VELKÁ POLOM
ÚZEMNÍ STUDIE US6



1. ÚVODNÍ ÚDAJE

Název zakázky: **Velká Polom - Územní studie US 6**

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

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
Technická infrastruktura: ing.arch.Josef Starý

Datum zpracování územní studie: 11-12 / 2014

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),
- vymezení pozemků veřejných prostranství, případně veřejné vybavenosti,
- vymezení pozemků pro dopravní infrastrukturu,
- stanovení podrobných prostorových podmínek pro výstavbu rodinných domů a jiných staveb na pozemcích rodinných domů (včetně oplocení).

Účelem US je zejména:

- najít nejvhodnější řešení pro zástavbu rodinnými domy včetně návrhu na změnu v uspořádání 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 US6 je vymezeno v severovýchodní části obce Velká Polom, v katastrálním území Velká Polom, nedaleko centra obce v těsné návaznosti na stávající obytnou zástavbu rodinnými domy.

Řešené území má obdélníkový tvar a přiléhá severní delší stranou k polní cestě propojující Družstevní ulici s ulicí Plesenskou nad stávajícím hřbitovem. Kratší východní strana hranice řešeného území přiléhá k volné ploše pole za hřbitovem a ke stávajícím obytným plochám s nově postavenými rodinnými domy v ulici Výstavní. Jihovýchodní roh řešeného území navazuje na Novosvětskou ulici. Delší jižní strana řešeného území přiléhá k zahradám za staršími rodinnými domy situovanými podél Opavské ulice a ulice U Spořitelny. Kratší západní strana řešeného území přiléhá k další volné ploše polí.

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 **7,28 ha**.

C) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Údaje o použitých podkladech

Podkladem pro zpracování územní studie jsou:

- projednané Zadání pro zpracování územní studie US1 a US6 z října 2013 zpracované pořizovatelem
- digitální katastrální mapa
- Územní plán Velká Polom vydaný 3/2012
- rozpracovaná změna č. 1 Územního plánu Velká Polom
- pracovní průzkumy a rozbory území provedené projektantem před vypracováním US

Údaje o dotčených pozemcích dle katastru nemovitostí

Veškeré dotčené parcely se nacházejí v katastrálním území Velká Polom (778 591, okres Ostrava – město) a jsou v soukromém vlastnictví 16 skupin vlastníků, jeden pozemek je ve vlastnictví státu (viz tabulka níže).

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

Tab.1 **Údaje o dotčených parcelách US 5:**

parcela č.	vlastník	trvalý pobyt vlastníka	výměra celkem (v m²)	druh pozemku	část/díl	výměra dílu (v m²)	procentuální podíl dílu	procentuální podíl celkem
359	Rychlá Michaela	Jabloňová 241, 747 64 Velká Polom	1090	ostatní plocha, komunikace	1/2	545	0,749	1,497
	Šmoková Květuše	Bajgarova 422/26, Krásné Pole, 725 26 Ostrava			1/2	545	0,749	
360/2	Kozelský Josef Bc.	Antonína Sovy 1519/43, Kateřinky, 747 05 Opava	5190	orná půda	1,0	5190	7,128	**7,128**
360/1	David Tomáš	Gen. Janouška 2816/6, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava	6095	orná půda	1/6	1015,83	1,395	8,370
	Hrbáčová Karla	Větrná 1806/12, 792 01 Bruntál			1/6	1015,83	1,395	
	Kovaříková Lenka	Myslbekova 2082/9, Předměstí, 746 01 Opava			1/6	1015,83	1,395	
	Kutač Miroslav	Dr. Fikejze 733, 565 01 Choceň			1/2	3047,50	4,185	
360/3	Honajzer František Ing.	Tlapákova 1225/5, Hrabůvka, 700 30 Ostrava	2041	orná půda	1/3	680,33	0,934	14,515
	SJM Honajzer František a Honajzrová Naděžda	Opavská 9, 747 64 Velká Polom			2/3	1360,66	1,869	
361	SJM Honajzer František a Honajzrová Naděžda	Opavská 9, 747 64 Velká Polom	2434	orná půda	1,0	2434	3,343	
362/7	SJM Honajzer František a Honajzrová Naděžda	Opavská 9, 747 64 Velká Polom	6095	orná půda	1,0	6095	8,370	
362/6	ČR	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3	2595	orná půda	1,0	2595	3,564	**3,564**
362/4	Salga Josef	Kanihurská 75, 747 64 Budišovice	160	orná půda	1,0	160	0,220	**0,220**
362/5	Gallus Otakar	Stodolní 377, 747 64 Velká Polom	2881	orná půda	1,0	2881	3,957	**3,957**
362/1	Kozelský Jaroslav	Sokola Tůmy 775/18, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava	5455	orná půda	1/2	2727,50	3,745	7,491
	Macko Marek	Dvouletky 1137/51, Hrabůvka, 700 30 Ostrava			1/8	681,88	0,936	

	Snopková Kateřina	Dr. Šavrdy 3019/5, Bělský Les, 700 30 Ostrava			1/8	681,88	0,936	
	Soviarová Lenka	Tichá 1106/12, Svinov, 721 00 Ostrava			1/8	681,88	0,936	
	Šípek Petr	Klimkovická 57/21, Poruba, 708 00 Ostrava			1/8	681,88	0,936	
362/3	Vank Ivan	Na Jízdárně, 2620/27, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava	5642	orná půda	1,0	5642	7,748	**7,748**
362/2	Kaluža Michal	Opavská 7, 747 64 Velká Polom	9081	orná půda	1,0	9081	12,471	**13,303**
502	Kaluža Michal	Opavská 7, 747 64 Velká Polom	606	ostatní plocha, komunikace	1,0	606	0,832	
503	Slivka Petr	U Spořitelny 100, 747 64 Velká Polom	613	ostatní plocha, komunikace	1,0	613	0,842	**4,012**
504	Slivka Petr	U Spořitelny 100, 747 64 Velká Polom	1108	orná půda	1,0	1108	1,522	
505/3	Slivka Petr	U Spořitelny 100, 747 64 Velká Polom	1200	orná půda	1,0	1200	1,648	
505/2	Ligotzká Ludmila	Břustkova 586/29, Výškovice, 700 30 Ostrava	1755	orná půda	1,0	1755	2,410	**2,410**
505/5	Medek Vlastimil Ing.	Opavská 5, 747 64 Velká Polom	4657	orná půda	1,0	4657	6,395	**7,768**
505/4	Medek Vlastimil Ing.	Opavská 5, 747 64 Velká Polom	1000	orná půda	1,0	1000	1,373	
505/1	Žák Jaroslav Mgr.	Hraničky 1305/8c, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava	5241	orná půda	1,0	5241	7,197	**8,047**
506/1	Žák Jaroslav Mgr.	Hraničky 1305/8c, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava	619	ostatní plocha, komunikace	1,0	619	0,850	
506/2	Vaněk Jiří Ing.	Novosvětská 471, 747 64 Velká Polom	178	ostatní plocha, komunikace	1,0	178	0,245	**5,500**
508	Vaněk Jiří Ing.	Novosvětská 471, 747 64 Velká Polom	71	TTP	1,0	71	0,098	
507	Vaněk Jiří Ing.	Novosvětská 471, 747 64 Velká Polom	562	ostatní plocha, komunikace	1,0	562	0,772	
510/17	Vaněk Jiří Ing.	Novosvětská 471, 747 64 Velká Polom	3193	orná půda	1,0	3193	4,385	
510/18	Kalužová Kateřina	Opavská 417, 747 64 Velká Polom	3255	orná půda	1/2	1627,50	2,235	4,470
	Dedková Daniela	Novosvětská 419, 747 64 Velká Polom			1/2	1627,50	2,235	
CELKEM			**72817**			**72817**	**100**	**100**

3. ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ, ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

A) ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU A ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je v současné době nezastavěné a zemědělsky využívané. Terén řešeného území klesá od severu k jihu a leží v nadmořské výšce 334 až 361 m n.m, tzn. že převýšení terénu je 27 m a průměrný sklon terénu je cca 7,8%.

V řešeném území se nachází kromě polí jen velmi málo zelených ploch - jedná se o velmi malý lesík v západní části řešeného území a několik skupinek doprovodné zeleně podél remízků mezi poli. Porosty těchto zelených ploch jsou přestárlé a nemají téměř žádnou sadovnickou hodnotu.

