

ÚZEMNÍ STUDIE

HRÁDEK, PLOCHA Z55

ČERVEN 2018

ÚZEMNÍ STUDIE HRÁDEK, PLOCHA Z55

OBJEDNATEL

POŘIZOVATEL

OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
KRAJ
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚP

OBEC HRÁDEK

OBECNÍ ÚŘAD HRÁDEK

JABLUNKOV
MORAVSKOSLEZSKÝ
KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

DATUM

ČERVEN 2018

ZPRACOVATEL

ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63, OSTRAVA, PSČ 700 30
telefon 777 580 504, email projekt@palacky.eu

A. TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	5
1.2. MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY	6
1.3. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ	7
1.4. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ	8
2. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY	9
2.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY	9
2.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ	9
2.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ	10
2.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	10
3. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ	11
3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU	11
3.2. HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ	12
3.3. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE	16
3.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	17
3.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	18
3.6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	22
4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ	23
4.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL	23
4.2. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	23
4.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	24
4.4. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	25
4.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	25

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

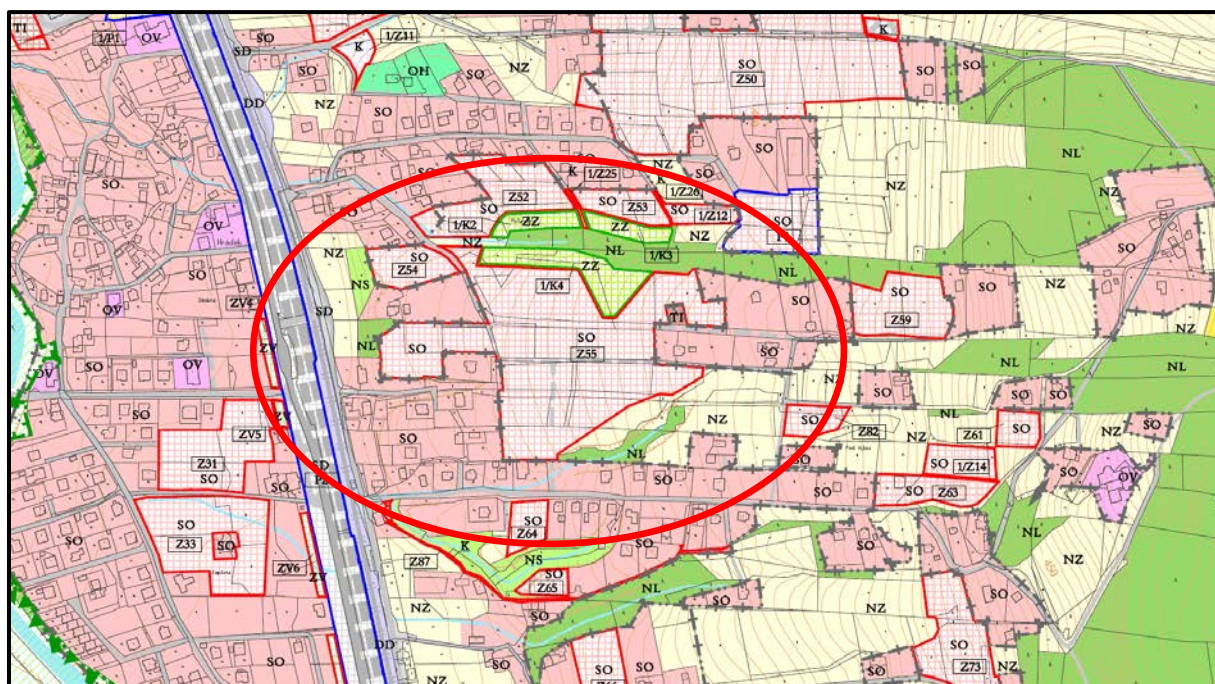
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE HRÁDEK, PLOCHA Z55
Stupeň:	ÚZEMNÍ STUDIE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD
Objednatel:	Obec Hrádek
Pořizovatel:	Obecní úřad Hrádek
Projektant:	Ing. arch. Aleš Palacký, autorizovaný architekt, Venclíkova 482/63, 700 30 Ostrava
Datum:	06 / 2018

Řešené území

Územní studie řeší území vymezené v Územním plánu Hrádek jako zastavitelná plocha Z55, včetně souvisejícího území a vazeb na širší zájmové území. Plocha Z55 je územním plánem určena k prověření dalšího využití územní studií. Plocha Z55 je územním plánem vymezena k využití SO – plochy smíšené obytné. Dotčené území se nachází v severovýchodní části obce, přirozeně navazuje na stávající zastavěné území. Zastavitelná plocha Z55 má dle územního plánu rozlohu 4,40 ha.

Řešené území, zastavitelná plocha Z55, se nachází v katastrálním území Hrádek (okres Frýdek-Místek; 647357).



Výřez z výkresu 2. Hlavní výkres – Územní plán Hrádek, úplné znění po změně č. 1

1.2. MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY

Majetkové vztahy v území k datu 10.05.2018 dle stavu v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
1286/1	2617	orná půda	Walach Stanislav, č. p. 538, 73997 Hrádek
1286/7	1476	orná půda	Mazur Jiří Ing., Nádražní 843, 73991 Jablunkov
1286/8	237	orná půda	Maštaliř Pavel, Přerušená 1079/5, Vítkovice, 70300 Ostrava
1286/9	2685	orná půda	Byrtusová Marie, Byrtusová Marie, č. p. 8, 73997 Hrádek
1286/10	1821	orná půda	Krčmář David, Krčmářová Ivona, Jablunkovská 476, Lyžbice, 73961 Třinec
1286/11	1719	orná půda	Krčmář David, Krčmářová Ivona, Jablunkovská 476, Lyžbice, 73961 Třinec
1286/12	179	orná půda	Sztefka Jan, Sztefková Denisa, Beskydská 232/1, Dolní Žukov, 73701 Český Těšín
1286/13	161	orná půda	Krčmář David, Krčmářová Ivona, Jablunkovská 476, Lyžbice, 73961 Třinec
1286/14	3119	orná půda	SJM Jursa Jan a Jursová Anna, č. p. 236, 73997 Hrádek
1286/16	1376	orná půda	Maštaliř Pavel, Přerušená 1079/5, Vítkovice, 70300 Ostrava
1286/17	581	orná půda	Gazur Stanislav, č. p. 217, 73992 Návsí; Krčmář David a Krčmářová Ivona, Jablunkovská 476, Lyžbice, 73961 Třinec
1286/18	114	orná půda	Bocková Alena, č. p. 158, 73997 Hrádek
1286/19	1301	orná půda	Pszczolková Jiřina, č. p. 251, 73997 Hrádek
1286/20	5989	orná půda	Bocková Alena, č. p. 158, 73997 Hrádek
1286/21	308	orná půda	Pszczolková Jiřina, č. p. 251, 73997 Hrádek
1286/22	946	orná půda	Bocková Alena, č. p. 158, 73997 Hrádek
1286/23	749	orná půda	Obec Hrádek, č. p. 352, 73997 Hrádek
1286/24	150	orná půda	Obec Hrádek, č. p. 352, 73997 Hrádek
1286/27	645	orná půda	Krčmář David, Krčmářová Ivona, Jablunkovská 476, Lyžbice, 73961 Třinec
1286/28	150	orná půda	Obec Hrádek, č. p. 352, 73997 Hrádek

