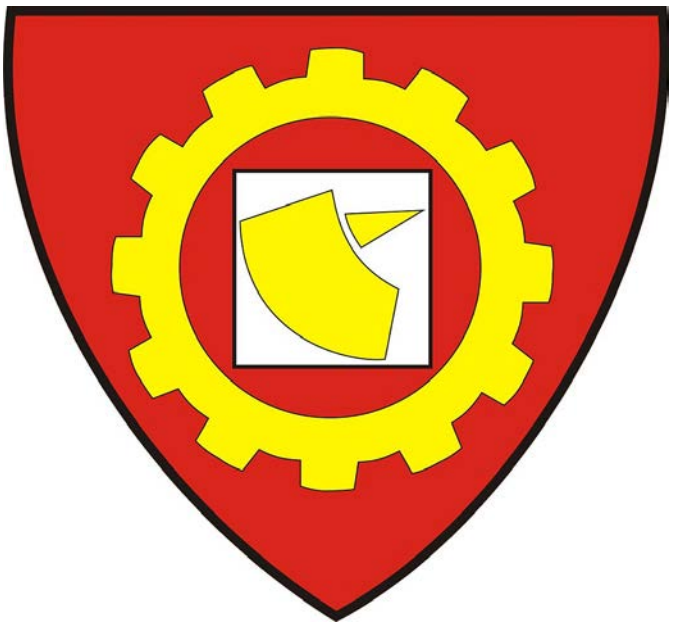


ÚZEMNÍ STUDIE

VRATIMOV

PLOCHA Z64
NA PODLESÍ III.

SRPEN 2016

ÚZEMNÍ STUDIE **VRATIMOV - PLOCHA Z64, NA PODLESÍ III.**

OBJEDNATEL	MĚSTO VRATIMOV
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD VRATIMOV
OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ	OSTRAVA
KRAJ	MORAVSKOSLEZSKÝ
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚP	KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU
DATUM	SRPEN 2016
ZPRACOVATEL	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ VENCLÍKOVA 482/63, OSTRAVA, PSČ 700 30 telefon 777 580 504, email projekt@palacky.eu

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE....4
   1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE....4
   1.2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ....6
   1.3. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ....7
2. ÚZEMNÍ STUDIE – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ....8
   2.1. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE....8
   2.2. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYUŽITÍ ÚZEMÍ....8
   2.3. ZÁKLADNÍ REGULACE, ZPŮSOB UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB A VYUŽITÍ POZEMKŮ....9
   2.4. ZÁSADY HMOTOVÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ....10
   2.5. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA....11
   2.6. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY....13
3. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY....13
   3.1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ....13
   3.2. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY....15
4. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ – SHRNUTÍ A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ....17
   4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU....17
   4.2. VYBRANÉ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE....18
   4.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA....19
   4.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA....19
   4.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ....23
   4.6. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL....23
   4.7. DEFINICE STAVEBNÍCH ČAR....23
5. VYHODNOCENÍ....23
   5.1. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ....23
   5.2. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU....24
   5.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ....24

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

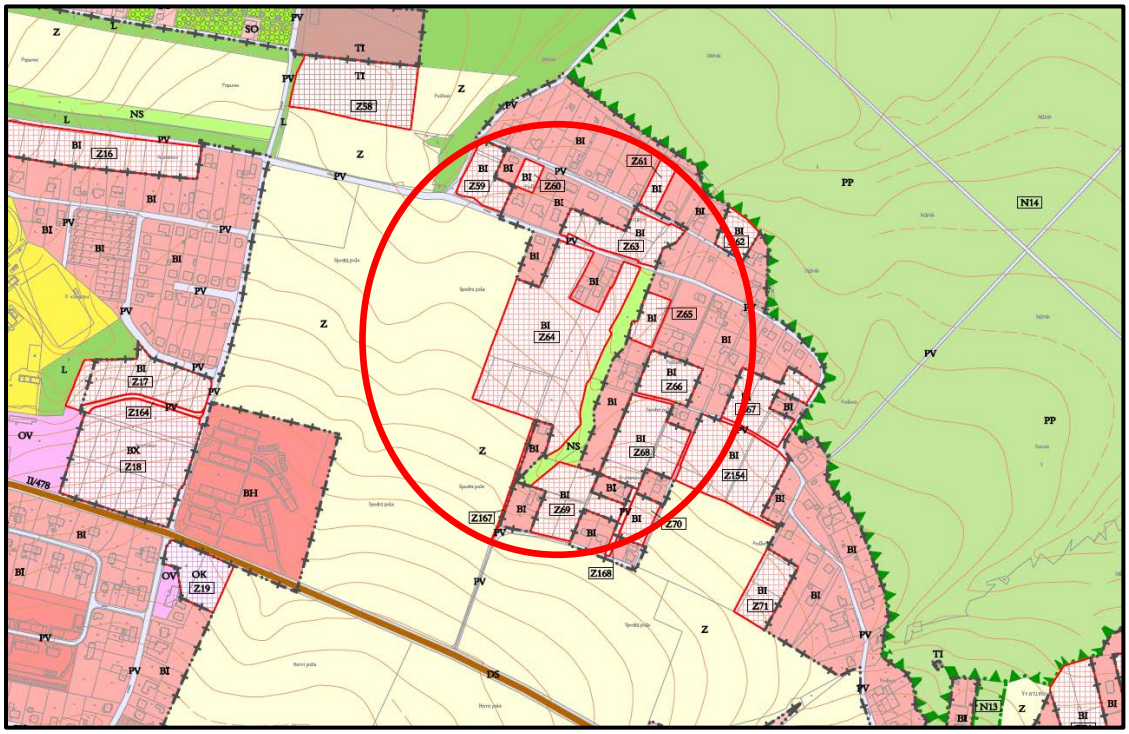
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Uzemní studie „VRATIMOV - PLOCHA Z64, NA PODLESÍ III.“
Objednatel:	Město Vratimov
Pořizovatel:	Městský úřad Vratimov
Projektant:	Ing. arch. Aleš Palacký, autorizovaný architekt, Venclíkova 482/63, 700 30 Ostrava
Datum:	8/2016

Řešené území

Územní studie řeší území vymezené v Územním plánu Vratimov jako zastavitelná plocha Z64 vymezena k využití BI - bydlení v rodinných domech. Řešené území se nachází v okrajové části města, navazuje na stávající zastavěné území, má rozlohu 3,1 ha. Územní plán podmínil rozhodování o změnách ve využití území pořízením územní studie dle ust. § 43 odst. 2 stavebního zákona.

Výřez aktuálně platného územního plánu - výkres č. B.2) Hlavní výkres



Majetkové vztahy v území na podkladu aktuální katastrální mapy

Majetkové vztahy v území k datu 27.05.2016 dle stavu v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Parcelní číslo	Výměra (m^2)	Druh pozemku	Vlastnické právo
903/4	13259	orná půda	Vlastnická práva nejsou evidována
			*) Jež Oldřich, Na Podlesí 198/6, 73932 Vratimov 28/10
			*) PROFINVESTIK s.r.o., Příborská 333, 73801 Frýdek-Místek
			*) Zeman Milan, Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov 19/10
903/7	562	orná půda	Blablová Soňa Ing., Těšice 568, 69619 Mikulčice 1/8
			Cvrčková Vladimíra, U hřiště 270, 69181 Březí 1/8
			Janů Jiřina, Těšice 60, 69619 Mikulčice 1/8
			Lyčka Libor, Slínová 246/6, Hrabová, 72000 Ostrava 1/8
			Lyčka Zbyněk, Na Luhu 803/20, Hrabová, 72000 Ostrava 1/8
			Neuwirthová Hana, Paskovská 1/335, Hrabová, 72000 Ostrava 1/8
			Staš Petr Bc., Evžena Rošického 1062/3, Svinov, 72100 Ostrava 1/4
903/14	234	ostatní plocha	Zeman Milan, Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov 1/2
903/15	1432	zahrada	Zeman René, Karla Velčovského 1280, 73932 Vratimov
903/17	7477	orná půda	Parcela není zapsaná na LV
			*) SJM Podhorský Jaroslav a Podhorská Helena, Krátká 950/4, 73932 Vratimov 23/10
			*) Kaloč Petr Ing., Dolní 416, 74401 Frenštát pod Radhoštěm 77/10
903/19	1796	orná půda	Zeman Milan, Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov
903/20	159	orná půda	Zeman Milan, Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov
903/21	1537	orná půda	Zeman Radim Mgr., Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov
903/22	1537	orná půda	Zeman Radim Mgr., Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov
952	286	trvalý travní porost	PROFINVESTIK s.r.o., Příborská 333, 73801 Frýdek-Místek
955	255	ostatní plocha	Zeman Milan, Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov
963	2599	zahrada	Zeman Milan, Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov 1/2
			SJM Zeman Milan a Zemanová Renáta, Na Podlesí 61/12, 73932 Vratimov 1/2

*) Vlastníci a jejich práva dovozeni z pozemkového katastru

Pozn.: Veškeré parcely uvedené v tabulce jakož i dále v textu se vztahují jen a výhradně k parcelám v katastrálním území Vratimov.

