

Název zakázky:

ÚZEMNÍ STUDIE US1 CHVALÍKOVICE

Objednatel: Obec Chvalíkovice

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

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

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

Datum: 11 / 2018

Obsah:

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

A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Úvod, postup při zpracování územní studie

Použité podklady

Použité zkratky

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

III. ŠIRŠÍ VZTAHY

IV. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

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

VI. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

VII. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ PLOCHY

VIII. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

IX. DRUH A ÚČEL UMÍSTOVANÝCH STAVEB

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

XI. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura

Technická infrastruktura

Zeleň na veřejných prostranstvích

XII. VLASTNICKÉ VZTAHY

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Úvod, postup při zpracování územní studie

Územní studie byla vyhotovena na základě Zadání zpracovaného pořizovatelem v červnu 2016 a je zpracována na lokalitu, která je Územním plánem Chvalíkovice určena k prověření a upřesnění formou územní studie a podmíněna dohodou parcelaci. Plocha řešeného území je v ÚP označena jako BI - Z12 a SO – Z4.

Návrh územní studie byl zpracován ve 4 pracovních variantách a 3 podvariantách – viz podrobněji kap. VII. Návrh urbanistického řešení plochy. Varianty byly projednány na jednání dne 30.4.2018 za účasti objednatele a pořizovatele – viz Záznam z jednání dne 30.4.2018 v části D. Dokladové části. Výsledná varianta byla složena z některých urbanistických prvků předložených variant a dále dopracována na základě požadavků a dohody s objednatelem a odsouhlasena v Zastupitelstvu obce dne 15.5.2018 s tím, že se bude nejpozději do zasedání dalšího Zastupitelstva dne 19.6.2018 konat další informativní schůzka, na které budou objednateli ÚS zhotovitelem odpovězeny doplňující dotazy k předloženému řešení. Výsledný návrh sloužil jako podklad pro vypracování inženýrské části ÚS – návrhu dopravního napojení na okolní vozidlové komunikace a stávající inženýrské sítě a technická zařízení. Na podkladě výsledného návrhu byl rovněž zpracován modelový příklad nového rozdělení pozemků v rámci řešeného území lokality prezentovaný v části C.

Použité podklady

Pro účely zpracování územní studie byly použity tyto podklady:

- Zadání Územní studie US1 pro plochu BI-Z12, červen 2016
- Územní plán Chvalíkovice, který nabyl účinnosti 5.12.2014
- Územně analytické podklady ORP Opava
- Digitální katastrální mapa
- Ortofotomapa
- Výškopis s vrstevnicemi
- Informace o pozemcích z Nahlížení do katastru nemovitostí ke dni 6.11.2018
- Vyjádření správců technické infrastruktury o existenci sítí
- Vyjádření správců technické infrastruktury k návrhu řešení ÚS
- Informace z webových stránek obce

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

Použité zkratky

ÚS, US	územní studie
ÚP, ÚPN	Územní plán Chvalíkovice
IS	inženýrské sítě
RD	rodinný dům
řú	řešené území
VP	veřejné prostranství
OP	ochranné pásmo
TI	technická infrastruktura

k.ú.	katastrální území
MP	modelový příklad k ÚS
GP	geometrický plán
KN	Katastr nemovitostí
VN	vedení vysokého napětí
MK	místní komunikace

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v katastrálním území obce Chvalíkovice a zahrnuje celé parcely pč. 855, 857, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 868/1, 868/2, 868/3, 870, 871, 872, 873/1, 873/2, 874, 875, 876, 877, 878, 879 a malou část parcely pč. 854 v jihozápadním koutě řů. Parcely pč. 868/2, 868/3 a 854 byly v návrhu ponechány v nedotčeném stavu a byly vyloučeny z provedených bilancí ploch.

Řešené území je ze severu ohraničeno ulicí České školy, z východu plochou stávajícího rodinného domu na pozemku pč.880/1 a silnicí III/4643 vedoucí směrem ke Skřipovu, z jihu oplocením areálu bývalého zemědělského družstva a ze západu pozemkem 2 bytových domů a ulicí 24.dubna.

Řešené území má rozlohu **3,74 ha** a je v ÚP označeno plochami BI-Z12 a SO-Z4.

III. ŠIRŠÍ VZTAHY

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

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

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

Obec leží v mírně kopcovité krajině s přiměřeným množstvím lesů.

Řešená lokalita US1 se nachází na východním okraji zastavěné části obce u hranice s k.ú. Vršovice. Jižně od řešeného území se nachází bývalý areál zemědělského družstva, který je nyní využíván pouze zčásti, a to zejména pro skladové hospodářství a drobnou kovovýrobu. Západním směrem navazuje lokalita na souvislou zástavbu rodinných domů a dvou bytových domů. Severním a východním směrem se v okolí řů nacházejí zemědělské pozemky, které jsou v k.ú. Chvalíkovice přerušeny dvěma plochami rozptýlené obytné zástavby a v rámci kterých dominuje na k.ú.Vršovice kopec se zemním vodojemem.

