# VELKÁ POLOM
## ÚZEMNÍ STUDIE US3

# 1. ÚVODNÍ ÚDAJE

Název zakázky: **Velká Polom - Územní studie US 3**

Objednatel: Obec Velká Polom
Opavská 58
747 64 Velká Polom
IČ 300 829

Pořizovatel: Magistrát města Ostravy
Útvar hlavního architekta
Prokešovo nám.8
729 30 Ostrava
ing.arch.Petra Poledniková

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: ing.Jiří Datinský
Konzultace: ing.arch.Josef Starý

Datum zpracování územní studie: 12 / 2013

# 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 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 jihozápadní zastavěné části obce v katastrálním území Velká Polom a navazuje na obytnou zástavbu ulic Budovatelů, Na Kopci a Zahradní.

Řešené území je ze severovýchodu vymezeno oplocením zahrad rodinných domů situovaných podél ulice Budovatelů, z jihovýchodu zemědělskými plochami určenými ÚP k výstavbě rodinných domů v rámci US4, z jihozápadu zemědělskými plochami s navazujícími plochami lesů a ze severozápadu souvislým pásem krajinné zeleně s několika rybníky. 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 1**,86 ha**.

## C) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### Údaje o použitých podkladech

Podkladem pro zpracování územní studie jsou:

- projednané Zadání pro zpracování US3 a US4 z října 2013 zpracované pořizovatelem
- digitální katastrální mapa
- fotogrammetrický výškopis z leteckého snímkování v roce 2008
- Územní plán Velká Polom vydaný 3/2012
- pracovní průzkumy a rozbory území provedené projektantem před vypracováním US

### Údaje o dotčených pozemcích dle katastru nemovitostí

Veškeré dotčené parcely se nacházejí v katastrálním území Velká Polom (778 591, okres Ostrava – město) a téměř všechny parcely 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 3:**

| parc.č. | výměra ($m^2$) | vlastník a podíl | druh pozemku |
|---|---|---|---|
| 1183/1 | 11 651 | Hrubý Kamil – 1/8<br>Kadulová Ivana – 1/8<br>Kozelský Jindřich – 1/4<br>Kozelský Václav – 1/4<br>Kozelský Vladimír – 1/4 | orná půda |
| 1183/6 | 7 318 | Hrbáč Břetislav – 1/2<br>Hrbáč Jaromír – 1/2 | orná půda |
| (1183/7) | 526 | Obec Velká Polom | orná půda |
| 1190/1 | 355 | Obec Velká Polom | ostatní plocha |
| 1190/2 | 145 | Hrubá Stanislava – 1/4<br>Kozelský Jindřich – 1/4<br>Kozelský Václav – 1/4<br>Kozelský Vladimír – 1/4 | ostatní plocha |

## 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. Jediným limitem je poměrně prudký svah s maximálním sklonem 18%. Terén řešeného území klesá od severu k jihu. Nejproblematičtěji se jeví možnost dopravního napojení na dnes slepý úsek ulice Na Kopci, kde je maximální sklon terénu. Řešené území leží v nadmořské výšce 310 až 328 m n.m.

### 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 u jižního rohu řešeného území. U jižního rohu řešeného území navazující 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.

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

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.a. Nejcharakterističtější fotografie pro řešené území (celkový pohled na území) je prezentována na obálce US (titulní straně).

## 4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA OBEC

### A) VYHODNOCENÍ ŠIRŠÍCH NÁVAZNOSTÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází cca 400m od centra obce a navazuje z jihozápadu na urbanisticky uspořádané území stávající zástavby rodinných domů. Z lokality je krásný výhled do nedalekého lesnatého údolí a za dobré viditelnosti též na vzdálené vrcholy Moravskoslezských Beskyd. Řešené území se nachází na okraji souvisle zastavěného území obce a je součástí volné krajiny.

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 3 je vymezena v platném Územním plánu Velká Polom jako podmínka pro rozhodování o změnách v území.

# 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) včetně sběrného místa pro kontejnery tříděného odpadu.

V koncepční fázi US bylo zpracováno 5 variant řešení označených A – E (viz dokladová část), z nichž byla na jednání se zástupci obce konaném dne 29.11.2013 na Obecním úřadě ve Velké Polomi vybrána varianta D k dalšímu zpracování a předložení vlastníkům dotčených parcel v řešeném území (viz přiložený Záznam z jednání). Varianta D byla projektantem doporučena a zástupci obce vybrána k dalšímu zpracování z důvodu nejlepšího začlenění lokality do stávající struktury zástavby, maximálního respektování konfigurace terénu a navržené průjezdnosti nových komunikací (absence nových slepých ulic).

Projednání doporučené varianty D s vlastníky pozemků proběhlo dne 13.12.2013 v Kulturním středisku ve Velké Polomi. Vlastníkům pozemků (viz přiložená Prezenční listina) byly předloženy rozpracované výkresy s odborným výkladem projektanta a vysvětlením postoje obce k navrhované zástavbě lokality. Následovala diskuse a vlastníci pozemků byli vyzváni k podání písemných připomínek s lhůtou do 14 dnů. Ve stanovené lhůtě nebyly vlastníky podány žádné námitky.

Výsledná varianta D byla dále dopracována v rozsahu stanoveném Zadáním pro zpracování US3 a US4 a je předkládána touto invariantní US3 - dále již bez označení varianty.

