VELKÁ POLOM - ÚZEMNÍ STUDIE US2

ing. arch. Jaroslav Haluza
územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady

DÍLO	**VELKÁ POLOM - ÚZEMNÍ STUDIE US2**
ETAPA ZPRACOVÁNÍ DÍLA	NÁVRH
ČÁST DÍLA	TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST
OBJEDNATEL	OBEC VELKÁ POLOM
POŘIZOVATEL	MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY – ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
OBEC	VELKÁ POLOM
KRAJ	MORAVSKOSLEZSKÝ
DATUM	ZÁŘÍ 2014
ZAK.ČÍSLO :	
ČÁST DÍLA:	SPOLUAUTOŘI DÍLA:
URBANISMUS	ING. ARCH. JAROSLAV HALUZA
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	UDI MORAVA S.R.O. – ING. BEDŘICH NEČAS
DIGITALIZACE	ZORA LOJKOVÁ
KONSTRUKTÉRSKÉ A KRESLIČSKÉ PRÁCE	ZORA LOJKOVÁ
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	ING. ARCH. JAROSLAV HALUZA

.....

* Hynaisova 3 ô Ostrava - Mariánské Hory ô PSČ 709 00 (tel. 596 621 003 ô : j.haluza @ jh-plan.cz ô IČ 447 457 29 ô

OBSAH

A Textová část

A.1. Úvod, základní údaje, vymezení řešeného území 2
A.2. Zhodnocení současného stavu, rozbor limitů využití území 2
A.3. Vazby řešeného území na obec 3
A.4. Návrh urbanistického řešení 3
A.5. Podmínky prostorového uspořádání a architektonického řešení staveb 4
A.6. Návrh zeleně 8
A.7. Návrh dopravního řešení a technické infrastruktury 8
A.8. Vlivy na životní prostředí 10
A.9. Závěr 10

B. Grafická část *(vložena v textové části)* 12

B.1. Širší vztahy 1 : 5 000 13
B.2. Současný stav 1 : 1 000
B.3. Vlastnické vztahy v území 1 : 1 000
B.4. Návrh nové parcelace řešeného území 1 : 1 000
B.5. Podmínky prostorového a architektonického řešení 1 : 1 000
B.6. Urbanistický a architektonický návrh 1 : 1 000
B.7. Napojení řešeného území na technickou infrastrukturu 1 : 2 000

Přílohy: 20

C. Pojmy, zkratky 21
D. Fotodokumentace 22
E. Dokladová část 26

A.1. ÚVOD, ZÁKLADNÍ ÚDAJE, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Cílem zpracování územní studie je prověření změn využití území v zastavitelné ploše BI-Z3 (ozn. dle ÚP) vymezené ve vydaném Územním plánu Velká Polom (vydán zastupitelstvem obce dne 5.3.2012 opatřením obecné povahy pod č. usn. 26/7 s nabytím účinnosti dne 18.4.2012). Změna č.1 územního plánu Velká Polom (vydaná zastupitelstvem obce dne 22.9.2014 opatřením obecné povahy pod č. usn. 159/18) pro tuto plochu stanovuje další podmínku – uzavření dohody o parcelaci. Zpracování územní studie US2 společně s uzavřením dohody o parcelaci jsou podmínky pro další rozhodování v ploše BI-Z3.
Návrh dohody o parcelaci není předmětem zpracování této územní studie.
Použité podklady:

- Územní plán Velká Polom
- Územní plán Velká Polom – zm. č.1
- katastrální mapa
- Vlastní průzkumy a rozbory území provedené projektantem

Územní studie US1 a US2 byly zpracovány vzhledem k úzkým územním vazbám společně a variantně. Při zpracování variant se prověřovaly i jiné možnosti dopravního napojení, popř. propojení obou řešených ploch BI-Z2 a BI-Z3. I když se některé z variant jevily vhodnější k dopracování, vzhledem k vlastnických vztahům v území a zejména k platnému územnímu plánu, bylo rozhodnuto po projednání se zástupci obce dopracovat variantu č.5, řešící obě lokality samostatně, z hlediska dopravního napojení na sobě nezávislé.
Varianty ve zjednodušených schématech jsou vloženy do dokladové části.

Územní studie:

- po projednání a vložení do evidence územně plánovací činnosti, bude společně s dohodou o parcelaci podkladem pro rozhodování o změnách v území
- bude podkladem pro další diskusi o možném využití řešeného území s vlastníky pozemků
- bude jedním z podkladů pro uzavření dohody o parcelaci
- bude podkladem pro jednání s potencionálními investory (realitními kancelářemi, developerskými společnostmi, apod.)
- bude podkladem pro další rozvahy obce o případném zainvestování a přípravě inženýrských sítí a komunikací
- může být podkladem pro případnou změnu územního plánu

Vymezení řešeného území

Hranice řešeného území na severovýchodní straně tvoří neoplocená zahrada (p.č. 1208/4) a parcely s rodinnými domy podél ul. Opavské, jihovýchodní hranici tvoří zástavba lemující ul. Na Kopci, jihozápadní hranici vytváří zahrada (p.č. 765) a severozápadní hranici tvoří terénní zlom porostlý vyšší zelení
Střední šířka je cca 100m, na délku měří řešené území cca 157m. Terén řešené lokality je svažitý směrem jihozápadním. Sklon terénu se pohybuje kolem 8%,
Výměra řešeného území je 15414 m^2.

Vymezení řešeného území je patrné z výkresu B.1. a B.2.

A.2. ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU, ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je dle údajů katastru nemovitostí zařazeno v celém rozsahu do orné půdy (a to i včetně stavby umístěné na p.č. 1197/1).
Do západní části řešeného území zasahuje vzdušné vedení VN 22kV. Souběžně se severní hranicí parcely č. 1201 vede podzemní kabel VN 22kV.
Součástí řešeného území je i přístupová komunikace p.č. 760 napojují lokalitu na ul. Na Kopci. Maximální šířka veřejného prostoru (mezi oplocením) je 6m. Šířka vozovky se pohybuje kolem 3-4m.

Využití řešeného území ovlivňují tyto limity:

- ochranné pásmo venkovního vedeni el. sítě VN 22kV je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na každou stranu 7 m
- ochranné pásmo kabelového vedení el. sítě VN 22kV je 1m po obou stranách krajního kabelu
- silniční ochranné pásmo, tvořené prostorem ohraničeným svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti 50 m od osy vozovky silnice I. třídy č.11
- z územního plánu vyplývá pro řešené území akceptace:
  - podmínek vyplývajících z územního plánu P5, K6 , což znamená akceptace průchodu liniových vedení - kanalizace a STL plynovod

Vlastnické vztahy v území.

Stávající struktura vlastnických vztahů je patrná z přiložené tabulky :

Zastoupení jednotlivých vlastníků v území a jejich podíl vlastnictví z celkové výměry řešeného území činí:

parcela č.	vlastník		výměra v m^2	druh pozemku	procentuální podíl
1207	Kusyn Ivo	Pivovarská 273, 747 64 Velká Polom	4149,00	orná půda	26,92
část 1206/1	Kotala Romuald Ing. a Kotalová Zdenka	Stodolní 122, 747 64 Velká Polom	3836,00	orná půda	24,89
1202/1	Hlavenka Petr	Na Kopci 451, 747 64 Velká Polom	1831,00	orná půda	11,88
1202/5	Kotala Romuald Ing. a Kotalová Zdenka	Stodolní 122, 747 64 Velká Polom	2,00	orná půda	0,01
1201	Kopřiva Matěj Mgr. a Kopřivová Mariana Bc.	Stodolní 426, 747 64 Velká Polom	1786,00	orná půda	11,59
1197/1	Konečná Marta	Spojů 836/3, Poruba, 708 00 Ostrava	2382,00	orná půda	15,45
1197/2	Furmánek Zdeněk	Špálova 50/26, Přívoz, 702 00 Ostrava	797,00	orná půda	5,17
1197/3	Popek Jiří a Popková Alena	Na Kopci 444, 747 64 Velká Polom	289,00	orná půda	1,87
760	Obec Velká Polom	Opavská 58, 747 64 Velká Polom	342,00	orná půda	2,22
celkem			15414,00		100,00

Pozn. výměry byly zjištěny z ČÚZK a měřením ploch v programu MicroStation V8i z aktuální katastrální mapy poskytnuté objednatelem studie. Rozdílné hodnoty mezi údaji evidovanými na katastru a údaji evidovanými ve studii vznikají rozdílným zaokrouhlováním zjištěných výměr.

A.3.VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA OBEC

Řešená lokalita se nachází v příznivé poloze ve vztahu k centrální části obce a přírodnímu prostředí. Z lokality jsou hezké výhledy do okolní krajiny a vyvýšená poloha obce tyto výhledy dále ještě umocňuje. Řešená lokalita se nachází ve výšce 342-350 m n. m..

Pozice lokality ve vztahu k docházce za základní vybaveností je vcelku příznivá – do ZŠ cca 750m, k nákupnímu centru je to cca 350m a do sportovního areálu cca 800m. Autobusová zastávka je U lihovaru, nebo na autobusovém stanovišti (600-750m).

Navržena lokalita je v souladu s platným územním plánem ve znění změny č.1.

Plocha BI-Z3 řešená US2, byla do platného územního plánu převzata z předchozího územního plánu. Řešené území je v současnosti částečně ovlivněné existencí silnice I/11 a to zejména hlukem a emisemi z provozu na této silnici (přes 13000 vozidel/24 hod.).

S lokalitou řešenou v územní studii US2 bezprostředně sousedí lokalita řešená US1, která je taktéž navržena pro bydlení v RD. Obě řešené lokality vzhledem k poloze vůči obci, stávajícím inženýrským sítím a geomorfologii se vzájemně ovlivňují. Platný územní plán předpokládá vzájemné propojení obou lokalit technickou infrastrukturou z důvodů zajištění stability obsluhy obou území a splnění požadavků předpisů na dodávky nezávadné pitné vody.
K problematice viz . výkres B.1.

A.4. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

Jaké jsou klady řešeného území? Na čem lze stavět další úvahy o reálnosti využití území?

- velmi hezké okolí - prostředí (blízkost krajinné zeleně, krásné výhledy)
- blízkost vhodných ploch pro denní rekreaci (blízkost lesů, sportovní plochy, pěší turistika a cykloturistika)
- velmi příznivá dopravní dostupnost do centra obce a také i významných center osídlení Opavy a Ostravy
- dobrá pěší dostupnost základní občanské vybavenosti a autobusové zastávky
- možnost napojení na inženýrské sítě (STL, voda, elektro).

Jaké záporné stránky má řešené území?

- velmi úzký a dle právních předpisů nevyhovující přístup do lokality. Příjezdová komunikace o šířce 3-4m se nachází ve veřejném prostranství o šířce 6m. Vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn v § 22 stanovuje při obousměrném provozu min. šířku veřejného prostranství 8m. Stávající rodinné domy jsou od místní komunikace vzdáleny pouze 6m popř. 8m. Po dobu stavby RD v lokalitě řešené US2 budou v této vzdálenosti projíždět nákladní automobily a stavební stroje. Je zřejmé, že míjení nákladních vozidel po dobu stavby, ale i následně bude velmi problematické.
- blízkost velmi zatížené silnice I.tř. Tento negativní faktor v roce 2015 zanikne.
- sklon terénu, který ovlivňuje optimální využití plochy a je nepříznivý pro dopravní obsluhu plochy
- scházející inženýrské sítě (chybí zejména, kanalizace vyústěná v obecní ČOV) a s tím související ekonomická náročnost na přípravu lokality pro výstavbu
- průchod VN 22 KV, který omezuje využití Z části řešeného území
- průchod kabelového vedení VN 22kV, které významně předurčuje možnosti využití jižní části řešeného území
- majetkoprávní vztahy (různorodost vlastnických vztahů)
- potřeba zajistit (popř. zachovat) zpřístupnění stávajících ploch při jižním okraji řešeného území (zejména zachování zpřístupnění pozemku č.10)

Jaké cíle si klade návrh územní studie?

- vytvořit příznivé podmínky pro bydlení v rodinných domech při akceptaci limitů
- navrhnout:
  - koncepci dopravní obsluhy lokality
  - optimální parcelaci území při respektování limitů využití území a zohlednění majetkoprávních vztahů v území
  - doplnění prostorových a funkčních podmínek pro umístění staveb vyplývajících z ÚP ve vymezených parcelách při zohlednění hodnot v území
- zachovat prostupnost územím pro pěší a cyklisty a zachovat zpřístupnění sousedních ploch
- prověřit možnosti jiné možnosti propojení lokalit US1 a US2

Urbanistické řešení vychází z těchto koncepčních zásad:

- veřejné prostory vymezit tak, aby v nich bylo možné:
  - umístit komunikace s přijatelnými parametry pro dopravní obsluhu území
  - umístit technickou infrastrukturu v polohách nejvhodnějších k zajištění vzájemných normových odstupů a současně umožňující provádění případných oprav při současném zajištění dopravní obsluhy řešeného území
  - akceptovat stávající kabelové vedení VN 22 kV
  - umožnit budoucí komunikační propojení s lokalitou řešenou US1
  - umožnit v souladu s požadavky územního plánu vzájemné propojení technické infrastruktury (zejména rozvody pitné vody, vedení STL, případně i kanalizace) v lokalitách řešených US1 a US2
- napojení lokality pro silniční dopravu zvolit tak, aby byly akceptovány rozhledové parametry zajišťující bezpečný vjezd a výjezd z lokality na nadřazenou silniční síť
- zachovat zpřístupnění stávajících ploch
- respektovat stanovené limity a záměry vyplývající z ÚP a ÚAP

Uvedené zásady jsou do řešení promítnuty a akceptovány.

