
DEŠNÁ * LOKALITA SO.3 1 A SO.3 106

ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část

Objednatel

obec Dešná
Dešná 88
763 15 Slušovice

Zpracovatel

ing.arch. Igor Saktor
Výškovická 63
704 00 Ostrava

Projektant

© 2020 ing. arch. Igor Saktor



říjen 2020

Obsah:

A. TEXTOVÁ ČÁST

- A.1. Vstupní podmínky a podklady
- A.2. Širší vztahy
- A.3. Analýza současného stavu
- A.4. Návrh řešení
- A.5. Inženýrská část
- A.6. Zásady regulace
- A.7. Závěr a shrnutí
- A.8. Tabulky a přílohy

B. GRAFICKÁ ČÁST

- B.1. Širší vztahy 1 : 5000
- B.2. Současný stav + analýza území 1 : 1000
- B.3. Regulace zástavby 1 : 1000
- B.4. Urbanistický návrh 1 : 1000
- B.5. Dopravní a technická infrastruktura 1 : 1000
- B.6. Etapizace 1 : 1000

Seznam použitých zkratk:

SZ	stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění)
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ÚAP	Územně analytické podklady
VP	veřejné prostranství
BJ	bytová jednotka
RD	rodinný dům
RCH	rekreační chata
ÚSES	územní systém ekologické stability
EIA	posuzování vlivu na životní prostředí
ČOV	čistírna odpadních vod
PHO	pásma hygienické ochrany
OP	ochranné pásmo
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
VPS	veřejně prospěšná stavba
MK	místní komunikace
ÚK	úcelová komunikace
VÚC	velký územní celek
LPF	lesní půdní fond, pozemky určené pro funkci lesa
VE	větrná elektrárna
OZV	obecně závazná vyhláška
OOP	opatření obecné povahy
ORP	obec s rozšířenou působností
VÚC	velký územní celek
ZÚ	zastavěné území
ZÚ+	zastavitelné území
PRD	plochy rodinných domů
KN	katastr nemovitostí
IS	inženýrské sítě a objekty

A I. VSTUPNÍ PODMÍNKY A PODKLADY

A I.1 Zadání a účel studie

Studie je vypracována na základě zadání objednatele. Územní studie bude sloužit jako neopomenutelný územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona bude probíhat rozhodování v území. Cílem územní studie je navrhnout možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na síť technické infrastruktury a vymezení plochy potřebných veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb a dalšími platnými předpisy.

V rámci řešení je navržena urbanistické koncepce zástavby s ohledem na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům, a umožnění kvalitní obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Při zpracování územní studie jsou respektovány platné právní předpisy a příslušné ČSN.

Ve studii je řešeno území na optimální cílový stav, který je možné realizovat postupně po etapách podle majetkoprávních, technických a finančních možností. Koncept ÚS byl projednáván s vlastníky pozemků v lokalitě a byl upraven na základě jejich dohody.

A I.2 Vymezení území

Řešené území je definováno jako zastavitelná plocha SO.3 1 a SO.3 106 podle platného Územního plánu Dešná s nabytím účinnosti dne 12.12.2019 (úplné znění ÚP Dešná po změně č.1). Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii koordinačního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Plocha SO.3 1 a SO.3 106 má celkem rozlohu 3,13 ha a nachází se v severní části katastrálního území obce východně od centrální části obce.

Zastavitelná plocha SO.3 1 a SO.3 106 (dále jen Z1a106) má navržen způsob využití „plocha smíšená obytná vesnická“ s koeficientem maximálního možného zastavění 40%.

A I.3 Podklady

Byly použity tyto podklady:

1. Územní plán obce Dešná
2. informace z ÚAP ORP Vizovice
3. zadání Územní studie
4. katastrální mapa území v digitální formě

Poskytnuté podklady byly doplněny o další informace při jednáních se zadavatelem a o informace získané vlastními terénními prohlídkami řešeného území.

A II. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v severní části katastrálního území obce východně od centra obce.

Dešná leží na pomezí Hostýnsko-vsetínské hornatiny a Vizovické vrchoviny. Obec Dešná sousedí s obcí Neubuz a Všemina, nedaleko Slušovic vzdálených 4 km. Napojena je na komunikaci III/4915, která umožňuje dosáhnout dopravní tah spojující Zlín, správní a průmyslové centrum oblasti, s dalšími středisky jako Vizovice a Vsetín. Autobusové spojení na trase Zlín – Vsetín je zajištěno.

Nedaleko je rovněž přechod na Slovensko Střelná / Lysá pod Makytou (cca 45 km) a mezinárodní letiště Brno - Tuřany (110 km).

A III. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

A III.1 Charakteristika území

Jde o plochu velikosti cca 3,13 ha na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob, část pozemků ve formě pásu pro cestu je ve vlastnictví obce. Jedná se o nezastavěné území nedaleko centra obce. Je vymezeno hranicemi parcel, které tvoří řešené území. Na jihozápadě a západě navazuje na zastavěné území obce.

Dosud byly pozemky využívány jako pole a louky. Řešené území si zachovává v podstatě stále stejný charakter jako v minulosti, tj. volná plocha bez vzrostlé zeleně. Území je svažité směrem jihozápadním bez výrazných terénních vln nebo zlomů, kromě západní hranice se zástavbou, kde je výrazný břeh svažující se k místní komunikaci.

A III.2 Dopravní obsluha

Území je dostupné z komunikace č. III/4917 napojené na hlavní komunikaci č. III/4915 směr Slušovice. Komunikace III/4917 je páteřní komunikací obce, z níž směřuje krátká MK do řešeného území. Tato MK je obestavěna několika rodinnými domy a není ukončena. Nicméně v jejím prodloužení leží obecní pozemky, po kterých je možno vést přístupovou komunikaci do lokality.

Další možné napojení z východní strany je z MK, která vede ke hřišti. Tato komunikace je však úzká a v části přiléhající k řešené lokalitě je nepevněná.

ÚP je navrženo vedení oficiální cyklistické trasy č. 46 po páteřní komunikaci obce, silnici III/4917.

Zpevněný chodník je vybudován v horní části obce v délce cca 400 m.

Z prostředků veřejné dopravy jsou nejbližší: zastávka autobusové linky „Dešná“ na silnici III/4917 (200 – 300 m) a zastávka „Dešná rozcestí“ na silnici III/4915 (400 – 500 m).

A III.3 Struktura území

V současnosti nemá řešené území žádnou urbanistickou strukturu. Je tvořeno nezastavěnou volnou plochou původních polí a luk.