Řešené území je limitováno těmito omezeními:

- Bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu podél delší severní strany řešeného území
- Trasou vodovodu DN 150 vedoucí od stávajícího vodojemu napříč řešeným územím, vodovod je v současné době určen k rekonstrukci
- Terénními nerovnostmi kolmo navazujícími na polní cestu lemující dlouhou severovýchodní hranici řešeného území – jedná se o 2 remízky vedoucí od této polní cesty směrem k jihu přes celou šířku řešeného území. První remízek za hřbitovem s postupně se zvyšujícím terénním zlomem dosahuje u Novosvětské ulice dle odhadu výšky kolem 3,5m. Nástup do řešeného území z Novosvětské ulice je v současné době řešen kamennými schody – viz fotodokumentace, snímek 6.
  Druhý remízek je tvořen souběžnou polní cestou vedoucí k zahradám za RD v Opavské ulici. Tato příjezdová polní cesta je nepravidelně lemována doprovodnou zelení a probíhá různě hlubokou terénní muldou.
  Další výraznou terénní nerovností je souběžný hřbet terénu v jihozápadní části řešeného území vyjádřený v grafické části vrstevnicemi. Většina terénních zlomů v řešeném území byla v minulosti uměle vytvořena zemědělci z důvodu vyrovnání obdělávaných ploch a lze je tak pomocí mechanizace znovu zahladit.
- Prudce klesajícím terénem na jihozápadě řešeného území (max.sklon terénu je až 23%)

Popisovaná zeleň, terénní zlomy a nerovnosti a limity využití území jsou graficky vyznačeny ve výkrese B 2. současném stavu území.

B) VYHODNOCENÍ STAVU A KAPACITY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Napříč řešeným územím prochází stávající vodovod DN150, který je určen k rekonstrukci. Severně od řešeného území se nachází na vrcholu kopce dnes již nefunkční věžový vodojem. Nedaleko od něj se nachází nový zemní vodojem a regulační stanice plynu.

V ÚP Velká Polom je pro inženýrské sítě potřebné v řešeném území vymezen také smíšený koridor vedený vně řešeného území podél jeho severovýchodní hranice v trase dnešní polní cesty spojující Družstevní ulici s ulicí Plesenskou nad hřbitovem. V této trase vede rovněž stávající vysokotlaký plynovod bez možnosti napojení. Bezpečnostní pásmo tohoto plynovodu o celkové šířce 40m zasahuje do řešeného území US 6.

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

C) FOTODOKUMENTACE SOUČASNÉHO STAVU S KOMENTÁŘEM

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

4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA OBEC

A) VYHODNOCENÍ ŠIRŠÍCH NÁVAZNOSTÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází nedaleko centra obce, avšak z dopravního hlediska jej není možné z důvodu souvislé bariéry oplocených pozemků stávající zástavby RD podél Opavské ulice a ulice U Spořitelny s centrem propojit. Jediná možnost propojení je Polní ulicí, která však přímo nenavazuje na řešené území a navíc je příliš úzká a dopravní napojení se jeví příliš komplikovaně.

Řešené území navazuje ze severovýchodu na souvisle zastavěné území a je ze 2 stran obklopeno volnými zemědělsky využívanými plochami určenými v platném ÚP pro územní rezervy pro výstavbu dalších RD. Z lokality je krásný výhled na obec a její kopcovité a lesnaté pozadí.

Východně od řešeného území se nachází obecní hřbitov, za nímž je v ÚP vymezena zelená plocha k jeho odclonění od zástavby a pro případnou možnost budoucího dalšího rozšiřování hřbitovní plochy. Do řešeného území částečně zasahuje návrh ochranného pásma hřbitova 100m vyznačené v ÚP. Pásmo k ochraně piety hřbitova nebylo vydáno rozhodnutím.

Řešené území US 6 má velký územní potenciál atraktivity bydlení, nachází se 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 výběžkem velké zemědělské plochy přiléhajícím k souvisle zastavěnému území obce ze severovýchodu a je ze 3 stran obklopeno souvisle nebo částečně zastavěnými plochami. Od dalších zemědělských ploch na severovýchodě je řešené území odděleno polní cestou spojující Družstevní ulici s ulicí Plesenskou nad hřbitovem. Tímto je plocha přímo předurčena k zastavění.

Řešené území se nachází v kopcovité krajině.

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

Požadavek na zpracování US jako podmínky pro další rozhodování o změnách v území vyplývá z vydané změny č.1 Územního plánu Velká Polom (dále též ÚP) dne 24.6.2013 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.

Na území řešené územní studií se vztahuje i podmínka dohody o parcelaci, která byla stanovena vydanou změnou č. 1 Územního plánu Velká Polom.

5. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

A) ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Lokalita je určena pro rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech. US 6 vymezuje kromě ploch určených k zástavbě rodinnými domy plochy veřejných komunikací (viz též kapitola 8) a veřejných prostranství se zelení (viz též kapitola 7). V lokalitě je rovněž řešeno sběrné místo pro kontejnery tříděného odpadu.

V koncepční fázi US byly zpracovány 3 varianty řešení označené 1 – 3 (viz dokladová část) a 2 další podvarianty k variantě 3 označené 3a a 3b, z nichž byla na jednání se zástupci obce konaném dne 1.12.2014 na Obecním úřadě ve Velké Polomi vybrána varianta 3b k dalšímu zpracování a předložení vlastníkům dotčených parcel v řešeném území (viz přiložený Záznam z jednání). Varianta 3b byla projektantem doporučena a zástupci obce vybrána k dalšímu zpracování z důvodu vyhovující celkové urbanistické koncepce řešení s nejmenšími nutnými terénními úpravami.

Základem urbanistické koncepce US 6 je návrh centrální komunikace (obytné ulice) s pohledovou osou od stávajícího věžového vodojemu směrem k Novosvětské ulici – na konci této osy v nejnižší poloze terénu na jihu řešeného území je vymezena plocha s možností umístění objektu občanské vybavenosti.

B) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Návrh urbanistického řešení respektuje v co největší míře konfiguraci terénu. Po spádnici je navržena centrální obytná ulice s postranním zeleným pruhem pro stromořadí a podél vrstevnic jsou navrženy 2 kolmo navazující nové obytné ulice. K výstavbě těchto ulic nebude potřeba větších terénních úprav. Úpravy budou spočívat pouze v zahlazení uměle vytvořených remízků. Stávající remízky, terénní zlomy a terénní nerovnosti se z velké části stanou součástí nových soukromých parcel pro výstavbu RD a budou zakomponovány do architektonických návrhů jednotlivých RD a zahrad.

Navržená uliční síť rozděluje plochu řešeného území na 7 ploch určených pro výstavbu **62 RD**, ve spodní západní části řešeného území bude možné realizovat další 4 RD ve stávajících zahradách RD v Opavské ulici. Navržené plochy jsou rozčleněny parcelací na jednotlivé pozemky pro výstavbu RD. Průměrná velikost nových parcel pro realizaci rodinných domů je v řešené lokalitě **899 m^2**.

V US6 byl rovněž vymezen pozemek pro občanskou vybavenost, jehož velikost odpovídá poměrné části plochy ve vlastnictví ČR po odečtu podílu na nových veřejných prostranstvích.

Vzhledem k velikosti řešeného území a velkému počtu dotčených vlastníků lze doporučit výstavbu RD v etapách. Možnou **etapizaci výstavby** však 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	72 817 m^2	55 714+2 053+8 501+5 842+707
Počet nových rodinných domů	62 RD	+ další 4RD mimo řešené území
Plocha pro nové rodinné domy	55 714 m^2	
Plocha pro novou občanskou vybavenost	2 053 m^2	
Plocha obytných ulic včetně parkovišť	8 501 m^2	
Plocha veřejných prostranství (kromě obytných ulic)	5 842 m^2	
Ostatní plochy	707 m^2	pěšiny,vjezdy,dvůr,prostup pro vod.
Průměrná celková plocha zastavitelného území/RD	1 174,47m^2	72 817 m^2 / 62 RD
Průměrná velikost parcely	899 m^2	55 714 m^2 / 62 RD

C) SOULAD URBANISTICKÉHO NÁVRHU S VYDANÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE

Územní studie je v souladu s platným územním plánem Velká Polom.

Dopravní napojení rozvojové plochy US 6 je v souladu s platným Územním plánem Velká Polom zabezpečeno ulicí Plesenskou nad hřbitovem a Družstevní ulicí z nadřazené silniční sítě - ulice Opavské (silnice I/11, od roku 2015 silnice II/611) a z ulice Osvoboditelů (silnice III/46610). 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.

Kapacita navrhovaného komunikačního systému Velké Polomi byla posuzována při zpracování Územního plánu 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. Minimální vzájemný odstup rodinných domů bude 8 m a odstup od společné hranice pozemků 4 m.

