je minimální šířkové vymezení ploch zeleně zařazených do veřejných prostranství a odstupy od územně stabilizovaných sítí technické infrastruktury.

Alternativně lze zvolit řešení, které spočívá v umístění celé lokality do obytné zóny při splnění některých dalších podmínek podle Technických podmínek č. 103, vydaných MD ČR, č.j. 1002/08-910-IPK/1 ze dne 21. listopadu 2008.

Pro zajištění bezpečnosti silničního provozu je žádoucí již v projektu nových komunikací řešit umístění připojení jednotlivých pozemků rodinných domů (§ 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích) tak, aby vyhovovaly zásadám bezpečnosti silničního provozu, což se týká především rozhledových podmínek (stavba oplocení a bran, výsadba zeleně a parkování na odstavných plochách v blízkosti sjezdů, apod.).

Dopravní značení

Je navrženo osazení obou konců příčné obslužné komunikace na vstupu dopravními značkami IP 26a „Obytná zóna“ a jejich konců při zaústění do příčných obslužných komunikací a konce jednosměrné obslužné komunikace při zaústění do příčné obslužné komunikace dopravními značkami IP 26b „Konec obytné zóny“. Veškeré vedlejší komunikace je navrženo osadit značkami P 6 „Stůj, dej přednost v jízdě“.

Rozhledové trojúhelníky

V souladu se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, musí být u připojení nové místní komunikace splněny podmínky zajištění délky rozhledu pro zastavení vozidla. Tyto vzdálenosti jsou stanoveny dle ČSN 736102 s následujícími předpoklady: jedná se o křižovatku v uspořádání B dle ČSN 736102 v zastavěném území obce (vedlejší komunikace bude osazena značkou „dej přednost v jízdě“); délka rozhledu je stanovena pro vozidla skupiny 2 (nákladní automobily, vozidlo pro odvoz odpadu).

Délka rozhledových trojúhelníků na hlavní komunikaci při rychlosti 30 km/h je pak cca 45/35 m. Délka rozhledu na vedlejší komunikaci je pak cca 8,5 m zprava i zleva. Podmínky pro posuzované připojení jsou tak splněny, v rozhledových polích se nenachází žádný objekt.

Parkování a odstavování vozidel

Odstavování vozidel bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích. Samostatná parkovací stání nejsou navržena, návrh předpokládá parkování vozidel na vlastních pozemcích.

V případě budoucí potřeby lze umístit jednu řadu kolmých stání na okrajích pozemku č. 39 (veřejné prostranství).

Pěší a cyklistická doprava, hromadná doprava

Samostatné chodníky a cyklostezky nejsou navrhovány. V rámci pěší zóny bude tento typ dopravy realizován v rámci navržených komunikací. Výjimkou je mlatový chodník šíře 1,5 m navržený v ploše veřejného prostranství – zeleně (č. 39).

Součástí plochy č. 38 – její východní části, je stávající zastávka hromadné dopravy (autobusová zastávka). Tuto územní studie respektuje a zachovává.

3.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Při návrhu technické infrastruktury byly veškeré sítě umístěny do veřejného prostranství vymezeného místními komunikacemi a plochami zeleně podél komunikací. V takto vymezených polohách je dostatečný prostor pro umístění vodovodního řadu, plynovodní přípojky, kabelových tras NN a oddílné kanalizace a lze v nich splnit požadavky na ochranná pásma a na vzájemné uspořádání tras. Navržené řešení respektuje konfiguraci terénu a místa možného napojení. Řešení odpovídá podrobnosti územní studie a je řešením směrným. Detailní řešení bude předmětem následné projektové dokumentace.