Řešené území má rozlohu 31133 m2. Ve vlastnictví jednotlivých subjektu je celková výměra / % podíl řešeného území:

- Soukromí vlastnící 31133m^2 / 100 %

1.2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie prověřuje možnosti využití řešeného území a definuje způsob jeho efektivního a účelného využití. Řešené území platný územní plán určil k umístění funkcí bydlení individuálního v rodinných domech. Pro dotčené území, plochy BI, stanovil podmínky využití území, definoval využití hlavní, přípustné a nepřípustné.

Cíle územní studie

Územní plán podmínil rozhodování o změnách ve využití území pořízením územní studie. Tato studie má být pořízena za účelem ověření optimálního využití plochy včetně řešení její obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Zadání územní studie stanovilo požadavek vyřešit:

- efektivní využití ploch s důrazem na jejich hospodárné a účelné využití pro účel, který jim stanovil platný Územní plán Vratimov;
- koncepci prostorové organizace území zaměřenou zejména na vymezení ploch pro novou zástavbu;
- systém zastavění;
- koordinaci navrhované funkce s požadavky ochrany kulturních a civilizačních hodnot;
- vzájemné vlivy, vazby a možné oblasti spolupůsobení mezi řešeným a zájmovým územím (vnitřním i vnějším);
- vymezení veřejných prostranství;
- návrh veřejné zeleně;
- prověřit trasování všech inženýrských sítí v řešeném území – stávající sítě a jejich kolize se záměry;
- návrh dopravního systému v území a jeho napojení na kvalitní nadřazenou komunikační síť;
- návrh technické infrastruktury a její napojení umožňující optimální využití ploch pro navrhovanou funkci.

Navržené řešení musí respektovat podmínky stanovené územním plánem, současně zajistit udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území způsobem uspokojujícím potřeby současné i budoucí generace.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovené územním plánem

Pro dotčené území byly územním plánem Vratimov stanovené tyto závazné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- koeficient zastavění pozemku 0,5 - vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu, tj. plošný podíl zastavitelných a zpevněných ploch k celkové ploše dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely);
- max. podlažnost 2 NP a obytné podkroví;
- výška nadzemního podlaží max. 3 m - počet nadzemních podlaží se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví;
- výška podkroví max. 4m – je chápána jako max. výška podkroví po hlavní hřeben střechy;

– v řešeném území je nepřípustné umisťování mobilních domů, maringotek a unimobuněk, pokud nejsou dočasnou součástí zařízení staveniště; nepřípustné jsou také stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení.

Obsah územní studie

A. Textová část
B. Grafická část

1.	Hlavní výkres	1:1000
2.	Výkres veřejné infrastruktury	1:1000
3.	Výkres prostorových vztahů	1:1000
4.	Koordinační výkres	1:1000
5.	Výkres širších vztahů	1:5000
6.	Výkres vlastnických vztahů	1:1000

Preambule

Studie prověřuje možnosti a podmínky v rámci řešeného území, řeší funkční členění území, prostorovou regulaci, navrhuje hodnotný a udržitelný rozvoj funkcí bydlení individuálního v řešeném území se zohledněním kvalit území okolního. Přitom jako zásadní stanovuje principy řešení a nikoliv detailní řešení na úrovni projektové dokumentace.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který slouží k ověření možností a podmínek změn v území a slouží pro rozhodování v území. Stavební úřad při územním řízení vždy porovná navrhovaný záměr s řešením územní studie a v případě jiného řešení v rámci přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodní s tím, že v odůvodnění prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení k řešení, jež obsahuje územní studie.

1.3. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování územní studie byly požity podklady

- Katastrální mapa;
- Územní plán Vratimov;
- Územně analytické podklady SO ORP Ostrava;
- Údaje z katastru nemovitostí – http://www.cuzk.cz;
- Průzkum území;
- Informace správců sítí;
- Informace MÚ Vratimov;
- Informace vlastníků dotčených nemovitostí:
    - Profinvestik s.r.o. – nezávazná studie využití území;
    - poznatky a informace získané na schůzkách a jednáních s vlastníky nemovitostí svolaných pořizovatelem v průběhu zpracování územní studie;
- Záměr na trasování vedení NN v území – Vratimov, Zeman 2RD NNk, 001 Koordinační situace 1:250, SB Projekt s.r.o., 03/2016 – v rozpracovanosti;
- Internetové zdroje – maps.google.com, monumnet.npu.cz, www.nature.cz
- Vratimov – Na Podlesí – IHGP, AQD-envitest, spol. s r.o., 07/2016
- a další podklady

2. ÚZEMNÍ STUDIE – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ

2.1. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie určuje jako podstatné a v zásadě závazné

- stanovené základní principy vymezení ploch a způsobu jejich využití
- zásady vymezení dopravní obsluhy území
- stanovenou základní regulaci, způsob umísťování staveb a využití pozemků
- stanovené zásady hmotového a prostorového uspořádání objektů
- stanovené specifické podmínky
- dodržení minimální výměry veřejně přístupné zeleně uvedené v územní studii

Územní studie určuje jako směrné při dodržení zásad stanovených územní studií

- detaily trasování komunikací a jejich šířkové parametry, poloměry, včetně umístění vjezdů na pozemky
- detaily trasování a míst napojení sítí technické infrastruktury

2.2. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Zpřesnit členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití
    - plochy a pozemky bydlení v rodinných domech
      vymezené jako plochy a pozemky na parcele č. 903/4 (část blíže definovaná parcelami pozemkového katastru /pk/ jako parcely pk č. 562/5, 87 st., 612/1-3 a 613) a dále o plochy a pozemky na parcelách č. 903/15, 903/17 (část přiléhající k ul. Na Podlesí) a 903/22;
    - plochy a pozemky s podmíněným využitím - sady a zahrady / bydlení v rodinných domech
      plochy a pozemky vymezené územním plánem jako zastavitelné, jejichž majitelé vyjádřili v průběhu zpracování územní studie nezájem na využití k výstavbě rodinných domů nebo neochotu k postoupení nutných částí pozemků ve prospěch realizace veřejných prostranství a technické infrastruktury podmiňujících možnost následného umísťování stavebních pozemků v území. Tyto jsou vymezené jako plochy a pozemky na parcelách č. 955, 963, 903/7, 903/17 (část zbývající po oddělení ploch a pozemků bydlení v rodinných domech – viz grafická část územní studie), 903/19-21 a 903/4, v části definované pozemkovým katastrem jako parcela pk č. 610.
    - plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch
      vymezené jako jeden pozemek o šíři 8 m vymezený v parcelách č. 952 a 903/4 (část), a to v částech parcel definované pozemkovým katastrem jako parcely pk č. 612/1, 612/2, 612/3 a 613 – v částech přiléhajících k parcele č. 952;
    - plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch
      vymezené podél ulice Na Podlesí a v okolí památníku, v částech parcel č. 903/4, 955 a 903/17, a v části parcely č. 903/17 definované pozemkovým katastrem jako parcela pk č. 903/1;
    - plochy a pozemky neveřejných komunikací
      vymezené jako jeden pozemek stávající soukromé účelové komunikace p.č. 903/14.
- Vymezit veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch na pozemcích parc. č. 952 a 903/4 (část) způsobem výše uvedeným za účelem vybudování veřejného prostranství zpřístupňujícího pozemky rodinných domů (s obousměrnou komunikací)
    - v šířce min. 8 m od, s rozšířením pro obratiště v jižní části dotčené plochy;

- jako veřejné prostranství určené k umístění obousměrné uslepené místní obslužné komunikace a k umístění nezbytné technické infrastruktury a přípojek zajišťující obsluhu především okolních vymezených pozemků;

- Vymezit veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch na pozemcích parc. č. 903/4, 955 a 903/17, v části definované pozemkem parcely pk č. 603/1 a v částech parcel podél ulice Na Podlesí
  - v zásadě dle vymezení v grafické části studie
  - podél ulice Na Podlesí za účelem ochrany krajinného rázu, ochrany památníku a vymezení prostor pro liniová vedení technické infrastruktury
  - v části parcely pk č. 603/1 za účelem vytvoření územních podmínek pro výhledovou realizaci hodnotného prostoru pro denní rekreaci obyvatel území

- Vymezit plochy a pozemky s podmíněným využitím - sady a zahrady / bydlení v rodinných domech na parcelách č. 955, 963, 903/7, 903/17 (část zbývající po oddělení ploch a pozemků bydlení v rodinných domech – viz grafická část územní studie), 903/19-21 a 903/4, v části definované pozemkovým katastrem jako parcela pk č. 610
  - dle vymezení v grafické části studie
  - jako plochy a pozemky, u nichž je podmíněně možné umístění staveb pro bydlení (rodinných domů) za předpokladu zajištění přístupu, dopravní a technické obsluhy způsobem určeným územní studií.