A III.4 Majetkové poměry

Pozemky v území jsou ve vlastnictví fyzických osob, kromě části pozemků ve formě pásu pro cestu, která je ve vlastnictví obce. Seznam pozemků včetně údajů o vlastnictví viz Přílohu A.8.3

A III.5 Limity území

Omezujícími faktory v řešeném území jsou ochranná pásma zasahující na pozemky, a dále stav a existence inženýrských sítí a objektů v území.

Na pozemky zasahují tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo lesa (PUPFL), 50 m od okraje pozemku

V tomto OP lze umisťovat stavby jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů (§ 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 – lesní zákon).

- ochranné pásmo trasy vedení VN 22kV, 10 m na obě strany od krajního vodiče

V tomto ochranném pásmu nesmějí být umisťovány žádné nadzemní stavby.

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Územím prochází trasa nadzemního vedení VN. Novější výstavba je zásobována podzemním vedením NN napojeným ze stožárové trafostanice na p.č. 43/89. Starší výstavba je zásobována nadzemním vedením NN podél hlavní komunikace v obci. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele E.ON Distribuce a.s.

Vodovod

Obec je napojena na vodovod Syrákov z vodní nádrže Karolinka. Vodovodní řad Dn 50 je v blízkosti řešené lokality. Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou bude možné po splnění podmínek provozovatele VaK Zlín.

Plyn

Obec je plynofikována, STL plynovod Dn 50 je v blízkosti řešené lokality. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele innogy.

Kanalizace

Část obce je odkanalizována na ČOV v kempu Dešná, zbytek má vlastní septiky nebo domovní čistírny odpadních vod. Páteřní stoka je v blízkosti řešené lokality. Kanalizace je ve vlastnictví obce, která ji také provozuje, ČOV je v majetku vlastníka kempu.

A IV. NÁVRH ŘEŠENÍ

A IV.1 Legislativní požadavky

§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo **smíšené obytné** se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře **nejméně 1000 m²**; do této výměry se **nezapočítávají pozemní komunikace**.

§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Řešené území – tedy lokalita Z1a106, zastavitelná plocha pro bydlení podle ÚP – o rozloze 3,31 ha, musí splnit podmínku vymezení VP o výměře nejméně 1 000 m² mimo plochy komunikací a současně žádná část navrhovaného VP nesmí být užší než 8 m, resp. 6,5 m.

§ 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích

Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ÚP Dešná, kap. A/I.6b :

SO.3 – Plochy smíšené obytné vesnické:

koeficient zastavěnosti (plocha stavby včetně zpevněných ploch): max. 0,4 (velikost stavebního pozemku 1000–1500 m²)

V řešeném území Z1a106 nesmí procento zastavěnosti stavebních pozemků překročit 40 %.

A IV.2 Celková koncepce

Podstatou řešení v ÚS je návrh urbanistické struktury území, která vymezí nutné plochy pro obsluhu území při požadovaném funkčním využití podle ÚP – tj. stavby pro bydlení v RD. Jde především o plochy koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy veřejných prostranství podle platné legislativy

Důraz je kladen na to, aby řešení přineslo veřejná prostranství, která se dají smysluplně využít pro obyvatele řešeného území, tedy nikoli aby vznikly jen zbytkové nepoužitelné plochy. Součástí řešení je návrh optimálního rozparcelování území pro stavby jednotlivých RD.

Návrh řeší využití pozemků pro zástavbu RD tak, aby to bylo nejefektivnější z hlediska urbanistického využití území. Zároveň vytváří předpoklady pro vymezení ucelených ploch VP, která se dají dobře využít pro účely místní komunity – například umístění dětského hřiště, klubovny, altánu, griloviště, vodního prvku (např. biotopu), ale také kapličky nebo sochy – fantazii uživatelů se meze nekladou.

Výsledná varianta řešení je tedy podřízena těmito kritériím, které sledují efektivní urbanistickou strukturu zástavby:

- Efektivní využitelnost ploch a optimální hustota zastavění
- Maximální možný počet RD při daném koeficientu zastavěnosti
- Efektivní využití tech. infrastruktury – tj. obestavění přístupové komunikace pokud možno oboustranně
- Přístupy k parcelám pro RD vždy z veřejného prostranství

Efektivita využití území je snížena limitujícím faktorem ochranného pásma vedení VN, které úhlopříčně protíná území. ÚP Dešná nepředpokládá přeložku vedení, zejména nikoli jako VPS, proto je nutno respektovat tento limit území.

A IV.3 Popis řešení

A 4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

Jsou vymezeny koridory pro umístění technické infrastruktury (inženýrských sítí a objektů, veřejných komunikací). V těchto koridorech nesmějí být umístovány žádné nadzemní stavby a jejich příslušenství, zejména nikoli oplocení. Základní koridor koresponduje s parcelami ve vlastnictví obce a je navržen v šířce 9 m.

Další koridory jsou navrženy tak, aby umožnily zokruhování obsluhy území a dále v co nejvyšší míře sledovaly tradiční logiku vedení cest po vrstevnicích. Tyto koridory mají šířku 10 m z důvodu technického řešení komunikací ve svahu.

Při projednání koncepce s vlastníky pozemků vyslovili někteří z nich zásadní nesouhlas se zokruhováním obsluhy. Pro dokončení ÚS bylo nutno upravit soustavu koridorů do podoby slepých větví.

Vymezení koridorů viz výkres B.3 – Regulace zástavby.

A 4.3.2 Veřejná prostranství

Je vymezeno veřejné prostranství v celkové výměře min. 1305 m² v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. VP je navrženo jako ucelená plocha na parc. č. 43/53, 43/89 a 43/92 (část parcely). Toto VP je přístupné přímo z navrhované komunikační sítě.

Ucelené VP je navrženo jako prostor pro doplňkové relaxační funkce v území. Jeho umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli navrhované zástavby. Nejefektivnějším nástrojem pro realizaci takového VP je vytvoření vlastní samostatné parcely VP při budoucím dělení pozemků.

Celková výměra VP je brutto hodnota včetně rezervy pro konkrétní projektové řešení, tak aby po odečtení plochy obslužných komunikací byl dodržena plocha min. 1000 m² VP netto podle vyhl. 501/2006 Sb. Příklad možného optimálního řešení viz výkres B.4 – Příklad urbanistického řešení.