Při detailním řešení je nutné dodržet následující zásady:

- budování přípojek přes sousední pozemky není přípustné, s výjimkou případů navržených územní studií;
- umístění přípojek do předpokládaných / navržených tras sítě technické infrastruktury není přípustné;
- náhrada navržených, ale dosud nevybudovaných tras technické infrastruktury přípojkami není přípustná, dočasné řešení do doby realizace tras technické infrastruktury může schválit stavební úřad za předpokladu smluvního zajištění uvolnění dočasné trasy / přípojky investorem / povinnou osobou na základě výzvy;
- změna místa a způsobu napojení, připojení, umístění transformační stanice, apod. v plochách mimo řešené území je možná za předpokladu dodržení principů obsluhy řešeného území a zajištění dostatečné kapacity pro veškeré navržené / předpokládané záměry.

3.5.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokality pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího systému vodovodního řadu procházejícího podél jižní hranice řešeného území. Trasa tohoto řadu ve východní části území je navržena k přeložení. Předpokládá se rozvedení média v území zokruhovaným systémem DN 100. Trasy řadu jsou navrženy v poloze odpovídající koncepci platného územního plánu. Při realizaci vodovodních řadů a jejich napojení je nutno respektovat podmínky správce a provozovatele sítě.

Podél východní hranice řešeného území vede trasa OOV DN 500 s ochranným pásmem 2,5 m na každou stranu. Tato trasa je řešením navrženým v rámci studie plně respektována (vč. ochranného pásma)

Orientační bilance potřeby pitné vody pro bytovou zástavbu celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 45 bytů, tj. nárůst 134 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den.

počet obyvatel	EO = 134	
průměrná potřeba vody:	$Q_p = 134$	$* 0,170 \text{ m}^3/\text{ob.}/\text{den} = 22,78 \text{ m}^3/\text{den}$
max. denní potřeba vody:	$Q_m = 22,78 \text{ m}^3/\text{den}$	$* 1,4 = 31,892 \text{ m}^3/\text{den}$
max. hodinová potřeba vody:	$Q_h = 31,892 \text{ m}^3/\text{den}$	$* 1,8 = 57,4056 \text{ m}^3/\text{den} = 0,6644 \text{ l/s}$

3.5.2. Likvidace odpadních vod

V řešeném území není tč. vybudovaná kanalizační síť. Odvádění odpadních vod je koncepčně řešeno platným územním plánem. Je navržena oddílná kanalizační soustava a v maximální míře je uplatněn princip vsaku dešťových vod v místě samém. Trasy stok jsou navrženy v poloze shodné

s koncepčním vymezením v platném územním plánu. Principy napojení, resp. vyvedení vod zůstávají zachovány.

Likvidace splaškových vod

Splaškové vody z řešeného území budou odváděny gravitačně oddílnou splaškovou kanalizací v dimenzích DN 300 do navržené kanalizační soustavy. Předpokládá se, že splašková kanalizace bude realizována jako veřejná investice obce. Do doby vybudování kanalizační soustavy v obci Mankovice budou splaškové vody likvidovány v žumpách umístěných na pozemcích vlastníků s pravidelným vývozem.

Orientační bilance množství splaškových vod z bytové zástavby celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 45 bytů, tj. nárůst 134 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den.

Počet obyvatel	EO = 134	
Průměrná potřeba vody:	Qp = 134	* 0,170 m ³ /ob./den = 22,78 m ³ /den
Množství splaškových vod průměrné denní	Qp	= 64,43 m ³ /den = 0,7457 l/s
Množství splaškových vod průměrné roční	Qprům.	= 64,43 m ³ /den = 23 516 m ³ /rok

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody z území budou odváděny potrubím DN 300 vedeným pod / podél navržených komunikací. Stoka vedená v hlavní obslužné komunikaci bude vyvedena do levostranné vodoteče (parc. č. 932/11, k.ú. Mankovice), stoka vedená podél silnice III/04734 bude vyvedena do vodoteče jihovýchodně pod bytovým domem čp. 135, 136 (parc. č. 2351, k.ú. Mankovice). Předpokládá se, že dešťová kanalizace bude realizována jako veřejná investice obce.