Typ a tvar zástavby

- Typ a tvar zástavby bude v jednotlivých uličních frontách sjednocen. V řešeném území bude umístěna zástavba jednopodlažních RD s obytným podkrovím nebo dvoupodlažních RD bez obytného podkroví. Ve vyznačených uličních frontách (viz výkres B 5., označení RD písmenem B) bude možné umístit jednopodlažní zástavbu rodinných domů typu „bungalov“ nebo atriové RD bez obytného podkroví. V celých uličních frontách jedné strany ulice vždy od křižovatky však musí být všechny RD shodného typu a tvaru zástavby. U RD typu „bungalov“ bude rozhodující volba typu zástavby první povolené nebo ohlášené stavby RD v uliční frontě.
- Tvarem RD je nutno podpořit tvorbu linií navržených uličních front, zejména u nárožních a významně situovaných objektů a v uličním oblouku poblíž objektu určeného pro novou občanskou vybavenost.

Výška staveb a terénu

- Výšková hladina zástavby bude u jednopodlažních RD s obytným podkrovím nebo dvoupodlažních RD bez obytného podkroví max. 12m a u RD typu „bungalov“ max. 9 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.
- Výšková hladina nových RD bude shodná vždy v celé uliční frontě s maximálními odchylkami 1,5m.
- V liniích stavebních čar stanovených touto územní studií bude ponechána niveleta původního terénu. Výšková úroveň podlahy 1.np rodinného domu bude cca 0,5 m nad nejvyšším bodem původního terénu v linii stavební čáry přiléhající k novému RD. Ostatní části RD budou přizpůsobeny konfiguraci stávajícího terénu. Případné terénní

úpravy vyplývající z této podmínky nesmí zhoršit využití sousedního pozemku nebo odtokové poměry v území. Výškový rozdíl mezi původním a upraveným terénem na plochách přiléhajících k RD nesmí přesáhnout 1,5m.
- Veškeré rodinné domy mohou být podsklepeny, musí však být dodrženy všechny výše uvedené podmínky.

Střechy
- Střechy nových rodinných domů budou navzájem tvarově podobné. Střechy budou sedlové, valbové, polovalbové nebo stanové, u objektů typu „bungalov“ mohou být ploché - RD v jednotlivých uličních frontách však musí mít navzájem podobný typ zastřešení.
- Nové RD budou mít hlavní hřeben rovnoběžný nebo kolmý ke stavebním čarám dle vyznačení ve výkrese B 5.

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

Oplocení
- Oplocení pozemků rodinných domů na rozhraní s veřejnými prostory, zejména s obytnými ulicemi, je nutno situovat v liniích stanovených uličních čar a bude mít jednotnou výšku, např. 150 cm. Materiálově a barevně bude oplocení korespondovat s materiály použitými u rodinného domu (u podezdívky, obložení, zábradlí balkónů apod.). Přípustné je rovněž oplocení živými ploty nebo lehké průhledné oplocení z kovových plotových dílců.

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

Terénní úpravy pozemků RD (zahrad)

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

Objekt občanské vybavenosti

- Nový objekt občanské vybavenosti v navrženém průhledu novou centrální obytnou ulicí bude z hlediska urbanistického a architektonického nejvýznamnější stavbou v řešeném území.
- Objekt bude mít podélný půdorys situovaný kolmo k nové ulici a bude umístěn na navržené urbanistické ose.
- Objekt bude dvoupodlažní se sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou s možností využití podkroví.
- Hlavní hřeben střechy bude kolmý k ulici.
- Na pohledové ose bude vhodné navrhnout významný architektonický prvek – akcent střechy nebo fasády.
- Z hlediska funkčního využití objektu bude pro veřejně přístupnou občanskou vybavenost vyčleněno minimálně celé přízemí, další podlaží a případné podkroví může být využito pro neveřejnou občanskou vybavenost (např.sídlo firmy) nebo bydlení.
- Objekt může být podsklepen. Sklepní prostory mohou být rovněž využity pro veřejnou OV. Vzhledem ke klesajícímu terénu v okolí budoucí stavby bude podsklepení objektu velmi pravděpodobné. Podlaha 1.np bude 0 – 0,5m nad terénem v linii stanovené stavební čáry. V zadní části objektu tedy bude pravděpodobně téměř celé 1.pp nad stávajícím terénem. Pro terénní úpravy okolí objektu OV platí tytéž podmínky jako pro RD.
- Pozemek objektu pro občanskou vybavenost smí být oplocen. Vymezení oplocení je zakresleno ve výkrese B 5. Plocha vymezená oplocením může být neveřejná, bude sloužit pro zásobování objektu a parkování vozidel. Ostatní nezastavěné plochy OV budou veřejně přístupné se zelení, průchodem a cyklistickou stezkou vedoucí do Novosvětské ulice. Převýšení terénu k Novosvětské ulici bude možné překonat novou rampou pro chodce a cyklisty. Rampa bude citlivě osazena do stávajícího terénu.
- Objekt občanské vybavenosti může být od stanovené uliční čáry odsazen až o dalších 6m (viz výkres B 5.), vzniklý prostor před objektem OV bude využit pro veřejné prostranství se zelení, dlažbou, uličním mobiliářem a případně parkováním.
- Před objekt občanské vybavenosti nesmí být umístěna žádná optická překážka (vzrostlé stromy, zdi apod.) zabraňující dálkovému pohledu ve směru navržené urbanistické osy. Výjimku tvoří možnost umístění výtvarného díla, pomníku nebo jiného prvku drobné architektury v parčíku před objektem OV doplňující průhled na objekt (viz výkres B 6.).

7. NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

Návrhem rozvržení nových ploch v řešeném území byl zohledněn požadavek na vymezení veřejného prostranství dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (ustanovení §7, vyhl. č.501/2006 Sb., ve znění vyhl. č.431/2012 Sb.). Dle tohoto ustanovení je potřeba nových souvisejících ploch veřejných prostranství kromě pozemních komunikací min. 1000 m^2 na každé 2 ha zastavitelné plochy. Tento požadavek byl v US splněn. V řešeném území má být navrženo 3 640 m^2 ploch veřejných prostranství, ve skutečnosti bylo navrženo 5 842 m^2, z toho 2 434 m^2 je určeno pro ochrannou zeleň za hřbitovem (plocha VP5).

V územní studii US6 bylo vymezeno 5 ploch veřejných prostranství:

- Plocha VP1 je navržena podél nové centrální obytné ulice v pásu šířky 3m a je určena pro výsadbu stromořadí podél ulice. Plocha bude na severním konci rozšířena k prostoru navržené křižovatky. V rozšířeném zeleném prostoru nesmí být žádná střední a vysoká zeleň z důvodu zachování volného průhledu z nově navržené centrální obytné ulice směrem na věžový vodojem. Zelený pás podél centrální ulice může být uspořádán jiným zajímavějším způsobem v rámci nové centrální obytné ulice, musí však zůstat zachován volný průhled od nově navrženého objektu občanské vybavenosti po věžový vodojem.
- Plocha VP2 je pokračováním zeleného pásu plochy VP1 jižním směrem (pro tento pás platí stejné podmínky jako pro plochu VP1). Plocha se na jihu bude rozšiřovat do trojúhelníkového parčíku s průchodem pro pěší.
- Plocha VP3 bude tvořit spolu s plochami VP2 a VP4 nový centrální parčík umístěný do nově navrženého urbanisticky koncipovaného prostoru, který bude tvořit malé centrum této nové obytné zóny vzniklé na území US6. V rámci plochy VP3 je v případě potřeby možné umístění několika kolmých, šikmých nebo podélných parkovacích stání pro návštěvníky řešeného území. V rámci plochy VP3 je rovněž navrženo umístění kontejnerů na tříděný odpad.
- Plocha VP4 bude částí centrálního parčíku vymezenou nově navrženou jednosměrnou komunikací. V rámci plochy VP4 je rovněž v případě potřeby možné umístění několika kolmých parkovacích stání pro návštěvníky navržené občanské vybavenosti, pokud dle druhu realizované vybavenosti nebude postačovat kapacita parkovacích stání na pozemcích OV. V průhledu z nově navržené centrální obytné ulice může být v ploše VP4 umístěn pomník, výtvarné dílo nebo jiný prvek drobné architektury (viz výkres B 6.).
- Plocha VP5 je navržena pro ochrannou zeleň stávajícího hřbitova. Do této plochy nesmí být umísťovány žádné aktivity způsobující hluk. Po zastavění celého řešeného území obytnou zástavbou bude možné zvážit potřebnost této zelené plochy a případně ji rozdělit na 3 parcely pro další RD.