A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení koridorů infrastruktury a VP je navržena optimální struktura zbývajících ploch území pro výstavbu RD. Velikost parcel pro RD se navrhuje cca 1000 m² - 1500 m² v souladu s požadavky ÚP, předpokládá se umístění jednoho RD na jedné parcele.

Při navrhovaném řešení je možné získat 27 RD v řešeném území. Příklad možného řešení viz výkres B.4 - Urbanistický návrh.

A IV.4 Dopravní obsluha

Pro výsledný návrh řešení se zásady dopravní obsluhy v území nemění. Řešené území bude přístupné prodloužením MK vstupující do území z jihozápadu (Na rovní). Alternativní přístup je možný po MK vedoucí kolem hřiště, která však nemá potřebné šířkové parametry a ÚP s její rozšířením nepočítá.

Obslužné komunikace v území se předpokládají obousměrné, šířky 5,5 m, resp. 4 m s výhybnami v souladu s ČSN 736110, návrhová rychlost max. 30 km/h. Je žádoucí, aby obsluha území byla zokruhovaná, slepé větve jsou nevhodné.

Zákres a tvarování obslužných komunikací a zpevněných ploch je ilustrativní, aby byla prokázána reálná obslužnost navrhované zástavby. Použití typů komunikací souvisí s charakterem uspořádání předpokládané zástavby v jednotlivých sektorech a bude upřesněno v dalších stupních PD.

Městská hromadná doprava

Neřeší se.

Cyklistická doprava

Dopravní řešení umožňuje doplnění stávajícího systému cyklotras o propojení přes řešenou lokalitu.

Pěší doprava

Obslužné komunikace se navrhují v dostatečně širokém koridoru, který umožňuje vybudování alespoň jednostranného chodníku.

A IV.5 Etapizace

ÚS řeší území na optimální cílový stav. Je však možné a žádoucí organizovat výstavbu v území po etapách, zejména s ohledem na majetkoprávní vztahy. Jsou navrženy tři časové etapy výstavby, které tvoří logické ucelené plochy. Je možné tyto etapy vzájemně slučovat, případně dále dělit podle skutečných možností a stavu vlastnických vztahů jakož i technické infrastruktury.

Návrh etapizace je znázorněn na výkrese B.6 – Etapizace.

A V. INŽENÝRSKÁ ČÁST

A V.1 Popis stávajícího stavu

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Územím prochází trasa nadzemního vedení VN. Novější výstavba je zásobována podzemním vedením NN napojeným ze stožárové trafostanice na p.č. 43/89. Starší výstavba je zásobována nadzemním vedením NN podél hlavní komunikace v obci. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele E.ON Distribuce a.s.

Vodovod

Obec je napojena na vodovod Syrákov z vodní nádrže Karolinka. Vodovodní řad Dn 50 je v blízkosti řešené lokality. Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou bude možné po splnění podmínek provozovatele VaK Zlín.

Plyn

Obec je plynifikována, STL plynovod Dn 50 je v blízkosti řešené lokality. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele innogy.

Kanalizace

Část obce je odkanalizována na ČOV v kempu Dešná, zbytek má vlastní septiky nebo domovní čistírny odpadních vod. Páteřní stoka je v blízkosti řešené lokality. Kanalizace je ve vlastnictví obce, která ji také provozuje, ČOV je v majetku vlastníka kempu.

A V.2 Likvidace splaškových vod

Pro dimenzování splašková kanalizace, která umožní napojení řešené lokality, jsou níže uvedeny předpokládané hodnoty a kapacity. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy kanalizace.

Výpočet množství splaškových vod:

Bilance je stanovena dle směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhl.120/2011 Sb. (428/2001) a to $35 \text{ m}^3 \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{rok}$.

Počet obyvatel 27 RD při 4 obyv/byt = 108 obyv.

Roční spotřeba =	$108 \text{ ob.} \times 35 \text{ m}^3 = 3\,780 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba Q_p =	$3\,780 : 365 = 10,36 \text{ m}^3/\text{den} = 0,12 \text{ l/s}$
Maximální denní potřeba Q_m =	$10,36 \times 1,5 = 15,54 \text{ m}^3/\text{den} = 0,18 \text{ l/s}$
Maximální hodinová potřeba Q_h =	$15,54 \times 1,8 = 27,97 \text{ m}^3/\text{den} = 0,32 \text{ l/s}$

A V.3 Likvidace dešťových vod

V lokalitě není vybudována dešťová kanalizace. Proto je nutné v souladu s § 5, odst. 3), zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) řešit dešťové vody z nově budovaných RD vsakováním na pozemku nebo akumulací s následných využitím při provozu RD. Konkrétní způsob je zapotřebí řešit individuálně pro každou navrhovanou stavbu na základě výsledků hydrogeologického průzkumu.

A V.4 Zásobování pitnou vodou

Danou lokalitu lze zásobovat pitnou vodou z místní veřejné vodovodní sítě, která je ve správě VaK Zlín po prodloužení distribuční sítě.

Bilance pitné vody

Bilance potřeby vody je stanovena dle směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhl. 120/2011 Sb. (428/2001) a to $35 \text{ m}^3 \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{rok}$.

Počet obyvatel 27 RD při 4 obyv/byt = 108 obyv.

Roční spotřeba =	$108 \text{ ob.} \times 35 \text{ m}^3 = 3\,780 \text{ m}^3/\text{rok}$
------------------	---

Průměrná denní potřeba Q_p =	$3\,780 : 365 = 10,36 \text{ m}^3/\text{den} = 0,12 \text{ l/s}$
Maximální denní potřeba Q_m =	$10,36 \times 1,5 = 15,54 \text{ m}^3/\text{den} = 0,18 \text{ l/s}$
Maximální hodinová potřeba Q_h =	$15,54 \times 1,8 = 27,97 \text{ m}^3/\text{den} = 0,32 \text{ l/s}$

A V.5 Zásobování plynem

Danou lokalitu lze zásobovat plynem z místní sítě, která je ve správě innogy. Pro zásobení RD budou vybudovány nové plynovodní rozvody v koridorech, na hranici pozemků budou pro jednotlivé RD provedeny HUP s regulátory STL/NTL. Plynovodní řady budou o dimenzi DN 50mm, napojení na stávající plynovod je možné v jižní části.