- Zásady platné pro vymezování funkčních ploch a pozemků a pro základní organizaci území:
  - pro umísťování staveb pro bydlení jsou vymezené pozemky bydlení v rodinných domech dle zákresu v grafické části
  - pro podmíněné umísťování staveb pro bydlení jsou vymezené pozemky podmíněného využití – sady a zahrady / bydlení v rodinných domech s podmíněnou možností funkce bydlení dle zákresu v grafické části – podmíněna přípustnost je dána předchozím zajištěním veřejného přístupového prostoru dle zásad stanovených územní studií nebo přičleněním pozemků ke stávajícím, resp. vymezeným pozemkům bydlení v rodinných domech
  - dopravní obsluhu území řešit v zásadě z ulice Na Podlesí
  - dopravní obsluhu pozemků v jižní části území ze soukromé účelové komunikace při zajištění věcného břemene
  - pro dopravní obsluhu pozemků parc. č. 903/19, 903/21, příp. 903/7 vymezit možnou rezervu veřejné přístupové komunikace v šířce 4 m v jižní části pozemků parc. č. 903/21, 903/22 (příp. 903/19) – dle zásad vymezení v grafické části, označenou „A“
  - pro dopravní obsluhu pozemků parc. č. 963 a 903/17 vymezit možnou rezervu veřejné přístupové komunikace v šířce min. 6,5 m – dle zásad vymezení v grafické části, označeno „B“, alternativní řešení kombinací „B“ a „C“

2.3. ZÁKLADNÍ REGULACE, ZPŮSOB UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Velikost pozemků

- V území oddělovat nové stavební pozemky pro umístění staveb individuálního bydlení o velikosti od cca 900 do cca 2000 m^2 pro jeden samostatný rodinný dům;
- V území oddělovat nové stavební pozemky pro umístění skupinových staveb individuálního bydlení (dvojdomy, trojdomy, řadová zástavby do 4 rodinných domů) o velikosti od cca 450 m^2 (pro dvojdomy) a cca 380 m^2 (pro trojdomy a řadovou zástavbu) do cca 2000 m^2 pro jeden rodinný dům – do výměry takto vymezených pozemků lze započítat také alikvotní část společných předzahrádek s parkovacími a odstavnými plochami;

- Tvar pozemků v zásadě pravoúhlý, obdélníkový s kratší stranou orientovanou vůči uličnímu / dopravně obslužnému prostoru.

Stavební čáry

- Stavební čáry jsou v území definované v plochách bydlení a podmíněného bydlení, a to jako čáry, na nichž musí být umístěná hlavní, resp. uliční fasáda rodinného domu, nebo jíž se tato musí dotýkat;
- Způsob vymezení stavebních čar
    - viz grafická část územní studie
    - pro stavební čáry nevymezené (pozemky parc.č. 963 a 903/17 – část území nepřiléhající k ul. Na Podlesí) platí zásada, že stavební čára je vymezena ve vzdálenosti min. 6 m od hranice veřejného prostranství s místní obslužnou komunikací

Umísťování staveb

- V území se předpokládá umístění
    - staveb pro bydlení individuální – rodinných domů, jako staveb hlavních;
    - staveb doplňkových ke stavbám hlavním – stavby garáží a garážových pergol jen stavebně spojené se stavbou hlavní, stavby pro uskladnění zemědělských výpěstků a nářadí, stavby bazénů, stavby skleníků a stavby těmto obdobné;
    - stavby dopravní a technické infrastruktury, vč. sjezdů, chodníků, parkovišť, manipulačních ploch a přípojek;
- V území neumísťovat zejména
    - bytové domy a stavby ji obdobné;
    - samostatné stavby občanského vybavení, výroby a skladování;

Zastavěnost pozemků

- V řešeném území je přípustná max. 50% zastavěnost pozemků – viz platné ustanovení územního plánu;
- Procento zastavěnosti se posuzuje k celému stavebnímu pozemku nebo související skupině stavebních pozemků, přičemž za jeden celý stavební pozemek lze považovat také pozemek pro stavbu a s ním související pozemek zahrady, za jednu související skupinu stavebních pozemků lze považovat také pozemky pro stavebně propojené dvojdomy, trojdomy, řadové domy, s nimi související pozemky zahrad a související pozemky vlastněných / spoluvlastněných předzahrádek.

Stávající stavby a objekty v území

- Stávající objekt bydlení na parcele č. 903/22 je územně a plošně stabilizovaný;
- Stávající pomník / památník u ulice Na Podlesí je územně stabilizovaný a je chápaný jako významný prvek v území.

2.4. ZÁSADY HMOTOVÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ

- Půdorysná stopa objektů
    - V území je přípustná v zásadě pravoúhlá půdorysná stopa objektů staveb hlavních;
    - Není přípustná půdorysná stopa se souvislými nečleněnými půdorysnými liniemi přesahujícími 12 m;

- Výška objektů, tvary střech
    - Doporučená max. výška objektů
        - stavby hlavní max. 2 NP + podkroví;
        - ostatní stavby 4,5 m (výška hřebene, nejvyššího bodu atikové římsy);
    - Doporučený tvar střechy není stanoven;
- Oplocení
    - Oplocování pozemků je přípustné
    - Max. výška oplocení 160 cm
- Další podmínky
    - Povrchy komunikací
        - Komunikace silniční dopravy – dlažba, živičný povrch, asfaltobeton;
        - Chodníky, cyklostezky – dlažba;
        - Parkovací stání – dlažba, zatravňovací dlažba;
    - Terénní úpravy - v území nejsou přípustné terénní úpravy, které by vytvářely pohledové bariery v území nebo které by měnily odtokové poměry v území;

2.5. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura

- Dopravní obsluha území
    - obsluhu ploch a pozemků řešit přednostně dopravním přístupem z ul. Na Podlesí, přípustné jsou sjezdy z ul. Na Podlesí, zaústění obslužných komunikací, apod.;
    - obsluhu ploch a pozemků parc.č. 903/7, 903/15, 903/17, 903/19, 903/21, 903/22 a 963 je přípustné řešit také prostřednictvím soukromé obslužné komunikace parc. č. 903/6, 903/14 – při zajištění břemene přístupu, veřejné přístupnosti komunikace a stavu komunikace odpovídajícímu platným normám a platné legislativě;
    - pro umístění komunikací obsluhujících rodinné domy vymezovat veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch v šířkových parametrech stanovených platnou legislativou;
- Odstavování vozidel
    - odstavování nákladních vozidel a autobusů v řešeném území není přípustné;
    - odstavování osobních vozidel v řešeném území řešit výhradně na vlastních pozemcích;
- Parkování vozidel
    - parkování nákladních vozidel a autobusů v řešeném území není přípustné;
    - parkování osobních automobilů je přípustné na vlastních pozemcích;
    - zřízení parkovacích stání pro osobní automobily v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch je možné dle konkrétních podmínek místa;
- Pěší a cyklistická doprava
    - samostatné chodníky a cyklostezky nejsou vymezovány;
- Dopravní značení
    - osadit výjezd z řešeného území na hranici křižovatky s ulicí Na Podlesí dopravní značkou P6 „Stůj, dej přednost v jízdě“
- Podrobné řešení bude předmětem následné projektové dokumentace;

Technická infrastruktura a přípojky

- Základní zásady
    - nové řady, sítě, rozvody médií, včetně přípojek a staveb souvisejících budou řešeny dle podmínek správců sítí;

