
ČELADNÁ * Z 21 – LOKALITA „CENTRUM - FARSKÉ“

ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část

Objednatel

obec Čeladná
Čeladná 1
739 12 Čeladná

Zpracovatel

ing.arch. Igor Saktor
Výškovická 63
704 00 Ostrava

Projektant

© 2019 ing. arch. Igor Saktor

únor 2019



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 : 10000
- 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

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
BJ	bytová jednotka
RD	rodinný dům
RCH	rekreační chata
ÚSES	územní systém ekologické stability
EIA	posuzování vlivu na životní prostředí
ČOV	čistírna odpadních vod
PHO	pásma 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
IS	inženýrské sítě a objekty

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 neopomenutelný 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 Z21 podle platného Územního plánu Čeladná s nabytím účinnosti dne 4.11.2014 (úplné znění ÚP Čeladná po změně č.1). Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii Hlavního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Plocha Z21 má rozlohu 2,28 ha a nachází se poblíž centra obce, kde navazuje na zrealizovaný soubor obytných domů na Farských lukách.

Zastavitelná plocha Z21 (dále jen Z21) má navržen způsob využití B = plocha bydlení s koeficientem maximálního možného 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

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 poblíž centra obce, kde navazuje na zrealizovaný soubor obytných domů na Farských lukách.

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 Ostrava v Mošnově (30 km).

A 3. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

A 3.1 Charakteristika území

Jde o plochu velikosti cca 2,28 ha na pozemcích ve vlastnictví jak fyzických tak i právnických osob. Jedná se o nezastavěné území nedaleko centra obce. Je vymezeno hranicemi parcel, na severní straně jde o část parcely. Na jihozápadě je ohraničeno místní komunikací ve směru na Stanovec.

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.

A 3.2 Dopravní obsluha

Území je dostupné z místní komunikace směr Stanovec, která je napojena z okružní křižovatky u kostela na silnici II/483. Tato MK je navržena v ÚP Čeladná k rozšíření, současně se zde navrhuje vedení cyklotrasy. Další možné napojení ze severozápadní strany je z MK, která končí u zahradnictví v sousedství. Možné napojení je také z účelové komunikace v areálu obytné zástavby Farské lúky.

ÚP je navrženo vedení oficiální cyklistické trasy č. 6007, resp. 6008 po MK směr Stanovec.

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 jsou nejbližší: zastávka autobusové linky „Čeladná, hotel Prosper“ na silnici II/483 (500 – 600 m). Železniční zastávka ČD „Čeladná“ je ve vzdálenosti 300 – 400 m.

A 3.3 Struktura území

V současnosti nemá řešené území žádnou urbanistickou strukturu. Je tvořeno nezastavěnou volnou plochou původních polí a luk. Nejbližší stavby v okolí rovněž nemají žádnou organizační strukturu.

A 3.4 Majetkové poměry

Pozemky v území jsou ve vlastnictví jak fyzických tak i právnických osob. V následující tabulce je uvedena struktura vlastnictví.

parc.č.	výměra m ²	druh pozemku	vlastník	% podíl	poznámka
41/13	15 950	orná půda	Š&G Group partner s.r.o	69,96%	část parcely
41/31	5 979	orná půda	SJM Otava Kamil a Otavová Kateřina	26,22%	
41/16	871	orná půda	Kraut František Ing, Tofel Stanislav	3,82%	
SOUČET	22 800			100,00%	

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 zasahují tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo lesa (PUPFL), 50 m od okraje pozemku

V tomto OP lze umísťovat stavby jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů (§ 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 – lesní zákon).

- *ochranné pásmo trasy vedení STL plynovodu, 4 m na obě strany*

V tomto ochranném pásmu nesmějí být umísťovány žádné nadzemní stavby.

Dále územím prochází trasa volného vedení VN 22kV. Toto vedení je ÚP Čeladná navrženo zrušit a přeložit jako kabelové vedení.

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

V blízkosti řešeného území je veřejná trafostanice – TS 7882 „Malé Břehy. Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

Nejbližší vodovodní řad DN 100 se nachází západně od území Z21 (ulice za kostelem). Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou bude možné po splnění podmínek provozovatele SmVaK.

Plyn

Stávající STL plynovod DN 150 prochází územím Z21. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele innogy.

Kanalizace

Stávající splašková kanalizace ve vlastnictví obce DN 300 prochází územím Z21 při jeho JZ okraji. Dále je vybudována splašková (DN 400) a dešťová (DN 300) kanalizace v areálu bytových domů Farské Lúky, které slouží pouze pro tuto zástavbu.

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.

Řešené území – tedy zóna Z21, zastavitelná plocha pro bydlení podle ÚP – o rozloze 2,28 ha musí splnit podmínku vymezení VP o výměře nejméně 1 000 m² mimo plochy komunikací a současně žádná část navrhovaného VP nesmí být užší než 8 m, resp. 6,5 m.

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 Z21 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

Důraz je kladen na to, aby řešení přineslo veřejná prostranství, která se dají smysluplně využít pro obyvatele řešeného území, tedy nikoli aby vznikly jen zbytkové nepoužitelné plochy. Součástí řešení je návrh optimálního rozparcelování území pro stavby jednotlivých RD.

Návrh řeší využití pozemků pro zástavbu RD tak, aby to bylo nejefektivnější z hlediska urbanistického využití území. Zároveň vytváří předpoklady pro vymezení ucelených ploch VP, která se dají dobře využít pro účely místní komunity – například umístění dětského hřiště, klubovny, altánu, griloviště, vodního prvku (např. biotopu), ale také kapličky nebo sochy – fantazii uživatelů se meze nekladou.

