
ČELADNÁ * Z 24 – LOKALITA CENTRUM ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část

Objednatel

Petr Kozelek
Francouzská 1100/48
708 00 Ostrava - Poruba

Zpracovatel

ing. arch. Igor Saktor
Výškovická 63
704 00 Ostrava

Projektant

© 2015 ing. arch. Igor Saktor

říjen 2015



*Obsah:***A. TEXTOVÁ ČÁST**

- A.1. Vstupní podmínky a podklady
- A.2. Širší vztahy
- A.3. Analýza současného stavu
- A.4. Návrh řešení
- A.5. Inženýrská část
- A.6. Zásady regulace
- A.7. Závěr a shrnutí
- A.8. Tabulky a přílohy

B. GRAFICKÁ ČÁST

- B.1. Širší vztahy 1 : 20000
- B.2. Současný stav + analýza území 1 : 1000
- B.3. Regulace zástavby 1 : 1000
- B.4. Urbanistický návrh 1 : 1000
- B.5. Dopravní a technická infrastruktura 1 : 1000
- B.6. Urbanistický návrh * varianta 1 1 : 1000

Seznam použitých zkratk:

SZ	stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění)
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ÚAP	Územně analytické podklady
VP	veřejné prostranství
RD	rodinný dům
RCH	rekreační chata
ÚSES	územní systém ekologické stability
EIA	posuzování vlivu na životní prostředí
ČOV	čistírna odpadních vod
PHO	pásmo hygienické ochrany
OP	ochranné pásmo
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
VPS	veřejně prospěšná stavba
MK	místní komunikace
ÚK	účelová komunikace
VÚC	velký územní celek
LPF	lesní půdní fond, pozemky určené pro funkci lesa
VE	větrná elektrárna
OZV	obecně závazná vyhláška
OOP	opatření obecné povahy
ORP	obec s rozšířenou působností
VÚC	velký územní celek
ZÚ	zastavěné území
ZÚ+	zastavitelné území
PRD	plochy rodinných domů
KN	katastr nemovitostí

A 1. VSTUPNÍ PODMÍNKY A PODKLADY

A 1.1 Zadání a účel studie

Studie je vypracována na základě zadání objednatele. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona bude probíhat rozhodování v území. Cílem územní studie je navrhnout možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na síť technické infrastruktury a vymezení plochy potřebných veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb a dalšími platnými předpisy.

V rámci řešení je navržena urbanistické koncepce zástavby s ohledem na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům, a umožnění kvalitní obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Při zpracování územní studie jsou respektovány platné právní předpisy a příslušné ČSN.

Ve studii je řešeno území na optimální cílový stav, který je možné realizovat postupně po etapách podle majetkoprávních, technických a finančních možností.

A 1.2 Vymezení území

Řešené území je definováno jako zastavitelná plocha Z 24 podle platného Územního plánu Čeladná s nabytím účinnosti dne 2.10.2014 (lokality Centrum západ). Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii Hlavního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Území má rozlohu 1,79 ha a nachází se západně od centra obce Čeladná směrem k toku Frýdlantská Ondřejnice. Plocha změny Z 24 (dále jen „Z 24“) má navržen způsob využití B = plocha bydlení s maximální možností zastavění 20%.

A 1.3 Podklady

Byly použity tyto podklady:

1. Územní plán obce Čeladná
2. informace z ÚAP ORP Frýdlant nad Ostravicí
3. zadání Územní studie
4. katastrální mapa území v digitální formě
5. DUR „Přístupová komunikace a inženýrské sítě na pozemku parc. č. 66/37 až 40 k.ú. Čeladná“

Poskytnuté podklady byly doplněny o další informace při jednáních se zadavatelem a o informace získané vlastními terénními prohlídkami řešeného území.

A 2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází západně od centra obce, v jeho těsné blízkosti (za hotelem Prosper). Jde o nezastavěné území navazující na existující zástavbu rodinnými domy v docházkové vzdálenosti od náměstí.