Lokalita přímo navazuje na silniční síť – na severu na silnici II/4644 (Chvalíkovice- Branka u Opavy) = ulice České Školy, na východě na silnici III/4643 (Kylešovice – Jakubčovice), ze které odbočuje východním směrem silnice III/4645 směrem na Vršovice a Raduň. Obcí prochází cyklotrasa z Raduně do Branky u Opavy a okružní žlutá turistická značka, vedená kolem Hradce nad Moravicí.

Přes řešené území vedou trasy nadřazených inženýrských sítí - zejména přivaděče pitné vody a významný zásobovací vodovodní řad z vodojemu Vršovice. Řešeným územím dále prochází odbočka venkovního vedení VN 22kV z vedení č. 22 ke stožárové distribuční trafostanici OP-2035-JZD a trasa optického kabelu sítě elektronické komunikace.

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

IV. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Zpracování územní studie US1 vychází z požadavku Územního plánu Chvalíkovice prověřit vymezené řešené území územní studií. Zároveň je pro vymezené řešené území územním plánem stanoven požadavek na uzavření dohody o parcelaci jako nezbytné podmínky pro rozhodování v řešeném území.

Územní plán zahrnuje do řešeného území US1 následující zastavitelné plochy:

- BI-Z12 – plocha bydlení individuálního, zastavitelná plocha Z12
- SO-Z4 – plocha smíšená obytná, zastavitelná plocha Z4
- T-Z12 - plocha a koridor technické infrastruktury, zastavitelná plocha Z12

Požadavky na US1 dle územního plánu:

- prověření optimálního rozvržení parcelace a veřejných prostranství s komunikacemi a technickou infrastrukturou
- stanovení podrobných podmínek pro výstavbu RD
- prověření optimálního napojení území na nadřazený komunikační systém
- připouští se, pokud se najde v řešení vhodnější vzájemné uspořádání ploch BI-Z12 a SO-Z4, změna průběhu společné hranice mezi oběma plochami
- zohlednit možnost provedení přeložky vzdušného vedení VN 22kV (změna na kabelové vedení)

Požadavky na zastavitelné plochy dle územního plánu:

- v ploše BI-Z12 bude realizována část kabelového vedení VN 22 kV, kabelová přípojka a nová distribuční trafostanice (DTS) označená v ÚPN jako TS-N3
- v zastavitelné ploše BI-Z12 bude samostatně vymezena plocha veřejného prostranství, min. plocha veřejného prostranství mimo plochy pozemních komunikací se stanovuje > 1000 m²
- v rámci plochy T-Z12 bude realizováno kabelové vedení VN 22kV (přeložka venkovního vedení přípojky VN 22kV)

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

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

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

Řešené území je v současné době nezastavěné, jedná se o zemědělsky obdělávané a odvodněné pozemky. Území se plynule svažuje směrem k silnici III/4644, která prochází podél severního okraje řešeného území, sklon svahu se pohybuje většinou mezi 5,5 až 9,0%. Pozemky určené pro výstavbu nových rodinných domů leží v nadmořské výšce od 292,5 m n.m. do 310 m n.m.

Limity využití:

Přes řešené území vedou důležité trasy inženýrských sítí, které svým umístěním a rozsahem ochranného pásma výrazně omezují využití lokality pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o následující inženýrské sítě a zařízení:

- vodovodní řad DN 800
- přivaděče pitné vody DN 1000 a DN 400
- nadzemní vedení VN 22KV včetně stožárové trafostanice

- optický kabel sítě elektronické komunikace
Ostatní inženýrské sítě jsou místního významu a procházejí většinou podél řešeného území nebo jeho okrajem.

Do řešeného území zasahují silniční ochranná pásma silnic III. třídy (III/4644 a III/4643).

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

Trasy nadzemních a podzemních sítí (kromě kanalizace) byly převzaty z vyjádření o existenci sítí získaných od jednotlivých správců technické infrastruktury. Trasy kanalizačních řadů byly získány od Obce Chvalíkovice.

V území je nutno respektovat stanovená ochranná pásma.

Silniční ochranné pásmo dle zákona č. 13/1997 Sb. – Zákon o pozemních komunikacích v platném znění - je prostor ohraničený svislými plochami a vedený ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky nebo osy přílehlého jízdního pásu silnice III.třídy.

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

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

U přivaděčů pitné vody jsou stanovena následující ochranná pásma:

Přivaděč DN 1000 O: - ochranné pásmo na základě rozhodnutí VLHZ č.j. voda 1582/71-KO ze dne 23.12.1971 činí 6 m od osy potrubí v obou směrech. Hloubka krytí přivaděče je cca 1,5 m.

Přivaděč: DN 400 O: - ochranné pásmo dle zákona č. 274/2001 Sb. činí 1,5 m od vnějšího líce potrubí v obou směrech. Hloubka krytí přivaděče je cca 1,5m.

Přivaděč: DN 300 O: - ochranné pásmo dle zákona č. 274/2001 Sb. činí 2,5 m od vnějšího líce potrubí v obou směrech. Hloubka krytí přivaděče je cca 3,0 m.

