VELKÁ POLOM

ÚZEMNÍ STUDIE US5

ÚPRAVA DLE DOHODY O PARCELACI

1. ÚVODNÍ ÚDAJE

Název zakázky: **Velká Polom - Územní studie US 5**
úprava dle Dohody o parcelaci a po zhotovení geometrického plánu pro rozdělení a změnu hranic pozemků

Objednatel: Obec Velká Polom
Opavská 58
747 64 Velká Polom
IČ 300 829
úprava US5 je hrazena vlastníky pozemků

Pořizovatel: Magistrát města Ostravy
Útvar hlavního architekta
Prokešovo nám.8
729 30 Ostrava

Projektant: ing.arch.Jaroslav Haluza
Hynaisova 3
709 00 Ostrava – Mariánské Hory
tel. 596 621 003, 603 278 373

Zodpovědný projektant: ing.arch.Jaroslav Haluza
Urbanismus: ing.arch.Eva Stará
Doprava - konzultace: ing.Jiří Datinský

Datum zpracování územní studie: 6-7 / 2014
úprava US5: 3 / 2016

2. ÚVOD, VYMEZENÍ A ROZLOHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A) ÚVOD

Cílem US je:

- prověření optimálního vnitřního uspořádání ploch - urbanistické řešení, tj.prověření optimálního rozvržení parcelace pro rodinné domy, vymezení pozemků veřejných prostranství (pro dopravní infrastrukturu a pro veřejnou zeleň a odpočinkové plochy),
- stanovení podrobných prostorových podmínek pro výstavbu rodinných domů a jiných staveb na pozemcích rodinných domů (včetně oplocení).

Účelem US je zejména:

- najít nejvhodnější řešení pro zástavbu rodinnými domy včetně řešení majetkoprávních vztahů k pozemkům,
- určit další postup pro realizaci zástavby v území;
- určit etapizaci výstavby, bude-li to účelné.

B) VYMEZENÍ A ROZLOHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území US je vymezeno na okraji jižní zastavěné části obce v katastrálním území Velká Polom a navazuje na obytnou zástavbu ulic Budovatelů, Kotrské a Ve Mlýnku.

Řešené území je ze severovýchodu, jihovýchodu a částečně též ze severozápadu a jihozápadu vymezeno oplocením zahrad rodinných domů, zbylá část severozápadní strany je dále vymezena zemědělskými plochami určenými ÚP k výstavbě rodinných domů v rámci US4 a zbylá část jihozápadní strany je vymezena volnou zelenou loukou. Celé řešené území je nezastavěné, je tvořeno zemědělskými pozemky a v ÚP je určeno k zastavění rodinnými domy a podmíněno zpracováním US. Řešené území je vyznačeno v grafické části a má rozlohu **2,18 ha**.

C) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Údaje o použitých podkladech

Podkladem pro zpracování územní studie jsou:

- projednané Zadání pro zpracování územní studie US2 a US5 z října 2013 zpracované pořizovatelem
- digitální katastrální mapa
- Územní plán Velká Polom vydaný 3/2012
- rozpracovaná změna č. 1 Územního plánu Velká Polom
- pracovní průzkumy a rozbory území provedené projektantem před vypracováním US
- dohoda o parcelaci (10-11/2015)
- geometrický plán (2/2016)

Údaje o dotčených pozemcích dle katastru nemovitostí

Veškeré dotčené parcely se nacházejí v katastrálním území Velká Polom (778 591, okres Ostrava – město) a jsou v soukromém vlastnictví (viz níže).

Ve výkrese B 3. vlastnické vztahy v území jsou barevně vyznačeny pozemky rozdílných vlastníků parcel v řešeném území. Barevné označení vlastníka ve výkrese odpovídá barevnému označení vlastníka v tabulce:

Tab.1 **Údaje o dotčených parcelách US 5 dle katastru nemovitostí k 29.7.2015:**

parcela č.	vlastník		výměra v m²	součet výměr	druh pozemku	část/díl	díl v m²	procentuál. podíl	součet proc.podílů
1181/2	Valachová Hana	č.p. 364, 739 01 Baška	3618	7291	orná půda		3618	16,58	33,42
1181/10			3673		orná půda		3673	16,83	
1181/12	Hadač Miroslav Ing.	Gagarinova 2835/38, Předměstí, 746 01 Opava	3654	3654	orná půda	1/3	1218	5,58	16,75
	Holcová Helena Ing.	Bílovecká 924/56, Kylešovice, 747 06 Opava				1/3	1218	5,58	
	Švidrnoch Augustin	Patrice Lumumby 2245/15, 700 30 Ostrava - Zábřeh				1/3	1218	5,58	
1181/11	Dostálová Michaela	Na Strážnici 284, 747 66 Dolní Lhota	3649	3649	orná půda	3/6 = 1/2	1824,5	8,36	16,72
	Kudela Petr	Lesní 142, 747 66 Dolní Lhota				1/2	1824,5	8,36	
1181/1	Juchelka Antonín Ing.	Budovatelů 337, 74764 Velká Polom	7114	4742,7	orná půda	1/6	1185,7	21,74	32,61
	Juchelková Anna Mgr.	Budovatelů 337, 74764 Velká Polom				3/6 = 1/2	3557		
	Neuvirtová Alena	Opavská 97, 747 64 Velká Polom		2371,3		2/6 = 1/3	2371,3	10,87	
	nesrovnalost v katastrální mapě		110	110			110	0,5	0,5
mezisoučet			21818	21818			21818		
celkem			**21818**	21818			21818	100,00	100,00

3. ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ, ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

A) ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

Řešené území je v současné době nezastavěné, zemědělsky využívané a není limitováno žádným omezením. Terén řešeného území klesá od severovýchodu k jihozápadu. Řešené území leží v nadmořské výšce 295 až 312 m n.m, tzn. že průměrný sklon terénu je cca 11,7%.

B) ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vyhodnocení stavu a kapacity technické infrastruktury

Řešeným územím neprocházejí žádná stávající vedení nadřazených inženýrských sítí.

Stávající inženýrské sítě nutné k napojení řešeného území (zejména kanalizace, vodovod a plynovod) procházejí nedalekou ulicí Budovatelů severovýchodně od řešeného území. Ve stejné vzdálenosti od řešeného území na jihozápadě probíhá rovnoběžně s ulicí Budovatelů ve vzdálenosti cca 200 m vedení VN 22 kV, na něž je v ÚP plánováno napojení nové transformační stanice umístěné za jižním rohem hranice řešeného území územní studie US3. Za jižním rohem hranice řešeného území územní studie US4 v prodloužení Kotrské ulice je v ÚP plánována výstavba přečerpávací stanice odpadních vod, odkud budou odpadní vody přečerpávány novým výtlačným potrubím navrženým v ulici Kotrské zpět do kanalizačního řadu v ulici Budovatelů. Obě tato technická zařízení budou rovněž sloužit řešenému území US5 pro zásobování elektrickou energií a likvidaci odpadních vod. Pro odvod splaškových vod je v územním plánu rovněž vymezen koridor za jižní hranicí řešeného území vedoucí stávajícími plochami rodinných domů směrem k ulici 9.května.

V ÚP Velká Polom jsou pro inženýrské sítě potřebné v řešeném území vymezeny také smíšené koridory vedené vně řešeného území podél jeho severozápadní (v prodloužení ulice Kotrské) a jihozápadní hranice.

Prověření kapacity technické infrastruktury a projednání technických možností napojení řešeného území na stávající inženýrské sítě není předmětem řešení této US.

C) FOTODOKUMENTACE SOUČASNÉHO STAVU S KOMENTÁŘEM

Součástí zhodnocení současného stavu území bylo pořízení fotodokumentace. Vybraná stanoviště fotografických pohledů jsou vyznačena ve výkrese B 2. a fotografie jsou prezentovány ve výkrese B 2.b. Nejcharakterističtější fotografie pro řešené území (celkový pohled na území) je prezentována na obálce US (titulní straně) a stanoviště a směr fotografického pohledu je rovněž vyznačen ve výkrese B 2.

4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA OBEC

A) VYHODNOCENÍ ŠIRŠÍCH NÁVAZNOSTÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází cca 400m od centra obce a navazuje z jihu na urbanisticky uspořádané území stávající zástavby rodinných domů. Z lokality je krásný výhled do nedalekého lesnatého údolí.

Z těchto důvodů má řešené území US velký územní potenciál atraktivity bydlení, navíc se nachází nedaleko silnice I.třídy z Ostravy do Opavy, cca 6 km od okrajových částí Ostravy a 15 km od okrajových částí Opavy. Území nabízí o něco kvalitnější životní prostředí k bydlení než nedaleká Ostrava.