Celkem je navrženo 9 RD. Uvedený počet RD považovat za minimální. Průměrná velikost navržených parcel pro bydlení se pohybuje kolem cca 1106m^2.
Podrobnější informace o výměrách parcel a podmínkách pro výstavbu jsou uvedeny v kap. A.5.
Návrh urbanistického řešení je patrný z výkresu B.6.

A.5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ STAVEB

A.5.1. Podmínky prostorového uspořádání území

Z územního plánu pro řešení lokality vyplývají tyto závazné podmínky (uvedeny podmínky s významem pouze pro řešené území):

1. Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití a provádění změn v zastavěném území, plochách zastavitelných a přestavbových budou respektovány:
- a) Všeobecné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž platnost se vztahuje na zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavbové;
- b) Podrobné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití;

2. O navrhovaném využití, o kterém nelze jednoznačně rozhodnout dle ustanovení uvedených v bodu 1 kap. I.A.6., rozhodne vždy příslušný stavební úřad na základě převažujícího účelu využití a posouzení místních podmínek.

a) Všeobecné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž platnost se vztahuje na zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavbové:

a) Všeobecné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž platnost se vztahuje na zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavbové:

3. vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání;

4. v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavbových respektovat:
- 4.1. vymezení ploch ve struktuře jak je vymezena ve výkresu I.B.2.;
- 4.2. stávající trasy nadřazené dopravní a technické infrastruktury;

5. pokud se dále v podmínkách stanoví povinnost respektovat (akceptovat) nadřazenou technickou infrastrukturu, chápe se tímto povinnost strpět průchod technické infrastruktury v příslušné ploše, přičemž se připouští změna polohy trasy technické infrastruktury v rámci dotčené plochy. Změna trasy nesmí znemožnit popř. ohrozit účel, pro jaký byla technická infrastruktura vybudována, popř. navržena.

6. v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavbových **se připouští**:
- 6.1. ve vymezených zastavitelných plochách realizovat příjezdové komunikace, odstavné a provozní plochy pro přímou obsluhu funkční plochy (zejména chodníky, místní a účelové komunikace, parkoviště, obratiště, manipulační plochy – v kapacitě potřebné pro provoz situovaných zařízení, určené dle příslušných norem, pokud jejich negativní vlivy nepřesahují míru přípustnou pro základní funkci plochy), pro které vzhledem k významu a velikostí nebylo účelné vymezit samostatnou dopravní plochou;
- 6.2. ve vymezených zastavitelných plochách realizovat liniové stavby technické infrastruktury (inženýrské sítě jako vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody, telekomunikační kabely) v rozsahu nezbytném pro zajištění funkce plochy;
- 6.3. ve vymezených zastavitelných plochách realizovat stavby zařízení technické infrastruktury pro přímou obsluhu ploch (zejména trafostanice, regulační stanice, výměníkové stanice, malé čistírny odpadních vod, přečerpávací stanice, vodojemy, lokální prostory pro sběr komunálního odpadu, apod.) pro které vzhledem k významu a velikostí nebylo účelné vymezit samostatnou plochu technické infrastruktury a které svou funkcí a polohou nenaruší:
  - 6.3.1. základní koncepci obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou stanovenou v grafické části ÚP

  Vlastní polohu zařízení technické infrastruktury v zastavitelných a přestavbových plochách upřesní podrobná dokumentace.
- 6.4. provedení dílčích přeložek liniových vedení inženýrských sítí ve vymezených zastavitelných plochách do vhodnější polohy za podmínky, že nebude narušena celková koncepce obsluhy území technickou infrastrukturou znázorněna ve výkresech uvedených v bodě **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**. Přeložky inženýrských sítí musí být vedeny tak, aby jejich přeložením nedošlo k podstatnému ztížení, popř. nebylo znemožněno, využití zastavitelných ploch.

7. realizace přípustných činností uvedených pod bodem 6. této kapitoly nesmí svými vlivy zhoršit užívání a prostředí funkčních ploch, pro něž jsou povoleny a ploch sousedních;

8. v zastavěném území, plochách přestavbových a zastavitelných se **nepřipouští**:
- 8.1. umístění nových staveb a provádění změn dokončených staveb, pokud účel a využití staveb nebude v souladu se stanovenými podrobnými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití;

b) Podrobné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití:

9. obecná ustanovení s účinnosti pro stanovené podrobné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití:
- 9.1. pokud se v textu a vložených tabulkách vyskytuje níže uvedený pojem, chápe se tímto:
  - 9.1.1. **význam využití plochy** – stanovuje, zdali jde o plochu zastavitelnou, plochu přestavbovou popř. územní rezervu. Pokud je uveden stabilizovaný stav, chápe se tímto, že plocha není dotčena návrhem územního plánu (nemění způsob stávajícího využití plochy);
  - 9.1.2. **převažující účel využití (hlavní využití)** - uvádí stávající, nebo požadovaný (navrhovaný) převažující způsob využití plochy. Pokud se uvádí převažující (majoritní) způsob využití, chápe se tímto využití, které plošně převažuje. Ostatní (doplňkový) způsob využití plochy se připouští, pokud nebude v rozporu s platnými právními předpisy k ochraně zdraví, nebude bránit realizaci hlavního využití a pokud nebude v rozporu s dalšími podmínkami uvedenými tabulce;
  - 9.1.3. **přípustné využití** - stanovuje jaký jiný (doplňkový) způsob využití plochy se připouští, aniž by byl narušen, nebo znemožněn převažující (hlavní) způsob využití;
  - 9.1.4. **nepřípustné využití** - stanovuje způsob využití, který se v ploše nepřipouští (stavby a činnosti, které nelze v ploše povolovat);
  - 9.1.5. **podmíněně přípustné využití -** vymezuje způsob využití, který je podmíněn splněním určitých podmínek (např. vypracování územní studie), nebo ho lze povolit až po předložení průkazu (na základě předložení konkrétního záměru, místního šetření v terénu, ověření podmínek na základě podrobné dokumentace zhotovené na podkladě zaměření, upřesnění technologie, která bude použita ve výrobních objektech, průkazu o max. hladině hluku, zastínění sousedních pozemků, nároků na dopravní obsluhu, apod.), že nebude negativně ovlivňovat převažující využití a realizací záměru nedojde k ohrožení či zhoršení podmínek pro bydlení;
  - 9.1.6. **podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu** - stanovují základní podmínky k ochraně krajinného rázu a k zamezení

vzniku nadměrné exploatace území (nadměrná hustota zastavění, nadměrné obestavění ploch s negativními vlivy na obytné prostředí, zhoršení odtokových poměrů v území, nepřijatelné narušení architektonického uspořádání obce, popř. části obce, apod.). Stanovené podmínky nenahrazují podmínky uváděné v územním rozhodnutí a nenahrazují regulační plán;

9.2. před rozhodnutím o využití zastavitelných ploch bude provedeno prověření, zda do plochy nezasahuje funkční meliorace. Na základě prověření budou případně upřesněny v územním rozhodnutí podmínky k zajištění její funkceschopnosti;

Podrobné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení individuálního **BI**	
	Význam využití ploch – zastavitelné plochy
BI-Z3	Podmínky pro využití ploch: 1. převažující účel využití (hlavní využití) → bydlení v rodinných domech 2. přípustné využití pro: → veřejnou vybavenost (sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, správa) → komerční zařízení (maloobchod, stravovací a ubytovací služby, administrativa) → nevýrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše → kulturu a církevní účely, → tělovýchovu a sport včetně: – technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu k zajištění provozu plochy – dopravní infrastruktury nezbytné k zajištění dopravní obsluhy plochy (místní komunikace, parkoviště pro os.automobily,chodníky,cyklistické stezky,manipulační plochy apod.) – veřejných prostranství a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště, apod. pokud v bodě 3 a 4 není stanoveno jinak 3. nepřípustné využití pro: → činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru → stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, drobnou výrobu a výrobní služby, stavby pro velkoobchod, maloobchodní velkoplošné a velké prodejny; maloobchodní prodejny specializované střední, velké a velkoplošné, maloobchodní prodejny ostatní, apod. → výstavbu bytových domů → garáže a plochy pro odstavování nákladních a spec. vozidel; → parkoviště, s výjimkou parkovišť pro osobní motorová vozidla, → zakládání nových zahrádkářských osad 4. podmíněně přípustné využití pro: → rozhodnutí o využití plochy BI-Z3 je podmíněno zpracováním územní studie, která ověří optimální vnitřní uspořádání ploch (urbanistické řešení), upřesní podmínky prostorového uspořádání včetně případného vymezení veřejných prostranství a napojení ploch na dopravní a technickou infrastrukturu; → využití plochy BI-Z3 je podmíněno: • akceptací průchodu plynovodního potrubí. Polohu vedení technické infrastruktury upřesní územní studie • akceptaci průchodu kanalizačního potrubí. Polohu vedení technické infrastruktury upřesní územní studie Uvedené podmínky pro plochy BI-Z3 platí, pokud v rámci zpracování podrobné dokumentace nebude navrženo k realizaci vhodnější řešení, aniž by došlo ke zhoršení obsluhy technickou infrastrukturou v samotné ploše a v navazujícím území.
	5. podmínky prostorového uspořádání, **včetně** základních podmínek ochrany krajinného rázu: → koeficient míry využití území KZP = 0,3 (koeficient zastavění plochy) → výšková hladina zástavby se stanovuje max.12m nad okolním terénem

Územní plán ukládá prověřit změny využití územní studii jako podmínky pro rozhodování o změnách ve využití území v těchto vymezených plochách a koridorech:

ozn. plochy, koridoru k prověření územní studii	vymezení území k prověření územní studii	cíl prověření změn ve využití území	poznámka
US 2	BI-Z3	prověření optimálního rozvržení parcelace, vymezení ploch veřejných prostranství, návrh dopravní a technické infrastruktury, stanovení podrobných podmínek pro výstavbu RD, napojení lokality na komunikační systém obce	nalézt vhodnou polohu pro průchod inženýrských sítí mezi plochami BI-Z2 a BI-Z3 přes plochu BI-26

Specifikace omezení v území vyplývající z rozhodnutí o pořízení územní studie:

ozn. plochy, koridoru k prověření územní studii	specifikace omezení pro povolování staveb a provádění změn v území do doby pořízení územní studie (ÚS)
US 2	do doby pořízení územní studie nesmí být ve vymezeném území činěny kroky, které prověření a stanovení podmínek pro další využití území na základě studie znemožní. Nepřipouští se navrhovat změny v území, které s touto podmínkou budou v rozporu a mohly by znemožnit prověření cíle (s výjimkou uvedenou v odst.3 této kapitoly). Do doby pořízení US se v předmětném území připouští: - využití plochy jako plocha zemědělská a v zastavěném území jako zahrada (dle zjištěného stavu při provedení průzkumů a rozborů tj. 082010) včetně akceptace podmínek stanovených pro plochy zemědělské a plochy zahrad uvedené v kap. I.A.6.