Bilance potřeby plynu

Nárůst potřeby plynu pro navržený počet bytů – 27 BJ. Pro sestavení bilanční potřeby plně plynifikovaného bytu se počítá s odběrem $1,75 \text{ m}^3/\text{h}$, při ročním odběru $3650 \text{ m}^3/\text{rok}$:

$$Q_h = 27 \text{ bytů} \times 1,75 \text{ m}^3/\text{h} = 47 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$Q_{\text{roční}} = 27 \text{ bytů} \times 3650 \text{ m}^3/\text{rok} = 98\,550 \text{ m}^3/\text{rok}$$

A V.6 Zásobování elektrickou energií

Navrhovaná výstavba bude zásobena z nově vybudované sítě NN napojené na stávající podzemní trasu.

Specifická potřeba:

měrný příkon pro bytovou jednotku (23 BJ)..... 2 kW/1 byt
 měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku (4 BJ)..... 14 kW/1 byt
 podnikatelské aktivity 0,20 kW/obyv.

Bytový fond	23 bj. x 2,0 kW =	46 kW
bytový fond - el. vytápěný	4 bj. x 14,0 kW =	56 kW
podnikatelské aktivity	108 obyv. x 0,2 kW =	22 kW
součet		124 kW

A VI. ZÁSADY REGULACE

Umístění staveb v řešeném území je regulováno těmito nástroji:

- vymezením koridorů pro technickou infrastrukturu
- vymezením ploch veřejných prostranství
- regulativy danými Územním plánem Dešná

A VI.1 Koridory pro technickou infrastrukturu

Vymezené plochy koridorů jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

Ve vymezených koridorech je přípustné umisťovat pouze stavby veřejné infrastruktury, zejména komunikace, vedení inženýrských sítí a příslušné inženýrské objekty. Je zakázáno umisťovat jakékoliv jiné stavby, zejména stavby RD, RCH a jejich příslušenství.

A VI.2 Plochy veřejného prostranství

Vymezené plochy VP jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

A 6.2.1 Na ploše VP je zakázáno umisťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) brání volnému přístupu na plochu VP
- b) slouží k soukromým účelům pouze jednomu nebo několika uživatelům nebo vlastníkům bez souhlasu obce

A 6.2.2 Na ploše VP je přípustné umisťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) slouží veřejné dopravní a technické infrastruktuře
- b) slouží obecním účelům, případně soukromým účelům více uživatelů nebo vlastníků se souhlasem obce

A VI.3 Zastavitelné plochy

V souladu s ÚP Dešná je lokalita určena pro využití **SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické**, kde je umisťování staveb podřízeno těmito podmínkám:

Hlavní využití:

bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 300 m² hrubé podlažní plochy slučitelné s hlavním využitím
- související výrobní a nevýrobní služby (přechodné ubytování, stravování, nerušící provozovny atd.)
- související zemědělská činnost vč. chovu hospodářských zvířat
- veřejné prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
- rodinná rekreace
- veřejné prostranství
- zeleň
- informační zařízení

Podmíněně přípustné využití:

- využití plochy č. 1, 106 je podmíněno zpracováním územní studie

Nepřípustné využití:

Činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím nebo narušující kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina v plochách zástavby v jádru obce : možnost podsklepení, max. 2 nadzemní podlaží + obytné podkrovní
- výšková hladina mimo kompaktní zástavbu obce (volná krajina):, možnost podsklepení, max. 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní
- pro novou výstavbu v zastavěných plochách dbát o zachování stávajících urbanistických hodnot zástavby a v souladu s ní umisťovat; koeficient zastavěnosti (plocha stavby včetně zpevněných ploch): max. 0,4 (velikost stavebního pozemku 1000–1500 m²)
- koeficient zeleně: min. 0,5

Hlavní regulační prvky jsou vyznačeny také ve výkrese B.3 - Regulace zástavby.

A VII. ZÁVĚR A SHRNUÍ

A VII.1 Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území. Zadání ÚS bylo splněno v celém rozsahu.

ÚS byla v průběhu zpracování projednána s vlastníky pozemků v lokalitě. Bylo zpracováno několik variant a výsledná podoba ÚS je dána dohodou vlastníků z projednání dne 14.10.2020.

A VII.2 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Navrhované řešení dává předpoklady ke vzniku pozitivní struktury obytné zástavby, kde je žádoucí i v dalších fázích investiční přípravy trvat na kvalitě urbanistického a architektonického řešení, včetně souvisejících progresivních postupů a ekologických aspektů, jako např. použití konceptů nízkoenergetických a pasivních staveb, použití alternativních zdrojů energie apod. Podrobněji viz kap. A.4.2.

A VII.3 Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem ZPF vymezeným v ÚP

ÚP Dešná pro zónu Z1a106 uvádí tuto bilanci předpokládaného odnětí půdy ze ZPF:

<i>zóna</i>	<i>odnětí (ha)</i>	<i>kultura</i>	<i>kód BPEJ</i>	<i>tř. ochrany</i>	<i>poznámka</i>
1	2,31	trv. travní porost	72044, 74199	V	
106	0,52	trv. travní porost	72044, 74199	V	

ÚS je v souladu s touto bilancí. K faktickému vynětí ploch ze ZPF dojde v procesu územního řízení jednotlivých záměrů v území s tím, že skutečné plochy vynětí nepřesáhnou hodnoty uvedené v ÚP.

A VII.4 Vyhodnocení souladu se SZ a obecnými požadavky na využívání území

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb. v platném znění). Výsledná varianta představuje optimální řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Pro další postup přípravy investic v lokalitě je důležitá otázka dořešení technický limitů území.

Obecně je nutná příprava technické infrastruktury v území, zejména rozšíření některých distribučních sítí. Dále je nutno provést skutečné vymezení ploch VP, nejlépe oddělením samostatných parcel. Postup realizace je možný a vhodný po etapách, navržených v kap. A.IV.5.