## B) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Návrh urbanistického řešení respektuje v co největší míře konfiguraci terénu. Umístění nových komunikací a nových rodinných domů včetně jejich oplocení je dle možností přizpůsobeno svažitosti terénu a liniím vrstevnic. Předností řešení jsou minimální terénní úpravy, snadnější trasování komunikací a vedení nových inženýrských sítí, pěkné výhledy z budoucích rodinných domů a budoucí pěkné dálkové pohledy na novou zástavbu z nedalekého údolí od jihu a jihozápadu.

V řešeném území je ve směru severojižním navržena esovitě zvlněná páteřní komunikace navazující obloukem na ulici Na kopci a mírnějším obloukem na řešené území US4 na jihovýchodě lokality. Páteřní komunikace bude propojena kolmým napojením se Zahradní ulicí v prostoru mezi vymezenými US3 a US4. U této křižovatky je rovněž lokalizována společná 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 komunikací je lokalita určená pro zástavbu rodinnými domy rozdělena na 2 plochy označené A3 a B3. Obě navržené plochy jsou rozčleněny parcelací na jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů. Celkem je v US 3 navrženo **18 RD**, z toho 10 RD v severovýchodní ploše A3 a 8 RD v jihozápadní ploše B3. Průměrná velikost nových parcel pro realizaci rodinných domů je v ploše A3 - 772m$^2$ a v ploše B3 - 993 m$^2$. Celkem je v řešené lokalitě průměrná velikost nových parcel **870 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 | 1,86 ha | + 0,024 ha - ½ plochy obytné ulice včetně křižovatky mezi US3 a US4 **= celkem cca 1,9 ha** |
| Počet nových rodinných domů | 18 RD | plocha A3 - 10 RD<br>plocha B3 - 8 RD |
| Plocha pro nové rodinné domy | **1,57 ha** | plocha A3 – 0,772 ha<br>plocha B3 – 0,794 ha |
| Plocha obytných ulic včetně parkovišť | 0,17 ha | + 0,024 ha - ½ plochy obytné ulice včetně křižovatky mezi US3 a US4 **= celkem 0,19 ha** |
| Plocha veřejných prostranství (kromě obytných ulic) | **0,14 ha** | VP3-1 0,043 ha<br>VP3-2 0,026 ha<br>VP3-3 0,066 ha |
| Průměrná celková plocha zastavitelného území / RD | 1055 $m^2$ | 1,9 ha / 18 RD |
| Průměrná velikost parcely | 870 $m^2$ | 1,57 ha / 18 RD |

Pozn. :
Navržená komunikace prodloužené Zahradní ulice mezi řešenými územími US3 a US4 včetně křižovatky s navrženou páteřní komunikací je rozdělena rovným dílem mezi obě územní studie, navržené veřejné prostranství mezi řešenými územími US3 a US4 (mimo vlastní řešená území) je zahrnuto do US 4.

## C) SOULAD URBANISTICKÉHO NÁVRHU S VYDANÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE

Územní studie upřesňuje v podrobnějším měřítku vymezení plochy smíšených koridorů SK – Z8 navržené v územním plánu obce. Plocha je v prodloužení Zahradní ulice navržena k mírnému odklonění západním směrem a bude v ní možné lokalizovat veškeré stavby, pro které byl koridor v územním plánu vymezen, tj. pro nové dopravní plochy a nová liniová vedení a zařízení místního vodovodu, kanalizace, plynovodu a elektrorozvodů.

V návrhu je respektováno umístění nové transformační stanice 22/0,4 kV a přečerpávací stanice odpadních vod navržené v ÚP.

Dopravní napojení rozvojové plochy US 3 je v souladu s platným Územním plánem obce Velká Polom zabezpečeno ulicemi Na Kopci, Zahradní a Budovatelů z nadřazené silniční sítě - ulice Opavské (silnice I/11, od roku 2015 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 v roce 2015 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, ve většině případů je navržen minimální vzájemný odstup rodinných domů 8 m a odstup od společné hranice pozemků 4 m.
- Převládající část uliční fasády (průčelí) nových rodinných domů musí lícovat se stanovenou stavební čarou – viz grafická část. První rodinný dům u napojení na ulici Zahradní bude umístěn tak, aby umožňoval lícování dvou protějších nových rodinných domů navržených v rámci řešení US 4 (v grafické části je lícování vyznačeno tyrkysovou čárkovanou čarou). Spolu se sousedním novým rodinným domem budou oba objekty přiléhat ke stavební čáře navržené v linii vrstevnice, tj. ve stejné výškové úrovni = úrovni stávajícího terénu.

**Typ zástavby**

- Typ zástavby bude v jednotlivých plochách určených pro výstavbu rodinných domů sjednocen: v ploše A3 bude umístěna vyšší zástavba, tj. jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím nebo dvoupodlažní rodinné domy bez obytného podkroví, a v ploše B3 bude umístěna jednopodlažní zástavba bungalovy nebo atriovými rodinnými domy bez obytného podkroví. Výšková hladina zástavby bude v ploše A3 max. 12 m a v ploše B3 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.