    - veškeré stávající trasy a řady technické infrastruktury v území jsou považovány za územně stabilizované – případné přeložky jsou přípustné dle podmínek majitelů a správců sítí – podmínka územní stabilizace se nevztahuje na přípojky technické infrastruktury;
    - studie vymezuje veřejný prostor pro umístění technické infrastruktury a přípojek navazující na ul. Na Podlesí – viz vymezení v grafické části;
    - pro zajištění možné obsluhy pozemků v jižní části řešeného území studie vymezuje koridor technické infrastruktury pro umístění přípojek / řadů technické infrastruktury – viz vymezení v grafické části;
    - změna místa a způsobu napojení, připojení, umístění transformační 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;
- Zásobování pitnou vodou
    - zajistit ze stávajícího vodovodního řadu DN 100 PVC v ul. Na Podlesí;
- Likvidace odpadních vod – splaškové vody
    - likvidovat zaústěním odpadu do stávající stoky splaškové kanalizace DN 250 / 300 PP v ul. Na Podlesí;
- Likvidace odpadních vod – dešťové vody
    - vytvořit předpoklady pro maximální vsak dešťových vod v území;
    - respektovat závěry orientačního IGHP (AQD-envitest, 07/2016) a navržený způsob likvidace dešťových vod v území, a to v rámci celého území;
    - v rámci průzkumu území nezahrnutého v IGHP (AQD-envitest, 07/2016) prověřit schopnost území pojímat dešťové vody;
    - v rámci projektových dokumentací preferovat řešení s maximálním vsakem dešťových vod v místě jejich spadů – za tím účelem budovat vsakovací objekty u každého hlavního objektu (např. rodinného domu) o rozměrech min. 10 m^2 / 1 RD do 120 m^2, doporučena minimální hloubka vsakovacího tělesa 2,2 m;
    - přebytečné dešťové vody likvidovat odvodem formou průlehů a trubních tras do příkopů a stokového potrubí vedoucího do blízkých ploch lesa s možným zaústěním do ploch blízké přírodní zeleně – vzhledem ke složitým místním poměrům je prokázání vhodnosti řešení povinností investora (viz IGHP – AQD-envitest, 07/2016, pro část území);
    - zatrubnění příkopu podél ul Na Podlesí při vhodném počtu vpustí, resp. vhodném délce nezatrubněné části je přípustné;
    - zajistit a prokázat ochranu všech pozemků v řešeném území před možným podmáčením vlivem působení dešťových vod stékajících z výše položených pozemků (z hlediska konfigurace terénu) – jedná se zejména o ohrožení pozemků vymezených v plochách parc. č. 903/4, 963 a 903/17 (podél ul. Na Podlesí a části pozemku navazující) před možným podmáčením dešťovými vodami zejména z pozemků parc.č. 903/7, 903/19, 903/20, 903/21 a 903/22.
- Zásobování elektrickou energií
    - stávající trasy vedení NN, včetně ochranných pásem jsou územně stabilizované;
    - zásobování řešeného území zajistit novým kabelovým vedením napojeným na stávající trasu NN v území – trasa NN podél ul. Na Podlesí;
    - pro individuální zásobování a vlastní spotřebu je přípustné umísťování fotovoltaických panelů na střechách a fasádách objektů, zásadně však způsobem stavebně technický spjatým s objektem. Budování samostatných, předsazených nebo plošně naddimenzovaných či vizuálně neadekvátních prvků výroby el. energie fotovoltaickým způsobem není přípustné;

- Zásobování plynem
    - zásobování je přípustné napojením na stávající sítě plynovodu DN 160 PE v ul. Na Podlesí;
    - vybudování nové větve plynovodu pro případné zásobování nových rodinných domů není podmínkou využití území;
- Telekomunikační rozvody
    - stávající telekomunikační vedení procházející územím je respektováno a územní studie nepředpokládá jeho zrušení ani přemístění;
    - nová telekomunikační vedení nejsou předpokládána;
- Veřejné osvětlení (VO)
    - vybudování veřejného osvětlení není podmínkou využití území;
    - systém veřejného osvětlení, v případě realizace, napojit na stávající VO;
    - rozvody VO řešit jako kabelové podzemní v plochách veřejných prostranství, a to souběžně s ostatními liniovými trasami;
    - umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie - budou řešeny v rámci příslušné projektové dokumentace;

2.6. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

- územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou v zásadě plochami veřejné zeleně, v nichž lze realizovat travnaté a výsadbové plochy, keřové patro a vyšší zeleň (stromy);
- územní studie respektuje plochy přírodní zeleně nacházející se podél východní hranice řešeného území;
- územní studie respektuje veřejnou zeleň podél ul. Na Podlesí vytvářející prostředí pomníku / památníku umístěného na parcele č. 903/4;

3. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

3.1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ

Širší vztahy, předpoklady území

Řešené území - plocha Z64 se nachází v okrajové části města Vratimova, v lokalitě Podlesí, která je charakteristická smíšenou zástavbou převážně rodinnými domy a souvisejícími hospodářskými budovami, rozsáhlými lány orné půdy, ze severní strany odstíněnými plochami lesa, jehož součástí je jímání podzemních vod. Lokalita je perspektivně určena pro rozvoj individuálního bydlení při zachování typického rázu krajiny.

Z hlediska širších vztahů a řešené problematiky lze považovat za zásadní následující skutečnosti. V místě je vysoká poptávka po stavebních parcelách vhodných k umísťování rodinných domů. Uzemní je dobře dopravně obslouženo blízkými silnicemi II. třídy II/477 a II/478. Významná je blízkost centrální části města Vratimova a blízkost krajského města Ostravy, což garantuje pohodlný a vzdálenostně udržitelný dosah veškeré občanské vybavenosti ovlivňující využití území pro sledovanou funkci.

Urbanistické a krajinné aspekty

Řešené území v současné době představuje větší územní proluku přímo napojenou na ulici Na Podlesí. Jedná se o zastavitelnou plochu přímo obslouženou technickou infrastrukturou, nacházející se v zásadě mezi třemi stávajícími pozemky rodinných domů a staveb souvisejících. Východní okraj území je limitován rozsáhlou plochou přírodní zeleně, silně podmáčenou, bez možnosti jiného využití. Jižní okraj je determinován provedenou parcelací. Volné plochy jsou převážně plochami orné půdy, stabilně obhospodařovanými a dále plochami sadů a zahrad souvisejících se stabilizovanými plochami bydlení.

Využití území, urbanistické a krajinné aspekty dokumentují následující obrázky:

Způsob zástavby v území, zdroj: Google.com, StreetView

Způsob zástavby v území, zdroj: Google.com, StreetView

Způsob zástavby v lokalitě Podlesí + zákres řešeného území, zdroj: Google.com, 3DView

Limity území a omezení

V řešeném území se nachází objekty a jevy územně stabilizované s výrazným vlivem na způsob budoucího využití území:

- objekt bez čp., parc. č. 903/22 – novostavba rodinného domu, před kolaudací. Jedná se o stabilizovaný prvek v území,
- parcelace jižní části území – parcely č. 903/14, 903/15, 903/19, 903/20, 903821 a 903/22.
- v severní středové poloze u ulice Na Podlesí se nachází územně stabilizovaný pomník / památník se související zelení.

Místní a účelové komunikace:

- ulice Na Podlesí – prochází podél severní hranice řešeného území a představuje základní prvek dopravní obsluhy území. Jedná se o veřejně přístupnou komunikaci s limitovanou šířkou veřejného prostranství,
- účelová komunikace soukromá jednosměrná – parc.č. 903/6 a 903/14 – soukromá komunikace zpřístupňující parcely rodinných domů, zahrad a polí. Komunikace má šířku cca 3,5 až 4,75 m, což nedostačuje k vytvoření veřejného prostoru zpřístupňujícího zástavbu rodinnými domy v souladu s legislativou.

Technická infrastruktura

- NN / VN
  - podél severní hranice řešeného území vede trasa NN (ČEZ),
  - řešené území je dotčené přípojkami NN limitujícími využití území,
  - projekt trasy NN (ČEZ) - Záměr na trasování vedení NN v území – Vratimov, Zeman 2RD NNk, SB Projekt s.r.o., 03/2016 – v rozpracovanosti / částečně zohledněno,
- Plynovod
  - plynovod řešeným územím neprochází, trasa DN 160 PE vedená po jeho severním okraji v ul. Na Podlesí, nezasahuje do řešeného území ochrannými ani bezpečnostními pásmy,
- Vodovodní řad
  - vodovodní řad řešeným územím neprochází, trasa DN 100 PVC s ochranným pásmem 1,5 m od okraje potrubí na obě strany a navazujícími přípojkami vede po jeho severním okraji v ul. Na Podlesí,
  - území je dotčeno přípojkami vedoucími ke stávajícím rodinným domům v jižní části řešeného území, resp. za jeho hranicí,
- Stoky splaškové kanalizace
  - Splašková kanalizace řešeným územím neprochází, trasa DN 250 / 300 PP s ochranným pásmem 1,5 m od okraje potrubí na obě strany a navazujícími přípojkami vede po jeho severním okraji v ul. Na Podlesí,
- Telekomunikační vedení
  - severní část řešeného území je limitovaná telekomunikačním vedením s ochranným pásmem 1 m na obě strany od osy vodiče;

Orientační Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum

- Přírodní poměry ve smyslu ČSN 75 9010 vzhledem k charakteru zemin je nutné hodnotit jako složité a samotnou lokalitu jako málo vhodnou pro vsakování dešťových vod. Utrácení dešťové vody je nutné řešit kombinací vsakování na lokalitě prostřednictvím podzemních vsakovacích objektů (pro RD vybudováním vsakovacích jam vyplněných štěrkem s přepadem do vsakovacího průlehu a pro příjezdové komunikace vybudováním vsakovacích průlehů – rýh podél komunikací). Podzemní vsakovací objekty a průlehy je

vhodné/nutné vyplnit štěrkem nebo drceným kamenivem příslušné frakce. Vsakovací průlehy pro zabránění přeplnění vyústit do vhodných recipientů.