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

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

Ochranná pásma činí:

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

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

- U napětí nad 1kV a do 35kV včetně:
 - a) pro vodiče bez izolace - 7 metrů (resp. 10 m u zařízení postaveného do 31.12.1994)

- b) pro vodiče s izolací základní - 2 m
- c) pro závěsná kabelová vedení – 1 m

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

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

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

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

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

VI. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

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

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

VII. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ PLOCHY

V koncepční fázi návrhu ÚS bylo navrženo několik variant a podvariant. Po dohodě s objednatelem bylo rozhodnuto, že z důvodu snadnější realizace návrhu bude v ÚS prozatím respektováno ochranné pásmo VN. Přehled vybraných variant návrhu je doložen v části D. Dokladové části.

Lokalita je určena pro rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech. Objednatel vyloučil potřebu realizace dalších objektů občanské vybavenosti v obci.

Navržený komunikační systém (viz kap.XI., odst. Dopravní infrastruktura) a přivaděč pitné vody DN 1000 rozděluje řešené území na 3 poměrně velké a 2 malé plochy určené pro výstavbu rodinných domů, označené A až E. Stávající inženýrské sítě (zejména vzdušné vedení VN 22kV a vodovodní přivaděč DN 1000) a rozhledové trojúhelníky na křižovatkách předurčují velikost a lokalizaci nových zelených ploch – v řešeném území je navrženo 5 větších a 6 menších ploch veřejné zeleně.

Počet samostatně stojících rodinných domů (31 RD) s doporučeným umístěním dle návrhu je nutno považovat za maximální. Totéž bude platit též pro případnou výstavbu rodinných dvojdomů, navýšení počtu RD v případě výstavby dvojdomů lze akceptovat pouze v plochách D a E, a to o 2RD. Větší počet rodinných domů lze připustit pouze u výstavby řadových rodinných domů. V tomto případě bude max. celkový počet RD 39, v tomto počtu jsou započítány též dvojdomy na plochách D a E.

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

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

Plochy pro výstavbu RD jsou dále modelově rozděleny na jednotlivé parcely určené pro výstavbu samostatně stojících RD. Parcely mají v souladu se Zadáním ÚS rozlohu 600 – 1200 m², pouze 3 parcely v krajních polohách jsou větší z důvodu respektování urbanistické zásady řazení RD podél stanovených stavebních čar, respektování ochranných pásem inženýrských sítí, bezproblémové dopravní dostupnosti parcel z veřejných prostranství i návrhu modelového příkladu nového rozdělení pozemků – viz část C. 1 parcela v ploše C je nepatrně větší z důvodu návrhu modelového příkladu nového řešení vlastnických vztahů.

Z návrhu byly vyloučeny 2 plochy o celkové rozloze 636 m². O tyto plochy byla pro účely výpočtů a bilancí ploch plocha řů zmenšena. Jedná se plochu kolem stávající trafostanice u areálu bývalého zemědělského družstva v jihozápadním cípu řů a pozemky 2 malých zahrad v severní části západního výčnělku řů. Obě plochy jsou ve výkrese č.3 popsány VP1 a VP2 a vyznačeny fialovou barvou.

Původní výsledný návrh projednaný s obcí ovlivnila vyjádření SmVaKu Ostrava a odboru dopravy Magistrátu města Opavy (viz D. Dokladová část), a to v jihovýchodní části řů.. V návrhu bylo dle těchto vyjádření nutno vymezit volný zelený pás podél vodovodního přivaděče DN1000 a uslepit navrhovanou obytnou ulici před silnicí III/4643 vedoucí směrem na Skřipov. Tento zásah do návrhu zpětně ovlivnil řešení v celém řů, zejména návrh modelového příkladu v části C.

Tabulka bilance navržených ploch:

	množství	poznámka
Rozloha řešeného území	37 350 m²	
Rozloha bilancovaného území	36 713 m²	bez vyloučených ploch
Počet nových rodinných domů	31 RD	plocha A - 14 RD plocha B - 10 RD plocha C - 5 RD plocha D – 1 RD plocha E – 1 RD
Plocha pro nové rodinné domy	29 929 m ²	plocha A – 14 679 m ² plocha B – 8 606 m ² plocha C – 4 413 m ² plocha D – 1 148 m ² plocha E – 1 083 m ²
Plocha obytných ulic včetně nájezdů	3 269 m ²	
Plocha veřejné zeleně	3 515 m ²	
Průměrná celková plocha zastavitelného území / RD	1 184 m ²	36 713 / 31
Průměrná velikost parcely	965 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 řú. Další dělení pozemků (ploch pro výstavbu RD na jednotlivé parcely a ploch veřejných prostranství na plochy dopravní infrastruktury a veřejné zeleně) je doporučeno.

Využití pozemků rozdělených dle návrhu je popsáno v předchozí kapitole.

IX. DRUH A ÚČEL UMÍSTOVANÝCH STAVEB

V plochách pro výstavbu RD budou umísťovány samostatně stojící rodinné domy, popř. dvojdomy nebo řadové domy.