**Výška staveb a terénu**

- V liniích stavebních čar bude ponechána niveleta původního terénu. Hlavní vstupy do nových rodinných domů budou řešeny v liniích stavebních čar cca 0,5 m nad původním terénem v daném místě. Finální úpravu terénu v okolí hlavních vstupů bude však možno řešit bezbariérově. Zbylé části objektů RD mohou být přizpůsobeny původnímu terénu, tzn. v ploše A3 může být zadní část 1.np. rodinného domu částečně zapuštěna do terénu a v ploše B3 může být naopak případné 1.pp v zadní části rodinného domu využito pro obytné místnosti. Alternativou je úprava terénu (svahu) v okolí nového RD.
- Veškeré rodinné domy mohou být podsklepeny, výška podlahy vstupního 1.np. bude cca 0,5 m nad původním terénem u hlavního vstupu do domu (viz předchozí odstavec).

**Střechy**

- Střechy nových rodinných domů budou vždy ve stejné ploše, tj. A3 a B3 navzájem tvarově podobné, v ploše A3 se předpokládají sedlové střechy a v ploše B3 se předpokládají valbové střechy (případně sedlové nebo ploché, každopádně tvarově podobné v celé ploše) – obojí s hlavním hřebenem kolmým ke stanoveným uličním čarám.

**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 stavby (kromě bazénů) budou mít na jednotlivých pozemcích shodný architektonický, proporční, barevný i materiálový výraz.
- 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 platí rovněž pro doplňkové stavby.

## 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. Větší plocha veřejného prostranství byla vymezena na jihu řešeného území a bude navazovat na plochu veřejného prostranství navrženou v US4. Tato společná plocha veřejného prostranství je určena pro vytvoření parčíku se vzrostlou zelení, chodníky a lavičkami a případným malým dětským hřištěm pro nejmenší děti. Plocha 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 Zahradní ulice, jak je stanoveno v ÚP.

Součástí parčíku bude plocha pro umístění kontejnerů na separovaný odpad přiléhající k nové obytné ulici.

V lokalitě byly vymezeny další 2 menší plochy veřejných prostranství – jedna těsně navazuje přes novou obytnou ulici na navržený parčík a bude tak jeho součástí, druhá je navržena na severu území a bude sloužit k průchodu v zeleni ze severního konce nové obytné ulice a ze stávající ulice Na Kopci k nedalekému rybníku v údolí.

Vnitřní struktura 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.

## 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 5m. Mezi vozovkou a oplocením pozemků budou postranní zelené 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 54 obyvateli dle ČSN 73 6110:

$N = P_o \times k_a \times k_p = 54 /20 \times 1,25 \times 1,0 = 4$ stání

Parkování osobních vozidel je pokryto návrhem 6 stání ve veřejném uličním prostoru. Navržený počet parkovacích stání pokrývá potřebný počet s dostatečnou rezervou.

Nová obytná ulice v prodloužení dnešní slepé ulice Na Kopci bude prudkým velkým obloukem zatočena do středu řešeného území zejména z důvodu docílení maximálního možného sklonu ulice 8,66% pro užití osobami s omezenou schopností pohybu a docílení minimálních terénních úprav při její výstavbě.

## 9. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Nové inženýrské sítě k obsluze lokality budou vedeny navrženou páteřní obytnou ulicí vedoucí podélně středem řešeného území ve směru severojižním 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 Na Kopci a na ulici 9.května
- vodovody budou napojeny na stávající vodovod v ulici Budovatelů
- kabely elektrizační soustavy nn budou napojeny z navržené transformační stanice 22 / 0,4 kV umístěné dle územního plánu u jižního rohu řešeného území.
- kanalizace bude zaústěna do navržené přečerpávací stanice odpadních vod umístěné dle územního plánu u jižního rohu řešeného území US 4 (v prodloužení Kotrské ulice) a odsud bude novým výtlačným řadem v Kotrské ulici napojena do kanalizace v ulici Budovatelů. Z důvodu možnosti umístění pouze jednoho kanalizačního řadu v lokalitě pro obě plochy rodinných domů – A3 a B3 (umístěné výškově nad i pod novou obytnou ulicí) - bude potřeba větší hloubky nové kanalizace pro bezproblémový odtok odpadních vod.

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 podstatné části uliční fasády (průčelí) rodinného domu |
| 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

