

Název zakázky:

ÚZEMNÍ STUDIE US2 CHVALÍKOVICE

Objednatel: Obec Chvalíkovice

Pořizovatel: Magistrát města Opavy, odbor hlavního architekta a územního plánu

Zhotovitel: Ateliér S2, Hrabinská 10, 737 01 Český Těšín

zodpovědný projektant:	Ing.arch. Josef Starý
urbanismus:	Ing.arch. Eva Stará
doprava- konzultace:	Ing. Miroslav Skupník
kanalizace, vodovody, plynovody:	Ing. Mojmír Válek
elektrorozvody:	Ing. Zdeněk Chudárek

Datum: 11 / 2018

Obsah:

- A. TEXTOVÁ ČÁST**
- B. GRAFICKÁ ČÁST**
- C. MODELOVÝ PŘÍKLAD NOVÉHO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ**
- D. DOKLADOVÁ ČÁST**

A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Úvod, postup při zpracování územní studie

Použité podklady

Použité zkratky

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

III. ŠIRŠÍ VZTAHY

IV. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

V. ROZBOR A VYHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

VI. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

VII. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ PLOCHY

VIII. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

IX. DRUH A ÚČEL UMÍSTOVANÝCH STAVEB

X. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB - REGULATIVY

XI. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura

Technická infrastruktura

Zeleň na veřejných prostranstvích

XII. VLASTNICKÉ VZTAHY

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Úvod, postup při zpracování územní studie

Územní studie byla vyhotovena na základě Zadání zpracovaného pořizovatelem v červnu 2016 a je zpracována na lokalitu, která je Územním plánem Chvalíkovice určena k prověření a upřesnění formou územní studie a podmíněna dohodou parcelaci. Plocha řešeného území je v ÚP označena jako BI-Z2.

Návrh územní studie byl zpracován ve 2 variantách, jedna z nich byla zpracována s doporučenou vhodností propojení navazujícího zastavitelného území do jednoho urbanistického celku. Více viz kap. VII. Návrh urbanistického řešení plochy. Návrhy byly projednány na jednání Zastupitelstva obce dne 15.5.2018 a výsledný návrh sloužil jako podklad pro vypracování inženýrské části ÚS – návrhu dopravního napojení na okolní vozidlové komunikace a stávající inženýrské sítě a technická zařízení. Na podkladě výsledného návrhu byl rovněž zpracován modelový příklad nového rozdělení pozemků v rámci řešeného území lokality prezentovaný v části C.

Použité podklady

Pro účely zpracování územní studie byly použity tyto podklady:

- Zadání Územní studie US2 pro plochu BI-Z2, červen 2016
- Územní plán Chvalíkovice, který nabyt účinnosti 5.12.2014
- Územně analytické podklady ORP Opava
- Digitální katastrální mapa
- Ortofotomapa
- Výškopis s vrstevnicemi
- Informace o pozemcích z Nahlížení do katastru nemovitostí ke dni 8.10.2018
- Vyjádření správců technické infrastruktury o existenci sítí
- Vyjádření správců technické infrastruktury k návrhu řešení ÚS
- Informace z webových stránek obce

Jako podklad sloužil také průzkum terénu provedený zhotovitelem ÚS, na základě kterého byly doplněny některé údaje do mapového podkladu.

Použité zkratky

ÚS, US	územní studie
ÚP, ÚPN	Územní plán Chvalíkovice
IS	inženýrské sítě
RD	rodinný dům
řú	řešené území
VP	veřejné prostranství
OP	ochranné pásmo
TI	technická infrastruktura
k.ú.	katastrální území
MP	modelový příklad k ÚS
GP	geometrický plán
KN	Katastr nemovitostí
VN	vedení vysokého napětí
MK	místní komunikace

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v katastrálním území obce Chvalíkovice a zahrnuje celé parcely p.č. 494 a 495 a části parcel p.č. 144, 490, 491, 492 a 493. U parcely p.č.144 byl vyznačen zatím neprovedený záměr vlastníka na dělení pozemku na dvě ideální poloviny.

Na řešené území US2 přímo navazuje další část zastavitelné plochy BI-Z2 dle ÚP na parcele p.č.496/1, ke které byly pro případ dohody s vlastníky pozemků dále připojeny menší parcely stávajících ploch rodinných domů p.č. 150/2, 150/9, 159/4 a 159/5. Tyto parcely, zejména pozemek p.č.496/1, by bylo vhodné propojit s US2 do jednoho urbanistického celku. Parcely p.č.496/2, 496/3 a 496/5 jsou již stávající plochou nově postaveného rodinného domu.

Řešené území je ze západu, severu a severovýchodu ohraničeno volnou zemědělsky využívanou plochou (ze západu a severovýchodu s polními cestami), z jihovýchodu plochami stávajících rodinných domů a z jihu výše popsány navazujícími pozemky.

Řešené území má rozlohu **1,245 ha** a je v ÚP označeno plochou BI-Z2 – US2 – DP2.

III. ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Chvalíkovice se nachází ve velmi atraktivní lokalitě 7 km od centra Opavy, 4 km od Hradce nad Moravicí a nedaleko obce Raduň. V těchto sídlech se nachází významné architektonické památky a veškerá potřebná občanská vybavenost.

V obci Chvalíkovice je pouze základní občanská vybavenost – obecní úřad, knihovna, mateřská škola, hasičská zbrojnice, dva menší obchody s potravinami, dvě restaurace, dvě kadeřnictví, opravná obuv a řemeslníci zejména z oblasti stolařství, zednických prací a autoservisu.

Pro sportovní vyžití je v obci fotbalové hřiště, tělocvična, moderní kuželna v sokolovně a veřejné dětské hřiště.

Obec leží v mírně kopcovité krajině s přiměřeným množstvím lesů.

Řešená lokalita US2 se nachází za severním okrajem zastavěné části obce. Plocha je obklopena zemědělskými pozemky a částečně navazuje na souvislou zástavbu rodinných domů.

Lokalita má špatnou dopravní dostupnost. Místní komunikace v ulicích U Chodníku a Trničí, které jsou napojeny na silnici III/4644 (Chvalíkovice – Branka u Opavy) v ulici České Školy, pokračují k řešenému území pouze nezpevněnými polními cestami. Západně a severně od řů je v ÚP vymezen koridor pro určený pro realizaci potřebných komunikací a inženýrských sítí označený SK-Z1, východně od řů koridor označený SK-Z2.