3.2. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Ulice Na Podlesí	místní komunikace kategorie C, obousměrná, jednopruhová, kapacitně dostačující pro dopravní obsluhu řešeného území při vyloučení provozu nákladních vozidel nad rámec nutné dopravní obsluhy území.
Soukromá komunikace	parc. č. 903/6 a 903/14, účelová komunikace, jednopruhová, obousměrná, parametry nevyhovující dopravní obsluze území. Komunikace je soukromá, vlastník tč. nesouhlasí s veřejným využitím. Šířkové parametry nevyhovují z hlediska požadavku minimální šíře 8 m u veřejného prostoru s komunikací zajišťující přístup k rodinným domům.

Technická infrastruktura

Elektrická energie

Podél severní hranice řešeného území vede trasa NN (ČEZ) s dostatečnou kapacitou pro napojení řešeného území.

Telekomunikace

Řešené území je dotčeno telekomunikačními kabelovými sítěmi – viz limity území. V případě požadavku na napojení je možné využít stávající sítě.

Zásobování plynem

Řešené území lze napojit na STL plynovod DN 160 PE vedený v ul. Na Podlesí, jehož kapacita je dostačující.

Vodovodní řad

Řešené území lze napojit na vodovodní řad DN 100 PVC v ulici Na Podlesí, jehož kapacita je dostačující.

Kanalizace

Řešené území lze napojit na stoku splaškové kanalizace DN 250 / 300 PP v ulici Na Podlesí, jejíž kapacita je dostačující.

Dešťová kanalizace se v území nebo jeho blízkosti nenachází, likvidaci dešťových vod je nutné řešit vsakem s odvodem přebytečných dešťových vod do blízkých recipientů – viz kapitola 2.5.

4. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ – SHRNUTÍ A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ

4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU

Územní studie prověřila možnosti využití území a navrhuje řešení vycházející z vymezené hlavní funkce území – bydlení individuální (v rodinných domech). Územní studie vychází ze zadání územní studie a zpřesňuje vymezení zastavitelných ploch stanovené územním plánem, respektuje stanovenou urbanistickou koncepci, řeší dopravní a technickou obsluhu území.

Byly prověřeny varianty možného uspořádání území a způsobu zástavby. Maximalistická varianta s průjezdní komunikací a plným využitím ploch a pozemků pro funkce bydlení a pro veřejná prostranství se ukázala jako nereálná, a to zejména z důvodu nesouhlasu majitelů dotčených pozemků se zábory ploch ve prospěch veřejných prostranství. Vzhledem k tomu, že územní studie prověřuje možné využití území i s ohledem na reálnou možnost využití a na udržitelnost závěrů územní studie ve střednědobém horizontu, je preferována varianta minimalistická s výrazným podílem plocha zahrad a sadů (s podmíněnou možností budoucího umístění rodinných domů). Obě varianty vychází z principu zajištění dopravní a technické obsluhy řešeného území z ulice Na Podlesí, která je jedinou veřejně přístupnou komunikací v dotčeném území a v jejímž prostoru vedou veškeré sítě technické infrastruktury s výjimkou dešťové kanalizace, která se v území nenachází.

Srovnání variant přináší následující obrázky:

varianta MAXIMALISTICKÁ

varianta MINIMALISTICKÁ

Výsledná doporučená varianta – varianta minimalistická je koncepčně řešena tak, aby neznamenala výhledovou blokaci území bez možnosti budoucího rozvoje funkce bydlení. Varianta respektuje možnou změnu názorů vlastníků a vytváří předpoklady pro udržitelné řešení v případě změny přístupu majitelů dotčených nemovitostí.

4.2. VYBRANÉ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE

Územní studie zahrnuje návrh parcelace dle členění na plochy s rozdílným způsobem využití. V řešeném území je takto navržených 25 pozemků uvedených v následující tabulce:

Č. pozemku	Funkční využití	Výměra m²
01	bydlení v rodinných domech	1175
02	bydlení v rodinných domech	1165
03	bydlení v rodinných domech	1320
04	bydlení v rodinných domech	1160
05	bydlení v rodinných domech	1280
06	bydlení v rodinných domech	1090
07	bydlení v rodinných domech	1190
08	bydlení v rodinných domech	1315
09	plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch	1236
10	plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	148
11	plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	37
12	plochy podmíněného využití sady a zahrady / bydlení v rodinných domech	234
13	plochy podmíněného využití sady a zahrady / bydlení v rodinných domech	50
14	bydlení v rodinných domech	1474
15	plochy sadů a zahrad	2518
16	plochy sadů a zahrad	2599
17	plochy sadů a zahrad	4281
18	plochy podmíněného využití sady a zahrady / bydlení v rodinných domech	566
19	plochy podmíněného využití sady a zahrady / bydlení v rodinných domech	1796
20	plochy podmíněného využití sady a zahrady / bydlení v rodinných domech	1537
21	bydlení v rodinných domech	1537
22	plochy podmíněného využití sady a zahrady / bydlení v rodinných domech	159
23	plochy účelových komunikací	234
24	bydlení v rodinných domech	1432
25	plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	1600

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 rozlišené 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.

Bilance zastavitelných ploch, se zahrnutím nově vymezených ploch veřejných prostranství

Funkční využití ploch	**Výměra m^2**
Plochy a pozemky bydlení v rodinných domech	14138
Plochy a pozemky podmíněného využití	13740
Plochy veřejných prostranství	3021
- z toho plochy zeleně po odečtení komunikací, chodníků	2011
Celkem řešené území	**31133**

4.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh řešení

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

Navržené řešení předpokládá dopravní obsluhu řešeného území primárně z ulice Na Podlesí. Navržený systém je v souladu s ČSN 73 6110 a tato norma bude závazná i pro následné projektové řešení. Kóty vztahující se ke komunikacím a zakreslené poloměry uvedené v grafické části územní studie jsou hodnotami směrnými, závazné je minimální šířkové vymezení ploch zeleně zařazených do veřejných prostranství a soulad řešení s ČSN.

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 řešení sjezdů splněny podmínky zajištění délky rozhledu pro zastavení vozidla. Tyto vzdálenosti jsou stanoveny dle ČSN 736102.

Parkování a odstavování vozidel

Odstavování vozidel bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích. Parkování vozidel na pozemcích veřejných prostranství je v zásadě nepřípustné - podmíněně lze toto připustit, pokud v rámci projektu bude prokázáno dodržení příslušných ČSN a bude prokázáno, že nedošlo ke snížení celkové výměry ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (po odečtení ploch komunikací) v řešeném území pod zákonný limit.

Pěší a cyklistická doprava

Územní studie nenavrhuje samostatné chodníky a cyklostezky.

4.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh technické infrastruktury předpokládá umístění veškerých navržených sítí technické infrastruktury do veřejných prostranství vymezených jako uliční prostory. V takto vymezených plochách o šíři minimálně 8 m (rezervní plochy o šíři min. 6,5 m) 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.

4.4.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokality pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího vodovodního řadu DN 100 PVC v ulici Na Podlesí, z něhož je navržena odbočka DN 100 PVC v ploše veřejného prostranství. 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 24 bytů, tj. nárůst 65 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den.

počet obyvatel	EO = 65
průměrná potřeba vody:	Qp = 65 * 0,170 m^3/ob./den =11,05 m^3/den
max. denní potřeba vody:	Qm= 11,05 m^3/den * 1,4 = 15,47 m^3/den
max. okamžitá potřeba vody:	Qh = 15,47 m^3/den * 1,8 = 27,85 m^3/den = 0,3222 l/s

4.4.2. Likvidace odpadních vod

Likvidace splaškových vod

Splaškové vody z řešeného území budou odváděny navrženou stokou splaškové kanalizace DN 250 PP zaústěnou do stoky splaškové kanalizace DN 250/300 PP v ulici Na Podlesí. Navržené řešení je v souladu s koncepcí odkanalizování území vymezenou v platném územním plánu. Při realizaci stok a jejich napojení je nutno respektovat podmínky správce a provozovatele sítě.