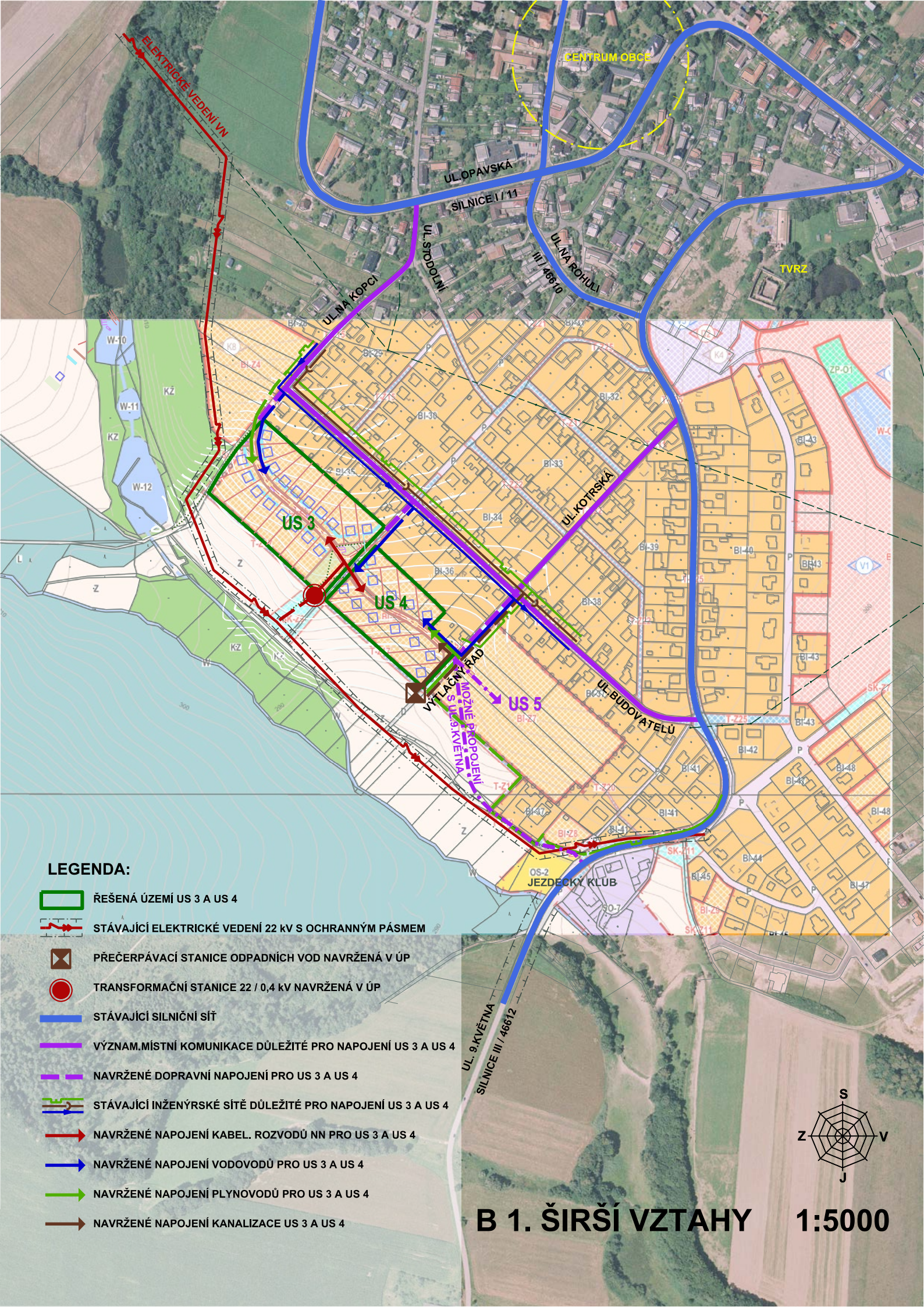
Předkládaná US bude sloužit k vložení do evidence územně plánovací činnosti a následně k rozhodování o změnách v území.

Pro realizaci záměrů stanovených v US bude nutná dohoda o parcelaci. Jedná se o dohodu vlastníků pozemků o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury na základě této US a vyjasňující vztahy mezi více vlastníky pozemků v řešené lokalitě. Jedná se o dokument koordinující vlastnická práva k nemovitostem daný vyhláškou č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vymezující podíly jednotlivých vlastníků nemovitostí a obsahující závazek vlastníků nemovitostí přistoupit na poměrné snížení vlastního podílu z důvodu řešení veřejné infrastruktury).

# B. GRAFICKÁ ČÁST

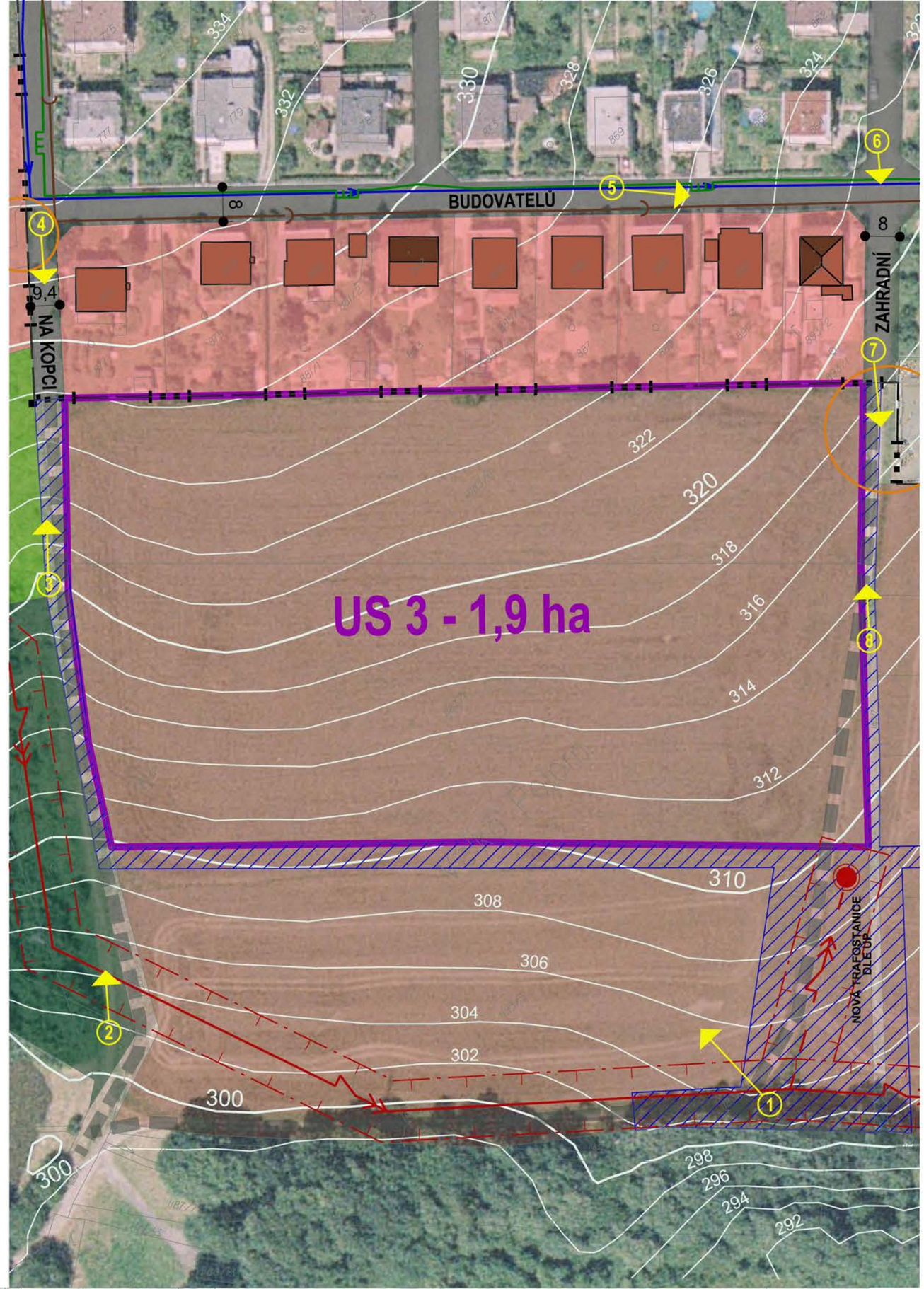
Obsah:


