

ÚZEMNÍ STUDIE US1 LHOTA U OPAVY



ING.ARCH.JOSEF STARÝ
ING.ARCH.EVA STARÁ

HRABINSKÁ 10
737 01 ČESKÝ TĚŠÍN
tel: 725 221 677

e-mail: atelier.s2@volny.cz, www.ateliers2.cz

■ URBANISMUS ■ ARCHITEKTURA ■ DESIGN ■

Název zakázky:

ÚZEMNÍ STUDIE US1 LHOTA U OPAVY

Objednatel: Obec Háj ve Slezsku

Pořizovatel: Magistrát města Opavy, odbor výstavby a územního plánování

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

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

Datum: 12 / 2021

Obsah:

- A. TEXTOVÁ ČÁST**
- B. GRAFICKÁ ČÁST**
- C. MODELOVÝ PŘÍKLAD ZMĚN VLASTNICKÝCH VZTAHŮ**
- 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 květnu 2021 a je zpracována pro lokalitu, která je Územním plánem Háj ve Slezsku určena k prověření a upřesnění formou územní studie a podmíněna dohodou o parcelaci. Plocha řešeného území zahrnuje dle ÚP plochy označené jako BI-Z4 a P-Z4.

Vzhledem k tomu, že bylo celkové urbanistické řešení do značné míry limitováno stávajícími vedeními inženýrských sítí (vedení VN 22kV a kanalizace), nebylo možné z hlediska návrhu základního dopravního skeletu a veřejných prostranství navrhnout více zcela odlišných variant řešení. Možné varianty A, B a C byly pouze popsány (viz kap. VII.) a týkají se pouze odlišností z hlediska změn ve vlastnických vztazích. K variantě A, která byla dopracována do finální podoby, byla později zpracována podvarianta označená A2 (viz též kap. VII.).

Koncept návrhu varianty A byl dne 15.11.2021 projednán se zástupci Obce Háj ve Slezsku a s vlastníky dotčených pozemků. Dne 24.11.2021 byl všem zúčastněným zaslán e-mail s upraveným návrhem varianty A - dle požadavků specialistů (doprava a inženýrské sítě) a zahájena e-mailová korespondenční forma projednávání US1 s obcí a vlastníky pozemků. Hlavní výkres byl odeslán všem zúčastněným dne 2.12.2021 a podvarianta A2 dne 6.12.2021. Podvarianta A2 byla obcí zamítnuta (viz dokladová část).

Použité podklady

Pro účely zpracování územní studie byly použity tyto podklady:

- Zadání Územní studie US1 pro plochu BI-Z4 a P-Z4, květen 2021
- Územní plán Háj ve Slezsku (Úplné znění ÚP po změně č.1)
- Digitální katastrální mapa
- Ortofotomapa
- Výškopis s vrstevnicemi
- Informace o pozemcích z Nahlížení do katastru nemovitostí ke dni 24.8.2021
- Vyjádření správců technické infrastruktury o existenci sítí
- Podklady od obce Háj ve Slezsku (kanalizační síť)
- Vyjádření správců technické infrastruktury k návrhu řešení ÚS
- DÚR „Lhota – M.Lazce, propoj VN 390a VN 396, VNv“ – zprac.: ENPRO Energo s.r.o., Ing. P. Kaluža – r. 2021
- DÚR „Lhota u Opavy, p.č.186 – 55,56, posílení kNN“ – zprac.: Elektro Projekce s.r.o.,r. 2021
- Studie: Posouzení odtokových poměrů – Háj ve Slezsku–místní část Lhota – zprac.: Ing. Martin Jaroš –Vodohospodářské služby, r. 2021

Trasy nadzemních a podzemních sítí (kromě části kanalizace a veřejného osvětlení) byly převzaty z vyjádření o existenci sítí získaných od jednotlivých správců technické infrastruktury.

Vedení NN převzaté z vyjádření o existenci sítí neodpovídalo skutečnosti (např. vedení se nacházelo uprostřed silnice aj.). Proto byly na základě průzkumu v terénu trasy vedení zrevidovány. Revidované trasy odpovídají trasám stávajícího vedení NN zakresleným v dokumentaci pro územní řízení „Lhota – M. Lazce, propoj VN 390 a VN 396“.

Umístění stožárů veřejného osvětlení bylo převzato z DÚR „Lhota – M. Lazce, propoj VN 390 a VN 396“ a ověřeno průzkumem v terénu.

Trasy kanalizačních řadů, které nejsou ve správě SmVaK, byly převzaty z podkladů, které poskytla Obec Háj ve Slezsku.

Jako podklad sloužil také průzkum terénu provedený zhotovitelem US 1, na základě kterého byly doplněny některé údaje do mapového podkladu.

Použité zkratky

ÚS, US, US 1	územní studie
ÚP, ÚPN	Územní plán Háj ve Slezsku
IS	inženýrské sítě
RD	rodinný dům
řú	řešené území
VP	veřejné prostranství
VZ	veřejná zeleň
VyP	vyločená plocha
OP	ochranné pásmo
TI	technická infrastruktura
k.ú., kú	katastrální území
MP	modelový příklad k US 1
GP	geometrický plán
KN	Katastr nemovitostí
KM	digitální katastrální mapa
DP, DP 1	dohoda o parcelaci
VN	elektrické vedení vysokého napětí
EK	elektronické komunikace
MK	místní komunikace
HZS	hasičský záchranný sbor
DÚR	dokumentace pro územní řízení
SP	stavební povolení

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v katastrálním území Lhota u Opavy a zahrnuje následující celé parcely: p.č. 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6 a 151/63.

Severní strana řú je vymezena silnicí III/4673 s jednostrannou zástavbou RD, západní strana navazuje na areál hasičské zbrojnice a stávající zástavbu rodinných domů u ulic Revoluční a Horní, jižní a východní strana navazuje na volné zemědělsky využívané plochy.

Řešené území US1 má rozlohu **3,49 ha** a je v ÚP označeno jako zastavitelná plocha BI-Z4 a P-Z4.

V návrhu bylo nutno respektovat platné stavební povolení na výstavbu rodinného domu navrženého na parcele č. 151/63. Stavební povolení bylo vydáno dne 21.10.2019, tj. cca 2 měsíce před schválením územního plánu Háj ve Slezsku. Plocha zahrnující SP o rozloze 2 774 m² dle KM (= parc. č. 151/63 bez příjezdové komunikace vymezené v KM a KN podél jižního okraje parcely v pásu o šířce 4 m) byla vyloučena z návrhu nového dělení pozemků v rámci US1 a označena jako vyloučená plocha. Řešené území má bez této vyloučené plochy rozlohu **3,21 ha**.

III. ŠIRŠÍ VZTAHY

Lhota u Opavy je místní částí obce Háj ve Slezsku. Lhota se nachází 3 km od obce Háj ve Slezsku a 13 km východně od okresního města Opavy.

Lhotou prochází silnice III/4673 Štítina - Děhylov, která umožňuje dopravní napojení nejen na okolní obce, ale také na hlavní dopravní tah - silnici I/11 Opava- Ostrava. Nejbližší napojení na tuto hlavní dopravní tepnu je vzdálené cca 3 km.

Lhotou prochází železnice č. 321, spojující Ostravu s Opavou. Zastávka je umístěna cca 500 m od řů.

Řů US1 se nachází u jihovýchodního okraje zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Při severozápadní straně řů se nachází areál hasičské zbrojnice. Na severu lemuje řešené území silnice III/4673, za níž se nachází další obytná zástavba rodinných domů.

Lokalitu lze bezproblémově dopravně napojit z přilehlých ulic Revoluční a Horní, které končí přímo u východní hranice řů.

Napříč řešeným územím prochází venkovní elektrické vedení VN 22kV č. 390 ke stožárové distribuční trafostanici OP-1916 Revoluční umístěné u západního okraje řů. V souladu s územním plánem se počítá se zrušením tohoto vzdušného vedení. V právě zpracovávané dokumentaci pro územní řízení je změna způsobu napájení trafostanice součástí návrhu propojovacího vedení VN 22 kV č. 390 Lhota – Mokré Lazce. Zástavba RD je navržena ve dvou alternativách tak, aby parcelace a výstavba RD mohla být uskutečněna rovněž v případě dlouhodobého odkladu realizace kabelového vedení 22kV pro napájení trafostanice (v hlavním výkrese jsou pro tento případ navrženy RD a nová parcelace vyznačeny čárkovaně). Pro možné napojení stávající trafostanice se počítá s novým kabelovým vedením VN 22 kV umístěným dle ÚP v koridoru podél silnice III/4673.

Kromě vedení VN 22kV není řešené území ovlivněno žádnou další nadřazenou sítí technické infrastruktury. Ostatní inženýrské sítě procházející řešeným územím (vedení NN a kanalizace) jsou jen místního významu.

Všechny potřebné stávající inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plynovod a vedení elektrické energie) se nacházejí v těsném dotyku s řešenou lokalitou nebo řešeným územím procházejí.

Velkým problémem řešeného území je v současnosti srážková voda, zejména při přívalových deštích. Přes řešené území stékají srážkové vody z okolních polí situovaných jižně od řů a způsobují lokální záplavy. V rámci řešení širších vztahů US1 byl za tímto účelem proveden průzkum terénu v širším okolí řů a následně navržena koncepce odklonu a odvedení problematických srážkových vod mimo řů US1. Za účelem odborného vyřešení této problematiky zadala obec zpracování studie odtokových poměrů odborné firmě – Ing. Martinu Jarošovi, Vodohospodářské služby. Na společném jednání zpracovatele US1, odborné firmy a Obce Háj ve Slezsku byla projednána zmíněná navržená koncepce, dle které se počítá s odvedením srážkové vody zčásti otevřeným příkopem kolem jižního a východního okraje řů a zčásti existující trasou zatrubněné vodoteče vedenou západně ve stávající zástavbě. Realizací tohoto návrhu bude nová zástavba v řů chráněna před přívalovými srážkami. Návrh byl zakreslen do výkresu č.1 – Širších vztahů.

IV. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Zpracování územní studie US 1 vychází z požadavku Územního plánu Háj ve Slezsku (Úplného znění ÚP po změně č.1), v němž jsou zastavitelné plochy BI-Z4 a P-Z4 určeny k prověření formou

územní studie US1 a podmíněny uzavřením dohody o parcelaci DP1 jako nezbytné podmínky pro rozhodování v řešeném území.

Územní plán Háj ve Slezsku byl vydán zastupitelstvem obce Háj ve Slezsku dne 16.12.2019 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 31.12.2019. Následně byl upraven Změnou č. 1 vydanou dne 21.9.2020. Územní plán v úplném znění po změně č.1 je platný od 31.12.2020.

Plocha územní studie US1 je tvořena zastavitelnými plochami BI-Z4 a P-Z4 a koridorem KT-02. BI-Z4 je plocha určená pro individuální bydlení, plocha P-Z4 je plocha veřejného prostranství. Koridor KT-02 je v řešeném území určen pro kabelové vedení VN 22kV. Jižní strany řešeného území se dotýká koridor technické infrastruktury určený pro vzdušné vedení VN 22kV a plocha krajinné zeleně KZ-02, která je určena pro protierozní a protipovodňovou ochranu zastavěného a zastavitelného území.

Kromě všeobecných podmínek pro využití ploch bydlení individuálního BI a ploch veřejných prostranství P, stanovujících přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání, jsou pro řešené území stanoveny další konkrétní požadavky:

Požadavky na US1 dle územního plánu:

Cílem je navrhnout optimální rozvržení parcelace, vymezení ploch veřejných prostranství, návrh dopravní a technické infrastruktury a stanovení podrobných (prostorových) podmínek pro výstavbu RD při respektování těchto podmínek:

- při řešení nové parcelace zohlednit ochranné pásmo vedení VN 22 kV do doby realizace provedení přeložky v koridoru KT-02 (zemní kabel VN 22kV)
- zohlednit vazby na stávající plochy BI-7, BI-9, BI-2, O-3 a stávající veřejná prostranství
- akceptovat vymezení veřejného prostranství P-Z4, ve kterém bude situována dopravní a technická infrastruktura
- akceptovat koridor KT-02 pro provedení přeložky přípojky VN 22kV
- vymežit plochu veřejných prostranství o minimální výměře 1500 m² (mimo plochy pozemních komunikací)

Soulad US1 s územním plánem:

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

Návrhová plocha P-Z4 byla v územní studii v zásadě respektována s mírnou směrovou úpravou s ohledem na podrobnější řešení lokality, zajištění co nejhodnější parcelace ploch navržených pro výstavbu RD a existenci tras stávající kanalizace. Severní část mezi ul. Revoluční a Opavskou byla v US1 vymezena jako plocha veřejného prostranství, nikoliv pro výstavbu dopravního napojení na ul. Opavskou (silnici III/4673). Na základě podrobnější analýzy dopravní situace v prostoru uvažovaného napojení na silnici III/4673 (křižovatka ulic Opavská/ K Mlýnu) bylo od dopravního napojení v tomto místě upuštěno. V územní studii je navrženo výhledové napojení v jiném, dopravně vhodnějším místě, a to na křižovatku ulic Opavská / Příčná. Důvody pro zrušení v územním plánu uvažovaného napojení v blízkosti hasičské zbrojnice (plochy O-3 v ÚP) jsou popsány v kap. XI. – Dopravní infrastruktura. V další změně ÚP bude vhodné návrh tohoto dopravního napojení zohlednit.

Územní studie zohledňuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v územním plánu, včetně podmínek prostorového uspořádání.

Vzhledem k tomu, že je v dohledné době uvažováno s realizací propojovacího vedení VN 22 kV Lhota – Mokré Lazce, jehož součástí má být změna způsobu napájení trafostanice v řú kabelovým vedením VN 22kV v zemi, je v US zakreslen návrh respektující stávající vzdušné vedení VN 22 kV pouze čárkovaně jako alternativní možnost pro případ, že by k realizaci kabelového vedení navrženého v koridoru umístěném dle ÚP podél silnice III/4673 z nějakých důvodů nedošlo.

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

Řešené území je v současné době nezastavěné, jedná se o zemědělsky obdělávané pozemky. Podél severozápadního okraje řů se nachází remízek - úzký pás vzrostlých stromů doplněný keřovým podrostem. Z něho vychází severním směrem mělký příkop napojený na propustek pod ul. Opavskou. Příkop lemovaný řídkou alejí mladých stromů se nachází také podél ul. Opavské.

Území se plynule svažuje směrem k severu, sklon svahu se pohybuje většinou kolem 3 - 5%. Pozemky určené pro výstavbu nových rodinných domů leží v nadmořské výšce od 238 m n.m. do 247 m n.m.

Území je zbrzděné hlubokými rýhami vytvořenými přívalovými dešti a stékáním srážkových vod z okolních polí.

Západním okrajem řů prochází nadzemní elektrické vedení NN, které je napojeno u ul. Revoluční na stávající stožárovou distribuční trafostanici 22 / 0,4 kV. Napříč řešeným územím prochází k této trafostanici venkovní vedení VN 22kV č. 390.

Přes řešenou lokalitu prochází řad splaškové kanalizace DN 400, který odvádí odpadní vody ze stávající zástavby RD.

U křižovatky ulic Opavská a K Mlýnu probíhá v krátkém úseku středotlaký plynovod DN 150.

Severozápadním okrajem řů prochází zatrubněná vodoteč DN 800, která svádí dešťové vody z přilehlých polí na jihu a pokračuje propustkem pod ul. Opavskou. Jelikož stávající zatrubněná vodoteč ani propustek o dimenzi 2 x DN 500 pod ul. Opavskou nedokážou pojmout vodu v době přívalových dešťů, dochází k lokálním záplavám a rozlivům.

Limity využití území:

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

V řů 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.

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

Pro zachování hodnot a charakteru území byla v územním plánu stanovena zásada výstavby pouze izolovaných rodinných domů nebo dvojdomů s výškovou hladinou II. NP (max. výška staveb do 13 m nad upraveným terénem) a intenzitou využití pozemků IVP = 0,4 (poměr ploch zastavěných stavbami a zpevněnými plochami k ploše celého pozemku). Tuto zásadu územní studie respektuje. Výška staveb je v US 1 doporučena menší, tj. 9 m a v odůvodněných případech 11 m.

Nové rodinné domy budou uspořádány podél linie souběžné s navrženým přilehlým uličním prostorem a v rovnoměrných vzdálenostech od sebe. Toto prostorové uspořádání odpovídá stávající urbanistické struktuře přilehlých částí obce.

V řešeném území se kulturní ani přírodní hodnoty nenacházejí.

VII. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ PLOCHY

Návrh US1 byl řešen, vzhledem ke stávajícím limitům využití území tvořeným stávajícími vedeními inženýrských sítí (vedení VN 22kV a kanalizace) a nutností dopravního napojení na stávající ulice Revoluční a Horní, v jedné základní variantě. Varianta byla pro účely projednání označena jako varianta A. K této základní variantě bylo vypracováno několik podvariant návrhu, týkajících se zejména

drobných změn ve vlastnických vztazích v řů a propojení a zokruhování navržených slepých konců komunikací v prodloužení ulic Revoluční a Horní (podvarianta byla označena A2 – viz příloha č. 1).

Další možné varianty označené B a C byly pouze popsány slovně (viz příloha č.2) a týkají se odlišností z hlediska změn ve vlastnických vztazích, a to z hlediska možností začlenění nebo nezačlenění vyloučené plochy do návrhu (viz popis vyloučené plochy v kap. II.).

Podvarianta A2 byla z důvodu neekonomické jednostranné zástavby v navržené propojovací ulici obcí zamítnuta. Varianta A byla tedy dopracována do finální podoby a je prezentována touto územní studií US1. V návrhu je kladen důraz na provázanost s okolním územím a efektivní využití řů z urbanistického, provozního a ekonomického hlediska.

Lokalita US 1 je určena pro rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech. Navržený komunikační systém a plochy zeleně rozdělují řešené území na 5 ploch určených pro výstavbu rodinných domů.

Plochy pro výstavbu RD

Na nově vymezených plochách pro výstavbu RD, označených A, B, C, D a E, je navrženo celkem 28 parcel pro realizaci samostatně stojících RD. Tento počet RD je nutno v rámci řů považovat za maximální.

Navržená lokalizace ploch pro výstavbu RD respektuje stávající limity využití území, návrh optimálního komunikačního systému a nutnost vytvoření ploch veřejné zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel. RD jsou alternativně navrženy mimo vyznačené ochranné pásmo venkovního elektrického vedení VN 22 kV, plochy pro výstavbu RD však do OP zasahují.

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. Veřejná infrastruktura.

Konkrétní dělení ploch pro výstavbu RD na jednotlivé parcely je v návrhu přizpůsobeno výpočtům podílů jednotlivých vlastníků vzhledem k celkové ploše řů – více viz část C. Modelový příklad změn vlastnických vztahů. V ploše A je naznačeno alternativní dělení pozemků a umístění RD v případě ponechání vedení VN 22 kV.