Čeladná leží na úpatí Moravskoslezských Beskyd, téměř bezprostředně navazuje na Frýdlant nad Ostravicí, který je lokálním spádovým centrem oblasti (obec s rozšířenou působností) a leží také v blízkosti Frýdku – Místku (18 km). Frýdlant leží na hlavním dopravním tahu spojujícím Ostravu, správní a průmyslové centrum Moravskoslezského kraje, s Beskydami a dále Valašskem. Trasa vede údolím řeky Ostravice a zahrnuje jak silniční spojení (I/56) tak železniční. Nedaleko je rovněž přechod na Slovensko přes hřeben Beskyd – Bumbálka / Makov na silnici E 442 (cca 35 km) a mezinárodní letiště Leoše Janáčka v Mošnově (30 km).

A 3. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

A 3.1 Charakteristika území

Řešené území je v současnosti nezastavěné. Jde o plochu o velikosti cca 1,8 ha (přesněji 18 459 m² podle velikosti parcel uvedených v katastru nemovitostí) navazující bezprostředně na existující zástavbu RD východně od lokality.

Po východním a severním okraji lokality prochází vedení VN 22 kV. Dosud byly pozemky využívány jako pole a louky. Řešené území si zachovává v podstatě stále stejný charakter jako v minulosti, tj. volná plocha bez vzrostlé zeleně. Území je rovinaté bez výrazných terénních vln nebo zlomů.

Území není zatíženo žádnými limity přírodního charakteru; neprochází zde ÚSES ani ochranná pásma chráněných území. Na parcelu č. 66/37 v SZ cípu lokality zasahuje hranice záplavového území, avšak jedná se o minimální plochu (do 2% výměry parcely), takže není překážkou pro funkční řešení výstavby na této parcele.

Omezujícími faktory jsou ochranná pásma trasy elektrického vedení VN a ochranná pásma lesa, která omezují možnosti umístění staveb v tomto prostoru. Není to však zásadní překážkou pro funkční řešení území. Pod parcelou č. 66/35 prochází napříč trasa vedení STL plynovodu DN 160. Je na investorevi, aby zvolil koncepci zastavění na této parcele, která bude či nebude vyžadovat přeložku této trasy.

A 3.2 Dopravní obsluha

Území je dostupné z místní komunikace napojené na silnici II/483 (napojení křižovatkou u hotelu Prosper). Tato MK má omezenou šířku, nicméně šíře veřejného prostoru je dostatečná pro případné rozšíření. ÚP Čeladná nepočítá s dalším rozšířením profilu této MK, pouze s jejím prodloužením podél řešeného území.

Oficiální cyklistické trasy a stezky nejsou v řešeném území značeny, avšak po místních a účelových komunikacích v území lze s cyklistickou dopravou počítat.

Pokud jde o pěší dopravu, zpevněné chodníky jsou pouze podél komunikace v centru obce. K řešenému území nejsou chodníky vybudovány, přístup je možný pouze po vozovce.

Z prostředků veřejné dopravy v docházkové vzdálenosti je zastávka autobusové linky „Čeladná, hotel Prosper“ na silnici II/483 (200 - 300 m). Železniční zastávka ČD „Čeladná“ je ve vzdálenosti cca 700 m.

A 3.3 Struktura území

V současnosti nemá řešené území žádnou urbanistickou strukturu. Je tvořeno nezastavěnou volnou plochou původních polí a luk. Nejbližší navazující zástavba je tvořena volně stojícími RD, není zde však patrná žádná urbanistická koncepce.

A 3.4 Majetkové poměry

Pozemky v řešené lokalitě jsou ve vlastnictví jak fyzických osob tak i jedné právnické osoby. Pozemek pro přístupovou komunikaci je ve vlastnictví obce (podle ÚP mimo hranici řešeného území).

Podle charakteru současné parcelace bylo území rozděleno pracovním na dva sektory.

Sektor A – území s pozemky ve vlastnictví FO (cca 60 % území)

Sektor B – území s pozemky ve vlastnictví PO (cca 40 % území)

Viz též výkres B.2.

A 3.5 Limity území

Omezujícími faktory v řešeném území jsou ochranná pásma zasahující na pozemky, a dále stav a existence inženýrských sítí a objektů v území.