| | | |
|---|---|---|
| B 1. | širší vztahy | 1 : 5 000 |
| B 2. | současný stav | 1 : 1 000 |
| B 2.a | 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 6. | urbanistický a architektonický návrh | 1 : 1 000 |




# B 1. ŠIRŠÍ VZTAHY

1:5000



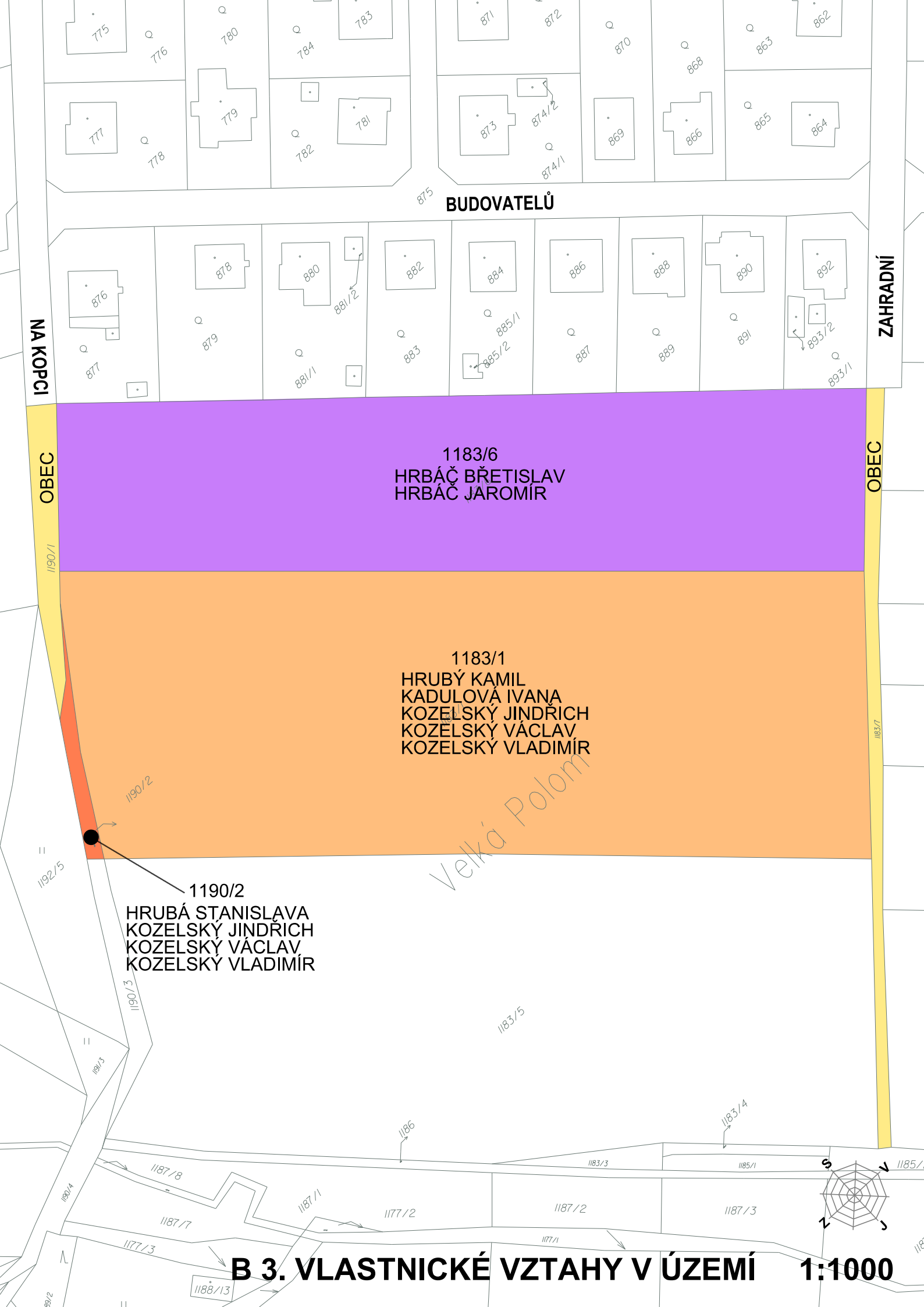

## LEGENDA:

| STAV | ZÁMĚR | |
|---|---|---|
| US 3 | | 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 SILNIČNÍ DOPRAVY |
| | | POLNÍ CESTY |
| 14 | | ŠÍŘKY KOMUNIKACÍ |
| | | KORIDORY SMÍŠENÉ BEZ ROZLIŠENÍ DLE ÚP |
| | | VZDUŠNÉ VEDENÍ EL.SÍTĚ VN 22KV (NÁVRH DLE ÚP) |
| | | OCHRANNÉ PÁSMO VN |
| | | KANALIZACE |
| | | PLYNOVOD |
| | | VODOVOD |
| | | TRANSFORMAČNÍ STANICE 22 / 0,4 kV DLE ÚP |
| | | PROBLEMATICKÁ MÍSTA - VIZ ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ |
| | | STANOVIŠTĚ FOTOGRAFICKÝCH POHLEDŮ S ČÍSLEM |