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
1286/29	595	orná půda	Gazur Stanislav, č. p. 217, 73992 Návsí; Walach Stanisław, č. p. 538, 73997 Hrádek
1286/30	31	orná půda	Gazur Stanislav, č. p. 217, 73992 Návsí; Obec Hrádek, č. p. 352, 73997 Hrádek
1287/1	1252	orná půda	Krčmářová Milada, č. p. 130, 73997 Hrádek
1288	129	trvalý travní porost	Krčmářová Milada, č. p. 130, 73997 Hrádek
1289/1	372	orná půda	Krčmářová Milada, č. p. 130, 73997 Hrádek
1302	2263	orná půda	Sztefka Jan, Sztefková Denisa, Beskydská 232/1, Dolní Žukov, 73701 Český Těšín
1303	134	orná půda	Obec Hrádek, č. p. 352, 73997 Hrádek
1304	1512	orná půda	SJM Adamek René a Adamková Zdeňka, č. p. 377, 73997 Hrádek
1305/1	246	trvalý travní porost	Krčmářová Milada, č. p. 130, 73997 Hrádek
1323	2938	orná půda	Mucha Jan Ing., č. p. 206, 73997 Hrádek
1324/1	1516	orná půda	Kajfosz Milan, č. p. 378, 73997 Hrádek
1324/2	1515	orná půda	Pilch Pavel, č. p. 15, 73997 Hrádek
1337	437	trvalý travní porost	Bocková Alena, č. p. 158, 73997 Hrádek
1339/1	3317	trvalý travní porost	Pszczolková Jiřina, č. p. 251, 73997 Hrádek
1339/8	897	trvalý travní porost	Bocková Alena, č. p. 158, 73997 Hrádek
2007/3	126	ostatní pl.	Bocková Alena, č. p. 158, 73997 Hrádek

Pozn.: parcelní čísla vše k. ú. Hrádek (okres Frýdek-Místek; 647357).

1.3. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie řeší efektivní a účelné využití území, které územní plán určil k umístění funkcí smíšeného bydlení s předpokladem převahy rodinných domů. Studie je zaměřená na řešení základního plošného a parcelního funkčního členění, na zajištění pohody bydlení formou návrhu zásad funkční dopravní a technické obsluhy a řešením veřejných prostranství. Celkový ráz území je respektován navrženou koncepcí prostorové organizace území a prostorové regulace staveb.

Územní studie je neopomenutelným územně plánovacím podkladem, který slouží k ověření možností a podmínek změn v území a slouží pro rozhodování v území. Územní studie není projektovou

dokumentací ani dogmatickým regulačním plánem, je nástrojem rozhodování, od něhož se lze v odůvodnitelných případech odchýlit při dodržení zásad stanovených územní studií a při současném dodržení zákonnosti, zejména zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební úřad při územním řízení vždy porovná navrhovaný záměr s řešením územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodní s tím, že v odůvodnění prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení k řešení, jež obsahuje územní studie.

Obsah územní studie

A. Textová část

B. Grafická část

1. Problémový výkres	1: 1 000
2. Hlavní výkres	1: 1 000
3. Výkres podmínek prostorového uspořádání	1: 1 000
4. Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1: 1 000

Cíle územní studie

Cílem územní studie je prověření organizace území, způsobu zástavby, způsobu vymezení veřejných prostranství, dopravní a technické obsluhy zajišťujících rovné podmínky všech stran.

Cílem územní studie tedy je:

- Návrh funkčního využití území respektující koncepci stanovenou územním plánem
- Návrh koncepce veřejné infrastruktury
 - o návrh koncepce veřejných prostranství, včetně vymezení minimálního rozsahu těchto prostranství
 - o návrh koncepce dopravní a technické obsluhy území respektující možnosti území a platné legislativní a technické předpisy vztahující se k dané problematice
- Návrh zásad územního a prostorového uspořádání území
 - o návrh dělení pozemků – stanovení závazných hranic pozemků vymezujících veřejná prostranství a logické ucelené zastavitelné plochy
 - o návrh zásad oddělování stavebních pozemků
 - o návrh zásad prostorové regulace území - vytváření uličních front, uličních / stavebních čar, zásady oplocování, apod.
 - o návrh zásad prostorové regulace staveb – půdorysná stopa, výška zástavby, tvary střech, apod.
- Vytvoření podkladu pro jednání s vlastníky pozemků o koordinaci a konkrétním využití území, pro řešení vlastnických vztahů a pro rozhodování v území

1.4. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování územní studie byly použity podklady

- Katastrální mapa
- Územní plán Hrádek – úplné znění po změně č. 1
- Územně analytické podklady SO ORP Jablunkov
- Údaje z katastru nemovitostí – <http://www.cuzk.cz>
- Průzkum území
- Informace správců sítí
- Informace OÚ Hrádek

- Informace a názory majitelů dotčených nemovitostí
- Internetové zdroje – maps.google.com, monumnet.npu.cz, www.nature.cz a další

2. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

2.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY

Územní studie je zpracovaná na základě vymezení území pro prověření formou územní studie v platném územním plánu. Důvodem pro pořízení územní studie je zájem o rychlé a efektivního prověření možností dalšího využití lokality a zájem o identifikaci problémů v území, které by mohly mít vliv na jeho další využití.

2.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v střední části obce, východně od páteřní komunikační linie – dopravního koridoru zahrnujícího celostátní železniční trať č. 320, silnici I/11 a doprovodnou silnici II. třídy zajišťující dopravní obsluhu obce. Je shodné se zastavitelnou plochou Z55, v zásadě vyplňuje rozsáhlou vnitřní proluku mezi stávajícími zastavěnými plochami shodného využití. Plocha je v současnosti zemědělsky využívána a je v zásadě přístupná jen přes stávající okolní zástavbu tvořenou převážně rodinnými domy. Jedná se o mírně svažité území s dobrými předpoklady dopravní a technickou obsluhou.

Limity území a omezení

Území řešené územní studií je limitováno (grafické vymezení viz B.1 Problémový výkres)

- **stávající zástavbou v území** – v řešeném území a jeho navazujícím okolí jsou umístěny stavby rodinných domů a stavby související v polohách a způsobem nerespektujícím zákonné požadavky na velikost veřejných prostranství s komunikací zpřístupňující zástavbu rodinných domů (min. šíře 8 m). Tento fakt se týká pozemků parc. č. 1286/7 a parc. č. 1302 (umístění plotu limituje budoucí veřejné prostranství) – umístění staveb (rodinných domů, 1289/1 a technického zařízení v území) je doporučeno respektovat, v odůvodněných případech lze zvážit zrušení nebo přemístění realizovaných plotů.
- **trasami inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy** – řešeného území je dotčeno nadzemním vedením VN 3x42/7 s ochranným pásmem 7 m od krajního vodiče. Tímto limitem jsou dotčeny zvláště pozemky parc. č. 1286/9, 1286/16, 1286/7, 1286/22, 1286/24, 1324/1, 1324/2, 1286/21, 1286/20, 1286/19, 1239/1. Podzemním trasou vedení NN bez ochranného pásma jsou dotčeny pozemky podél stávající komunikace a pozemky parc. č. 1286/9, 1289/1 a 1304. Vodovodním řadem jsou dotčeny zejména pozemky podél stávající komunikace a pozemky parc. č. 1286/11, 1286/14, 1286/17, 1286/20 a 1339/1. STL plynovodem jsou dotčeny pozemky parc. č. 1337, 1339/8 a 1286/9.
- **dopravní infrastrukturou a možnostmi napojení** – řešené území není dotčeno dopravní infrastrukturou ve smyslu silnic a komunikací vyššího významu. Ze severozápadního rohu do území vstupuje trasa místní komunikace jednopruhové obousměrné. Její stávající profil neodpovídá budoucím potřebám řešeného území, je však nutné tuto respektovat jako budoucí komunikaci zpřístupňující a obsluhující řešené území.
- **zemědělskou půdou** – významná část řešeného území se nachází na plochách zemědělské půdy – orné půdy a trvalých travních porostů - zábor ZPF řešil již platný územní plán, z hlediska možného využití řešeného území není tudíž související zábor zásadním limitem.