Dělení ploch pro výstavbu RD na jednotlivé parcely je modelové a může být v rámci potřeb upraveno. Parcely mají v souladu se Zadáním rozlohu 700 – 1300 m².

Tabulka bilance navržených ploch:

	množství	poznámka
Rozloha řešeného území US1	32 099 m²	bez vyloučené plochy 2 774 m ²
Počet nových rodinných domů	28 RD	plocha A – 8 RD plocha B – 4 RD plocha C – 10 RD plocha D – 3 RD plocha E – 3 RD
Plocha pro nové rodinné domy	26 233 m ²	plocha A – 6 723 m ² plocha B – 2 902 m ² plocha C – 10 637 m ² plocha D – 2 832 m ² plocha E – 3 139 m ²
Plochy veřejných prostranství (VP)	5 866 m ²	18,3%
Průměrná celková plocha zastavitelného území / RD	1146 m ²	
Průměrná plocha VP / RD	210 m ²	
Průměrná velikost parcely	937 m²	

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 na plochy pro výstavbu RD a plochy veřejných prostranství. Další dělení 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 UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

V plochách pro výstavbu RD budou umísťovány samostatně stojící rodinné domy. Umístění dvojdomů je možné za dodržení stanovených regulačních podmínek a dodržení doporučených rovnoměrných vzájemných odstupů jednotlivých RD (dvojdomů).

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

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

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

1. Nové rozdělení pozemků bude provedeno dle návrhu – závazné je rozdělení pozemků vymezené uličními čarami na společnou plochu pro veřejnou infrastrukturu a 5 ploch pro výstavbu rodinných domů, označených A, B, C, D a E. Dělení ploch pro výstavbu RD na jednotlivé parcely je pouze doporučeno. V řů bude max. 28 nových pozemků pro výstavbu izolovaných RD, popřípadě rodinných dvojdomů.
2. V případě ponechání vzdušného vedení VN 22 kV musí veškerá zástavba nových RD respektovat stávající vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo. Před novým rozdělením pozemků budou v tomto případě geodeticky zaměřeny sloupy vedení VN. V případě kolize skutečné polohy zaměřených sloupů s návrhem bude nutno návrh mírně upravit.
3. 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.
4. 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.
5. V lokalitě nejsou přípustné žádné srubové nebo viditelně celodřevěné stavby.
6. Výšková hladina zástavby je doporučena max. 9 m nad okolním upraveným terénem, v odůvodněných případech (např. podsklepení RD) max. 11 m.

7. U rodinných domů jsou přípustné sedlové, valbové, stanové, pultové a ploché střechy nebo jejich kombinace.
Šikmé střechy nových rodinných domů budou mít vždy ve stejné uliční řadě shodně natočený hlavní hřeben střechy.
8. 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.
9. Souhrn zastavěných ploch veškerých prostorových staveb včetně bazénů a skleníků (RD + staveb s doplňkovými funkcemi) nesmí překročit na jednotlivých parcelách koeficient zastavění 0,4 stanovený v ÚP - tzn. 40% z celkové výměry parcely.
10. Veškerá nová veřejná technická infrastruktura musí být realizována v rámci pozemku vymezeného pro veřejnou infrastrukturu. Na pozemcích určených pro výstavbu RD smí být realizovány pouze přípojky TI k RD.
11. V případě hromadné výstavby alespoň 5 rodinných domů dle jednoho projektu je možné v odůvodněných případech povolit přiměřené mírné odchylky od výše uvedených regulativů.

XI. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura

Řešené území navazuje na západní straně na ulice Revoluční a Horní, na severu na ul. Opavskou, kterou prochází silnice III/4673.

Ulicí Revoluční i ul. Horní je vedena obousměrná dvoupruhová místní komunikace s šířkou vozovky 5,4, resp. 5,5 m. Chodník v ulici Revoluční není realizován, v ulici Horní je podél severní strany jednostranný chodník, který je ukončen cca 30 m od řešeného území. Šířka obou uličních prostorů je cca 8 m.

Dopravní obsluha obytné zástavby uvnitř řešené lokality bude zajištěna novými obousměrnými dvoupruhovými místními komunikacemi s šířkou vozovky 5,5 m (funkční skupina C - typ MO2 6,5 / 30). Jsou navrženy 3 úseky nových komunikací, z nichž 2 jsou prodloužením stávajících komunikací v ul. Revoluční a ul. Horní. Třetí úsek spojující obě nové komunikace je veden v severojižním směru. Šířka uličního prostoru kolem prodloužené ulice Horní je navržena 8 m, kolem dalších dvou komunikací bude šířka uličního prostoru 9 m a 9,5 m s ohledem na potřebu zajištění většího prostoru pro vedení inženýrských sítí a umístění podélných parkovacích stání.

Vjezd na parcely nových RD umístěných podél ul. Opavské bude zajištěn samostatnými sjezdy ze silnice III/4673. Řešení umístění konkrétních sjezdů na jednotlivé parcely bude předmětem podrobnější dokumentace na výstavbu RD.

Dopravní napojení řešené lokality na ul. Revoluční a ul. Horní je v souladu s územním plánem Háj ve Slezsku. Dle územního plánu se počítalo také se severním napojením na ul. Opavskou, a to v prostoru stávající křižovatky ulice Opavské s ul. K Mlýnu. Od tohoto záměru bylo v US1 upuštěno z důvodu nevhodné bezpečnostně dopravní situace v prostoru křižovatky – napojení nové komunikace by bylo v těsné blízkosti vjezdu k požární zbrojnici a navíc pouze 30 m od stávající křižovatky ulic Opavské a U Hasičárny, což odporuje normových parametrům na vzájemnou vzdálenost křižovatek. V územní studii je proto navrženo vhodnější dopravní napojení na ul. Opavskou, a to prodloužením ul. Revoluční až do prostoru stávající křižovatky ulic Opavská a Příčná, kde by došlo k úpravě této stykové křižovatky na křižovatku průsečnou. Toto nové napojení však není zpracováno do územního plánu, a

proto je navrženo jako výhledové. Do doby dořešení tohoto napojení v územním plánu obce bude prodloužená ul. Revoluční ukončena obratištěm.

Obě slepé příčné komunikace jsou ukončeny obratištěm umožňujícím otáčení vozidel HZS a vozidel odvozu odpadu.

Křižovatky uvnitř řešeného území umožňují průjezd největšího vozidla, jehož provoz lze v řešeném území očekávat (tj. nákladního vozidla s délkou 10 m a vnějším obrysovým poloměrem zatáčení až 10,25 m, tj. vozidla odvozu odpadu a vozidla HZS – charakteristika vozidel je uvedena dle TP 171). Vyznačené směrové oblouky u křižovatek mají poloměr 8 m.

Pro možnost výhledového dopravního propojení v případě eventuálního rozšíření zástavby jižním směrem je vynechán mezi obytnou zástavbou uliční prostor v š. 8 m, který bude zatím využit jako plocha veřejné zeleně. Tento prostor lze rovněž využít pro odvod srážkové vody z okolních polí.

Podél nových ulic je navržen jednostranný chodník v min. š. 1,5 m.

V celém řešeném území je uvažováno s dopravním režimem zóny 30.

Rozhledové trojúhelníky jsou koncipovány pro křižovatky s předností jízdy zprava a pro návrhovou rychlost 30 km/h a odpovídají ČSN 736102 – délka stran rozhledových trojúhelníků je stanovena pro vozidla skupiny 2.

Nutno konstatovat, že se jedná o koncepční návrh dopravy, jehož cílem je prověření možnosti dopravního napojení lokality a jednotlivých pozemků pro výstavbu RD. Vnitřní uspořádání uličních prostorů v řešeném území US 1 (umístění chodníků, parkovacích stání, umístění ploch zeleně) je navrženo jako doporučené a lze je v dalším stupni projektové dokumentace dle konkrétních potřeb v rámci vymezeného prostoru pro veřejné prostranství upřesnit.

Statická doprava

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

Potřebný počet krátkodobých parkovacích stání pro návštěvníky území s 28 RD a s 112 obyvateli dle ČSN 73 6110:

$$N = P_o \times k_a \times k_p = 112/20 \times 1,25 \times 1,0 = 7 \text{ stání}$$

Parkování osobních vozidel je pokryto návrhem 7 podélných stání v nových ulicích. Navrhované umístění parkovacích stání bude upřesněno v podrobnější dokumentaci v návaznosti na konkrétně plánované vjezdy na parcely nových RD.

Technická infrastruktura

Z hlediska technické infrastruktury má US 1 upřesnit napojení navrhované zástavby v zastavitelné ploše na veřejné inženýrské sítě. Přípojky k jednotlivým RD nejsou z důvodu přehlednosti v situaci zakresleny.

Vodovod

Současný stav

Lhota u Opavy je zásobována vodou z OOV přivaděčem DN 1000, který dodává vodu do zemního vodojemu o objemu 150 m³ s hladinou 298 – 295,00 mn.m. zásobující HTP a do níže položeného zemního vodojemu o objemu 50 m³ s hladinou 268 – 265,00 m n.m zásobující DTP. Místní zdroj jímacími zářezy z důvodu nepravidelných přítoků není využíván.

Po východním okraji zastavitelné plochy vede přívodní řad DN 100, který je dle stanoviska SmVaK dlouhodobě mimo provoz.

Bilance potřeby vody

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 ploše umístěno 28 samostatně stojících rodinných domů. Při ukazateli 4 obyvatele / 1RD lze počítat se 112 osobami.

Roční potřeba vody	$Q_{rok} = 112 \times 36 \text{ m}^3 = 4\,032 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba	$Q_p = 4\,023 : 365 = 11,05 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní potřeba	$Q_m = 11,05 \times 1,5 = 16,6 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální hodinová potřeba	$Q_h = 16,6/24 \times 1,8 = 1,24 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,35 \text{ l/s}$

Návrh

Návrh zásobování vodou vychází z územního plánu, ve kterém zastavitelná plocha individuálního bydlení s označením BI-Z4 bude zásobována vodou napojením na stávající vodovodní síť HTP tj. na vodovody DN80 v ulici Horní, Revoluční a U Hasičárny, který je propojen na vodovod DN100 PVC a DV100 GG v ulici Opavské. Poloha navrhovaného vodovodního řadu v zastavitelné ploše US1 vychází z urbanistického řešení zastavitelné plochy. Ta je rozčleněna na 5 dílčích ploch s celkem 28 RD, které budou komunikačně obsluhovány z místních komunikací vytvářejících s přidruženým prostorem veřejný uliční prostor. V něm bude v poloze dle ČSN 73 6005 umístěno potřebné technické vybavení, tj. inženýrské sítě včetně vodovodu. Ten bude proveden shodně se stávajícím vodovodem potrubím z tvárné litiny GG DN80.

Propojením stávajících a navrhovaných vodovodů dojde k zokruhování vodovodní sítě v této části obce.

Nové RD podél ulice Opavské budou napojeny na navrhovaný vodovod DN 50, který bude spojen protlakem pod ulicí Opavskou s vodovodem DN 100.

Kanalizace

Současný stav

Stokovou soustavu v obci tvoří zčásti starší jednotná kanalizace z betonových trub, kterou byly zatrubňovány otevřené odvodňovací příkopy a drobné vodoteče. Kanalizace vyústovala za železniční trať do Mlýnského náhonu a slepých ramen Opavy. Po západním okraji zastavitelné plochy BI-Z4 vede směrem k železniční trati stoka DN 800 / DN1000.

Po roce 2000 došlo k realizaci projektu splaškové kanalizace, kterou jsou splaškové odpadní vody svedeny kanalizačním sběračem E DN 300-PP do centrální ČOV v Háji ve Slezsku. Kanalizační sběrač vede po jižní straně železniční tratě Opava- Svinov přes místní část Smolkov do Háje ve Slezsku. Do sběrače je v ulici K Mlýnu přes odlehčovací komoru napojena stoka E DN 500 / 400 / 300-PP, která vede po západním okraji zastavitelné plochy BI-Z4 a dále v ulici Horní. Stoka E je v GIS mapě označena jako jednotná.

Množství splaškových odpadních vod ze zastavitelné plochy US1, ve které je navrženo 28 RD

Orientačně lze vycházet z potřeby pitné vody, která činí:

Denní průměrné množství	$Q_p = 11,05 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní množství	$Q_m = 16,6 \text{ m}^3/\text{den}$

Výpočet odtoku dešťových (srážkových) vod dle ČSN EN 752-4 z veřejných zpevněných ploch pěších a pojízdných komunikací o celkové ploše 3 210 m² (včetně konců obrátíšť mimo řů)

max odtok $Q = \psi \cdot i \cdot A = 0,9 \cdot 150 \cdot 0,321 = 43,3 \text{ l/s}$

ψ – součinitel odtoku 0,9 je průměrná hodnota pro nepropustné a dlážděné komunikace

i – intenzita deště l/s.ha

A – plocha povodí v ha

Návrh

Návrh odkanalizování vychází z Územního plánu obce Háj ve Slezsku z roku 2019, Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací území MSK (PRVKÚK). Navržen je oddílný systém se splaškovou kanalizací pro odvedení splaškových odpadních vod a dešťovou kanalizací pro odvedení srážkových vod z veřejných komunikací a zpevněných ploch. Srážkové vody ze soukromých staveb budou zadrženy na jejich pozemku, využity jako užitková voda a vsakovány do půdního prostředí.

Návrh odkanalizování RD vychází z urbanistické koncepce využití zastavitelné plochy. Ta je rozčleněna do 5 dílčích ploch, na kterých je navrženo celkem 28 RD. Přístup k jednotlivým domům je po místních komunikacích propojených na ulici Revoluční a Horní.

Navržené stoky splaškové i dešťové kanalizace budou v souběhu s ostatním vedením technického vybavení vedeny v trase místních komunikací v hlavním dopravním prostoru. Splašková kanalizace DN 300 bude napojena do stávající stoky DN 400, která vede po západní straně řešeného území. Dešťová kanalizace bude napojena do zatrubněné vodoteče s potrubím DN 800. Do dešťové kanalizace se napojí uliční vpustě k odvodnění komunikací.

Vodní toky a odtokové poměry

Po severním okraji obce protéká významný vodní tok Opava se slepými rameny, Mlýnský náhon a potok Ohrozima. Tyto vodní toky leží ve větší vzdálenosti mimo řů. Po západním okraji řešeného území vede zatrubněná vodoteč DN 800 / 1000, která odvádí srážkovou vodu z území na jižní straně zastavěné části obce.

Zastavitelnou plochu BI-Z4, při vyšším úhrnu srážek, ohrožují povrchové vody ze zemědělsky obhospodařovaných polí nad plánovanou zástavbou (jižně od řů), které jsou zachycovány uličním příkopem u ulice Opavské, pod kterou jsou vedeny 2 propustky. Propustek u křižovatky ulic Opavské a K Mlýnu (v těsné návaznosti na řů – v severozápadním rohu řů) je napojen do zatrubněné vodoteče a druhý propustek na východním okraji zastavěné části obce (cca 100 m od severovýchodního rohu řů) svádí srážkovou vodu na severní stranu ul. Opavské do nezastavěného území. Ukazuje se, že průřezy propustků jsou limitujícím faktorem odtokových poměrů.

V současné době se zpracovává komplexní návrh protipovodňových opatření v řešené lokalitě a jejím okolí (viz kap. Použité podklady). Pro zajištění ochrany zastavěného a zastavitelného území obce je uvažováno s tím, že srážková voda bude odváděna povrchovým příkopem podél jižní a východní strany řešeného území (za hranicí řů) směrem ke druhému propustku při východním okraji obce, který bude upraven pro zajištění bezproblémového odtoku srážkové vody. Stávající zatrubněná vodoteč při západním okraji řešeného území zůstane zachována.

Plynovod

Zásobování plynem

V územním plánu obce Háj ve Slezsku jsou, mimo jiné, stanoveny požadavky na zpracování územní studie US 1 vybraných zastavitelných ploch. V Zadání US 1 je pořizovatelem stanoven její obsah, rozsah a účel.

Z hlediska technické infrastruktury je rozsah US 1 vymezen na posouzení možností zásobení navrhované zástavby plynem a návrh napojení plochy na inženýrské sítě bez podrobnějšího řešení jejich vedení uvnitř zastavitelné plochy.

Územní studie US1 je zpracována na zastavitelnou plochu individuálního bydlení, v územním plánu označenou kódem BI-Z4 v místní části Lhota u Opavy. Plocha je situovaná na východním okraji obce a navazuje na stávající zástavbu. Komunikačně je US1 napojena na ulici Revoluční a Horní. Řešené území o ploše 3,49 ha je rozčleněno do 5 dílčích ploch označených A, B, C, D, E, na kterých je navrženo celkem 28 stavebních parcel pro 28 rodinných domů, místní komunikace a plochy veřejné zeleně.

Současný stav

Lhota u Opavy je zásobována plynem prostřednictvím místní sítě (MS), která je součástí STL distribuční soustavy svazků obcí Nové Sedlice, Štítina, Mokré Lazce, Lhota u Opavy. Ta je napojena na dálkový VTL plynovod Svinov-Opava přes regulační stanici jmenovitého výkonu 1200 m³/hod situovanou v katastru obce Nové Sedlice. Do Lhoty vede z Mokřých Lazců podél silnice III/4673 – ul. Opavské páteřní plynovod DN 150, který je ukončen na okraji obce ve směru na Smolkov. K US1 se nejbližší plynovodní řady MS nachází v ulici Opavské – DN 150, v ulici Revoluční – 2 x DN 50 a v ul. Horní – DN 50, vše z ocelových trub.

Bilance potřeby plynu

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

Měrná potřeba plynu pro vytápění+ohřev TV+ vaření pro RD	= 7,4 kWh (0,70 m ³ /hod)
Měrná roční potřeba plynu pro RD	= 21,1 MWh (2000 m ³ /rok)
Hodinová potřeba zemního plynu pro 28 RD x 7,4 kWh	= 207,2 kWh (19,60 m ³ /hod)
Roční potřeba zemního plynu pro 28 RD x 21,1 MWh	= 590,8 MWh = 56 000 m ³ /rok

Návrh

Návrh zásobování plynem vychází z územního plánu, ve kterém zastavitelná plocha individuálního bydlení s označením BI-Z4 bude zásobována plynem rozšířením stávající STL místní sítě. Poloha navrhovaného plynovodu v zastavitelné ploše řešené US 1 vychází z urbanistického řešení zastavitelné plochy. Ta je rozčleněna na 5 dílčích ploch s celkem 28 RD, které budou dopravně obsluhovány z místních komunikací vytvářejících s přidruženým prostorem veřejný uliční prostor. V něm bude v poloze dle ČSN 73 6005 umístěno potřebné technické vybavení, tj. inženýrské sítě včetně plynovodu. Ten bude proveden dle požadavku budoucího provozovatele z potrubí PE 100 d_n63 a bude napojen na stávající plynovod DN150 v ulici Opavské a propojen na plynovody PE d_n 63 v ulici Revoluční a Horní.