Obec je vybavena veškerým nutným občanským vybavením, raritou obce je stará téměř rozpadlá vodní tvrz z 15.století a později přestavěná na renesanční zámek.

B) VYHODNOCENÍ STAVU NAVAZUJÍCÍ KRAJINY

Území je v současné době součástí větší zemědělské plochy přiléhající k souvisle zastavěnému území obce z jihozápadu. Tato zemědělská plocha odděluje souvisle zastavěné území obce od velkého lesního masívu jihozápadně od řešeného území a pásu krajinné zeleně s rybníky severovýchodně od řešeného území.

C) ÚDAJE O VYDANÉM ÚZEMNÍM PLÁNU OBCE A SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S VYDANÝM ÚP

Požadavek na zpracování US vyplývá z vydaného Územního plánu Velká Polom (dále též ÚP) dne 5.3.2012 Zastupitelstvem obce Velká Polom. Ze Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR) nevyplývají žádné jiné nové požadavky, než jaké byly zohledněny v platném ÚP Velká Polom.

Územní studie Velká Polom - US 5 je vymezena v platném Územním plánu Velká Polom jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. Změna č.1 ÚP Velká Polom navrhuje na řešené území stanovení podmínky dohody o parcelaci.

5. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

A) ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Lokalita je určena pro rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech. US vymezuje kromě ploch určených k zástavbě rodinnými domy plochy veřejných komunikací (viz též kapitola 8) a veřejných prostranství se zelení (viz též kapitola 7). V lokalitě je rovněž řešeno sběrné místo pro kontejnery tříděného odpadu.

V koncepční fázi US byly zpracovány 4 varianty řešení označené 1 – 4 (viz dokladová část) a několik dalších podvariant, z nichž byla na jednání se zástupci obce konaném dne 30.6.2014 na Obecním úřadě ve Velké Polomi vybrána varianta 3b k dalšímu zpracování a předložení vlastníkům dotčených parcel v řešeném území (viz přiložený Záznam z jednání). Varianta 3b byla projektantem doporučena a zástupci obce vybrána k dalšímu zpracování z důvodu největší jednoduchosti dopravního řešení a prostorového uspořádání, ekonomiky návrhu a budoucí možnosti napojení lokality novou komunikací až na ulici 9.května. Na projednání bylo dále dohodnuto, že bude zachována možnost průchodu pro pěší z řešeného území do ulice Ve Mlýnku jihovýchodně od řešeného území.

Dne 27.8.2014 byla územní studie US5 (upravená varianta 3b) předložena vlastníkům dotčených parcel (viz přiložená Prezenční listina – veřejné projednání návrhů US 5). Vlastníci byli na projednání seznámeni s řešením US a byly jim zodpovězeny veškeré dotazy. Ve stanovené lhůtě nebyly Obecnímu úřadu doručeny žádné připomínky.

B) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Návrh urbanistického řešení respektuje v co největší míře konfiguraci terénu a podélný charakter řešeného území. Návrh páteřní komunikace (obytné ulice) je přizpůsoben jedinému možnému napojení – na Kotrskou ulici s návazností na komunikaci (obytnou ulici) navrženou v rámci územní studie US 4.

V řešeném území je ve směru severozápad – jihovýchod navržena krátká esovitě zvlněná páteřní slepá komunikace navazující na navrženou komunikaci v rámci US4 ukončená větším jednosměrným kruhovým objezdem s navrženým zeleným veřejným prostranstvím uprostřed. Od křižovatky nově navržených komunikací s Kotrskou ulicí je ponechána a vyznačena možnost budoucího dopravního propojení území až na 300 m vzdálenou ulici 9.května (silnici III/46612 na Dolní Lhotu). U této křižovatky je rovněž lokalizována další plocha pro veřejné prostranství se zelení (viz též kapitola 7). Páteřní komunikace je navržena mezi parcelami rodinných domů jako veřejný uliční prostor vymezený uličními čarami (více v kap.8).

Navrženou páteřní slepou komunikací a průchodem pro pěší k ulici Ve Mlýnku je lokalita určená pro zástavbu rodinnými domy rozdělena na 2 plochy označené A a B. Obě navržené plochy jsou rozčleněny parcelací na jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů. Celkem je v US 5 navrženo **18 RD**, z toho 12 RD v severovýchodní ploše A a 6 RD v jihozápadní ploše B. Průměrná velikost nových parcel pro realizaci rodinných domů je v řešené lokalitě **1037,9 m^2**.

V US nebyl vymezen žádný pozemek pro veřejnou vybavenost.

Možnou etapizaci výstavby nelze odpovědně stanovit bez návrhu řešení inženýrských sítí v rámci řešeného území.

Tab. 2 Číselné údaje k urbanistickému návrhu řešení

	množství	**poznámka**
Rozloha řešeného (zastavitelného) území	**2,18 ha**	
Počet nových rodinných domů	**18 RD**	plocha A - 12 RD plocha B - 6 RD
Plocha pro nové rodinné domy	1,87 ha	plocha A – 1,26 ha plocha B – 0,61 ha
Plocha obytných ulic včetně parkovišť	0,17 ha	
Plocha veřejných prostranství (kromě obytných ulic)	0,14 ha	
Průměrná celková plocha zastavitelného území / RD	1212 m^2	2,1818 ha / 18 RD
Průměrná velikost parcely	**1037,9 m^2**	1,8682 / 18 RD

C) SOULAD URBANISTICKÉHO NÁVRHU S VYDANÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE

Územní studie je v souladu s platným územním plánem Velké Polomi.

V návrhu je respektováno umístění přečerpávací stanice odpadních vod navržené v ÚP.

Dopravní napojení rozvojové plochy US 5 je v souladu s platným Územním plánem obce Velká Polom zabezpečeno ulicí Kotrskou a Budovatelů z nadřazené silniční sítě - ulice Opavské (silnice I/11, po výstavbě obchvatu Velké Polomi silnice II/611) a z ulice 9.května (silnice III/46612). Napojení na ulici Opavskou, které je v současnosti na hranici její kapacity, bude po zprůjezdnění přeložky silnice I/11 bezproblémové s výraznou rezervou kapacity. Napojení na ulici 9.května (se zátěží silnice III/46612 do 1000 vozidel za 24 hod.) má 80 – 90 % rezervu kapacity, kterou doprava z nové zástavby pojme s obrovskými rezervami. Kapacita navrhovaného komunikačního systému Velké Polomi byla posuzována při zpracování Územního plánu obce a není proto předmětem řešení dílčích územních studií.

6. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ STAVEB NA VYMEZENÝCH STAVEBNÍCH POZEMCÍCH

Návrh podmínek prostorového uspořádání:

- Při jakékoliv stavební činnosti včetně výstavby inženýrských sítí bude respektován urbanistický návrh a rozvržení ploch dle této US.

Stavební čáry a odstupy staveb

- Nové rodinné domy budou situovány podél stanovených stavebních čar v rovnoměrných odstupech od sebe navzájem. Doporučené vzájemné odstupy RD jsou vyjádřeny v grafické části této US doporučeným umístěním rodinných domů. Je navržen minimální vzájemný odstup rodinných domů 8 m a odstup od společné hranice pozemků 4 m.

Typ zástavby

- Typ zástavby bude v jednotlivých plochách určených pro výstavbu rodinných domů sjednocen: V ploše A bude umístěna vyšší zástavba, tj. jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím nebo dvoupodlažní rodinné domy bez obytného podkroví, a v ploše B bude umístěna jednopodlažní zástavba bungalovy nebo atriovými rodinnými domy bez obytného podkroví. Výšková hladina zástavby bude v ploše A max. 12 m a v ploše B max. 10 m nad okolním upraveným terénem, tzn. bude-li např. v 1.pp (suterénu) rodinného domu umístěna garáž a nad garážovými vraty bude štítová stěna se sedlovou střechou a hřebenem střechy, bude maximální výška stavby měřena od prahu garážových vrat po hřeben střechy.
  Typ zástavby v ploše B může být shodný s typem zástavby v ploše A, pokud tuto podmínku budou respektovat stavebníci na všech 6 navržených parcelách. Rozhodující bude volba typu zástavby na první povolené nebo ohlášené stavbě RD.

Výška staveb a terénu

- V liniích stavebních čar stanovených touto územní studií bude ponechána niveleta původního terénu. Výšková úroveň podlahy 1.np rodinného domu bude cca 0,5 m nad nejvyšším bodem původního terénu v linii stavební čáry přiléhající k novému RD. Ostatní části RD budou přizpůsobeny konfiguraci stávajícího terénu. Případné terénní úpravy vyplývající z této podmínky nesmí zhoršit využití sousedního pozemku nebo odtokové poměry v území. Výškový rozdíl mezi původním a upraveným terénem na plochách přiléhajících k RD nesmí přesáhnout 1,5m.
- Veškeré rodinné domy mohou být podsklepeny, musí však být dodrženy všechny výše uvedené podmínky.