Dešťové vody ze střech objektů obytné zástavby a ze soukromých zpevněných ploch v zahradách rodinných domů budou před odvedením do oddílné dešťové kanalizace z větší části likvidovány vsakem na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí, a to v souladu s ustanovením §20, odst. 5), písm. c), vyhl. č. 501/2006 Sb. Navržené velikosti parcel umožňují předepsané zasakování dešťových vod dle §21, odst. 3), vyhl. č. 501/2006 Sb., při dodržení maximální zastavěné plochy domu v poměru k velikosti pozemku. Jako vhodné se jeví stanovení požadavku na 80% retenci srážkových vod na vlastních pozemcích, tj. de facto stanovení povinnosti posílení retenčních schopností vlastních pozemků při realizaci výstavby. Zadržování dešťové vody v místě spadu významně přispívá k ekologické rovnováze krajiny a je proto třeba dle výše uvedeného zákona podporovat přirozené vsaky. Pro zasakování dešťových vod je obecně vhodné podpořit výstavbu vsakovacích jam, podzemních retenčních nádrží nebo bezodtokových jímek na dešťovou vodu s jejím následným využitím jako vody užitkové (např. pro zálivku zahrad, splachování WC, užitkové mytí, praní, ap.).

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací a veřejných prostranství budou plně odvedeny do oddílné dešťové kanalizace a následně likvidovány / odvedeny z území výše uvedeným způsobem.

Studie neuvažuje s možnými nepříznivými hydrotechnickými podmínkami staveniště (zvýšený výskyt nenasákavých zemin, vysoká hladina spodní vody, apod.) nebo nepříznivými ekologickými podmínkami. Z dostupných podkladů nevyplývá žádné omezení vsakovacích schopností a možností řešené lokality.

Orientační bilance množství dešťových vod v lokalitě:

intenzita deště i	= 150 l/s/ha
součinitel odtoku	= 0,4/0,2/0,9
dlouhodobý srážkový úhrn Qrok cca	= 720,0 mm/rok
výměra odvodňované plochy A	
RD + zahrady související	= 4,16 ha = 41618 m ²
Qdešť. 4,16 ha*150 l/s/ha*0,4 (0,2)	= 250 l/s (125 l/s)
Qdešť. / rok 41618 m ² * 0,720 * 0,4 (0,2)	= 11986 m ³ /rok (5993 m ³ /rok)
výměra odvodňované plochy B	
komunikace a zpevněné plochy VP	= 0,71 ha = 7112 m ²
Qdešť. 0,52 ha*150 l/s/ha*0,9	= 70 l/s
Qdešť. / rok 7112 m ² * 0,720 * 0,9	= 3386 m ³ /rok
Celkem VOP A + VOP B	
Qdešť.	= 320 l/s (195 l/s)
Qdešť. / rok	= 15372 m ³ /rok (9379 m ³ /rok)

3.5.3. Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno z nové transformační stanice TS 1 napojené na stávající vedení VN 22 kV, a to kabelovými rozvody NN.

Kabelové rozvody NN jsou navrženy v plochách veřejných prostranství, pod plochami zeleně. Dotčení stavebních pozemků určených pro funkci bydlení trasami kabelových rozvodů není přípustné, dotčení ochrannými pásmy je možné. 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. Návrh umístění nové zástavby rodinných domů a místních komunikací respektuje stávající nadzemní rozvody VN a jejich ochranné pásmo a podmínky pro umístování staveb v dotčených územích. Nové kabelové rozvody budou realizovány dle podmínek správce sítě.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 45 bytů, tj. nárůst 134 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou 13kW/byt

Soudobost	0,7
Soudobý příkon	409,5 kW (počet bytů*spotřeba/byt*soudobost = 45*13*0,7)
Jištění	25 A/byt
Předpokládané jištění pro lokalitu	1125 A (počet bytů*jištění = 45*25)

3.5.4. Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno ze stávající sítě STL napojením na trasu STL DN 160 vedoucí podél jižního okraje silnice III/04734.

Rozvody STL plynovodu DN 110 jsou navrženy v plochách veřejných prostranství, pod plochami zeleně nebo pod komunikacemi. Nový STL plynovod bude realizován dle podmínek správce sítě.