Územní plán vymezuje tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci:

Ozn. ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci	Vymezení ploch dotčených podmínkou ve sl. 1	Hlavní využití plochy
1	2	3
DP 2	BI-Z3	plocha bydlení individuálního

Specifikace omezení v území vyplývající z podmínky dohody o parcelaci:

Ozn. ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci	specifikace omezení pro povolování staveb a provádění změn v území do doby uzavření dohod o parcelaci
DP 2	do doby uzavření dohody o parcelaci nesmí být ve vymezeném území činěny kroky, které by uzavření dohody znemožnilo. Nepřipouští se provádět změny v území, které s touto podmínkou budou v rozporu s výjimkou: • realizace průchodu kanalizace (podmínka K6) • realizace průchodu plynovodu (podmínka P5)

Pro naplnění stanovených podmínek pro prostorové uspořádání území a stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu územní studie doplňuje tyto podrobné podmínky:

1. pokud se hovoří o respektování navržené stavební čáry, chápe se tím, že se této čáry musí dotýkat stavba rodinného domu - lícem obvodového zdiva, popř. pokud je stanoven úhel sklonu průčelí objektu vzhledem ke stavební čáře, tak min. jedním rohem RD;
2. max. přiblížení doplňkových staveb k oplocení parcely stanovuje výkres B.5. (vzájemné odstupy staveb hlavních upravují platné právní předpisy);
3. maximální výška staveb od okolního terénu nesmí být vyšší než 11m;
4. nepřipouští se na parcelách umísťovat mobilní domy;
5. připouští se kromě stavby hlavní na parcelách umísťovat:
   - garáž a kryté odstavné stání (případně dvojgaráž, nebo přístřešek pro 2 automobily, pokud to prostorové podmínky a stanovené podmínky připouští);
   - hospodářský objekt o jednom nadzemním podlaží do 25 m2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, podsklepený nejvýše do hloubky 3 m, který souvisí nebo podmiňuje bydlení a neslouží k výrobě a skladování hořlavých látek, nebo výbušnin;
   - bazén do 40m2 zastavěné plochy
   - případnou stavbu pro podnikatelskou činnost na pozemku rodinného domu lze povolit 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.

   samostatně stojící stavby uvedené v tomto odstavci lze situovat pouze v části zahradní (hospodářské, popř. rekreační – viz C. Pojmy a zkratky). Výjimku lze učinit u staveb garáží a krytých stání, pokud budou součástí, nebo budou stavebně spojeny se stavbou hlavní tj. s RD.
6. v prostoru mezi stavební čarou a uliční čarou (v předzahrádce) se připouští umístit pouze:
   a) pergolu
   b) oplocení, ve kterém se na styku s veřejným prostranstvím připouští umístění zařízení nezbytných pro napojení RD na technickou infrastrukturu (HUP, regulátor tlaku a plynoměr, jisticí skříň, elektroměrovou rozvodnice, apod.) a krytý prostor pro umístění nádoby na směsný, popř. tříděný odpad
   c) pokud to místní podmínky dovolí, lehký přístřešek (jen sloupky a zastřešení) pro osobní automobily, z kterého bude možný přímý výjezd do veřejného prostoru. Místními podmínkami se chápe, že zaparkovaný automobil musí být celou svou délkou na pozemku parcely, při výjezdu nesmí být ohrožena bezpečnost provozu na komunikaci (musí být zajištěn bezpečný rozhled) a musí být respektována případná odstavná stání ve veřejném prostoru. Brána v oplocení se nesmí otevírat do veřejného prostranství. Doporučuje se, aby dle místních podmínek i tyto přístřešky pokud možno nezasahovaly do prostoru předzahrádek;
7. na pozemcích provést opatření, jejichž cílem bude zabezpečení zasakování srážkové vody, popř. její zadržení před svedením do dešťové kanalizace na pozemku RD. Územní plán stanoví max. koef zastavění pozemku 0,3 tj. 30% z výměry parcely (chápe se objektů RD včetně garáží, doplňkových staveb, lehkých přístřešků na auta, popř. altánů, apod.). Ze srovnání s vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn lze dovodit, že rozsah ostatních zpevněných ploch (teras, chodníků, vjezdů, apod.) může být max. 30% z výměry parcely. Min. 40% výměry parcely pak musí být schopné vsakování dešťové vody;
8. respektovat ochranné pásmo vzdušného a kabelového vedení VN 22 kV

Další podmínky mají doporučující charakter:

- garáže u novostaveb rodinných domů se doporučuje v rámci uvolnění pozemku pro zeleň stavebně spojit s objektem RD.

Návrh prostorových podmínek je patrný z výkresu B. 5. Pro jednodušší identifikaci jsou nově navržené parcely pro výstavbu RD označené čísly (1-9), parcela se stávající stavbou 10, a plochy ostatní (A – soukromá zahrada a B-zeleň ostatní).
Parcela A vznikla změnou uspořádání parcel a změnou organizace dopravní obsluhy. Plochu lze využít jako veřejnou zeleň, nebo ji lze funkčně připojit jako zahradu k RD na parc.č. 761/1.

Velikosti parcel pro bydlení

parcela číslo	plocha pozemku v m²	závazné podmínky
1	2	5
1	1245	akceptovat ochranné pásmo vedení VN 22kV
2	1024	
3	1061	
4	1188	
5	787	
6	912	
7	912	
8	859	akceptovat ochranné pásmo vedení VN 22kV
9	976	
10	2097	akceptovat ochranné pásmo vedení VN 22kV
	11062	

Bilance ploch uplatněných v řešení územní studie

Údaje o řešeném území		m2 celkem		m2 na 1 RD
Rozloha řešeného území		15414,00		1541,40
Plocha pozemků pro nové RD		11061,61		1106,16
Plocha veřejného prostranství		3909,54		390,95
z toho :	plochy pozemních komunikací (1)		1538,43	153,84
	plochy pozemních komunikací (2)		261,64	26,16
	plochy chodníků			0,00
	ost. zeleň		2109,47	210,95
	plocha veřejného prostranství - veřejná zeleň (3)		0,00	0,00
Plochy ostatní		432,59		43,26
Korekce rozdílů ze zaokrouhlování výměr		10,26		1,03
Počet RD	10			

Vysvětlivky:
1 Plochy komunikací k přímé obsluze RD v řešeném území
2 Plochy komunikací, jejichž vymezení bylo vyvolané k zajištění zpřístupnění návazných ploch/objektů
3 Plocha veřejného prostranství dle §7 odst.2 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn

Návrh na změnu vlastnických vztahů vyvolaných přeparcelací řešeného území

Označení plochy	Vlastník	Podíl v řešeném území (v %)	Podíl na ploše pro výstavbu RD (v m²)	Návrh na přidělení parcely	Rozdíl vzniklý přeparcelaci k vyrovnání mezi vlastníky	Podíl na celkové ploše veřejného prostranství v m²	Podíl na ploše veřejného prostranství - veřejná zeleň (1) v m²
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Kusyn Ivo	26,92	2977,46	2+3+5	-105,35	1052	0
B	Kotala Romuald Ing. a Kotalová Zdenka	24,89	2752,84	6+7+8	-71,28	973	0
C	Hlavenka Petr	11,88	1313,99	4	-126,39	464	0
B	Kotala Romuald Ing. a Kotalová Zdenka	0,01	1,44	0	0	1	0
D	Kopřiva Matěj Mgr. a Kopřivová Mariana Bc.	11,59	1281,69	1	-36,31	453	0
E	Konečná Marta	15,45	1709,40	10	387,60	604	0
F	Furmánek Zdeněk	5,17	571,95	9	404,05	202	0
G	Popek Jiří a Popková Alena	1,87	207,40	0	-207,40	73	0
H	Obec Velká Polom	2,22	245,43	0	-245,43	87	0
CELKEM		100	11 062	10	-0,52	3 910	0

Vysvětlivky:
1 Plocha veřejného prostranství dle §7 odst.2 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn
Ve sl. 1 je ozn. pozemků vázáno na výkres B.3.

Ve výše uvedené tabulce je nutné chápat uvedené údaje jako námět zpracovatele územní studie, jak by mohlo být území vlastnicky uspořádané po přeparcelování území a akceptaci stanovených požadavků a „vkladů“ jednotlivých vlastníků do řešení změn v území. Zejména údaje uvedené ve sloupcích 5 a 6 a grafické znázornění možné nové vlastnické struktury ve výkresu B.4., nutno chápat jako jedno z možných řešení. Bude již záležet na samotných vlastnících, jakou strukturu vlastnického uspořádání řešeného území si dohodnou v rámci uzavření dohody o parcelaci.

Pro snazší orientaci v tom, k jakým změnám ve vlastnických vztazích by mohlo dojít, je každému vlastníkovi přisouzena barva v tabulce „Zastoupení jednotlivých vlastníků v území a jejich podíl vlastnictví z celkové výměry řešeného území“ vložené v kap. A.2. a ve výkresu B.3.. Uvedená tabulka a výkres B.3. dokumentují současné vlastnické vztahy.

V tabulce „Návrh na změnu vlastnických vztahů vyvolaných přeparcelaci řešeného území“ vložené v této kapitole a ve výkresu B.4. je znázorněn příklad, jak by mohlo být řešené území vlastnicky uspořádané při akceptaci všech stanovených požadavků a podmínek. V tabulce i ve výkresu jednotlivé barvy přísluší stejným vlastníkům. V tabulce jsou uvedeny i příslušné podíly jednotlivých vlastníků na řešení společných částí nezbytných k zajištění řádného fungování lokality. Obdobně bude postupováno při řešení technické infrastruktury. Tyto podrobnosti jsou již ale předmětem dohody o parcelaci a v této studii jde pouze o námět na jedno z možných řešení nového uspořádání území.

A.5.2. Podmínky architektonického řešení staveb

Rodinné domy

Rodinné domy budou jednopodlažní se šikmými střešními rovinami s možností využití podkroví pro bydlení. Lze připustit pro skupiny domů kombinace rovných ploch a šikmých střešních rovin s tím, šikmé střešní roviny by měly u objektu RD převládat.
Připouští se vzhledem ke sklonitému terénu členění objektu RD na provozní celky osazené v různých úrovních s cílem minimalizovat zásahy do rostlého terénu. Ve střešních rovinách se připouští vložení vikýřů a střešních oken.
Barevnost fasád domů se doporučuje volit v teplých tlumených pastelových barvách, vyvarovat se ostrých kontrastních barev, které by příliš poutaly pozornost v dálkových pohledech.
Připouští se ozeleněné střechy.
Nepřipouští se vlnitý eternit, vlnitý plech, velkoformátové plechové šablony, asfaltové krytiny (asf. pásy, šablony apod.), krytiny na bázi plastu, sklolaminátu, apod.
Srubové, nebo viditelně celodřevěné stavby nejsou přípustné.

Vzhledem k tomu, že zpracovateli studie v době jejího zpracování nebyli známi budoucí stavebníci (nemusí být totožní se současnými vlastníky), způsob realizace a financování výstavby RD, byly ve výkresech zakresleny pouze informativně jednopodlažní domy běžné půdorysné velikosti (s obytným podkrovím). Součástí domků je znázorněna i garáž a menší hospodářská přístavba stavebně spojená s garáží. Schematizovaný RD představuje zastavěnou plochu cca 160m². Zobrazené objekty mají za cíl pouze prokázat reálnost využití jednotlivých navržených parcel. Z rozmístění objektů vyplývají regulativy, které by měly být následně závazné pro zájemce o výstavbu rodinných domů. Vnější tvar objektů bude upřesněn dle vnitřní dispozice jednotlivých objektů vycházející z osazení RD na terénu, oslunění parcely a orientace místností ke světovým stranám.
Složitějším pro využití jednotlivých parcel bude zejména sklon terénu, který neumožňuje osadit objekty RD o velké zastavěné ploše (např. bungalovy), aniž by se nemusely dělat rozsáhlé zemní práce a úpravy terénu.
Doporučuje se vyvarovat nevhodných tvarových a hmotových úprav, mezi které lze zařadit:

- převýšené objekty (s výškou větší jak 2 NP, přičemž je vhodnější vzhledem ke svažitému terénu preferovat jednopodlažní objekty s možností využití podkroví).
- větší četnost a nepřiměřená hmotnost doplňkových staveb ke stavbě hlavní (garáže, hospodářské objekty, objekty sloužící k podnikání, apod.)
- nevhodné terénní úpravy vyvolávající přesuny velkého množství zeminy, vytváření nevhodně vysokých terénních stupňů, rozsáhlých opěrných zdí z kamene, nebo svahových tvárnic, vysokých zářezů, násypů, apod.
- vysoké a plné oplocení pozemku
- osázení střešních rovin velkými solárními panely (s lesklým povrchem)
- nevhodné zastřešení (netradiční tvary střech jako pultové střechy, rovné střechy, zakřivené střechy-kupole, válcové světlíky, apod.), popř. vyvedení a zakončení svislých konstrukcí nad střešní roviny ve formě cimbuří, věžiček, apod.

Stavby doplňkové ke stavbě hlavní

Stavby doplňkové by měly být sladěny po materiálové i barevné stránce se stavbou hlavní. Nepřipouští se realizovat stavby z nevhodných materiálů (vyřazené plechy, plastové tabule, pražce, apod.).
Doporučuje se stavebně spojit s objektem RD.

Oplocení

Plot oddělující parcely od veřejného prostranství:

- může být vysoký max. 120 cm. Nesmí být plný, zděný (z tvarovek, cihel, bloků apod.), popř. kamenný, nebo betonový v celé výšce. Připouští se vyzdění v celé výšce pouze u sloupků a sloupků s integrovanými zařízeními pro plyn, elektro, popř. s výklenkem pro nádobu na směsný odpad, apod.
- připouští se použití podezdívky, jejíž výška nesmí přesáhnout 1/3 výšky plotu.
- součásti oplocení mohou být zařízení, která jsou nezbytná pro napojení RD na technickou infrastrukturu (HUP, regulátor tlaku a plynoměr, jisticí skříň, elektroměrovou rozvodnice, apod.), dále budou do oplocení vestavěny branky pro vstup pěších a brány pro vjezdy vozidel, sloupky s poštovní schránkou, zvonkovým panelem popř. kamerou, krytý prostor pro umístění nádoby na směsný odpad. Uvedená zařízení se doporučuje slučovat do stavebních celků, nádoby na směsný odpad skrýt do zděného výklenku s možností optického oddělení od ostatního prostoru roštem pro popínavé rostliny, nebo dřevěnou výplní.
- se doporučuje provádět z živých plotů, popř. z dřevěných laťových prvků, nebo kombinace zděných sloupků a laťových výplní, popř. ponechat bez oplocení.

Plot oddělující parcely v hospodářské, zahradní a rekreační části:

- se doporučuje vysoký max. 150 cm. Nesmí být plný zděný (z tvarovek, cihle, bloků apod.), popř. kamenný, nebo betonový v celé výšce. Podezdívka u plotu může být max. 25 cm vysoká nad okolním terénem
- oplocení realizovat nejlépe z drátěného pletiva, nebo kombinace drátěného pletiva se živým plotem (výška živého plotu se připouští max.3m).