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

- Efektivní využitelnost ploch a optimální hustota zastavění
- Maximální možný počet RD při daném koeficientu zastavěnosti
- Efektivní využití tech. infrastruktury – tj. obestavění přístupové komunikace pokud možno oboustranně
- Přístupy k parcelám pro RD vždy z veřejného prostranství

Vzhledem k tomu, že jde o zastavitelnou plochu nacházející se v blízkosti centra obce, vychází koncepce zástavby území z požadavku na vyšší urbánní kvalitu prostředí. Navržená struktura zástavby respektuje požadavek ÚP na relativně nízkou hustotu zastavění, avšak zároveň podporuje tradiční morfologii urbanistické tvorby, zejména rehabilitaci prostoru ulice. Záměrem je vytvořit předpoklady ke vzniku skutečné ulice jako důstojného veřejného prostoru.

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 umístěovány žádné nadzemní stavby a jejich příslušenství, zejména nikoli oplocení. Koridory korespondují s orientací hranic pozemků řešeného území. Jsou navrženy v základní šířce 10 m.

Vymezení koridorů viz výkres B.3 – Regulace zástavby.

A 4.3.2 Veřejná prostranství

Jsou vymezena veřejná prostranství v celkové výměře min. 1000 m² v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tato VP jsou navržena jako tři dílčí části. Jejich jednotlivé velikosti odpovídají zhruba podílu ploch pozemků vlastníků na celkové ploše území. Je tedy možno říci, že každý z vlastníků má ucelené VP příslušné velikosti na svém pozemku, čímž je dosaženo spravedlivé distribuce VP v území.

VP 1 je vymezeno na parc. č. 41/13, v její severní části (v urb. návrhu uvažována plocha cca 702 m²). Toto VP je přístupné přímo z navrhované komunikační sítě. Umožňuje využití ke komunitním funkcím podle zásad bodu A.4.2.

VP 2 je vymezeno v na parc. č. 41/16 (v urb. návrhu uvažována plocha cca 95 m²). Toto VP je přístupné přímo z navrhované komunikační sítě. VP slouží zejména k propojení stávající zástavby severně od Z21 s novou výstavbou a zachování propustnosti krajiny.

VP 3 je vymezeno v na parc. č. 41/31 (v urb. návrhu uvažována plocha cca 264 m²). Toto VP je přístupné přímo z existující komunikační sítě. VP je u vstupu do území při stávající MK.

Ucelená VP jsou navržena jako prostor pro doplňkové relaxační funkce v území. Jeho umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli navrhované zástavby. Nejefektivnějším nástrojem pro realizaci takového VP je vytvoření vlastní samostatné parcely VP při budoucím dělení pozemků.

Celková výměra VP je brutto hodnota včetně rezervy pro konkrétní projektové řešení, tak aby po odečtení plochy obslužných komunikací byl dodržena plocha min. 1000 m² VP netto podle vyhl. 501/2006 Sb. Příklad možného optimálního řešení viz výkres B.4 – Příklad urbanistického řešení.

A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení koridorů infrastruktury a VP je navržena optimální struktura zbývající plochy území pro výstavbu RD. S ohledem na požadovanou vyšší kvalitu urbanistické struktury v území je organizováno umístění RD na parcelách pomocí regulačních nástrojů – uličních a stavební čar. Stavební objem budov má za účel podporovat vytvoření prostoru ulice, preferuje se tedy kompaktní zástavba v protikladu k roztroušené.

Regulativní požadavek ÚP koeficientu max. zastavěnosti pozemku (20%) neumožňuje optimální hustotu zastavění území, jaká by odpovídala ekonomické efektivnosti využití budované infrastruktury. Proto je v návrhu prezentována možnost zástavby s použitím vícerodinných domů v hlavní uliční síti (max. 3 BJ na jeden RD). Tak lze vytvořit uliční prostor i přes nepříznivě nízkou hustotu zastavění.

Při navrhovaném řešení je možné získat 18 RD s 54 BJ v řešeném území. Příklad možného řešení viz výkres B.4 - Příklad urbanistického řešení.

A 4.4 Dopravní obsluha

Pro výsledný návrh řešení se zásady dopravní obsluhy v území nemění. Řešené území bude přístupné po nové MK napojené ze stávající MK směr Stanovec. Páteřní komunikace v území se navrhuje obousměrné šířky min. 6 m, návrhová rychlost max. 30 km/h. Je žádoucí propojení s účelovou komunikací v areálu Farské Lúky, aby bylo dosaženo zokruhování obsluhy území. Vlastník této komunikace propojení odmítá.

Zákres a tvarování obslužných komunikací a zpevněných ploch je ilustrativní, aby byla prokázána reálná obslužnost navrhované zástavby. Použití typů komunikací souvisí s charakterem uspořádání předpokládané zástavby v jednotlivých sektorech a bude upřesněno v dalších stupních PD.

Městská hromadná doprava

Neřeší se.

Cyklistická doprava

Dopravní řešení umožňuje doplnění stávajícího systému cyklotras o propojení přes řešenou lokalitu.

Pěší doprava

Obslužné komunikace se navrhuje 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

V blízkosti řešeného území je veřejná trafostanice – TS 7882 „Malé Břehy. Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

Nejbližší vodovodní řad DN 100 se nachází západně od území Z21 (ulice za kostelem). Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou bude možné po splnění podmínek provozovatele SmVaK.

Plyn

Stávající STL plynovod DN 150 prochází územím Z21. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele innogy.

Kanalizace

Stávající splašková kanalizace ve vlastnictví obce DN 300 prochází územím Z21 při jeho JZ okraji. Dále je vybudována splašková (DN 400) a dešťová (DN 300) kanalizace v areálu bytových domů Farské Lúky, které slouží pouze pro tuto zástavbu.

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.

Výpočet množství splaškových vod

Bilance je stanovena dle směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhl.120/2011 Sb. (428/2001) a to $35 \text{ m}^3 \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{rok}$.

Počet obyvatel RD při 5 obyv/byt = 270 obyv.