Přes řešené území prochází odbočka venkovního vedení VN 22kV z vedení č. 22 ke stožárové distribuční trafostanici OP-1381-Obec a trasa radioreléového spoje.

Za severní hranicí lokality prochází přivaděč pitné vody OOV DN1000, ze kterého je napojen mimo jiné hlavní vodovodní řad DN 100 zásobující obec pitnou vodou.

Lokalitu lze napojit na všechny potřebné inženýrské sítě (kanalizaci, vodovod, plynovod a vedení elektrické energie) – tyto sítě se nacházejí nedaleko řešeného území. Jednotná kanalizace není napojena na ČOV – odpadní vody jsou vypouštěny bez předčištění do stávajících vodotečí.

IV. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Zpracování územní studie US 2 vychází z požadavku Územního plánu Chvalíkovice, v němž je část zastavitelné plochy BI-Z2 určena k prověření formou územní studie a podmíněna uzavřením dohody o parcelaci jako nezbytné podmínky pro rozhodování v řešeném území.

Požadavky na US2 dle územního plánu:

- prověření optimálního rozvržení parcelace a veřejných prostranství s komunikacemi a technickou infrastrukturou
- stanovení podrobných podmínek pro výstavbu RD
- prověření optimální dopravní obsluhy plochy se zohledněním stávajícího vedení OOV a návrhu koridoru SK-Z1
- v ploše BI-Z2 respektovat stávající vedení venkovního vedení VN 22kV

Navazující koridor SK-Z1 je určen pro novou místní komunikaci a přestavbu zemního tělesa stávající místní obvodové komunikace, vodovodní řad a jednotné kanalizační stoky včetně souvisejících objektů a STL plynovod místní rozvodné sítě.

Požadavky vyplývající z územního plánu byly zohledněny při návrhu územní studie a jejich řešení je popsáno v dalších kapitolách této textové části.

Územní studie zohledňuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v územním plánu pro konkrétní plochy (BI, SK), včetně podmínek prostorového uspořádání.

V. ROZBOR A VYHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je v současné době nezastavěné, jedná se o zemědělsky obdělávané a odvodněné pozemky. Území se plynule svažuje směrem k severu, sklon svahu se pohybuje většinou mezi 4,0 až 5,5%. Pozemky určené pro výstavbu nových rodinných domů leží v nadmořské výšce od 285 m n.m. do 291 m n.m.

Limity využití:

Přes řešené území vede z nadřazených inženýrských sítí a technických zařízení pouze nadzemní vedení VN 22KV a trasa radioreléového spoje. Trasa přivaděče pitné vody DN 1000 vede v souběhu se severním okrajem řešeného území ve vzdálenosti cca 15 m a ochranným pásmem do řů nezasahuje.

Inženýrské sítě místního významu se nacházejí v blízkosti řešeného území v místních komunikacích v ulicích U chodníku a Trničí.

Kromě požadavků na respektování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem nejsou v dané lokalitě stanoveny žádné další limity využití území.

Vedení inženýrských sítí jsou graficky vyznačena ve všech výkresech ÚS (v části B.Grafické části), včetně rozsahu ochranných pásem kolem stávajících inženýrských sítí a kolem silnic.

Trasy nadzemních a podzemních sítí (kromě kanalizace) byly převzaty z vyjádření o existenci sítí získaných od jednotlivých správců technické infrastruktury. Trasy kanalizačních řadů byly získány od Obce Chvalíkovice. Trasa radioreléového spoje včetně jeho ochranného pásma byla převzata z Územně analytických podkladů ORP Opava.

Pro zajištění provozu radiových směrových spojů je nutné zajistit přímou viditelnost mezi koncovými body a respektovat je při návrzích nové výstavby, zejména výškových staveb.

V území je nutno respektovat stanovená ochranná pásma inženýrských sítí.

Ochranná pásma vodovodů a kanalizací dle zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění, o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:

- u vodovodních a kanalizačních řadů do průměru 500 mm včetně - 1,5 m
- u vodovodních a kanalizačních řadů nad průměr 500 mm - 2,5 m
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m nad upraveným terénem, se výše uvedená vzdálenost zvyšuje o 1,0 m od vnějšího líce.

U přivaděče pitné vody DN 1000 O je ochranné pásmo stanoveno na základě rozhodnutí VLHZ č.j. voda 1582/71-KO ze dne 23.12.1971 a činí 6 m od osy potrubí v obou směrech. Hloubka krytí přivaděče je cca 3,9 m.

Podle zákona č.458/2000 Sb., tj. zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou plynárenská zařízení a zařízení elektrizační soustavy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu chráněna ochrannými pásmy.

Ochranným pásmem plynárenských zařízení se rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jejich půdorysu.

Ochranná pásma činí:

- a) u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu.

Ochranné pásmo nadzemního vedení elektrizační soustavy je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, které činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany –

- U napětí nad 1kV a do 35kV včetně:
 - a) pro vodiče bez izolace - 7 metrů (resp. 10 m u zařízení postaveného do 31.12.1994)
 - b) pro vodiče s izolací základní - 2 m
 - c) pro závěsná kabelová vedení – 1 m

Nadzemní vedení nízkého napětí (do 1 kV) není chráněno ochranným pásmem. Při činnostech prováděných v jeho blízkosti (práce v blízkosti) je nutné dodržet vzdálenosti dané ČSN EN 50110-1 ed.2.

Ochranné pásmo podzemních vedení elektrizační soustavy do 110kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečující techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu kabelové trasy.

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1kV a menší než 52kV na úroveň nízkého napětí 7m
- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1kV a menší než 52kV na úroveň nízkého napětí 2 m

Dle zákona č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, činí ochranné pásmo sítí elektronických komunikací 1,5 m po stranách krajního vedení SEK.

VI. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Chvalíkovice jsou obcí, v níž byla původní urbanistická struktura ve 2. polovině minulého století doplněna novodobou pravidelnou uliční sítí s poměrně koncentrovanou výstavbou převážně dvoupodlažních rodinných domů, zejména v severní a východní části obce.