Úpravy terénu

Nepřipouští se provádět zemní práce (úpravy terénu) v rozsahu, který by vyvolal násypy, nebo opěrné zdi vyšší než 1m. Minimalizovat rozsah použití opěrných zdí provedených z betonu, kamene nebo svahových tvárnic, gabionových zdí, popř. bet. palisád, apod.. Preferovat při úpravách terénu (svahování) zatravnění svahů a osázení zelení, popř. při potřebě vyrovnat terénní nerovnost využít betonové svahovky k osázení.
Jednotlivé objekty na parcelách (zejména s vyšším sklonem terénu) hmotově uspořádat (členit) do samostatných celků a osadit tak, aby byly minimalizovány nevhodné zásahy do terénu, které by vyvolaly v rámci zemních prácí stavby opěrných zdí, vytváření násypů a terénních zářezů >1 m. Provedení terénních úprav na pozemku nesmí negativně ovlivnit odtokové poměry na sousedních pozemcích
Připouští se využití sklonu terénu k vybudování podzemních podlaží.

Veřejný prostor *(chápe se veřejné prostranství včetně všech komunikací a ostatní doprovodné zeleně nacházející se mezi hranicemi parcel – oplocením)*

Součástí veřejného prostoru budou komunikace a zeleň. Ve veřejném prostoru bude situován základní mobiliář – lavičky, pouliční osvětlení, případně odpadkové koše a v plochách zeleně mimo ochranné pásmo kabelu VN 22kV, bude provedena výsadba okrasných keřů. Povrch slepých odbočujících ramen místní komunikace může být pokrytý dlažbou. V rámci veřejného prostoru bude vhodné vymezit i plochu pro umístění nádob na soustředění separovaného odpadu (dlážděný povrch, doplněný lehkou pergolou pro popínavou zeleň, popř. doplněno výsadbou okrasných keřů).

Vznik větší ucelené plochy veřejné zeleně – parku se v lokalitě vzhledem k velikosti lokality a ke stísněným územním podmínkám, nepředpokládá. K relaxaci a denní rekreaci budou obyvatelům lokality sloužit blízké plochy lesní a krajinné zeleně a plochy v centrální části obce u ZŠ a nedalekém hřišti.

A.6. NÁVRH ZELENĚ

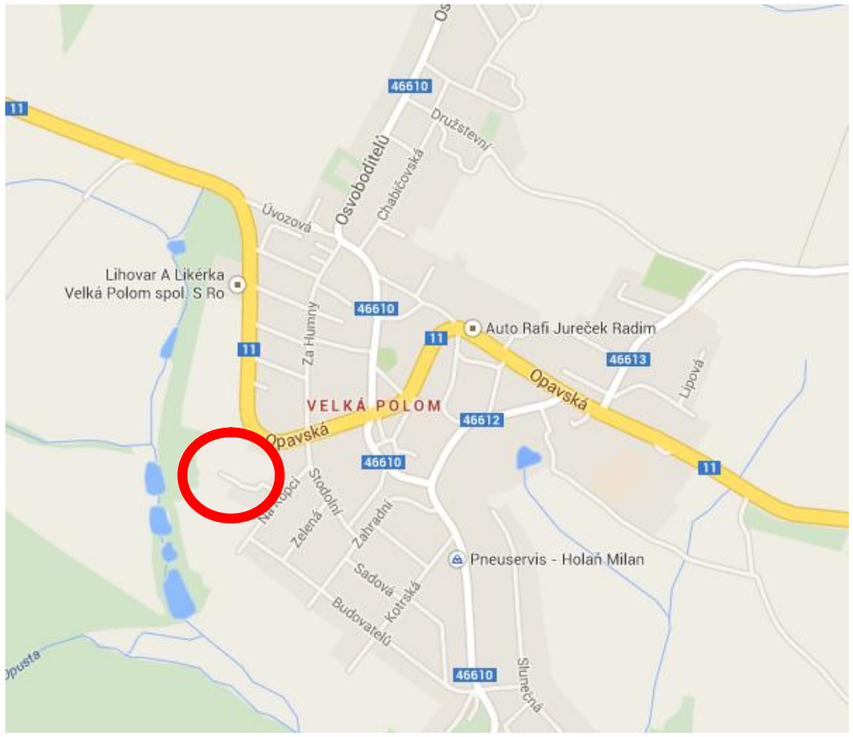
V řešeném území se nevyskytuje žádná vzrostlá zeleň. Západní hranice řešeného území je lemována lesní a krajinnou zelení.
V uličním prostoru mezi parcelami A, 9,10 a 5-8 je navrženo veřejné prostranství o šířce cca 12m, z čehož cca 6 m bude vyhrazeno pro veřejnou zeleň. Využití plochy zeleně mezi komunikací a hranicemi parcel č. 6, 7 a 8 bude ovlivněno ochranným pásmem kolem kabelu VN 22kV (2m). V tomto pásmu nebude možné sázet trvalé porosty. V ploše B bude v dosahu ochranného pásma VN 22 kV možno sázet pouze nízkorostoucí dřeviny (do výšky max. 3m). Nelze zde vyloučit, po stabilizaci názoru na optimální využití ploch řešených US1 a US2, umístění dalších liniových vedení technické infrastruktury (vodovodní řad, STL plynovodní potrubí).
Pozornost věnovat plochám předzahrádek, které budou dotvářet uliční prostranství.
Doporučuje se sázet na parcelách stromy a keře, které jsou z hlediska geografického a přírodních stanovišť v této oblasti původní a neměly by se vysazovat exotické a cizokrajné rostliny.

A.7. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Návrh dopravního řešení

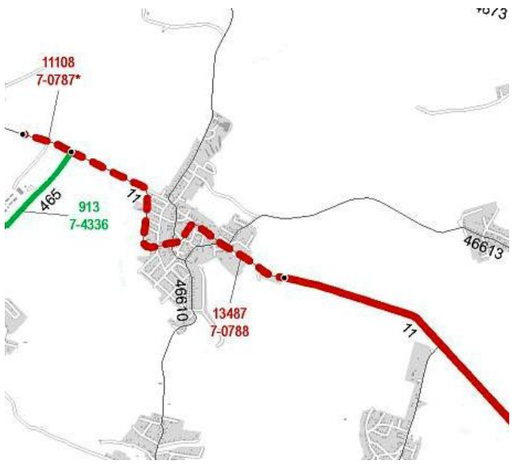
Širší dopravní vazby

Řešené území je napojeno prostřednictvím stávajících místních komunikací ul. Stodolní a Na kopci na silnici I/11. V současné době je rozestavěna přeložka I/11 vedená mimo zastavěné území obce Polom. Po jejím zprovoznění v r. 2015 dojde k zásadnímu omezení dopravy na stávající sil. I/11. Ve výhledu je předpokládáno převedení sil. I/11 do sítě krajských silnic.



Současný stav dopravní infrastruktury

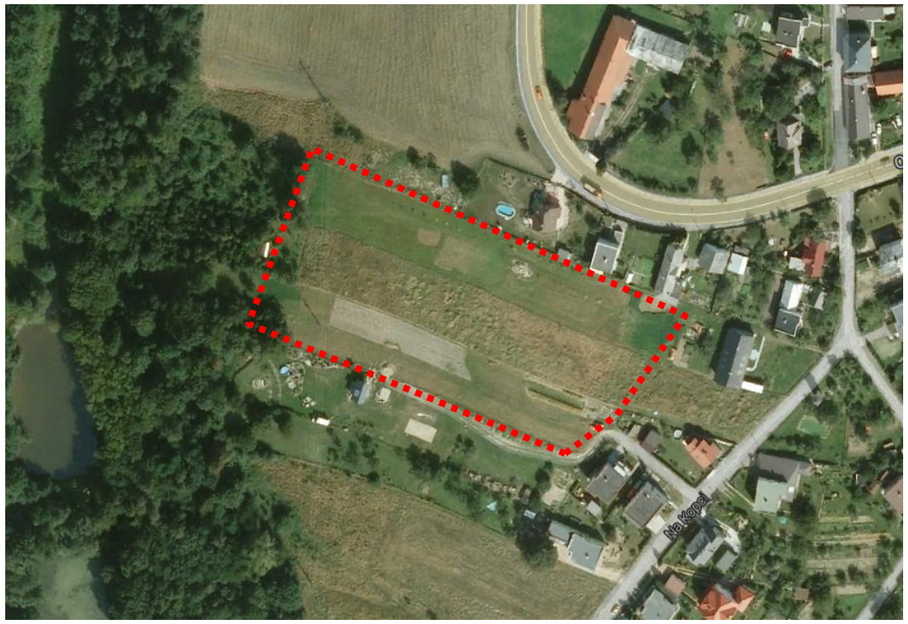
V blízkosti rozvojové plochy se nachází stávající místní komunikace s minimálním dopravním zatížením. Tyto komunikace jsou napojeny na sil. I/11, jejíž zatížení bude probíhající výstavbou přeložky zásadně omezeno. Dopravní napojení řešeného území je možné pouze krátkou cca 3,0-4,0 m širokou stávající místní komunikaci napojenou stykovou křižovatkou na MK ul. Na Kopci.
V řešeném území se nenachází žádný úsek vybudovaného chodníku, pěší využívají vozovku.



Návrh řešení

Cílem návrhu úprav bylo vyřešení těchto problémových bodů:

- návrh komunikační sítě – z rozpracovaných 5 variant bylo vybráno výsledné řešení. Varianty jsou doloženy v dokladové části
- zohlednění dopravní obsluhy stávajících objektů



Charakteristika navrženého řešení

Dopravní obsluha je zajištěná návrhem obslužné místní komunikace s šířkou vozovky 6,0 m (jízdní pruhy šířky 3,00 m). Jedná se o slepou komunikaci napojenou stykovou křižovatkou na stávající místní komunikace na ul. Na Kopci. Rozhledové poměry jsou limitovány stávající zástavbou a vyžadují dopravní značky „Stůj, dej přednost v jízdě“ s eventuálním doplněním dopravního zrcadla. Celková délka nově navrhované komunikace je cca 180 m. Kromě toho je předpokládaná rekonstrukce stávající příjezdové komunikace v parametrech jednopruhové obousměrné s výhybnami v délce cca 50 m. V koncových úsecích komunikace jsou navrženy úvrať ové obratiště pro nákladní automobily (popeláři, hasiči atd.). S ohledem na omezené dopravní podmínky a relativně malou intenzitu dopravy se předpokládá pohyb pěších na vozovce. Vozidla by měly být odstavovány na soukromých pozemcích. Šířka vozovky 6,0 m zachovává při zastavení vozidla dostatečný prostor pro průjezd, z toho důvodu nejsou v území navrženy samostatné plochy parkovišť.
Pro dopravní obsluhu rekreačních objektů podél západní hrany lokality US1 je hájen koridor pro průjezd vozidel dopravní obsluhy a pro přístup pěších. Tento koridor je navrhováno propojit do obslužné místní komunikace lokality US2.

Zásobování pitnou vodou

Návrh zásobování vodou vychází z územního plánu. Veřejným prostorem bude veden vodovodní řad napojený na stávající vodovod v ul. Na Kopci. Pro zabezpečení zokruhování vodovodu je uvažováno propojení s rozvody pitné vody v lokalitě řešené US1.

Navržené vodovody budou nadimenzovány s ohledem na hygienické zabezpečení pitné vody pro obyvatelstvo, současně umožní odběr vody pro případné hašení požáru. Z důvodu požárního zabezpečení není možno dimenzi potrubí zvyšovat, protože musí být přednostně zabezpečena hygienická nezávadnost vody v potrubí.
Vzhledem k rozpracovanému hydrotechnickému posouzení tlakových pásem správcem vodovodu, bude žádoucí při dalším rozhodování v území zohlednit navržená opatření vycházející z toho posouzení.
Bude respektováno ochranné pásmo pro potrubí do ∅ 500mm – 1,5 m od lice potrubí.
Konkrétní technické podmínky pro řešení zásobování lokality pitnou vodou vyplynou z následujících fází zpracování podrobné dokumentace (DÚR, DSP).

Odvádění odpadních a dešťových vod

Řešené území není napojeno na kanalizační systém obce. Návrh odkanalizování vychází z územního plánu. Odvedení splaškových vod z řešeného území US2 lze provést gravitačně splaškovou kanalizací do kanalizačního sběrače navrženého na ul. Na Kopci, který vyústí v obecní ČOV.
Pokud by realizace RD byla provedena před realizaci splaškové kanalizace vyústěné v obecní ČOV, lze zneškodňování odpadních vod dočasně řešit bezodtokými žumpami pravidelně vyváženými, za podmínek stanovených vodoprávním úřadem.
Vzhledem k poloze plochy US2, není tato lokalita vystavena nebezpečí záplav. Dešťová voda ve směru sklonu terénu přirozeně odtéká a zasakuje. Odvodnění ulic bude řešeno v rámci podrobné dokumentace ((DÚR, DSP). Dešťové vody z lokality bude možné svést do oddílné kanalizace v ul. Na Kopci po realizaci splaškové kanalizace vyústěné v obecní ČOV.
Nejbližší vodoteč, kde by bylo možné alt. odvést dešťové vody, se nachází pod terénním zlomem při západní hranici řešeného území společně s kaskádou vodních nádrží.