Roční spotřeba =	$270 \text{ ob.} \times 35 \text{ m}^3 = 9\,450 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba Q_p =	$9\,450 : 365 = 25,9 \text{ m}^3/\text{den} = 0,30 \text{ l/s}$
Maximální denní potřeba Q_m =	$25,9 \times 1,5 = 38,9 \text{ m}^3/\text{den} = 0,45 \text{ l/s}$
Maximální hodinová potřeba Q_h =	$38,9 \times 1,8 = 69,9 \text{ m}^3/\text{den} = 2,9 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,81 \text{ l/s}$

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 následným využitím při provozu RD. Konkrétní způsob je zapotřebí řešit individuálně pro každou navrhovanou stavbu na základě výsledků hydrogeologického průzkumu.

Srážkové vody se navrhuje likvidovat vsakem. Pro odvedení dešťových vod z komunikací jsou navrženy kanalizační rozvody z drenážních trubek, na kterých budou vybudovány kaskádovitě vsakovací šachty. Bezpečnostní přepady budou zaústěny do vodoteče.

Srážkové vody z navrhovaných staveb budou nejprve akumulovány v dešťových jímkách (zalévání zahrad, využití jako užitkové vody), pak zasakovány s bezpečnostními přepady do drenáží v komunikaci.

Bilance srážkových vod:

Stávající stav:

plocha : 2,28 ha, koeficient odtoku 0,1, 15-ti minutový déšť 160 l/s.ha

$$Q = 2,28 \times 0,1 \times 160 = 36 \text{ l/s}$$

Návrh:

plocha : 2,28 ha, koeficient odtoku 0,4 (území zastavěné rozptýlenou zástavbou), 15-ti minutový déšť 160 l/s.ha

$$Q = 2,28 \times 0,4 \times 160 = 146 \text{ l/s}$$

$$\text{Nárůst odtoku} : 146 - 36 = 110 \text{ l/s}$$

$$\text{Potřeba 15-ti minutové akumulace} : V = 110 \times 15 \times 60 / 1000 = 99 \text{ m}^3 .$$

V území budou nutná akumulční vsakovací zařízení v celkovém objemu 99 m³. Bude upřesněno na základě dílčích HG posudků.

A 5.4 Zásobování pitnou vodou

Danou lokalitu lze zásobovat pitnou vodou z místní veřejné vodovodní sítě, která je ve správě SmVaK a.s. po prodloužení distribuční sítě.

Bilance pitné vody

Bilance potřeby vody je stanovena dle směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhl. 120/2011 Sb. (428/2001) a to 35 m³ . os⁻¹ . rok.

Počet obyvatel RD při 5 obyv/byt = 270 obyv.

Roční spotřeba =	270 ob. x 35 m ³ = 9 450 m ³ /rok
Průměrná denní potřeba Q _p =	9 450 : 365 = 25,9 m ³ /den = 0,30 l/s
Maximální denní potřeba Q _m =	25,9 x 1,5 = 38,9 m ³ /den = 0,45 l/s
Maximální hodinová potřeba Q _h =	38,9 x 1,8 = 69,9 m ³ /den = 2,9 m ³ /hod = 0,81 l/s

A 5.5 Zásobování plynem

Danou lokalitu lze zásobovat plynem z místní sítě, která je ve správě innogy. Pro zásobení RD budou vybudovány nové plynovodní rozvody v uličních frontách, na hranici pozemků budou pro jednotlivé RD provedeny HUP s regulátory STL/NTL. Plynovodní řady budou o dimenzi DN50mm, napojení na stávající plynovod bude v jižní části.

Bilance potřeby plynu

Nárůst potřeby plynu pro navržený počet bytů – 54 BJ. Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného bytu se počítá s odběrem 1,75 m³/h, při ročním odběru 3650 m³/rok:

$$Q_h = 54 \text{ bytů} \times 1,75 \text{ m}^3/\text{h} = 94,5 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$Q_{\text{roční}} = 54 \text{ bytů} \times 3650 \text{ m}^3/\text{rok} = 197\,100 \text{ m}^3/\text{rok}$$

A 5.6 Zásobování elektrickou energií

Navrhovaná výstavba bude zásobena z nově vybudované sítě NN. Rozvod bude z nové kioskové trafostanice, která bude napojena zemním VN kabelovým vedením ze sloupu č.29 umístěného na parc.č. 41/13 stávajícího vedení VN. Veřejné osvětlení je možno napojit na stávající rozvody podél stávající MK.

Specifická potřeba:

měrný příkon pro bytovou jednotku (48 BJ).....	2 kW/1 byt
měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku (6 BJ).....	14 kW/1 byt
podnikatelské aktivity	0,20 kW/obyv.
Bytový fond	48 bj. x 2,0 kW = 96 kW
bytový fond - el. vytápěný	6 bj. x 14,0 kW = 84 kW
podnikatelské aktivity	270 obyv. x 0,2 kW = 54 kW
součet	234 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 vlastníků 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 Uliční a stavební čáry

A 6.3.1 **Uliční čáry** jsou pro účely této ÚS definovány jako hranice možného umístění fasády hlavní stavby (RD) vůči veřejnému prostranství ulice. Tato hranice je nepřekročitelná ve směru k veřejnému prostranství a současně stavba nesmí ustoupit od této hranice o více než 1 m.

Před uliční čárou je přípustné předstoupení pouze drobných architektonických prvků fasády hlavního objektu (např.: markýzy, římsy, balkóny apod.).

Tyto uliční čáry jsou navrženy ve vzdálenosti 6 m od hranic vymezených koridorů pro infrastrukturu.

A 6.3.2 **Stavební čáry** pro účely této ÚS jsou definovány jako nepřekročitelné hranice možného umístění hlavní stavby (RD) ve směru k veřejnému prostranství. Tyto stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenosti 5 m od hranic vymezených koridorů pro infrastrukturu.