Na pozemky v SZ cípu lokality (p.č. 66/37 a 66/41) zasahuje hranice záplavového území Frýdlantské Ondřejnice. Jedná se však o minimální plochu (do 2% výměry parcely), takže není překážkou pro funkční řešení výstavby na této parcele.

Na pozemky v severní a východní části území (p. č. 66/37, 66/41, 66/33, 66/42 a 66/35) zasahují tato ochranná pásma:

- *ochranné pásmo trasy vedení VN 22 kV, 7 m od krajních vodičů vedení na obě strany*

Na pozemky v západní části území (parc. č. 66/37, 66/38, 66/39, 66/40 a 66/41) zasahují tato ochranná pásma:

- *ochranné pásmo lesa (PUPFL, parc. č. 61/49 a 61/57), 50 m od okraje pozemku*

V těchto ochranných pásmech není povoleno umisťovat pozemní stavby, zejména ne obytné. Parcela č. 61/57 vedená v KN jako lesní pozemek ve skutečnosti není zalesněna a využívána pro funkci lesa. Její ochranné pásmo je tedy ryze formální a pro výstavbu RD není překážkou. Pokud však nebude zápis v KN změněn, zájemce o stavbu musí požádat o udělení souhlasu se stavbou příslušný orgán státní správy lesů (MěÚ Frýdlant nad Ostravicí, odbor ŽP).

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Jak bylo uvedeno výše, na části území je trasa elektrického vedení VN, jehož ochranné pásmo zasahuje do řešené lokality a omezuje tak lokálně možnosti umisťování staveb v tomto OP. Toto vedení zásobuje nedalekou trafostanicí (FM 7434) ze které je napojena sousední zástavba RD a je z ní možné zásobovat i řešenou lokalitu. Napojení budoucích staveb na elektrickou síť je možné při splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

Vodovodní řad v majetku obce Čeladná DN 100 (provozovatel SmVaK Ostrava a.s.) prochází v sousedství řešeného území, v trase MK. Napojení na tento řad pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou je možné při splnění podmínek provozovatele SmVaK.

Kanalizace

Stávající splašková kanalizace napojená na obecní ČOV (DN 300) prochází při severovýchodním cípu lokality. ÚP Čeladná navrhuje prodloužení kanalizace také podél severní hranice řešeného území. Napojení na splaškovou kanalizace je možné při splnění podmínek provozovatele.

Dešťová kanalizace se v lokalitě ani jejím okolí nenachází. Likvidaci a svod dešťových vod je nutno pro budoucí RD řešit individuálně v souladu s platnými předpisy.

Plyn

STL plynovod DN 160 (RWE) prochází napříč řešenou lokalitou. Napojení na tuto větev je možné při splnění podmínek provozovatele SMP Net s.r.o. Pro stavby na p.č. 66/35 je na investorovi, aby zvolil koncepci zastavění na této parcele, která bude či nebude vyžadovat přeložku této trasy.

V řešeném území určeném pro výstavbu RD je tedy možné zajistit zásobování vodou, plynem a el. energií, v některých případech je nutné předchodit prodloužení distribučních sítí. Likvidaci odpadních vod je možné řešit napojením na stávající kanalizaci. Likvidaci dešťových vod je nutno řešit individuálně.

A 4. NÁVRH ŘEŠENÍ

A 4.1 Legislativní požadavky

§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Pro řešené území – zóna Z 24, zastavitelná plocha pro bydlení podle ÚP o rozloze 1,8 ha - se tedy veřejné prostranství nevymezuje.

F) 7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ÚP Čeladná:

Intenzita využití ploch bydlení a smíšených obytných je stanovena v kapitole c)2. textové části I. procentem zastavěnosti stavebních pozemků. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona.

V řešeném území Z 24 nesmí procento zastavěnosti stavebních pozemků překročit 20 %.