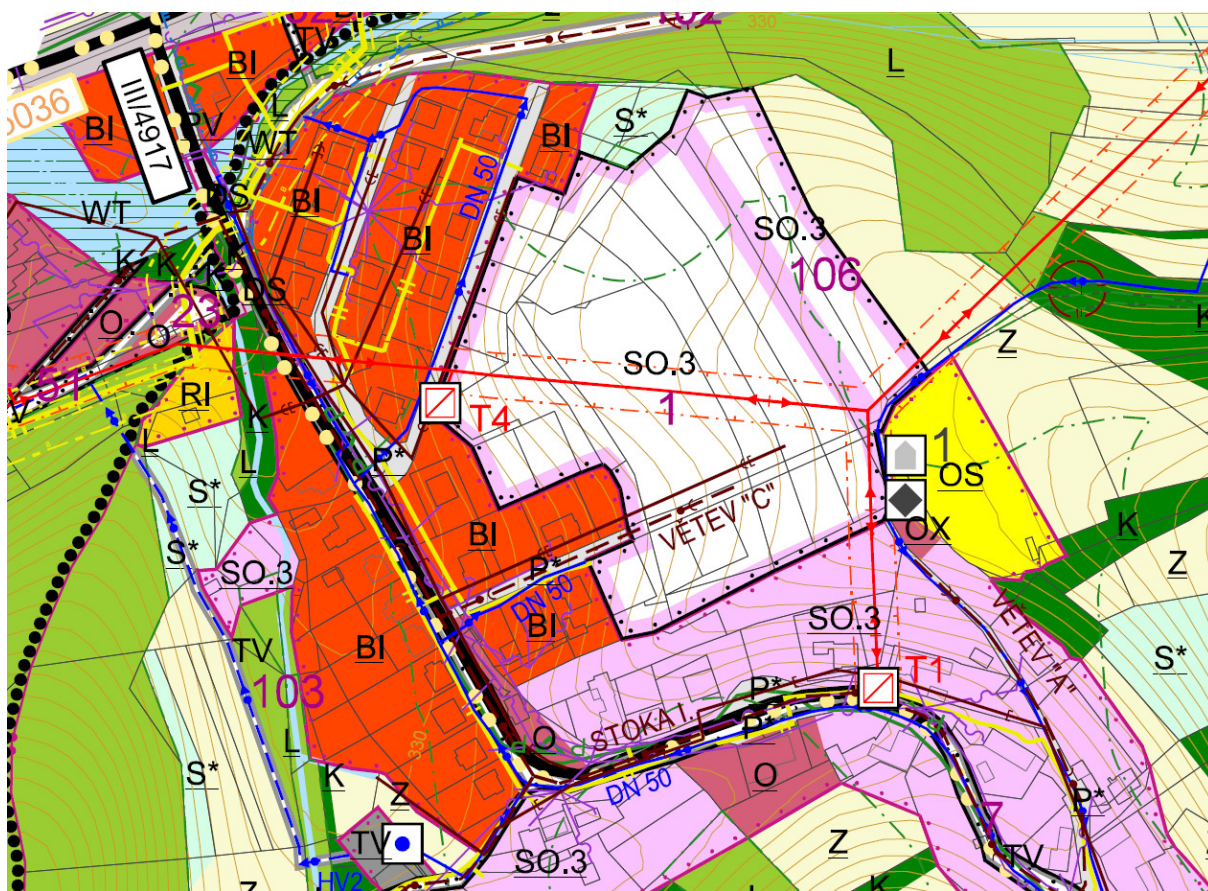
říjen 2020

ing. arch. Igor Saktor

A.8 Tabulky a přílohy

- A.8.1 Řešené území podle ÚP Dešná
- A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel
- A.8.3 Seznam dotčených parcel

A.8.1 Řešené území podle ÚP Dešná



A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

Z 1a106							
sektor	objekt	typ bytu	osob	počet RD	celkem bytů	celkem osob	poznámka
	RD řadový/volně stojící	4(5)+1	4	27	27	108	
	CELKEM				27	108	
	plocha řešeného území	(ha)				3,13	
	hustota osídlení	obyv / ha				35	

A.8.3 Seznam dotčených parcel**Z1**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>LV č.</i>	<i>vlastník</i>	<i>poznámka</i>
43/58	2 486	154	Gavendová Ivana, č. p. 2, 76315 Dešná, Hanáček Josef, č. p. 61, 76315 Dešná	
43/57	2 513	161	Sousedíková Marie, Sadová 205, 76315 Slušovice	
43/56	2 356	177	Plišťák Zdeněk, č. p. 59, 76315 Dešná, Plišťáková Lenka, č. p. 59, 76315 Dešná	
43/1	4 962	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
44/1	1 034	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
43/90	5	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
43/91	5	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
39	640	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
43/104	231	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
43/92	1 404	22	SJM Bečka František a Bečková Františka, č. p. 11, 76315 Dešná	
43/51	600	135	SJM Doležal Dušan Ing. a Doležalová Petra Ing., Zelená 403, Kudlov, 76001 Zlín	
43/53	112	135	SJM Doležal Dušan Ing. a Doležalová Petra Ing., Zelená 403, Kudlov, 76001 Zlín	
43/82	238	22	SJM Bečka František a Bečková Františka, č. p. 11, 76315 Dešná	
43/67	382	22	SJM Bečka František a Bečková Františka, č. p. 11, 76315 Dešná	
43/89	16	29	Květák Radek, č. p. 66, 76315 Dešná	
43/17	400	115	SJM Kopečný Jaroslav a Kopečná Irena, č. p. 69, 76315 Dešná	
43/18	390	121	SJM Sousedík Milan a Sousedíková Petra, Sadová 205, 76315 Slušovice	
43/19	490	121	SJM Sousedík Milan a Sousedíková Petra, Sadová 205, 76315 Slušovice	
43/20	440	125	Hubinská Michaela, Prostřední 6862, 76001 Zlín	
43/43	462	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
43/84	143	209	SJM Martinů Michal a Martinů Adéla, č. p. 65, 76315 Dešná	
43/116	52	1	Obec Dešná, č. p. 88, 76315 Dešná	
43/106	249	1	Obec Dešná, č. p. 88, 76315 Dešná	
43/108	85	1	Obec Dešná, č. p. 88, 76315 Dešná	
43/110	85	1	Obec Dešná, č. p. 88, 76315 Dešná	
43/112	84	1	Obec Dešná, č. p. 88, 76315 Dešná	
43/114	40	1	Obec Dešná, č. p. 88, 76315 Dešná	
43/44	594	143	Benetínová Alena, č. p. 38, 76315 Dešná	
37/8	313	33	Benetín Pavel, č. p. 38, 76315 Dešná	
43/93	191	33	Benetín Pavel, č. p. 38, 76315 Dešná	
43/48	463	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
43/49	609	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
43/107	521	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
37/1	402	132	Bečka Petr, č. p. 53, 76315 Dešná	
43/109	630	177	Plišťák Zdeněk, č. p. 59, 76315 Dešná, Plišťáková Lenka, č. p. 59, 76315 Dešná	
43/111	623	161	Sousedíková Marie, Sadová 205, 76315 Slušovice	
43/113	600	154	Gavendová Ivana, č. p. 2, 76315 Dešná, Hanáček Josef, č. p. 61, 76315 Dešná	
			Gavendová Ivana, č. p. 2, 76315 Dešná, Hanáček Josef, č. p. 61, 76315 Dešná , Plišťák Zdeněk, č. p. 59, 76315 Dešná, Plišťáková Lenka, č. p. 59, 76315 Dešná,	
37/2	247	155	Sousedíková Marie, Sadová 205, 76315 Slušovice	