A 6.4 Zastavitelné plochy

V souladu s ÚP Čeladná je lokalita určena pro využití B – plochy bydlení, 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
- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením

či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených B1, B2 a B3

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
- 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 apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina v plochách označených B max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím, v plochách označených B1 max. čtyři nadzemní podlaží s podkrovím, v plochách označených B3 max. sedm nadzemních podlaží
- stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 400 m² s výjimkou ploch označených B1, ve kterých jsou přípustné i stavby větší než 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 21 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>
21	1,62	orná půda	82212	IV	
21	0,66	orná půda	83716	V	

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. Dále je nutno provést skutečné vymezení ploch VP, nejlépe oddělením samostatných parcel.

A 7.5 Vyhodnocení souladu se stanovisky DO a správců sítí

Zásobování vodou

Nový vodovod je možno napojit na stávající vodovod DN 100 PVC, který je v majetku SmVaK Ostrava a.s. S ohledem na výškové umístění staveb vzhledem k řídicímu vodojemu není správce sítě schopen garantovat tlak vody plně v souladu s požadavky zák. č. 274/2001 Sb. a vyhl. č. 428/2001 (tlak v místě napojení překročí hodnotu 0,6 Mpa). Na vnitřním vodoměru (za vodoměrnou sestavou) se doporučuje na náklady investora osadit redukční ventil. Napojení je podmíněno smluvní akceptací této skutečnosti investorem.

Vyjádření SmVaK a.s. ze dne 4.3.2019 zn. 9773/V003509/2019/KU.

Kanalizace

V dané lokalitě není kanalizace v majetku, příp. v provozování SmVaK Ostrava a.s. vybudována.

Vyjádření SmVaK a.s. ze dne 4.3.2019 zn. 9773/V003509/2019/KU.

Zásobování plynem

Plynofikaci řešit dle přiloženého návrhu (VAR_1 nebo VAR_2).

Vyjádření GasNet s.r.o. ze dne 8.2.2019 zn. 5001868936.

Vyjádření správce sítě bylo akceptováno a návrh řešení odpovídá variantě 1.

Zásobování el. energií

Prodloužení distribuční sítě bude řešeno z nové kioskové trafostanice, která bude napojena zemním VN kabelovým vedením ze sloupu č.29 umístěného na parc.č. 41/13 stávajícího rozvodu VN. Je předpoklad, že sloup bude nutno vyměnit z důvodu montáže VN odpínače. Nová trafostanice bude umístěna na veřejně přístupném místě.

Vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 5.3..2019, Ing. Marcel Borák.

Vyjádření správce sítě bylo akceptováno.