Na novější část obce navazuje navržená urbanistická struktura územní studie. V řešeném území ani v nejbližším okolí se jiné urbanistické ani přírodní hodnoty nenacházejí.

VII. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ PLOCHY

V koncepční fázi návrhu ÚS byly navrženy 2 varianty řešení:

- varianta zahrnující pouze vymezené řů US2
- varianta zahrnující celou zastavitelnou plochu BI – Z2 s dalšími 4 přilehlými parcelami ležícími ve stávající stabilizované ploše individuálního bydlení BI-1 dle Zadání US2. Varianta byla zhotovitelem US doporučena jako urbanisticky vhodnější, neboť komplexní návrh umožňuje urbanisticky žádoucím způsobem rozvoj obce a je navíc efektivní též z hlediska provozního (odvoz odpadu, údržba obytné ulice, dostupnost pro dopravní obsluhu (pošta, hasiči, záchranná služba)) i z hlediska ekonomického.

Vzhledem k požadavku respektování platného ÚP obce a ke stanovisku vlastníků pozemku pč.496/1 v jižní části zastavitelné plochy BI-Z2 (viz e-mailová zpráva od spoluvlastníka pozemku ze dne 30.5.2018 v části D. Dokladové části) je ve výsledném návrhu urbanistický návrh jižní části zastavitelné plochy BI-Z2 graficky potlačen a označen pouze jako doporučený pro možné, vhodné a doporučené budoucí využití.

Navržený komunikační systém (viz kap.XI., odst. Dopravní infrastruktura) rozděluje řešené území na 2 plochy určené pro výstavbu rodinných domů (označené A a B) a 1 větší a 3 menší plochy veřejné zeleně.

Vzhledem k neexistující dopravní dostupnosti řů bude nutno vymezit plochy pro komunikace, parkování a veřejnou zeleň v těsné návaznosti na řů ze západní, severní a východní strany v rámci koridorů SK-Z1 a SK-Z2 dle ÚP. Návrh řešení severního propojení ulic U Chodníku a Trničí mimo řů je v grafické části vyznačen matně.

Lokalita US2 je určena pro rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech. Počet samostatně stojících rodinných domů (14 RD) s doporučeným umístěním dle návrhu je nutno považovat za maximální. Totéž bude platit pro případnou výstavbu rodinných dvojdomů. Větší počet rodinných domů lze připustit pouze u výstavby řadových rodinných domů, které jsou přípustné v rozsahu navržených parcel A2 až A6 (viz výkres č.7). V tomto případě bude max. počet 20 RD.

Navržené rozdělení ploch respektuje stávající limity využití území popsané v kapitole V. a graficky vyjádřené ve všech výkresech části B. Grafické části, zejména ve výkrese č.2. Doporučené umístění RD je navrženo mimo vyznačená ochranná pásma stávajících inženýrských sítí.

Plochy pro výstavbu RD jsou vymezeny uličními čarami, které jsou rozhraním mezi budoucími soukromými plochami a veřejným prostranstvím. Na veřejných prostranstvích bude realizována veškerá veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a zeleň (více viz kap. XI.).

Plochy pro výstavbu RD jsou dále modelově rozděleny na jednotlivé parcely určené pro výstavbu samostatně stojících RD. Parcely mají v souladu se Zadáním ÚS rozlohu 600 – 1200 m². Průměrná velikost parcely je 803 m².

Tabulka bilance navržených ploch:

	množství	poznámka
Rozloha řešeného území US2	12 450 m ²	
Počet nových rodinných domů	14 RD	plocha A - 8 RD plocha B - 6 RD
Plocha pro nové rodinné domy	11 235 m ²	plocha A – 7 040 m ² plocha B – 4 195 m ²
Plochy komunikací, chodníků a obytné ulice v řů	765 m ²	
Plocha veřejné zeleně v řů	450 m ²	
Průměrná celková plocha zastavitelného území / RD	889 m ²	
Průměrná velikost parcely	803 m ²	

VIII. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Vymezení pozemků s rozdílným využitím je stanoveno pomocí závazných uličních čar, které budou rozhodující pro nové dělení pozemků v řů. Další dělení pozemků (ploch pro výstavbu RD na jednotlivé parcely a ploch veřejných prostranství na plochy dopravní infrastruktury a veřejné zeleně) je doporučeno.

Využití pozemků rozdělených dle návrhu je popsáno v předchozí kapitole.

IX. DRUH A ÚČEL UMÍSTOVANÝCH STAVEB

V plochách pro výstavbu RD budou umísťovány samostatně stojící rodinné domy, popř. dvojdomy nebo řadové domy v max. rozsahu navržených pozemků A2 až A6).

V plochách určených pro veřejnou infrastrukturu (veřejných prostranství) budou umísťovány stavby veškeré dopravní a technické infrastruktury a veřejná zeleň.

V liniích stanovených uličních čar bude umísťováno uliční oplocení pozemků pro výstavbu RD.

X. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB - REGULATIVY

- Nové rozdělení pozemků bude provedeno dle návrhu – závazné je rozdělení pozemků vymezené uličními čarami na 3 společné plochy pro veřejnou infrastrukturu a 2 plochy pro výstavbu rodinných domů, označené A a B. Dělení ploch pro výstavbu RD na jednotlivé parcely je pouze doporučeno. V řů bude max. 14 nových pozemků pro výstavbu izolovaných RD, popřípadě rodinných dvojdomů. V případě výstavby řadových RD (v max. rozsahu navržených pozemků A2 až A6) může být v řů realizováno max. 20 RD.
- Před novým rozdělením pozemků budou geodeticky zaměřeny veškeré limity využití území, zejména navazující úseky komunikací a vedení VN se sloupy. V případě kolize skutečné polohy zaměřených prvků s návrhem bude nutno návrh mírně upravit.
- Nové rozdělení pozemků a výstavbu je možné realizovat po etapách, jednotlivé etapy musí respektovat návrh v celém řešeném území, včetně návrhu inženýrských sítí. Pro řešení