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

8. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Řešená lokalita bude dopravně napojena na stávající polní ulici spojující Družstevní ulici s ulicí Plesenskou nad hřbitovem. Tato polní ulice bude muset být výškově a šířkově a v těsné návaznosti na řešené území i směrově upravena a konstrukčně zcela znovu vybudována. Bude se jednat o podmiňující investici pro možnost zástavby RD v řešeném území.

V řešené lokalitě je navržena jednoduchá uliční síť tvořená páteřní centrální obytnou ulicí na pohledové ose od nově navrženého objektu občanské vybavenosti ke stávajícímu věžovému vodojemu na vrcholu kopce na severu mimo řešené území a dvěma kolmo navazujícími novými obytnými ulicemi vedenými po vrstevnicích ve východozápadním směru. Na tyto kolmé obytné ulice bude možné v budoucnu na obou koncích navázat další nové komunikace řešené v rámci ploch územních rezerv pro bydlení navržených v ÚP.

Navržené veřejné uliční prostory vymezené plochami pro výstavbu rodinných domů musí mít dle vyhlášky č.501 / 2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů minimální šířku 8m. Tyto minimální šířky jsou

navrženy na komunikacích kolmých k nové páteřní obytné ulici. Vlastní páteřní obytná ulice bude mít minimální šířku mezi ploty pozemků pro výstavbu RD 11m. Na jihu řešeného území je v rámci návrhu nových zelených ploch a ukončení páteřní obytné ulice navržena jednosměrná komunikace vymezující zelenou plochu VP4 a tvořící předprostor před budoucím objektem OV. Uliční prostor této jednosměrné komunikace bude mít šířku 5m.

Veškerá nová 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 (v krátké jednosměrné komunikaci 3,5m). Mezi vozovkou a oplocením pozemků budou postranní zelené pásy s možným využitím pro příjezdy k pozemkům nebo s možným vydlážděním plochy v celé šířce OU. Na vyznačených místech budou realizována parkovací stání v rozsahu dle konkrétní potřeby. 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 cca 198 obyvateli dle ČSN 73 6110:

$N = P_o \times k_a \times k_p = 198 /20 \times 1,25 \times 1,0 = 12,37 =$ cca 13 stání

Parkování osobních vozidel je pokryto návrhem 29 stání ve veřejném uličním prostoru. Navržený počet parkovacích stání pokrývá potřebný počet se značnou rezervou pro RD i případný objekt občanské vybavenosti a může být dle konkrétní potřeby redukován.

Pro větší bezpečí rezidentů v nových obytných ulicích bude vhodné povrch OU doplnit velkoplošnými zvýšenými retardéry, jejichž nájezdy budou tvořeny jiným povrchem dlažby. Tyto retardéry jsou navrženy v prostoru obou nových křižovatek v řešeném území a na ploše krátké jednosměrné komunikace na jihu řešeného území (viz výkres B 5.).

Při řešení US 6 byla věnována pozornost rovněž návrhu chodníků pro pěší, případně i cyklisty. Kromě volného pohybu pěších i cyklistů v rámci nových obytných ulic budou v řešeném území součástí navržených zelených ploch též samostatné chodníky pro pěší a cyklisty podél nové páteřní obytné ulice od vodojemu směrem k novému objektu OV a dále pak až k Novosvětské ulici směrem k další stávající OV v obci a k autobusovým zastávkám. Pro pěší bude určen rovněž průchod zelenou plochou VP5 směrem ke stávajícímu hřbitovu.

Do budoucna bude vhodné propojit chodníky oba severozápadní konce navržených obytných ulic s Polní ulicí a rovněž s plochou pod nedalekými bytovými domy.

9. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Nové inženýrské sítě k obsluze lokality budou vedeny navrženými obytnými ulicemi a jejich souběh bude uspořádán dle platných předpisů. **Zelený 3m široký pás podél centrální obytné ulice je určen pro výsadbu stromořadí a nebudou do něj umísťovány žádné inženýrské sítě.**

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

- Plynovody budou napojeny na územním plánem navržený středotlaký plynovod, který bude umístěn podél severovýchodního okraje řešeného území. Jedná se plynovod, který bude veden ve smíšeném koridoru určeném územním plánem pro realizaci technické a dopravní infrastruktury, a to zejména pro potřebu přilehlého nového zastavitelného území řešeného US6. Tento středotlaký plynovod, z něhož budou napojeny nové větve stlp do lokality US6 bude veden z regulační stanice plynu na ul. Družstevní a napojen na stávající středotlaký plynovod na ul. Plesenské. V podrobnější dokumentaci bude prověřena možnost napojení řešeného území nebo jeho části na koncovou větev středotlakého plynovodu na ul. Novosvětské.

- Kabely elektrizační soustavy nn budou napojeny ze stávající transformační stanice 22 / 0,4 kV nacházející se u ul. Plesenské před stávajícím hřbitovem. K řešenému území budou přivedeny v trase smíšeného koridoru navrženého územním plánem podél severovýchodního okraje řešeného území.
- Vodovodní řady budou napojeny na vodovodní přivaděč, který je z vodojemu u ul. Družstevní veden přes řešené území. Tento vodovodní přivaděč je určen jejím správcem (SmVaK a.s.) k rekonstrukci, která by měla proběhnout v r. 2015. V jejím rámci mělo dojít pouze ke zvýšení dimenze vodovodního řadu z DN 150 na DN200 při ponechání stávající trasy přivaděče. Po jednání s SmVaK v prosinci 2014 je uvažováno také se změnou trasy tak, aby trasa přivaděče vedla přes řešené území US6 pokud možno v navržených veřejných prostranstvích. V rámci projektové přípravy stavby budou prověřeny v US 6 navržené alternativní trasy rekonstruovaného přivaděče (viz výkresy B 1. a B 5.), případně jejich kombinace a pro realizaci vybrána nejvhodnější varianta z hlediska vlastnických vztahů a finanční náročnosti. Podklady pro rozhodování byly v prosinci 2014 projektantem US 6 zaslány na SmVaK.
- Kanalizační řady odvádějící splaškové vody z řešeného území budou napojeny na stávající kanalizační síť v ul. Polní a Novosvětské.

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
OV	občanská vybavenost
OU	obytná ulice – komunikace s předností pěšího provozu a dětských her přímo v uličním prostoru, v níž se smí vozidlo pohybovat max.rychlostí 20 km/h
Uliční čára	hranice vymezující uliční prostor obytné ulice nebo prostor veřejného prostranství se zelení, rozhraní mezi veřejným a soukromým pozemkem, linie pro výstavbu oplocení
Stavební čára	linie pro zarovnání uličních průčelí rodinných domů
1.np.	1. nadzemní podlaží = přízemí rodinného domu
1.pp.	1. podzemní podlaží = suterén (podsklepení) rodinného domu
US	územní studie
ÚP	Územní plán obce
stlp	středotlaký plynovod

12. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

Předkládaná US bude vložena do evidence územně plánovací činnosti a stane se tak neopominutelným podkladem při rozhodování o změnách v území řešeném US 6.

Pro realizaci záměrů stanovených v US 6 bude vhodné mezi vlastníky dotčených pozemků uzavřít dohodu o parcelaci v souladu s přílohou č.12 k vyhl. č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších změn.

Jedním z vhodných a potřebných podkladů pro uzavření dohody o parcelaci je právě tato studie, která naznačuje řešení přeparcelace území a nastiňuje i podíly jednotlivých vlastníků na veřejném prostranství a také i požitků plynoucích ze změny uspořádání celého řešeného území.

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

Ve výkrese B 4. je velkou pořadovou číslicí označeno pořadí vlastníků dle velikosti podílu na celkové ploše řešeného území. Toto pořadí je vyznačeno rovněž v 1.sloupci tabulky 3. Dále jsou ve výkrese i tabulce vyznačeny navržené nové parcely – v ploše A s označením A1-11 a v ploše B s označením B 1-7, v ploše C s označením C 1-17, v ploše D s označením D 1-13, v ploše E s označením E1-8, v ploše F s označením F 1-3 a v ploše G s označením G 1-8. Nové parcely mají ve výkrese B 4. uvedeny navržené plochy v m^2 a jednotlivé parcely jsou v tabulce přiděleny konkrétním vlastníkům. Jedná se **o modelový (nezávazný) příklad** možného přičlenění jednotlivých parcel vlastníkům, konkrétní rozdělení bude předmětem případné dohody o parcelaci.

Vzhledem k terénním zlomům, vedením inženýrských sítí celoobecního významu a omezeným možnostem dopravního napojení na stávající uliční síť bude nezbytné po geodetickém zaměření lokality a vybraných částí území v okolí řešené lokality územní studii upravit. Předložená koncepce US 6 však musí zůstat zachována.