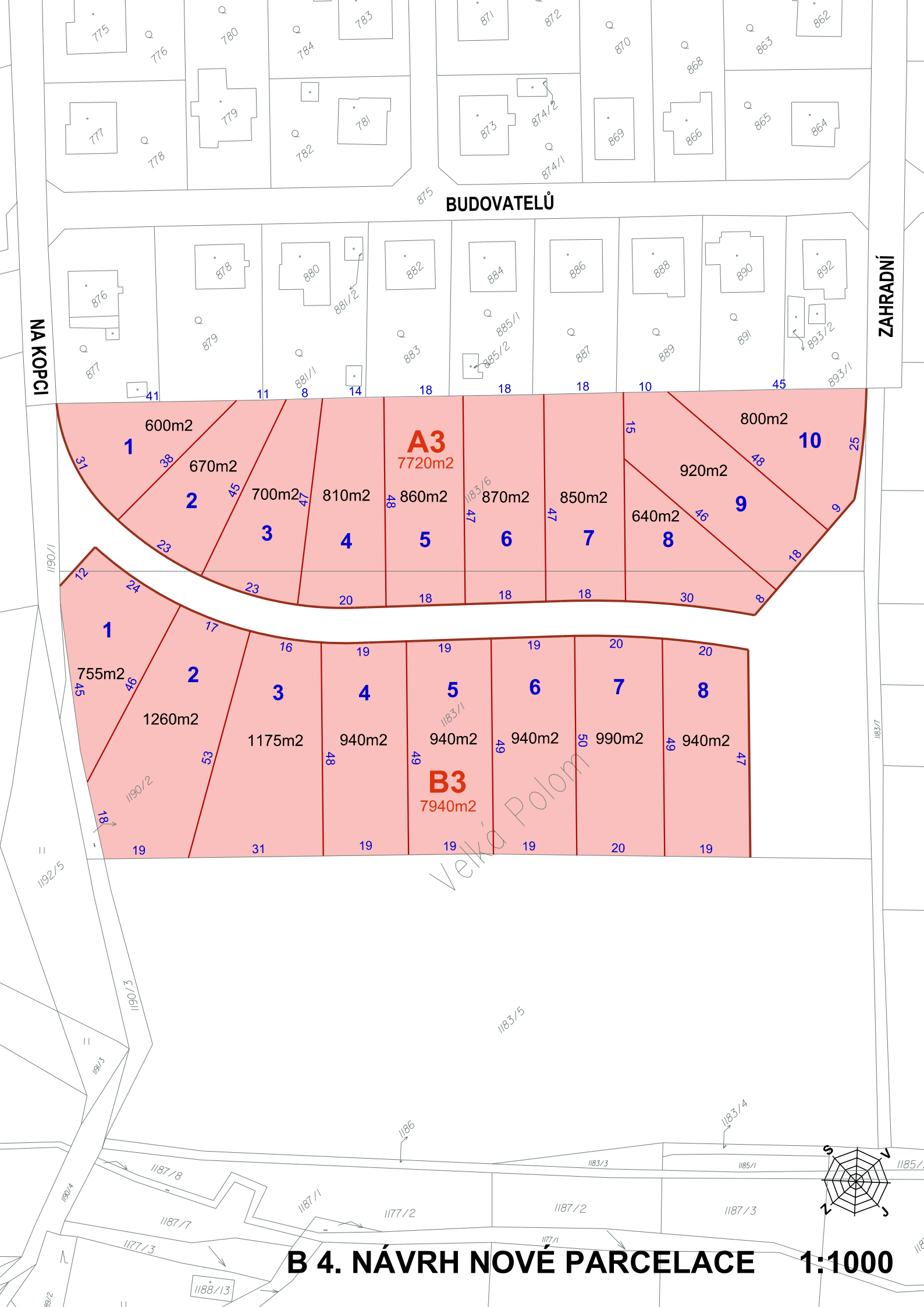
S V Z J

# B 2. SOUČASNÝ STAV 1:1000

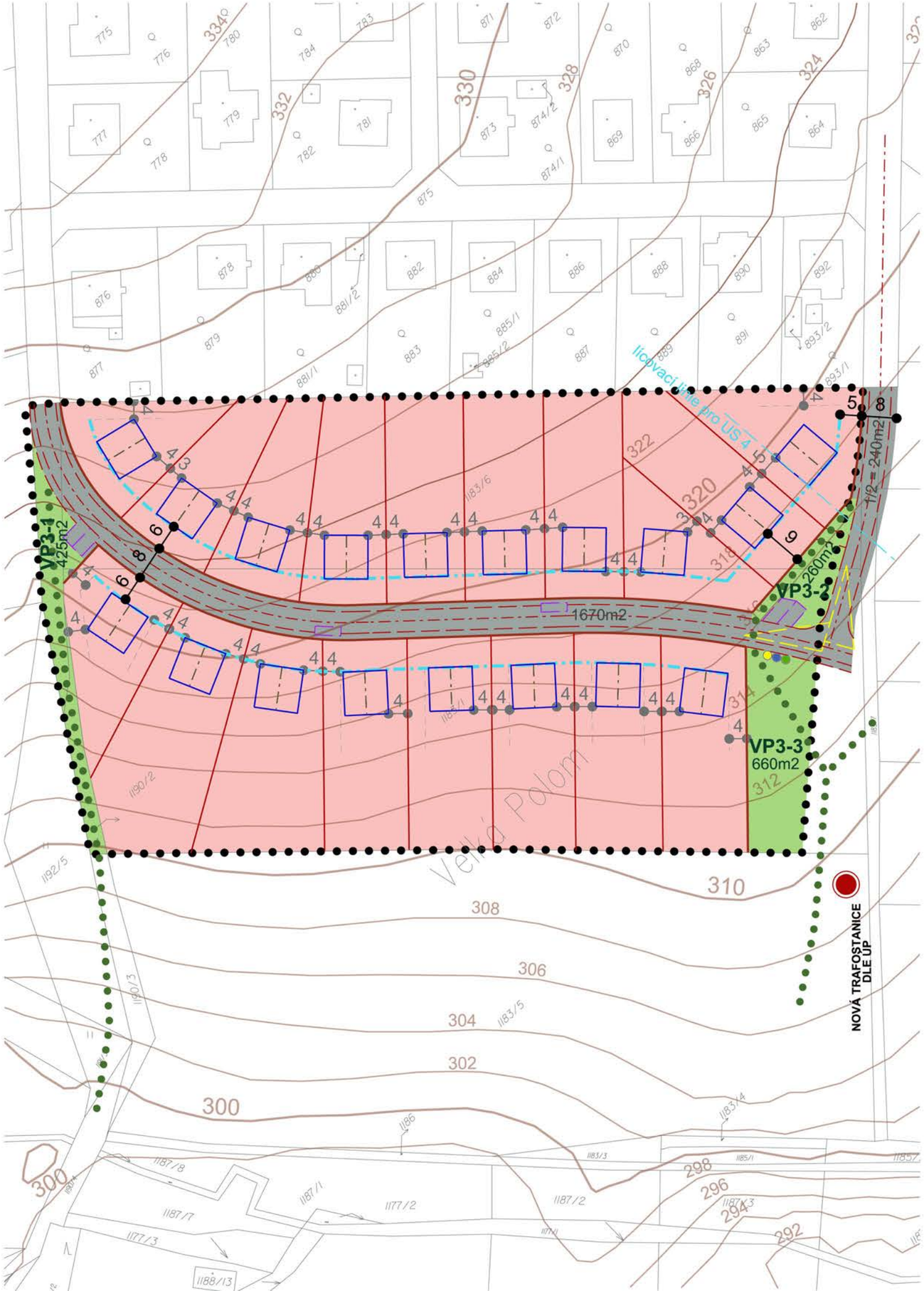
# B 2.a FOTODOKUMENTACE




# B 3. VLASTNICKÉ VZTAHY V ÚZEMÍ 1:1000




# B 4. NÁVRH NOVÉ PARCELACE 1:1000




## LEGENDA:

ZÁMĚR

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (UPŘESNĚNÁ HRANICE VYMEZUJÍCÍ US DLE ÚP)
- 1670m2 — OBYTNÉ ULICE S VÝMĚROU
- VYMEZENÍ VOZOVKY V OBYTNÝCH ULICÍCH
- PARKOVIŠTĚ V OBYTNÝCH ULICÍCH
- ROZHLEDOVÉ TROJÚHELNÍKY
- PLOCHY RODINNÝCH DOMŮ
- PARCELACE PLOCH RODINNÝCH DOMŮ
- ULIČNÍ ČÁRY - VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU
- STAVEBNÍ ČÁRY - LÍCOVÁNÍ PRŮČELÍ RODINNÝCH DOMŮ
- 18 — KÓTOVÁNÍ ULIČNÍCH A STAVEBNÍCH ČAR
- 10 — KÓTOVÁNÍ MINIMÁLNÍCH ODSTUPŮ RD OD SPOLEČNÝCH HRANIC PARCEL
- DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ ROD.DOMŮ S VYZNAČ. SMĚRU HLAVNÍHO HŘEBENE STŘECH
- VP3-3 660m2 — ZELENÉ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S POPISEM A VÝMĚRAMI
- SAMOSTATNÉ CHODNÍKY V ZELENÝCH PLOCHÁCH
- MÍSTO PRO UMÍSTĚNÍ KONTEJNERŮ TŘÍDĚNÉHO ODPADU