Navrhované RD podél ulice Opavské budou přípojkami napojeny na plynovod DN 150 na opačné straně ulice.

Zásobování elektrickou energií

Použité distribuční elektrizační soustavy:

- distribuční elektrizační soustava VN - 22 kV
- distribuční elektrizační soustava NN – 0,4 kV

US 1 řeší zásobování elektrickou energií nových odběratelů v navržených rodinných domech budovaných v zastavitelné ploše BI-Z4 dle ÚP Háj ve Slezsku.

Limitem pro výstavbu rodinných domů je prozatím venkovní vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV čís. 390 s ochranným pásmem 7 m od krajního vodiče na obě strany, které prochází řešenou lokalitou v severní části a slouží k napojení distribuční transformační stanice 22/0,4 kV, označené OP_1916 Lhota-u OP Revoluční. Za jižní hranicí řešené lokality je umístěn navržený koridor pro trasu venkovního vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV čís. 390, které bude sloužit k propojení s venkovním vedením distribuční elektrizační soustavy čís. 369 v Mokřých Lazcích. Součástí propojovacího vedení bude změna způsobu napájení trafostanice OP_1916 v západní části řů kabelovým vedením v zemi. Dojde tak k uvolnění ploch k zástavbě RD. V rámci úprav elektrických vedení je rovněž navržena nová kiosková DTS 22/0,4 kV jako záměna za stávající sloupovou DTS. Jelikož je stávající DTS v částečné kolizi s navrženou komunikací, bude nová DTS 22/0,4 kV posunuta mimo novou komunikaci. Napájení nové trafostanice je navrženo kabelovým vedením distribuční elektrizační soustavy 22 kV, mimo navržené plochy určené k zástavbě RD. Výkon transformátoru nové DTS 22/0,4 kV určí provozovatel distribuční elektrizační soustavy VN 22 kV ČEZ Distribuce, a.s. na základě stávajícího výkonu DTS OP_1916 a nových „Žádostí o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“ odběratelů řešené lokality. Z nové DTS

OP_1916 bude napojeno stávající distribuční vedení elektrizační soustavy 0,4 kV napojené ze stávající DTS OP_1916. Zástavba RD je alternativně navržena tak, aby její realizace mohla být uskutečněna rovněž v případě dlouhodobého odkladu úprav elektrických vedení.

V řešené lokalitě je navržena výstavba 28 rodinných domů. V lokalitě je navržena plynofikace, proto bylo při výpočtu soudobého zatížení uvažováno podle stupně elektrizace s rodinnými domy kategorie A, B a částečně kategorie C. RD stupně elektrizace A jsou byty, v nichž se elektrická energie používá k osvětlení a pro drobné domácí spotřebiče nepřesahující příkon 3,5 kVA, RD stupně elektrizace B jsou byty s elektrickým vybavením, jako mají byty stupně A, a v nichž se k vaření a pečení používají elektrické spotřebiče o příkonu nad 3,5 kVA, RD stupně elektrizace C jsou byty s elektrickým vybavením jako mají byty stupně B a v nichž se pro vytápění používá elektrická energie. U RD stupně elektrizace C se uvažuje s použitím tepelného čerpadla s elektrickým přítopem pro vytápění a ohřev vody. Při výpočtu bylo uvažováno s 8 RD stupně elektrizace C. Předpokládané soudobé zatížení nových rodinných domů na úrovni distribuční transformační stanice (DTS) je $P_s = 160$ kW. Při návrhu výkonu nových DTS je vhodné uvažovat s rezervou pro elektromobilitu. Při návrhu zatížení řešené lokality nebylo uvažováno s novými mikrozdrci.

Zásobování elektrickou energií řešené lokality bude provedeno z nové distribuční transformační stanice (DTS) 22/0,4 kV OP_1916 Lhota – u OP. Revoluční, náhrada za stávající DTS. Výkon transformátoru 22/0,4 kV určí provozovatel distribuční elektrizační soustavy VN 22 kV ČEZ Distribuce, a.s. na základě posouzení stávajícího stavu distribuční sítě elektrizační soustavy 0,4 kV v dané lokalitě, s přihlédnutím na odběr nových odběratelů řešených v rámci US1.

Napojení jednotlivých odběratelů elektrické energie v nové zástavbě rodinných domů bude provedeno z nových kabelových vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV, které budou napojeny z distribuční transformační stanice 22/0,4 kV OP_1916. K napojení jednotlivých odběratelů bude v lokalitě vybudováno okružní kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV s použitím jsticích rozpojovacích skříní. Podle potřeby provozovatele distribuční sítě 0,4 kV ČEZ Distribuce, a.s. se může nové distribuční kabelové vedení 0,4 kV propojit se stávajícím vedením distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV bude vedeno ve vymezeném pásu pro vedení technické infrastruktury podél nových komunikací a bude uloženo v zemi. Pro jednotlivé odběratele RD bude v rámci distribuční soustavy NN na hranici pozemku vybudován pilíř s přípojkovou jsticí skříní. Z přípojkové jsticí skříně bude napojena elektroměrová rozvodnice odběratelů, ve které bude instalován elektroměr pro měření dodávky elektřiny.

Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV a přípojkové jsticí skříně HDS vybuduje provozovatel distribuční elektrizační soustavy ČEZ Distribuce, a.s., na základě žádosti o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny NN.

Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě bude vybudováno nové veřejné osvětlení, sloužící k osvětlení nových dopravních a pěších 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.

Nové veřejné osvětlení bude napojeno ze stávající větve veřejného osvětlení na ul. Revoluční a ul. Horní.

Veřejné osvětlení bude v řešené lokalitě provedeno venkovními LED svítidly instalovanými na osvětlovacích stožárech cca 6 m.

V územní studii jsou řešeny pouze trasy kabelového vedení NN veřejného osvětlení, které jsou vedené v prostoru určeném pro veřejné prostranství. V US 1 nebylo zakresleno umístění osvětlovacích stožárů se svítidly veřejného osvětlení, vzhledem k měřítku výkresu situace.

Rozvody veřejného osvětlení budou provedeny kabelovým vedením CYKY 4Bx10, případně CYKY 4Bx16 uloženým v zemi. Kabelové vedení VO bude vedeno ve vymezeném pásu pro vedení technické infrastruktury podél komunikací.

Ochrana před atmosférickým přepětím osvětlovacích stožárů bude zajištěna náhodným základovým zemničem a strojeným páskovým zemničem, z pásku FeZn 30x4 mm. Pro uzemnění nových osvětlovacích stožárů, bude do výkopu s napájecím kabelem uložen zemnicí pásek FeZn 30x4 v celé délce.

Nové veřejné osvětlení bude spínáno společně v rámci stávajícího zapínacího rozvaděče RVO.

Elektronické komunikace

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 US 1 není řešeno vedení elektronických komunikací pro napojení nových účastníků. Při realizaci inženýrských sítí bude vhodné do vymezeného pásu mimo vozovku, v souběhu s kabelovým vedením distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV a kabelovým vedením VO uložit vedení elektronických komunikací, případně prázdnou kabelovou chráničku pro případné zatažení vedení elektronických komunikací některým operátorem EK. Nové vedení elektronických komunikací je možno napojit ze stávajícího vedení přístupové sítě EK provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN). Z vedení EK by byli napojení případní žadatelé o připojení do veřejné sítě elektronických komunikací.

Zeleň na veřejných prostranstvích

V rámci US 1 je navržen dostatek ploch zeleně na veřejných prostranstvích:

- Část těchto ploch představuje doprovodnou zeleň kolem komunikací (drobné zbytkové plochy, úzké pásy zeleně) s možnou změnou na zpevněné plochy zejména v souvislosti s realizací vjezdů na nové pozemky pro RD.
- Část zelených ploch se prozatím nachází v ochranném pásmu venkovního vedení VN 22kV, kde je do doby úpravy vedení omezeno jejich využití a kde nelze počítat s výsadbou stromů.
- Další část zelených ploch představuje zachování remízku se stávající střední i vysokou zelení podél areálu hasičské zbrojnice, u níž se mj. uvažuje s využitím pro výcvik hasičů. Tento pozemek musí být v každém případě veřejně přístupný s možností průchodu od Revoluční ulice směrem k ulici K Mlýnu.
- Další zelená plocha na jihu řů bude územní rezervou pro možnost dopravního napojení při případném rozvoji obce v daleké budoucnosti. Nyní bude sloužit pro možnost průchodu do okolní krajiny, případně k průjezdu zemědělských strojů či možnosti odvádění srážkových vod z okolních polí.

Celková potřeba zeleně je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, min. 1 605 m² ploch veřejné zeleně – tj. 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy (dle ÚP musí mít plocha veřejné zeleně rozlohu min. 1 500 m²). Navržený rozsah zeleně o celkové ploše 2 890 m² bude splňovat zákonné potřeby i při odečtení částí ploch zeleně v rozsahu do 1200 m², u nichž může dojít k jinému využití (vjezdy na pozemky, rozšíření zpevněných ploch, prodloužení komunikace, zbytkové plochy u komunikací aj.).

Konkrétní rozdělení ploch veřejných prostranství na dopravní plochy a plochy veřejné zeleně bude předmětem podrobnější projektové dokumentace, stejně jako umístění stromů, případného malého dětského hřiště, parkového mobiliáře či nádob na tříděný odpad.

XII. VLASTNICKÉ VZTAHY

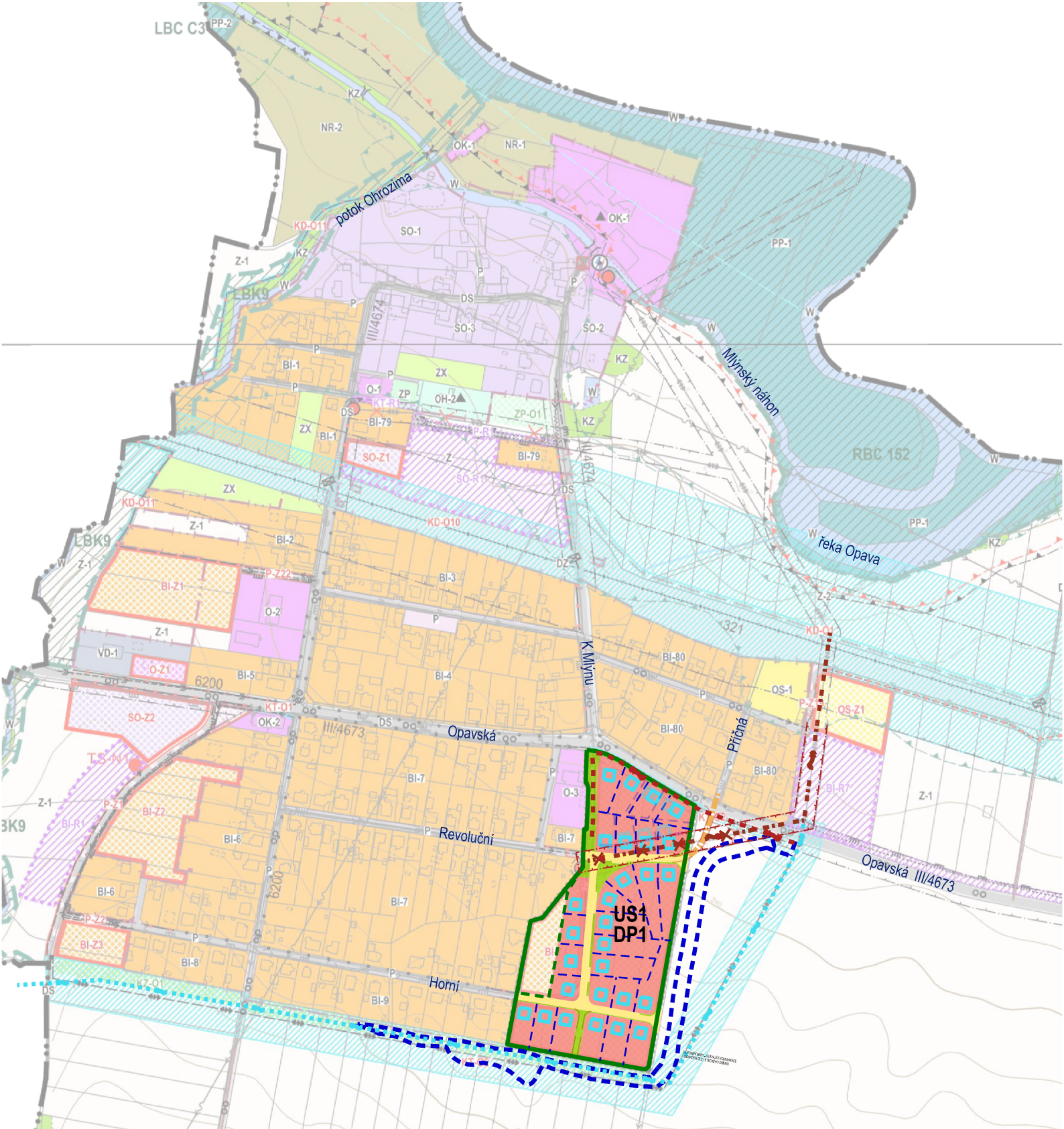
Vzhledem ke složitosti realizace návrhu z hlediska vlastnických vztahů byl zpracován návrh modelového příkladu změn vlastnických vztahů, který je součástí této US 1 a je prezentován v části C.

Koncept návrhu varianty A byl dne 15.11.2021 projednán se zástupci Obce Háj ve Slezsku a s vlastníky dotčených pozemků. Dne 24.11.2021 byl všem zúčastněným zaslán e-mail s upraveným návrhem varianty A - dle požadavků specialistů (doprava a inženýrské sítě) a zahájena e-mailová korespondenční forma projednávání US1 s obcí a vlastníky pozemků. Hlavní výkres byl odeslán všem zúčastněným dne 2.12.2021 a podvarianta A2 dne 6.12.2021. Podvarianta A2 byla následně obcí zamítnuta. Více – viz část C.

B. GRAFICKÁ ČÁST

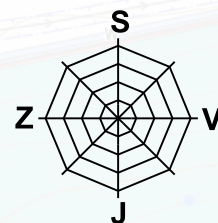
Obsah:

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



LEGENDA:

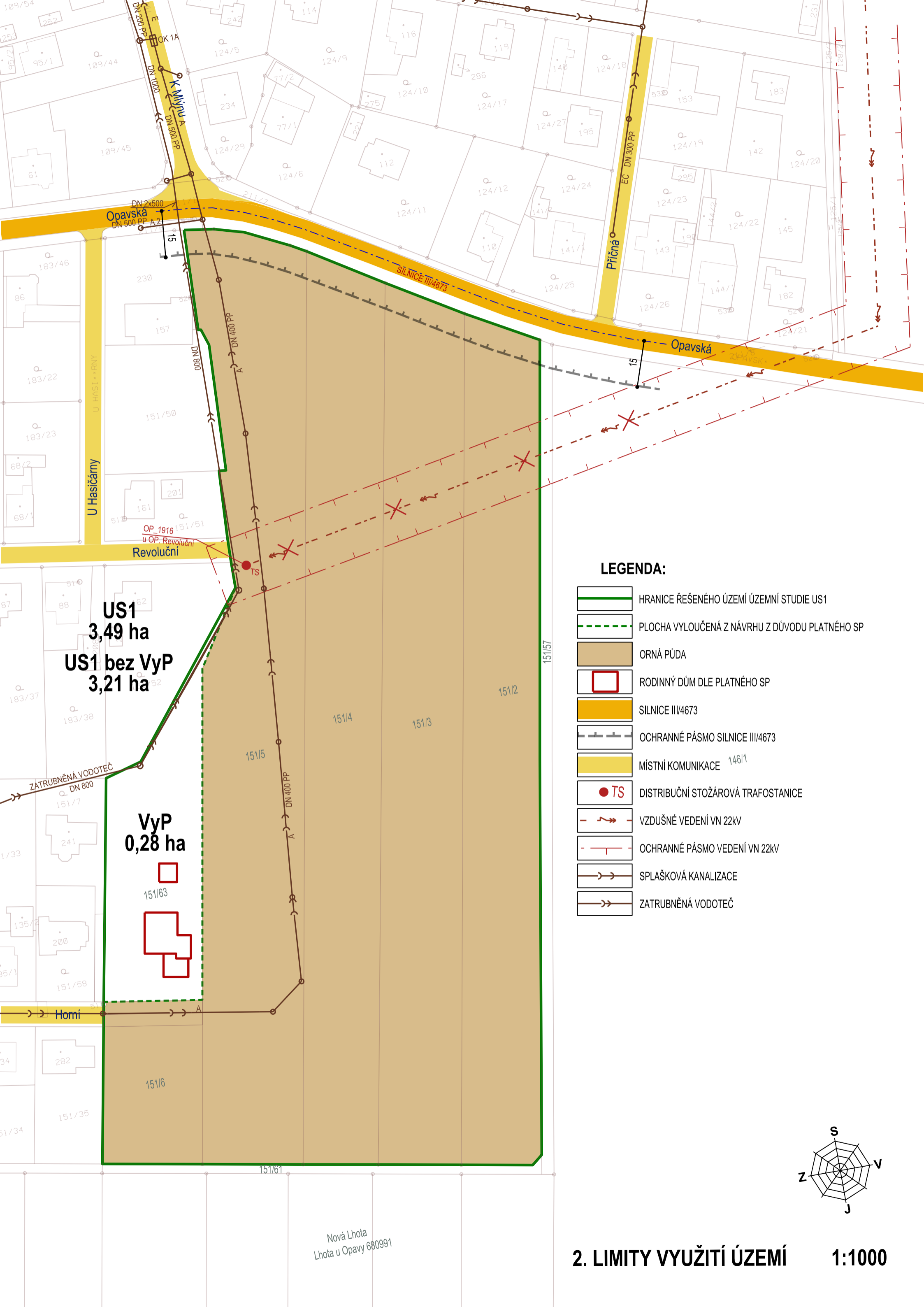
- NÁVRH POVRCHOVÉHO PŘÍKOPU K OCHRANĚ ŘŮ PŘED SRAŽKOVÝMI VODAMI
- RUŠENÉ VEDENÍ VN 22KV
- NÁVRH PROPOJOVACÍHO VEDENÍ VN 22KV č. 390 LHOTA - MOKRÉ LAZCE
- NÁVRH ZMĚNY ZPŮSOBU NAPÁJENÍ TRAFOSTANICE V RÁMCI VÝSTAVBY PROPOJOVACÍHO VEDENÍ VN 22KV
- NÁVRH PROPOJENÍ KOMUNIKACÍ