Svahové nestability, záplavová území, ani jiné zásadním způsobem limitující prvky v území nejsou zpracovateli studie známy. Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum území nebyl v rámci zpracování studie prováděn. K dispozici nejsou ani jiné obdobné podklady.

2.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

Řešené území je platným územním plánem vymezeno jako plocha zastavitelná Z55 určena pro využití SO – plochy smíšené obytné. Vzhledem k celkové rozloze plochy 4,40 ha je v souladu s platnou legislativou nutné prověřit celkový rozsah vymezení ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch k zajištění denních potřeb obyvatel.

Řešené území je ze severu a z jihu obklopenou zastavěným územím, převážně plochami SO – smíšenými obytnými. Území je výrazně limitováno stávající vedením VN 3x42/7 a jeho ochranným pásmem.

Budoucí zástavba je napojitelná na stávající technickou infrastrukturu – vodovodní řád, distribuční síť VN/NN, STL plynovod.

Napojení na stávající dopravní infrastrukturu je technicky možné. Vzdušná vzdálenost dopravního koridoru s obslužnými komunikacemi podél silnice I/11 od míst dopravního napojení řešeného území je cca 180 m. Problémem jsou nevyhovující šířkové parametry stávajících místních, účelových komunikací a veřejných prostranství.

2.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

V rámci řešeného území je vedena trasa stávající místní komunikace v parametrech nevyhovujících budoucímu rozšíření zástavby a nevyhovujících z hlediska šířkového uspořádání veřejného prostranství s obousměrnou komunikací zpřístupňující zástavbu rodinnými domy.

Jižně a východně od řešeného území vedou stávající místní obslužné komunikace zpřístupňující pozemky s hlavní funkcí bydlení. Šířkové a kvalitativní parametry těchto komunikací nevyhovují požadavkům na dopravní obsluhu lokalit rodinných domů.

Řešené území lze dopravně obsloužit z dopravního koridoru podél silnice I/11, která vede ve vzdušné vzdálenosti cca 180 m od řešeného území, a to při využití stávajících místních obslužných komunikací, jejichž šířkové parametry a kvalita budou zlepšeny - minimální požadovaná šíře veřejného prostranství s komunikací zpřístupňující zástavbu rodinnými domy je 8 m při obousměrné komunikaci a 6,5 m při jednosměrné komunikaci.

Dopravní obsluhu řešeného území je nutné řešit koncepčně v rámci jednoho návrhu pro celé dotčené území. Současně je nutné řešit také přístupové komunikace a vymezení veřejných prostranství.

Technická infrastruktura

Elektrická energie

Územní plán řeší obsluhu území z nově navržené transformační stanice TR – N3 situované na východním okraji řešeného území na parc. č. 1334/2. Této TS je navržena na trase nadzemního vedení VN 3x42/7. V území je realizovaná kabelová trasa nn (parc. č. 1339/8, 2007/3, 1324/1 a navazující), ze které je možné obsloužit novou zástavbu RD. Alternativně lze využít stávající DTS FM 7673 / Hrádek – Pod vilou.

Telekomunikace

Řešené území není dotčeno telekomunikačními sítěmi ani jejich ochrannými pásmy.

Napojení řešeného území na síť technické infrastruktury se nepředpokládá, je však technicky možné.

Zásobování plynem

Řešené území lze napojit na plynovodní síť. Na jeho severozápadním okraji končí trasa STL plynovodu DN 50 (parc. č. 1339/8), jižně od řešeného území vede trasa STL plynovodu DN 63. Kapacita distribuční sítě je dostačující pro potřeby nové zástavby.

Vodovodní řad

Řešené území lze napojit na vodovodní řad DN 100 AC a DN 80 PVC vedené napříč územím. Dimenze a kapacity jsou dostačující pro napojení předpokládaného počtu nových rodinných domů.

Kanalizace

Územním plánem je navrženo odkanalizování území páteřními stokami svedenými do jihozápadního rohu řešeného území. Odkanalizování celého řešeného území je dlouhodobou záležitostí, do doby vybudování splaškové kanalizace je přípustná likvidace splaškových vod individuálně žumpami s vývozem nebo formou malých lokálních ČOV (nutno řešit odvod přečištěných vod). Dešťové vody je povinnost v maximálním objemu řešit vsakem na vlastních pozemcích.

3. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ

3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU

Územní studie prověřila možnosti využití území a jako nejvhodnější řešení navrhuje způsob vycházející z platného územního plánu, z tradiční zástavby obce, z limitů území a z možností dopravní a technické obsluhy. Navrhuje řešení navazující na existující zástavbu, respektující orientaci uličních linií a staveb, respektujících konfiguraci terénu. Územní studie zpřesňuje vymezení plochy stanovené územním plánem, respektuje stanovenou urbanistickou koncepci, řeší dopravní a technickou obsluhu území a vymezuje závazné plochy veřejných prostranství.

Jako **prvky a jevy k respektování** v rámci řešení zástavby, dělení a slučování pozemků a rozhodování v území jsou definované:

- hranice řešeného území jako limitující hranice možného využití území pro definované podmínky využití,
- limity území dané
 - o stávající zástavbou v území a jeho okolí (s výjimkou oplocení),
 - o řešením dopravní infrastruktury, včetně bodů napojení,
 - o trasami technické infrastruktury a jejich ochrannými pásmy,
- zásady dělení řešeného území na plochy a pozemky smíšeného bydlení a na plochy a pozemky veřejných prostranství,
- dodržení minimálních šíří veřejných prostranství s komunikací zpřístupňující zástavbu rodinnými domy (8 m pro obousměrnou komunikaci a 6,5 m pro jednosměrnou komunikaci)
- dodržení zásady neumisťování bytových domů v území,
- prokázání ještě udržitelného řešení veřejných prostranství a organizace provozu na nich v místech šířkových disproporcí,
- požadavek řešit odstavování a parkování vozidel na vlastních pozemcích,
- požadavek respektovat podmínky služebnosti pro síť technické infrastruktury,
- požadavek řešit likvidaci dešťových vod spadlých v řešeném území vsakem v místě spadu,
- zásady utváření uličních front a řešení zástavby v území.

Na základě vyhodnocení výše uvedených požadavků byl v řešeném území vymezen základní kompoziční prvek v podobě veřejných prostranství a ucelených bloků ploch smíšených obytných. Tyto

prvky jsou vymezené v souladu s výše uvedenými požadavky, v souladu s koncepčními zásadami uvedenými v územním plánu a v souladu se zákonnými ustanoveními platnými pro danou problematiku.

Pro zajištění dopravní obsluhy je navržen systém obousměrných obslužných komunikací. Ten vychází ze stávajících komunikací vedených podél severní a jižní hranice řešeného území. Je doplněn obousměrnou větví s úvratí v jižní polovině území. Plochy a pozemky určené k umístění nové dopravní infrastruktury jsou vymezené jako veřejná prostranství (MOK + TI) zpřístupňující zástavbu s rodinnými domy – tedy veřejná prostranství o šířce min. 8 m (obousměrný provoz) Takto vzniklý a závazně vymezený veřejný prostor je využit rovněž k umístění sítí technické infrastruktury.