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 45 bytů, tj. nárůst 134 ekvivalentních obyvatel (EO).

Zemní plyn bude určen pro vytápění bytů v RD, přípravu teplé užitkové vody TUV, vaření.

Spotřeba plynu na 1 byt v RD = 5,0 m³/hod

Počet bytů v RD = 45

celková spotřeba QRD = 225 m³/hod 45 bytů * 5,0 m³/hod

3.5.5. Telekomunikační rozvody

Vzhledem k rozšíření mobilních telekomunikačních služeb (vč. možnosti bezdrátového příjmu digitálního televizního signálu) se pro novou obytnou zástavbu předpokládá zejména bezdrátové "mobilní" spojení, které budou realizovat výhradně na své vlastní náklady jednotliví stavebníci rodinných domů. Případné prodloužení pevné veřejné telekomunikační sítě bude prováděno dle zájmu potenciálních uživatelů, a to na náklady provozovatele sítě.

3.5.6. Veřejné osvětlení

Řešené území bude napojeno na stávající systém veřejného osvětlení (VO) vedený podél silnice III/04734. Rozvody VO budou vedeny v plochách veřejných prostranství převážně pod komunikacemi a travnatými plochami, a to souběžně s ostatními liniiovými trasami. Umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie. Tyto náležitosti budou řešeny až v rámci příslušné projektové dokumentace.

3.5.7. Likvidace domovního odpadu

Likvidace domovního odpadu bude prováděna shodným systémem používaným pro celou obec. Jednotliví vlastníci budou ukládat odpad do vlastních kontejnerových nádob, které bude specializovaná firma vyvážet dle platného harmonogramu sběru odpadu. V případě budoucí potřeby umístění kontejnerů pro separovaný sběr odpadu je možné tyto umístit v rámci ploch veřejných prostranství.

3.6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Řešené území má rozlohu 6,20 ha. Z toho je pro funkci bydlení navrženo celkem 4,16 ha. Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy veřejné prostranství o velikosti min. 1000 m², do jejíhož plošného vymezení se nezapočítávají plochy komunikací. Potřebná plocha veřejných prostranství bez ploch komunikací tedy činí 2080 m². Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství a v rámci nich plochy veřejně přístupné zeleně v celkovém rozsahu 6286 m². Takto vymezené plochy veřejných prostranství plošně i funkčně naplňují požadavky dané příslušnými legislativními normami v jejich aktuálním znění.

Veřejná prostranství mezi plochami individuálního bydlení, v nichž jsou umístěny obslužné komunikace, mají minimální šířku 8 m při obousměrném provozu a 6,5 m při jednosměrném provozu.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ

4.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Územní studie navrhuje umístit v řešeném území maximálně 37 stavební pozemků pro bydlení individuální (bydlení v rodinných domech).

Při předpokladu realizace průměrného počtu 1,2 bytů / 1 rodinný dům lze takto v území umístit maximálně 45 bytových jednotek ($1,2 \text{ pbj} * 37 \text{ RD} = 44,4 \text{ bj}$).

Předpokládaná průměrná obloženost bytových jednotek 2,7 dává reálný předpoklad umístění 123 obyvatel v území ($45 \text{ bj} * 2,7 = 121,5$). Tento počet neznamená absolutní nárůst nových obyvatel v obci, lze předpokládat minimálně 20% obsazenost stávajícími obyvateli.

4.2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie vychází ze zadání Územní studie (plocha Z3 – lokalita u křížku) z prosince 2013. Územní studie je koncipována jako podklad pro rozhodování v území, prověřuje možnosti využití území, řešení dopravní a technické obsluhy, koncepci veřejných prostranství a možnosti využití ploch. V rámci toho zpřesňuje využití území a jednoznačně určuje území k využití pro funkci obytnou v individuálních rodinných domech, s vyloučením výrobních a rekreačních aktivit.