V plochách veřejné infrastruktury (veřejných prostranství) budou umísťovány stavby veškeré dopravní a technické infrastruktury a veřejná zeleň.

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

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

1. Nové rozdělení pozemků bude provedeno dle návrhu – závazné je rozdělení pozemků vymezené uličními čarami na společné plochy pro veřejnou infrastrukturu a 5 ploch pro výstavbu rodinných domů, označené A až E. Dělení ploch pro výstavbu RD na jednotlivé parcely je pouze doporučeno. V řú bude max. 31 nových pozemků pro výstavbu RD, v případě výstavby dvojdomů max.33 a řadových RD max. 39 nových pozemků. Dvojdomy je doporučeno stavět zejména na plochách D a E, pro výstavbu řadových domů lze použít pouze parcely označené A6 až A8 a A10 až A13.
2. Před novým rozdělením pozemků budou geodeticky zaměřeny veškeré limity využití území, zejména navazující úseky komunikací a vedení VN se sloupy. V případě kolize skutečné polohy zaměřených prvků s návrhem bude nutno návrh mírně upravit.
3. Nové rozdělení pozemků a výstavbu je možné realizovat po etapách, jednotlivé etapy musí respektovat návrh v celém řešeném území, včetně návrhu inženýrských sítí. Pro řešení dopravní a technické infrastruktury musí být v případě etapizace v předstihu zpracována projektová dokumentace pro celé řú. Výjimkou mohou být RD v krajních polohách, jejichž napojení na dopravní a technickou infrastrukturu dle návrhu není závislé nových trasách TI navržených na novém pozemku určeném pro veřejnou infrastrukturu ani návrh neomezují.
4. 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.
5. 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.
6. V lokalitě nejsou přípustné žádné srubové nebo viditelně celodřevěné stavby.
7. Výšková hladina zástavby bude max. 9 m nad okolním upraveným terénem, v odůvodněných případech lze připustit max. 11 m.

8. U rodinných domů jsou přípustné sedlové, valbové a ploché střechy nebo jejich kombinace. Stanové a pultové střechy nejsou přípustné. Šikmé střechy nových rodinných domů budou mít vždy ve stejné uliční řadě shodně natočený hlavní hřeben střechy.
9. Oplocení pozemků rodinných domů na rozhraní s veřejnými uličními prostory je nutno situovat v liniích stanovených uličních čar. Ve stejné uliční linii bude mít oplocení jednotnou výšku. Doporučená výška je 120 cm, max. výška oplocení je 160 cm. Přípustné je rovněž oplocení živými ploty. V místech křížení oplocení s podzemními nebo nadzemními vedeními inženýrských sítí je potřeba dbát pokynů správců inženýrských sítí.
10. Souhrn zastavěných ploch veškerých prostorových staveb včetně bazénů (RD + staveb s doplňkovými funkcemi) nesmí překročit na jednotlivých parcelách koeficient zastavění 0,3 stanovený v Zadání US - tzn. 30% z celkové výměry parcely.
11. Veškerá zástavba nových RD musí respektovat stávající ponechaná vedení inženýrských sítí s jejich ochrannými pásmy.
12. Veškerá nová veřejná technická infrastruktura (kromě infrastruktury ve stávajících ulicích (České Školy, 24. dubna) musí být realizována v rámci pozemku vymezeného pro veřejnou infrastrukturu. Na pozemcích určených pro výstavbu RD smí být realizována pouze nezbytná napojení nových vedení na stávající TI a přípojky k RD.

XI. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura

Řešené území navazuje na severu na silnici III/4644 a na jihovýchodě silnici III/4643. Podél západní strany řešeného území probíhá ulice 24. dubna, která je místní komunikací (MK) s šířkou vozovky 5,1 až 5,2 m s jednostranným chodníkem š. 1,5 m podél stávající zástavby RD. Ulice je v současnosti v režimu obslužné komunikace s jízdní rychlostí 50 km/hod. Křižovatka MK se silnicí III/4644 je řešena dopravní značkou „Dej přednost v jízdě“. Provoz na křižovatce ulic 24.dubna x Náplatkova je usměrňován dopravními značkami, jako vedlejší MK je vedena ulice Náplatkova. Jízdní rychlost na silnici III/4644 je v úseku podél řešeného území omezena dopravní značkou „Obec“ na 50 km/hod. Silnice III/4643 na jihovýchodě prochází mimo obec – jízdní rychlost 90 km/hod. není omezena dopravními značkami.

Zvažované napojení řešené lokality na silnici III/4643 je problematické zejména z důvodu nutnosti zabezpečení potřebných rozhledových poměrů (málo přehledný terénní reliéf, blízkost směrového oblouku aj.), a proto není v souladu se stanoviskem Odboru dopravy Magistrátu města Opavy (viz D. Dokladová část) součástí výsledného návrhu. Napojení lokality přímo na stávající křižovatku silnic III/4643 a III/4645 v podobě jejího čtvrtého ramene není možné z důvodu nesouladu s územním plánem.