Základní skelet veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch je doplněn o veřejná prostranství – veřejné zeleně, tedy veřejně přístupné travnaté plochy, rekreační zeleň, ostatní veřejně přístupné plochy. Tento prvek je umístěn v ochranné pásnu trasy VVN 110 kV, které je pro zástavbu nevyužitelné.

Závaznost dělení ploch a pozemků - studie navrhuje členění závazné a směrné (doporučené). Pro závazné členění jsou vymezené závazné hranice pozemků / ploch v grafické části znázorněné plnou čarou. Pro směrné (doporučené členění) je v grafické části použita čára přerušovaná.

Navržené závazné členění území odděluje ucelené segmenty zastavitelných ploch s možným umístěním staveb rodinných domů / staveb smíšeného bydlení. Korekce závazného členění je možná jen výjimečně, v odůvodněných případech, při dodržení zásady komplexnosti řešení (tzn. posun hranice veřejného prostranství je možný jen při zachování minimálních povinných šíří dotčeného veřejného prostranství a při zachování míst napojení a principů trasování obslužných komunikací a veřejné infrastruktury, zároveň nesmí dojít ke zmenšení ploch povinné veřejné zeleně).

Pro směrné členění platí princip možných korekcí a možné změny vnitřního členění ploch při dodržení zásad a principů stanovených územní studií.

Zástavba v území je navržena tak, aby respektovala tradici místa. Je navržena zástavba samostatnými objekty s vyloučením řadové zástavby (resp. zástavby těmto obdobným). Předpokládá se umístění objektů se sklonitými tvary střech, umístění objektů s rovnými střechami nebo ustupujícími podlažími není vyloučeno. Součástí návrhu je stanovení závazných stavebních čar a procentních limitů využití území.

Veškeré vnitřní komunikace obsluhující řešené území jsou koncipovány jako obslužné komunikace skupiny D1, tedy komunikace obslužné se smíšeným provozem.

Územní studie prověřila vhodnost využití území v rámci rozsahu možného využití ploch dle definice stanovené v územním plánu. Vzhledem k poloze území a závaznosti územně plánovací dokumentace je definice územního plánu respektována.

3.2. HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Funkční využití ploch a pozemků

Územní studie člení řešené území na plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy a pozemky smíšeného bydlení
- plochy a pozemky veřejných prostranství

v rámci těchto dále rozlišuje plochy

plochy veřejné zeleně

plochy místních obslužných komunikací a technické infrastruktury (MOK + TI)

Územní studie určuje jako závazné

- navržené členění na plochy a pozemky smíšeného bydlení a veřejných prostranství
- dodržení vymezení ploch veřejné zeleně v minimální výměře uvedené / navržené v územní studii.

Územní studie určuje jako směrné

- detaily trasování obslužných komunikací a jejich šířkové parametry, poloměry při dodržení zásad stanovených územní studií
- detaily trasování a míst napojení sítí technické infrastruktury při dodržení zásad stanovených územní studií
- vnitřní členění ploch a pozemků smíšeného bydlení

Závazné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní studie stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky jsou v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou platným územním plánem a jsou zpřesněním této koncepce a definovaných podmínek do podrobnosti řešeného území.

- plochy a pozemky smíšeného bydlení

Přípustné využití pozemky a stavby pro individuální bydlení v rodinných domech (RD);

stavby související s bydlením individuálním – garáže jako součást staveb pro bydlení (včetně přístaveb) do velikosti dvou vozidel pro jeden RD, přístřešky pro parkování vozidel, altány, bazény, skleníky a stavby pro uskladnění hospodářských výpěstků;

drobná výroba a služby, občanská vybavenost a drobná živočišná výroba ve formách a provozech nerušících a respektujících hlavní funkci bydlení v rodinných domech a nevyžadující stanovení hygienických a ochranných pásem;

zpevněné plochy a chodníky, včetně míst pro odstavení a parkování osobních vozidel na vlastním pozemku;

veřejná prostranství;

maloplošná víceúčelová a dětská hřiště, sportovní mobiliář;

nezbytná technická infrastruktura, včetně domovních přípojek;

zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely) pouze umístěné na objektech a určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše;

zeleň;

a další dle podmínek stanovených územním plánem;

Nepřípustné využití stavby, zařízení a využití, jejichž nepřípustnost je stanovena územním plánem;

pro řešené území nejsou přípustné bytové domy;

Zastavěnost území maximální procento zastavěnosti stavebního pozemku 50%,

Pozn.: přitom platí, že územní studie zpřesňuje podmínky využití ploch a pozemků stanovené územním plánem.

- **plochy a pozemky veřejných prostranství**

o **veřejná zeleň**

Přípustné využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro umístění veřejné zeleně;

chodníky a cyklostezky;

travnaté plochy a zeleň, mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí, dětských a maloplošných hřišť, sportovních prvků a ploch sloužících denním potřebám obyvatel dotčeného území;

trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně domovních přípojek;

další stavby, zařízení a využití, jejichž přípustnost je stanovena územním plánem;

Podmíněně přípustné využití stavby a zařízení dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace, parkovací stání, zpevněné plochy a nezbytné dopravní manipulační plochy – jen v nezbytném a odůvodnitelném rozsahu, pokud jejich umístění mimo tyto plochy je technicky vyloučeno;

Nepřípustné využití stavby pro rekreaci, stavby pro výrobu a služby, dopravní stavby jiné, než výše uvedené, apod.;

Zastavěnost území procento zastavěnosti pozemku není stanoveno

Pozn.: přitom platí, že územní studie zpřesňuje podmínky využití ploch a pozemků stanovené územním plánem.

o **místní obslužné komunikace a technická infrastruktura (MOK + TI)**

Přípustné využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury;

travnaté plochy a zeleň;

stavby a zařízení dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace, chodníky, cyklostezky, parkovací stání, zpevněné plochy a nezbytné dopravní manipulační plochy;

trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně domovních přípojek;

další stavby, zařízení a využití, jejichž přípustnost je stanovena územním plánem;

Podmíněně přípustné využití mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí – jen v nezbytném a odůvodnitelném rozsahu;

Nepřípustné využití stavby pro rekreaci, stavby pro výrobu a služby, dopravní stavby jiné, než výše uvedené, apod.;

Zastavěnost území procento zastavěnosti pozemku není stanoveno

Pozn.: přitom platí, že územní studie zpřesňuje podmínky využití ploch a pozemků stanovené územním plánem.

Definice stavebních čar

Stavební čáry z hlediska územní studie jsou definovány jako linie vymezující umístění fasády stavebního objektu (domu, garáže, uzavřených staveb) vzhledem k uliční frontě. V případě staveb se složitým půdorysem se jedná o umístění části fasády vystupující z hmoty objektu nejbližší k uliční frontě. Územní studie stanovuje stavební čáry ve vnitřní ploše pozemků, a to dle zásady dodržení **vzdálenosti 6 m** od hranice plochy veřejných prostranství s místní komunikací / silnicí. Případné odchylky jsou vyznačené v grafické části studie.

Jako přípustná odchylka je respektováno umístění objektu ve vzdálenosti do 2 m od stavební čáry směrem k vnitřní části pozemku (směrem od veřejného prostranství dále).