Zároveň je potřeba s US 6 koordinovat rekonstrukci vodovodního řadu (viz kapitola 9.).

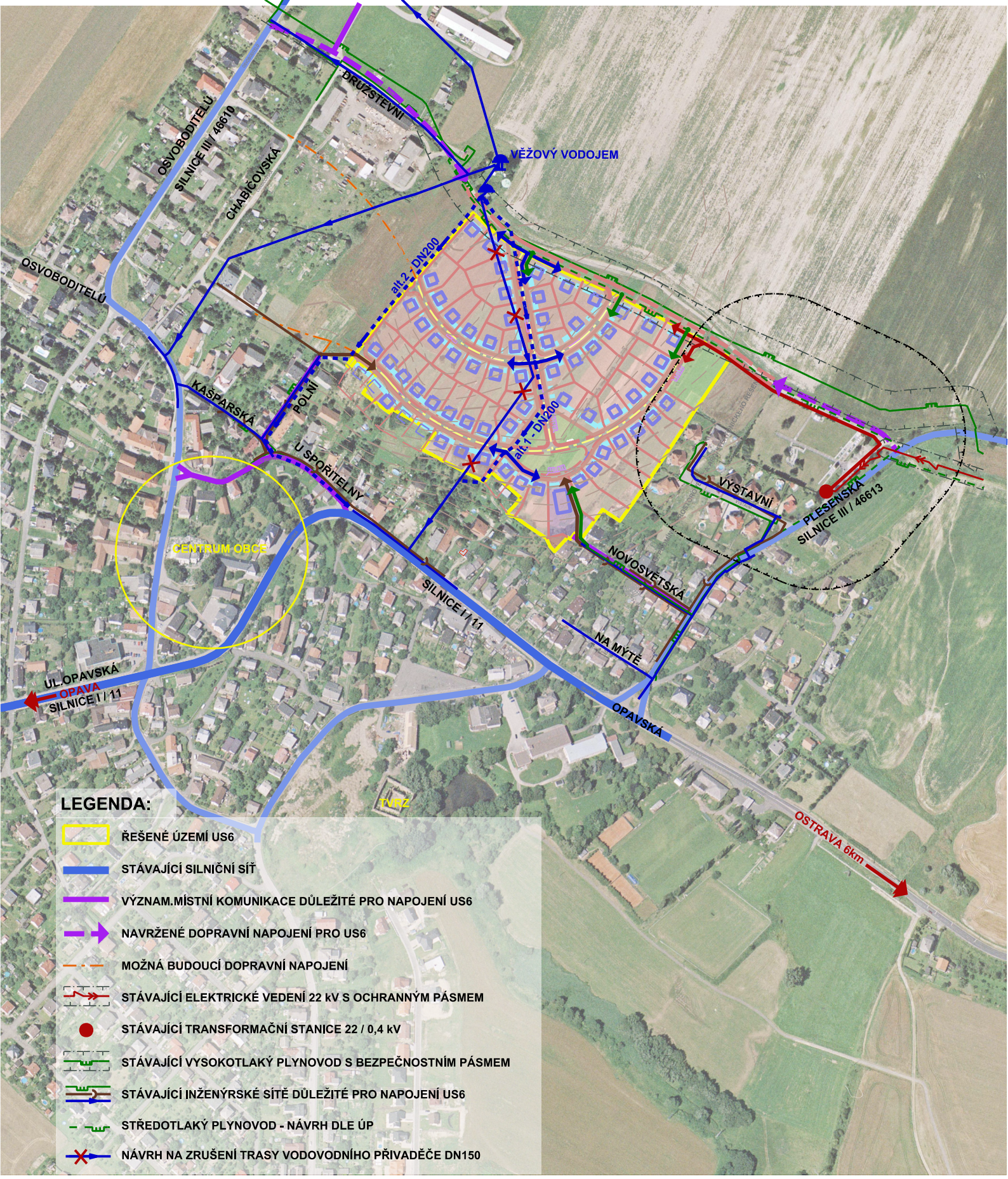
Tab.3 **Návrh změn ve vlastnických vztazích v území dotčeném řešením US 6 a stanovení výše podílu jednotlivých vlastníků na veřejných prostranstvích:**

pořadí	vlastník	podíl v řú (v %)	vypočtená plocha pro RD (v m²)	přidělená plocha pro RD (v m²)	počet nových parcel	přidělené parcely	podíl na nových obytných ulicích (v m²)	podíl na nových plochách zeleně (v m²)
1.	SJM Honajzer František a Honajzrová Naděžda, ing.František Honajzer	14,515	8384,88	8396	13	C4-5, C11-15, G2-7	1233,92	847,97
2.	Kaluža Michal	13,303	7684,74	7686	7	D6-7,9,11-13,E2, F 2	1130,89	777,16
3.	David Tomáš, Hrbáčová Karla, Kovaříková Lenka, Kutač Miroslav	8,37	4835,10	4811	5	A2-5, A9	711,53	488,98
4.	Žák Jaroslav Mgr.	8,047	4648,51	4662	4	D8, E4-6	684,08	470,11
5.	Medek Vlastimil Ing.	7,768	4487,34	4485	5	D2-5, E3	660,36	453,81
6.	Vank Ivan	7,748	4475,79	4470	6	C6-7, C9-10, F1, G8	658,66	452,64
7.	Kozelský Jaroslav, Macko Marek, Snopková Kateřina, Soviarová Lenka, Šípek Petr	7,491	4327,33	4330	5	A1, B4-5, D10, C8	636,81	437,62
8.	Kozelský Josef Bc.	7,128	4117,63	4117	5	A11,C2-3,16-17	605,95	416,42
9.	Vaněk Jiří Ing.	5,5	3177,19	3248	4	A6-7, A10, B6	467,56	321,31
10.	Kalužová Kateřina, Dedková Daniela	4,47	2582,18	2581	3	A8, B3, E1	379,99	261,14
11.	Slivka Petr	4,012	2317,61	2325	2	D1, E7	341,06	234,38
12.	Gallus Otakar	3,957	2285,84	2294	3	B1-2, B7	336,38	231,17
13.	ČR	3,564	2058,82	2053	1	E8	302,98	208,21
14.	Ligotzká Ludmila	2,41	1392,18	1394	1	F3	204,87	140,79
15.	Rychlá Michaela, Šmoková Květuše	1,497	864,77	863	1	C1	127,26	87,45
16.	Salga Josef	0,22	127,09	52	1	G1 + zbytky (rozdíly mezi vypočtenými a přidělenými plochami)	18,70	12,85
Celkem	**72 817 m²**	**100,00%**	**57767**	**57767**	**66**		**8501**	**5842**

B. GRAFICKÁ ČÁST

Obsah:

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



LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ US6
- STÁVAJÍCÍ SILNIČNÍ SÍŤ
- VÝZNAM.MÍSTNÍ KOMUNIKACE DŮLEŽITÉ PRO NAPOJENÍ US6
- NAVRŽENÉ DOPRAVNÍ NAPOJENÍ PRO US6
- MOŽNÁ BUDOUCÍ DOPRAVNÍ NAPOJENÍ
- STÁVAJÍCÍ ELEKTRICKÉ VEDENÍ 22 kV S OCHRANNÝM PÁSMEM
- STÁVAJÍCÍ TRANSFORMAČNÍ STANICE 22 / 0,4 kV
- STÁVAJÍCÍ VYSOKOTLAKÝ PLYNOVOD S BEZPEČNOSTNÍM PÁSMEM
- STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ DŮLEŽITÉ PRO NAPOJENÍ US6
- STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD - NÁVRH DLE ÚP
- NÁVRH NA ZRUŠENÍ TRASY VODOVODNÍHO PŘIVADĚČE DN150
- NÁVRH NOVÉ TRASY REKONSTRUOVANÉHO VODOVODNÍHO PŘIVADĚČE (VE DVOU ALTERNATIVÁCH)
- NAVRŽENÉ NAPOJENÍ KABEL. ROZVODŮ NN
- NAVRŽENÉ NAPOJENÍ VODOVODŮ
- NAVRŽENÉ NAPOJENÍ PLYNOVODŮ
- NAVRŽENÉ NAPOJENÍ KANALIZACE
- HRANICE PÁSMA 100m OD HŘBITOVA