VÝKRES JE ZPRACOVÁN NA PODKLADĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU HÁJ VE SLEZSKU

1. ŠIRŠÍ VZTAHY



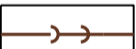
1:5000

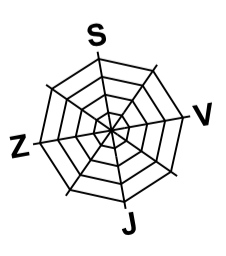


US1
3,49 ha
US1 bez VyP
3,21 ha

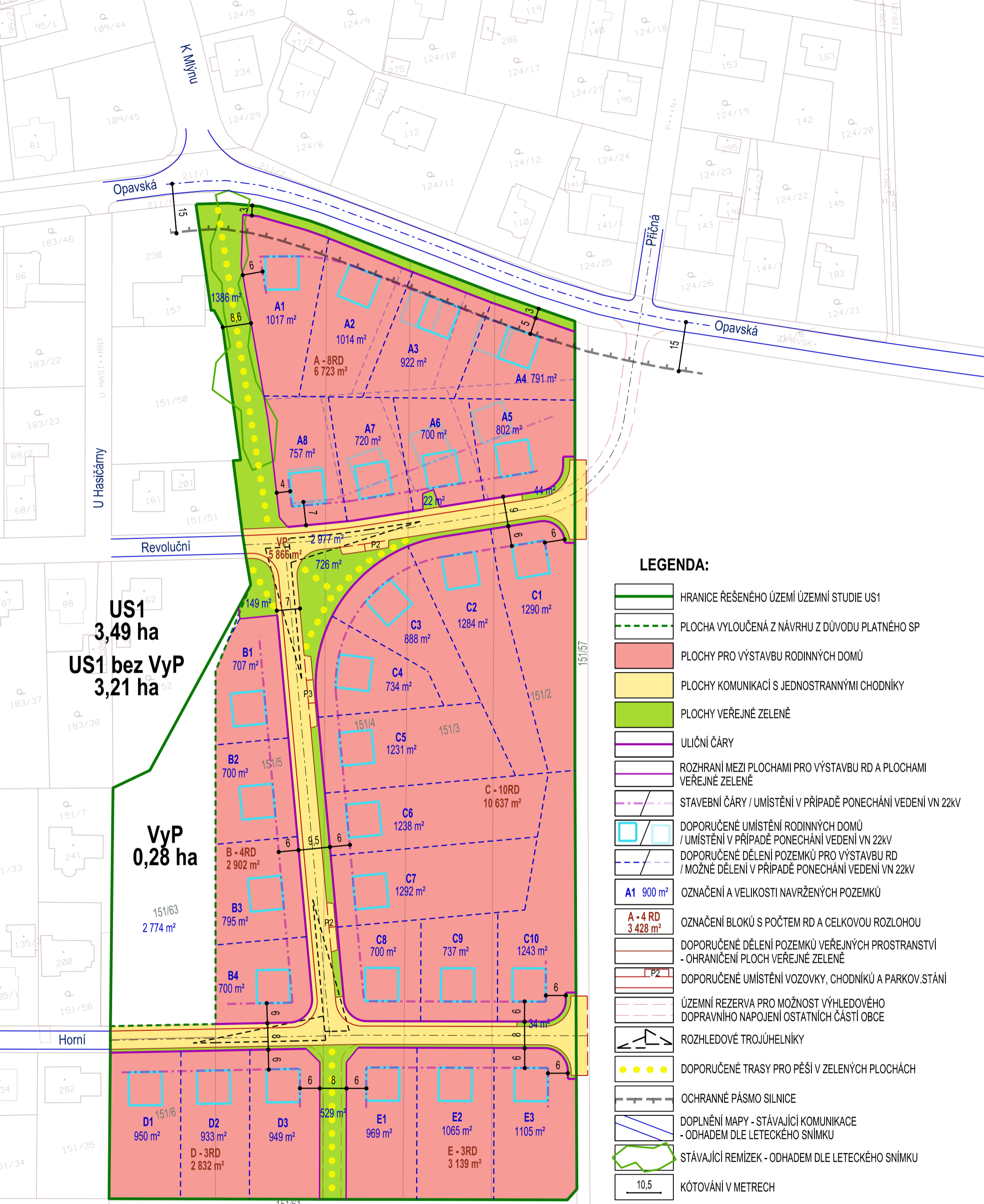
VyP
0,28 ha

LEGENDA:

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE US1
-  PLOCHA VYLOUČENÁ Z NÁVRHU Z DŮVODU PLATNÉHO SP
-  ORNÁ PŮDA
-  RODINNÝ DŮM DLE PLATNÉHO SP
-  SILNICE III/4673
-  OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE III/4673
-  MÍSTNÍ KOMUNIKACE 146/1
-  DISTRIBUČNÍ STOŽÁROVÁ TRAFOSTANICE
-  VZDUŠNÉ VEDENÍ VN 22kV
-  OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ VN 22kV
-  SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
-  ZATRUBNĚNÁ VODOTEČ








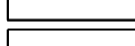
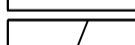






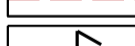




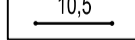


Nová Lhota
Lhota u Opavy 680991



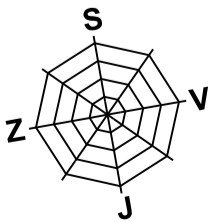
US1
3,49 ha
US1 bez VyP
3,21 ha

VyP
0,28 ha

LEGENDA:

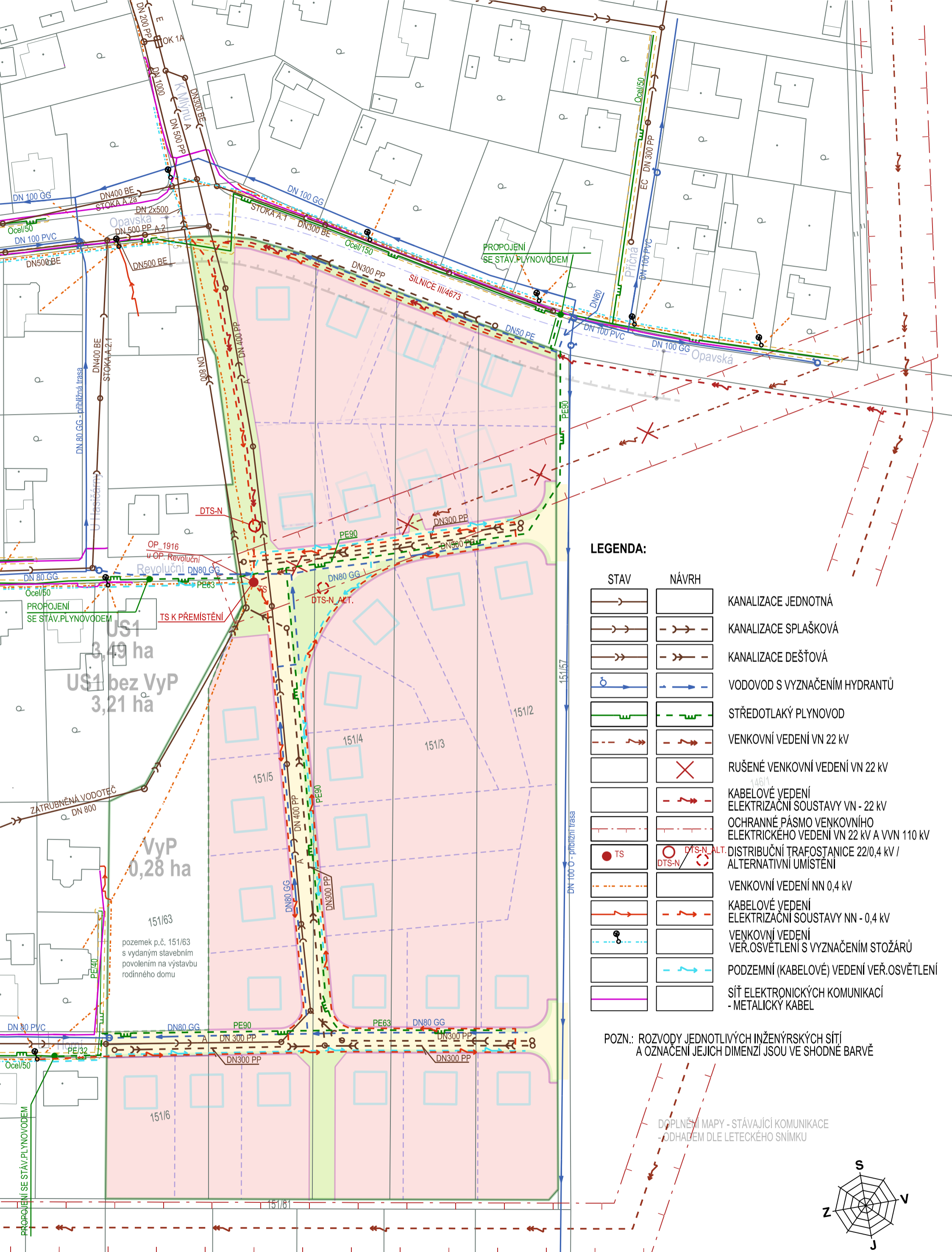
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE US1
-  PLOCHA VYLOUČENÁ Z NÁVRHU Z DŮVODU PLATNÉHO SP
-  PLOCHY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ
-  PLOCHY KOMUNIKACÍ S JEDNOSTRANNÝMI CHODNÍKY
-  PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ
-  ULIČNÍ ČÁRY
-  ROZHRAŇÍ MEZI PLOCHAMI PRO VÝSTAVBU RD A PLOCHAMI VEŘEJNÉ ZELENĚ
-  STAVEBNÍ ČÁRY / UMÍSTĚNÍ V PŘÍPADĚ PONECHÁNÍ VEDENÍ VN 22KV
-  DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ / UMÍSTĚNÍ V PŘÍPADĚ PONECHÁNÍ VEDENÍ VN 22KV
-  DOPORUČENÉ DĚLENÍ POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU RD / MOŽNÉ DĚLENÍ V PŘÍPADĚ PONECHÁNÍ VEDENÍ VN 22KV
-  **A1 900 m²** OZNAČENÍ A VELIKOSTI NAVRŽENÝCH POZEMKŮ
-  **A-4 RD 3 428 m²** OZNAČENÍ BLOKŮ S POČTEM RD A CELKOVOU ROZLOHOU
-  DOPORUČENÉ DĚLENÍ POZEMKŮ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - OHRANIČENÍ PLOCH VEŘEJNÉ ZELENĚ
-  **P2** DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ VOZOVKY, CHODNÍKŮ A PARKOV. STÁNÍ
-  ÚZEMNÍ REZERVA PRO MOŽNOST VÝHLEDOVÉHO DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ OSTATNÍCH ČÁSTÍ OBCE
-  ROZHLEDOVÉ TROJÚHELNÍKY
-  DOPORUČENÉ TRASY PRO PĚŠÍ V ZELENÝCH PLOCHÁCH
-  OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE
-  DOPLNĚNÍ MAPY - STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE - ODHADEM DLE LETECKÉHO SNÍMKU
-  STÁVAJÍCÍ REMÍZEK - ODHADEM DLE LETECKÉHO SNÍMKU
-  10,5 KÓTOVÁNÍ V METRECH

Nová Lhota
Lhota u Opavy 680991



3. HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

1:1000

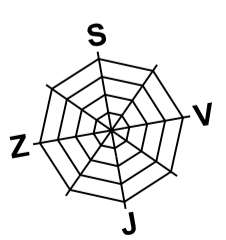


LEGENDA:

STAV	NÁVRH	
		KANALIZACE JEDNOTNÁ
		KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
		KANALIZACE DEŠŤOVÁ
		VODOVOD S VYZNAČENÍM HYDRANTŮ
		STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD
		VENKOVNÍ VEDENÍ VN 22 kV
		RUŠENÉ VENKOVNÍ VEDENÍ VN 22 kV
		KABELOVÉ VEDENÍ ELEKTRIZAČNÍ SOUSTAVY VN - 22 kV
		OCHRANNÉ PÁSMO VENKOVNÍHO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ VN 22 kV A VVN 110 kV
		DISTRIBUČNÍ TRAFOSTANICE 22/0,4 kV / ALTERNATIVNÍ UMÍSTĚNÍ
		VENKOVNÍ VEDENÍ NN 0,4 kV
		KABELOVÉ VEDENÍ ELEKTRIZAČNÍ SOUSTAVY NN - 0,4 kV
		VENKOVNÍ VEDENÍ VEŘ.OSVĚTLENÍ S VYZNAČENÍM STOŽÁRŮ
		PODZEMNÍ (KABELOVÉ) VEDENÍ VEŘ.OSVĚTLENÍ
		SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ - METALICKÝ KABEL

POZN.: ROZVODY JEDNOTLIVÝCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
A OZNAČENÍ JEJICH DIMENZÍ JSOU VE SHODNÉ BARVĚ

DOPLNĚNÍ MAPY - STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE
ODHADEM DLE LETECKÉHO SNÍMKU



Nová Lhota
Lhota u Opavy 680991

4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 1:1000

C. MODELOVÝ PŘÍKLAD ZMĚN VLASTNICKÝCH VZTAHŮ

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 nutnosti kompletní přeparcelace pozemků (zejména z důvodu omezení limity využití řů a možnosti bezproblémového dopravního napojení všech nových parcel) byl jako součást návrhu US 1 zpracován návrh změn vlastnických vztahů formou doporučeného modelového příkladu, který může za předpokladu vzájemné dohody mezi vlastníky dotčených pozemků pomoci realizovat nové dělení pozemků a následně plánovanou výstavbu RD dle návrhu US 1.

Účelem návrhu MP je seznámit vlastníky pozemků s možnostmi realizace záměrů stanovených v návrhu US 1, 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 návrh dohody o parcelaci v řů.

Cílem návrhu MP je dosáhnout dohody mezi vlastníky pozemků vedoucí k novému rozdělení pozemků v řů dle návrhu US 1.

II. POSTUP ZPRACOVÁNÍ MODELOVÉHO PŘÍKLADU A JEHO PROJEDNÁNÍ

MP byl zpracován na podzim v r. 2021, údaje o dotčených parcelách z KN byly vyhledány v evidenci údajů o parcelách na veřejném internetovém portále „Nahlížení do katastru nemovitostí“ k datu 25.8.2021. Při delším časovém odstupu od tohoto data bude potřeba údaje znovu ověřit.

Veškeré dotčené parcely (6 stávajících parcel) se nacházejí v katastrálním území Lhota u Opavy, okres Opava, a jsou ve vlastnictví 5 skupin fyzických osob tvořených 8 osobami.

Stávající vlastnické vztahy v řů jsou graficky vyjádřeny ve výkrese č.5 Vlastnické vztahy – stav a popsány v tabulce č.5a Modelový příklad změn vlastnických vztahů – stav.

Každému vlastníkovi (nebo dvojici vlastníků) byla za účelem názornosti řešení přidělena barva, která je promítnuta do obou výkresů a obou tabulek MP označených č. 5, 5a, 6 a 6a.

Nejdůležitějším výstupem tabulky č. 5a je sloupec s vypočteným procentuálním podílem jednotlivých vlastníků na celkové ploše řů. Vzhledem k tomu, že je digitální katastrální mapa o 87 m² menší než údaje o vlastnictví dle Katastru nemovitostí, byl procentuální poměr vypočten z KN a aplikován do výkresů modelového příkladu zpracovaných na podkladě KM.

Modelový příklad byl projednán spolu s návrhem US 1 – viz kap. I. a XII.

Do návrhu US 1 a modelového příkladu byl zapracován požadavek manželů Najmanových dle emailové zprávy ze dne 2.12.2021 – „Chtěli bychom kousek pozemku v místě zobrazeném v příloze, tak aby jej bylo možné spojit s našim pozemkem 151/63 tak, aby hranice pozemku B1 byla rovnoběžně s našim pozemkem s odstupem 2 metry, aby bylo možné jít do plochy VP z tohoto místa.“ – viz též příloha č. 3.

III. NÁVRH ŘEŠENÍ MODELOVÉHO PŘÍKLADU

Návrh řešení MP předpokládá zrušení všech stávajících parcel v řů a jejich náhradu novými parcelami rozdělenými dle návrhu US 1.

Vypočtený procentuální podíl jednotlivých vlastníků na celkové ploše řů je základem pro spravedlivé nové rozdělení pozemků v řů. Poslední sloupec tabulky č. 5a se znovu objevuje jako první sloupec za jmény vlastníků v tabulce č. 6a. V této tabulce jsou jednotliví vlastníci seřazeni podle velikosti procentuálního podílu na celkové ploše řů - od největší velikosti vlastněné plochy k nejmenší. V tabulce jsou kromě podílů na nových plochách určených pro výstavbu RD vypočítány též podíly jednotlivých vlastníků na veřejných prostranstvích (veřejné infrastruktury) v řů. Jedná se o odečet 18,3 % z celkových ploch pozemků.

Hlavním výstupem tabulky je sloupec s přidělenými pozemky pro RD. Jedná se o budoucí (zhodnocené) stavební pozemky pro výstavbu RD. Na podkladě výpočtů uvedených v tomto sloupci byl zpracován výkres č. 6, ve kterém jsou jednotlivým vlastníkům modelově přiděleny konkrétní parcely pro výstavbu RD. Princip předloženého návrhu modelového příkladu spočívá v tom, že všichni vlastníci budou mít po přeparcelaci souvislou plochu pole přístupnou ze stávající místní komunikace nebo polní cesty. Nikdo vlastníkům nenařizuje, v jakém časovém horizontu mají stavět RD, oplocovat nové parcely nebo investovat do potřebné technické infrastruktury. Ve fázi podpisu dohody o parcelaci jde pouze o přeparcelaci území, kdy vlastníci mohou nadále zemědělsky hospodařit nebo své pozemky k tomuto účelu pronajímat, ale budou své pozemky již navždy mít připravené pro výstavbu RD dle US 1 – stanou se tedy z jejich zemědělských pozemků navždy pozemky stavební (tyto již nebudou žádnou změnou územního plánu zrušeny). Jelikož se jedná pouze o modelový příklad rozdělení navrhovaných parcel mezi stávající vlastníky pozemků, je možné si tyto pozemky po vzájemné dohodě mezi sebou vyměnit, prodat nebo odkoupit, popř. přizpůsobit výměry nových parcel těmto požadavkům.

V MP je navrženo možné řešení pro stávající vlastníky pozemků v řů. Alternativním řešením je mj. prodej pozemků jednomu majoritnímu vlastníkovi – zájemci o výstavbu RD na klíč, který se bude při stavební činnosti v řů řídit touto US 1.

V MP není řešen způsob financování ani případné odkupy a prodeje pozemků vlastníků v řů.

IV. ETAPIZACE VÝSTAVBY

Stavební činnost v řů bude pravděpodobně probíhat po etapách. Etapizaci stavebních záměrů lze zvážit až po vyjádření jednotlivých vlastníků k předložené problematice a konfrontaci jejich konkrétních záměrů a představ s návrhem US 1 a MP.