Střechy

- Střechy nových rodinných domů budou navzájem tvarově podobné, v ploše A se předpokládají sedlové střechy a v ploše B valbové střechy (případně sedlové nebo ploché, každopádně tvarově podobné v celé ploše) – obojí s hlavním hřebenem rovnoběžným se stavebními čarami, tj. s novými ulicemi.

Materiály

- V lokalitě budou užity tradiční stavební materiály, srubové nebo viditelně celodřevěné stavby však nejsou přípustné.

Oplocení

- Oplocení pozemků rodinných domů na rozhraní s veřejnými prostory, zejména s obytnými ulicemi, je nutno situovat v liniích stanovených uličních čar a bude mít jednotnou výšku, např. 150 cm. Materiálově a barevně bude oplocení korespondovat s materiály použitými

u rodinného domu (u podezdívky, obložení, zábradlí balkónů apod.). Přípustné je rovněž oplocení živými ploty nebo lehké průhledné oplocení z kovových plotových dílců.

Doplňkové stavby

- Mezi uliční a stavební čarou nebudou realizovány žádné prostorové stavby (garáže, přístřešky pro automobily apod.). Garáže budou nejlépe součástí rodinných domů.
- U každého rodinného domu může být maximálně 1 garáž nebo přístřešek pro automobily, případně dvojgaráž nebo přístřešek pro 2 automobily (pokud to prostorové podmínky dovolují). Další stavby s doplňkovou funkcí (bazény, altány, popř. stavby pro podnikatelskou činnost dle §21, odst.4 vyhlášky č.431/ 2012 Sb.) budou lokalizovány za RD (vzhledem k ulici). Souhrn zastavěných ploch veškerých prostorových staveb včetně bazénů (RD + staveb s doplňkovými funkcemi) nesmí překročit na jednotlivých pozemcích koeficient zastavění 0,3 stanovený ÚP- tzn. 30% z celkové výměry pozemku. Všechny doplňkové stavby (kromě bazénů) budou na jednotlivých pozemcích architektonicky (proporčně, barevně i materiálově) sladěny se stavbou hlavní.
- Případné stavby pro podnikatelskou činnost na pozemcích rodinných domů smí být povolovány pouze v nezbytném rozsahu (maximální rozměry jsou stanoveny ve vyhlášce č.431/2012Sb. - §21, odst.4). Provozovaná činnost v těchto stavbách nesmí snižovat kvalitu bydlení v okolních rodinných domech a musí být slučitelná s funkcí bydlení.
- Stanovené minimální odstupy staveb od společných hranic pozemků (viz výkres B 5.) platí rovněž pro doplňkové stavby.
- Veškeré doplňkové stavby budou citlivě osazeny do stávajícího terénu. Terénní úpravy pozemku v okolí doplňkové stavby budou prováděny pouze v rámci půdorysu doplňkové stavby (např. zahradního posezení, altánu nebo bazénu) a za účelem úpravy nejbližšího okolí stavby. Výškové osazení doplňkových staveb (plochy dlažby posezení, okraje bazénu nebo podlahy 1.np stavby) bude určeno průměrnou nadmořskou výškou zastavěné plochy stavby. Polovina objektu bude tedy osazena nad okolním terénem a druhá polovina bude do terénu zapuštěna. Výšková úprava nejbližšího okolí objektu (svahování, schody, rampy a opěrné zídky) bude prováděna v nezbytném rozsahu a bude součástí zahradních úprav pozemku.

Terénní úpravy pozemků RD (zahrad)

- V nezastavěných plochách pro RD (nádvořích a zahradách) bude respektována konfigurace stávajícího terénu. Úprava terénu bude možná pouze ve výše uvedených případech nebo za účelem založení okrasné zahrady, výškový rozdíl mezi původním a upraveným terénem na těchto plochách však nesmí přesáhnout 0,8m.

7. NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

Návrhem rozvržení nových ploch v řešeném území byl zohledněn požadavek na vymezení veřejného prostranství dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (ustanovení §7, vyhl. č.501/2006 Sb., ve znění vyhl. č.431/2012 Sb.). Dle tohoto ustanovení je potřeba nových souvisejících ploch veřejných prostranství kromě pozemních komunikací min. 1000 m^2 na každé 2 ha zastavitelné plochy. Tento požadavek byl v US splněn.

V územní studii US5 byly vymezeny 4 plochy veřejných prostranství. Plocha VP1 v západním rohu řešeného území bude mít rozlohu 582 m^2 v rámci řešeného území. Na tuto plochu bude navazovat další plocha VP mimo řešené území s rozlohou 220m^2. Součástí plochy bude místo pro umístění kontejnerů na tříděný odpad a územní rezerva pro případné budoucí dopravní napojení obytných lokalit na ulici

9.května. Plochou zároveň povede průchod pro pěší směrem k nedalekému lesu jihozápadně od řešeného území. Plocha VP1 by mohla v budoucnu ve stejné šířce navazovat na lesní masív v nedalekém údolí. V podrobnější dokumentaci (viz též níže) bude plocha koncipována s ohledem na možný průchod inženýrských sítí a výhledovou možnost dalšího prodloužení ulice Kotrské, jak je stanoveno v ÚP.

Další plocha veřejného prostranství VP2 o rozloze 564 m^2 je navržena v kruhovém objezdu nové obytné ulice. Plocha bude průchodem pro pěší propojena s ulicí Ve Mlýnku jihovýchodně od řešeného území. Průchod pro pěší mezi navrženými plochami pro RD bude vytvořen pro propojení řešeného území s ostatními částmi obce v jižním směru. Z těchto důvodů bylo navržené vymezení pozemku pro průchod v rámci řešeného území zohledněno v novém uspořádání majetkoprávních vztahů (dohodě o parcelaci). Pozemek pro průchod je označen VP3, má rozlohu 226 m^2 a bude prozatím ponechán jako zelená plocha. Další část navrhovaného průchodu pro pěší mimo řešené území US5 bude potřeba dořešit v samostatné dokumentaci a požadavek zapracovat do ÚP obce.

Plocha VP4 bude součástí nové obytné ulice ve stanoveném rozhledovém trojúhelníku a má rozlohu 28 m^2. V ploše není možno vysazovat zeleň vzrůstu nad 0,5 m. V případě potřeby je plochu možno vydláždit s přilehlou obytnou ulicí.

Vnitřní struktura ploch veřejných prostranství (využití prostranství, uspořádání a vazby na dopravní a technickou infrastrukturu a situování staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejného prostranství) bude upřesněna v rámci zpracování podrobnější dokumentace. Veřejná prostranství popisovaná v této kapitole budou tvořena travnatými plochami s vzrostlými stromy, k odclonění ploch pro RD mohou být použity rovněž keře nebo popínavé rostliny. Součástí těchto veřejných prostranství mohou být kromě zeleně také chodníky (mlatové nebo dlážděné) vybavené parkovým mobiliářem - lavičkami, odpadkovými koši a parkovým osvětlením, případně malými dětskými hřišti pro nejmenší děti.

8. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Mezi parcelami rodinných domů je navržen veřejný uliční prostor, který musí mít dle vyhlášky č.501 / 2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů minimální šířku 8m. Tato veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace zpřístupňující navržené pozemky rodinných domů, jsou navržena v režimu obytné zóny a budou mj. tvořena vozovkou o základní šířce 5 m. Mezi vozovkou a oplocením pozemků budou postranní zelené (popř. dlážděné) pásy s možným využitím pro příjezdy k pozemkům. Na vyznačených místech budou realizována parkovací stání. Veřejné uliční prostory budou realizovány v celé šířce v jedné výškové úrovni (bez zvýšených obrubníků) a veškeré zpevněné plochy (vozidlové komunikace, příjezdy a parkovací stání) budou dlážděné a vybavené veřejným osvětlením, popř. i jiným uličním mobiliářem.

Odstavná stání pro osobní vozidla residentů budou zabezpečena na parcelách rodinných domů dle požadavků ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro stupeň automobilizace 1:2,0. Potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky řešeného území s 60 obyvateli dle ČSN 73 6110:

$N = P_o \times k_a \times k_p = 60 / 20 \times 1,25 \times 1,0 = 3,75 =$ cca 4 stání

Parkování osobních vozidel je pokryto návrhem 4 stání ve veřejném uličním prostoru. Navržený počet parkovacích stání pokrývá potřebný počet s mírnou rezervou.

9. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Nové inženýrské sítě k obsluze lokality budou vedeny navrženou páteřní slepou obytnou ulicí vedoucí podélně středem řešeného území ve směru severozápad – jihovýchod a jejich souběh bude uspořádán dle platných předpisů.

Napojení nových inženýrských sítí je navrženo v souladu s územním plánem:

- plynovody budou napojeny na stávající plynovody v ulici Budovatelů a na ulici 9.května,
- vodovody budou napojeny na stávající vodovod v ulici Budovatelů, v podrobnější dokumentaci bude prověřena rovněž možnost napojení řešeného území na vodovodní přípojku v ulici Ve Mlýnku,
- kabely elektrizační soustavy nn budou napojeny z navržené transformační stanice 22 / 0,4 kV umístěné dle územního plánu u severovýchodního rohu řešeného území US4,
- v podrobnější dokumentaci bude prověřeno komplexní řešení kanalizace pro US3, 4 a 5, možnost napojení nových řadů na kanalizaci v ulici Budovatelů a 9.května – viz navržené smíšené koridory pro inženýrské sítě dle ÚP vyznačené ve výkrese B2.

Popisované možnosti napojení na stávající inženýrské sítě jsou graficky znázorněny ve výkrese B 1. širší vztahy. Rozvody technické infrastruktury uvnitř lokality nejsou předmětem řešení US.

10. VLIVY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

US je zpracována dle ÚP obce, v němž jsou hodnoceny veškeré dopady návrhu zastavitelných ploch na životní prostředí.

V obecné rovině dojde k povolenému zásahu do volné zemědělské krajiny, ke zvýšení dopravní zátěže vlivem dopravní obsluhy řešené lokality a zvýšení emisí vlivem vytápění nových rodinných domů. Zároveň dojde ke zvýšenému odběru elektrického proudu, vody, plynu a zvýšené likvidaci odpadních vod a domovního odpadu.

11. DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK UŽITÝCH V TÉTO ÚZEMNÍ STUDII

RD	rodinný dům
Uliční čára	hranice vymezující uliční prostor obytné ulice nebo prostor veřejného prostranství se zelení, rozhraní mezi veřejným a soukromým pozemkem, linie pro výstavbu oplocení
Stavební čára	linie pro zarovnání uličních průčelí rodinných domů
1.np.	1. nadzemní podlaží = přízemí rodinného domu
1.pp.	1. podzemní podlaží = suterén (podsklepení) rodinného domu
US	územní studie
ÚP	Územní plán obce

12. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

Po vložení projednané US5 do evidence územně plánovací činnosti byla původní US5 upravena dle akceptovatelných požadavků vlastníků dotčených pozemků. V řešeném území je dle úpravy navrženo 18 nových parcel pro výstavbu RD (oproti původním 20 parcelám), původně navržená obytná ulice byla částečně narovnána, kruhový objezd posunut jihovýchodním směrem a narovnány byly rovněž hranice mezi pozemky pro výstavbu RD. Celková koncepce a princip řešení původní US5 však byla důsledně dodržena. Upravenou US5 je možné znovu vložit do evidence ÚPČ a bude neopominutelným podkladem pro další rozhodování o změnách v řešeném území US5.

Pro realizaci záměrů stanovených v US5 byla ve dnech 20.10. – 2.11.2015 mezi vlastníky pozemků v řešeném území uzavřena dohoda o parcelaci v souladu s přílohou č.12 k vyhl. č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších změn. V rámci příprav dohody o parcelaci byly v rozsahu výše popsaných úprav US5 přepracovány vlastnické tabulky US5 a dotčené výkresy grafické části. Upravená US5 byla dne 11.5.2015 projednána v Radě obce Velké Polomi. Na jednání bylo dohodnuto dodání 4 upravených vyhotovení US5 obci, na náklady vlastníků pozemků v řešeném území.

Po podpisu dohody o parcelaci byl vyhotoven geometrický plán, pomocí něhož byly shledány nesrovnalosti v katastrální mapě. Řešené území je o 110 m^2 větší než původní řú. Nesrovnalosti byly s katastrálním úřadem vyřešeny a nový geometrický plán byl 24.2.2016 katastrálním pracovištěm v Ostravě schválen. Řešení nesrovnalosti bylo rovněž zahrnuto do této úpravy US5.

V tab.3 na následující straně je uveden návrh podílu jednotlivých vlastníků na čisté ploše pro bydlení a podílu jednotlivých vlastníků na plochách veřejných prostranství. Vlastníkům parcel je pro snadnější orientaci v tabulkách 1 a 3 a ve výkresech B 3. a B 4. přidělena barva.

Ve výkrese i tabulce jsou vyznačeny nové parcely – v ploše A s označením A1-12 a v ploše B s označením B 1-6, ve výkrese s uvedením navržené plochy v m^2 a v tabulce s přidělením parcely konkrétnímu vlastníkovi. Malá čísla po stranách nových parcel ve výkrese znamenají základní kótování v metrech.

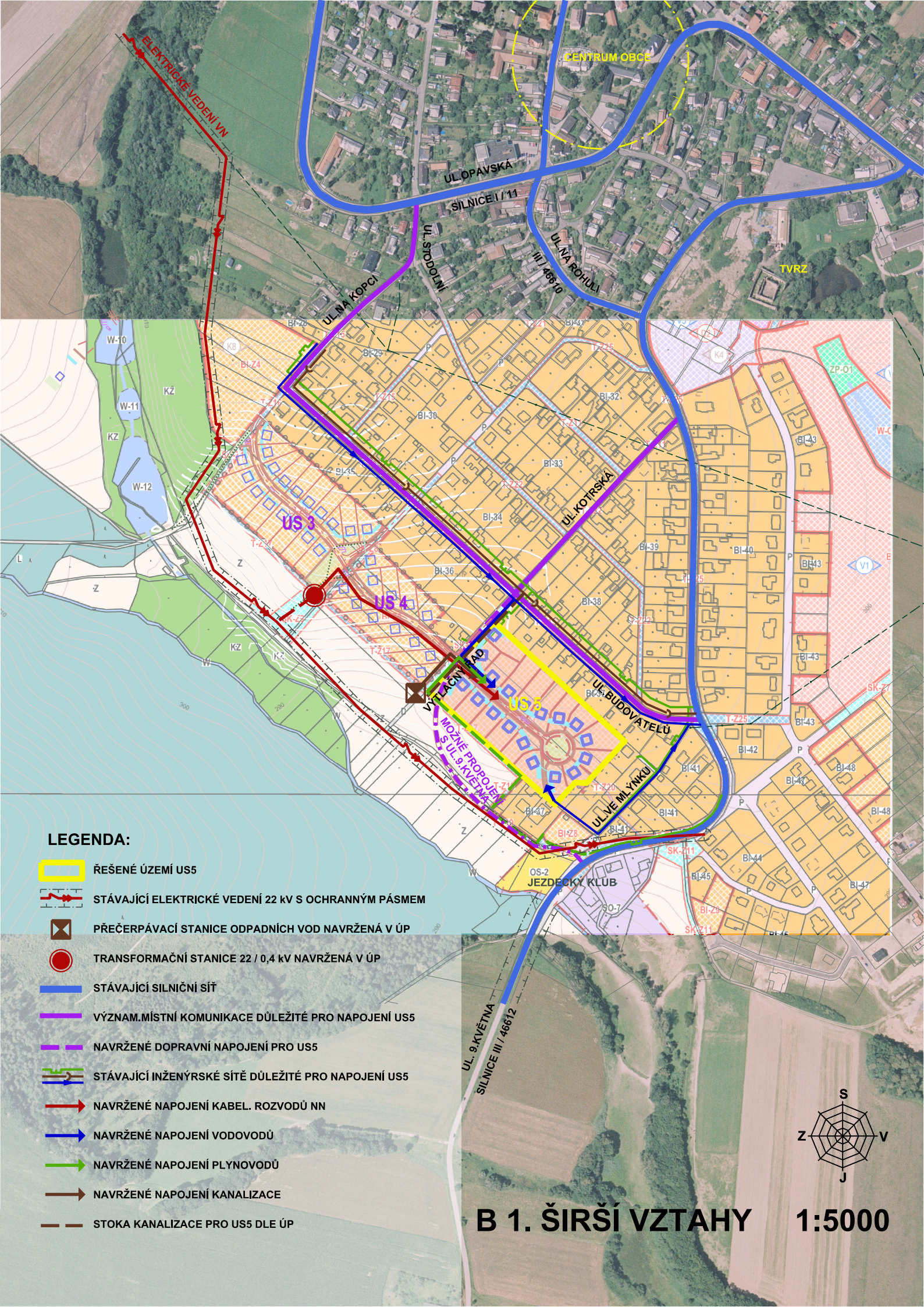
Tab. 3: Nové vlastnické vztahy v řešeném území US5 a podíly vlastníků na plochách veřejných prostranství