S
Z V
J

B 1. ŠIRŠÍ VZTAHY 1:5000

B 2. SOUČASNÝ STAV 1:1000

VÝSTAVNÍ

NOVOSVĚTSKÁ

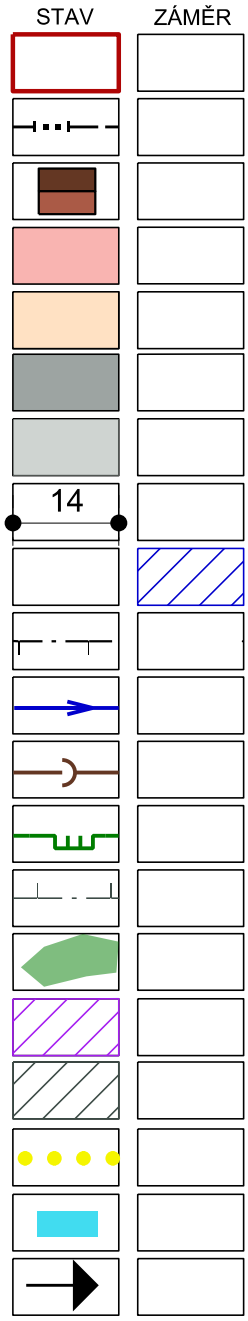
DN 150 K REKONSTRUKCI

foto tiluml stana

S Z V J

340 338 336 342 344 346 348 350 352 354 356 358 360 362 364 366 368 370 372 374 376 378 380 382 384 386 388 390 392 394 396 398 400 402 404 406 408 410 412 414 416 418 420

LEGENDA:



HRANICE VYMEZUJÍCÍ US6 DLE ÚP

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 08/2010

OBJEKTY SE SCHÉMATICKÝM ZNÁZORNĚNÍM STŘECH

PLOCHY BYDLENÍ A ZAHRAD

ORNÁ PŮDA

MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE

POLNÍ CESTY A REMÍZKY

ŠÍŘKY KOMUNIKACÍ

KORIDORY SMÍŠENÉ BEZ ROZLIŠENÍ DLE ÚP

100m OD HŘBITOVA

VODOVOD URČENÝ K REKONSTRUKCI

KANALIZACE

PLYNOVOD

BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVODU

ORIENTAČNÍ VYMEZENÍ LESÍKU A DOPROVODNÉ ZELENĚ

ZLOMY A TERÉNNÍ NEROVNOSTI

OPTICKÝ VRCHOL KOPCE

PĚŠINY

KAMENNÉ SCHODY NA TERÉNNÍM ZLOMU - 17 STUPŇŮ VÝŠKY cca 19cm

STANOVIŠTĚ FOTOGRAFICKÝCH POHLEDŮ S ČÍSLEM
(POHLEDY 4,9,10 JSOU MIMO PLOCHU VÝKRESU)

B 2.a SOUČASNÝ STAV - LEGENDA 1:1000



















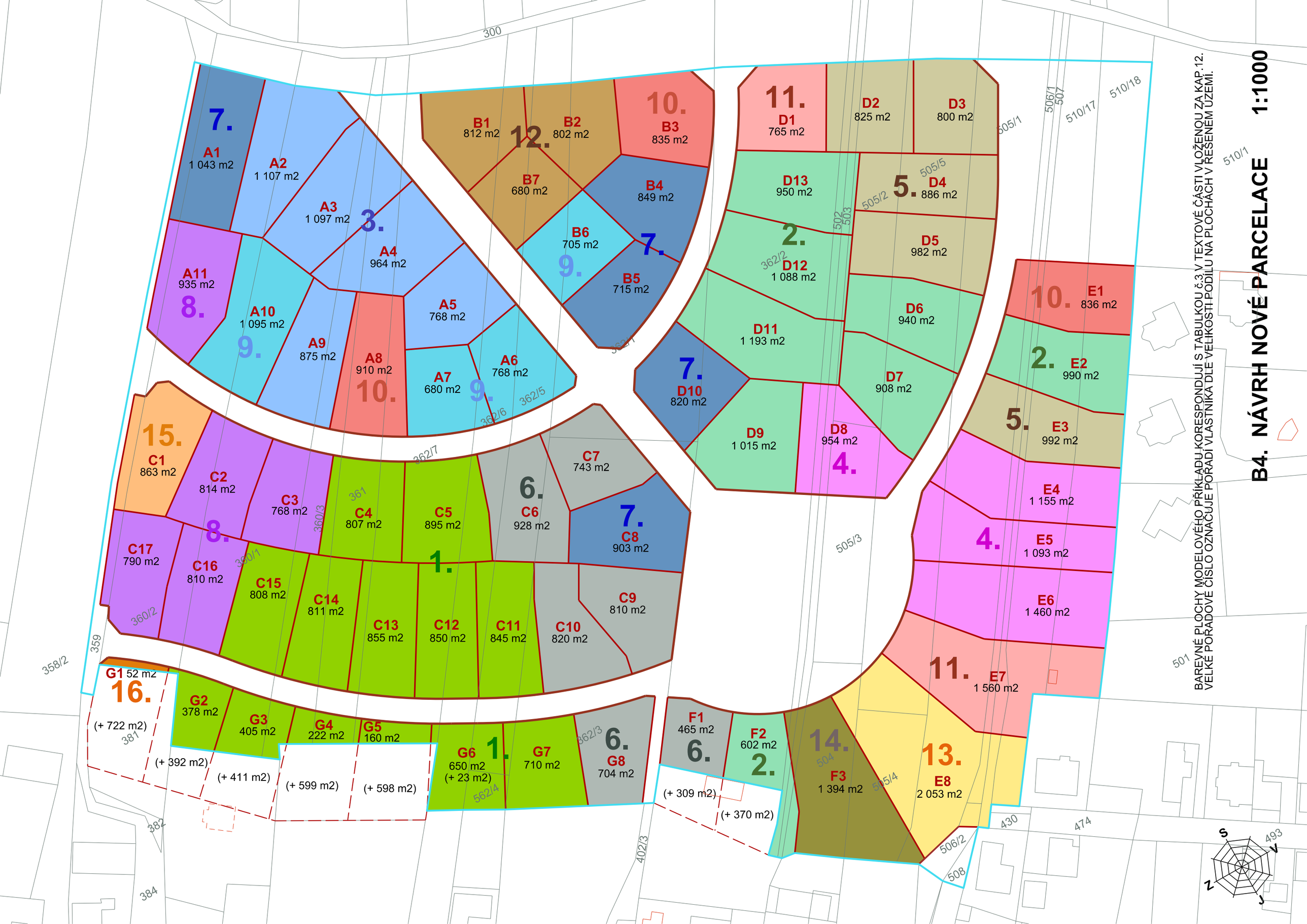


B 2.b SOUČASNÝ STAV - FOTODOKUMENTACE

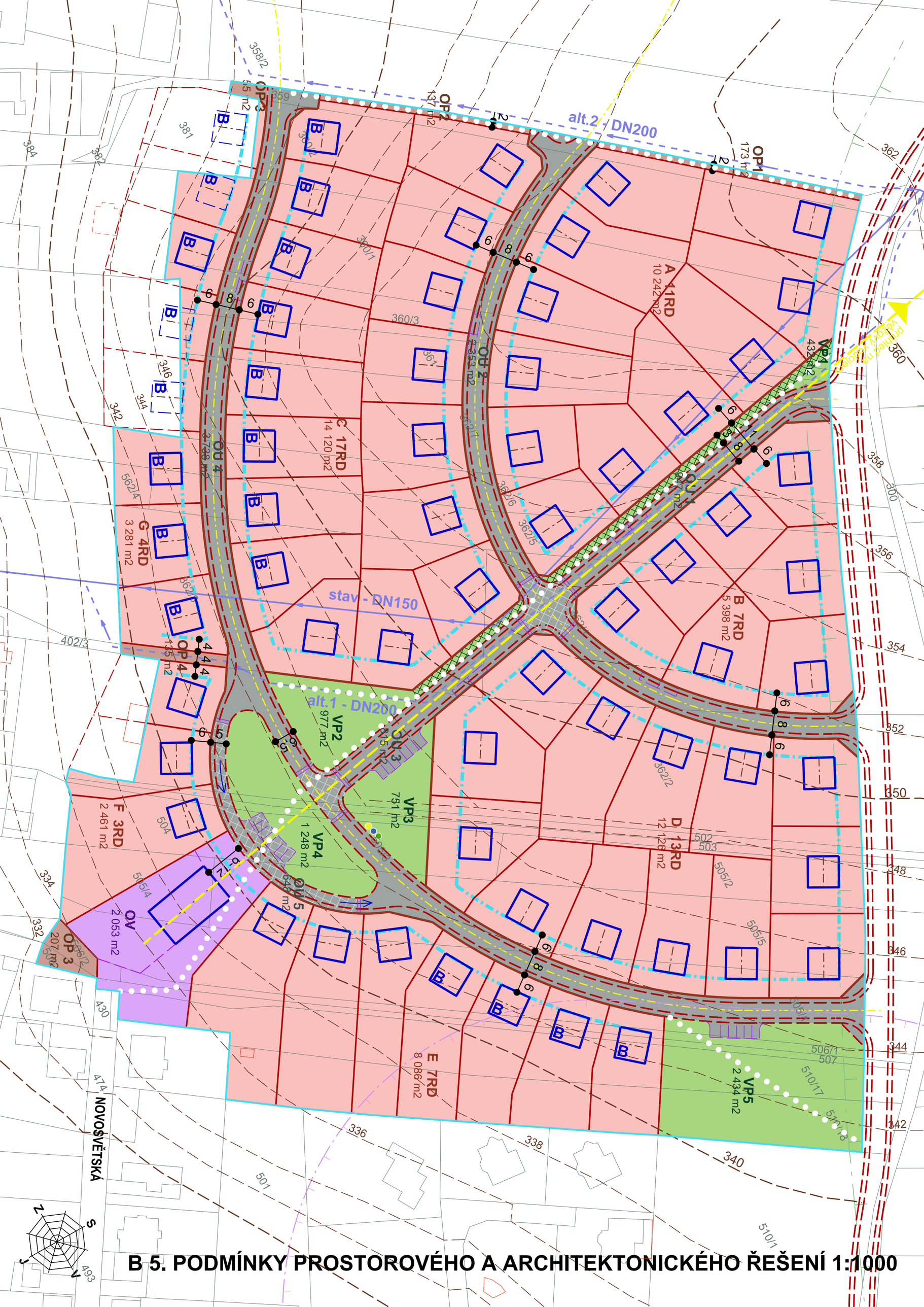
ROZLOHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: 72 817 m2