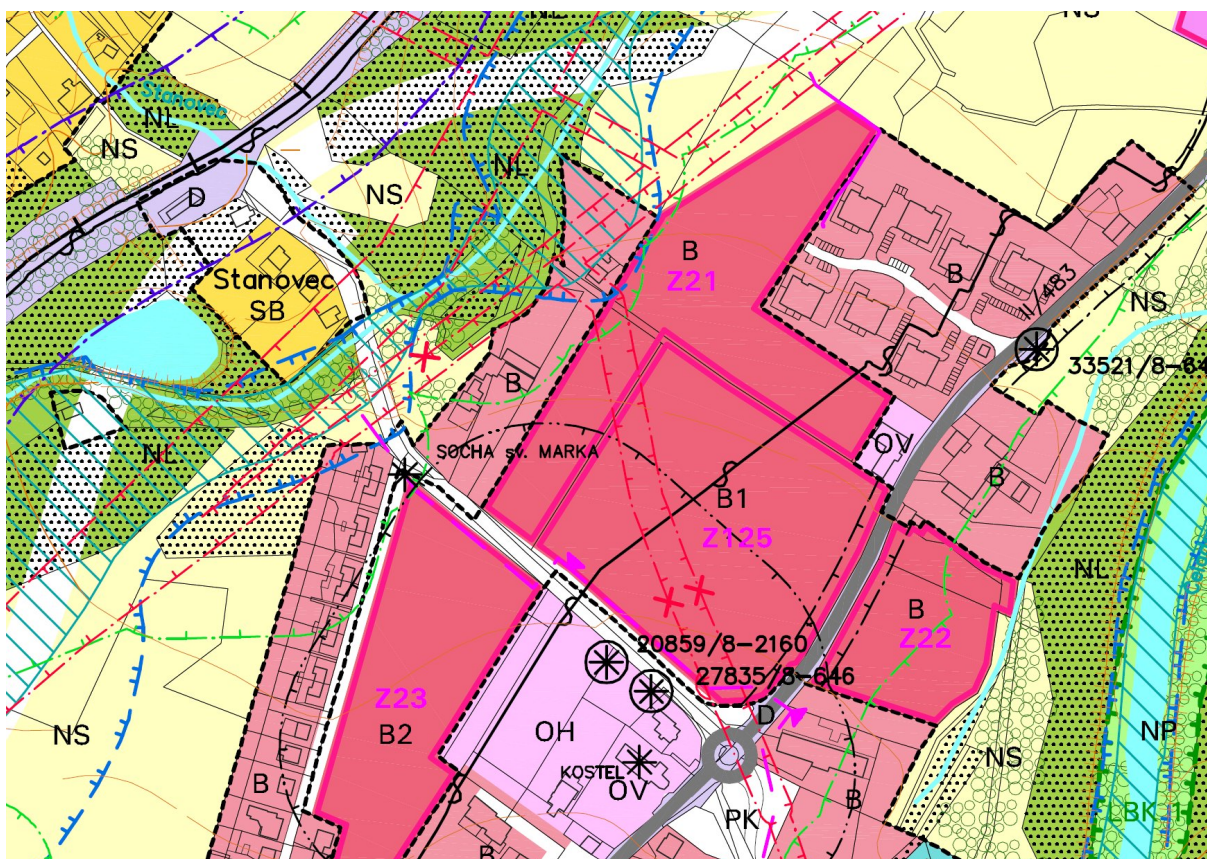
A.8 Tabulky a přílohy

A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná

A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

A.8.3 Seznam dotčených parcel

A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná

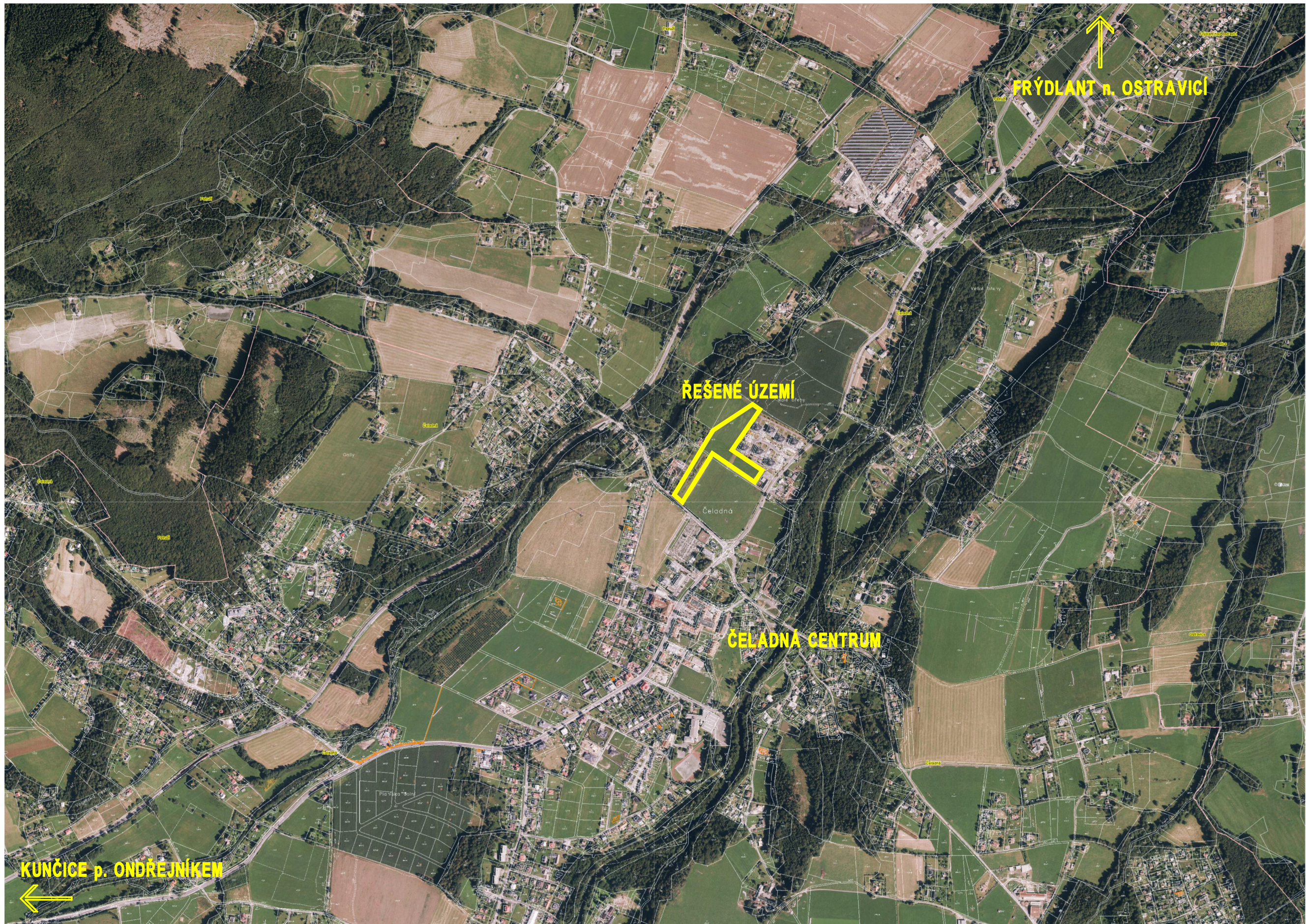


A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

Z 21 – Centrum Farské							
sektor	objekt	typ bytu	osob	počet RD	celkem bytů	celkem osob	poznámka
	RD řadový/volně stojící	4(5)+1	5	18	54	270	
	CELKEM				54	270	
	plocha řešeného území	(ha)				2,28	
	hustota osídlení	obyv / ha				118	

A.8.3 Seznam dotčených parcel

parc.č.	výměra m ²	LV č.	druh pozemku	poznámka
41/13	15 950	2640	orná půda	část parcely
41/16	871	616	orná půda	
41/31	5 979	2141	orná půda	



ŠIRŠÍ VZTAHY

OBEC ČELADNÁ * LOKALITA Z 21 "CENTRUM FARSKÉ"