Lokalita bude proto dopravně napojena ze stávající MK na ulici 24.dubna. V ulici 24.dubna a v navazující Náplatkově ulici doporučujeme z důvodu budoucí větší frekvence vozidel a pro zabezpečení větší bezpečnosti v území s čistě obytnou zástavbou změnu režimu na zónu 30.

Pro obsluhu navrhované obytné zástavby uvnitř řešeného území bude sloužit nově vytvořená síť obslužných komunikací.

Nové obslužné komunikace jsou navrženy v režimu obytné zóny (max. rychlost = 20 km/h). Obytná zóna odpovídá urbanistickému pojmu obytná ulice, uváděnému dále v textové i grafické části územní studie.

V obytných ulicích je stanovena šířka uličního prostoru na 8 m mezi stanovenými uličními čarami, v jejichž liniích bude realizováno oplocení rodinných domů. V rámci obytných ulic budou realizovány jednoruhové obousměrné místní komunikace funkční skupiny D1 s vozovkou š. 4,75 m pro umožnění

bezproblémového míjení osobního a nákladního vozidla. Kromě vozovky budou obytné ulice tvořeny postranními zelenými pásy mezi vozovkou a oplocením pozemků s možností využití realizace příjezdů k pozemkům a parkovacích stání osobních vozidel, popř. zpevněných ploch pro chodce. Veřejné uliční prostory budou realizovány v celé šířce v jedné výškové úrovni (bez zvýšených obrubníků). Plochy zeleně budou sloužit pro zabezpečení vsaku dešťových vod z přilehlých zpevněných ploch. Podrobnější návrh obytných ulic bude předmětem řešení dalších stupňů projektové dokumentace.

Nové obytné ulice budou napojeny na místní komunikace přes zvýšené příčné prahy. Rozšíření uličního prostoru v prostorech křižovatek je navrženo z důvodu zabezpečení potřebných rozhledových poměrů. Napojení nových obytných ulic na MK v ulici 24. dubna je posuzováno pro dopravní režim „Stůj, dej přednost v jízdě“.

Slepá obytná ulice s komunikací v délce 71 m je ukončena obratištěm v souladu s vyhl. č.23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění. Obratiště je navrženo v parametrech umožňujících otáčení vozidel HZS. Ve výkrese č.3 je matně vyznačena urbanisticky vhodnější možnost propojení navrženého komunikačního systému se silnicí III/4643 místo navrženého obratiště. K realizaci tohoto řešení je však nutný souhlas dopravních orgánů.

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

Potřebný počet krátkodobých parkovacích stání pro území s 31 RD s 93 obyvateli dle ČSN 73 6110:
 $N = P_o \times k_a \times k_p = 93/20 \times 1,25 \times 1,0 = 6$ stání

Parkování osobních vozidel je pokryto návrhem 11 stání ve veřejném uličním prostoru, z toho 1 stání je uvažováno pro invalidy. Navržený počet parkovacích stání pokrývá potřebný počet s dostatečnou rezervou.

Navržené rozhledové trojúhelníky odpovídají doporučené úpravě dopravního režimu v ul. 24.dubna. Na křižovatce se silnicí III/4644 se počítá s osazením dopravní značky „Stůj, dej přednost v jízdě“ s ohledem na skutečnost, že nelze zajistit potřebné rozhledové poměry na křižovatce vlivem stávajícího oplocení kolem již existující obytné zástavby.

Technická infrastruktura

Z hlediska technické infrastruktury má ÚS upřesnit napojení navrhované zástavby v zastavitelných plochách na veřejné inženýrské sítě. Přípojky k jednotlivým domům nejsou z důvodu přehlednosti situace zakresleny.

Vodovod

Současný stav

Chvalíkovice jsou zásobovány vodou z vodojemu objemu 100 m³ s výškou hladiny 356,50 – 352,80 m n.m. Řešené území se nachází ve výšce 292,5 - 310 m n.m. Tlakové poměry ve vodovodní síti jsou v této části obce velmi příznivé. Jihovýchodním okrajem řešeného území vede vodovodní řad OOV DN1000, do severovýchodní části území zasahují vodovodní řady DN800 a DN400. Tyto významné vodovodní řady s jejich ochrannými pásmy je potřeba na základě vyjádření SmVaKu Ostrava (viz D. Dokladová část) respektovat a nezahrnovat do ploch pro výstavbu RD. Ochranná pásma těchto vodovodů jsou vymezena ve vzdálenosti 1,5 m resp. 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí. V ulicích Náplatkova, 24.dubna a České školy vede vodovodní řad DN100. Od napojení ulice 24.dubna vede v ulici České školy vodovodní přípojka k RD.

Současným provozovatelem vodovodu jsou SmVaK Ostrava a.s.

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 lokalitě umístěno 33 samostatně stojících rodinných domů. Při ukazateli 3,5 obyvatel/1RD lze počítat s 116 osobami.