S V Z J

# B 5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ 1:1000

# 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
- Prezenční listina z projednávání návrhů územních studií konaného 13.12.2013 v KS ve Velké Polomi

**ZÁKLADNÍ KONCEPCE US VE VARIANTÁCH**

**Záznam z projednání základní koncepce a variantních řešení**

# územních studií Velká Polom – US3 a US4

**konaného dne 29.11.2013 v 9 hod. na Obecním úřadě ve Velké Polomi**

Přítomni:

| | |
|---|---|
| Zástupci obce: | ing. Ludmila Bubeníková – starostka obce |
| | ing. Tomáš Lazecký – zástupce starostky obce |
| | Tomáš Martiník – člen rady obce |
| | Ing. Emil Chudoba – člen rady obce |
| Zástupci projektanta: | ing. arch. Jaroslav Haluza |
| | ing. arch. Eva Stará |
| | ing. arch. Josef Starý |

Dne 29.11.2013 výše uvedení přítomní zástupci obce a projektanta projednali návrhy řešení Územních studií Velká Polom - US 3 a Velká Polom – US4 vymezených v platném územním plánu Velká Polom jako podmínka pro rozhodování o změnách v území.

Projektant předložil základní koncepci řešení v 5 variantách A – E s výkladem výhodnosti a nevýhodnosti jejich řešení a doporučil k dopracování a projednání s vlastníky předmětných pozemků variantu D jako nejvhodnější zejména z urbanistického hlediska. S doporučenou variantou D vyjádřili souhlas i zástupci obce.

Na jednání byl dohodnut termín pro projednání doporučené varianty D s vlastníky pozemků - pátek 13.12.2013 v 16 hodin v Kulturním středisku ve Velké Polomi.

Obec rozešle pozvánky jednotlivým vlastníkům.

Po projednání s vlastníky bude vybraná varianta D dopracovaná včetně vymezení ploch veřejných prostranství (mimo ploch komunikací) a ploch pro sběrná místa (kontejnery pro separovaný sběr odpadu). V rámci technické infrastruktury bude vyznačen způsob napojení lokalit na technickou infrastrukturu (bez vymezování rozvodu TI uvnitř ploch řešených studiemi).

Na jednání projektant upozornil na 2 problémy, které by mohly zkomplikovat realizaci dopravního napojení obou lokalit z ulice Budovatelů:

1. Napojení vjezdu na pozemek vedoucí ke stávající novostavbě rodinného domu v ulici Na Kopci 588 na parcele č. 1194/2 (mimo území řešená územními studiemi) nerespektuje niveletu stávající komunikace (ulice Na Kopci) a tím by se mohla zkomplikovat možnost rozšíření ulice Na Kopci. Na její jihozápadní koncový slepý

úsek bude pravděpodobně navazovat nová obytná ulice na severu území US 3. Pokud nebyl dosud tento příjezd kolaudován, pak by byla vhodná náprava snížením nivelety počátečního úseku příjezdu k RD.

2. Parcela č.1183/20 zasahuje do zamýšleného budoucího prodloužení Zahradní ulice o navržené šířce veřejného prostoru 8 m. Oplocení pozemku s RD nezasahuje do navrženého veřejného prostoru. Je však potřeba prověřit, popř. projednat s vlastníkem pozemku, způsob vypořádání vlastnictví na jeho pozemku před oplocením, aby bylo umožněno bezproblémové prodloužení Zahradní ulice v šířce 8 m (jako minimální šíře veřejného prostranství stanovené vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn pro vedení místní komunikace obsluhující lokalitu s výstavbou RD).

Zaznamenala:

ing.arch.Eva Stará

Ve Velké Polomi dne 29.11.2013

# PRESENČNÍ LISTINA

z projednávání návrhů územních studií
konaného dne 13. 12. 2013 v KS ve Velké Polomi

| JMÉNO A PŘÍJMENÍ | PODPIS |
|---|---|
| Wysogladová Ivana | |
| Hampl Pavel | |
| Paláček Petr | |
| Paláčková Oldřiška | |
| Hrubá Danuše | |
| Starzenská Ludmila | |
| Kišová Věra | |
| Hrbáč Břetislav | |
| Hrbáč Jaromír | |
| ~~Kozelský Jindřich~~ CALABRI ZITA | |
| Kozelský Václav | |
| Kozelský Vladimír | |
| Hrubý Kamil | |
| Kadulová Ivana | |
| | |
| Ing. arch. Jaroslav Haluza | |
| Ing. arch. Eva Stará | |
| Ing. arch. Josef Starý | |
| **OBEC VELKÁ POLOM** | |
| TOMÁŠ LIŠEČKA | |
| EMIL CHUDOBA | |
| | |
| | |
| | |