Orientační bilance množství splaškových vod z bytové zástavby celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 24 bytů, tj. nárůst 65 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den.

počet obyvatel	EO = 65
průměrná potřeba vody:	Qp = 65 * 0,170 m^3/ob./den = 11,05 m^3/den

Množství splaškových vod průměrné denní	Qp = 11,05 m^3/den (= 0,128 l/s)
Množství splaškových vod průměrné roční	Qprům. = 11,05 m^3/den= 4033 m^3/rok

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech objektů obytné zástavby, z ploch zeleně a ze soukromých zpevněných ploch v zahradách rodinných domů budou likvidovány primárně 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 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. Vzhledem k závěru IGHP (AQD-envitest, spol. s r.o., 07/2016) se stanovení požadavku na min. 80% retenci srážkových vod na vlastních pozemcích jeví jako investičně náročné a v území nereálné. Nicméně způsob řešení navržený v IGHP zajistí ještě udržitelné řešení. Stanovení povinnosti posílení retenčních schopností vlastních pozemků při realizaci výstavby je principem odpovídajícím současným trendům. Zadržování dešťové vody v místě spadu významně přispívá k ekologické rovnováze krajiny a je proto třeba dle výše uvedeného zákona podporovat přirozené vsaky. Pro zasakování dešťových vod je obecně vhodné podpořit výstavbu vsakovacích jam, 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 likvidovány vsakem v okolních plochách zeleně, přebytečné vody pak odvedeny z území průlehy vedenými podél navržených komunikací a vyvedeny do stávajících blízkých recipientů mimo řešené území (plochy přírodní zeleně, plochy lesní). Detailní řešení bude součástí projektu komunikací.

Za účelem řešení potřeby odvodu přebytečných dešťových vod z území je v ploše veřejného prostranství vyhrazena rezerva pro umístění stoky dešťové kanalizace.

Studie respektuje zjištěné nepříznivé hydrotechnické podmínky staveniště (zvýšený výskyt nenasákavých zemin, vysoká hladina spodní vody, apod.). Likvidace dešťových vod ze střech rodinných domů a zpevněných ploch s těmito souvisejícími bude prováděna vsakem v území zejména prostřednictvím vsakovacích objektů (10 m^2 x výška 2,2 m/1 RD do 120 m^2), přebytečné vody budou odváděny průlehy (viz grafická část územní studie). Povinnost budovat vsakovací objekty platí pro každý RD v řešeném území, přičemž budování sdružených vsakovacích objektů je přípustné. Přebytečné dešťové vody z komunikací, veřejných prostranství a ploch souvisejících budou odváděny vsakovacími průlehy vedenými podél těchto komunikací zaústěnými do vhodných recipientů.

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
výměra odvodňované plochy A		
plochy bydlení v rodinných domech		= 1,4 ha
Qdešť.	1,4 ha*150 l/s/ha*0,4 (0,2)	= 84 l/s (42 l/s)
Qdešť. / rok	14138 m2 * 0,720 * 0,4 (0,2)	= 4071 m^3/rok (2036 m^3/rok)
výměra odvodňované plochy B		
komunikace a zpevněné plochy		= 0,12 ha = 1236 m^2
Qdešť.	0,12 ha*150 l/s/ha*0,9	= 16 l/s
Qdešť. / rok	1236 m2 * 0,720 * 0,9	= 800 m^3/rok
Celkem VOP A + VOP B		
Qdešť.		= 100 l/s (58 l/s)
Qdešť. / rok		= 4871 m^3/rok (2836 m^3/rok);

4.4.3. Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno v souladu s koncepcí vymezenou platným územním plánem. Ten pro zásobování území předpokládal využití stávající distribuční sítě. Pro zásobování nové zástavby elektrickou energií budou využity stávající kabelové rozvody NN (viz grafická část).

Zpracovateli územní studie byla k dispozici projektová dokumentace na nové zemní kabelové vedení NN zajišťující potřeby území (ČEZ) - Záměr na trasování vedení NN v území – Vratimov, Zeman 2RD NNk, SB Projekt s.r.o., 03/2016. Tato projektová dokumentace byla částečně zohledněna, a to vedením trasy v ploše veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch od místa napojení na stávající vedení NN do místa konečného bodu v dotčeném veřejném prostranství. Od tohoto bodu je trasa koncepčně respektována, její trasa je však odsunuta na plochy dalších vlastníků. Toto řešení nenarušuje koncepci projektu, přitom rovnoměrně rozkládá dotčení vlastnických práv na více subjektů, což je v souladu s principem rovného přístupu.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 24 bytů, tj. nárůst 65 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou 13kW/byt

Soudobost	0,7	
Soudobý příkon	218 kW	(počet bytů*spotřeba/byt*soudobost)
Jištění	25 A/byt	
Předpokládané jištění pro lokalitu	600 A	(počet bytů*jištění)

4.4.4. Zásobování plynem

Zásobování plynem je koncepčně zajištěno ze stávající sítě STL v ul. Na Podlesí. Rozvody STL plynovodu lze řešit trasami DN 63 umístěnými v plochách veřejných prostranství. Nový STL plynovod bude realizován dle podmínek správce sítě.

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 24 bytů, tj. nárůst 65 ekvivalentních obyvatel (EO).

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

Spotřeba plynu na 1 byt	= 5,0 m^3/hod
Počet bytů	= 24
celková spotřeba Q	= 120 m^3/hod

4.4.5. 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 prodloužení pevné veřejné telekomunikační sítě bude prováděno dle zájmu potenciálních uživatelů, a to na náklady provozovatele sítě. Stávající telekomunikační vedení procházející územím je respektováno a územní studie nepředpokládá jeho zrušení ani přemístění.

4.4.6. Veřejné osvětlení

Řešené území je možné obsloužit systémem veřejného osvětlení (VO), který bude napojen na stávající VO v ulici Na Podlesí. Rozvody VO budou vedeny jako kabelové podzemní v plochách veřejných prostranství, 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. Realizace veřejného osvětlení není podmínkou využití území.

4.4.7. Likvidace domovního odpadu

Likvidace domovního odpadu bude prováděna shodným systémem používaným pro celé město. Jednotliví vlastnící 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.

4.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Řešené území má rozlohu 3,1 ha / 31133 m^2. Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné pro toto území vymezit plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, a to 1000 m^2 ploch po odečtení komunikací a zpevněných ploch na každé 2 ha ploch s přípustnou funkcí bydlení. Celkem je tedy potřeba vymezit 1550 m^2 takových ploch. Územní studie vymezuje potřebné plochy v rozsahu 2011 m^2. Rozsah takto vymezených ploch veřejných prostranství plní legislativní požadavek a převyšuje potřebu o 461 m^2. Velikost ploch veřejných prostranství takto vymezených je tedy dostačující a naplňuje předepsaný limit s dostatečnou rezervou.

Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch jsou vymezena jako veřejná prostranství s obousměrnou komunikací zpřístupňující stavební pozemky rodinných domů, tedy v minimální závazné šíři 8 m.

4.6. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Územní studie vymezuje v řešeném území 20 nových stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech. Při předpokladu realizace různorodé škály rodinných domů lze v území umístit maximálně 24 nových bytových jednotek.

Předpokládaná průměrná obložnost bytových jednotek 2,7 dává reálný předpoklad umístění 65 obyvatel v území. Tento počet neznamená absolutní nárůst nových obyvatel ve městě Vratimově, lze předpokládat minimálně 10% obsazenost stávajícími obyvateli.

4.7. DEFINICE STAVEBNÍCH ČAR

Stavební čáry tak, jak jsou stanovené územní studií, vychází ze záměru na zachování znaků tradiční zástavby v lokalitě. Stavební čáry jsou vymezené v zásadě ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku s tím, že podél ulice Na Podlesí lze stavební čáru umístit ve vzdálenosti 6 – 9 m od hranice pozemku, vždy však jako souvislou liniovou stavební čáru, ve vnitřních polohách se vzdálenost může snížit až na 4 m. Vzdálenost min. 6 m umožňuje umístění kolmého stání pro osobní vozidlo / vozidla na vlastním pozemku, vzdálenost 4 m umožňuje umístění podélného stání pro osobní vozidlo / vozidla na vlastním pozemku. Stavební čára je chápána jako linie, jíž se musí dotýkat hlavní fasáda objektu bydlení a zároveň jako linie, před níž směrem k uličnímu prostoru nelze umístit žádnou stavbu hlavní nebo vedlejší nebo jejich části. Vnitřní stavební čáry nejsou pro území definované.