V případě etapizace nového dělení pozemků musí dohodu o parcelaci podepsat všichni vlastníci pozemků v řů, včetně těch, kteří své pozemky zatím dělit nebudou.

V. DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

Geodetické zaměření řů, zejména vzdušného vedení VN se sloupy a stávající kanalizace

Před podpisem Dohody o parcelaci DP 1 a vyhotovením geometrického plánu GP 1 bude potřeba zhotovit geodetické zaměření řešeného území, nejlépe s výškopisem. Zejména upřesněná poloha vedení VN se sloupy a stávající kanalizace může ovlivnit budoucí dělení pozemků a vyvolat mírnou úpravu US 1.

Dohoda o parcelaci DP 1

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 DP 1. Součástí DP 1 budou výkresy a tabulky MP č. 5, 5a, 6 a 6a upravené dle konkrétní vzájemné dohody vlastníků. Úprava již nebude součástí této US 1.

Geometrický plán

Vhodnou součástí Dohody o parcelaci DP 1 bude GP 1 (popř. může být vyhotoven až po uzavření DP 1, což je méně vhodné řešení z důvodu nezbytných úprav měř prováděných geodetem). Geometrický plán bude sloužit jako podklad pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a k vložení nového rozdělení pozemků do Katastru nemovitostí. GP 1 vyhotoví na základě podkladů zhotovených zhotovitelem US 1 odborná geodetická firma. Podklady pro GP a GP již nebudou součástí US 1.

Vzhledem k tomu, že je digitální katastrální mapa o 87 m² v rámci řů menší než údaje dle Katastru nemovitostí, lze předpokládat, že se budou v GP 1 výměry navrhovaných pozemků oproti návrhu MP nepatrně odlišovat. Při zadávání GP 1 je nutno zdůraznit potřebu dodržení vypočteného procentuálního podílu jednotlivých vlastníků.

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 US 1 realizována v navržených veřejných prostranstvích vymezených uličními čarami. Jelikož se bude jednat o společné pozemky všech vlastníků dotčených US 1, 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.

VI. PROJEDNÁNÍ US1 S VLASTNÍKY POZEMKŮ

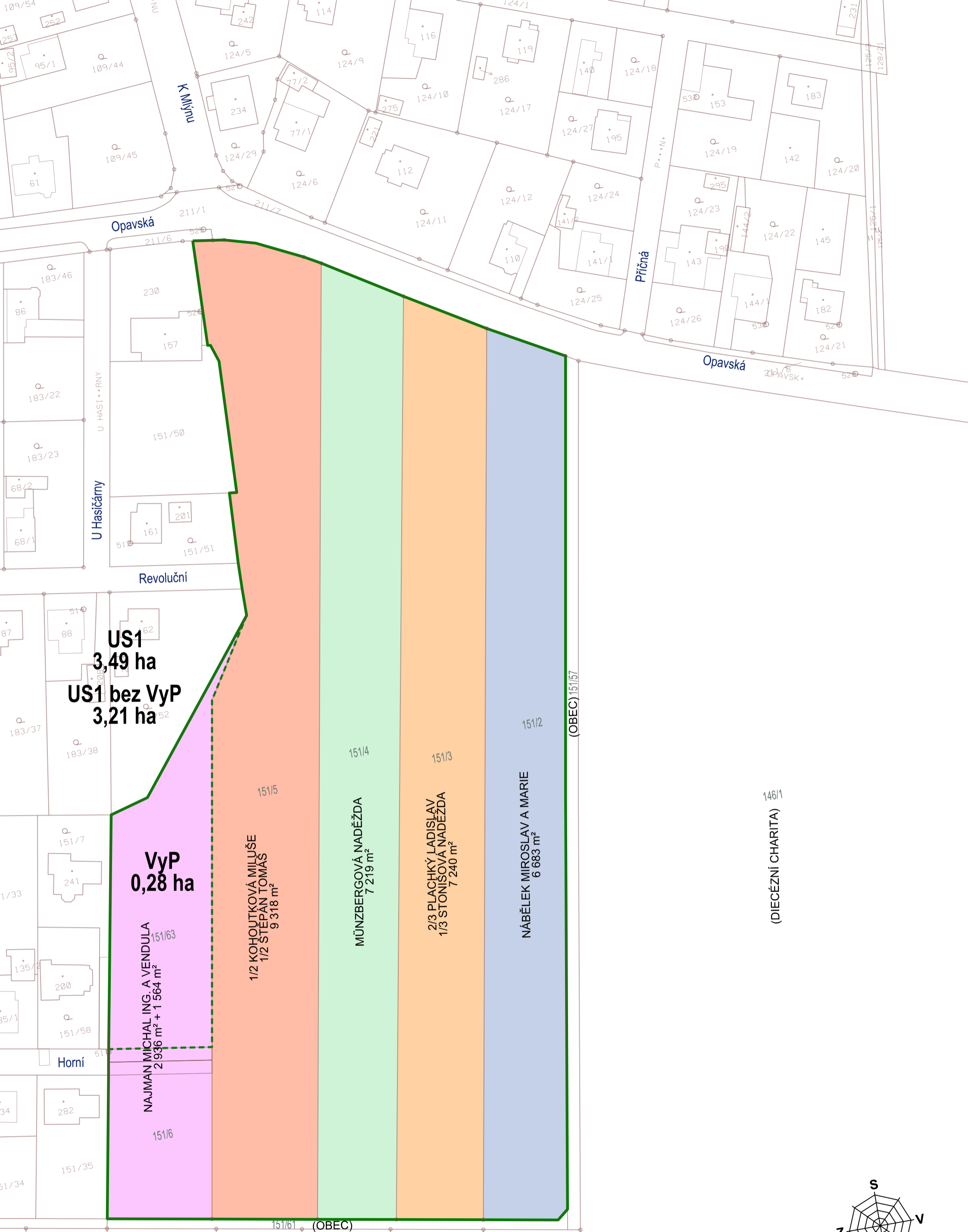
Dne 28.3.2022 byla US1 projednána s vlastníky pozemků v řů. Na základě výsledků tohoto jednání byl upraven modelový příklad (výkres č. 6) a byla provedena výměna tohoto výkresu v US1. Původní modelový příklad předložený na jednání se stal přílohou č. 8 k US1. S návrhem modelového příkladu nesouhlasí manželé Najmanovi (viz příloha č. 7). Jelikož je tato požadovaná změna modelového příkladu US1 pro výpočet velikostí jednotlivých pozemků určených pro výstavbu RD poměrně zásadního charakteru (musí dojít k přepočtu rozdělení těchto pozemků mezi vlastníky na základě předpokládané jejich budoucí písemné dohody), bylo dohodnuto s objednatelem US1, že další jednání a úpravy dle požadavků vlastníků v řů budou prováděny na náklady vlastníků. Dle prozatímních dohod mezi vlastníky by se mělo jednat pouze o změny doporučených částí návrhu, tj. posuny hranic pozemků mezi

ÚZEMNÍ STUDIE US1
LHOTA U OPAVY
C. MODELOVÝ PŘÍKLAD ZMĚN VLASTNICKÝCH VZTAHŮ

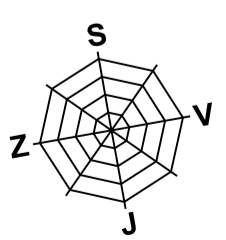
navrženými RD a posuny umístění RD podél stavebních čar. Tyto změny nebudou mít vliv na návrh rozložení veřejného prostranství a záměry v řešení technické infrastruktury dle této US1 vložené do Evidence územně plánovací činnosti.

Cb. GRAFICKÁ ČÁST MODELOVÉHO PŘÍKLADU

5. VLASTNICKÉ VZTAHY – STAV	1:1000
5a. MODELOVÝ PŘÍKLAD ZMĚN VLASTNICKÝCH VZTAHŮ – STAV	tabulka
6. VLASTNICKÉ VZTAHY – NÁVRH	1:1000
6a. MODELOVÝ PŘÍKLAD ZMĚN VLASTNICKÝCH VZTAHŮ – NÁVRH	tabulka



Nová Lhota
Lhota u Opavy 680991



US1 LHOTA U OPAVY: MODELOVÝ PŘÍKLAD ZMĚN VLASTNICKÝCH VZTAHŮ
údaje o dotčených parcelách k 25.8.2021

5a

stav

číslo parcely	jméno vlastníka	adresa vlastníka	velikosti parcel dle KN v m ²	z toho vyloučené plochy dle KM v m ²	velikosti parcel dle KN bez vylouč.plochy celkem v m ²	velikost parcely dle KN / vlastník v m ²	velikost parcely dle KM v m ²	odchylka KM-KN v m ²	druh pozemku	procentuální podíl dle KN na velikosti řů	pořadí dle velikosti parcel
151/6	SJM Najman Michal Ing.	Na Landeku 668/10, Petřkovice, 725 29 Ostrava	1 564		1 726	1 726	1 673	-53	orná půda věcná břemena	5,36%	5.
151/63	SJM Najmanová Vendula	U Hasičárny 24, Lhota, 747 92 Háj ve Slezsku	2 936	2 774							
151/4	Münzbergová Naděžda	Šalvějová 427, Osnice, 252 42 Jesenice	7 219		7 219	7 219	7 137	-82	orná půda	22,43%	3.
151/2	SJM Nábělek Miroslav a Marie	K Mlýnu 142, Lhota, 747 92 Háj ve Slezsku	6 683		6 683	6 683	6 694	11	orná půda	20,76%	4.
151/3	2/3 Plachký Ladislav	Komenského 40, Lhota, 747 92 Háj ve Slezsku	7 240		7 240	4 827	4 855	28	orná půda	22,49%	2.
	1/3 Stonišová Naděžda	Polní 1801/32, Předměstí, 746 01 Opava				2 413	2 427	14			
151/5	1/2 Kohoutková Miluše	Na Spojce 243/5, Komárov, 747 70 Opava	9 318		9 318	4 659	4 656,5	-3	orná půda	28,95%	1.
	1/2 Štěpán Tomáš	9.května 426, 747 87 Budišov nad Budišovkou				4 659	4 656,5	-3			
					32 186	32 186	32 099	-87	vše orná půda	100,00%	

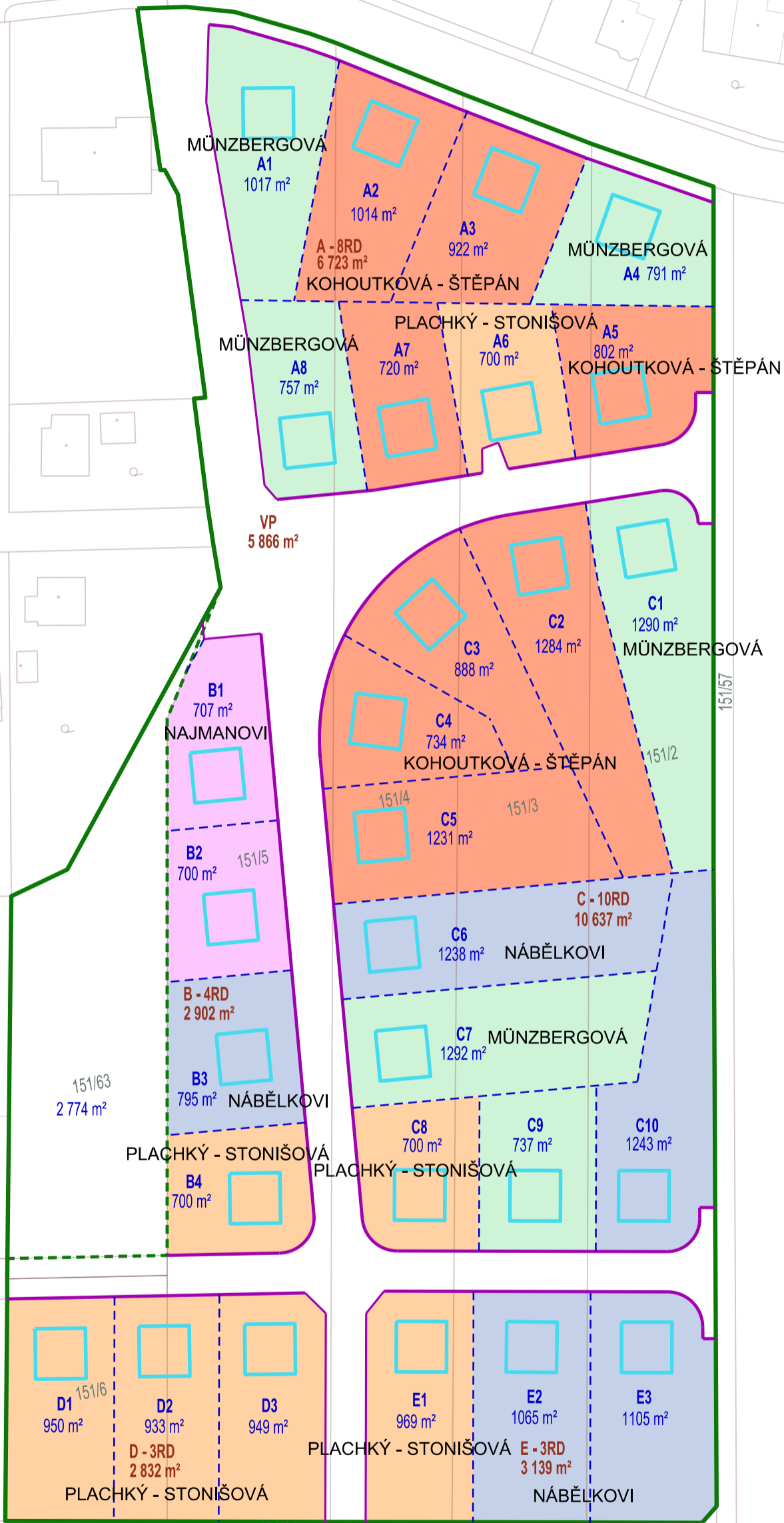
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ CELKEM 3,49 ha

ŘŮ bez vyloučené plochy:

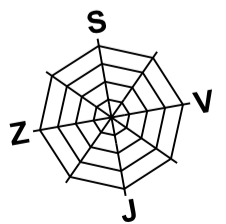
Katastr nemovitostí (KN) 32 186 m²

Katastrální mapa (KM) 32 099 m²

o 87 m² méně



Nová Lhota
Lhota u Opavy 680991



US1 LHOTA U OPAVY: MODELOVÝ PŘÍKLAD ZMĚN VLASTNICKÝCH VZTAHŮ
návrh nového dělení pozemků

6a

návrh

pořadí	jméno vlastníka	procentuální podíl na řů dle KN	velikost pozemků - procentuální podíl dle KN promítnutý do KM v m ²	plochy pro RD v m ²	podíl na VP v m ²	kontrolní součet v m ²	počet nových parcel	označení nových parcel
1.	Kohoutková Miluše	28,95%	9 293	7 595	1 698	9 293	8	A2,A3,A5,A7,C2-C5
	Štěpán Tomáš							
2.	Stonišová Naděžda	22,49%	7 220	5 901	1 320	7 220	7	A6,B4,C8,D1-D3,E1
	Plachký Ladislav							
3.	Münzbergová Naděžda	22,43%	7 199	5 884	1 316	7 199	6	A1,A4,A8,C1,C7,C9
4.	Nábělek Miroslav a Marie	20,76%	6 665	5 447	1 218	6 665	5	B3,C6,C10,E2,E3
5.	Najmanovi Ing.Michal a Vendula	5,36%	1 721	1 407	315	1 721	2	B1,B2

	100,00%	32 099	26 233	5 866	32 099
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ CELKEM dle KM	100,00%	32 099	26 233	5 866	

kontrola

Pozn.: Procentuální podíl je spočítán dle údajů v KN a je přizpůsoben výměrám dle KM, které jsou pro celé řů o 87 m² menší.

Tolerance zaokrouhlení - 1m².

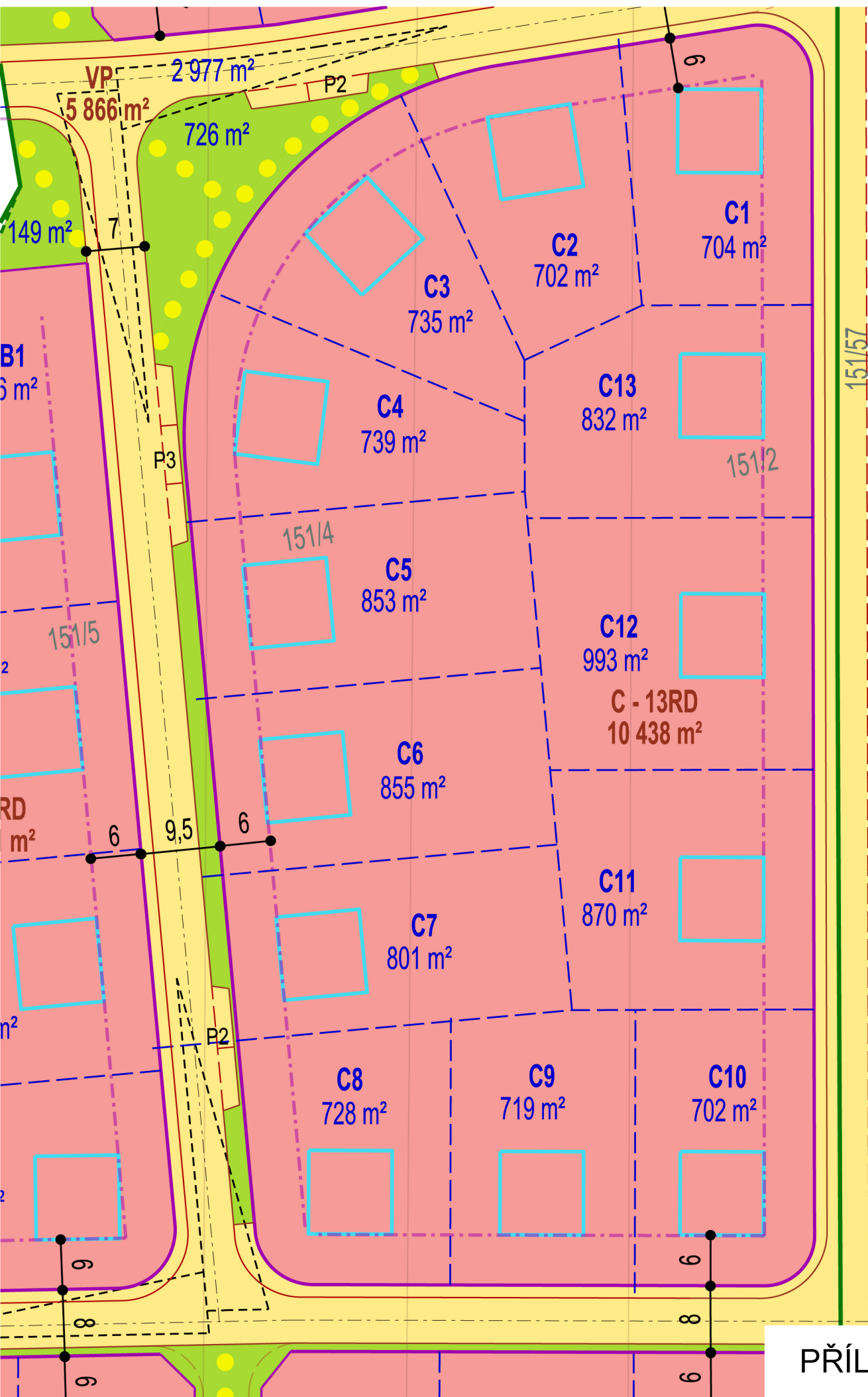
D. DOKLADOVÁ ČÁST

Obsah:

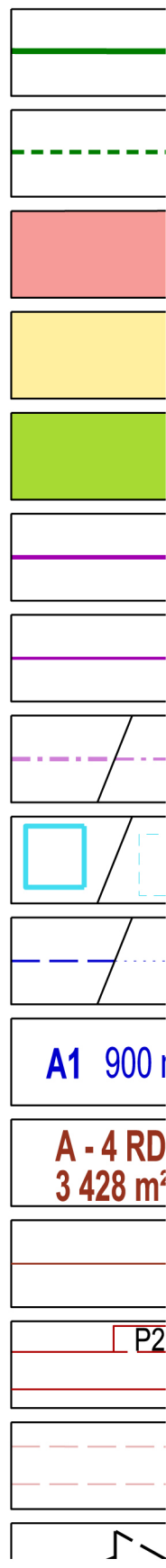
- Příloha č.1: varianta A2
- Příloha č.2: popis variant A, B a C
- Příloha č.3: připomínky manželů Najmanových
- Příloha č.4: prezenční listina z projednání US 1 s vlastníky pozemků v řů ze dne 15.11.2021
- Příloha č.5: DÚR „Lhota – M.Lazce, propoj VN 390 a VN 396, VNv“ – Ing. Kaluža, úprava 4 / 2022
- Příloha č.6: prezenční listina z projednání US 1 s vlastníky pozemků v řů ze dne 28.3.2022
- Příloha č.7: zápis z projednání dne 28.3.2022
- Příloha č.8: rozdělení parcel projednávané dne 28.3.2022

Vyjádření dotčených orgánů státní správy a správců inženýrských sítí:

1. MMO – koordinované stanovisko
2. Vyjádření ČEZ distribuce, a.s.
3. Vyjádření GasNet,s.r.o.
4. Vyjádření SmVaK,a.s.



LEO



PŘÍLOHA č.1

Dobrý den všem vlastníkům pozemků v řešeném území (řů) US1 Lhota u Opavy,

Dne 15.11.2021 byl s vámi na Obecním úřadě v Háji ve Slezsku projednáván návrh řešení územní studie US1. Projednáváný návrh vám tehdy nebylo možno poskytnout v kopiích vzhledem k jeho neúplnosti, navíc se paní Münzbergová schůzky nemohla zúčastnit a byla kontaktována pouze telefonicky bez možnosti prohlédnout si rozpracovaný návrh.

Nyní je tento návrh upraven dle veškerých požadavků ostatních specialistů, kteří se na územní studii podílejí (doprava, inženýrské sítě). Tímto došlo k některým spíše drobnějším změnám. Zasíláme proto upravený (na schůzce) předložený návrh – pouze výkresy a tabulky týkající se změn vlastnických vztahů v řů. Jedná se o modelový příklad nového rozdělení pozemků s podílem všech vlastníků na veřejných prostranstvích. Pokud by tato varianta (označme ji varianta A) přicházela v úvahu, pak si můžete po vzájemné dohodě pozemky navzájem vyměňovat, kupovat a prodávat.

Pokud s návrhem v této podobě nebudete souhlasit (pan Najman projevil nesouhlas již na schůzce a je ochoten uhradit protinávrh dle vlastních představ), pak se tady naskytují další 2 možnosti (varianta B a C), týkající se vždy zahrnutí nebo nezahrnutí pozemků pana Najmana do řešení US1:

Varianta A (zaslaná) – pozemek Najmanových (pč.151/63 bez vymezené jižní části pozemku určené v ÚP pro komunikaci) je v rozsahu platného stavebního povolení (SP) z návrhu US1 vyloučen (VyP – vyloučená plocha v rozsahu SP) a zbytek pozemků ve vlastnictví Najmanových (pč.151/6) byl ponechán jako součást výpočtů US1. Jedná se o právě zaslanou a na schůzce projednávanou (nyní nepatrně upravenou) variantu.

Varianta B – pozemky Najmanových lze celé zahrnout do výpočtů US1, jedná se o spravedlivé přerozdělení všech vkládaných ploch v rámci řů US1, stavební povolení by takto muselo přestat platit – otázkou je, jakým způsobem by bylo možné platné SP zrušit.

Varianta C – příští změnou ÚP vypustit všechny pozemky Najmanových z řů US1 a územní studii včetně dohody o parcelaci (DP1) upravit a přepočítat dle nově nastálé situace. Pozemek komunikace vedoucí přes pozemky Najmanových by byl v souladu s ÚP ponechán pro plochy veřejných prostranství, ale nebyl by již součástí výpočtů.

Pokud se neshodneme na 100% účasti na další informační schůzce konané na Obecním úřadě v Háji ve Slezsku, pak budeme muset v projednávání pokračovat touto korespondenční formou.

Odešlete tedy prosím vaše písemné věcné odpovědi a konstruktivní připomínky všem dnešním adresátům, pokud možno do týdne.

Prosím potvrďte mi obratem, zda jste e-mail obdrželi.

Se srdečným pozdravem,

Ing.arch. Eva Stará – projektant US1

Dobrý den paní Ing. arch. Stará,

velmi děkujeme za zaslání emailu s informacemi.

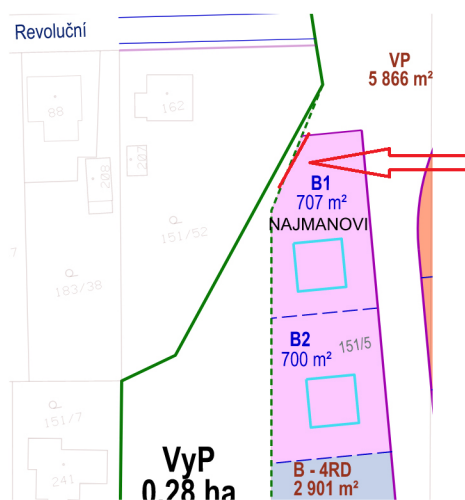
Po velmi bouřlivé víkendové diskuzi s manželkou jsme se rozhodli opustit naši původní variantu.

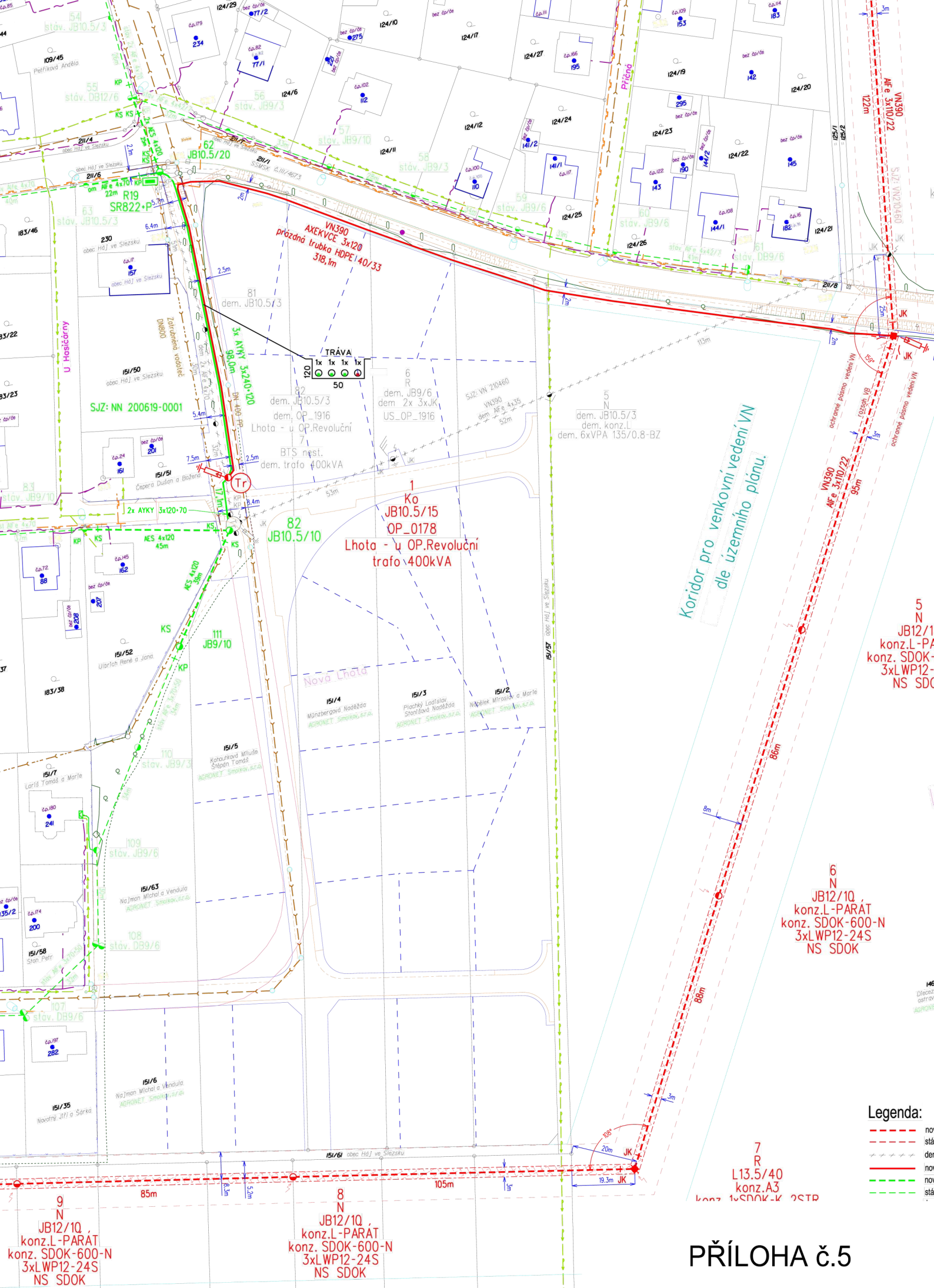
K vámi zasláné variantě A máme tyto připomínky:

1. Chtěli bychom pozemky B3 a B4 místo B1 a B2, pochopitelně výměra bude adekvátně přizpůsobena.
2. Chtěli bychom kousek pozemku v místě zobrazeném v příloze, tak aby jej bylo možné spojit s našim pozemkem 151/63 tak, aby hranice pozemku B1 byla rovnoběžně s našim pozemkem s odstupem 2 metry, aby bylo možné jít do plochy VP z tohoto místa.
3. Třetí připomínku musíme prokonzultovat s odborníkem, který se v příštím týdnu vrací z dovolené. Jakmile budeme mít jeho vyjádření, obratem Vám zašleme naše stanovisko.

S pozdravem

Michal a Vendula Najmanovi





Koridor pro venkovní vedení VN
dle územního plánu.

- Legenda:
- stá
 - stá
 - der
 - nov
 - stá

9
N
JB12/10,
konz.L-PARAT
konz. SDOK-600-N
3xLWP12-24S
NS SDOK

8
N
JB12/10,
konz.L-PARAT
konz. SDOK-600-N
3xLWP12-24S
NS SDOK

7
R
L13.5/40
konz.A3
konz. SDOK-k 2STR

6
N
JB12/10,
konz.L-PARAT
konz. SDOK-600-N
3xLWP12-24S
NS SDOK

5
N
JB12/1
konz.L-PA
konz. SDOK-
3xLWP12-
NS SDOK

Lhota - u OP.Revoluční
trafo 400kVA

1
Ko
JB10.5/15
OP_0178


PŘÍLOHA č.5

z projednávání podmínek územního plánu v k.ú. Lhota u Opavy plocha US 1 a DP 1

Datum konání: 28.03.2022 v 17,00 hodin

Přítomni:

Karel Palovský, starosta obce



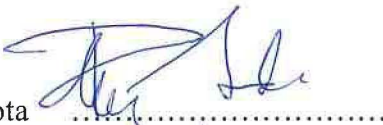
Nábělek Miroslav, K Mlýnu 142, 747 92 Háj ve Slezsku – Lhota

.....

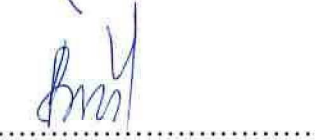
Nábělková Marie, K Mlýnu 142, 747 92 Háj ve Slezsku – Lhota



Plachký Ladislav, Komenského 40, 747 92 Háj ve Slezsku – Lhota



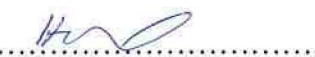
Stonišová Naděžda, Polní 1801/32, 746 01 Opava – Předměstí



Münzbergová Naděžda, Šalvějova 427, 252 42 Jesenice – Osnice



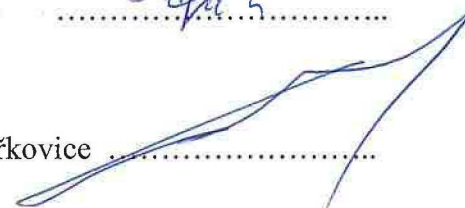
Kohoutková Miluše, Na Spojce 243/4, 747 70 Opava – Komárov



Štěpán Tomáš, 9.května 426, 74787 Budišov nad Budišovkou



Najman Michal Ing., Na Landeku 668/10, 725 29 Ostrava – Petřkovice



Najmanová Vendula, U Hasičárny 24, 747 92 Háj ve Slezsku – Lhota



00Dr. Jaroslav Čížek



EVA STARÁ



MARTIN ŠMETHL, technik obce



Zápis ze schůzky svolané Obcí Háj ve Slezsku s vlastníky pozemků v řešeném území Územní studie US1 Lhota u Opavy:

Datum konání: 28. 03. 2022 od 17:00 hodin

Přítomní: viz příloha prezenční listina, chybí pouze pan Nábělek, který je zastoupen paní Nábělkovou, která je rovněž účastníkem (vlastníkem)

Začátek 17:00

Vystoupil JUDr. Gilar s tím, že bude zastupovat ve věci manžele Najmanovy. Po chvíli dohadování, kdy proti tomu padaly námitky se od dohadování ustoupilo. Jelikož se nedošlo k žádnému závěru ve věci zastupování, JUDr. Gilar zůstal přítomen jednání.

Starosta zahájil schůzku přivítáním všech a prohlásil, že doufá jejím úspěšným zakončením. Prohlásil, že pokud nedojde ke shodě, mohou si vlastníci nechat zpracovat na své náklady jiný návrh územní studie, který může v Evidenci územně plánovací činnosti nahradit dnes předložený návrh, musí však být urbanisticky i ekonomicky rovnocenný nebo lepší.

Slovo dostala paní Stará, která vyslovila zklamání z e-mailové a telefonické komunikace po minulém schůzce 15.11.2021, kdy někteří vlastníci ani nereagovali. Pokud nebyl zájem ze strany vlastníků, nedohodli se ani na případných směnách, byla vyhotovena tato studie, kdy obec splnila svoji část. Do doby podepsání dohody o parcelaci je na území nepřímá stavební uzávěra s tím, že na případné stavby nemůže být vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Domluvili se se starostou, že na dnešek připraví 1 výtisk hotové verze studie, kdy se mohou ostatní vyjádřit v připomínkách a pokud dojde k nějaké dohodě, může se tato poupravit. Vysvětlila další postup, kdy se vyhotoví 3 paré studie, jedno se předá Magistrátu města Opavy, kde bude proveden vklad územní studie do evidence územně plánovací činnosti a stane se neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

Od pana Najmana přišla 30.1.2022, kdy už se územní studie projednávala se správcem inženýrských sítí a byla již skoro hotová, námitka, že jeho pozemek by měl mít údajně větší hodnotu než všech ostatních. S tímto paní Stará zásadně nesouhlasí a neví, jak ostatní vlastníci. Jedná se o pole stejné jako mají ostatní, možná se pan Najman domnívá, že umístění pozemku je u příjezdové komunikace a jsou tam inženýrské sítě apod., ale územní studie je řešena tak, že dojde ke kompletnímu výmazu všech parcel v řešeném území a vyhotoví se nová parcelace, kdy se vypočítá procentuálně spravedlivé rozdělení pozemků dle výměr stávajících pozemků vlastníků a nové pozemky budou rozděleny na stavební parcely a společnou parcelu určenou pro veřejné prostranství. Dala slovo panu Najmanovi.

Slovo si vzal za pana Najmana JUDr. Gilar.

Předem vysvětlil panu Najmanovi, aby se k projektu přistupovalo tak ať dojde k dohodě. Pan Najman ustoupil od původního záměru prozatím, ale má jiný požadavek, který projekt neohrozí, ale finančně neskončí tam, kde by nechtěl. Zastává názor, že manželům Najmanovým by měl náležet stavební pozemek v poměru 1:1, tzn. že navrhuje výměnu jejich stávající plochy za jinou stejné výměry.

Paní Stará nesouhlasí se směnou, protože musí dávat podíl na veřejné prostranství.

JUDr. Gilar pokračuje, že pan Najman vybuduje si na své náklady cestu a ostatní si vezmou zbytek a on si smění 1:1 pozemek.

Chce upozornit na finanční stránku věci, do budoucna je to bude stát spoustu financí. Potřebují silný subjekt, který do toho půjde.

Pan Plachký se vložil s tím, že se něco rýsuje, ale nejdříve musí být dohodnutá parcelace. Až toto bude dořešeno, teprve se někdo musí oslovit. A bylo domluveno na jedné schůzce, že se bude jednat buď s developerem, nebo s obcí. Obrátil se na starostu a ten prohlásil, že o tom byla řeč a záleželo by na názoru členů zastupitelstva.

JUdr. Gilar vysvětloval, že se mají dohodnout, ale uvědomit si, co se bude dít po dohodnuté parcelaci. Měli by si vyhotovit po dohodě smlouvu, o tom v jakých procentech jsou nejen finanční podíly, ale dohodnout se na plánovací smlouvě.

Paní Stará se vložila, že se momentálně nebavíme o tom, že by se pozemky prodaly developerům, ani o financích, které bude nezbytné investovat do komunikací a inženýrských sítí, momentálně se bavíme pouze o dohodě o parcelaci, která bude řešit přeparcelaci řešeného území, kdy se z pozemků stanou pozemky stavební.

Pan Plachký by chtěl vědět, konkrétně, jaké pozemky chce pan Najman směnit.