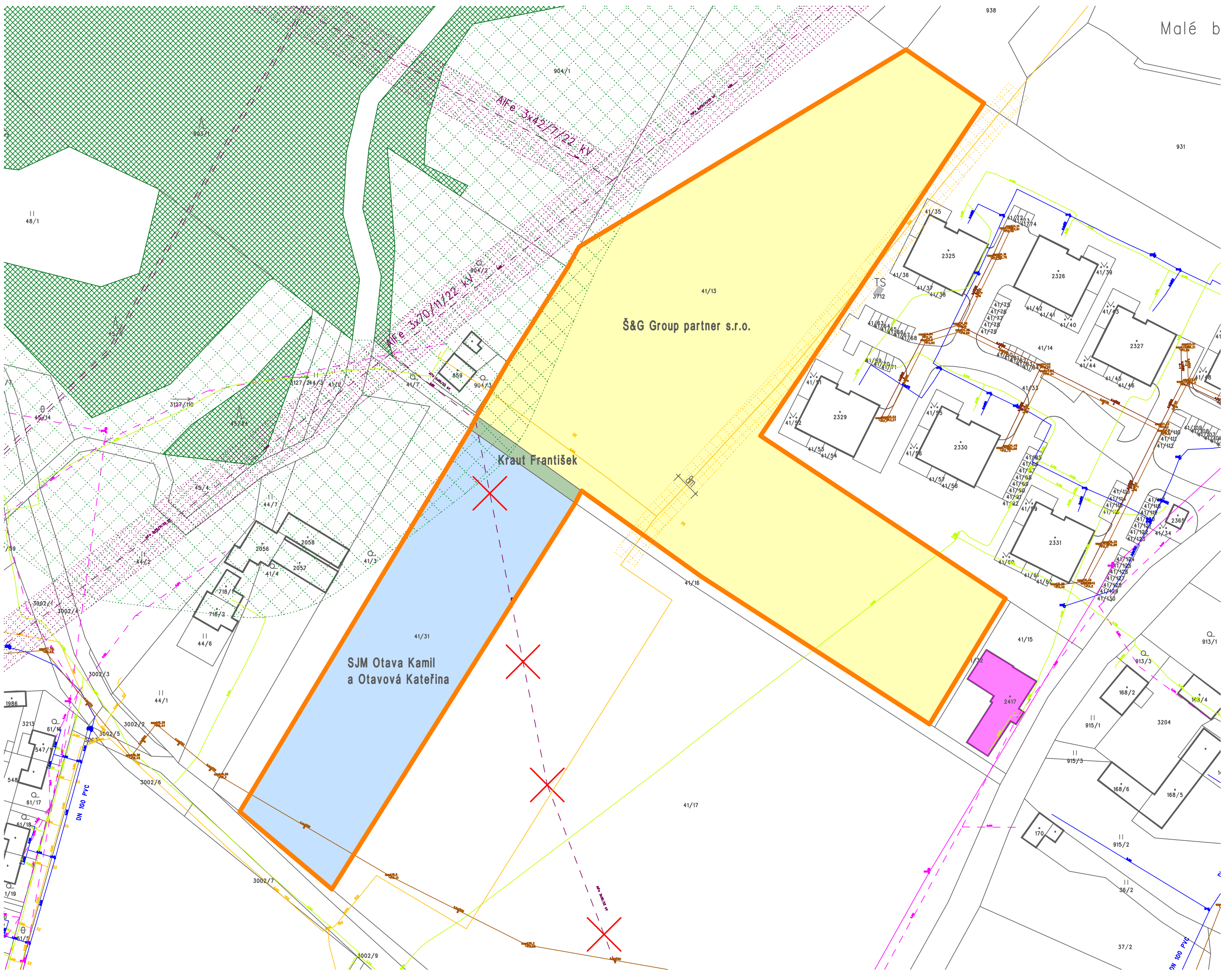
1:10000 © 2019 Igor Saktor










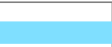




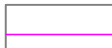
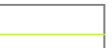