Územní studie respektuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcí vyhlášky, v platném znění. Platné právní předpisy a příslušné ČSN vztahující se k řešené problematice. Urbanistickou koncepci danou územním plánem Mankovice. Širší územní vztahy a charakter okolí řešených ploch. Komplexní pozemkové úpravy v podobě podchycené novou katastrální mapou.

Územní studie navrhuje způsob využití území a způsob řešení dopravní a technické infrastruktury, řeší veřejnou zeleň a plochy veřejných prostranství a vymezuje tak podmínky pro kvalitní budoucí využití území zajišťující dlouhodobou udržitelnost. Součástí studie je také návrh parcelace určující směrnou velikost stavebních pozemků, jejich orientaci a obsluhu a definice podmínek pro využití ploch, podmínek prostorové regulace, včetně podmínek pro realizaci objektů.

Obsah územní studie je ve shodě se zadáním. Studie obsahuje Textovou část v požadovaném členění a Grafickou část obsahující 6 výkresů.

4.3. ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie prověřila možnosti využití území a reálnosti koncepce stanovené územním plánem. Územní plán v zastavitelné ploše Z3 vymezuje plochy pro funkční využití SB – plochy smíšené obytné a pro funkce související s touto hlavní funkcí. V rámci územní studie bylo posouzeno vlastní území a jeho umístění v obci Mankovice a také širší souvislosti, tj. dopravní návaznosti, využití okolních ploch, možnosti dopravní a technické obsluhy.

Územní studie zpřesnila využití ploch vymezených územním plánem pro funkci SB smíšenou obytnou a nově tuto část území obce **vymezuje pro umístění individuální bytové zástavby** (B1 bydlení individuální, rodinné domy), bez funkcí výroby a rekreace. Toto zpřesnění vychází z atraktivní polohy řešeného území v centrální části obce, kde umístění jiných funkcí by mohlo znamenat negativní ovlivnění vlastní a okolních funkcí bydlení nebo neekonomické využití území pro funkce, jejichž umístění v okrajových částech obce se jeví jako vhodnější. Ostatní funkce v území jsou přípustné jen jako funkce související s využitím pro individuální bytovou zástavbu (RD).

Územní studie definuje šířky veřejných prostranství, které jsou vymezené v souladu s platnou legislativou. Veřejná prostranství s obslužnými komunikacemi určují uliční prostor.

Územní studie stanovuje principy prostorové regulace. Při jejich definování vychází z následujících předpokladů:

- | | |
|---------------|--|
| stavební čára | je stanovena na 6 m od hranice veřejného prostranství s obslužnými komunikacemi. Šířka vychází z předpokladu, že do 6 m lze umístit kolmé odstavné a parkovací stání na vlastním pozemku pro naprostou většinu osobních vozidel. Jednotné stanovení stavební čáry přispívá k vizuální koordinaci území, která navazuje na uliční princip zástavby v obci. |
| výška objektu | výška objektů pro bydlení je stanovena na max. 2 NP nebo 1 NP + obytné podkroví. Tato výška vychází z předpokladů umístění individuálních rodinných domů odpovídajících tvarem, výškou a objemem tradiční, stavbám tohoto typu v obci.

výška ostatních objektů je stanovena na max. 4,5 m ve hřebeni, což je výška dostačující pro garážové objekty, přístřešky, objekty pro uskladňování hospodářských výpěstků a zahradní techniky, apod. |
| tvary střech | tradiční střechy objektů v lokalitě jsou sedlové nebo polovalbové. Princip šikmých střech představuje historickou tradici místa. Vzhledem k požadavkům na možné umístění moderních staveb vycházejících z konceptu rovných střech je přípustné také řešení střech formou ustupujících podlaží evokujících v kontextu střechy šikmé. |

Územní studie prověřila stav dopravní a technické infrastruktury s tím, že řešené území je dotčené trasou VN, vč. ochranného pásma a trasou vodovodního řadu. Dopravní napojení řešeného území je možné ze silnice III/04734 vedoucí podél jižního okraje území. Napojení na vedení NN, plynovod a vodovodní řad je možné v místech blízkých území, resp. v území samotném. Kanalizační síť není vybudována a dle sdělení zástupců obce nebude, vzhledem k finanční náročnosti, v blízkém časovém horizontu budována.