- dopravní a technické infrastruktury musí být v případě etapizace v předstihu zpracována projektová dokumentace pro celé řů. Výjimkou mohou být RD v krajních polohách, jejichž napojení na dopravní a technickou infrastrukturu dle návrhu není závislé nových trasách TI navržených na novém pozemku určeném pro veřejnou infrastrukturu ani návrh neomezuje.
- Nové rodinné domy budou situovány podél stanovených stavebních čar. Převládající část uliční fasády nových rodinných domů musí lícovat se stanovenou stavební čarou. Doporučené jsou rovnoměrné odstupy nových RD od sebe navzájem a umístění RD dle návrhu.
 - Mezi uličními a stavebními čarami nesmí být realizovány žádné prostorové stavby (garáže, přístřešky pro automobily, altány apod.). Garáže je doporučeno realizovat jako součást rodinných domů. U každého RD mohou být max. 2 stavby s doplňkovou funkcí. Vzhled staveb s doplňkovou funkcí musí korespondovat se vzhledem RD.
 - V lokalitě nejsou přípustné žádné srubové nebo viditelně celodřevěné stavby.
 - Výšková hladina zástavby bude max. 9 m nad okolním upraveným terénem, v odůvodněných případech lze připustit max. 11 m.
 - U rodinných domů jsou přípustné sedlové, valbové střechy a ploché střechy nebo jejich kombinace. Stanové a pultové střechy nejsou přípustné. Šikmé střechy nových rodinných domů budou mít vždy ve stejné uliční řadě shodně natočený hlavní hřeben střechy.
 - Oplocení pozemků rodinných domů na rozhraní s veřejnými uličními prostory je nutno situovat v liniích stanovených uličních čar. Ve stejné uliční linii bude mít oplocení jednotnou výšku. Doporučená výška je 120 cm, max. výška oplocení je 160 cm. Přípustné je rovněž oplocení živými ploty. V místech křížení oplocení s podzemními nebo nadzemními vedeními inženýrských sítí je potřeba dbát pokynů správců inženýrských sítí.
 - Souhrn zastavěných ploch veškerých prostorových staveb včetně bazénů (RD + staveb s doplňkovými funkcemi) nesmí překročit na jednotlivých parcelách koeficient zastavění 0,3 stanovený v Zadání US - tzn. 30% z celkové výměry parcely.
 - Veškerá zástavba nových RD musí respektovat stávající ponechaná vedení inženýrských sítí s jejich ochrannými pásmy.
 - Veškerá nová veřejná technická infrastruktura musí být realizována v rámci pozemku vymezeného pro veřejnou infrastrukturu. Na pozemcích určených pro výstavbu RD smí být realizována pouze nezbytná napojení nových vedení na stávající TI a přípojky k RD.

XI. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura

K zabezpečení dopravního napojení na silniční síť budou sloužit stávající místní komunikace (MK) v ul. U Chodníku a Trničí, které navazují na silnici III/4644 (ulici České Školy). Obě místní komunikace jsou v současnosti v režimu obslužných komunikací s jízdní rychlostí 50 km/hod.

Stávající slepá místní komunikace v ul. U Chodníku, která končí u jihozápadního rohu řešeného území, má šířku vozovky 3,3 - 4,4 m. Křižovatka MK se silnicí III/4644 je řešena dopravní značkou „Dej přednost v jízdě“. Uliční prostor má proměnlivou šířku cca 7 – 8 m a je řešen v jedné výškové úrovni bez chodníků.

Místní komunikace v ul. Trničí, v úseku navazujícím na řešené území na východě, má šířku vozovky 6,3 m a je opatřena oboustrannými chodníky š. 1,3 a 1,05 m. Křižovatka MK se silnicí III/4644 je řešena dopravní značkou „Stůj, dej přednost v jízdě“.

Pro napojení nové obytné zástavby je navržena nová místní komunikace, která bude spojit za západní, severní a východní hranicí řů ulice U Chodníku a Trničí. Nová MK podél západní a severní hranice řů je vedena v koridoru pro dopravní a technickou infrastrukturu vymezeném dle ÚP

s označením SK-Z1. MK je navržena jako dvoupruhová funkční skupiny C v kategorii MO2k s šířkou vozovky 5 m a s jednostranným zvýšeným chodníkem. Zároveň je doporučena rekonstrukce stávajícího šířkově nevyhovujícího úseku ulice U Chodníku na stejné parametry, jaké bude mít nová MK.

V souladu s územním plánem Chvalíkovice je naznačeno prodloužení této MK východním směrem pro napojení zastavitelné plochy BI-Z3 a je také vyznačeno řešení budoucí křižovatky nové MK s komunikací v ulici Trničí. Do doby realizace prodloužení MK východním směrem bude v daném místě napojena pouze stávající účelová komunikace. Vyznačený rozhledový trojúhelník již odpovídá řešení budoucí křižovatky.

V rámci řešení je také navrženo dopravní zpřístupnění zemědělských pozemků severně od řešeného území, a to napojením stávajících dvou účelových komunikací (polních cest) na novou MK.

Pro zajištění bezpečnějšího dopravního provozu je nová MK řešena v režimu zóny 30. Změna režimu na zónu 30 je doporučena také u navazujících úseků místních komunikací v ul. U Chodníku a Trničí.

Shodné parametry bude mít prodloužení ulice Trničí severním směrem ve vyhrazeném koridoru dle ÚP, označeném SK-Z2.

Pro obsluhu obytné zástavby uvnitř zastavitelné plochy US2 bude sloužit jednopruhá obousměrná slepá místní komunikace funkční skupiny D1, tj. MK v režimu obytné zóny (max. rychlost = 20km/h), s vozovkou š. 4,75 m pro umožnění bezproblémového míjení osobního a nákladního vozidla. Obytná zóna odpovídá urbanistickému pojmu obytná ulice, uváděnému dále ve zprávě i v grafické části studie. Vjezd a výjezd z této nové ulice bude realizován přes zvýšený příčný práh. Komunikace je navržena v délce 65 m a je ukončena obratištěm v souladu s vyhl. č.23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění. Obratiště je navrženo v takových parametrech, aby bylo umožněno otáčení vozidel HZS, vozidel údržby komunikací a odvozu odpadů. Šířka uličního prostoru 10 m je zvolena s ohledem na ponechání stávajících sloupů VN 22kV v rámci vymezeného veřejného uličního prostoru. Tato šířka umožňuje zároveň realizaci podélných parkovacích stání a pásu zeleně a také bezproblémový vjezd na přilehlé pozemky. Veřejný uliční prostor bude realizován v celé šířce v jedné výškové úrovni (bez zvýšených obrubníků). Plochy zeleně budou sloužit též pro zabezpečení vsaku dešťových vod z přilehlých zpevněných ploch a při šířce uličního prostoru 10 m také pro výsadbu středně vzrostlé zeleně (do výšky 3 m). Podrobnější návrh obytných ulic bude předmětem řešení dalších stupňů projektové dokumentace.