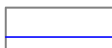

ÚZEMNÍ STUDIE

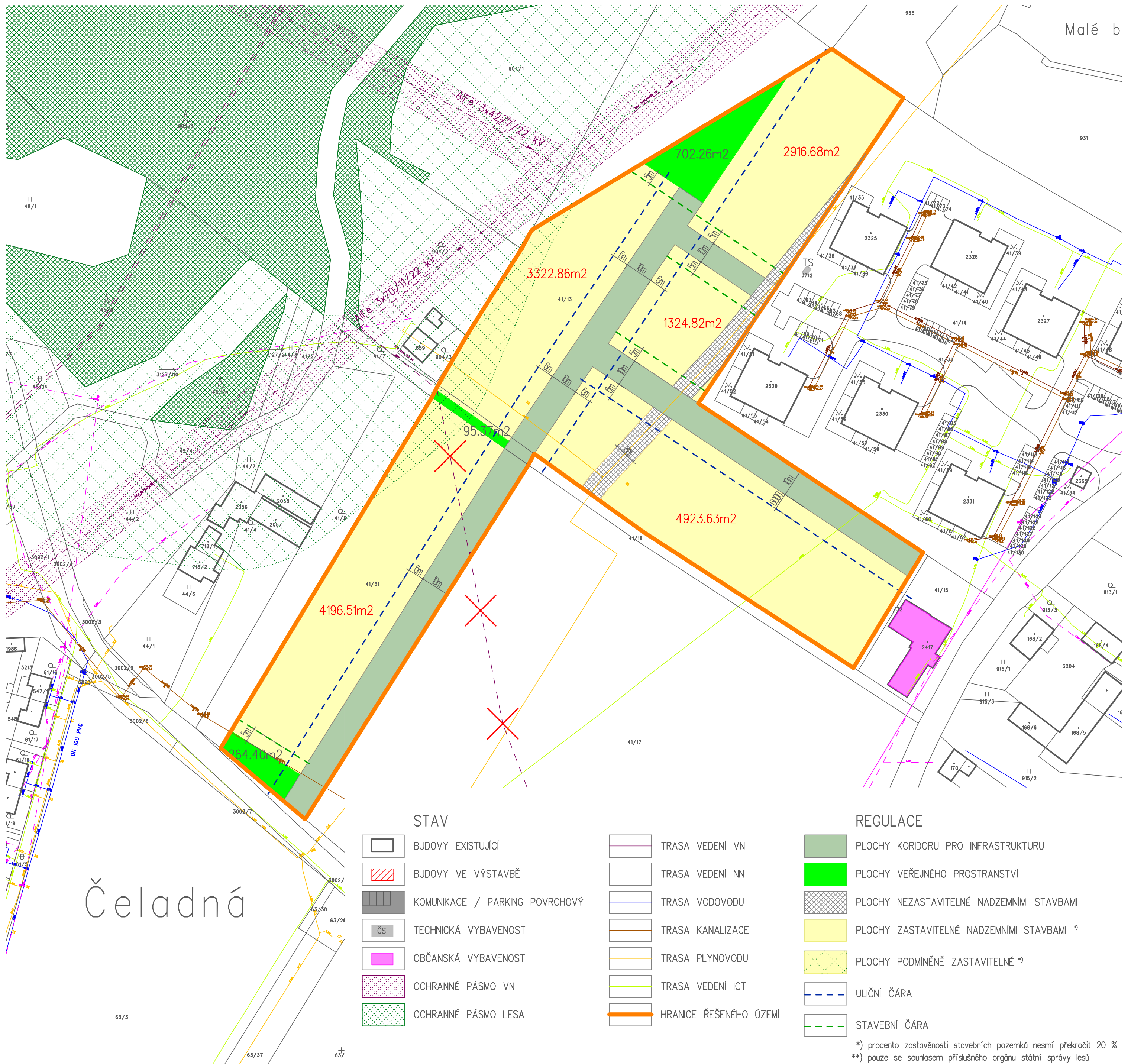
01 / 2019



B.01

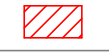





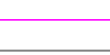
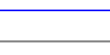

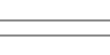


	BUDOVY EXISTUJÍCÍ		SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ZAŘÍZENÍ		OCHRANNÉ PÁSMO PLYNOVODU		TRASA PLYNOVODU
	BUDOVY VE VÝSTAVBĚ		VODNÍ PLOCHY		OCHRANNÉ PÁSMO VN		TRASA KANALIZACE SPLAŠKOVÉ
	KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ		VODNÍ TOK		TRASA VEDENÍ VN		TRASA KANALIZACE DEŠŤOVÉ
	TECHNICKÁ VYBAVENOST		VODNÍ TOK ZATRUBNĚNÝ		TRASA VEDENÍ NN		TRASA KABELU ICT
	OBČANSKÁ VYBAVENOST		OCHRANNÉ PÁSMO LESA		TRASA VODOVODU		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



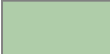






Čeladná

STAV

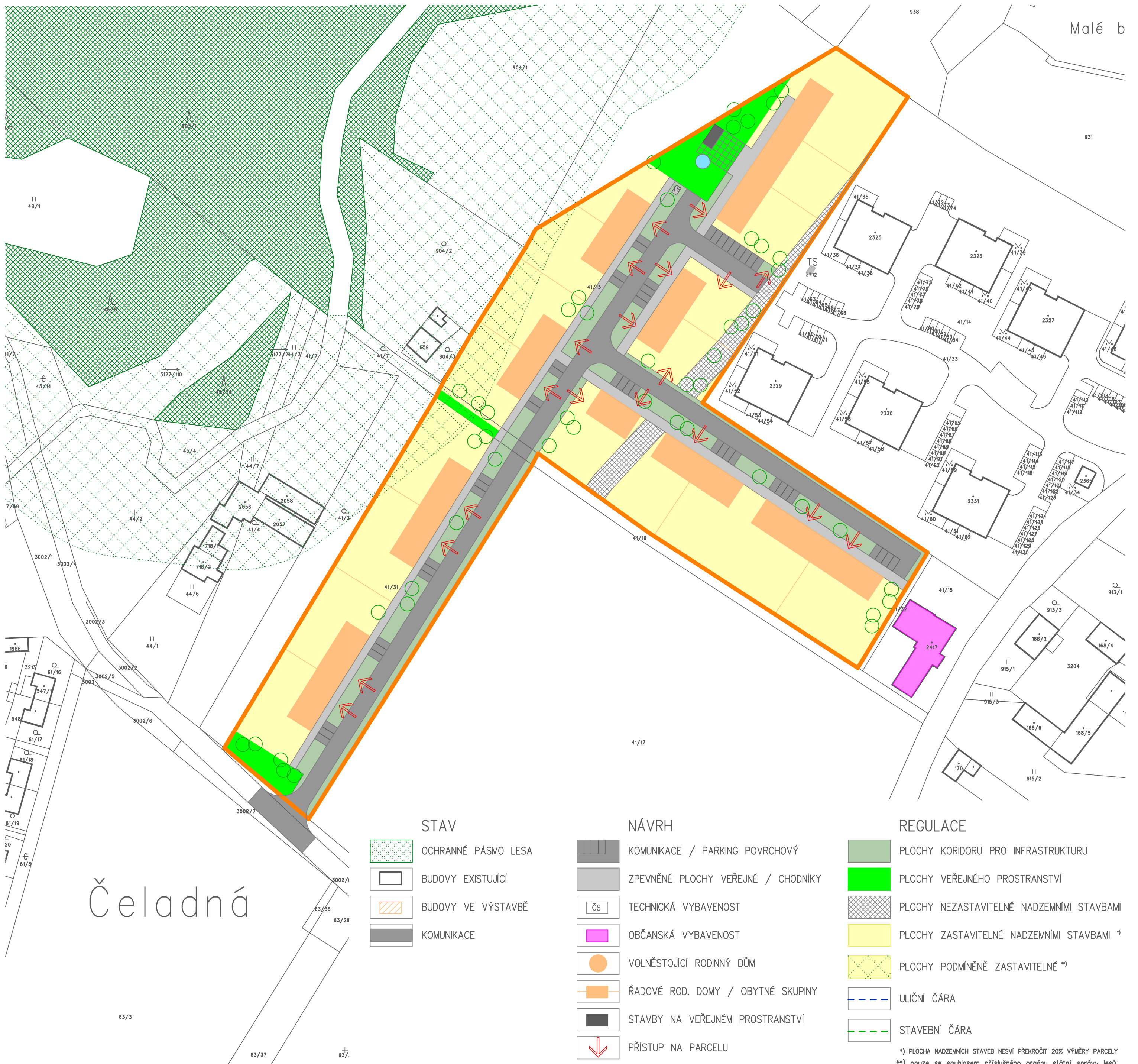
-  BUDOVY EXISTUJÍCÍ
-  BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
-  KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
-  TECHNICKÁ VYBAVENOST
-  OBČANSKÁ VYBAVENOST
-  OCHRANNÉ PÁSMO VN
-  OCHRANNÉ PÁSMO LESA