A 4.2 Celková koncepce

Podstatou řešení v ÚS je návrh urbanistické struktury území, která vymezí nutné plochy pro obsluhu území při požadovaném funkčním využití podle ÚP – tj. stavby pro bydlení v RD. Jde především o plochy koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy veřejných prostranství podle platné legislativy

S ohledem na to, že vymezení VP podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb není nutné, jakož i na možnost obsluhy území existující infrastrukturou, je podstatou návrhu určení max. možného zastavění lokality s ohledem na limity ochranných pásem. Součástí řešení je návrh optimálního rozparcelování území pro stavby jednotlivých RD.

Výsledná varianta řešení je tedy podřízena těmto kritériím, které sledují efektivní urbanistickou strukturu zástavby:

- Efektivní využitelnost ploch a optimální hustota zastavění včetně využití řadových RD
- Maximální možný počet RD při velikosti parcel cca. 1000 – 1200 m² pro volně stojící RD
- Efektivní využití tech. infrastruktury – tj. obestavění přístupové komunikace pokud možno oboustranně
- Přístupy k parcelám pro volně stojící RD vždy z veřejného prostranství

A 4.3 Popis řešení

A 4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

Jsou vymezeny koridory pro umístění technické infrastruktury (inženýrských sítí a objektů, veřejných komunikací). V těchto koridorech nesmějí být umístovány žádné nadzemní stavby RD, a jejich příslušenství, zejména nikoli oplocení.

V sektoru A je vymezen koridor o min. šířce 8 m. V sektoru B se počítá rovněž s vedením tech. infrastruktury v podélné ose plochy s tím, že musí být splněn legislativní požadavek min. šířky VP 8 m. Nicméně koridor není striktně vymezen, protože obsluha území je zde alternativně možná také z nezastavitelného pásu na východní hranici území (OP vedení VN elektro).

Vymezení koridorů viz výkres B.3 – Regulace zástavby.

A 4.3.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb se nevymezují.

A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení koridorů infrastruktury je navrženo optimální rozdělení zbývajících plochy území na jednotlivé parcely pro RD s ohledem na existující OP.

V sektoru A se vychází ze skutečnosti, že většina vlastníků pozemků hodlá stavět volně stojící RD na vlastních parcelách. Návrh vychází z dokumentace vlastníků zpracované v minulosti, která řeší umístění tech. infrastruktury na pozemcích. Na pozemku p.č. 66/36 jsou v urbanistickém řešení navrženy také řadové RD, aby byla dokumentována maximální možnost zastavění. Alternativně je možné pozemek rozdělit na parcely pro jednotlivé RD, což je méně prostorově a ekonomicky výhodné. Na základě vyjádření vlastníka pozemku, který počítá s rozdělením nemovitosti na dvě parcely pro dva RD, je tato varianta dokumentována na výkrese B.6 – urbanistický návrh * var. 1.

V sektoru B se vychází z developerského projektu vlastníka pozemků, který počítá s efektivním využitím plochy s umístěním samostatných RD jakož i řadových RD. Tato hustší zástavba lépe odpovídá charakteru a poloze lokality v těsném sousedství centra obce. Nenavrhuje se žádné přeparcelování stávajících pozemků, protože jde o pozemky jednoho vlastníka a případné přeparcelování přichází v úvahu až podle definitivní podoby projektu.

Aby bylo možno v sektoru A umístit RD na parcelách zasažených OP lesa, které je však ryze formální, je nutné požádat o souhlas příslušný orgán státní správy lesů (viz též kap. A.3.5).

Při navrhovaném řešení je možné umístit celkem 11 RD v sektoru A, 14 RD v sektoru B, celkem tedy 25 RD v řešeném území. Navrhované řešení viz výkres B.4 - Urbanistický návrh.

A 4.4 Dopravní obsluha

Pro výsledný návrh řešení se způsob dopravní obsluhy v území nemění. Přístupy na pozemky v lokalitě jsou možné ze stávajících MK a ÚK. V souladu s ÚP Čeladná je možné jejich rozšíření.

Městská hromadná doprava

Neřeší se.

Cyklistická doprava

System cyklotras a cyklostezek definovaný ÚP Čeladná se nemění.

Pěší doprava

Obslužné komunikace se navrhují v dostatečně širokém koridoru, který umožňuje vybudování alespoň jednostranného chodníku.