Roční potřeba vody	$Q_{rok} = 116 \times (35+1) \text{ m}^3 = 4176 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba	$Q_p = 4176 : 365 = 11,4 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní potřeba	$Q_m = 11,4 \times 1,5 = 17,2 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální hodinová potřeba	$Q_h = 17,2/24 \times 1,8 = 1,3 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,4 \text{ l/s}$
Průměrná denní potřeba na osobu/den	= 98 l

Návrh

Návrh zásobování vodou vychází z územního plánu, ve kterém je zastavitelná plocha individuálního bydlení s označením BI-Z12 a smíšená obytná plocha SO-Z4 napojena na stávající vodovodní síť, konkrétně na řad DN100 v ul.24.dubna a České školy.

V zastavitelné ploše je v trase obytné ulice navržen vodovodní řad DN80 (PE d90) délky 331 m napojený ve dvou místech v ulici 24.dubna na stávající vodovod DN100. Z takto zokruhovaného řadu odbočuje větev DN50 (PE d63) dl. 70 m vedená v navrhované slepé komunikaci směrem k silnici III/4643. V ulici České školy je v trase stávající vodovodní přípojky navržen řad DN80 (PE d90), na který se napojí stávající a 3 navrhované RD. Uvnitř zastavitelné plochy bude vodovodní řad veden v trase obytné ulice v poloze podle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Jednotlivé RD budou na vodovod napojeny přípojkou d32. Výše uvedené dimenze a trubní materiál vodovodních řadů jsou orientační a mohou být v projektové dokumentaci upřesněny.

Kanalizace

Současný stav

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

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

Z charakteru kanalizace vyplývá, že tato není určena pro odvádění splaškových odpadních vod. Vlastníci nemovitostí jsou povinni splašky před jejich vypuštěním do kanalizace předčistit, případně je zadržet v nepropustné jímce – žumpě a vyvážet na ČOV. Kvalita, do kanalizace vypouštěné odpadní vody je problematická a prakticky nekontrolovatelná. Stávající systém likvidace odpadních vod je z hygienických i ekologických důvodů nevyhovující.

Vlastníkem i provozovatelem kanalizace je obec Chvalíkovice.

Množství splaškových odpadních vod z 31 RD

Orientačně lze vycházet z potřeby pitné vody, která činí:

Denní průměrné množství	$Q_p = 11,4 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní množství	$Q_m = 17,2 \text{ m}^3/\text{den}$

Návrh

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

K odvedení odpadních vod je navrženo využít stávající jednotnou kanalizaci a v dosud neodkanalizovaných plochách a navržených zastavitelných plochách ji doplnit oddílnou splaškovou kanalizací. Do doby vybudování obecní ČOV, pro jejíž umístění je v ÚP vymezena plocha TV-Z2, musí

být splaškové odpadní vody v místě jejich produkce vyčištěny v domovních ČOV, případně zadrženy v nepropustných jímkách a odvezeny na funkční ČOV.

V řešeném území je navržen oddílný kanalizační systém. Pro odvedení splaškových vod je navržena splašková kanalizace napojená do stávající jednotné kanalizace v ul.24.dubna a v ul. České školy.

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

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

Lokalitu US1 budou tvořit soukromé stavební parcely s 31 RD a veřejná prostranství tj. místní obslužné komunikace. Hospodaření se srážkovou vodou ze střech RD a přilehlých zpevněných ploch bude záležitostí vlastníka nemovitosti. Doporučený způsob je dešťovou vodu zadržet a využít ve vegetačním období pro zálivku zeleně, jako užitkovou vodu pro splachování WC apod. K odvedení vody z povrchu místní komunikace se s ohledem na její parametry a polohu navrhuje dešťová kanalizace, do které se napojí uliční vpusti, odvodňovací žlaby, případně jiné odvodňovací prvky včetně vsakovacích. Dešťová kanalizace se napojí do jednotné kanalizace v ul.24.dubna. V rámci projektu ČOV bude nutno vyřešit a posoudit hydraulické poměry v jednotné kanalizaci a její zatížení srážkovými vodami ve vazbě na ČOV.

Plynovod

Současný stav

Chvalíkovice jsou zásobovány plynem z místní rozvodné sítě napojené propojovacím plynovodem na středotlaký plynovod v Brance u Opavy, kde je umístěna vysokotlaká regulační stanice výkonu 1200 m³/hod, která dodává plyn do Hradce nad Moravicí, Branky u Opavy a Chvalíkovice. Z regulační stanice vede páteřní plynovod dn110 přes Branku, dále podél silnice III/4664 na konec zástavby v Chvalíkovících. K území řešenému ÚS1 jsou nejbližší plynovody dn63 v ulicích 24.dubna a České školy.

Bilance potřeby plynu

Měrná potřeba plynu pro vytápění+ohřev TV+ vaření pro RD	= 0,70 m ³ /hod
Měrná roční potřeba plynu pro RD	= 2500 m ³ /rok
<i>(Hodnoty jsou orientační a vychází ze současných průměrných spotřeb zemního plynu v RD)</i>	
Hodinová potřeba zemního plynu pro 31 RD x 0,7	= 21,7 m ³ /hod
Roční potřeba zemního plynu pro 31 RD x 2500	= 77 500 m ³ /rok

Návrh

Návrh plynofikace vychází z ÚP, ve kterém je zastavitelná plocha individuálního bydlení s označením BI-Z12 a smíšená obytná plocha SO-Z4 napojena na stávající místní plynovodní síť, konkrétně na řad dn 63 v ul.24.dubna a České školy.