-  TRASA VEDENÍ VN
-  TRASA VEDENÍ NN
-  TRASA VODOVODU
-  TRASA KANALIZACE
-  TRASA PLYNOVODU
-  TRASA VEDENÍ ICT
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

REGULACE

-  PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
-  PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
-  PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI
-  PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI *)
-  PLOCHY PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ **)
-  ULIČNÍ ČÁRA
-  STAVEBNÍ ČÁRA

*) procento zastavěnosti stavebních pozemků nesmí překročit 20 %
 **) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů



Čeladná

STAV

	OCHRANNÉ PÁSMO LESA
	BUDOVY EXISTUJÍCÍ
	BUDOVY VE VÝSTAVĚ
	KOMUNIKACE

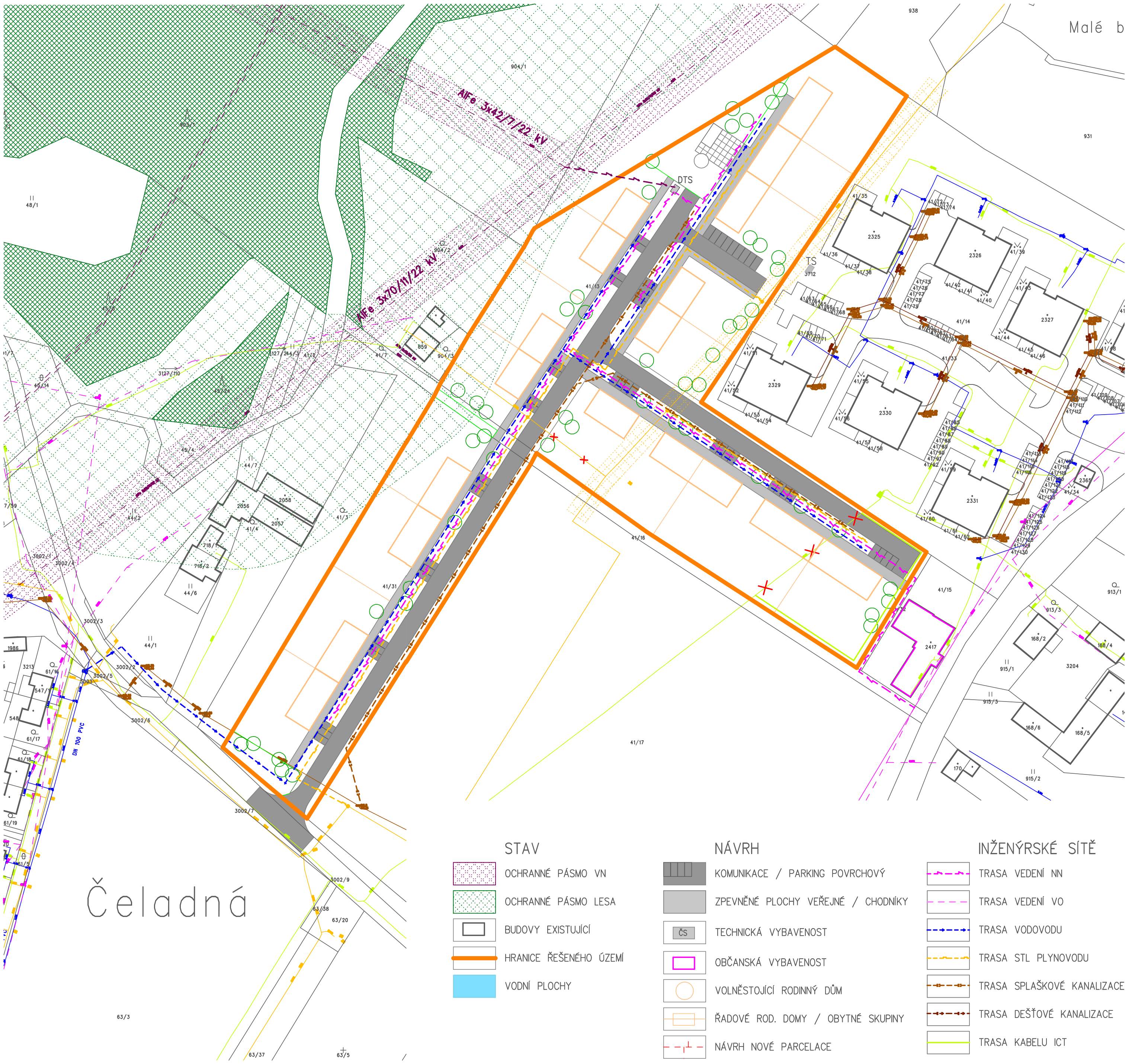
NÁVRH

	KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
	TECHNICKÁ VYBAVENOST
	OBČANSKÁ VYBAVENOST
	VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM
	ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY
	STAVBY NA VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ
	PŘÍSTUP NA PARCELU

REGULACE

	PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
	PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
	PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI
	PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI *)
	PLOCHY PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ **)
	ULIČNÍ ČÁRA
	STAVEBNÍ ČÁRA

*) PLOCHA NADZEMNÍCH STAVEB NESMÍ PŘEKROČIT 20% VÝMĚRY PARCELY
 **) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů



Čeladná

STAV

- OCHRANNÉ PÁSMA VN
- OCHRANNÉ PÁSMA LESA
- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VODNÍ PLOCHY

NÁVRH

- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
- TECHNICKÁ VYBAVENOST
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM
- ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY
- NÁVRH NOVÉ PARCELACE

INŽENÝRSKÉ SÍŤ

- TRASA VEDENÍ NN
- TRASA VEDENÍ VO
- TRASA VODOVODU
- TRASA STL PLYNOVODU
- TRASA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- TRASA DEŠŤOVÉ KANALIZACE
- TRASA KABELU ICT