A 5. INŽENÝRSKÁ ČÁST

A 5.1 Popis stávajícího stavu

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Jak bylo uvedeno výše, na části území je trasa elektrického vedení VN, jehož ochranné pásmo zasahuje do řešené lokality a omezuje tak lokálně možnosti umístování staveb v tomto OP. Toto vedení zásobuje nedalekou trafostanicí (FM 7434) ze které je napojena sousední zástavba RD a je z ní možné zásobovat i řešenou lokalitu. Napojení budoucích staveb na elektrickou síť je možné při splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

Vodovodní řad v majetku obce Čeladná DN 100 (provozovatel SmVaK Ostrava a.s.) prochází v sousedství řešeného území, v trase MK. Napojení na tento řad pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou je možné při splnění podmínek provozovatele SmVaK.

Kanalizace

Stávající splašková kanalizace napojená na obecní ČOV (DN 300) prochází při severovýchodním cípu lokality. ÚP Čeladná navrhuje prodloužení kanalizace také podél severní hranice řešeného území. Napojení na splaškovou kanalizace je možné při splnění podmínek provozovatele.

Dešťová kanalizace se v lokalitě ani jejím okolí nenachází. Likvidaci a svod dešťových vod je nutno pro budoucí RD řešit individuálně v souladu s platnými předpisy.

Plyn

STL plynovod DN 160 (RWE) prochází napříč řešenou lokalitou. Napojení na tuto větev je možné při splnění podmínek provozovatele SMP Net s.r.o. Pro stavby na p.č. 66/35 je na investorovi, aby zvolil koncepci zastavění na této parcele, která bude či nebude vyžadovat přeložku této trasy.

V řešeném území určeném pro výstavbu RD je tedy možné zajistit zásobování vodou, plynem a el. energií, v některých případech je nutné předchodit prodloužení distribučních sítí. Likvidace splaškových vod je možná napojením na obecní splaškovou kanalizaci. Likvidaci dešťových vod je nutno řešit individuálně. Pro výpočty potřeby kapacit budoucích sítí je uvažována nová výstavba 25 RD, resp. 125 obyvatel.

A 5.2 Likvidace splaškových vod

Pro dimenzování splašková kanalizace, která umožní napojení řešené lokality, jsou níže uvedeny předpokládané hodnoty a kapacity. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy kanalizace.

Ochranné pásmo pro kanalizace do DN 500mm je 1,5 m od povrchu potrubí na obě strany, pro větší profil řadu je OP 2,5 m od povrchu potrubí na obě strany.

Výpočet množství splaškových vod

Je stanoveno podle směrných čísel roční spotřeby vody podle vyhl. č.120/2011 Sb.

Roční spotřeba =	$125 \text{ ob.} \times 36 \text{ m}^3 = 4\,500 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba Q_p =	$4\,500 : 365 = 12,33 \text{ m}^3/\text{den} = 0,14 \text{ l/s}$
Maximální denní potřeba Q_m =	$12,33 \times 1,5 = 18,49 \text{ m}^3/\text{den} = 0,21 \text{ l/s}$
Maximální hodinová potřeba Q_h =	$12,33 \times 1,8 = 22,19 \text{ m}^3/\text{den} = 0,92 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,26 \text{ l/s}$

A 5.3 Likvidace dešťových vod

V lokalitě není vybudována dešťová kanalizace. Proto je nutné v souladu s § 5, odst. 3), zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) řešit dešťové vody z nově budovaných RD vsakováním na pozemku nebo akumulací s následných využitím při provozu RD. Konkrétní způsob je zapotřebí řešit individuálně pro každou navrhovanou stavbu na základě výsledků hydrogeologického průzkumu.

A 5.4 Zásobování pitnou vodou

Danou lokalitu lze zásobovat pitnou vodou z místní veřejné vodovodní sítě, která je ve správě SmVaK a.s. Síť je zásobována z PK Čeladná VDJ HGL 481 m n.m.

Napojení ze stávajícího vodovodního řadu DN 100 je možné. V místě napojení na vodovod bude umístěno šoupátko. Ochranné pásmo pro vodovody do DN 500 mm je 1,5 m od povrchu potrubí na obě strany. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy vodovodu.