Zásobování plynem

Lokalita US2 není v současné době plynofikována. Návrh plynofikace vychází z územního plánu. Lokalita je napojena na vedení STL plynovodu, který vede v ul. Na Kopci. Případné zokruhování lze provést propojením s rozvodu plynu v lokalitě US1 (viz. výkres B.7.)
OP STL plynovodu je 1m od půdorysu plynovodu.
Konkrétní technické podmínky pro řešení zásobování lokality zemním plynem vyplynou z následujících fází – DÚR, DSP.

Zásobování elektrickou energií

Lokalita US1 bude napojena na stávající distribuční síť NN napájenou z trafostanice na ul. Na Kopci.
Konkrétní technické podmínky pro řešení zásobování lokality elektrickou energii vyplynou z následujících fází – DÚR, DSP.
V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výrobny elektřiny a elektrické stanice je zakázáno:

a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení, nebo ohrozit život či majetek osob,
d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě bude vybudováno nové veřejné osvětlení, sloužící k osvětlení nových dopravních a pěších komunikací.

A.8. VLIVY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Opatření pro zlepšení životního prostředí:

Ovzduší

- zástavbou v řešeném území nedojde ke zhoršení kvality ovzduší
- předpokládá se, že rodinné domy budou vytápěny zemním plynem.
- pojízdné plochy pro vozidlovou dopravu budou zpevněny pro snížení druhotné prašnosti
- řešené území bude na veřejných plochách i soukromých parcelách osázeno nízkou i vysokou zelení s omezením rozsahu zastavěných ploch. Rozsah zeleně vytváří podmínky pro zlepšení mikroklima lokality.
- na pozemcích RD nelze provozovat činnost, která by způsobila zhoršení kvality ovzduší (emise, pachy)

Voda

- předpokládá se, že rodinné domky budou v cílovém řešení napojeny splaškovou kanalizaci, vyústěnou v obecní ČOV
- činností provozovanou na pozemcích RD nesmí být znečištěny spodní a povrchové vody

Odpady

- obyvatelé budou separovat odpad již v domácnosti a budou ho moci ukládat, na tomuto účelu přizpůsobených sběrných místech, kde budou umístěny nádoby na jednotlivé druhy tříděného odpadu.
- odvoz odpadu od RD bude zajišťovat město v souladu s plánem odpadového hospodářství

Hluk

- v blízkosti se nachází významný zdroj hluku – silnice I/11, který po zprovoznění přeložky sil. I/11 výrazně poklesne.
- na pozemcích RD nelze provozovat činnosti, které by obtěžovaly sousední parcely nadměrným hlukem

A.9. ZÁVĚR

Územní studie US2 bude po projednání s vlastníky případně upravena a vložena do evidence územně plánovací činnosti a stane se tak neopominutelným podkladem při rozhodování o změnách v území řešeném US2.
Pro realizaci záměrů stanovených v územní studii bude nutné, v souladu podmínkami stanovenými v platném územním plánu, mezi vlastníky uzavřít dohodu o parcelaci[1] .
Jedním z vhodných a nezbytných podkladů pro uzavření dohody o parcelaci je právě územní studie, která naznačuje jedno z možných řešení přeparcelace území a nastiňuje i podíly jednotlivých vlastníků na veřejném prostranství a také i požitků plynoucích ze změny uspořádání celého řešeného území.

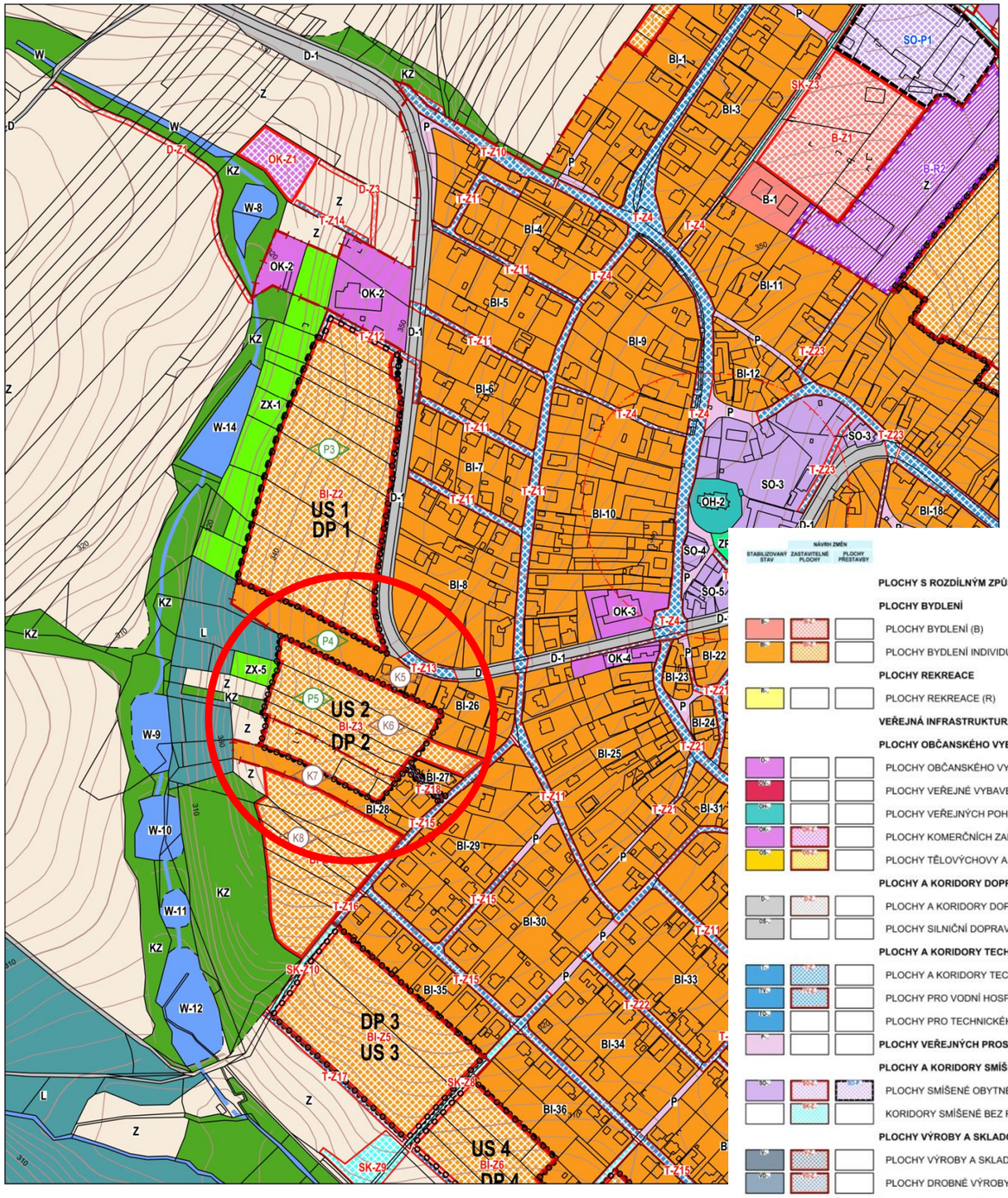
[1] *přílohou č.12 k vyhl. č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších změn*

Přijatá varianta zapracovaná ve studii, umožňuje variabilně reagovat na případnou potřebu propojení US1 a US2.

Závěrečná doporučení

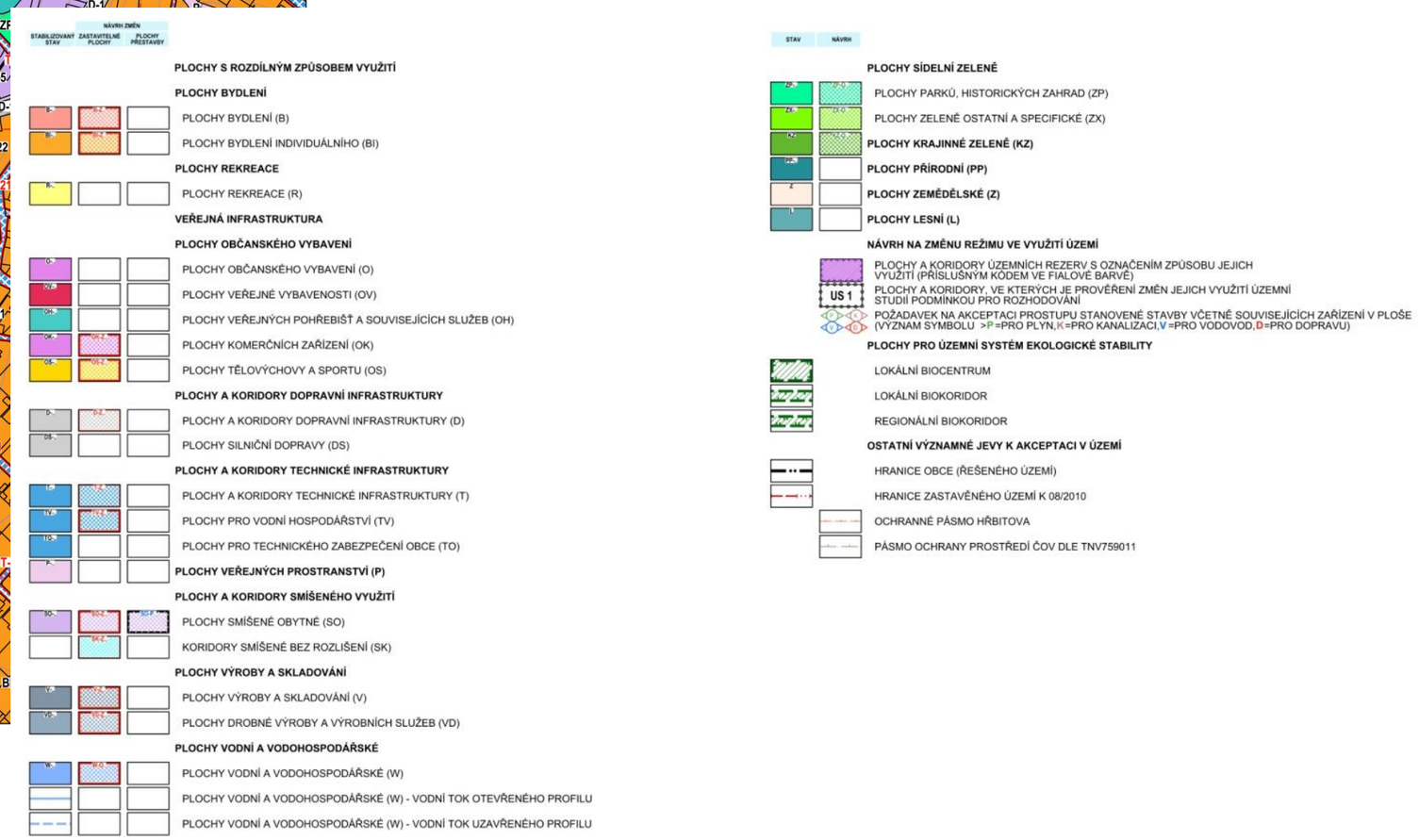
1. zvážit a na základě projednání s dotčenými vlastníky rozhodnout o možnosti dopravního propojení ploch US1 a US2 . Případnou dohodu promítnout do změny ÚP
2. před zahájením výstavby:
   a) prověřit možnost provedení změny v koncepci dopravního napojení plochy US2 přes parcelu č. 1206. Za tímto účelem se doporučuje jednat s vlastníkem plochy 1206. V případě uzavření dohody o změně v koncepci dopravního napojení plochy US2 promítnout dohodu do změny územního plánu
   b) získat závazný souhlas SME a.s. s návrhem uspořádání ploch v návaznosti na vedení VN 22kV a jeho ochranného pásma