Z106

43/59	2 606	196	Chovančík Jaromír, č. p. 17, 76311 Lípa
43/60	2 633	162	Mandák Stanislav Ing., č. p. 130, 76318 Podkopná Lhota
43/62	348	209	SJM Martinů Michal a Martinů Adéla, č. p. 65, 76315 Dešná



ŠIRŠÍ VZTAHY

OBEC DEŠNÁ * LOKALITA Z1 a Z106

1:5000

ÚZEMNÍ STUDIE

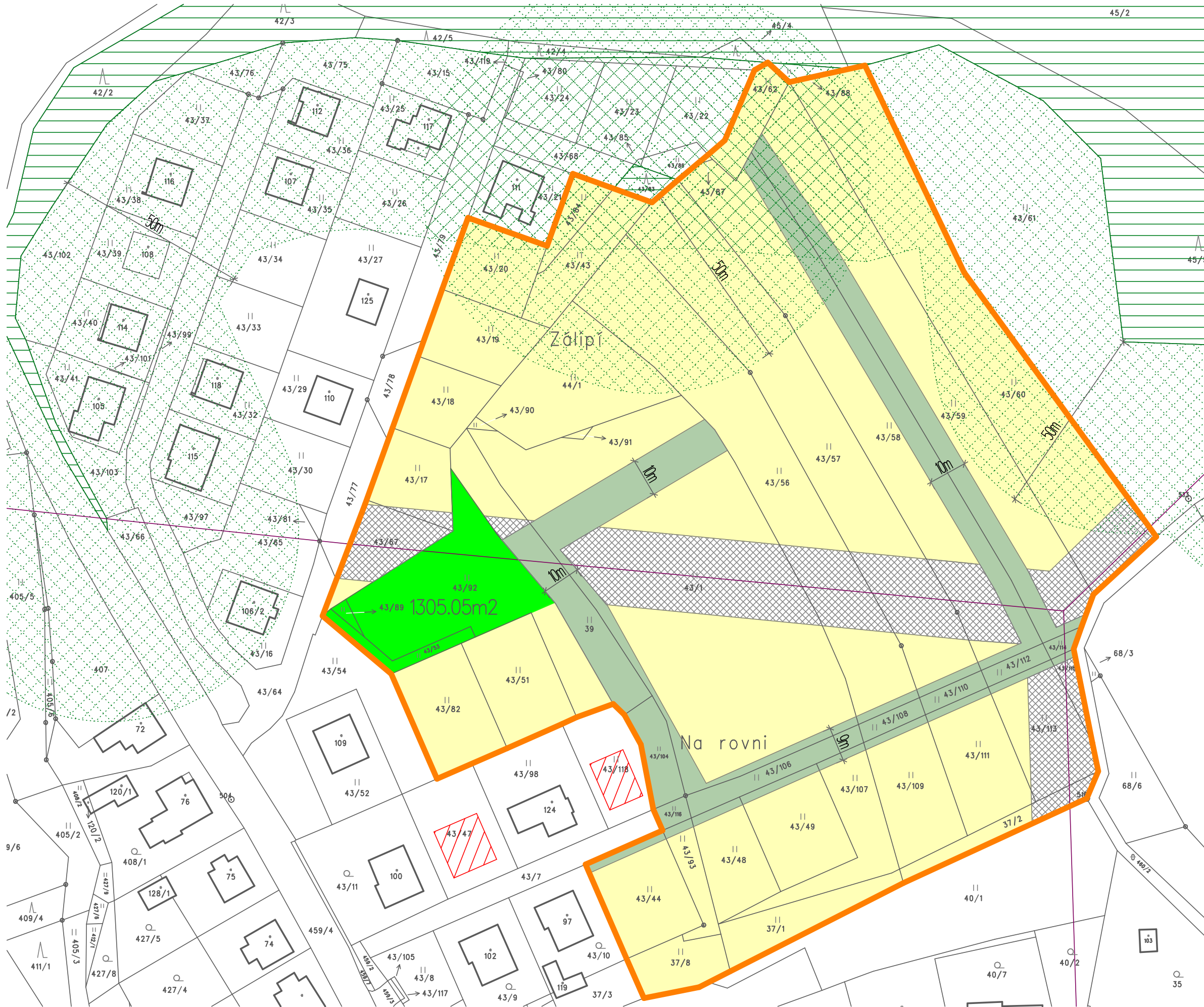
08 / 2020

© 2020 Igor Saktor

atelier
SAKTOR

B.01





STAV

- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
- ČS TECHNICKÁ VYBAVENOST
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
- TRASA VEDENÍ VN
- TRASA VEDENÍ NN
- TRASA VODOVODU
- TRASA KANALIZACE
- TRASA PLYNOVODU
- TRASA VEDENÍ ICT
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

REGULACE

- PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
- PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- PLOCHY NEZASTAVITELNÉ
- PLOCHY ZASTAVITELNÉ *)
- PLOCHY PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ **)
- ULIČNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA

*) PLOCHA ZASTAVĚNÍ NESMÍ PŘEKROČIT 40% VÝMĚRY POZEMKU
**) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů

REGULACE

OBEC DEŠNÁ * LOKALITA Z1 a Z106

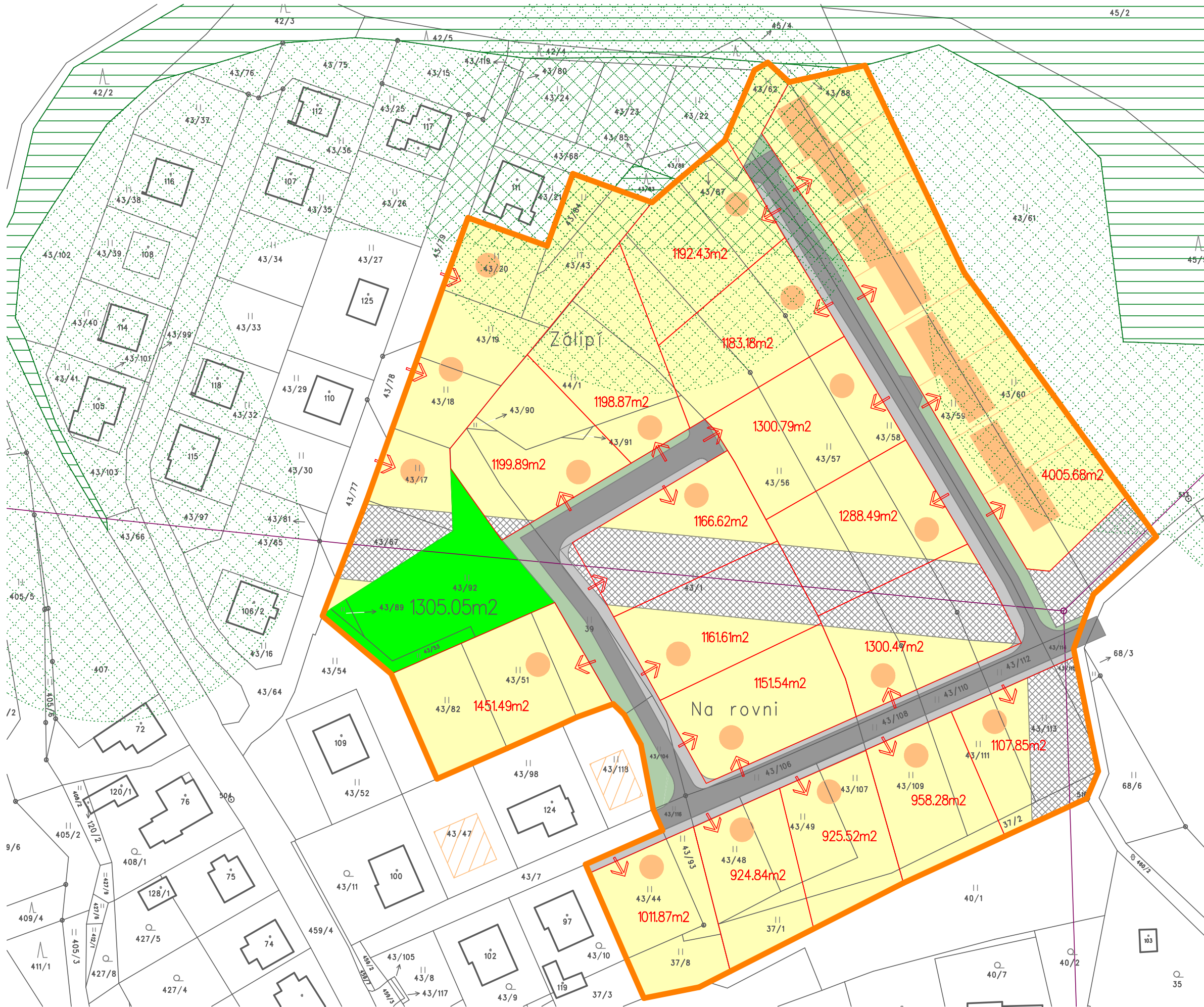
1:1000

ÚZEMNÍ STUDIE

10 / 2020

© 2020 Igor Saktor

atelier
SAKTOR B.03



STAV

- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
- KOMUNIKACE
- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
- TECHNICKÁ VYBAVENOST
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM
- ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY
- STAVBY NA VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ
- PŘÍSTUP NA PARCELU
- NÁVRH NOVÉ PARCELACE

REGULACE

- PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
- PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- PLOCHY NEZASTAVITELNÉ
- PLOCHY ZASTAVITELNÉ *)
- PLOCHY PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ
- ULIČNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA

*) PLOCHA ZASTAVĚNÍ NESMÍ PŘEKROČIT 40% VÝMĚRY POZEMKU
**) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů

PŘÍKLAD URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

OBEC DEŠNÁ * LOKALITA Z1 a Z106

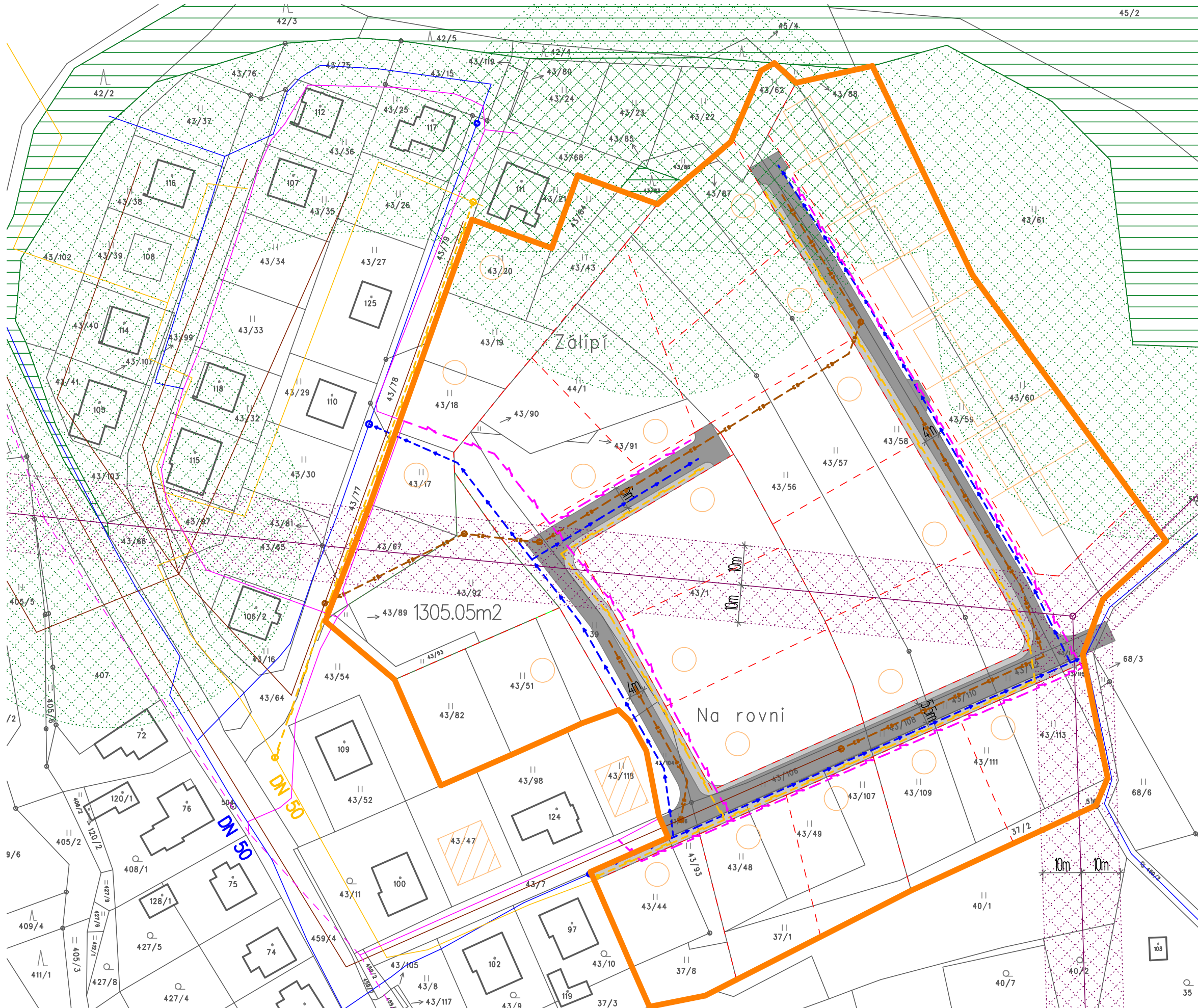
1:1000

© 2020 Igor Saktor

ÚZEMNÍ STUDIE

10 / 2020

atelier
SAKTOR B.04



STAV

- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VODNÍ PLOCHY
- NÁVRH
- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
- ČS
- TECHNICKÁ VYBAVENOST
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM
- ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY
- NÁVRH NOVÉ PARCELACE

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- TRASA VEDENÍ NN
- TRASA VEDENÍ VO
- TRASA VODOVODU
- TRASA STL PLYNOVODU
- TRASA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- TRASA DEŠŤOVÉ KANALIZACE
- TRASA KABELU ICT

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

OBEC DEŠNÁ * LOKALITA Z1 a Z106

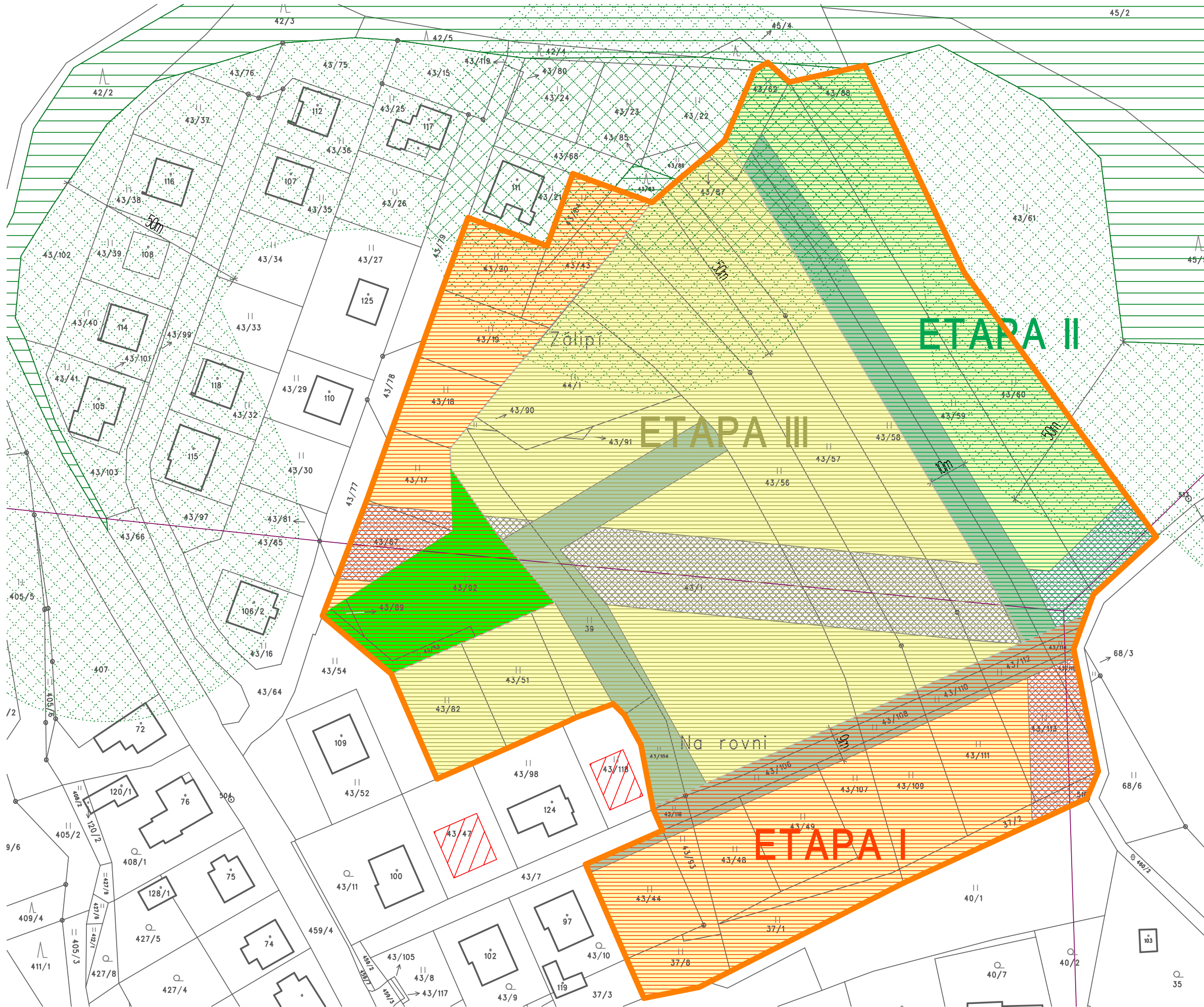
1:1000

© 2020 Igor Saktor

ÚZEMNÍ STUDIE

10 / 2020

atelier
SAKTOR B.05



STAV

- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
- ČS
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
- TRASA VEDENÍ VN
- TRASA VEDENÍ NN
- TRASA VODOVODU
- TRASA KANALIZACE
- TRASA PLYNOVODU
- TRASA VEDENÍ ICT
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

REGULACE

- PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
- PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- PLOCHY NEZASTAVITELNÉ
- PLOCHY ZASTAVITELNÉ *)
- PLOCHY PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ **)

ETAPY

- ETAPA I
- ETAPA II
- ETAPA III

ETAPIZACE

OBEC DEŠNÁ * LOKALITA Z1 a Z106

1:1000

© 2020 Igor Saktor

ÚZEMNÍ STUDIE

10 / 2020

atelier
SAKTOR

B.06