Výpočet potřeby vody :

Potřeba je stanovena podle směrných čísel roční spotřeby vody podle vyhl. č.120/2011 Sb.

Roční spotřeba =	125 ob. x 36 m ³ = 4 500 m ³ /rok
Průměrná denní potřeba Q _p =	4 500 : 365 = 12,33 m ³ /den = 0,14 l/s
Maximální denní potřeba Q _m =	12,33 x 1,5 = 18,49 m ³ /den = 0,21 l/s
Maximální hodinová potřeba Q _h =	12,33 x 1,8 = 22,19 m ³ /den = 0,92 m ³ /hod = 0,26 l/s

A 5.5 Zásobování plynem

Danou lokalitu lze zásobovat plynem z místní sítě, která je ve správě SMP Net s.r.o. Napojení nově navržené zástavby RD bude realizováno napojením na stávající STL plynovod DN 160.

Potřeba zemního plynu :

Výpočet potřeby plynu je proveden podle směrnice č. 12 „Zásady postupu plánování gazifikace obcí a jejich územních částí“. Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného RD se počítá s odběrem 1,75 m³/h.

Celkem bytových jednotek :	22 RD
Q _h = (25 bytů x 1,75 m ³ /h) =	43,75 m ³ /hod
Potřeba plynu celkem :	43,8 m ³ /hod

A 5.6 Zásobování elektrickou energií

Napojení nových RD v řešené lokalitě je možné ze sítě NN přes stávající trafostanici 22/0,4kV (FM 7434). Distribuční síť je ve správě ČEZ Distribuce a.s. Pro rozšíření distribuční soustavy podá zájemce "Žádost o připojení lokality" u provozovatele. Na základě žádosti provozovatel potvrdí možnost rozšíření DS a požadovanou kapacitu včetně podmínek, za kterých je možné rozšíření DS uskutečnit.

Nároky na elektrickou energii:

Specifická potřeba:

měrný příkon pro bytovou jednotku	2 kW / byt
měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku	14 kW / byt
podnikatelské aktivity	0,20 kW / obyv.

Celkem bytových jednotek: 25 RD

P_i = 25 x 2 kW = 50 kW

Požadovaný příkon celkem : 50 kW

A 6. ZÁSADY REGULACE

Umístění staveb v řešeném území je regulováno těmito nástroji:

- vymezením koridorů pro technickou infrastrukturu

- vymezením ploch veřejných prostranství
- regulativy danými Územním plánem Čeladná

A 6.1 Koridory pro technickou infrastrukturu

Vymezené plochy koridorů jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

Ve vymezených koridorech je přípustné umísťovat pouze stavby veřejné infrastruktury, zejména komunikace, vedení inženýrských sítí a příslušné inženýrské objekty. Je zakázáno umísťovat jakékoliv jiné stavby, zejména stavby RD, RCH a jejich příslušenství.

A 6.2 Plochy veřejného prostranství

Vymezené plochy VP jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

A 6.2.1 Na ploše VP je zakázáno umísťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) brání volnému přístupu na plochu VP
- b) slouží k soukromým účelům pouze jednomu nebo několika uživatelům nebo vlastníkům bez souhlasu obce

A 6.2.2 Na ploše VP je přípustné umísťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) slouží veřejné dopravní a technické infrastruktuře
- b) slouží obecním účelům, případně soukromým účelům více uživatelů nebo vlastníků se souhlasem obce

A 6.3 Zastavitelné plochy

V souladu s ÚP Čeladná je lokalita určena pro využití B – plochy smíšené obytné, kde je umísťování staveb podřízeno těmito podmínkám:

Převažující (hlavní) využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav

Přípustné využití:

- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb a zařízení souvisejících s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňujících a terénních úprav

- změny staveb pro bydlení na rekreaci

- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení

- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí

- zřizování samostatných zahrad

- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť

- pozemky parkovišť pro osobní automobily

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení výrobních služeb, drobné výroby a drobné zemědělské výroby lokálního významu (např. chov hospodářských zvířat v malém) nerušícího charakteru včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, jejichž realizaci lze připustit s ohledem na architekturu, estetický vzhled a organizaci zástavby lokality, pouze pokud jejich negativní účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a nebudou snižovat pohodu bydlení

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především pozemky staveb pro výrobu, skladování, plochy boxových garáží, bytové domy, řadové rodinné domy apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 400 m²
- procento zastavěnosti stavebních pozemků nesmí překročit 20 %. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona.