358/2
359
RYCHLÁ MICHAELA - ŠMOKOVÁ KVĚTUŠE 2 x 545 m2 = 1090 m2
360/2
BC. KOZELSKÝ JOSEF 5 190 m2
381
384
382
DAVID TOMÁŠ - HRBÁČOVÁ KARLA - KOVAŘÍKOVÁ LENKA 3 x 1 015,83 m2
360/1
KUTAČ MIROSLAV 3 047,5 m2 CELKEM: 6 095 m2
ING.HONAJZER FRANTIŠEK 680,33 m2
SJM HONAJZROVI FRANTIŠEK A NADĚŽDA 1 360,66 m2 CELKEM: 2 041 m2
360/3
361
SJM HONAJZROVI FRANTIŠEK A NADĚŽDA 2 434 m2
362/7
SJM HONAJZROVI FRANTIŠEK A NADĚŽDA 6 095 m2
300
SALGA JOSEF
160 m2
562/4
362/6
SPÚ 2 595 m2 !!
GALLUS OTAKAR 2 881 m2
362/5
362/3
VANK IVAN 5 642 m2
CELKEM: 5 455 m2
362/1
KOZELSKÝ JAROSLAV 2 727,5 m2
MACKO MAREK - SNOPKOVÁ KATEŘINA - SOVIAKOVÁ LENKA - ŠÍPEK PETR 4 x 681,88 m2
402/3
KALUŽA MICHAL 9 081 m2
362/2
KALUŽA MICHAL 606 m2
SLIVKA PETR 613 m2
SLIVKA PETR 504 1 108 m2
SLIVKA PETR 505/3 1 200 m2
502
503
LIGOTZKÁ LUDMILA 505/2 1 755 m2
ING.MEDEK VLASTIMIL
1 000 m2
505/4
ING.MEDEK VLASTIMIL 4 657 m2
505/5
ING. VANĚK JIŘÍ
178 m2
506/2
508
ING. VANĚK JIŘÍ
71 m2
MGR. ŽÁK JAROSLAV 5 241 m2
505/1
MGR. ŽÁK JAROSLAV 619 m2
ING. VANĚK JIŘÍ 562 m2
506/1
507
510/17
ING. VANĚK JIŘÍ 3 193 m2
DEDKOVÁ DANIELA - KALUŽOVÁ KATEŘINA 2 x 1 627,5 m2 = 3 255 m2
510/18
430
474
501
493
510/1

B 3. VLASTNICKÉ VZTAHY V ÚZEMÍ 1:1000

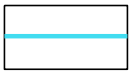


B4. NÁVRH NOVÉ PARCELACE
1:1000
BAREVNÉ PLOCHY MODELOVÉHO PŘÍKLADU KORESPONDUJÍ S TABULKOU č.3 V TEXTOVÉ ČÁSTI VLOŽENOU ZA KAP.12.
VELKÉ PORADOVÉ ČÍSLO OZNAČUJE PORADÍ VLASTNÍKA DLE VELIKOSTI PODÍLU NA PLOCHÁCH V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ.
7. A1 1 043 m2
A2 1 107 m2
A3 1 097 m2
3. A4 964 m2
A5 768 m2
A6 768 m2
A7 680 m2
9. A8 910 m2
10. A9 875 m2
A10 1 095 m2
9. A11 935 m2
8.
12. B1 812 m2
B2 802 m2
10. B3 835 m2
B4 849 m2
B5 715 m2
7. B6 705 m2
9. B7 680 m2
11. D1 765 m2
D2 825 m2
D3 800 m2
D4 886 m2
5. D5 982 m2
D6 940 m2
D7 908 m2
D8 954 m2
4. D9 1 015 m2
7. D10 820 m2
D11 1 193 m2
2. D12 1 088 m2
D13 950 m2
10. E1 836 m2
2. E2 990 m2
5. E3 992 m2
E4 1 155 m2
4. E5 1 093 m2
E6 1 460 m2
11. E7 1 560 m2
13. E8 2 053 m2
14. F3 1 394 m2
6. F1 465 m2
2. F2 602 m2
(+ 309 m2)
(+ 370 m2)
6. G8 704 m2
1. G7 710 m2
G6 650 m2 (+ 23 m2)
G5 160 m2
G4 222 m2
G3 405 m2
G2 378 m2
16. G1 52 m2
(+ 722 m2)
(+ 392 m2)
(+ 411 m2)
(+ 599 m2)
(+ 598 m2)
15. C1 863 m2
C2 814 m2
C3 768 m2
8. C4 807 m2
C5 895 m2
6. C6 928 m2
C7 743 m2
7. C8 903 m2
1. C9 810 m2
C10 820 m2
C11 845 m2
C12 850 m2
C13 855 m2
C14 811 m2
C15 808 m2
C16 810 m2
C17 790 m2
300
358/2
359
382
384
402/3
430
474
501
493
505/1
505/2
505/3
505/4
505/5
506/1
506/2
507
508
510/1
510/17
510/18
502
503
504
362/1
362/2
362/3
362/4
362/5
362/6
362/7
361
360/1
360/2
360/3
381
562/4
S
V
J
Z



B 5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ 1:1000

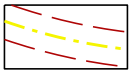
B 5.a LEGENDA - PODMÍNKY PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

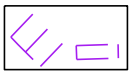

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (VYMEZENÁ V ÚP)


HLAVNÍ KOMPOZIČNÍ OSA S PRŮHLEDEM NA STÁVAJÍCÍ VODOJEM

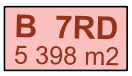


OBYTNÉ ULICE S VÝMĚROU


VYMEZENÍ VOZOVKY V OBYTNÝCH ULICÍCH


PARKOVIŠTĚ V OBYTNÝCH ULICÍCH


JEDNOSMĚRNÝ PROVOZ V OBYTNÝCH ULICÍCH

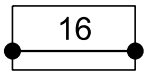


PLOCHY PRO RODINNÉ DOMY S POPISEM A VÝMĚRAMI

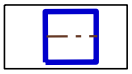

PARCELACE PLOCH PRO RODINNÉ DOMY

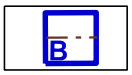

ULIČNÍ ČÁRY - VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU


STAVEBNÍ ČÁRY - LÍCOVÁNÍ PRŮČELÍ RODINNÝCH DOMŮ

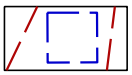


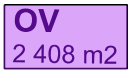
KÓTOVÁNÍ ULIČNÍCH A STAVEBNÍCH ČAR


DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ ROD.DOMŮ S VYZNAČENÍM SMĚRU HLAVNÍHO HŘEBENE STŘECH

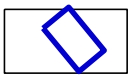


MOŽNOST VÝSTAVBY RD TYPU BUNGALOV V CELÝCH SOUVISLÝCH ŘADÁCH


MOŽNOST ZAČLENĚNÍ STÁVAJÍCÍCH PLOCH BYDLENÍ DO NÁVRHU



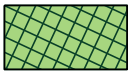
PLOCHA PRO OBČANSKOU VYBAVENOST S POPISEM A VÝMĚROU

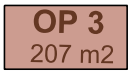

DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ, VELIKOST A TVAR OBJEKTU OBČANSKÉ VYBAVENOSTI


MOŽNOST VÝSTAVBY OPLOCENÍ V RÁMCI PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST

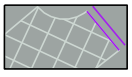


ZELENÉ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S POPISEM A VÝMĚRAMI


PROSTOR URČENÝ PRO UMÍSTĚNÍ STROMOŘADÍ - ZÁKAZ UMÍSŤOVÁNÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ



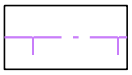
OSTATNÍ PLOCHY (VJEZDY, DVŮR, PĚŠINY) S POPISEM A VÝMĚRAMI

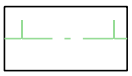

DOPORUČENÉ ZVÝŠENÉ RETARDÉRY V OBYTNÝCH ULICÍCH


SAMOSTATNÉ CHODNÍKY A CYKLISTICKÉ TRASY


MÍSTO PRO UMÍSTĚNÍ KONTEJNERŮ TŘÍDĚNÉHO ODPADU


PŘELOŽKA STÁVAJÍCÍHO VODOVODU DN150


100m OD HŘBITOVA


BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVODU

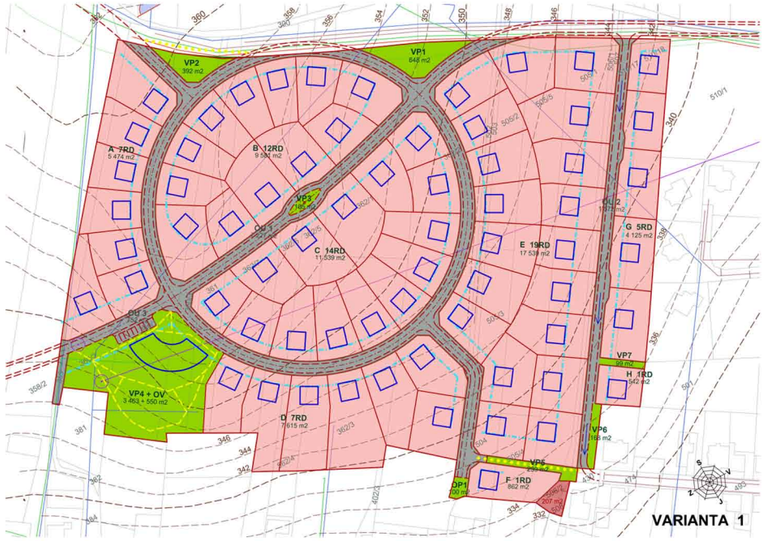


B 6. URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH 1:1000

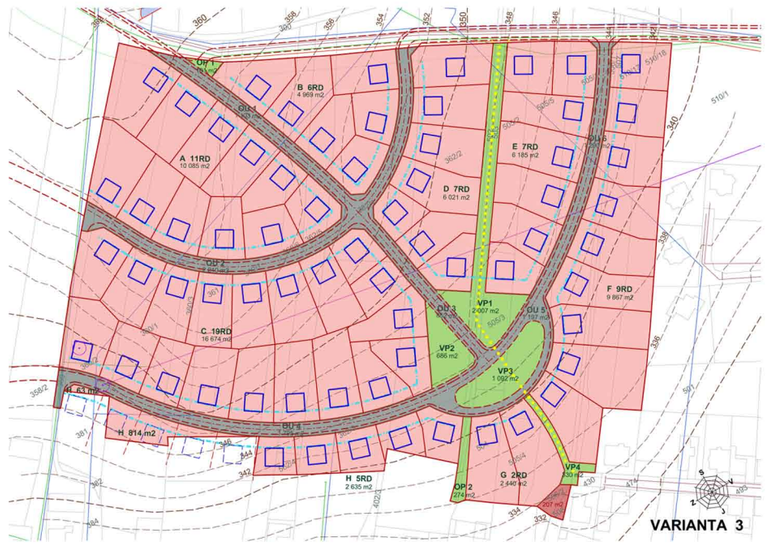
C. DOKLADOVÁ ČÁST

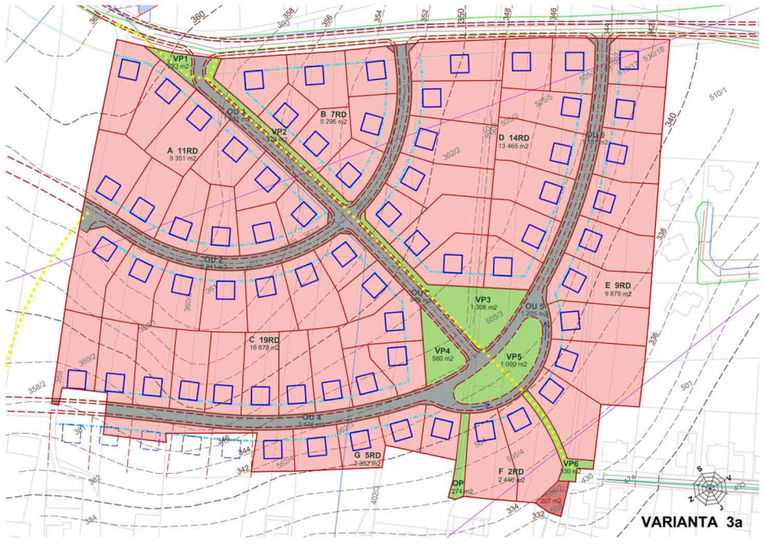
Obsah:

- Základní koncepce řešení US 6 ve variantách
- Záznam z projednání základní koncepce a variantních řešení ze dne 1.12.2014

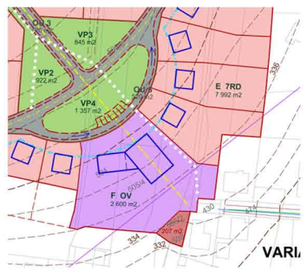












ZÁKLADNÍ KONCEPCE ŘEŠENÍ US 6 VE VARIANTÁCH

Záznam z projednání koncepce řešení Územní studie US 6 Velká Polom

Přítomni:

Za obec Velká Polom: ing. Bubeníková Ludmila – starostka obce
+ 4 členové Rady obce Velká Polom

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

Dne 1.12.2014 se v 16 hodin konala na Obecním úřadu ve Velké Polomi pracovní schůzka za účelem projednání koncepce řešení US 6 ve Velké Polomi.
Přítomni zástupci obce byli projektanty seznámeni s postupem prací při zpracování územní studie. Na schůzce bylo předvedeno cca 6 variant řešení s vysvětlením podstatných rozdílů (rozdíly spočívaly zejména v uspořádání veřejného prostoru – komunikací a veřejné zeleně) a projektanti doporučili k výběru variantu s pracovním označením 3b – podvariantu s pozemkem vyčleněným pro občanskou vybavenost. Zástupci obce s předloženou doporučenou variantou vyjádřili souhlas a doporučili ji k dopracování s těmito požadavky:

- Nově navržené pozemky pro 3 RD mezi hřbitovem a nově navrženou obytnou ulicí kolmo navazující na stávající polní cestu spojující Družstevní ulici s ulicí Plesenskou nad hřbitovem využít pro ochrannou zeleň a možnost stanovení ochranného pásma hřbitova
- Navrženou plochu pro občanskou vybavenost zmenšit tak, aby velikost nové plochy odpovídala velikosti poměrné části parcely č.362/6 ve vlastnictví ČR určené pro nové zastavitelné plochy
- Podél severozápadní hranice řešeného území zmenšit plochy A a C určené pro výstavbu RD o pás šířky 2m pro možný průchod z polní cesty (spojující Družstevní ulici s ulicí Plesenskou nad hřbitovem) směrem k úzké ulici Polní nedaleko západního rohu řešeného území

Řešení US6 bude předběžně projednáno se správcem stávajícího vodovodu DN150 vedoucího napříč řešeným územím – SmVaK Ostrava. V případě potřeby bude navržen prostup v ploše G na jihu řešeného území pro bezproblémový průchod nového vodovodu DN 200 nahrazujícího původní vodovod DN 150. Tato skutečnost byla (před jednáním v obci 1.12.2014) projektantem se správcem vodovodu předjednána.

Zaznamenala: ing.arch. Eva Stará

Příloha: projednávaná a doporučena k dalšímu dopracování var. 3b (s podvariantou s OV)

V Českém Těšíně dne 1.12.2014