Stanovení stavební čáry přispívá k vizuální koordinaci zástavby území, která navazuje na princip zástavby v obci. Týká se staveb rodinných domů, garáží, apod., tedy všech „uzavřených staveb“, tj. staveb s pevnými, plnými obvodovými zdmi (včetně výplní otvorů), které vytváří fixní, nereverzibilní bariery v území. Netýká se tedy umístění pergol, přístřešků nad odstavnými plochami, altánů, bazénů, apod., pokud bude splněna podmínka, že stavba nebude mít nadzemní obvodové zdi a stěny a svislé konstrukce budou v prostoru mezi stavební čarou a hranicí veřejného prostranství vzdušné, prostupné.

Podmínky pro velikost stavebních pozemků

Je stanovena podmínka pro velikost nově vymezovaných / oddělovaných stavebních pozemků

- minimální velikost závazná 800 m² / doporučená 1000 m²
- maximální velikost není stanovena

Podmínky pro tvar a velikost objektů

- | | |
|------------------------|--|
| Výška zástavby | - územní studie definuje max. výšku objektů respektující krajinný ráz: <ul style="list-style-type: none">- rodinné domy 2 NP nebo 1 NP + obytné podkroví- ostatní stavby 4,5 m (výška hřebene, atikové římsy) |
| | - celková max. přípustná výška budov 12 m nad rostlý terén pozemku stavby, zařízení. |
| Půdorysný tvar objektů | - podmínky pro půdorysný tvar objektů nejsou stanoveny. |
| Tvary střech | - územní studie definuje vhodné tvary střech <ul style="list-style-type: none">- tvary šikmé se sklonem do 35°- tvary šikmé se sklonem do 45° u jednopodlažních objektů s obytným podkrovím- rovné střechy a rovné střechy s ustupujícím podlažím |
| Oplocení | - je přípustné u všech pozemků s funkcí bydlení v rodinných domech <ul style="list-style-type: none">- vyžaduje se oplocení průhledné nevytvářející pohledové bariery, vyloučené jsou zdi, betonové monolity, plné dřevěné ploty, apod.- doporučená výška oplocení do 1,6 m |

Další podmínky

Povrchy komunikací

- místní obslužné komunikace – živičný povrch, zámková dlažba;
- chodníky, výhybny, apod. – živičný povrch, dlažba, přírodní propustný povrch;

- v plochách pro bydlení individuální je povinností stavebníka zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, za tím účelem jsou přípustné stavby vsakovacích a jímacích zařízení;
- v plochách veřejných prostranství s převahou neznepevněných ploch je přípustné umístění 1 řady podélných parkovacích stání (v přímé vazbě na komunikaci);
- v území nejsou přípustné terénní úpravy, které by vytvářely pohledové bariery v území nebo které by měnily odtokové poměry v území;

3.3. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE

Územní studie zahrnuje návrh parcelace dle členění na plochy s rozdílným způsobem využití. V řešeném území je takto navržených 32 pozemků uvedených v následující tabulce:

Pozemek č.	Způsob využití pozemku / plochy	Výměra m ²
01	smíšené obytné	1126
02	smíšené obytné	1352
03	smíšené obytné	1657
04	smíšené obytné	1648
05	smíšené obytné	1333
06	smíšené obytné	1319
07	smíšené obytné	1252
08	smíšené obytné	1391
09	smíšené obytné	1352
10	smíšené obytné	1308
11	smíšené obytné	1419
12	smíšené obytné	1350
13	smíšené obytné (stav)	1420
14	smíšené obytné	1377
15	smíšené obytné	2685
16	smíšené obytné (stav)	2128
17	smíšené obytné	1471
18	smíšené obytné	1499
19	smíšené obytné	1391
20	smíšené obytné	1763
21	smíšené obytné	2493
22	smíšené obytné (stav)	1979
23	smíšené obytné	1844

Pozemek č.	Způsob využití pozemku / plochy	Výměra m ²
24	smíšené obytné	1275
25	plochy veřejných prostranství - zeleň	412
26	plochy veřejných prostranství - zeleň	172
27	plochy veřejných prostranství - zeleň	674
28	smíšené obytné / plochy veřejných prostranství	1158
29	plochy veřejných prostranství	3042
30	smíšené obytné - sjezdy	237
31	smíšené obytné - sjezdy	142
32	plochy veřejných prostranství	24

Výměry pozemků navržených pro bydlení v rodinných domech (bydlení individuální) jsou směrné a lze je v rámci podmínek definovaných územní studií měnit. V grafické části územní studie jsou zakresleny hranice pozemků a ploch, které jsou rozlišeny na hranice závazné a doporučené (viz legenda příslušných výkresů). V rámci skupin pozemků s doporučeným vnitřním členěním lze toto vnitřní členění měnit při dodržení navrženého směru dělení. Pozemky s doporučeným zakreslením hranic lze tedy slučovat, nebo dělit na jiný počet pozemků odlišné velikosti. Pozemky 30 a 31 jsou pod minimální přípustnou výměrou, z hlediska územní studie nejsou považovány za stavební pozemky, resp. nové stavební pozemky a jsou chápány jako pozemky pro sjezdy k rodinným domům. Lze je sloučit se stavebními pozemky.

Bilance ploch

Celkem řešené území	43 693 m²
Plochy smíšeného bydlení	42 204 m ²
- z toho plochy bez ploch sjezdů	42 038 m ²
Plochy veřejných prostranství	4 324 m ²
- z toho plochy zeleně po odečtení komunikací, chodníků	1 258 m ²

3.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh řešení

Dopravní obsluha řešeného území a napojení navržených komunikací na síť místních komunikací a silniční síť jsou řešeny v souladu s ČSN 73 6110.

Navržené řešení předpokládá dopravní obsluhu řešeného území ze stávajících místních obslužných komunikací napojených na dopravní koridor podél silnice I/11. Navržený systém dopravní obsluhy je patrný z grafické části studie. Systém místních obslužných komunikací je v souladu s ČSN 73 6110, přičemž tato norma bude závazná i pro projektové řešení těchto komunikací. Veškeré komunikace obsluhující území jsou místními obslužnými komunikace skupiny D1 se smíšeným provozem. Šířkové uspořádání komunikací z hlediska počtu pruhů je patrné z grafické části územní studie. MOK jsou navrženy jako obousměrné jednopruhové komunikace s výhybnami. Rozměry vztahující se ke komunikacím a zakreslené poloměry uvedené v grafické části územní studie jsou hodnotami doporučenými, závazný je soulad řešení s ČSN.

Rozhledové trojúhelníky

V souladu se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, musí být u křižovatek místních komunikací splněny podmínky zajištění délky rozhledu pro zastavení vozidla. Tyto vzdálenosti jsou stanoveny dle ČSN 736102 s následujícími předpoklady: jedná se o křižovatky v uspořádání A dle ČSN 736102 v zastavěném území obce (vedlejší komunikace bude vždy osazena značkou „Stůj, dej přednost v jízdě“); délka rozhledu je stanovena pro vozidla skupiny 2 (nákladní automobily, vozidlo pro odvoz odpadu).

Délka rozhledových trojúhelníků na hlavní komunikaci při rychlosti 30 km/h je pak cca 45/35 m. Délka rozhledu na vedlejší komunikaci je pak cca 8,5 m zprava i zleva. Podmínky pro posuzované připojení jsou tak splněny, v rozhledových polích se nenachází žádný objekt.