Paní Stará vysvětlila, pan Najman chce za své pozemky získat jiné zcela stejné výměry a nebude se účastnit podílu na veřejném prostranství.

JUdr. Gilar podotkl, že pan Najman se bude účastnit tím, že poskytne danou plochu a těch 50-60 m cesty příjezdové vybuduje na své náklady.

Paní Stará se vyjádřila, že se to musí přepočítat, ale Judr. Gilar oponoval, že nemusí, jelikož se chtějí dohodnout.

Došlo k delšímu dohadování mezi účastníky.

Paní Stará ukončila dohadování a prohlásila, že musí dojít k základní dohodě mezi vlastníky, a to rozdělení parcel.

Upozorňuje, že také může dojít k tomu, že manželé Najmanovi nebudou souhlasit, vyčlení se celý jejich pozemek, vyloučí se ze studie a dojde ke změně územního plánu a všechny tyto zásahy do dokumentací musí někdo zaplatit. Z jejího pohledu by byla škoda vypustit řešené území US1 z územního plánu a vrátit tak pozemky do zemědělské půdy. Pokud by se dnes vlastníci nedohodli nebo by se navrhlo změnit územní plán, i tak vložíme a zaregistrujeme územní studii, protože tak musí být učiněno v jistém časovém horizontu. Vlastníci tak mají nějaký čas na rozhodnutí. Pokud se v nějakém časovém horizontu nedomluví a nepředloží vlastní územní studii stejnou nebo lepší, pak obec také může rozhodnout, že se na území nic neděje a projekt tímto skončí.

Slova se ujala paní Münzbergová, která nesouhlasí s umístěním jí určených pozemků. Pokud nedojde ke změně, dohodu o parcelaci nepodepíše.

p. Plachký tedy rozebral situaci, že jde o dva problémy, a to manželé Najmanovi a nesouhlas s jejich podílem na veřejném prostranství a paní Münzbergová nesouhlasí s přidělením nevýhodných parcel.

Dále se jednalo o možnosti zapojení polní cesty a posunutí komunikace v rámci území vlastníků, tím by se zmenšily pozemky staveb a bylo by více komunikací. Pro obec by to bylo velice nákladné a neekonomické.

Starosta apeloval na dohodu mezi vlastníky. Vidí to tak, že jiná cesta není než se domluvit.

Další jednání probíhalo v diskuzi, kdy manželé Najmanovi vysvětlovali jejich požadavek o tom, že chtějí 300 m² od ostatních vlastníků. Chtějí celistvý svůj pozemek, který má tu výměru, kterou má

ted'. Pokud se všichni nedomluví, nevádí jim, že se spadne zpět do zemědělské oblasti, vybudují si sad. Oni chtějí jen všem vyjít vstříc, a požadují výměnu 1:1.

Dále se probírala otázka, jestli by se nedalo využít buď obecní cesta, nebo vést komunikaci středem.

Od těchto možností se ustoupilo po diskuzi s paní Starou. Dle vyhlášky musí být na každé 2 ha zastavitelné plochy 1000 m² veřejné zeleně.

Postup by měl být takový, že by se měl podepsat zápis o tom, že jsou vlastníci schopni se domluvit na parcelaci.

Paní Stará oslovila vlastníky, jestli souhlasí s tím, aby se přepočítaly podíly vlastníků s tím, že je možná budou mít nižší z důvodu vyhovění manželů Najmanových, aby jejich podíl byl 1:1.

Neexistuje žádný projekt, jak bude řešena ta cesta, u které se Najmanovi zavázali vybudovat na své náklady.

JUDr. Gilar prohlásil, že Najmanovi vloží cestu do majetku ostatních a vybudují na své náklady a vymění plochu za plochu.

p. Plachký si vzal slovo a obrátil se na ostatní vlastníky. Na minulé schůzce se mluvilo o tom, že se také může studie vypracovat tak, že manželé Najmanovi si nechají své a cesta se zaslepí a udělá se to jinak.

Starosta oponoval, že se situace změnila. Ted' je udělaná studie, která již s cestou počítá. Diskutovalo se též o tom, že přeložka vzdušného vedení VN může být součástí velkého projektu, který vede až do Mokřích Lazců a čeká na rozhodnutí vlastníků, zda v řešeném území proběhne přeparcelace nebo nikoliv.

Pan Plachký znovu k vlastníkům s dotazem, jestli je někdo proti parcelaci. Všichni byli pro parcelaci, ale s tím, že paní Münzbergová nesouhlasí s přidělením a manželé požadují své. Musí se tedy rozhodnout, jestli cestu zaslepit a nějak udělat nebo jestli dát p. Najmanovi 300 m².

Starosta připomněl, že manželé Najmanovi stávají a stavební povolení dostali proto, že se zavázali, že cesta vždy bude sloužit jako cesta a nebudou tyto problémy dělat. Dále se nebude s nimi o tom bavit. Rada obce vyšla vstříc a podepsal se nějaký záznam, kde s tímto souhlasili.

Ano, my jsme čestně prohlásili, že se majetkově vypořádáme. A to je dle nich, 1:1.

Paní Stará uzavírá, že z toho celkově vyplývá, že obec bude muset jít cestou změny územního plánu. Zaeviduje se tato územní studie a až se všichni vlastníci domluví a bude také více požadavků na změnu územního plánu, tak zastupitelstvo rozhodne o jeho změně.

Pan Plachký podotknul, že se záležitost časově hodně posune, a to my nechceme. Co tedy máme udělat?

Paní Stará odpověděla, že se domluvit s manželi Najmanovými, aby jim zůstal ten pruh (=stávající pozemky Najmanových), ale oni musí dohodu o parcelaci podepsat, že s ní souhlasí. Opavský úřad trvá na tom, že v rámci řešení parcelace musí dohodu podepsat všichni vlastníci, a to i ti, kteří jsou z procesu vyloučení. A také je potřeba se domluvit s paní Münsbergovou o směně, nebo jiném řešení.

Bude se teda podepisovat tento zápis jako souhlas s parcelací v předložené podobě, ale když pak přijdou s jinou, která bude stejná, nebo lepší než tato, bude reflektována. Dotaz zní, jestli je záměr, jestli chtějí prodat pozemky jako celek nějakému developerovi.

Pan Plachký prohlásil, že je to jedna z variant. Pak se zeptal ostatních vlastníků, jestli chce někdo směnit pozemky.

Paní Najmanová se ptá, na základě čeho byly přiděleny zrovna takové pozemky. Např. paní Münzbergové.

Paní Stará vysvětluje, že se snaží přidělení pozemků udělat tak, aby vyšly pro jednotlivé vlastníky výměry přesně dle vypočtených procentuálních podílů a snažila se je dát vždy do jedné plochy z důvodu možného prozatímního obhospodařování a aby byly všechny plochy přístupné z veřejných komunikací nebo polních cest. Není to jednoduchá věc.

Paní Münzbergová prohlašuje, že několik měsíců komunikuje s paní Starou a stejně dostala takové pozemky jaké má.

Paní Stará vysvětluje, že studii zaslala všem vlastníkům a oni se měli vyjádřit a dohodnout na případných změnách, což nikdo neudělal. Tyto změny je ochotna překreslit dle dohod, ale zatím je měnit nemohla, aniž by měla domluvený souhlas ostatních vlastníků.

Nemá problém s tím, že ty její parcely rozdělí mezi ostatní vlastníky, každému smění jeden znevýhodněný. Je to ohledně vedení VN a ochranného pásma, kde by se nesmělo stavět.

Záleží na domluvě vlastníků. S tím by paní Münzbergová souhlasila.

Jednalo by se o pozemky A5, A6, C1, C2 a C10, který je manželů Nábělkových.

Pan Šmehýl upozorňuje, že ty dráty by tam zůstaly jedině, pokud by tam zůstalo pole. Pokud se bude stavět, dráty půjdou do země.

Starosta shrnul, že zatím se tedy vlastníci shodli na směně pozemků s paní Münzbergovou, ale jestli Najmanovi budou mít 1721 m² stavebních pozemků a budou tak mít dnešní výměru o 315 m² menší, ty jdou do společných prostor, nebo budou souhlasit se směnou 1:1, se zatím nedohodli.

Manželé Najmanovi vysvětlovali paní Staré, že nepostupovala tak, aby se hned na začátku řešily požadavky vlastníků, jak zakreslit jednotlivé parcely, následovalo dohadování.

Paní Najmanová se obrátila na vlastníky s tím, že když přistoupí na to, že jim dají 300 m², tak bude platit studie, nemusí čekat dlouhé roky na nový uzemní plán a než je vyjmou z jednání.

Po delším dohadování navrhla paní Münzbergová, že by tedy navrhli takový kompromis a to půlku, tzn. 150 m², manželé Najmanovi nesouhlasí, dobře, ostatní ještě zváží situaci.

Manželé Najmanovi odešli bez podpisu tohoto zápisu.

Ostatní vlastníci se dohodli, že si nechají projít hlavou nabídky a znovu se sejdou s tím, že paní Münzbergová se může zúčastnit on line.

Závěr : Vzhledem k tomu, že dohodě brání dvě námítky, a to paní Münzbergové ohledně rozdělení parcel a manželů Najmanových, kteří požadují výměnu pozemku 1:1 s nabídkou cesty zhotovené na jejich náklady, došlo k této dohodě:

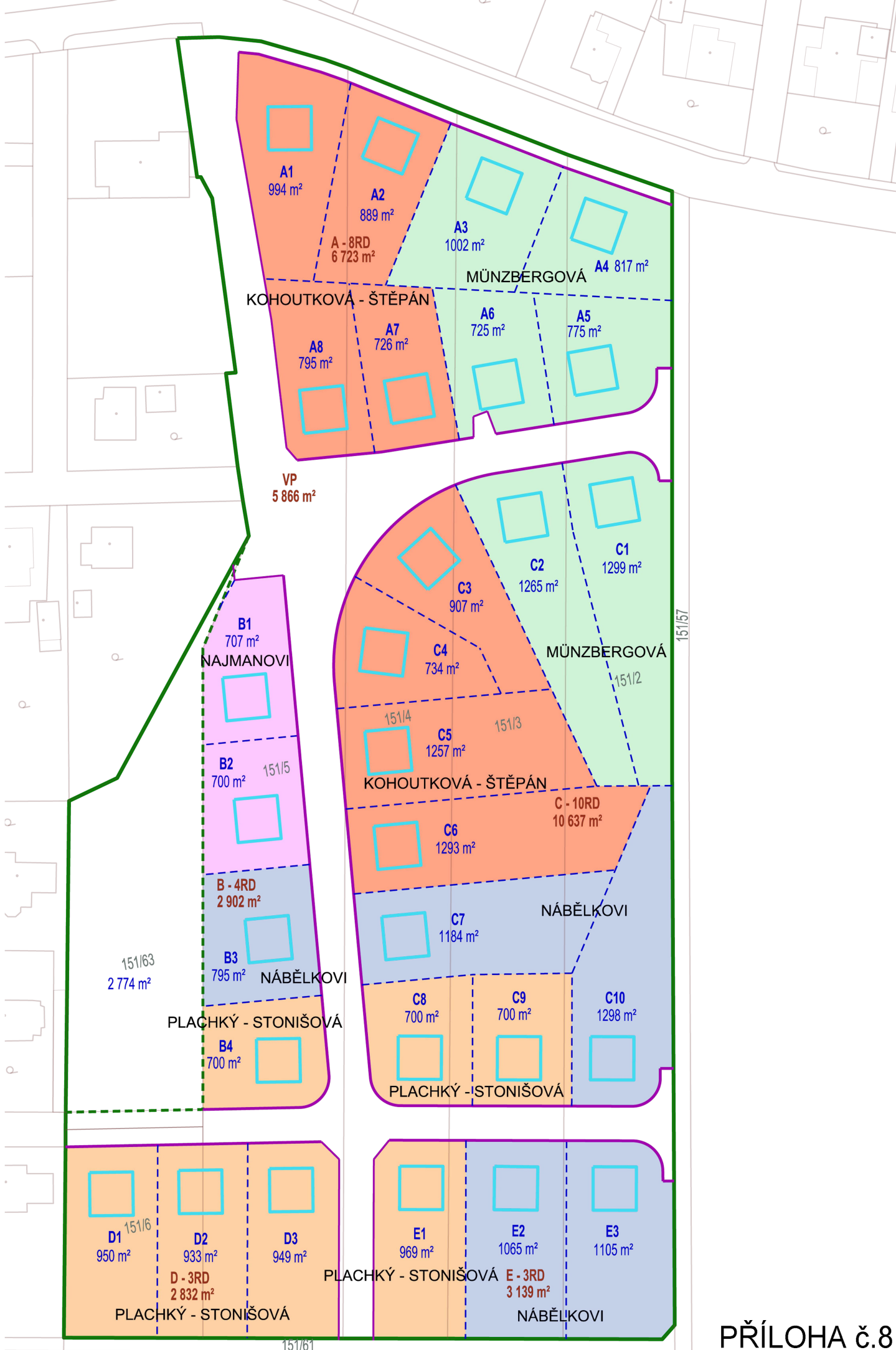
1.

Vlastníci se dohodli s paní Starou, že aktualizuje studii, aby se rozdělily mezi ostatní znevýhodněné pozemky

2.

Vlastníci si promyslí, jaký návrh předloží manželům Najmanovým.

Konec: 20:00 hodin



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



MMOPX01X39DZ

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

746 01 Opava, Horní náměstí 382/69

Váš dopis zn:

Ze dne:

Spisová značka: **ŽP/22503/2021/DoL**

Naše značka (Č.j.): **MMOP 6972/2022**

Vyřizuje: **Ing. Domesová Ludmila**

Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: **553 756 876**

Fax: **553 756 141**

E-mail: **ludmila.domesova@opava-city.cz**

Datum: **14.1.2022**

I. KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát města Opavy, příslušný podle § 61 odst. 1 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 17.12.2021 podal

Ing. arch. STARÝ JOSEF, IČO 43563791, Hrabinská č.p. 445/10, 737 01 Český Těšín 1
(dále jen "žadatel"),

ve věci vydání koordinovaného stanoviska k záměru:

žádost o KS - "Vyjádření k Územní studii US1 na k.ú. Lhota u Opavy"
Háj ve Slezsku, Lhota u Opavy

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/63 v katastrálním území Lhota u Opavy.

Popis záměru:

Závazné stanovisko se vydává ve smyslu stavebního zákona pro: vyjádření k Územní studii US1 na katastrálním území Lhota u Opavy. Územní studie byla vyhotovena na základě Zadání zpracovaného pořizovatelem v květnu 2021 a je zpracována pro lokalitu, která je Územním plánem Háj ve Slezsku určena k prověření a upřesnění formou územní studie a podmíněna dohodou o parcelaci. Plocha řešeného území zahrnuje dle ÚP plochy označené jako BI-Z4 a P-Z4. Řešené území se nachází v katastrálním území Lhota u Opavy a zahrnuje následující celé parcely: parc. č. 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6 a 151/63. Severní strana řešeného území je vymezena silnicí III/4673 s jednostrannou zástavbou RD, západní strana navazuje na areál hasičské zbrojnice a stávající zástavbu rodinných domů u ulic Revoluční a Horní, jižní a východní strana navazuje na volné zemědělsky využívané plochy. Plocha územní studie US1 je tvořena zastavitelnými plochami BI-Z4 a P-Z4 a koridorem KT-02. BI-Z4 je plocha určená pro individuální bydlení, plocha P-Z4 je plocha veřejného prostranství. Koridor KT-02 je v řešeném území určen pro kabelové vedení VN 22kV. Jižní strany řešeného území se dotýká koridor technické infrastruktury určený pro vzdušné vedení VN 22kV a plocha krajinné zeleně KZ-02, která je určena pro protierozní a protipovodňovou ochranu zastavěného a zastavitelného území.

a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 4 odst. 2 a 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto **koordinované závazné stanovisko** pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

1. Ochrana přírody a krajiny

Oddělení ochrany přírody a krajiny odboru životního prostředí jakožto orgán ochrany přírody (dále jen "orgán ochrany přírody") k uvedenému záměru vydává podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZOPK"), na základě § 90 odst. 16 ZOPK ve spojení s § 65 ZOPK, následující vyjádření:

Při projektování záměru budou maximálně respektovány stávající dřeviny. Je nutné postupovat v souladu s Technickou normou ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

V dalších fázích projekční přípravy bude nutné požádat o závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu podle § 12 odst. 2 ZOPK.

Bc. Michaela Pilná

2. Ochrana lesa

Ochrana lesa

Magistrát města Opavy, odbor životního prostředí, jako orgán státní správy lesů (dále jen "správní orgán") věcně příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. a) a § 48 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "lesní zákon") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), v souladu s ustanovením § 154 správního řádu sděluje, že k dokumentu "Územní studie US1 - Lhota u Opavy", která má být realizována na pozemcích parc. č. 151/2, parc. č. 151/3, parc. č. 151/4, parc. č. 151/5, parc. č. 151/6, parc. č. 151/63, v k.ú. Lhota u Opavy, okres Opava, nemá ve smyslu lesního zákona žádné připomínky.

Ochrana myslivosti

Magistrát města Opavy, odbor životního prostředí, jako orgán státní správy myslivosti (dále jen "správní orgán") věcně příslušný podle § 57 odst. 4 a § 60 v návaznosti na § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o myslivosti") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") v souladu s ustanovením § 154 správního řádu sděluje, že k dokumentu "Územní studie US1 - Lhota u Opavy", která má být realizována na pozemcích parc. č. 151/2, parc. č. 151/3, parc. č. 151/4, parc. č. 151/5, parc. č. 151/6, parc. č. 151/63, v k.ú. Lhota u Opavy, okres Opava, nemá ve smyslu zákona o myslivosti žádné připomínky.

Ing. Jindřich Hrbáč

3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, **jsou záměrem dotčeny**. Dotčený orgán vydává k tomuto záměru souhlasné závazné stanovisko.

Záměrem je územní studie US1 v katastrálním území Lhota u Opavy, k prověření dělení pozemku na plochy pro výstavbu rodinných domů (28 ks) a plochy veřejného prostranství, na pozemcích parc.č. 151/2 - orná půda, 151/3 - orná půda, 151/4 - orná půda, 151/5 - orná půda, 151/6 - orná půda, 151/63 - orná půda v k.ú. Lhota u Opavy. Plocha řešeného území zahrnuje dle ÚP plochy označené jako BI-Z4 a P-Z4. Řešené území má rozlohu 3,21 ha.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu nemá k územní studii pro plochu BI-Z4 a P-Z4 připomínky. Pro jednotlivé záměry (např. stavby komunikací, zpevněných ploch a rodinných domů) bude zapotřebí požádat o souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. K žádostem podaným zdejšímu odboru bude potřeba doložit náležitosti dle § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Ing. Martínková Hana

4. Ochrana vod

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 104 odst. 9, § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, **jsou záměrem dotčeny.**

Dotčený orgán vydává k tomuto záměru souhlasné závazné stanovisko za těchto podmínek:

- Bude vyřešena problematika zaplavování lokality srážkovými přívalovými vodami.