Rozšíření uličního prostoru v prostorech křižovatek je navrženo z důvodu zabezpečení potřebných rozhledových poměrů. Napojení nové obytné ulice na MK je posuzováno na dopravní režim „Stůj, dej přednost v jízdě“.

Odstavná stání pro osobní vozidla budou zabezpečena na parcelách rodinných domů dle požadavků ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro stupeň automobilizace 1:2,0.

Potřebný počet krátkodobých parkovacích stání pro území se 14 RD a se 42 obyvateli dle ČSN 73 6110:

$$N = P_o \times k_a \times k_p = 42/20 \times 1,25 \times 1,0 = 3 \text{ stání}$$

Parkování osobních vozidel je pokryto návrhem 2 stání v nové obytné ulici. Další 4 stání jsou navržena podél nové místní komunikace v přilehlém koridoru SK-Z1 severně od hranice řů. Navržený počet parkovacích stání pokrývá potřebný počet s dostatečnou rezervou.

Navržené rozhledové trojúhelníky odpovídají navrženému dopravnímu režimu u nových komunikací.

Technická infrastruktura

Z hlediska technické infrastruktury má ÚS upřesnit napojení navrhované zástavby v zastavitelné ploše na veřejné inženýrské sítě. Přípojky k jednotlivým RD nejsou z důvodu přehlednosti v situaci zakresleny. Za severní hranicí lokality prochází přivaděč pitné vody OOV DN1000.

Vodovod

Současný stav

Chvalíkovice jsou zásobovány vodou z vodojemu objemu 100m³ s výškou hladiny 356,50 – 352,80 m n.m. Řešené území se nachází ve výšce 285-292 m.nm. Tlakové poměry jsou ve vodovodní síti v této části obce velmi příznivé. V ulici České školy vede vodovodní řad DN100, ze kterého odbočuje do ulice Trničí řad DN100, redukovaný od ulice Žlabinské na DN80. Současným provozovatelem vodovodu jsou SmVaK Ostrava a.s.

Bilance potřeby vody

Je stanovena podle směrných čísel roční potřeby vody uvedených v příloze č.12 Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. v platném znění.

Podle územní studie bude v řešené lokalitě umístěno 14 samostatně stojících rodinných domů. Při ukazateli 3,5 obyvatel/1RD lze počítat se 49 osobami.

Roční potřeba vody	$Q_{rok} = 49 \times (35+1) \text{ m}^3 = 1764 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba	$Q_p = 1764 : 365 = 4,83 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní potřeba	$Q_m = 4,83 \times 1,5 = 7,25 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální hodinová potřeba	$Q_h = 7,25/24 \times 1,8 = 0,54 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,15 \text{ l/s}$
Průměrná denní potřeba na osobu/den	= 98 l

Návrh

Návrh zásobování vodou vychází z územního plánu, ve kterém je zastavitelná plocha individuálního bydlení s označením BI-Z2 napojena na stávající vodovodní síť, konkrétně na řad DN100/80 v ul.Trničí.

V přílehlých plochách koridorů SK-Z1 a SK-Z2 v trase navrhované místní komunikace je navržen vodovodní řad DN80 (PE d90) délky 235 m napojený v ulici Trničí na stávající vodovod DN80. Pro realizaci výstavby v zastavitelné ploše BI-Z2, jak je navrženo v ÚP, je vodovod v ul. U Chodníku možno propojit s vodovodem DN100 v ul. České školy.

Zastavitelná plocha BI-Z2 je rozdělena komunikací na plochu A a B. V této komunikaci je navržen vodovodní řad DN50 (PE d63) v délce 59 m, na který se napojí 2 RD situované v ploše A a 2 RD situované v ploše B.

Navržené vodovodní řady jsou vedeny v trasách navržených místních komunikací v poloze podle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítě technického vybavení. Jednotlivé RD budou na vodovod napojeny přípojkou d32. Výše uvedené dimenze a trubní materiál vodovodních řadů jsou orientační a mohou být v projektové dokumentaci upřesněny.

Kanalizace

Současný stav

Podle pasportu z roku 2017 jsou v obci tři druhy kanalizace:

- jednotná kanalizace v dimenzích DN300-600 mm vyústěná do Vrbného potoka a otevřeného a zčásti zatrubněného odvodňovacího příkopu,
- dešťová kanalizace v dimenzi DN300 mm vyústěná, obdobně jako jednotná kanalizace, do vodoteče a příkopu,
- zatrubněný příkop, který v zastavěné části obce nahradil otevřený příkop.

V blízkosti řešeného území v ul. Trničí se nachází stoky A jednotné kanalizace DN300-600 vyústěné do otevřeného příkopu, v ul. U Chodníku stoka E jednotné kanalizace DN300 vyústěná do Vrbného potoka.

Z charakteru kanalizace vyplývá, že není určena pro odvádění splaškových odpadních vod. Vlastníci nemovitostí jsou povinni zajistit předčištění splašků před jejich vypouštěním do veřejné kanalizace, případně je zadržet v žumpě a vyvést na k tomu účelu určenou ČOV. Kvalita vypouštěné předčištěné odpadní vody je problematická a prakticky nekontrolovatelná. Stávající systém likvidace odpadních vod je z hygienických i ekologických důvodů nevyhovující.

Vlastníkem kanalizace je obec Chvalíkovice, její provoz je zajištěn prostřednictvím smluvní firmy.