5. VYHODNOCENÍ

5.1. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Územní studie prověřila možnosti využití území v souladu s koncepcí stanovenou územním plánem a v souladu s požadavky a cíli zadání. Územní studie splnila požadavky zadání a je se stanovenými koncepcemi v souladu. Dílčí úpravy byly provedené v obsahové struktuře textové části studie bez vlivu na požadovaný obsah.

5.2. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie nedává podnět ke změně územního plánu. V rámci nejbližší změny je vhodné jednoznačně definovat využití území a pojmy použité v územním plánu a upravit územní plán tak, aby obsahoval vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle územní studie.

5.3. 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.

5.4. VYHODNOCENÍ VYJÁDŘENÍ K ÚZEMNÍ STUDII

CETIN – Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky …, č.j. 626968/16, platné do 1. 6. 2018

Ve vyznačeném zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s. nebo její ochranné pásmo. Společnost Česká telekomunikační infrastruktura a.s. souhlasí s umístěním stavby, jejíž umístění bude případně povoleno vydáním územního souhlasu k záměru. Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba je povinen dodržet Podmínky ochrany SEK společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s..

Dodržení podmínek ochrany SEK je nutné zajistit v následných stupních projektové dokumentace a v procesu umísťování staveb v území a jejich realizace. Nutným předpokladem je zajištění vytýčení sítí elektronických komunikací.

ČEZ Distribuce, a.s., vyjádření zn. Šp/16/0001 ze dne 10. 6. 2016

Se studií souhlasí za předpokladu dodržení předpokladů:

- Pro napojení lokality bude potřeba vybudovat novou trafostanici 22/0,4 kV, která bude umístěna v souladu s územním plánem Vratimova na parcela č. 903/1
- Z budoucí TS budou vyvedeny 2 kabely, které napojí řešenou lokalitu (kabely požaduje dokreslit do situace)
- Pro napojení lokality bude použita kabelová smyčka 2xAYKY 3x120+70 – viz zákres v ÚS
- Veškeré kabely budou vedeny v zelené ploše podél cest, příp. v chodnících kolem budoucích cest

Kabely dokreslené do výkresu veřejné infrastruktury, kabelová smyčka v grafické části znázorněna, kabely jsou vedeny v zelených plochách podél cest. Dodržení podmínek je nutné zajistit v následných stupních projektové dokumentace a v procesu umísťování staveb v území a jejich realizace.

Ostravské vodárny a kanalizace a.s., Vyjádření k existenci zařízení v provozování společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s., zn. 8.2/8025/5952/16/Pac, ze dne 1. 6. 2016

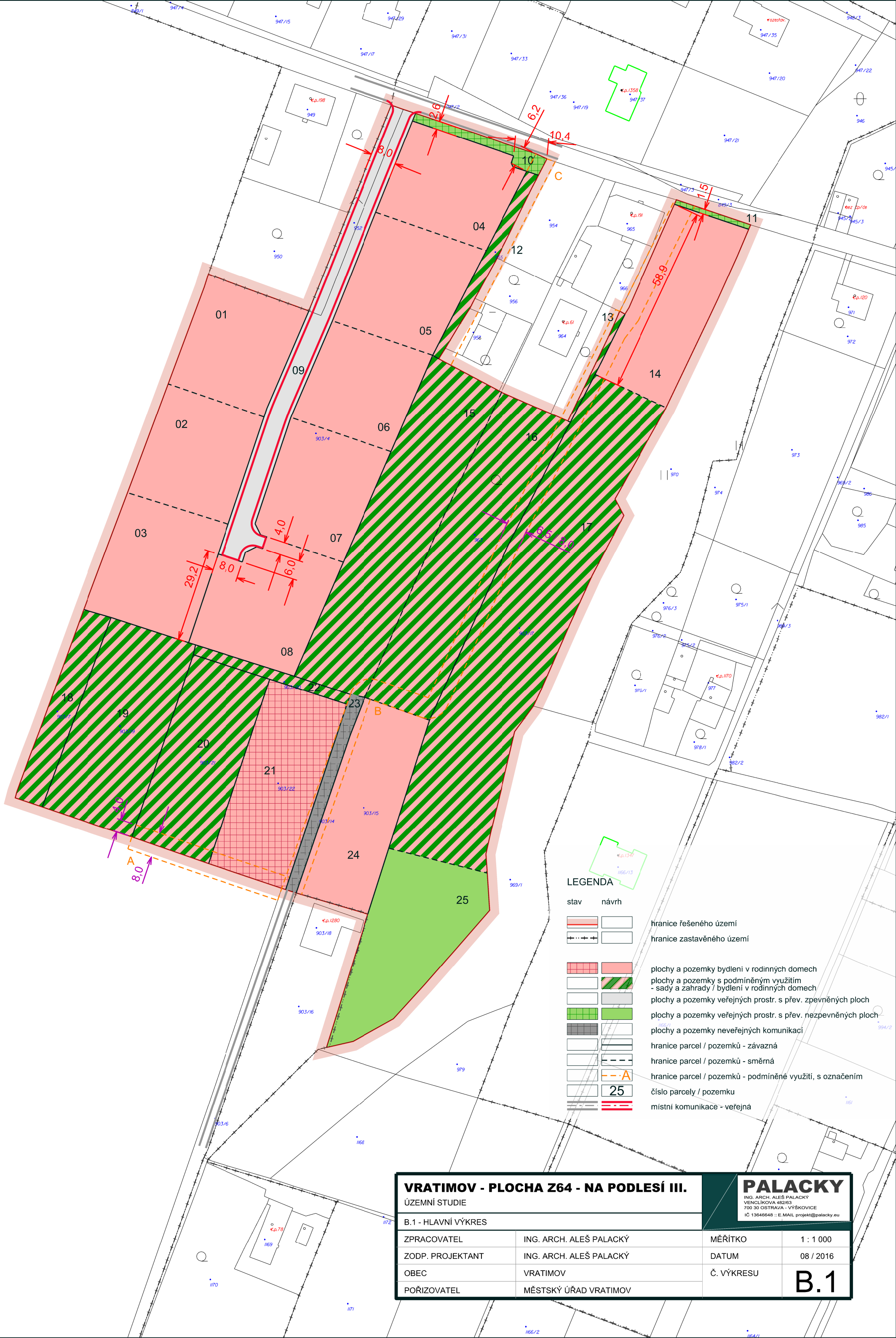
V uvedeném zájmovém území se nenachází žádná zařízení v provozování společnosti OVAK a.s.. Ke stavbě v tomto prostoru nemá připomínek.

Předpokládané využití řešené lokality se nedotýká zájmů OVAK a.s.

Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., Územní studie Vratimov, Plocha Z64, Na Podlesí III., Stanovisko ke studii, zn. 9773/V012163/2016/KU, ze dne 28. 6. 2016

Realizací záměru dojde ke střetu s vodohospodářským zařízením v majetku a provozování SmVaK Ostrava a.s., a to s vodovodním řadem DN 100 PVC a splaškovou kanalizací DN 300 PP a DN 250 PP. SmVaK Ostrava a.s. požaduje respektovat zařízení a Podmínky týkající se přípravy a umístění stavby. Subjekt konstatuje, že nový vodovod lze napojit na stávající vodovod DN 100 PVC, který je v majetku SmVaK Ostrava a.s., že novou splaškovou kanalizaci lze napojit na splaškovou kanalizaci DN 250 PP v majetku města Vratimova provozovanou SmVaK Ostrava a.s..

Podmínky uvedené ve stanovisku jdou nad rámec řešení územní studií a budou předmětem následné projektové dokumentace a smluvního řešení věcných břemen a vlastnických vztahů. Podmínky jsou k nahlédnutí u pořizovatele - platnost stanoviska a podmínek je 1 rok.



VRATIMOV - PLOCHA Z64 - NA PODLESÍ III.