Záměrem je územní studie US1 v katastrálním území Lhota u Opavy, k prověření dělení pozemku na plochy pro výstavbu rodinných domů (28 ks) a plochy veřejného prostranství.

Vodoprávní úřad při posuzování záměru vycházel z následujících podkladů:

- územní studie - vypracoval: Ing. arch Josef Starý, Ing. arch. Eva Stará, prosinec 2021.

Vodoprávní úřad posoudil záměr tak, že mohou být dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem, a proto vydal závazné stanovisko, ve kterém stanovil podmínku pro předloženou územní studii.

Vodoprávní úřad na základě výše uvedeného zjistil, že uskutečněním územní studie by nemělo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů v dotčené oblasti chráněných vodním zákonem. Na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící vydání kladného závazného stanoviska k územní studii.

Vodoprávní úřad posoudil podle § 23a vodního zákona, že záměr nezhorší stav vodního útvaru ani nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Ing. Svatava Chalabalová

5. Silniční správní úřad

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, **jsou záměrem dotčeny.** Dotčený orgán vydává k tomuto záměru souhlasné závazné stanovisko.

Magistrát města Opavy, odbor dopravy, vykonávající podle ust. § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, přenesenou působnost, stanovenou mu ustanovením § 40 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích") a vyhlášky č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jako věcně a místně příslušný silniční správní úřad v pozici speciálního stavebního úřadu, vydává souhlasné stanovisko pro: vyjádření k "Územní studii US1 na katastrálním území Lhota u Opavy" v katastrálním území Lhota u Opavy na pozemcích parc. č. 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/63.

Magistrát města Opavy, odbor dopravy doporučuje po změně územního plánu obce Háj ve Slezsku, doplnit studii o prodloužení MK ul. Revoluční (dle návrhu) s napojením na sil. III/4673 ul. Opavská v křižovatce s MK ul. Příčná, pro lepší a bezpečnější zajištění dopravní obslužnosti.

Odůvodnění:

Zdejší speciální stavební úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci k "Územní studii US1 na k.ú. Lhota u Opavy", kdy dospěl k závěru, že navrhovaným řešením stavebního záměru dojde k dotčení zájmů chráněných zákonem o pozemních komunikacích a stavebním zákonem. Na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící vydání kladného stanoviska k řešení lokality označené v ÚP obce Háj ve Slezsku plochy jako BI-Z4 a P-Z4.

Bc. Rudolf Klapetek

6. Památková péče

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **nejsou záměrem dotčeny.**

Magistrát města Opavy, odd. památkové péče není v dané věci dotčeným orgánem státní památkové péče, protože na území řešeném návrhem Územní studie US1 v k. ú. Lhota u Opavy (lokality označené v ÚP obce Háj ve Slezsku plochy jako BI-Z4 a P-Z4) se nenacházejí dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kulturní památky prohlášené a evidované v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR a nejsou zde vyhlášena památkově chráněná území.

Ing. Lucie Marcalíková

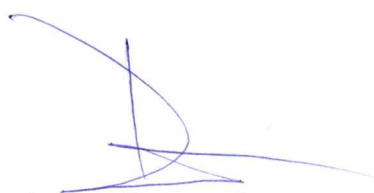
Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 17.12.2021 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k uvedenému záměru. Podkladem pro vydání koordinovaného závazného stanoviska byla předložená dokumentace záměru (zpracovatel: Ateliér S2, IČO 43563791, Hrabinská č.p. 445/10, 737 01 Český Těšín 1).

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto **koordinované závazné stanovisko**.

Poučení:

Proti tomuto koordinovanému závaznému stanovisku se nelze odvolat. Ve smyslu § 149 odst. 7 správního řádu se proti **obsahu tohoto koordinovaného závazného stanoviska** lze odvolat jen prostřednictvím odvolání proti konečnému rozhodnutí ve věci, jehož je toto stanovisko podkladem. Jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.


Ing. Ludmila Domesová
oprávněná úřední osoba



Obdrží:

Ing. arch. STARÝ JOSEF, Hrabinská č.p. 445/10, 737 01 Český Těšín 1

ARKO - projekční kancelář s.r.o.
Teslova 1129/2B
Ostrava
702 00

D0000000101646621401

VÁŠ DOPIS ZNAČKY	NAŠE ZNAČKA	LINKA	MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE
001122550387	4121900472	800 850 860	Plzeň 10. 1. 2022

Vyjádření Provozovatele distribuční soustavy k žádosti o připojení č. 4121900472

Vážený zákazníku,

k Vašemu požadavku na připojení lokality odběrných míst na adrese Háj ve Slezsku, kat.území: Lhota u Opavy, parc.č.151/2, 747 92 Háj ve Slezsku ze dne 17. 12. 2021 Vám sdělujeme, že Vaše žádost o připojení nespĺňuje některé náležitosti dle vyhlášky, o podmínkách připojení k elektrizační soustavě, ve znění pozdějších předpisů. Proto jí nelze vyhovět zasláním návrhu smlouvy o budoucí smlouvě o připojení nebo smlouvy o připojení (dále jen „Smlouva“). S ohledem na tuto skutečnost a aktuální stav distribuční soustavy stanovujeme proto pouze předpokládané podmínky připojení.

Předpokládáme, že bude nutné provést úpravu zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem bude společnost ČEZ Distribuce, a. s. Předpokládané úpravy zařízení distribuční soustavy provedeme následujícím způsobem:

Pro napojení lokality, je nutno realizovat úpravu distribuční sítě. Provede se : 1. Náhrada distribuční stanice číslo DTS OP_1916 za jednosloupovou konstrukci s transformátorem 400kVA, RNN 630A, 8 vývodů. 2. Rozšíření zemního kabelového vedení kabelem AYKY 3x240+120 délky cca 330+300+ 80m pro budoucí RD. 3. Rozšíření zemního kabelového vedení kabelem AYKY 3x120+70 délky cca.90m. 4. Zaústění nové kabelové sítě NN do stávající venkovní sítě NN.

Upozorňujeme, že na základě tohoto vyjádření nevzniká rezervace příkonu. Závazné podmínky připojení budou stanoveny na základě Vámi předaných úplných a upřesňujících podkladů po územním projednání (územní rozhodnutí, katastrální mapa popř. oddělovací geometrický plán s vyznačeným umístěním požadovaných odběrů, příjezdové komunikace, atd.).

Uvedené předběžné technické podmínky platí pro tyto požadované odběry:

S pozdravem



Ing. Vít Grabec
Vedoucí oddělení Regionální obsluha



naše značka
5002518746
vyřizuje
Ing. David Cvalín
datum
13.12.2021

Ing. Mojmír Válek
Baška 154/54
73901 Baška

Věc:

Háj ve Slezsku - Lhota_ÚS1_BI-Z4

Obec: Háj ve Slezsku

K.ú. - p.č.: Lhota u Opavy

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaši žádost o stanovisko k návrhu ÚS lokality: Háj ve Slezsku - Lhota_ÚS1_BI-Z4.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu zastavovací studie máme následující připomínky:

1. Návrh plynofikace řešit dle přiloženého návrhu - drobná úprava oproti návrhu zpracovatele.

Toto stanovisko neslouží jako rezervace kapacity. K tomu je nutné předložit Žádost o prověření volné kapacity DS (<http://www.gasnet.cz/cs/rozsireni-ds-o-vice-odbernych-mist/>), nebo Žádost o připojení k distribuční soustavě (<http://www.gasnet.cz/cs/pripojeni-noveho-odberneho-mista/>).

Pozn.:

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

GasNet, s.r.o.

Klíšská 940/96 · Klíše · 400 01 Ústí nad Labem · T 555 90 10 10 · www.gasnet.cz

IČ: 27295567 · DIČ: CZ27295567

Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Ústí nad Labem, sp. zn. C 23083, dne 2. 6. 2006

Certificate of incorporation: Regional Court in Ústí nad Labem, ref. number C 23083, on 2nd June 2006

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., číslo účtu: 17663193/0300

IBAN: CZ60 0300 0000 0000 1766 3193 · **SWIFT:** CEKOCZPP

Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz



Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002518746 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'David Cvalín'.

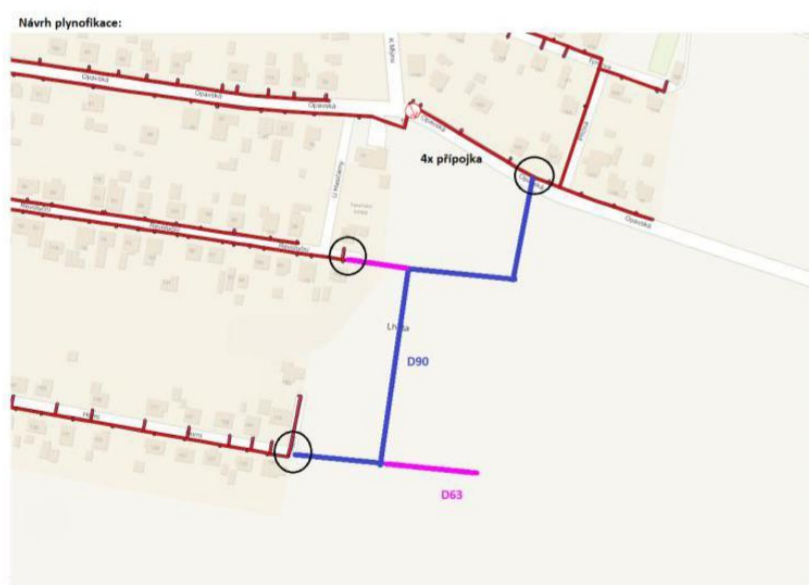
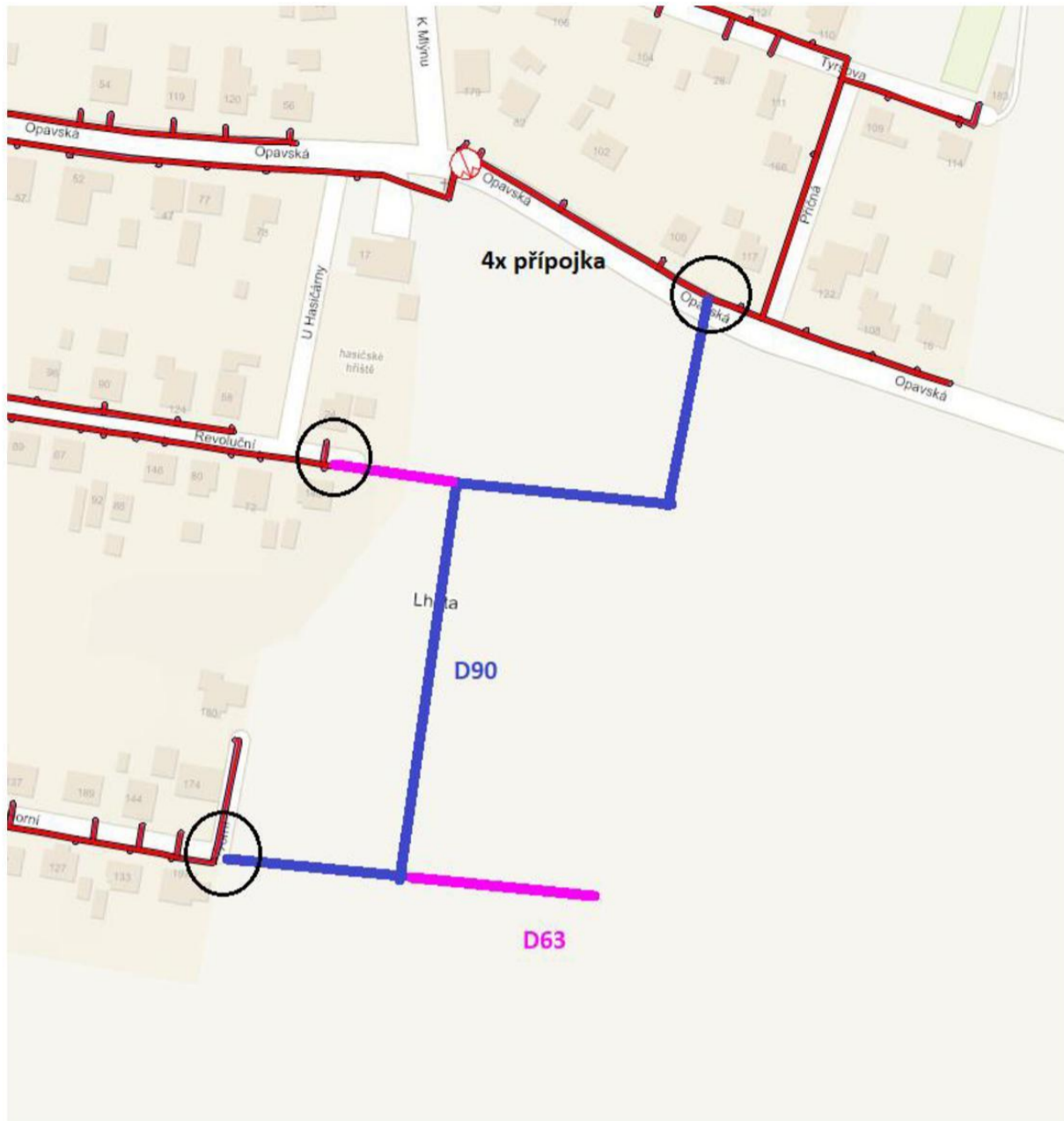
GasNet, s.r.o.

Ing. David Cvalín
Technik regionálního AM - Morava Sever
Regionální AM-Morava sever
DAVID.CVALIN@GASNET.CZ

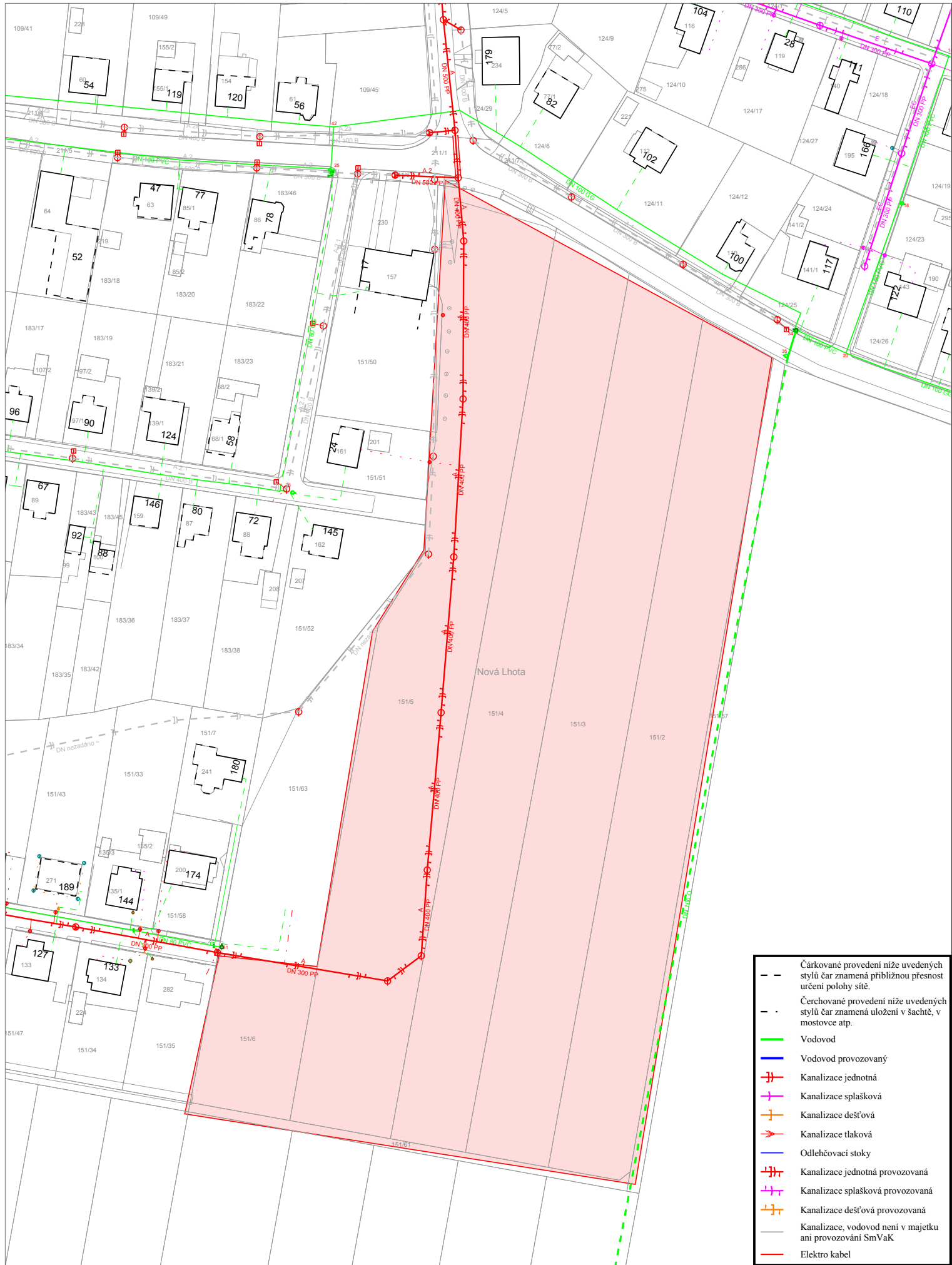
Přílohy: Orientační zakres plynárenského zařízení

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Neuvedeno. K.ú.: Lhota u Opavy.

Orientační snímek polohy PZ a napojení na DS:



Legenda:	linie		ochranné zařízení		neplynovodní zařízení (linie/bod)
	NTL/STL/VTL/ VVTL plynovodu	-----	-----	kabel protikorozní ochrany	-----
nefunkční	-----	-----	kabel	-----	anodové uzemnění
plánovaná stavba před realizací	-----	-----	elektropřípojka	-----	stanice katodové ochrany
výstavba	-----	-----	regulační stanice	-----	pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO



- Čárkované provedení níže uvedených stylů čar znamená přibližnou přesnost určení polohy sítě.
- · - Čerchované provedení níže uvedených stylů čar znamená uložení v šachtě, v mostovce atp.
- Vodovod
- Vodovod provozovaný
- Kanalizace jednotná
- Kanalizace splašková
- Kanalizace dešťová
- Kanalizace tlaková
- Odlehčovací stoky
- Kanalizace jednotná provozovaná
- Kanalizace splašková provozovaná
- Kanalizace dešťová provozovaná
- Kanalizace, vodovod není v majetku ani provozování SmVaK
- Elektro kabel

Orientační zákes sítě
SmVaK Ostrava a.s.

Kat. území:
Lhota u Opavy

Tisk dne: **12/13/2021**

Číslo vyjádření: **038994 / 2021**

Měřítko: **1:1500**