Množství splaškových odpadních vod ze 14 RD

Orientačně lze vycházet z potřeby pitné vody, která činí:

Denní průměrné množství $Q_p = 4,83 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální denní množství $Q_m = 7,25 \text{ m}^3/\text{den}$

Návrh

Návrh odkanalizování vychází z ÚP a Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací území MSK (PRVKÚK).

K odvedení odpadních vod je navrženo využít stávající jednotnou kanalizaci a v dosud neodkanalizovaných plochách a navržených zastavitelných plochách ji doplnit oddílnou splaškovou kanalizací. Do doby vybudování obecní ČOV, pro jejíž umístění je v ÚP vymezena plocha TV-Z2, musí být splaškové odpadní vody v místě jejich produkce vyčištěny v domovních ČOV, případně zadrženy v nepropustných jímkách a odvezeny na funkční ČOV.

V řešeném území US2 je navržena pro odvedení splaškových vod splašková kanalizace napojená do stávající jednotné kanalizace v ul. Trničí.

Nakládání se srážkovými vodami vychází ze současně platných právních předpisů o hospodaření s dešťovou vodou (HDV), podle kterých je potřeba srážkovou vodu ze zastavěného území:

- přednostně vsakovat do horninového prostředí,
- není-li možné vsakování, odvádět dešťovou kanalizaci do vodotečí,
- není-li možné oddělené odvádění, regulovaně vypouštět do jednotné kanalizace.

Hospodaření se srážkovou vodou ze střech navrhovaných RD a přilehlých zpevněných ploch bude záležitostí vlastníků nemovitostí. Doporučený způsob je dešťovou vodu zadržet na pozemku vlastníka a využít ve vegetačním období pro zálivku zeleně, jako užitkovou vodu pro splachování WC apod.

Odvodnění navrhovaných místních komunikací bude předmětem projektu těchto staveb. S ohledem na plochu a polohu těchto komunikací se jeví jako možné a účelné svést dešťovou vodu z povrchu vozovky do přilehlé zeleně.

Plynovod

Současný stav

Chvalíkovice jsou zásobovány zemním plynem z místní rozvodné sítě napojené propojovacím plynovodem na středotlaký plynovod v Brance u Opavy, kde je umístěna vysokotlaká regulační stanice výkonu $1200 \text{ m}^3/\text{hod}$, která dodává plyn do Hradce nad Moravicí, Branky u Opavy a Chvalíkovíc. Z regulační stanice vede páteřní plynovod dn110 přes Branku, dále podél silnice III/4664 – ul. České školy na konec zástavby v Chvalíkovících. K řešenému území US2 jsou nejbližší plynovody dn63, které jsou ukončeny na konci zástavby v ulicích Trničí a U Chodníku.

Bilance potřeby plynu

Měrná potřeba plynu pro vytápění+ohřev TV+ vaření pro RD = $0,70 \text{ m}^3/\text{hod}$

Měrná roční potřeba plynu pro RD = $2500 \text{ m}^3/\text{rok}$

(Hodnoty jsou orientační a vychází ze současných průměrných spotřeb zemního plynu v RD)

Hodinová potřeba zemního plynu pro 14 RD x 0,7 = $9,8 \text{ m}^3/\text{hod}$

Roční potřeba zemního plynu pro 14 RD x 2500 = $35 000 \text{ m}^3/\text{rok}$

Návrh

Návrh plynofikace vychází z ÚP, ve kterém je zastavitelná plocha individuálního bydlení s označením BI-Z2 napojena na stávající místní plynovodní síť, konkrétně na řad dn 63 v ul. Trničí a U Chodníku.

Plynovod v ul. Trničí se navrhuje prodloužit v trase nové komunikace směrem do ulice U chodníku. Plynovod dn63 má délku 310 m. Po rozšíření zastavitelné plochy BI-Z2, jak je navrženo v ÚP, se plynovody v ul. U chodníku propojí. Na nový odbočující řad plynovodu dn63 dl. 58,5m v nové obytné ulici ve středu řů se napojí 2 RD navržené v ploše A a 2 RD v ploše B.

Navrhované plynovodní řady jsou vedeny v trase místních obslužných komunikací (obytných ulic) v poloze podle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítě technického vybavení. Jednotlivé RD budou na plynovod napojeny přípojkou d32 ukončenou HUP ve skříni (pilířku) v oplocení RD, na kterou naváže domovní plynovod.

Zásobování elektrickou energií

Použité distribuční elektrizační soustavy:

- distribuční elektrizační soustava NN – 0,4 kV

US2 řeší zásobování elektrickou energií nových odběratelů v nových rodinných domech budovaných v zastavitelné ploše pro individuální bydlení BI-Z2 dle ÚP Chvalíkovice.

Limitem pro zástavbu v řešené ploše US2 je stávající venkovní vedení přípojky distribuční elektrizační soustavy 22 kV pro napojení k distribuční transformační stanici 22/0,4 kV OP_1381 Chvalíkovice - Obec.

V řešené lokalitě je navržena výstavba 14 rodinných domů. Pro danou lokalitu je navržena plynofikace, proto bylo při výpočtu soudobého zatížení uvažováno, podle stupně elektrizace, s byty kategorie A a kategorie B. Předpokládané soudobé zatížení nové bytové zástavby na úrovni DTS je $P_s = 40$ kW.

Pro zásobování elektrickou energií nových odběratelů elektřiny v řešené lokalitě bude vybudováno nové kabelové distribuční vedení elektrizační soustavy 0,4 kV, které bude napojeno ze stávající distribuční transformační stanice 22/0,4 kV, označené OP_1381 Chvalíkovice - Obec. Nové kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV bude vedeno od DTS podél stávajících komunikací v ulicích České školy a U Chodníku až k nové lokalitě řešené v rámci US2 (viz výkres č.4 Technická infrastruktura). Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV sloužící k zásobování nových odběratelů bude vedeno podél nových komunikací a bude uloženo v zemi. Z kabelového vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV budou napojené hlavní domovní skříňe (HDS) jednotlivých odběratelů elektřiny. Pro jednotlivé odběratele bude v rámci distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV na hranici pozemku vybudován pilíř s pojistkovou jisticí skříňí HDS, ze které bude napojena elektroměrová rozvodnice odběratele, ve které bude instalován elektroměr pro měření dodávky elektřiny. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV bude vedeno ve vymezeném pásu pro vedení technické infrastruktury v nových plochách veřejných prostranství. Podmínkou pro realizaci kabelového distribučního vedení elektrizační soustavy 0,4 kV je vybudování nových ulic s koridory pro vedení technické infrastruktury.

Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV včetně skříňí HDS vybuduje provozovatel distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV ČEZ Distribuce, a.s., na základě „Žádosti o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“.

Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě bude vybudováno nové veřejné osvětlení, sloužící k osvětlení nových komunikací. Veřejné osvětlení bude navrženo dle platných norem ČSN CEN/TR 13201-1, ČSN EN 13201-2, ČSN EN 13201-3 a ČSN EN 13201-4.

Veřejné osvětlení bude provedeno venkovními svítidly se zdroji LED instalovanými na osvětlovacích stožárech vhodných na místní komunikace a do obytné ulice, výšky 4 a 6 m dle konkrétního výběru projektanta podrobnější dokumentace.

Nové veřejné osvětlení bude napojeno ze stávajícího nadzemního vedení VO, na stávajícím sloupu distribučního vedení 0,4 kV v ulici Trničí – viz výkres č.4 Technická infrastruktura. Nová vedení veřejného osvětlení je možné propojit se stávajícím vedením v ulici U Chodníku.

Rozvody veřejného osvětlení budou provedeny kabelovým vedením NN CYKY 4Bx10 uloženým v zemi. Osvětlovací stožáry veřejného osvětlení budou uzemněny zemnicím páskem FeZn 30x4, uloženým ve společném výkopu s kabelem VO.

Nové veřejné osvětlení bude spínáno společně se stávající větví VO, na kterou bude napojeno.

Vedení elektronických komunikací

Poskytování služeb elektronických komunikací nových účastníků v navržených RD budou zajišťovat operátoři elektronických komunikací na základě žádosti o připojení do veřejné komunikační sítě.

V rámci ÚS není řešeno vedení elektronických komunikací pro napojení nových účastníků. Při realizaci inženýrských sítí je vhodné do vymezeného pásu mimo vozovku, v souběhu s kabelovým vedením distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV uložit prázdnou kabelovou chráničku pro případné zatažení vedení elektronických komunikací některým operátorem EK. Z vedení EK by byli napojení případní žadatelé o připojení do veřejné sítě elektronických komunikací.

Zeleň na veřejných prostranstvích

Potřeba veřejné zeleně na veřejných prostranstvích 623 m² je vypočítána aproximativně, neboť řů má menší rozlohu než 2 ha a není zde tedy nutný výpočet zákonné potřeby 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy. Skutečný rozsah zelených ploch byl stanoven s ohledem na omezující podmínky vyplývající z existence vedení VN a z vypočtených rozhledových trojúhelníků na nových křižovatkách. Další zelené plochy nebyly navrženy, protože plochy pro výstavbu RD budou přímo navazovat na volnou krajinu. V řů je navrženo celkem 450 m² zelených ploch.

V ÚS není navrženo umístění stromů, malého dětského hřiště, parkového mobiliáře ani nádob na tříděný odpad. Podrobnější návrh bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

XII. VLASTNICKÉ VZTAHY

Vzhledem ke složitosti realizace návrhu z hlediska vlastnických vztahů bylo rozhodnuto o zpracování modelového příkladu nového rozdělení pozemků, který je součástí této ÚS a je prezentován v části C.

B. GRAFICKÁ ČÁST

Obsah:

1.	ŠIRŠÍ VZTAHY	1:5000
2.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	1:1000
3.	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - HLAVNÍ VÝKRES	1:1000
4.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1:1000

C. MODELOVÝ PŘÍKLAD NOVÉHO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ

Obsah:

- Ca. TEXTOVÁ ČÁST MODELOVÉHO PŘÍKLADU
- Cb. GRAFICKÁ ČÁST MODELOVÉHO PŘÍKLADU

Ca. TEXTOVÁ ČÁST MODELOVÉHO PŘÍKLADU

I. ÚČEL A CÍL NÁVRHU MODELOVÉHO PŘÍKLADU

Vzhledem k limitům využití řešeného území (jedná se zejména o vzdušné vedení VN, dopravní nepřístupnost ploch a nevhodné tvary pozemků pro urbanisticky přijatelnou strukturu nové zástavby) bylo rozhodnuto o zpracování návrhu nového rozdělení pozemků formou modelového příkladu k ÚS, který může pomoci (za předpokladu vzájemné dohody mezi vlastníky dotčených pozemků) realizovat navrhované řešení.

Účelem návrhu MP je seznámit vlastníky pozemků s možnostmi realizace záměrů stanovených v návrhu ÚS, zejména s možnostmi majetkového řešení nového rozdělení pozemků v řů, a doporučit další postup vedoucí k realizaci těchto záměrů. MP je tedy podkladem pro vyjednávání vlastníků pozemků, zejména zájemců o výstavbu v řů, a bude sloužit jako podklad pro případnou dohodu o parcelaci v řů. Případně může být též podkladem pro plánování výstavby v řů po etapách.

Cílem návrhu MP je dosáhnout dohody mezi vlastníky pozemků vedoucí k novému rozdělení pozemků v řů dle návrhu ÚS.

II. POSTUP ZPRACOVÁNÍ MODELOVÉHO PŘÍKLADU A JEHO PROJEDNÁNÍ

MP byl zpracován v říjnu 2018, údaje o dotčených parcelách z KN byly vyhledány v evidenci údajů o parcelách na veřejném internetovém portále „Nahlížení do katastru nemovitostí“ k datu 8.10.2018. Při delším časovém odstupu od tohoto data bude potřeba údaje znovu ověřit.

Veškeré dotčené parcely se nacházejí v katastrálním území Chvalíkovice, okres Opava, a jsou ve vlastnictví 9 fyzických osob.

Stávající vlastnické vztahy v řů jsou graficky vyjádřeny ve výkresu č.5 Vlastnické vztahy – stávající stav a popsány v tabulce č.6 Vlastnické vztahy – stávající stav.

Každému vlastníkovi (nebo skupině vlastníků) byla za účelem názornosti řešení přidělena barva, která je promítnuta do obou výkresů a obou tabulek MP označených č.5 - 8.