Parkování a odstavování vozidel

Odstavování vozidel bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích. Samostatná parkovací stání nejsou navržena. Parkování vozidel na pozemcích veřejných prostranství je přípustné za předpokladu, že v rámci projektu bude dodržena příslušná ČSN a že bude prokázáno, že nedošlo ke snížení celkové výměry ploch veřejných prostranství v řešeném území pod zákonný limit – viz kapitola 3.6 Veřejná prostranství.

Pěší a cyklistická doprava, hromadná doprava

Samostatné chodníky nejsou navrženy. V rámci pěší zóny je pohyb pěších realizován v rámci navržených komunikací. Budování chodníků je obecně přípustné v rámci všech navržených ploch.

3.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Při návrhu technické infrastruktury byly veškeré navržené sítě umístěny do veřejných prostranství vymezených jako uliční prostory – silnice, místní komunikace a plochy zeleně podél komunikací. V takto vymezených plochách je dostatečný prostor pro umístění veškerých sítí technické infrastruktury vč. přípojek a lze v nich splnit požadavky na ochranná pásma a vzájemné uspořádání tras. Navržené řešení respektuje konfiguraci terénu a místa možného napojení. Řešení odpovídá podrobnosti územní studie a je řešením směrným. Detailní řešení bude předmětem následné projektové dokumentace. Při detailním řešení je nutné dodržet následující zásady:

- budování přípojek přes sousední pozemky rodinných domů / smíšeného bydlení není přípustné, s výjimkou případů navržených územní studií, nebo případů řešících přípojky ze stávajících řadů a sítí, zejména v západní části území;
- náhrada navržených, ale dosud nevybudovaných tras technické infrastruktury přípojkami není přípustná, je vyžadována primární realizace hlavních rozvodů;
- **změna místa a způsobu napojení, připojení, umístění transformační stanice, předávací stanice, apod. v plochách mimo řešené území je možná za předpokladu dodržení principů obsluhy řešeného území a zajištění dostatečné kapacity pro veškeré navržené / předpokládané záměry.**

3.5.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokality pitnou vodou bude zajištěno ze stávajících vodovodních řadů, a to z řadu DN 100 AC vedeného napříč územím ve směru východ – západ a z řadu DN 80 PVC tvořícího kolmé napojení na tento řad.

Nové řady DN 80 budou vedeny ve veřejných prostranstvích, v plochách podél komunikací nebo v plochách služebnosti ve prospěch technické infrastruktury.

Navržené řešení je v souladu s koncepcí zásobování území pitnou vodou vymezenou v platném územním plánu. Při realizaci vodovodních řadů a jejich napojení je nutno respektovat podmínky správce a provozovatele sítě.

Orientační bilance potřeby pitné vody pro bytovou zástavbu celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 28 bytů, tj. nárůst 75 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den, počet obyvatel EO = 75.

Qp - průměrná potřeba vody	12,75 m ³ /den
Qm - max. denní potřeba vody	17,85 m ³ /den
Qh - max. okamžitá potřeba vody	0,372 l/s

3.5.2. Likvidace odpadních vod

V řešeném území jsou vytvořeny podmínky pro umístění splaškové kanalizace max. DN 250 a pro umístění dešťové kanalizace max. DN 250. V maximální míře je uplatněn princip vsaku dešťových vod v místě samém.

Likvidace splaškových vod

Do doby realizace splaškové kanalizace je likvidace tohoto typu odpadních vod přípustná žumpami s pravidelným vývozem umístěnými na vlastních pozemcích.

Likvidace splaškových vod formou lokálních čističek je možná za předpokladu prokázání a zajištění funkčního odvodu do vhodného recipientu. Podmínkou je dodržení veškerých souvisejících hygienických předpisů a požadavků.

Orientační bilance množství splaškových vod z bytové zástavby celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 28 bytů, tj. nárůst 75 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den, počet obyvatel EO = 75.

Qp - průměrná potřeba vody	12,75 m ³ /den
Qds - množství splaškových vod průměrné denní	12,75 m ³ /den
Qrs - množství splaškových vod průměrné roční	4655 m ³ /rok

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech objektů obytné zástavby, z ploch zeleně, chodníků a ze soukromých zpevněných ploch v zahradách rodinných domů budou z větší části likvidovány vsakem na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí, a to v souladu s ustanovením §20, odst. 5), písm. c), vyhl. č. 501/2006 Sb. Navržené velikosti parcel teoreticky umožňují předepsané zasakování dešťových vod dle §21, odst. 3), vyhl. č. 501/2006 Sb., při dodržení maximální zastavěné plochy domu v poměru k velikosti pozemku. Jako vhodné se jeví stanovení požadavku na 60 - 70% retenci srážkových vod na vlastních pozemcích, tj. de facto stanovení povinnosti posílení retenčních schopností vlastních pozemků při realizaci výstavby a stanovení součinného požadavku na retenci formou podzemních retenčních nádrží nebo bezodtokových jímek na dešťovou vodu s jejím následným využitím jako vody užitkové (např. pro zálivku zahrad, splachování WC, užitkové mytí, praní, ap.).

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací a veřejných prostranství budou odvedeny z území potrubím (příkopem) vedeným pod / podél navržených komunikací a vyvedeny do stávajícího systému likvidace tohoto typu dešťových vod. Detailní řešení bude součástí projektu komunikací.

Pro každý jednotlivý stavební pozemek bude nutné provést hydrogeologický průzkum, včetně sond, na základě kterého bude navrženo konkrétní řešení likvidace dešťových vod z dotčených stavebních pozemků.

Orientační bilance množství dešťových vod v lokalitě:

intenzita deště i	= 150 l/s/ha
součinitel odtoku	= 0,4/0,2/0,9
dlouhodobý srážkový úhrn Qrok cca	= 720,0 mm/rok

Odvodňovaná plocha A (VOP A)	
plochy bydlení v rodinných domech a travnaté plochy	4,20 ha
Qdešť.	252 (126) l/s
Qdešť. / rok	12107 (6053) m ³ /rok
Odvodňovaná plocha B (VOP B)	
komunikace a zpevněné plochy	0,31 ha
Qdešť.	42 l/s
Qdešť. / rok	199 m ³ /rok
Celkem VOP A + VOP B	
Qdešť.	294 (168) l/s
Qdešť. / rok	12306 (6252) m ³ /rok

3.5.3. Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií lze zajistit v souladu s koncepcí vymezenou platným územním plánem. Ten řeší obsluhu území z nově navržené transformační stanice TR – N3 situované na východním okraji řešeného území na parc. č. 1334/2. Tato TS je navržena na trase nadzemního vedení VN 3x42/7. V současné době je v území realizována podzemní kabelová trasa nn, na níž jsou napojeny nové RD. Lze předpokládat napojení dalších větví podzemní kabelové sítě. Alternativně lze využít stávající DTS FM 7673 / Hrádek – Pod vilou.

Pro zásobování nové zástavby elektrickou energií jsou z transformačních stanic navrženy nové kabelové rozvody NN - viz grafická část.

Nové kabelové rozvody NN jsou navrženy primárně v plochách veřejných prostranství. Přednostně jsou umístěny pod plochami zeleně. Dotčení stavebních pozemků určených pro funkci bydlení trasami kabelových rozvodů není v zásadě přípustné, dotčení ochrannými pásmy je možné.