Regulační prvky jsou vyznačeny ve výkrese B.3 - Regulace zástavby.

A 7. ZÁVĚR A SHRUTÍ

A 7.1 Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území. Zadání ÚS bylo splněno v celém rozsahu.

A 7.2 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Navrhované řešení dává předpoklady ke vzniku pozitivní struktury obytné zástavby, kde je žádoucí i v dalších fázích investiční přípravy trvat na kvalitě urbanistického a architektonického řešení, včetně souvisejících progresivních postupů a ekologických aspektů, jako např. použití konceptů nízkoenergetických a pasivních staveb, použití alternativních zdrojů energie apod. Podrobněji viz kap. A.4.2.

A 7.3 Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem ZPF vymezeným v ÚP

ÚP Čeladná pro zónu Z 24 uvádí tuto bilanci předpokládaného odnětí půdy ze ZPF:

<i>zóna</i>	<i>odnětí (ha)</i>	<i>kultura</i>	<i>kód BPEJ</i>	<i>tř. ochrany</i>	<i>poznámka</i>
24	1,79	orná půda	82213	IV	

ÚS je v souladu s touto bilancí. K faktickému vynětí ploch ze ZPF dojde v procesu územního řízení jednotlivých záměrů v území s tím, že skutečné plochy vynětí nepřesáhnou hodnoty uvedené v ÚP.

A 7.4 Vyhodnocení souladu se SZ a obecnými požadavky na využívání území

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb. v platném znění). Výsledná varianta představuje optimální řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Pro další postup přípravy investic v lokalitě je důležitá otázka dořešení technický limitů území. Obecně je nutná příprava technické infrastruktury v území, zejména rozšíření některých distribučních sítí.

Dá se předpokládat, že rozvoj a zástavba dané lokality bude probíhat v etapách. Základní členění na etapy lze v podstatě ztotožnit s navrženými sektory:

1. etapa – představuje výstavbu v sektoru A
2. etapa - představuje výstavbu v sektoru B

A 7.5 Vyhodnocení souladu se stanovisky DO a správců sítí

Zásobování plynem

S návrhem napojení řešené plochy na stávající STL plynovod souhlasíme. *Vyjádření RWE GasNet, s.r.o. ze dne 16.10.2015, zn. 5001197560.*

Zásobování el. energií

Napojení řešené lokality na el. energii bude řešeno výstavbou nové DTS 22/0,4 kW a nového zemního kabelového vedení NN. DTS se navrhuje umístit na p.č. 66/36. *Vyjádření ČEZ Distribuce a.s. ze dne 1.11.2015, zn. 107925407.*

S tímto řešením nesouhlasí vlastník uvedené nemovitosti a dohodl s distributorem napojení území ze stávající trafostanice FM 7434. K tomu byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí a právu provést stavbu zařízení distribuční soustavy „Čeladná FM 7434 Gombos – NNK IV-12-8007228“. Smlouva je platná a tím se stává řešení obsažené ve výše uvedeném vyjádření zn. 107925407 bezpředmětným.

Zásobování vodou

Pro zásobování lokality pitnou vodou s napojením na vodovod v majetku SmVaK Ostrava a.s. jsme se již vyjadřovali souhlasnými stanovisky zn. č. 9773/V001000/2009/BU a 9773/V011669/2012/LE. V lokalitě jsou již naplánovány vodovody: a) DN 80 GGG jehož investorem je FANDAMENT s.r.o., který naše společnost bude provozovat na základě smlouvy č. 830/SOSB/FM/2009, b) DN 80 PE jehož investorem je Sdružení vlastníků Čeladná zast. P. Kozelkem, který naše společnost bude provozovat na základě smlouvy č. 1620/SOSB/FM/2012.