Nejdůležitějším výstupem tabulky č.6 je sloupec s vypočteným procentuálním podílem jednotlivých vlastníků na ploše řů.

S konceptem návrhu MP zpracovaným v květnu 2018 bylo seznámeno vedení obce Chvalíkovice a pořizovatel ÚS. Po zpracování veškerých připomínek obce, pořizovatele, správců inženýrských sítí a dotčených orgánů státní správy a po znovuověření vlastnictví pozemků byl MP upraven. Po vložení ÚS do Evidence územně plánovací činnosti budou o návrhu ÚS a MP informováni vlastníci dotčených pozemků na společné schůzce za účasti zhotovitele ÚS.

III. NÁVRH ŘEŠENÍ MODELOVÉHO PŘÍKLADU

Návrh řešení MP předpokládá zrušení všech stávajících parcel v řů a jejich náhradu novými parcelami rozdělenými dle návrhu ÚS.

Vypočtený procentuální podíl jednotlivých vlastníků na ploše řů je základem pro spravedlivé nové rozdělení pozemků v řů. Poslední sloupec tabulky č.6 se znovu objevuje jako první sloupec za jmény vlastníků v tabulce č. 8. V této tabulce jsou jednotliví vlastníci seřazeni podle velikosti procentuálního podílu na ploše řů - od největší velikosti vlastněné plochy k nejmenší. Spoluvlastníci pozemků byli rozděleni na jednotlivé osoby. Dle této tabulky bude v řů 10 vlastnických subjektů. V tabulce jsou vypočítány též podíly jednotlivých vlastníků na veřejných prostranstvích (veřejné infrastruktury) v řů.

Hlavním výstupem tabulky je sloupec s přidělenými pozemky pro RD. Jedná se o budoucí (zhodnocené) stavební pozemky. Na podkladě výpočtů uvedených v tomto sloupci byl zpracován výkres č.7, ve kterém jsou jednotlivým vlastníkům modelově přiděleny konkrétní parcely pro výstavbu RD.

V návrhu je v maximální možné míře zohledněna rovněž dnešní poloha pozemků vlastníků v řešeném území, což může za určitých okolností umožnit etapizaci výstavby v řů.

MP navrhuje řešení pro stávající vlastníky pozemků v řů. Alternativním řešením je prodej všech pozemků jednomu majoritnímu vlastníkovi (developerovi), který se bude při stavební činnosti v řešeném území řídit touto ÚS.

MP neřeší způsob financování ani případné odkupy pozemků vlastníků.

IV. ETAPIZACE VÝSTAVBY

Stavební činnost v řů bude pravděpodobně probíhat po etapách. Etapizaci nového rozdělení pozemků a stavebních záměrů lze zvážit až po vyjádření jednotlivých vlastníků k předložené problematice a konfrontaci jejich konkrétních záměrů a představ s návrhem ÚS a MP.

V. DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

Geodetické zaměření řešeného území, zejména vzdušného vedení VN

Dohodě o parcelaci a vyhotovení geometrického plánu by mělo předcházet geodetické zaměření řešeného území, nejlépe s výškopisem. Zejména upřesněná poloha vedení VN může ovlivnit budoucí dělení pozemků a vyvolat mírnou úpravu územní studie.

Dohoda o parcelaci, popř. jiná písemná dohoda mezi dotčenými vlastníky

Pro nové rozdělení pozemků, jehož součástí bude dělení i scelování pozemků, je potřeba uzavřít v souladu s ÚP písemnou dohodu mezi dotčenými vlastníky - Dohodu o parcelaci. Součástí dohody budou výkresy a tabulky MP č.5 - 8 upravené dle konkrétní vzájemné dohody vlastníků. Úprava již nebude součástí této ÚS.

Geometrický plán

Vhodnou součástí Dohody o parcelaci bude GP. (Popř. může být vyhotoven až po uzavření dohody.) Geometrický plán bude sloužit jako podklad pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a k vložení nového rozdělení pozemků do Katastru nemovitostí. GP vyhotoví na základě podkladů zhotovených zhotovitelem ÚS odborná geodetická firma. Podklady pro GP a GP již nebudou součástí ÚS.

Příprava stavby a realizace dopravní a technické infrastruktury

Po provedení majetkových vyrovnání a vkladu do Katastru nemovitostí je možné přistoupit ke přípravám staveb v řů. Dopravní a technická infrastruktura navržená v zastavitelných plochách musí být dle ÚS realizována v navržených veřejných prostranstvích vymezených uličními čarami. Jelikož se bude jednat o společné pozemky všech vlastníků dotčených ÚS, bude nutno přistoupit k písemné dohodě těchto vlastníků vedoucí k zajištění spoluúčasti na financování projektové dokumentace a výstavby veřejné infrastruktury. Nejvhodnějším nástrojem pro tuto dohodu je Plánovací smlouva.

Velmi důležitou součástí plánování výstavby bude rozhodnutí obce o způsobu výstavby a financování nových komunikací a inženýrských sítí v koridorech SK-Z1 a SK-Z2 dle ÚP, které jsou podmínkou pro výstavbu RD v řů US2.

Cb. GRAFICKÁ ČÁST MODELOVÉHO PŘÍKLADU

5. VLASTNICKÉ VZTAHY – STÁVAJÍCÍ STAV	1:1000
6. VLASTNICKÉ VZTAHY – STÁVAJÍCÍ STAV	tabulka
7. VLASTNICKÉ VZTAHY – NÁVRH	1:1000
8. VLASTNICKÉ VZTAHY – NÁVRH	tabulka

D. DOKLADOVÁ ČÁST

Obsah:

1. Záznam z jednání dne 30.4.2018
2. Záznam z jednání 13.6.2018
3. Vyjádření odboru dopravy MMO
4. Vyjádření odboru životního prostředí MMO
5. Vyjádření ČEZ distribuce, a.s.
6. Vyjádření GasNet,s.r.o.
7. Vyjádření SmVaK,a.s.
8. Vyjádření HZS MSK
9. Vyjádření KHS MSK
10. E-mailová zpráva od spoluvlastníka pozemku pč.496/1 ze dne 30.5.2018
11. Nerealizovaný geometrický plán pro nové dělení pozemku pč.144