B. GRAFICKÁ ČÁST



VELKÁ POLOM – ÚZEMNÍ STUDIE US2

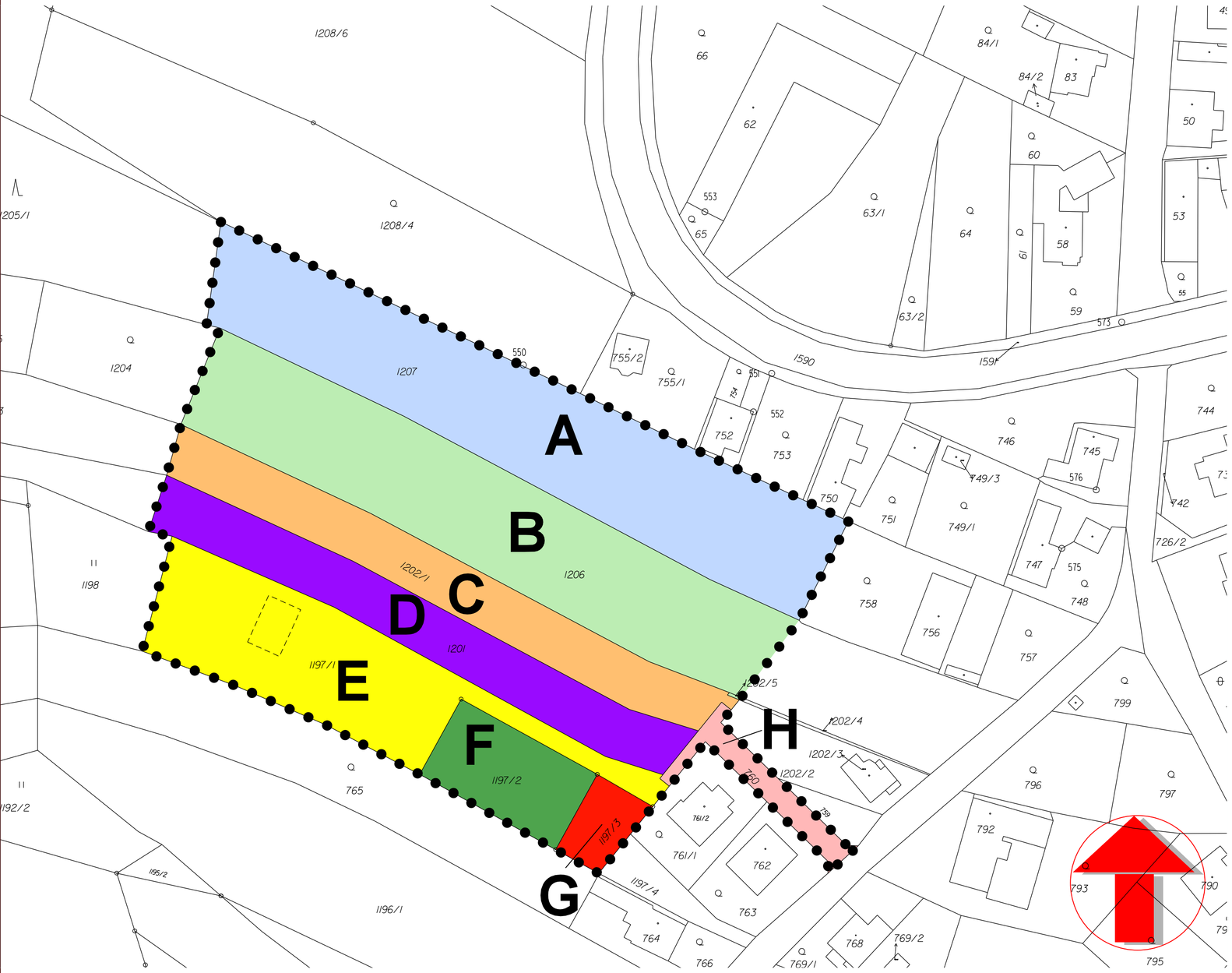
B.1. ŠIRŠÍ VZTAHY 1 : 5 000



VELKÁ POLOM
- ÚZEMNÍ STUDIE US2

B.2. SOUČASNÝ STAV 1 : 1 000

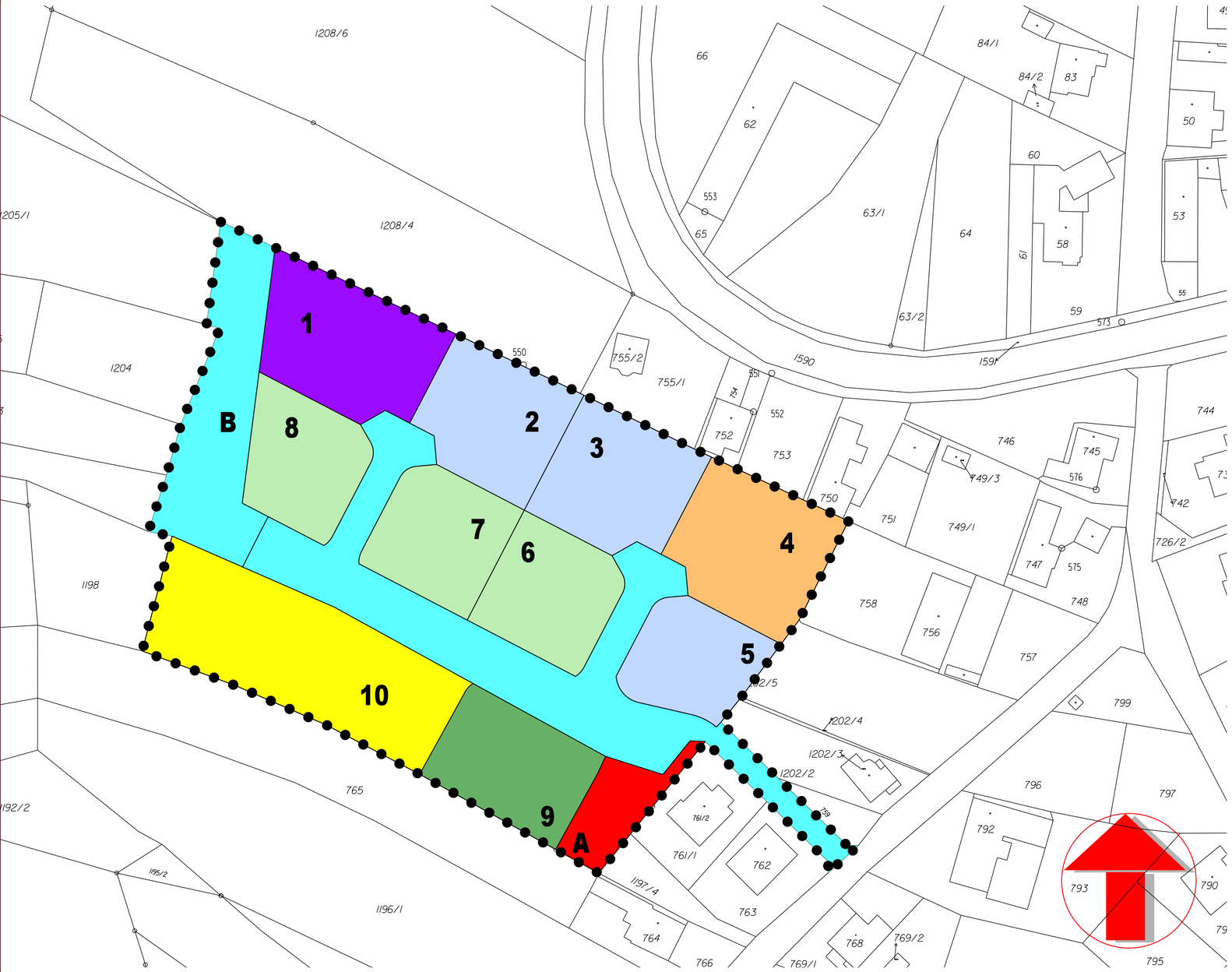
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- OBJEKTY
- OBJEKTY DOPLNĚNÉ
- KOMUNIKACE
- ZASTAVĚNÉ PLOCHY, ZBOŘENIŠTĚ, MANIPULAČNÍ PLOCHY, OSTATNÍ PLOCHY
- ZAHRADY
- TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
- ORNÁ PŮDA
- POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
- OSTATNÍ PLOCHA, NEPLODNÁ PŮDA



VELKÁ POLOM
- ÚZEMNÍ STUDIE US2

B.3. VLASTNICKÉ VZTAHY V ÚZEMÍ 1 : 1 000

- ● ● ● HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- A KUSYN IVO
- B KOTALA ROMUALD ING. A KOTALOVÁ ZDENKA
- C HLAVENKA PETR
- D KOPŘIVA MATĚJ MGR. A KOPŘIVOVÁ MARIANA BC.
- E KONEČNÁ MARTA
- F FURMÁNEK ZDENĚK
- G POPEK JIŘÍ A POPKOVÁ ALENA
- H OBEC VELKÁ POLOM



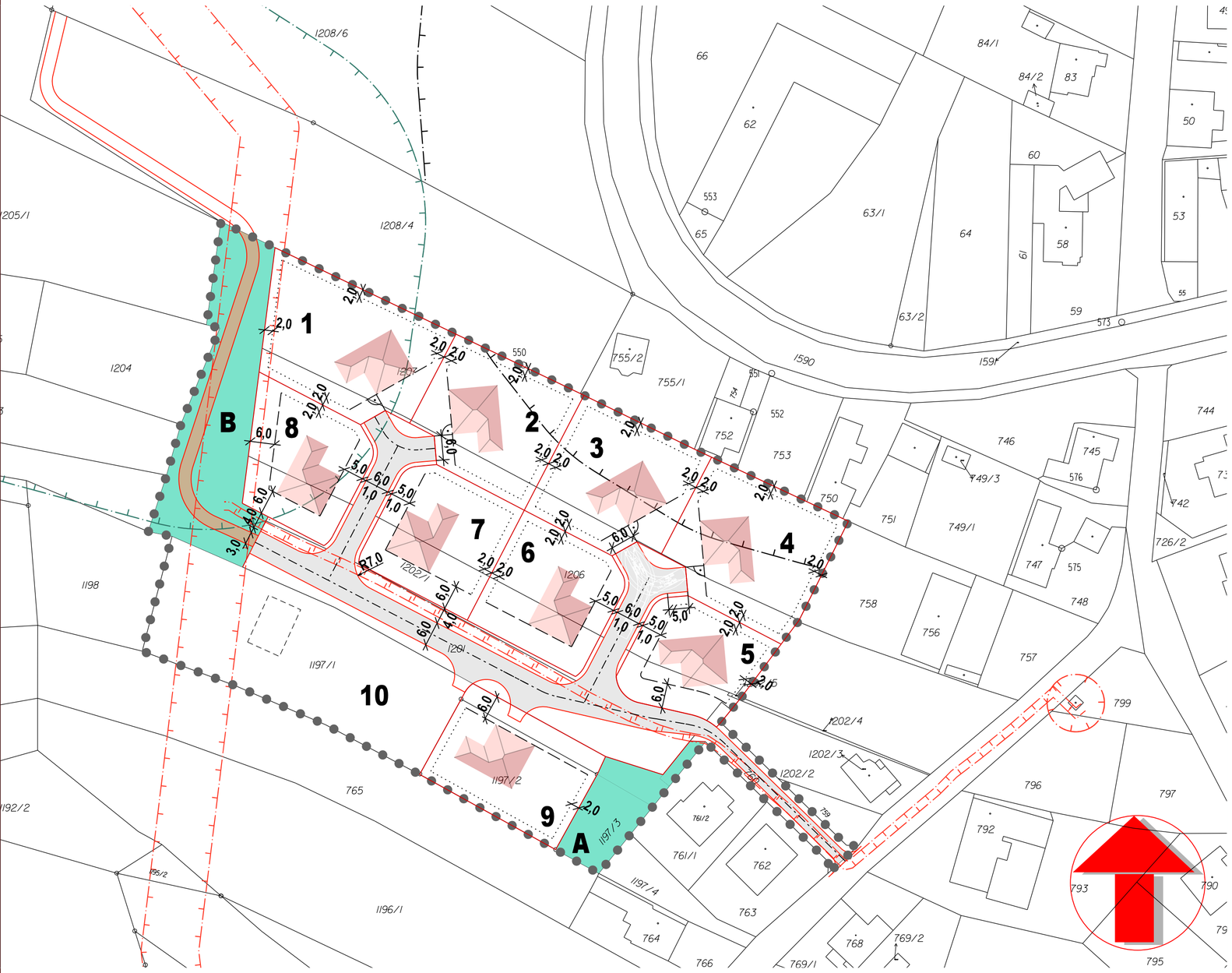
VELKÁ POLOM
- ÚZEMNÍ STUDIE US1

B.4. NÁVRH NOVÉ PARCELACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 1 : 1 000

- ● ● ● HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- 2 A OZNAČENÍ PARCEL

NÁVRH NOVÉ VLASTNICKÉ STRUKTURY

- KUSYN IVO
- KOTALA ROMUALD ING. A KOTALOVÁ ZDENKA
- HLAVENKA PETR
- KOPŘIVA MATĚJ MGR. A KOPŘIVOVÁ MARIANA BC.
- KONEČNÁ MARTA
- FURMÁNEK ZDENĚK
- POPEK JIŘÍ A POPKOVÁ ALENA
- OBEC VELKÁ POLOM