Rozvody NN jsou v rámci lokality navrženy výhradně kabelovými trasami v zemním výkopu v souladu s ustanovením §24, odst. (1), vyhl. č. 501/2006 Sb., a to v souběhu s ostatními elektro kabelovými sítěmi ve veřejném prostranství. Nové kabelové rozvody budou realizovány dle podmínek správce sítě při dodržení všech technických předpisů a norem. Budou respektována ochranná pásma a odstupové vzdálenosti, materiálové složení a přípustnost staveb v dotčeném území a další podmínky.

Před započítí projektových prací (realizační dokumentace), parcelního dělení, apod. je nutné zajistit přesné geodetické zaměření dotčených energetických tras a staveb.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 28 bytů, tj. nárůst 75 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou 13kW/byt, soudobostí 0,7 a jištěním bytu 25 A.

Soudobý příkon	262 kW
Předpokládané jištění pro lokalitu	720 A

3.5.4. Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno ze stávajících tras STL plynovodu. Na jeho severozápadním okraji končí trasa STL plynovodu DN 50 (parc. č. 1339/8), jižně od řešeného území vede trasa STL plynovodu DN 63. Na tyto trasy budou napojeny nové rozvody. Nové rozvody STL plynovodu jsou řešené návrhem tras DN 50 umístěných přednostně v plochách veřejných prostranství, pod plochami zeleně nebo pod komunikacemi. Nový STL plynovod bude realizován dle podmínek správce sítě.

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 28 bytů, tj. nárůst 75 ekvivalentních obyvatel (EO).

Zemní plyn je určen pro vaření, alternativně pro vytápění bytů a přípravu teplé užitkové vody.

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou plynu na 1 byt 5,0 m³/hod.

Celková spotřeba Q	144 m ³ /hod
--------------------	-------------------------

3.5.5. Telekomunikační rozvody

Vzhledem k rozšíření mobilních telekomunikačních služeb (vč. možnosti bezdrátového příjmu digitálního televizního signálu) se pro novou obytnou zástavbu předpokládá zejména bezdrátové "mobilní" spojení, které budou realizovat výhradně na své vlastní náklady jednotliví stavebníci rodinných domů. Případné napojení na pevnou telekomunikační síť bude prováděno dle zájmu potenciálních uživatelů, a to na náklady provozovatele sítě. Stávající telekomunikační vedení procházející podél západního okraje území je respektováno a územní studie nepředpokládá jeho dotčení.

3.5.6. Veřejné osvětlení

Řešené území je obsluženo stávajícím systémem veřejného osvětlení (VO) nacházejícího se mimo řešené území. Nové rozvody VO budou vedeny v kabelech jako podzemní v plochách veřejných prostranství převážně pod komunikacemi a travnatými plochami, a to souběžně s ostatními liniovými trasami. Umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie. Tyto náležitosti budou řešeny až v rámci příslušné projektové dokumentace.

3.5.7. Likvidace domovního odpadu

Likvidace domovního odpadu bude prováděna shodným systémem používaným pro celou obec. Jednotliví vlastníci budou ukládat odpad do vlastních kontejnerových nádob, které bude specializovaná

firma vyvážet dle platného harmonogramu sběru odpadu. V případě budoucí potřeby umístění kontejnerů pro separovaný sběr odpadu je možné tyto umístit v rámci ploch veřejných prostranství.

3.6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Řešené území zprávněné územní studií má z hlediska ploch rozhodných pro vymezení veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch rozlohu 4,20 ha. Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné pro toto území vymezit plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (zeleň), a to 1000 m² ploch po odečtení komunikací a zpevněných ploch na každé 2 ha ploch s přípustnou funkcí bydlení. Celkem je tedy potřeba vymezit 2110 m² takových ploch. Územní studie vymezuje potřebné plochy ve vnitřním řešeném území v rozsahu 1258 m². Vymezení ploch ve studii generuje celkový deficit 822 m² ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch. Tento deficit s dostatečnou rezervou pokrývají blízké a dostupné plochy lesa a zeleně krajinného typu (severně od řešeného území, dostupnost do 50 m). Zohledněna je rovněž skutečnost, že přípustná zastavitelnost pozemků určených pro hlavní funkci bydlení je 50 %, což zajišťuje dostatečný podíl ploch zeleně pro denní rekreaci na vlastních pozemcích budoucích obyvatel lokality. Celkově bude v rámci ploch smíšených obytných vyhrazeno více než 21000 m² pro zeleň, z čehož lze odborným odhadem předpokládat minimálně 20 %, tedy 4200 m² ploch pro denní rekreaci obyvatel.

Celkový rozsah ploch veřejných prostranství vymezených v územní studii lze tedy považovat za dostačující a naplňující předepsaný limit.

Vymezené veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch (zeleně) v rozsahu 1258 m² je výměrou nepodkročitelné – při jiném odůvodněném způsobu vymezení je nutné tuto výměru zachovat.

Veřejná prostranství, v nichž jsou umístěny obslužné komunikace, mají mezi plochami zpřístupňujícími plochy bydlení s rodinnými domy šířku min. 8 m při obousměrném provozu na komunikaci, resp. min. 6,5 m při jednosměrném provozu na komunikaci. Šíře veřejného prostranství zahrnuje veřejně přístupný prostor mezi možným oplocením na protilehlých stranách komunikace / veřejného prostoru. Veřejná prostranství vymezená v územní studii svým vymezením ovlivňují a limitují také plochy související mimo hranice řešeného území. Platí, že vymezení veřejného prostranství neukončuje hranice řešeného území, ale skutečná hranice vymezená v příslušné situaci místa (po zohlednění požadovaných šíří). Způsob řešení je zachycen v grafické části územní studie.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ

4.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Územní studie navrhuje vymežit v řešeném území celkem 23 pozemků, které lze považovat za stavební. Při předpokladu realizace průměrného počtu 1,2 bytů / 1 rodinný dům lze takto v území umístit maximálně 28 bytových jednotek (1,2 bj * 23 RD = 27,6 bj).

Předpokládaná průměrná obložnost bytových jednotek 2,7 dává reálný předpoklad umístění 75 obyvatel v území. Tento počet neznamená absolutní nárůst nových obyvatel v obci, lze předpokládat minimálně 20% obsazenost stávajícími obyvateli.

4.2. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie prověřila možnosti využití území a reálnosti koncepce stanovené územním plánem. Územní plán v zastavitelné ploše Z55 vymezuje plochy pro funkční využití SO – plochy smíšené obytné. V rámci územní studie bylo posouzeno vlastní území a jeho umístění v obci. Rovněž byly posouzeny širší souvislosti, tj. dopravní návaznosti, využití okolních ploch, možnosti dopravní a technické obsluhy. Územní studie zpřesnila využití plochy vymezené územním plánem.

Územní studie definuje šířky veřejných prostranství, které jsou vymezené v souladu s platnou legislativou. Veřejná prostranství s obslužnými komunikacemi určují uliční prostory.