přidělená parcela	vlastník	podíl na plochách pro výstavbu RD (v %)	přidělená plocha pro výstavbu RD (v m2)	podíl na nových obytných ulicích (v %)	podíl na nových obytných ulicích (v m^2)	podíl na nových plochách zeleně (v %)	podíl na nových plochách zeleně (v m^2)
A 1	Švidrnoch Augustin	5,61	1048	5,61	97	5,61	79
A 2	Hadač Miroslav, Ing.	5,61	1048	5,61	97	5,61	79
A 3	Holcová Helena, Ing.	5,61	1048	5,61	97	5,61	79
A 4	Valachová Hana	7,01	1309	7,01	122	7,01	98
A 5	Kudela Petr	6,8	1271	6,8	118	6,8	95
A 6 - 10	Valachová Hana	28,42	5310	28,42	493	28,42	398
A 11 - 12	Dostálová Michaela	8,36	1561	8,36	145	8,36	117
B 1 - 4	Juchelková Anna, Mgr. Juchelka Antonín, Ing.	21,21	3963	21,21	368	21,21	297
B 5 - 6	Neuvirtová Alena	11,37	2124	11,37	197	11,37	159
21818	celkem	100	18682	100	1736	100	1400

B. GRAFICKÁ ČÁST

Obsah:

B 1.	širší vztahy	1 : 5 000
B 2.	současný stav	1 : 1 000
	B 2.a současný stav - legenda	
	B 2.b současný stav - fotodokumentace	
B 3.	vlastnické vztahy v území	1 : 1 000
B 4.	návrh nové parcelace	1 : 1 000
B 5.	podmínky prostorového a architektonického řešení	1 : 1 000
	B 5.a podmínky prostorového a architektonického řešení - legenda	
B 6.	urbanistický a architektonický návrh	1 : 1 000



B 1. ŠIRŠÍ VZTAHY

1:5000

BUDOVATELŮ

KOTRSKÁ

VE MLÝNKU

9.KVĚTNA

US 5 - 2,17 ha

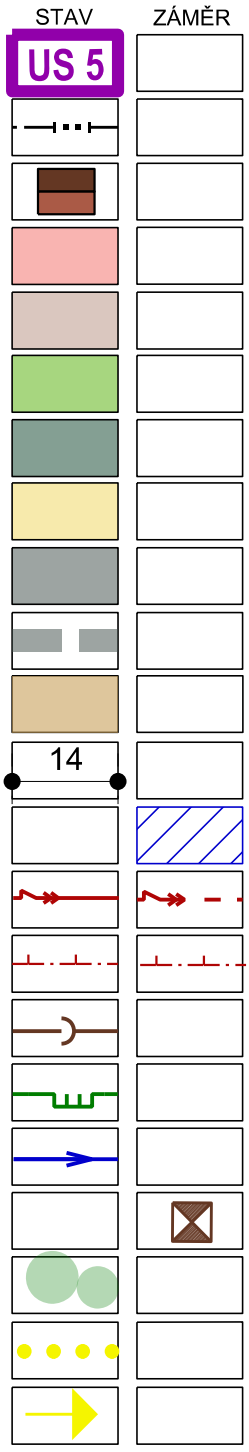
titulní strana

NOVÁ PŘEČERPÁVACÍ STANICE DLE ÚP

6,85

B 2. SOUČASNÝ STAV 1:1000

LEGENDA:



HRANICE VYMEZUJÍCÍ US DLE ÚP S OZNAČENÍM STUDIE

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 08/2010

OBJEKTY SE SCHÉMATICKÝM ZNÁZORNĚNÍM STŘECH

PLOCHY BYDLENÍ A ZAHRAD

ORNÁ PŮDA

TRVALÝ TRAVNÍ POROST

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

PLOCHY SPORTU (JEZDECTVÍ)

PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

POLNÍ CESTY

OSTATNÍ PLOCHY

ŠÍŘKY KOMUNIKACÍ

KORIDORY SMÍŠENÉ BEZ ROZLIŠENÍ DLE ÚP

VZDUŠNÉ VEDENÍ EL.SÍTĚ VN 22KV (NÁVRH DLE ÚP)