Územní studie vychází z výše uvedených zjištění a považuje vedení VN, vč. ochranného pásma za jev stabilizovaný, který nebrání využití území – plochy v ochranném pásmu lze využít jako zahrady nebo plochy veřejných prostranství. Rovněž tak stávající vodovodní řad v území je považován za jev stabilizovaný nebránící budoucímu využití území.

Dopravní obsluha území je řešena napojením místních obslužných komunikací na silnici III/04734 v jihovýchodním a jihozápadním rohu řešeného území. Přímé napojení stavebních pozemků vymezených podél této silnice není možné, proto je pro obsluhu navržena jednosměrná obslužná komunikace souběžná s touto silnicí. Hlavní obslužná komunikace je navržena mezi druhou a třetí řadou zástavby v plochách korespondujících s plochami vymezenými platným územním plánem. Tyto dvě obslužné komunikace jsou koncipovány v režimu obytné zóny.

Další informace, výpočty a tabulky odůvodňujících řešení jsou umístěny v textu příslušných kapitol.

4.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

Územní studie je v zásadě v souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu. Komplexními pozemkovými úpravami došlo ke změně parcelního členění dotčeného území, přičemž územní studie toto respektuje a dle zásady přednostního vymezování ucelených

pozemků pro funkce s rozdílným způsobem využití v územně plánovací dokumentaci upravuje hranici řešeného území tak, aby respektovala celé parcely. Tím dochází ke korekci hranic ploch a k předpokladu navýšení záboru zemědělského půdního fondu o cca 1490 m² ploch orné půdy BPEJ 64300 ve prospěch funkce bydlení. V částech navýšeného záboru lze předpokládat realizaci zahrad při rodinných domech.

4.5. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie dává podnět ke změně územního plánu. Provedené pozemkové úpravy v řešeném území nekorrespondují s vymezením ploch v platném územním plánu. Územní studie respektuje aktuální katastrální mapu, což znamená, že v části pozemků 896/76, 896/75, 896/10, 896/35, 896/74 k.ú. Mankovice je žádoucí doplnit vymezené zastavitelné plochy o zbývající části parcel. Tato skutečnost sice neznámá nemožnost využití území pro funkce vymezené územním plánem dále zpřesněné územní studií, část pozemků je však využitelná až po nabytí účinnosti změny územního plánu, která úpravy provede. Rovněž je vhodné v rámci nejbližší změny upravit územní plán tak, aby byl v souladu s provedenými pozemkovými úpravami.

4.6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcími vyhláškami a v souladu s dalšími platné právní předpisy a normami vztahujícími se k řešené problematice.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad v souladu s §25 a §30 stavebního zákona. Jako taková prověřila možnosti využití území a stanovila podmínky pro toto využití. Navržené řešení respektuje obecné požadavky na využití území.

Vymezení veřejných prostranství respektuje §7 a §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním platném znění.

4.7. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY SPRÁVCŮ A PROVOZOVATELŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie byla konzultována se správcí a provozovateli sítí technické infrastruktury. Požadavky relevantní k podrobnosti, účelu a závaznosti územní studie byly do studie zpracovány. Požadavky odpovídající podrobnosti projektové dokumentace budou řešeny v odpovídajícím stupni projektové dokumentace. Přitom platí, že studie stanovuje koncepční zásady pro umístění dopravní a technické infrastruktury v území a zakreslené a popsané řešení je řešením směrným. Závazné je trasování v plochách veřejných prostranství, zásada respektování sousedních stavebních pozemků, zásada stabilizace existujících sítí, přičemž platí, že řešení koncepčně odpovídající zásadám studie je přípustné.

Tato studie nenahrazuje vyjádření správců a provozovatelů veřejné infrastruktury a veškerá další projektová dokumentace musí být s těmito konzultována.