Územní studie stanovuje principy prostorové regulace. Při jejich definování vychází z následujících předpokladů:

- | | |
|-------------------|--|
| stavební čára | je stanovena v zásadě na 6 m od hranice veřejného prostranství s obslužnými komunikacemi. Šířka vychází z předpokladu, že do 6 m lze umístit kolmé odstavné a parkovací stání na vlastním pozemku pro naprostou většinu osobních vozidel. V místech s odlišnou šířkou vymezení respektuje stávající zástavbu a technickou infrastrukturu v dotčeném území. Stanovení stavební čáry přispívá k vizuální koordinaci zástavby území, která navazuje na princip zástavby v obci. Jako přípustná odchylka je respektováno umístění objektu ve vzdálenosti do 2 m od stavební čáry směrem k vnitřní části pozemku (směrem od veřejného prostranství dále). Podmínky staveb – viz výše. |
| výška objektu | výška objektů pro bydlení je stanovena na max. 2 NP nebo 1 NP + obytné podkroví pro rodinné domy - tato výška vychází z předpokladů umístění individuálních rodinných domů odpovídajících tvarem, výškou a objemem tradičním stavbám tohoto typu v místě

výška ostatních objektů je stanovena na max. 4,5 m ve hřebeni, což je výška dostačující pro garážové objekty, přístřešky, objekty pro uskladňování hospodářských výpěstků a zahradní techniky, apod. |
| tvary střech | tradiční střechy objektů v širším území lokality nelze jednoznačně definovat. V okolí se vyskytují střechy rovné, valbové, sedlové a mix dalších tvarů. Předpokládají se požadavky na umístění staveb moderních vycházejících z konceptu rovných střech a požadavky na umístění rodinných domů v široké škále architektonických řešení. Proto jsou přípustné tvary střech šikmé se sklonem do 35°, šikmé se sklonem do 45° u jednopodlažních objektů s obytným podkrovím, rovné i rovné s ustupujícími podlažími. |
| Zastavěnost území | maximální procento zastavěnosti stavebního pozemku je stanoveno na 50%, což je ve shodě s územním plánem. |

Územní studie prověřila stav dopravní a technické infrastruktury. Dopravní napojení řešeného území je možné ze stávajících komunikací. Napojení na vedení VN/NN, plynovod, vodovodní řad je možné v místech blízkých území, resp. v území samotném.

Další informace, výpočty a tabulky odůvodňujících řešení jsou umístěny v textu příslušných kapitol.

4.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání územní studie bylo zpracováno pořizovatelem územní studie – Obecním úřadem Hrádek. Zadání bylo zpracováno jednoduchou formou plně dostačující k definici cílů, úkolů a obsahu studie.

Odstavec I.A Účel územní studie

Zadání definuje účel územní studie: „Územní studie bude sloužit jako neopomenutelný územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území“

Územní studie účel naplňuje především způsobem prověření území a následného vymezení základních principů organizace území, tedy vymezením ploch veřejných prostranství a ploch smíšeného bydlení. Studie stanovuje zásady využití území, včetně územní a prostorové regulace, vymezuje limity území, řeší dopravní a technickou infrastrukturu způsobem odpovídajícím územnímu plánu, platné legislativě a oborovým předpisům a zásadám. Studie definuje rámcové kapacitní limity počtu domů, bytů a obyvatel a definuje požadavky na inženýrské sítě. Jako taková je tedy územní studie územně plánovacím podkladem naplňujícím požadavky zadání.

Odstavec I.B Řešené území, rozsah územní studie

Zadání definuje rozsah území řešeného studií shodně s vymezením zastavitelné plochy Z55 v územním plánu Hrádek. Celková výměry řešeného území dle zadání činí 4,40 ha.

Zadání definuje cíl územní studie jako navržení "možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na sítě technické infrastruktury a vymezení plochy potřebných veřejných prostranství, zajišťující rovné podmínky všech stran“.

Územní studie respektuje rozsah řešeného území, obsahuje návrh parcelního členění zahrnující členění závazné, vymezující plochy veřejných prostranství a plochy bydlení, a členění směrné řešící vnitřní dělení pozemků / ploch pro bydlení. Hranice pozemků jsou navrženy způsobem maximálně respektujícím hranice parcel v katastru nemovitostí, a to tak, aby bylo v maximální míře vyloučeno vzájemné (sousedské) omezování vlastnických práv při budoucích prodejkách či realizacích staveb. Jsou navrženy zásady dopravní a technické obsluhy, umístění a napojení navržených místních komunikací, napojení a trasování inženýrských sítí.

Odstavec I.C Závazné podklady a limity

Územní studie respektuje v souladu s požadavky zadání

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcí vyhlášky, v platném znění a další platné právní předpisy a příslušné ČSN vztahující se vždy k řešené problematice,
- Územní plán Hrádek ve znění jeho změny č. 1, zejména stanovenou urbanistickou koncepcí, uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a stanovené podmínky využití příslušných zastavitelných ploch,
- Územně analytické podklady pro ORP Jablunkov,
- trasy liniových vedení, včetně stanovených ochranných pásem,

- širší územní vztahy a charakter okolí řešených ploch.

Odstavec I.D Obsah řešení územní studie

Požadavky na řešení byly splněny především

- návrhem optimálního urbanistického uspořádání území, navrženým dělením pozemků při maximálním respektování vlastnických práv a při maximální preferenci zásady rovného zatížení vlastníků nároky na veřejnou infrastrukturu, návrhem prostorové regulace a intenzit a způsobu zastavění
- návrhem způsobu napojení dopravní a technické infrastruktury na stávající funkční systém, včetně vymezení principů řešení dopravní a technické infrastruktury ve vlastním řešeném území
- vymezením veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou a zásadami udržitelné urbanistické kompozice
- respektováním územního plánu Hrádek ve znění jeho změny č. 1.

Odstavec I.E Obsah studie

Požadavky na textovou část byly splněny – viz jednotlivé kapitoly této zprávy.

Požadavky na grafickou část byly splněny - studie obsahuje celkem 3 výkresy požadované zadáním - Problémový výkres, Hlavní výkres, Výkres podmínek prostorového uspořádání a 1 výkres navíc – Výkres veřejné infrastruktury. Pro větší přehlednost a srozumitelnost je veřejná infrastruktura zobrazena v samostatném výkresu. Výkresy jsou vyhotovené v měřítku 1:1000. Výkres širších vztahů nebyl vyžadován – pro dokumentaci širších vztahů slouží úplné znění územního plánu Hrádek.

Požadavky na způsob zpracování byly splněny digitálním zpracováním ve formátech docx, pdf a dgn s tím, že studie je expedována v tištěné podobě, ve formátu pdf a data ve formátu docx a dgn. Pořizovateli je poskytnuta studie také v dalších v zadání specifikovaných elektronických formátech.

Studie byla projednána v rozpracovanosti s pořizovatelem i s vlastníky. Na základě výsledku projednání byla upravena a projednána s majiteli a správci sítí. Požadovaný počet vyhotovení je respektován.

4.4. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie je v rozsahu území podmíněného ke zpracování územní studie platným územním plánem ve znění jeho změny ve shodě s tímto dokumentem. V rozsahu takto specifikovaného území lze tedy územní studii po zaregistrování využívat v plném rozsahu jako územně plánovací podklad. Upřesnění trasování dopravní a technické infrastruktury je v souladu s koncepcí územního plánu.

Územní studie nedává podněty na změnu koncepce územního plánu. Při nejbližší změně územního plánu je doporučeno vymezení v územním plánu veřejná prostranství, zejména s převahou nepevněných ploch, v souladu se zpracovanou a zaregistrovanou územní studií.

4.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcími vyhláškami a v souladu s dalšími platnými právními předpisy a normami vztahujícími se k řešené problematice.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad v souladu s §25 a §30 stavebního zákona. Jako taková prověřila možnosti využití území a stanovila podmínky pro toto využití. Navržené řešení respektuje obecné požadavky na využití území.

Vymezení veřejných prostranství respektuje §7 a §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním platném znění.

Lze konstatovat, že Územní studie Hrádek, plocha Z55 je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími vyhláškami a je v souladu s obecnými požadavky na užívání území.

B. GRAFICKÁ ČÁST