ÚZEMNÍ STUDIE

B.1 - HLAVNÍ VÝKRES

PALACKY
ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63
700 30 OSTRAVA - VÝŠKOVICE
IČ 13646648 :: E.MAIL projekt@palacky.eu

ZPRACOVATEL	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	MĚŘÍTKO	1 : 1 000
ZODP. PROJEKTANT	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	DATUM	08 / 2016
OBEC	VRATIMOV	Č. VÝKRESU	B.1
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD VRATIMOV		

Stávající MOK 3 m ul. Na Podlesí

MOK 6/30

DN 100
DN 63
DN 250
DN 250

kabel podzemní NN

koridor pro technickou infrastrukturu / přípojky

soukromá komunikace š. 2,5 m

6,2
10,4
8,0
5
58,9
6,5 / 8,0
29,2
4,0
8,0
6,0
4,0
8,0

DN 150 PVC
DN 300 PP

LEGENDA

stav	návrh	
		hranice řešeného území
		hranice zastavěného území
		plochy a pozemky veřejných prostr. s přev. zpevněných ploch
		plochy a pozemky veřejných prostr. s přev. nezpevněných ploch
		místní komunikace - veřejná
		místní komunikace - soukromá
		hranice parcel / pozemků - závazná
		vedení, prvky a přípojky distribuční sítě NN
		vedení NN podzemní kabelové - dle projektu
		vedení NN podzemní kabelové - korigovaná trasa
		vedení / přípojka NN - podzemní kabelové - mimo CEZ
		vodovodní řad
		stoka splaškové kanalizace
		stoka dešťové kanalizace
		vsakovací prúleh (rýha)
		příkop - přípustné zatrubněním / částečné zatrubnění
		telekomunikační kabelové vedení
		plynovod STL
		koridor pro technickou infrastrukturu a přípojky

VRATIMOV - PLOCHA Z64 - NA PODLESÍ III.

ÚZEMNÍ STUDIE

B.2 - VÝKRES VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

PALACKY
ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63
700 30 OSTRAVA - VÝŠKOVICE
IČ 13646648 :: E.MAIL projekt@palacky.eu

ZPRACOVATEL	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	MĚŘÍTKO	1 : 1 000
ZODP. PROJEKTANT	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	DATUM	08 / 2016
OBEC	VRATIMOV	Č. VÝKRESU	B.2
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD VRATIMOV		

VRATIMOV - PLOCHA Z64 - NA PODLESÍ III.

ÚZEMNÍ STUDIE

B.3 - VÝKRES PROSTOROVÝCH VZTAHŮ

PALACKY
ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63
700 30 OSTRAVA - VÝŠKOVICE
IČ 13646648 :: E.MAIL projekt@palacky.eu

ZPRACOVATEL	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	MĚŘÍTKO	1 : 1 000
ZODP. PROJEKTANT	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	DATUM	08 / 2016
OBEC	VRATIMOV	Č. VÝKRESU	B.3
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD VRATIMOV		

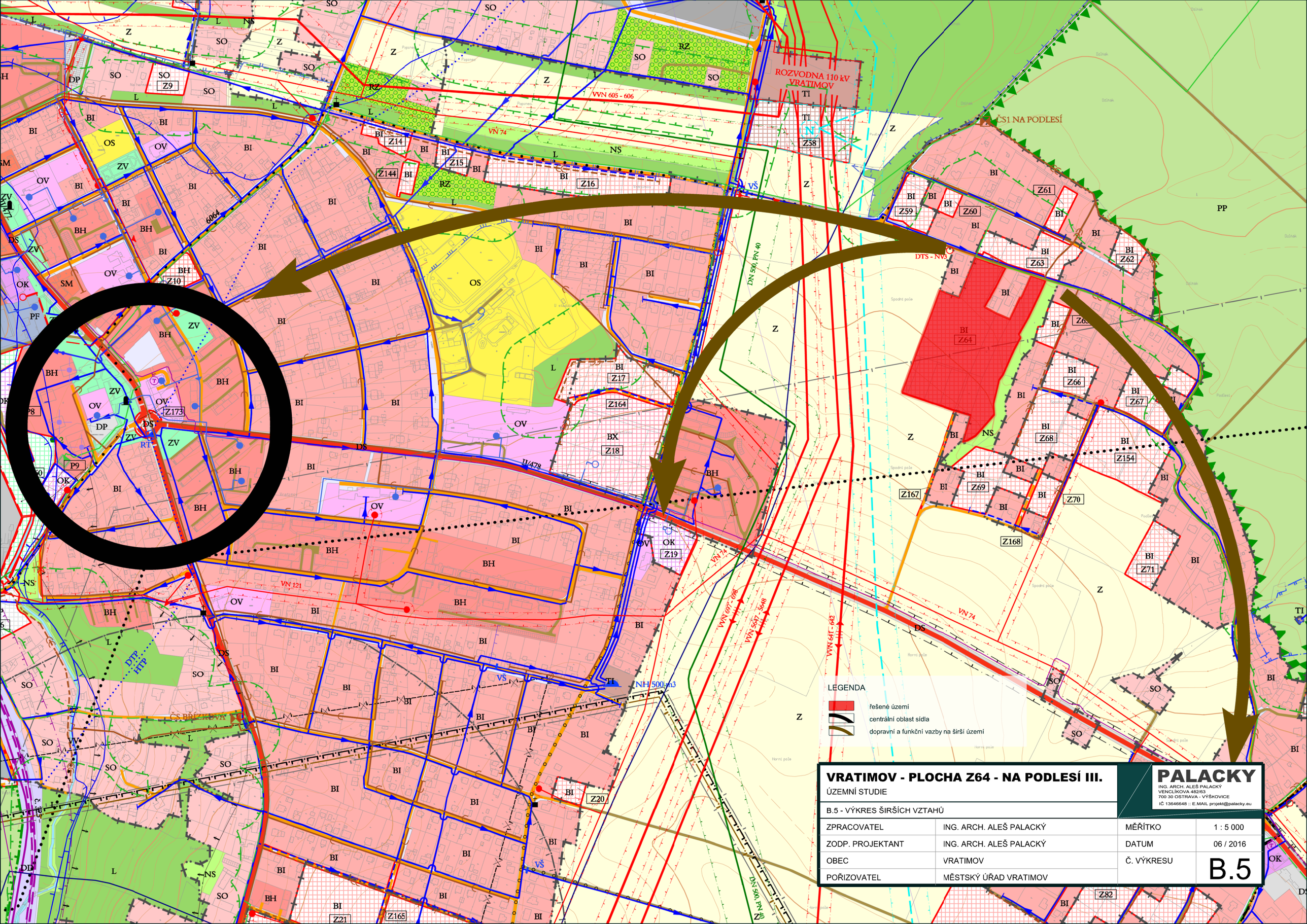
VRATIMOV - PLOCHA Z64 - NA PODLESÍ III.

ÚZEMNÍ STUDIE

B.4 - KOORDINAČNÍ VÝKRES

PALACKY
ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63
700 30 OSTRAVA - VÝŠKOVICE
IČ 13646648 :: E.MAIL projekt@palacky.eu

ZPRACOVATEL	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	MĚŘÍTKO	1 : 1 000
ZODP. PROJEKTANT	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	DATUM	08 / 2016
OBEC	VRATIMOV	Č. VÝKRESU	B.4
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD VRATIMOV		



VRATIMOV - PLOCHA Z64 - NA PODLESÍ III.

ÚZEMNÍ STUDIE

B.5 - VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

PALACKY
ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63
700 30 OSTRAVA - VÝŠKOVICE
IČ 13646648 :: E.MAIL projekt@palacky.eu

ZPRACOVATEL	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	MĚŘÍTKO	1 : 5 000
ZODP. PROJEKTANT	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	DATUM	06 / 2016
OBEC	VRATIMOV	Č. VÝKRESU	B.5
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD VRATIMOV		

VLASTNÍCÍ POZEMKŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
stav k 27.05.2016

- PROFINVESTIK S.R.O.
- JEŽ OLDŘICH
- ZEMAN MILAN
- ZEMAN MILAN 1/2
  ZEMAN MILAN & ZEMANOVÁ RENÁTA 1/2
- ZEMAN RADIM
- ZEMAN RENÉ
- KALOČ PETR, ING.
- PODHORSKÝ JAROSLAV
  PODHORSKÁ HELENA
- BLABLOVÁ SOŇA, ING.-1/8
  CVRČKOVÁ VLADIMÍRA-1/8
  JANŮ JIŘINA-1/8, LYČKA LIBOR-1/8
  LYČKA ZBYNĚK-1/8
  NEUWIRTHOVÁ HANA-1/8
  STAŠ PETR, BC.-1/4

VRATIMOV - PLOCHA Z64 - NA PODLESÍ III.

ÚZEMNÍ STUDIE

B.6 - VÝKRES VLASTNICKÝCH VZTAHŮ

PALACKY
ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63
700 30 OSTRAVA - VÝŠKOVICE
IČ 13646648 :: E.MAIL projekt@palacky.eu

ZPRACOVATEL	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	MĚŘÍTKO	1 : 1 000
ZODP. PROJEKTANT	ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ	DATUM	08 / 2016
OBEC	VRATIMOV	Č. VÝKRESU	B.6
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD VRATIMOV		