V zastavitelné ploše je v trase nové obytné ulice navržen plynovodní řad dn63 délky 326 m napojený ve dvou místech na stávající plynovod dn63 v ulici 24.dubna. Z takto zokruhaného řadu odbočuje větev dn63 dl. 70 m do nové slepé komunikace směrem k silnici III/4643. Na tuto větev se napojí 4 RD podél slepé komunikace. V ulici České školy se 3 navrhované RD napojí na stávající plynovod dn63.

Uvnitř zastavitelné plochy budou plynovodní řady vedeny v trase obytné ulice v poloze podle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Jednotlivé RD budou na plynovod napojeny přípojkou d32 ukončenou HUP ve skříni (pilířku) v oplocení RD, na kterou naváže domovní plynovod.

Zásobování elektrickou energií

Použité distribuční elektrizační soustavy:

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

US1 řeší zásobování elektrickou energií nových odběratelů v nových rodinných domech budovaných v zastavitelné ploše pro individuální bydlení BI-Z12 a zastavitelné ploše smíšené obytné SO-Z4 dle ÚP Chvalíkovice.

Limitem pro zástavbu v řešeném území je stávající venkovní vedení přípojky distribuční elektrizační soustavy 22 kV čís. 22 pro napojení distribuční transformační stanice (DTS) 22/0,4 kV OP_2035 Chvalíkovice JZD.

Pro uvolnění lokality pro zástavbu rodinných domů je navržena přeložka venkovního vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV mimo plochu zástavby. Přeložka je navržena kabelovým vedením 22 kV, napojeným z nového koncového sloupu venkovního vedení elektrizační soustavy 22 kV za silnicí III/4644. Kabelové vedení elektrizační soustavy 22 kV bude uloženo v zemi podél komunikace III/4644 a ulice 24. dubna, až k DTS OP_2035. Stávající DTS bude upravena pro připojení kabelovým vedením elektrizační soustavy 22 kV. Přeložka venkovního vedení elektrizační soustavy 22 kV pro uvolnění zastavitelné plochy BI-Z12 a SO-Z4 byla navržena v ÚP. Vzhledem k neznámému časovému horizontu realizace přeložky je stávající venkovní vedení VN 22 kV v návrhu respektováno.

V územním plánu obce Chvalíkovice je pro zásobování elektrickou energií nových odběratelů v řešené zastavitelné ploše BI-Z12 navržena nová distribuční transformační stanice (DTS) 22/0,4 kV označená TS-N3 a kabelové vedení přípojky elektrizační soustavy 22 kV, což bylo v rámci návrhu US1 respektováno. V rámci US1 bylo změněno umístění DTS na základě upřesnění urbanistického řešení zástavby v plochách BI-Z12 a SO-Z4. Napojení nové distribuční transformační stanice 22/0,4 kV je navrženo z nového kabelového vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV, přeložky venkovního vedení elektrizační soustavy 22 kV, pro napojení DTS OP_2035. Výkon transformátoru 22/0,4 kV určí provozovatel distribuční elektrizační soustavy VN 22 kV ČEZ Distribuce, a.s. na základě nových „Žádostí o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“ odběratelů řešené lokality a stavu stávající distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV v dané lokalitě obce.

V řešeném území je navržena výstavba 31 rodinných domů. Pro danou lokalitu je navržena plynofikace, proto bylo při výpočtu soudobého zatížení uvažováno, podle stupně elektrizace, s byty kategorie A a kategorie B. Předpokládané soudobé zatížení nové bytové zástavby na úrovni DTS je $P_s = 96$ kW.

Pro zásobování elektrickou energií nových odběratelů elektřiny v řešené lokalitě bude vybudováno nové kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV, které bude napájeno z nové distribuční transformační stanice 22/0,4 kV. Pro napojení jednotlivých odběratelů bude v lokalitě vybudována okružní kabelová síť distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV bude uloženo v zemi. Z kabelové distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV budou napojeny hlavní domovní skříně (HDS) jednotlivých odběratelů elektřiny. Pro jednotlivé odběratele bude v rámci distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV na hranici pozemku vybudován pilíř s pojistkovou jisticí skříní HDS, ze které bude napojena elektroměrová rozvodnice odběratele, ve které bude instalován elektroměr pro měření dodávky elektřiny. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV bude vedeno ve vymezeném pásu pro vedení technické infrastruktury obytné ulice. Podmínkou pro realizaci kabelového distribučního vedení elektrizační soustavy 0,4 kV je vymezení obytné ulice s koridory pro vedení technické infrastruktury.

Přeložku venkovního vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV provede provozovatel ČEZ Distribuce, a.s. na základě žádosti o přeložení vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV.