VELKÁ POLOM
- ÚZEMNÍ STUDIE US2

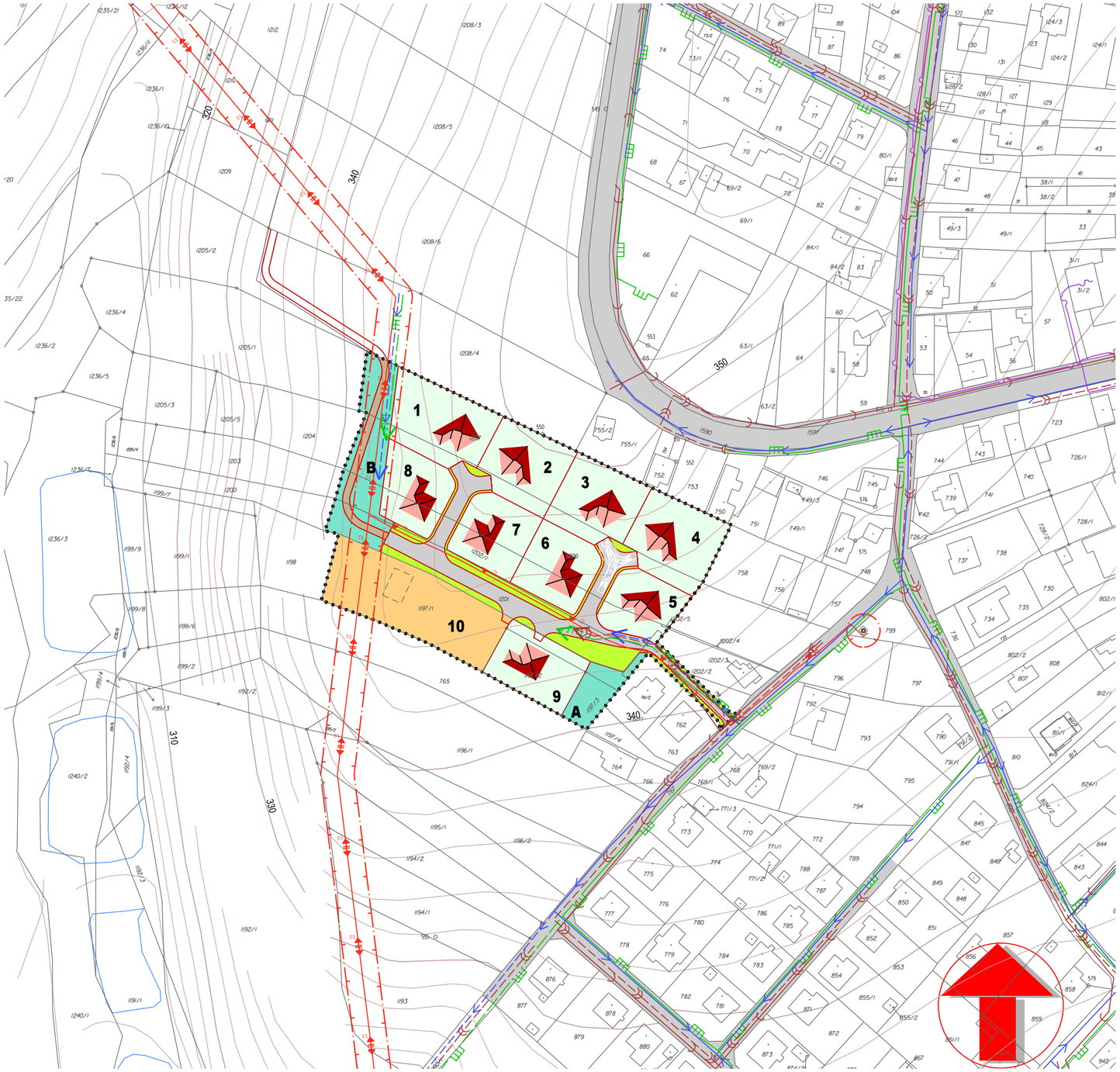
B.5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ 1 : 1 000

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- 1 OZNAČENÍ PARCEL
- INFORMATIVNÍ OSAZENÍ OBJEKTŮ RD
- A OSTATNÍ POZEMKY S OZNAČENÍM
- VYMEZENÍ NOVÝCH POZEMKŮ V ÚZEMÍ (KOMUNIKACE, PARCELY)
- STAVEBNÍ ČÁRA
- ODSTUPY OD HRANIC PARCEL
- OSA KOMUNIKACE
- KOMUNIKACE URČENÁ K OBSLUZE RD
- OSTATNÍ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE I. TŘÍDY
- OCHRANNÉ PÁSMO ROZVODU EL.SÍTĚ VN 22KV
- PLOCHY PŘI OKRAJI LESA S PODMÍNĚNÝM UŽÍVÁNÍM

VELKÁ POLOM - ÚZEMNÍ STUDIE US2

B.6. URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH 1 : 1 000

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- INFORMATIVNÍ OSAZENÍ OBJEKTŮ RD
- 1 — VYMEZENÍ NOVÝCH PARCEL PRO BYDLENÍ S OZNAČENÍM
- POZEMKY BYDLENÍ
- POZEMKY OSTATNÍ S OZNAČENÍM
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - OSTATNÍ ZELEŇ
- KOMUNIKACE URČENÁ K OBSLUZE RD
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



VELKÁ POLOM - ÚZEMNÍ STUDIE US2

B.7. NAPOJENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU 1 : 2 000

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- 1 OZNAČENÍ PARCEL
- INFORMATIVNÍ OSAZENÍ OBJEKTŮ RD
- VYMEZENÍ NOVÝCH PARCEL PRO RODINNÉ DOMY
- POZEMKY BYDLENÍ
- A OSTATNÍ POZEMKY S OZNAČENÍM
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - OSTATNÍ ZELEŇ
- KOMUNIKACE
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
- MÍSTNÍ VODOVOD
- KANALIZAČNÍ STOKA
- STOKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍTĚ VN 1-35 KV
- KABELOVÉ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍTĚ VN 1-35 KV
- TRAFOSTANICE
- OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ VN
- DÁLKOVÝ TELEKOMUNIKAČNÍ KABEL
- PLYNOVOD STL

PŘÍLOHY

C. POJMY A ZKRATKY

POJMY V PROSTOROVÉ REGULACI:

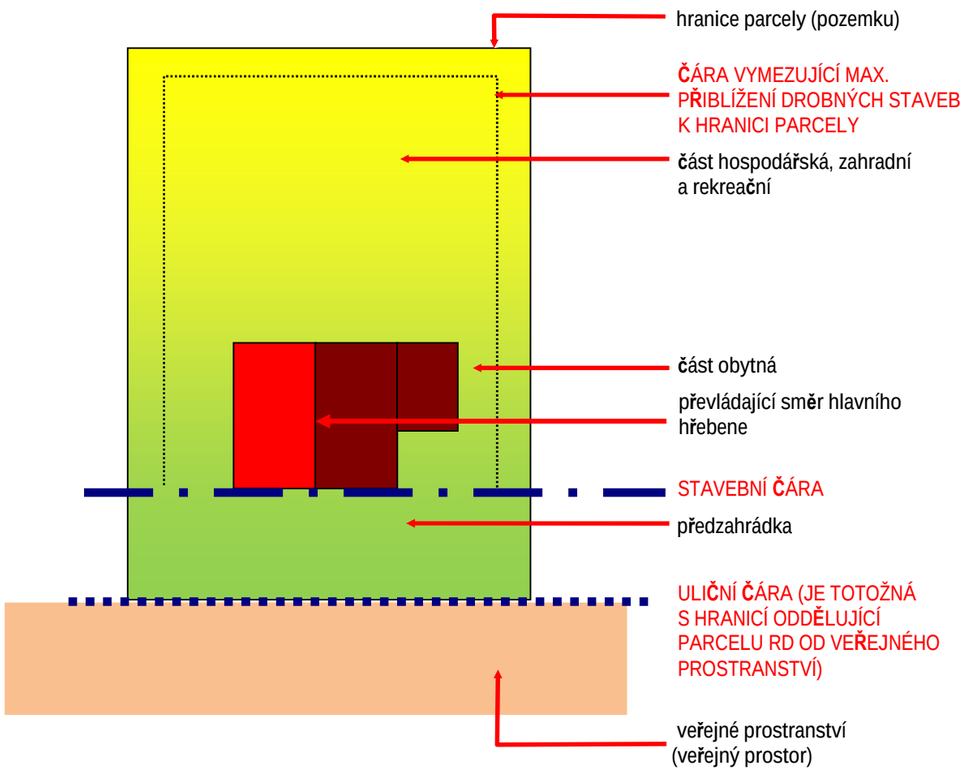


Schéma členění stavební parcely pro účely stanovení podmínek uspořádání území

VYSVĚTLIVKY :

Stavební čára	čára vymezující osazení domu vůči komunikaci (stanovuje odstup RD od komunikace). Dům se musí této čáry dotýkat.Pokud je stanoven úhel sklonu průčelí objektu vůči stavební čáře, je nutné ho dodržet a RD se musí stavební čáry dotýkat.
převládající směr hlavního hřebene	stanovuje směr hřebene pro sedlové střechy jednoznačně, pro střechy složené ze šikmých střešních rovin pak stanovuje orientaci hlavního (převládajícího hřebene) vůči komunikaci ze které je RD obsluhován, popř. ke stavební čáře
odstupy staveb od hranic parcel (oplocení)	stanovuje max. přiblížení jakéhokoliv objektu (hlavního i drobné doplňkové stavby ke stavbě hlavní) k hranici parcely (oplocení). Min. vzájemné odstupy hlavních objektů (stavby rodinných domů) stavují právní předpisy.

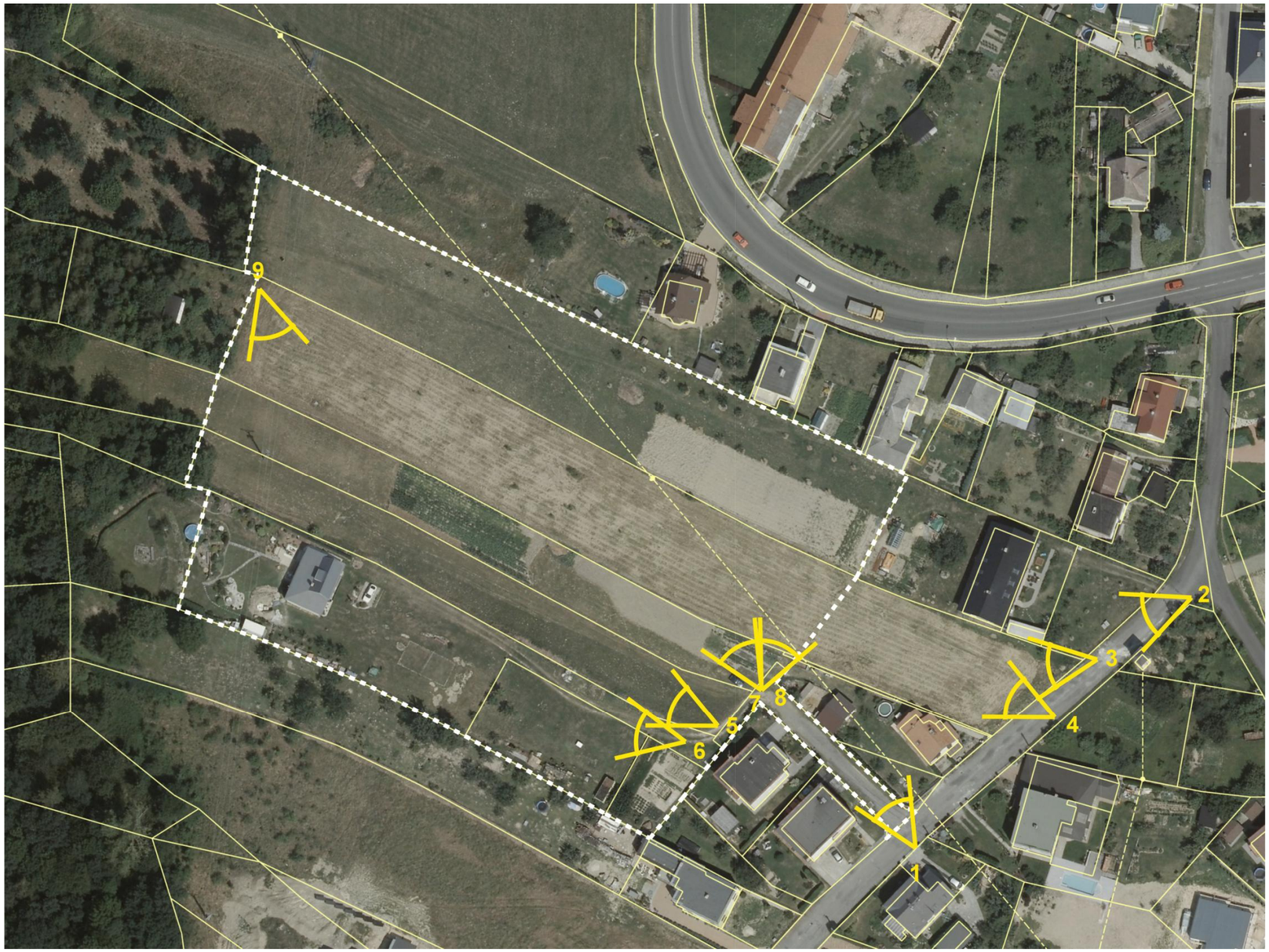
Pojmy vyskytující se v územní studii:

Pojem		Vysvětlení , definice
nevýrobní služby		provedení služby, jejímž výsledkem není zhotovení nového výrobku. Zde se zařazují zejména zařízení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením (není konečným výčtem zařízení): • např. cestovní kancelář, hlídání dětí, ostraha objektů, poradenské služby, půjčovní služby, úklidové služby, dezinfekční a deratizační služby, restaurování hudebních nástrojů a šperků, kadeřnictví, kosmetické služby, sauny, solária, masážní salóny, opravy obuvi, opravy oděvů, opravy kožené galanterie, opravny hodin a klenotů, opravny mobilů, elektrospotřebičů pro domácnost, videopůjčovny, zahradní služby, fitness kluby, žehlírny a mandlovny, kožešnictví, sklenářství, knihařství, opravny jízdních kol, ateliery pro tetování, projekční kanceláře, apod. Tato zařízení jsou vhodná k začlenění do ploch bydlení, nebo smíšených obytných
stanovení výškové hladiny zástavby nad okolním terénem		max. výška stavby všech konstrukcí (včetně střechy). Pokud je stávající objekt vyšší než je uvedena přípustná hladina, stavba si dále zachovává stávající výšku, ale nelze ji již více zvyšovat. Pro nižší stavby je stanovena jako hladina maximální (pro případné provedení nadstavby). Výjimku lze učinit pouze u komínů staveb pro výrobu tepla, staveb církevních a staveb sloužících k smutečním obřadům (věž, zvonice, apod.)
koeficient míry zastavění pozemků (KZP)		vyjadřuje poměr plochy pozemku zastavěné budovami a plochy celého pozemku (skupiny pozemků). Nejedná se o plochu zastavěnou – dle katastrálního zákona, ale o průmět půdorysné plochy nadzemních podlaží budov do terénu. Zjednodušeně (a pro výčet koeficientu dostatečně) lze tuto plochu zjistit odměřením z katastrální mapy (1 : 1000, 1 : 2000, 1 : 2880). KZP = z.pl./P KZP = koeficient zastavění z.pl. = plocha zastavěná budovami P = plocha pozemku (skupiny pozemků)
koridor		plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy
nezastavěné území		pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy
zastavěné území		území vymezené územním plánem nebo postupem dle platných právních předpisů
zastavitelná plocha		plocha vymezená k zastavění v územním plánu
veřejný prostor		Vzhledem k tomu, že pod pojmem veřejné prostranství chápou právní předpisy „*všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*“, a není zde definována, či zmíněna úloha komunikací, pro účely tohoto úkolu je zaveden pojem <u>veřejný prostor</u>, kterým se rozumí prostor pojímající jak taxativně vyjmenované plochy dle zákona o obcích, tak i plochy všech komunikací zde nevyjmenovaných, včetně ostatní doprovodné zeleně nacházející se v tomto prostoru. V této studii se zjednodušeně pod veřejným prostorem chápe prostor vymezený oplocením parcel.

POUŽITÉ ZKRATKY.

Zkratka	vysvětlení
ČOV	čistírna odpadních vod
DTR,DTS, TR	distribuční trafostanice
EN	evidence nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MK	místní komunikace
MSK	Moravskoslezský kraj
NN	rozvody el.sítě nízkého napětí
NP	nadzemní podlaží
OP	Ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PD	Projektová dokumentace
RD	rodinný dům
STL	vedení středotlakého plynovodu
TKO	tuhý komunální odpad
TTP	trvalé travní porosty
TV	technická vybavenost
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚS	Územní studie
VN	vedení vysokého napětí

D. FOTODOKUMENTACE



Stanoviště a směry pohledů

1 - Pohled na příjezdovou komunikaci zpřístupňující řešené území

2 - Pohled na příjezdovou komunikaci Na Kopci

3 - Pohled na proluku u ul. Na Kopci

4 - Pohled na proluku u ul. Na Kopci

5 - Pohled na účelovou komunikaci zpřístupňující objekt na p.č. 1197/1

6 - Pohled na účelovou komunikaci zpřístupňující objekt na p.č. 1197/1

7 - Pohled na řešené území od JV hranice

8 - Pohled na řešené území od JV hranice

9 - Pohled na stavbu na p.č. 1197/1, která tvoří jižní hranici řešeného území

E. DOKLADOVÁ ČÁST

ZÁZNAM Z PROJEDNÁNÍ ROZPRACOVANÝCH ÚZEMNÍCH STUDII US1 A US2

Velká Polom

Datum konání	27.8.2014	15.30 hod - 17 hod
Místo jednání	Obecní úřad Velká Polom	

Přítomni	za obec :	ing. Ludmila Bubeníková-starostka obce +4 členové rady obce, tajemnice obce
	za pořizovatele:	
	za zpracovatele:	ing.arch.Jaroslav Haluza ing.Bedřich Nečas

Po úvodním seznámení se současným stavem uspořádání území, problémovými úseky a vlastnickými vztahy v území, byla provedena rekapitulace vzniku řešených ploch US1 a US2 v původní územně plánovací dokumentaci.
Bylo připomenuto, že na žádost obce (a asi i vlastníků), byly předmětné plochy ve změně č.4 původního územního plánu změněny na zastavitelné plochy.
Nový územní plán tyto plochy beze změn přebírá a doplňuje o stanovení podmínky vypracování územní studie a nyní i ve změně č. 1 i o podmínku dohody o parcelaci.
Ing. Nečas vysvětlil omezené možnosti dopravního napojení plochy US1 na ul. Opavskou (I/11) a velký sklon terénu (>15%) a také i omezené možnosti dopravního napojení US2 na ul. Na Kopci. Plocha US 2 je napojena velmi úzkým uličním profilem vyúsťujícím do ul. Na Kopci. Profil neodpovídá současným požadavkům právních předpisů na zejména dopravní napojení obdobných lokalit pro stavby RD.
Plochy pro US1 a US2 se vzájemně urbanisticky ovlivňují, proto byly studie předloženy jako jeden funkční celek, i když v závěru budou v souladu s uzavřenou SOD vypracovány každá zvlášť.
Předložené varianty 1-5 se vzájemně odlišují pouze:

- vzájemným propojením místní komunikaci přes plochu BI-Z6
- napojením US 2 přes zastavitelnou plochu mezi BI-26 a BI27

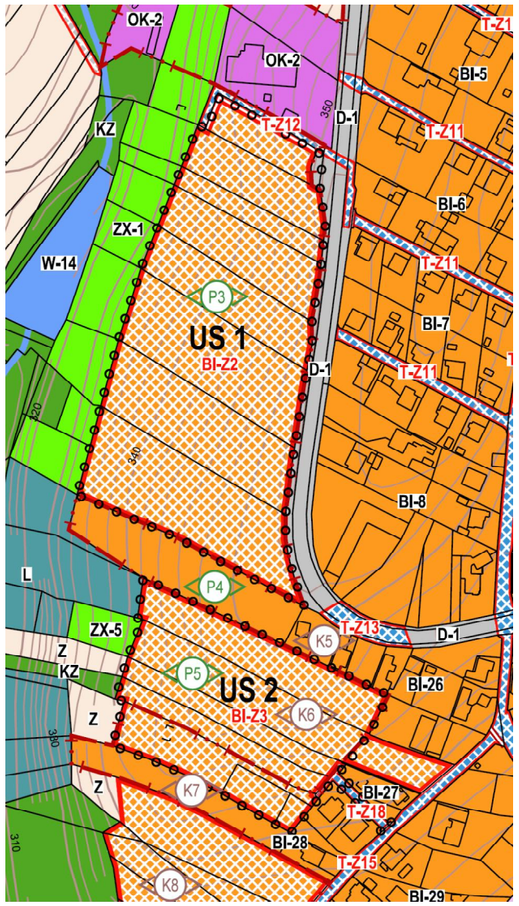
Urbanistické řešení se přizpůsobuje výše uvedeným kombinacím dopravní obsluhy US1 a US2.
Varianty 1 – 4, i když jsou reálné a vhodné, mají bohužel jedno úskalí a to, že nejsou zcela v souladu s platným územním plánem, i když nabízejí příznivé urbanistické řešení umožňující vhodnější dopravní napojení obou ploch.

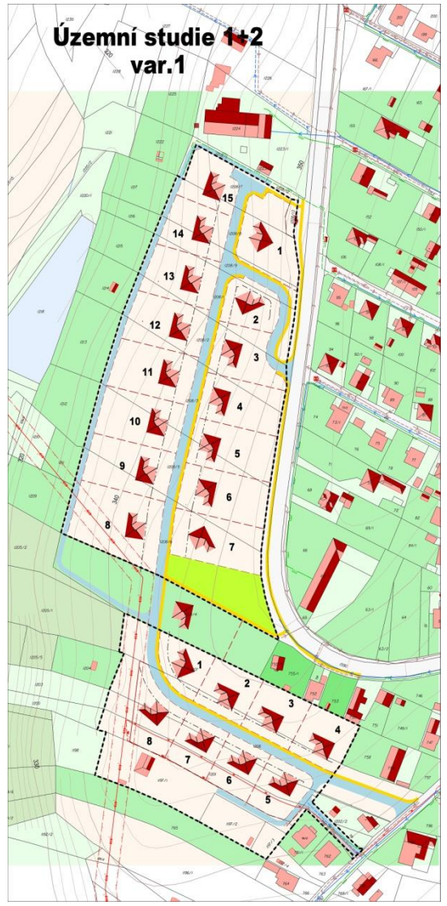
Závěry:

- Vzhledem k tomu, že územní studie nesmí být v rozporu s územním plánem, který tuto podmínku stanovil, bude nutné zapracovat do výsledného řešení pouze koncepci znázorněnou ve var.5., která bohužel obsahuje negativa v podobě úzkého uličního profilu pro přístupovou komunikaci a technickou infrastrukturu.
- Doporučuje se sledovat možnost v nejbližší změně ÚP řešit s dotčenými vlastníky možnost dopravního propojení obou řešených ploch US1 a US2 a vhodnější dopravní napojení US 2 na ul. Na Kopci. Cílem by mělo být prosazení v území koncepce znázorněné ve var.1 popř. ve var.3.

Zaznamenal : ing. Jaroslav Haluza (596 621 003
603 278 373
: j.haluza@jh-plan.cz

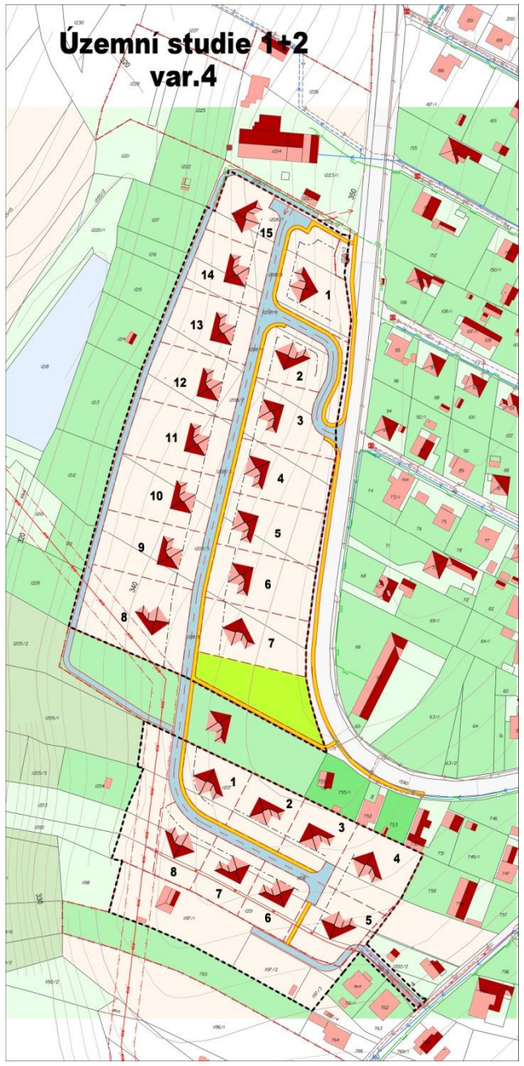
Přílohy záznamu: varianty 1-5

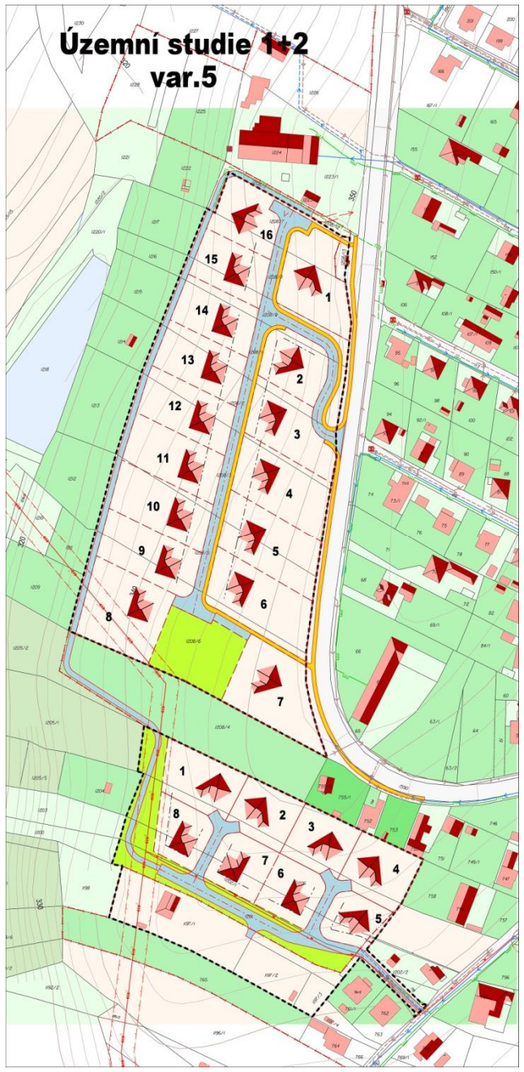




Územní studie 1+2
var.2

Územní studie 1+2
var.3


Územní studie 1+2
var.4


Územní studie 1+2
var.5