OCHRANNÉ PÁSMO VN

KANALIZACE

PLYNOVOD

VODOVOD

PŘEČERPÁVACÍ STANICE ODPADNÍCH VOD DLE ÚP

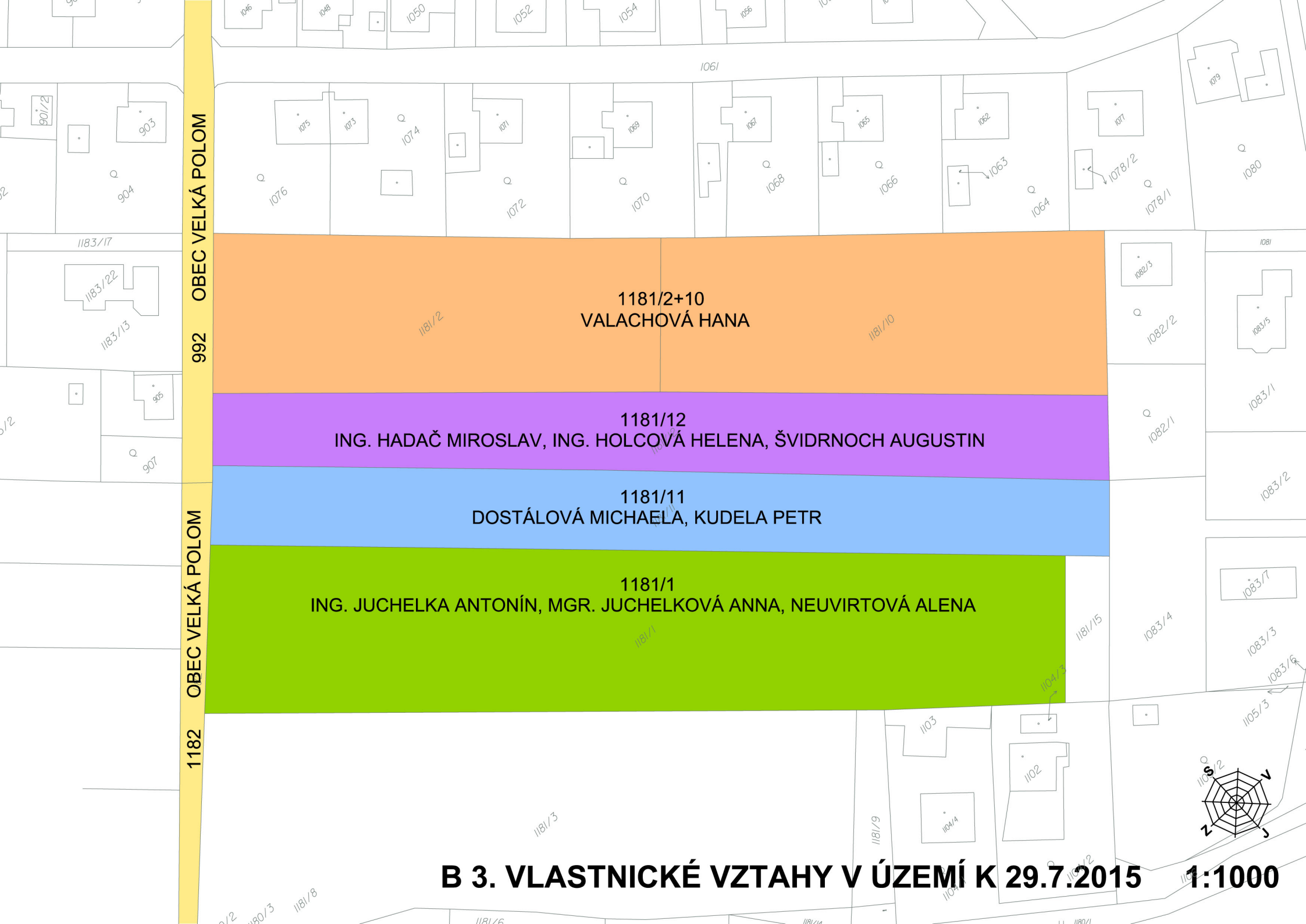
STROMY

MOŽNOST ZACHOVÁNÍ PRŮCHODU PRO PĚŠÍ

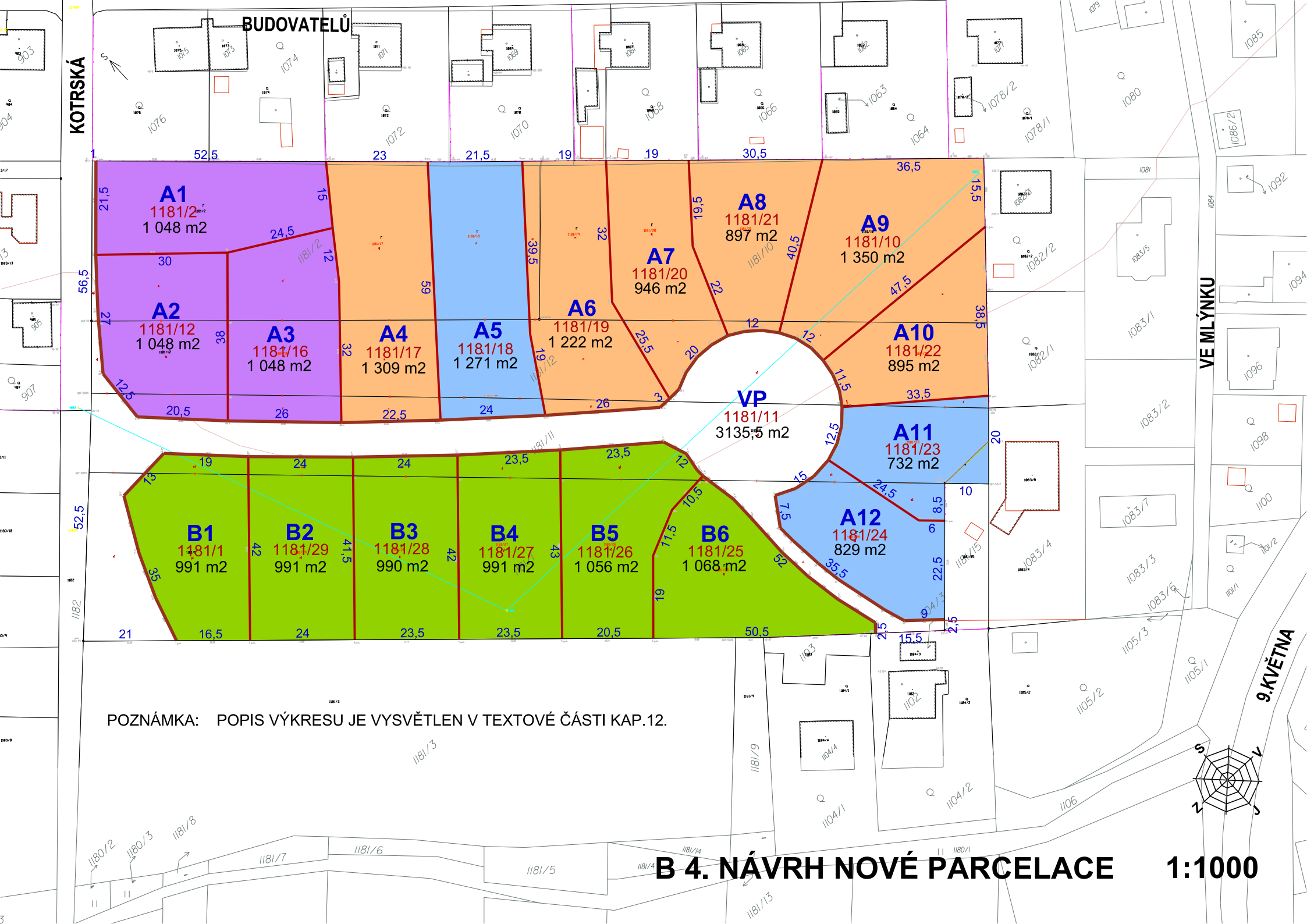
STANOVIŠTĚ FOTOGRAFICKÝCH POHLEDŮ S ČÍSLEM

B 2.a SOUČASNÝ STAV - LEGENDA 1:1000

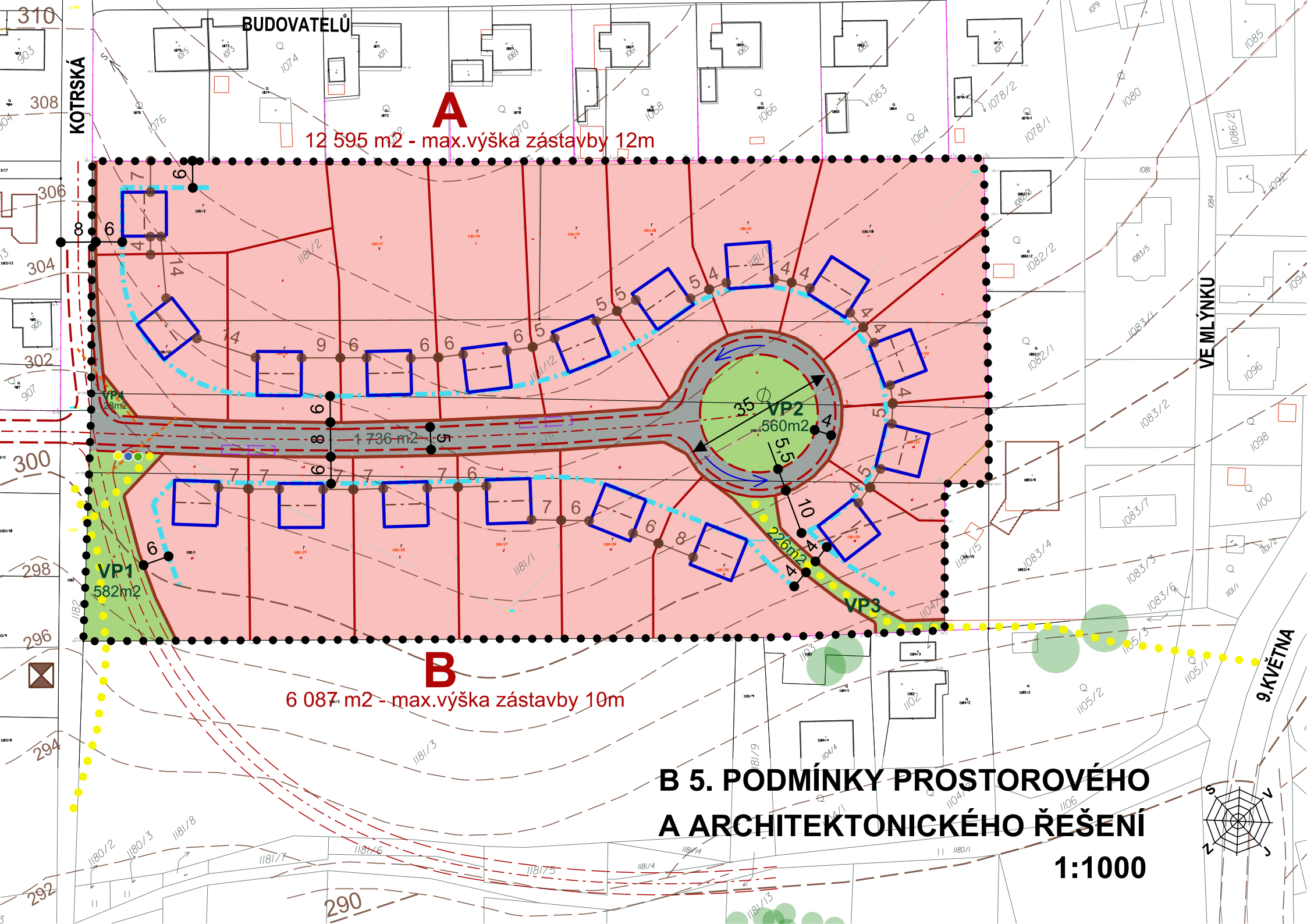
B 2.b SOUČASNÝ STAV - FOTODOKUMENTACE



B 3. VLASTNICKÉ VZTAHY V ÚZEMÍ K 29.7.2015 1:1000

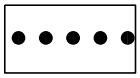


B 4. NÁVRH NOVÉ PARCELACE 1:1000


A
12 595 m2 - max.výška zástavby 12m
B
6 087 m2 - max.výška zástavby 10m
VP1
582m2
VP2
560m2
VP3
226m2
VP4
1 736 m2
KOTRSKÁ
BUDOVATELŮ
VE MLÝNKU
9.KVĚTNA
B 5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO
A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ
1:1000

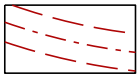
LEGENDA:

ZÁMĚR



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (UPŘESNĚNÁ HRANICE VYMEZUJÍCÍ US DLE ÚP)

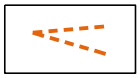
OBYTNÉ ULICE S VÝMĚROU



VYMEZENÍ VOZOVKY V OBYTNÝCH ULICÍCH

PARKOVIŠTĚ V OBYTNÝCH ULICÍCH

JEDNOSMĚRNÝ PROVOZ V OBYTNÝCH ULICÍCH



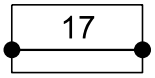
ROZHLEDOVÉ TROJÚHELNÍKY

PLOCHY RODINNÝCH DOMŮ

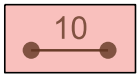
PARCELACE PLOCH RODINNÝCH DOMŮ

ULIČNÍ ČÁRY - VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU

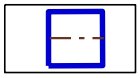
STAVEBNÍ ČÁRY - LÍCOVÁNÍ PRŮČELÍ RODINNÝCH DOMŮ



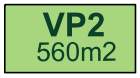
KÓTOVÁNÍ ULIČNÍCH A STAVEBNÍCH ČAR



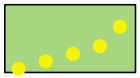
KÓTOVÁNÍ DOPORUČENÝCH ODSTUPŮ RD OD SPOLEČNÝCH HRANIC PARCEL



DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ ROD.DOMŮ S VYZNAČENÍM SMĚRU HLAVNÍHO HŘEBENE STŘECH



ZELENÉ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S POPISEM A VÝMĚRAMI

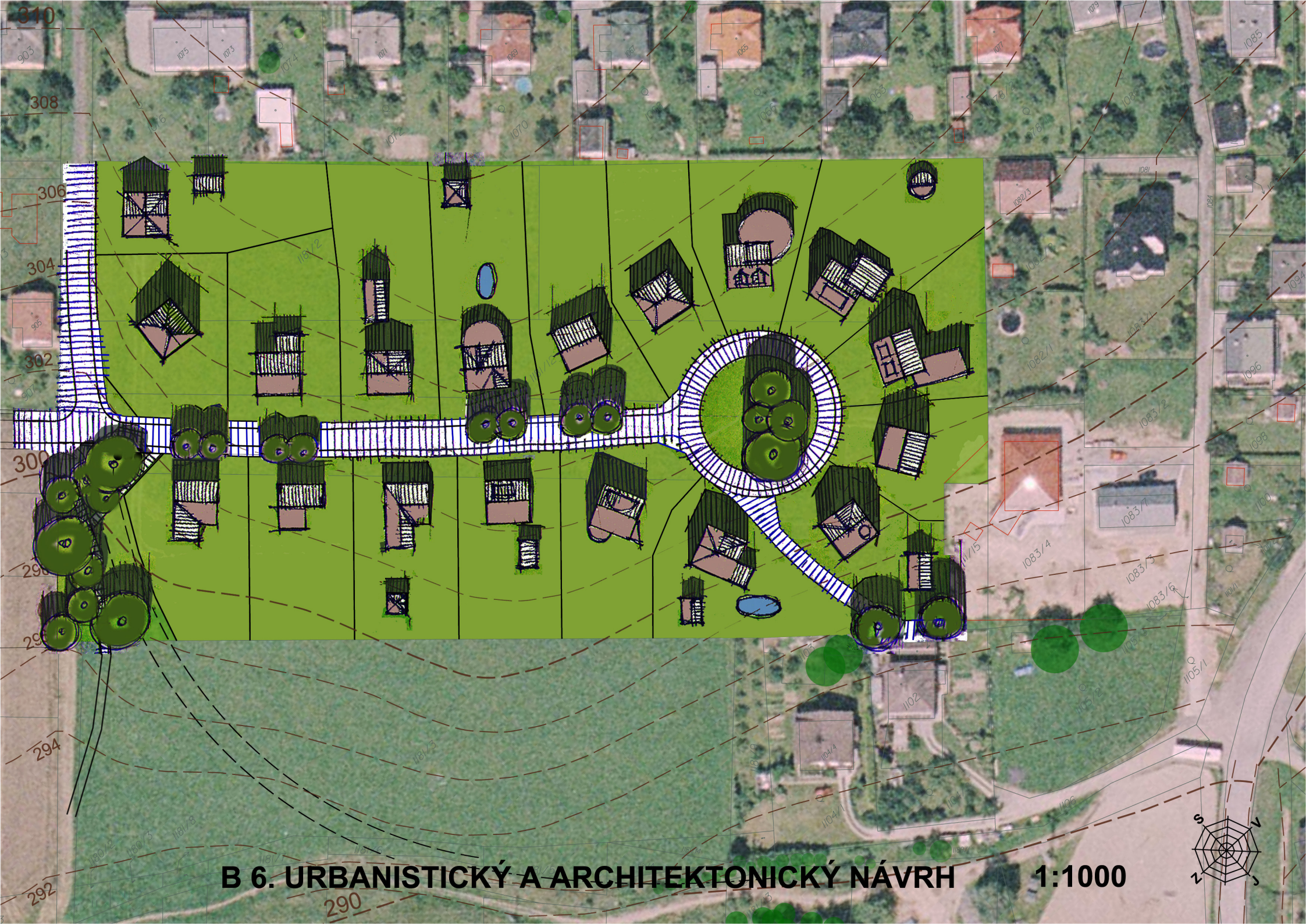


SAMOSTATNÉ CHODNÍKY V ZELENÝCH PLOCHÁCH

MÍSTO PRO UMÍSTĚNÍ KONTEJNERŮ TŘÍDĚNÉHO ODPADU

NOVÁ PŘEČERPÁVACÍ STANICE DLE ÚP - MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