Novou distribuční transformační stanicí 22/0,4 kV, kabelové vedení přípojky distribuční elektrizační soustavy 22 kV, kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy 0,4 kV včetně skříní HDS vybuduje provozovatel distribuční elektrizační soustavy 22 kV a 0,4 kV ČEZ Distribuce, a.s., na základě „Žádosti o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“.

Veřejné osvětlení

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

Veřejné osvětlení bude provedeno venkovními svítidly se zdroji LED instalovanými na osvětlovacích stožárech vhodných do obytných ulic výšky do 4 m dle konkrétního výběru projektanta podrobnější dokumentace.

Nové veřejné osvětlení bude napojeno ze stávajícího nadzemního vedení VO, na stávajícím sloupu distribučního vedení 0,4 kV v ulici 24.dubna – viz výkres č.4 Technická infrastruktura.

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

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

Vedení elektronických komunikací

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

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

Zeleň na veřejných prostranstvích

Potřeba veřejné zeleně na veřejných prostranstvích 1 868 m² je vypočítána dle zákonné potřeby – 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy. Skutečný rozsah návrhu zelených ploch je téměř dvojnásobný a byl stanoven s ohledem na stávající hodnotnou zeleň podél ulice 24: dubna včetně jejího prodloužení před stávajícími bytovými domy a s ohledem na omezující podmínky vyplývající z existence vedení VN, vodovodního přivaděče a z vypočtených rozhledových trojúhelníků na nových křižovatkách. V řů je navrženo celkem 3 515 m² zelených ploch. Návrh tedy pokrývá potřebu zelených ploch se značnou rezervou.

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

XII. VLASTNICKÉ VZTAHY

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

B. GRAFICKÁ ČÁST

Obsah:

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

C. MODELOVÝ PŘÍKLAD NOVÉHO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ

Obsah:

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

Ca. TEXTOVÁ ČÁST MODELOVÉHO PŘÍKLADU

I. ÚČEL A CÍL NÁVRHU MODELOVÉHO PŘÍKLADU

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

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

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

II. POSTUP ZPRACOVÁNÍ MODELOVÉHO PŘÍKLADU A JEHO PROJEDNÁNÍ

MP byl zpracován v listopadu 2018, údaje o dotčených parcelách z KN byly vyhledány v evidenci údajů o parcelách na veřejném internetovém portále „Nahlížení do katastru nemovitostí“ k datu 6.11.2018. Při delším časovém odstupu od tohoto data bude potřeba údaje znovu ověřit.

Veškeré dotčené parcely se nacházejí v katastrálním území Chvalíkovice, okres Opava, a jsou ve vlastnictví 20 fyzických osob a Obce Chvalíkovice.

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

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

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

Z bilancí ploch v řů byly vyloučeny 2 malé plochy, ve výkrese č. 3 označené VP1 a VP2 a znázorněné fialovou barvou.

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

III. NÁVRH ŘEŠENÍ MODELOVÉHO PŘÍKLADU

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

Vypočtený procentuální podíl jednotlivých vlastníků na ploše řů je základem pro spravedlivé nové rozdělení pozemků v řů. Poslední sloupec tabulky č.6, který se znovu objevuje jako první sloupec za jmény vlastníků v tabulce č. 8. V této tabulce jsou jednotliví vlastníci seřazeni podle velikosti

procentuálního podílu na ploše řů - od největší velikosti vlastněné plochy k nejmenší. Kromě 1 manželské dvojice byli spoluvlastníci pozemků rozdělení na jednotlivé osoby. Dle této tabulky bude v řů 21 vlastnických subjektů. V tabulce jsou vypočítány též podíly jednotlivých vlastníků na veřejných prostranstvích (veřejné infrastruktury) v řů.

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

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

Navržené velikosti pozemků byly kromě přizpůsobení základním urbanistickým zásadám řešení také podřízeny velikostem vypočtených vlastnických podílů na plochách pro výstavbu RD. U 4 parcel se v navrženém řešení MP nové rozdělení pozemků neobejde bez prodeje a nákupu malých podílů na nových pozemcích.

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

MP neřeší způsob financování ani případné odkupy pozemků vlastníků.

IV. ETAPIZACE VÝSTAVBY

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

V. DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

Geodetické zaměření řešeného území, zejména vzdušného vedení VN a vodovodního přivaděče

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

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

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

Geometrický plán

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

Příprava stavby a realizace dopravní a technické infrastruktury

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

Cb. GRAFICKÁ ČÁST MODELOVÉHO PŘÍKLADU

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

D. DOKLADOVÁ ČÁST

Obsah:

1. Záznam z jednání ze dne 30.4.2018
2. Přehled vybraných variant návrhu řešení US1
3. Záznam z jednání 13.6.2018
4. Vyjádření odboru dopravy MMO – nesouhlasné a po provedené úpravě US souhlasné
5. Vyjádření odboru životního prostředí MMO
6. Vyjádření ČEZ distribuce, a.s.
7. Vyjádření GasNet,s.r.o.
8. Vyjádření SmVaK,a.s.
9. Vyjádření HZS MSK
10. Vyjádření KHS MSK