V případě, že tyto plánované vodovody řady nebudou vybudovány, je možné se nově napojit na vodovod DN 100 PVC v majetku SmVaK Ostrava a.s. *Vyjádření SmVaK Ostrava a.s. ze dne 11.11.2015, zn. 9773/VO17371/2015/KU.*

Kanalizace

V dané lokalitě není kanalizace v majetku, příp. v provozování SmVaK Ostrava a.s. vybudována. *Vyjádření SmVaK Ostrava a.s. ze dne 11.11.2015, zn. 9773/VO17371/2015/KU.*

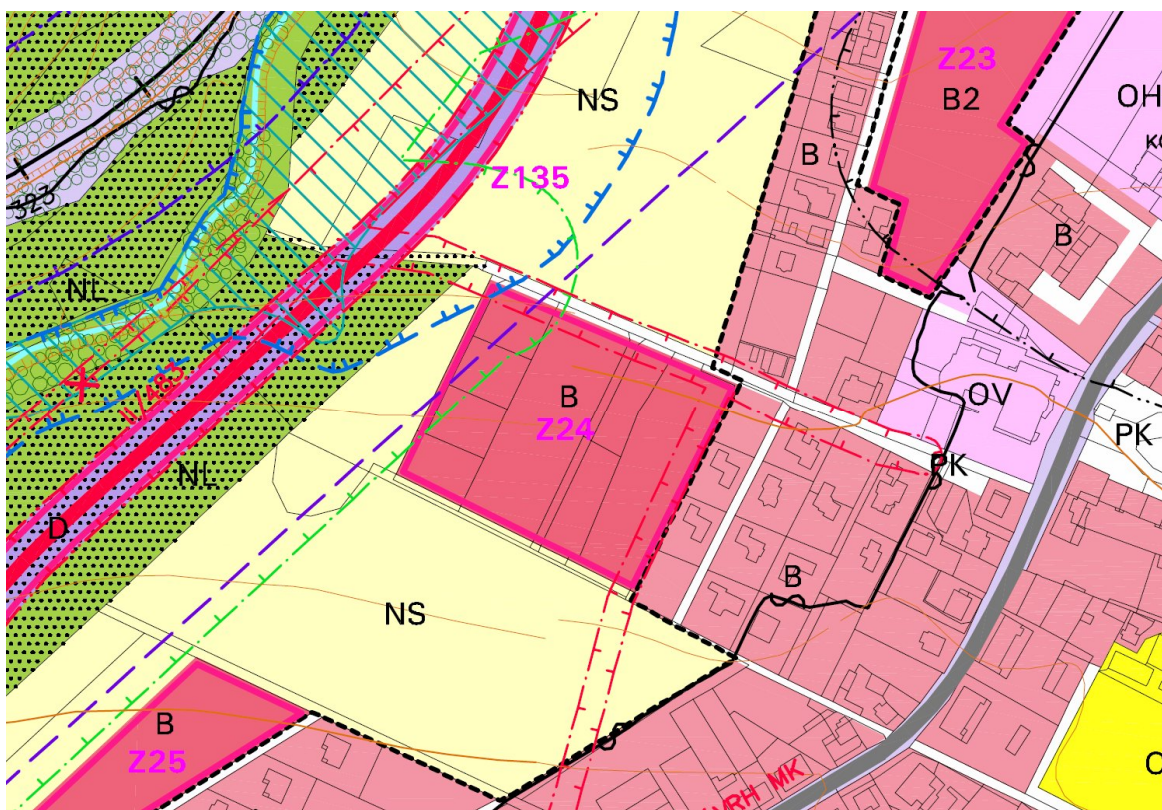
říjen 2015

ing. arch. Igor Saktor

A.8 Tabulky a přílohy

- A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná
- A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná



A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

Z 24 – Centrum							
sektor	objekt	typ bytu	osob	počet bytů	celkem bytů	celkem osob	poznámka
	RD volně stojící	4(5)+1	5	25	25	125	
	CELKEM				25	125	
	plocha řešeného území	(ha)				1,8	
	hustota osídlení	obyv / ha				69	