B 5.a PODMÍNKY PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ - LEGENDA

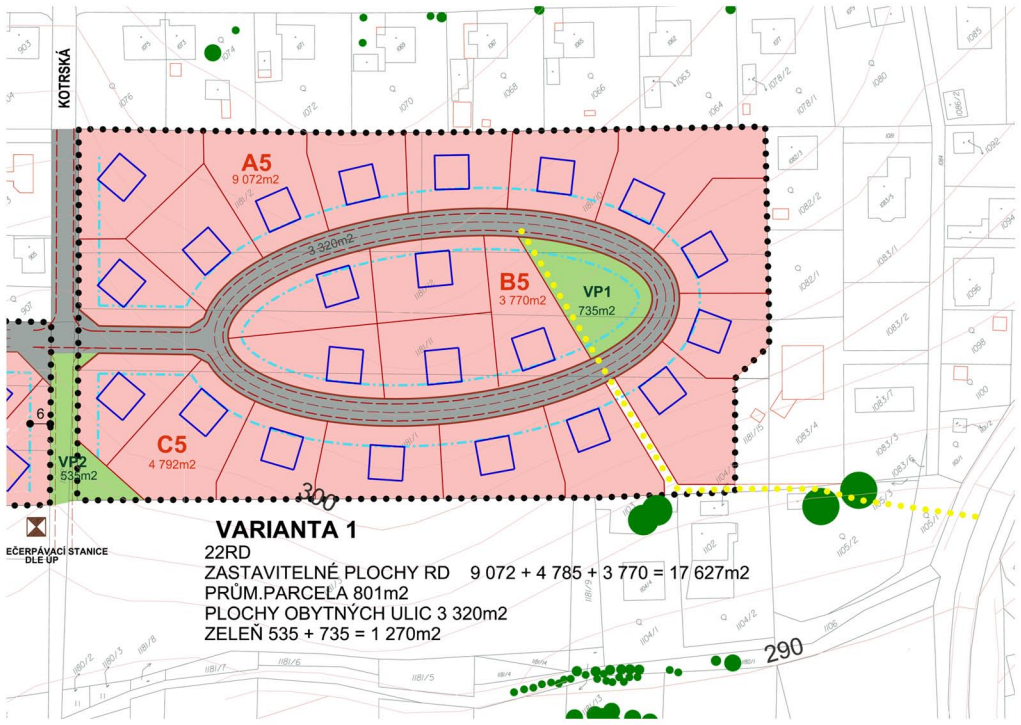


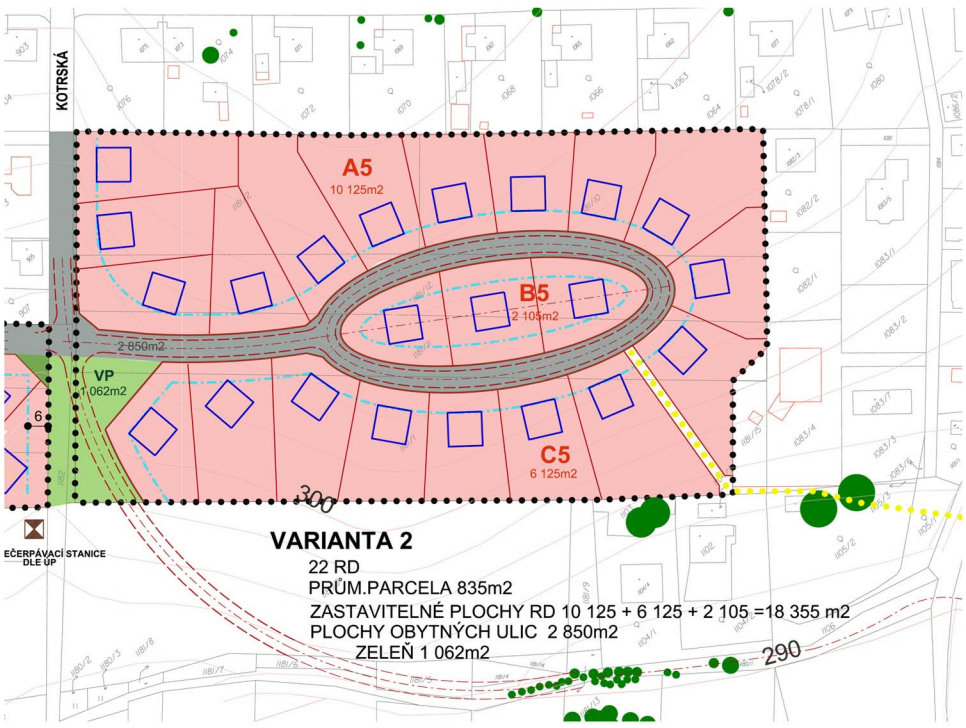
B 6. URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH 1:1000

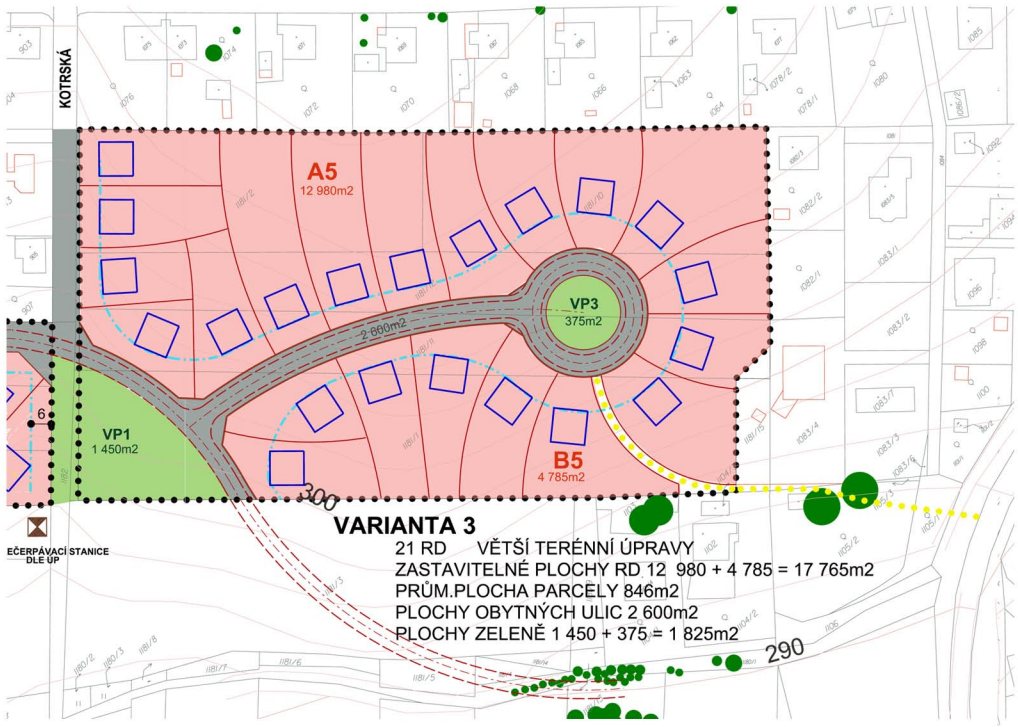
C. DOKLADOVÁ ČÁST

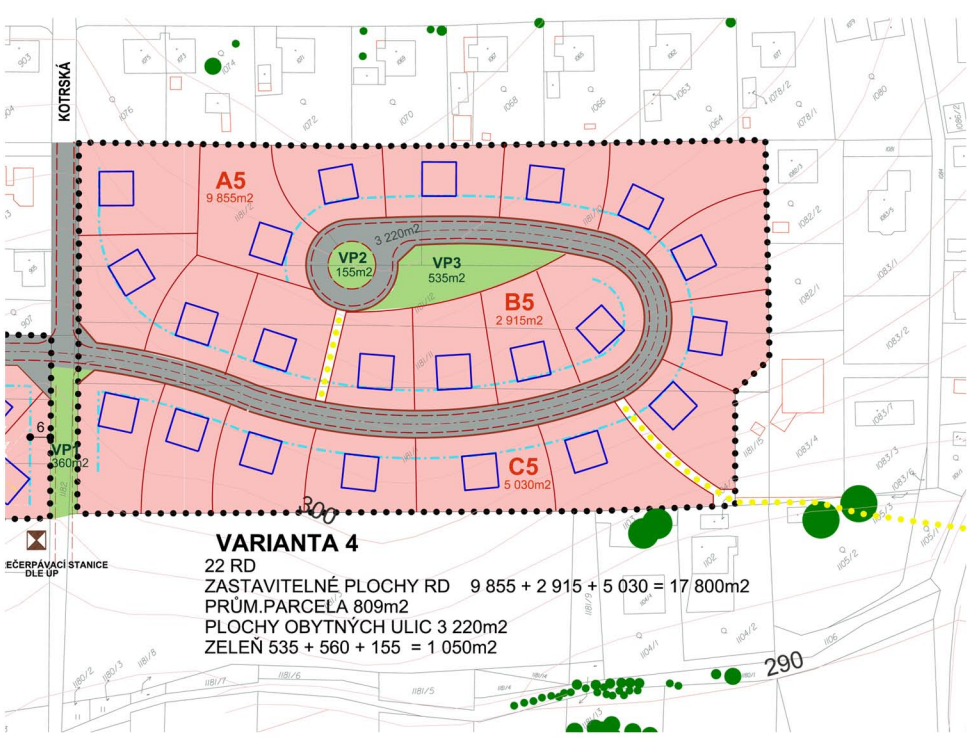
Obsah:

- Základní koncepce US ve variantách
- Záznam z projednání základní koncepce a variantních řešení ze dne 30.6.2014
- Prezenční listina – veřejné projednání návrhů Územní studie č.5
- 3 plné moci vlastníků dotčených parcel
- E-mailové adresy zájemců o zaslání podkladů pro rozhodování









ZÁKLADNÍ KONCEPCE US VE VARIANTÁCH

Záznam z projednání koncepce řešení Územní studie US 5 Velká Polom

Přítomni:

Za obec Velká Polom: ing. Bubeníková Ludmila – starostka obce
+ 5 členů Rady obce Velká Polom

Projektanti US5: ing.arch. Jaroslav Haluza
ing.arch. Eva Stará
ing.arch. Josef Starý

Dne 30.6.2014 se v 16 hodin konala na Obecním úřadu ve Velké Polomi pracovní schůzka za účelem projednání koncepce řešení US 5 ve Velké Polomi.
Přítomni zástupci obce byli projektanty seznámeni s postupem prací při zpracování územní studie. Na schůzce bylo předvedeno cca 6 variant řešení s vysvětlením podstatných rozdílů a projektanti doporučili k výběru variantu s pracovním označením 3b. Zástupci obce s předloženou doporučenou variantou vyjádřili souhlas a doporučili ji k dopracování. Přítomni dále vyjádřili souhlas s ponecháním návrhu chodníku pro pěší a cyklisty propojující navržené veřejné prostranství US 5 s ulicí Ve Mlýnku a 9.května.
Na schůzce bylo dohodnuto, že projektant odevzdá obci 1 vyhotovení územní studie v termínu do 15.7.2014 a zúčastní se projednání územní studie s vlastníky pozemků v řešeném území ve středu 27.8.2014 v 17 hodin v sále kulturního střediska ve Velké Polomi. Případné připomínky vlastníků budou na základě rozhodnutí obce zapracovány do návrhu studie a po provedení vícetisku (dohodnutých 3ks) bude úkol obci předán v září 2014.

Zaznamenali: ing.arch. Jaroslav Haluza
ing.arch. Eva Stará

V Ostravě dne 1.7.2014