ČELADNÁ * Z 35 – LOKALITA „PLANISKA“

ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část

Objednatel

obec Čeladná
Čeladná 1
739 12 Čeladná

Zpracovatel

atelier SAKTOR s.r.o.
Českobratrská 14
702 00 Ostrava

Projektant

© 2017 ing. arch. Igor Saktor

listopad 2017

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
B.6. Uliční profil 1:100

Seznam použitých zkratek:

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	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
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 navrhnou 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 sítě technické infrastruktury a vymezí 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 35 podle platného Územního plánu Čeladná s nabytím účinnosti dne 4.11.2014. Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii Hlavního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Plocha Z35 má rozlohu 11,62 ha a nachází se v lokalitě „Planiska“ jihozápadním směrem od centra obce, mezi golfovým hřištěm a silnicí III/48312 směr „Podolánky“, poblíž hotelu Miura. Zastavitelná plocha Z 35 (dále jen „Z35“) má navržen způsob využití B = plocha bydlení s koeficientem maximálního možného zastavění 12%.

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. výsledky hydrogeologického průzkumu (K-GEO 03/2017)

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 v místní části „Planiska“ jihozápadním směrem od centra obce, mezi golfovým hřištěm Prosper Golf resort a silnicí III/48312 směr Podolánky, poblíž hotelu Miura. Jde o nezastavěné území, přístupné z MK napojených na silnicí III/48312.

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 11,62 ha na pozemcích ve vlastnictví jak fyzických tak i právnických osob. Jedná se o nezastavěné území, kromě jižní části, kde jsou vybudovány tenisové kurty s přilehlým parkovištěm. Toto území leží na parcelách o rozloze cca 0,9 ha, které jsou ve vlastnictví jedné FO.

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 na převážné části území. Pouze na parcelách v jižní části byla v nedávné době kolem tenisových kurtů provedena relativně hustá výsadba stromů. Území je rovinaté a je bez výrazných terénních vln nebo zlomů.

Území je rozděleno na dvě části bezejmennou vodotečí, která protéká směrem k severu a vlévá se do Frýdlantské Ondřejnice. Do této vodoteče je rovněž svedena strouha odvádějící dešťové vody z přilehlého golfového hřiště. Vodoteč je v území lokalizována na parcele č. 204/80. Ve směru východo-západním protíná území trasa vodovodního přivaděče DN 600 (Ostravský oblastní vodovod).

A 3.2 Dopravní obsluha

Území je dostupné po místních komunikacích napojených na silnici III/48312 . Jedna MK vede po jižním okraji řešeného území; tato komunikace je nově rekonstruována v úseku od křižovatky se silnicí III/48312 až po hotel MIURA. Další krátký úsek ke golfovému hřišti je v původním stavu. Druhá MK vede po severním okraji řešeného území. Komunikace má opravený povrch, ale má omezenou šířku (místy 3,5 m). ÚP Čeladná s rozšířením stávajících MK na parametry podle platné ČSN nepočítá.

Oficiální cyklistická trasa č. 46 je v ÚP navržena na MK vedoucí po severním okraji území.

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, přádelna vlny“ na silnici III/48312 (cca 600 - 800 m) a nebo zastávka „Čeladná, sokolovna“ (cca 600 - 800 m). Železniční zastávka ČD „Čeladná“ je ve vzdálenosti cca 3,2 km, železniční stanice ČD „Kunčice p.O.“ cca 3,8 km .

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 právnických osob. V následující tabulce je uvedena struktura vlastnictví.

vlastník	*celková výměra parcel (m^2)*	*podíl z celk. plochy (%)*	*poznámka*
Ing. Jan Sikora	28295	23	
Richard Kučík	9032	8	
Šoch Petr, Šochová Irena	2223	2	
SJM Durčák Zdeněk Ing. a Durčáková Iveta,	1546	1	
Prosper Development a.s.	78976	66	

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

Územím protéká bezejmenná vodoteč (p.č. 204/80); podél ní je nutno zachovat nezastavěný pás o šířce min. 6 m od břehové hrany.

Územím prochází trasa vodovodu DN 600, který má OP 6 m od osy potrubí na obě strany (rozhodnutím SmKNV Ostrava ze dne 24. 4. 1989, č.j. OVLHZ-1714/235/87-00).

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

V blízkosti řešeného území jsou dvě veřejné trafostanice – Pila (7436) a Partyzán (7435) , které mají dostatečnou kapacitu pro zásobení daného území. Obě trafostanice jsou propojeny kabelem 22kV, který prochází částí řešeného území. Trafostanice 9304 - „Hotel“ je komerční. Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť je možné při splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

Řešená lokalita je zásobována z PK Čeladná VDJ HGL 481 m n.m. Severním okrajem území prochází vodovod DN50mm, který je napojen na hlavní vodovodní řad DN150mm u komunikace III/48312 . Územím prochází trasa vodovodu DN 600, který má OP 6 m od osy potrubí na obě strany (rozhodnutím SmKNV Ostrava ze dne 24. 4. 1989, č.j. OVLHZ-1714/235/87-00).

Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou je možné při splnění podmínek provozovatele SmVaK.

Plyn

Stávající STL plynovod DN 50 vede podél MK při severním okraji území. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb je možné při splnění podmínek provozovatele RWE/innogy.

Kanalizace

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

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 Z 35, zastavitelná plocha pro bydlení podle ÚP – o rozloze 11,62 ha musí splnit podmínku vymezení VP o výměře nejméně 5 000 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 využiti ploch bydleni a smíšených obytných je stanovena v kapitole c)2. textové časti 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 35 nesmí procento zastavěnosti stavebních pozemků překročit 12 %.

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 těmto kriteriím, 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 jednu z největších zastavitelných ploch podle ÚP Čeladná, vychází koncepce zástavby území z požadavku na vyšší urbánní kvalitu prostředí. Navržená struktura zástavby respektuje požadavek ÚP na nižší hustotu zastavění, avšak zároveň podporuje tradiční morfologii urbanistické tvorby, zejména rehabilitací prostoru ulice. Záměrem je vytvořit předpoklady ke vzniku skutečné ulice jako důstojného veřejného prostoru v protikladu k prosté silnici mezi roztroušenými domy, jak bývá obvyklé v satelitní zástavbě.

A 4.3 Popis řešení

Území je pracovně rozděleno na sektory, jejich hranice vycházejí z vlastnických vztahů:
Sektor A – zahrnuje pozemky vlastníka Ing. Jana Sikory
Sektor B – zahrnuje pozemky vlastníka Prosper Development a.s.
Sektor C – zahrnuje pozemky vlastníků Šoch Petr, Šochová Irena, Ing. Durčák Zdeněk a Durčáková Iveta
Sektor D – zahrnuje pozemky vlastníka Richarda Kučíka

Navržená struktura území umožňuje výstavbu po etapách – sektorech právě s ohledem na vlastnické vztahy. Výstavbu v sektoru C je možné zahájit jako první, neboť není zapotřebí budovat novou dopravní a technickou infrastrukturu k pozemkům v tomto sektoru. Pro zbytek území je dobudování infrastruktury nutnou podmínkou.

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 umisťovány žádné nadzemní stavby a jejich příslušenství, zejména nikoli oplocení. Koridory vycházejí z existující sítě MK a ÚK a propojují severní a jižní hranu území. Jsou navrženy v základní šířce 9 m.

Vymezení koridorů viz výkres B.3 – Regulace zástavby.

A 4.3.2 Veřejná prostranství

Jsou vymezena veřejná prostranství v celkové výměře min. 5000 m^2 v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tato VP jsou navržena jako tři dílčí části, které korespondují s pracovními sektory. Jejich jednotlivé velikosti odpovídají podílu ploch pozemků největších vlastníků na celkové ploše území. Je tedy možno říci, že každý z hlavních vlastníků má ucelené VP příslušné velikosti ve „svém“ sektoru.

VP 1 je vymezeno v sektoru A na parc. č. 186/9, v jejím jihovýchodním cípu (v urb. návrhu uvažována plocha 1182 m^2). Toto VP je přístupné přímo z navrhované komunikační sítě.

VP 2 je vymezeno v sektoru B na části parcel č. 204/50 a 204/64 v pomyslném těžišti řešeného území (v urb. návrhu uvažována plocha 3395 m^2). Toto VP je přístupné přímo z navrhované komunikační sítě.

VP 3 je vymezeno v sektoru D na parc. č. 186/21, v jihozápadním cípu sektoru (v urb. návrhu uvažována plocha 648 m^2). Toto VP je přístupné přímo z existující komunikační sítě.

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. 5000 m2 VP netto podle vyhl. 501/2006 Sb. Příklad možného optimálního řešení viz výkres B.4 - Urbanistický návrh.

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 (12%) 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. V ostatních částech území lze schema zástavby pojednat s využitím standardních jednobytových RD.

Při navrhovaném řešení je možné získat 43 RD v řešeném území. Příklad možného řešení viz výkres B.4 - Urbanistický návrh.

A 4.4 Dopravní obsluha

Pro výsledný návrh řešení se zásady dopravní obsluhy v území nemění. Řešené území bude přístupné ze stávajících MK – odboček ze silnice III/48312. Ty budou propojeny novými MK v rámci obsluhy výstavby v území. Páteřní komunikace v území se navrhují obousměrné š. 6 m (min. 5,5 m); variantně může být příčná větev v sektoru B jednosměrná š. 4 m (min. 3,5 m). Důsledně je dbáno na zokruhování komunikací bez slepých ulic, návrhová rychlost max. 30 km/h.

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 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

V blízkosti řešeného území jsou dvě veřejné trafostanice – Pila (7436) a Partyzán (7435) , které mají dostatečnou kapacitu pro zásobení daného území. Obě trafostanice jsou propojeny kabelem 22kV, který prochází částí řešeného území. Trafostanice 9304 - „Hotel“ je komerční. Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť je možné při splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

Řešená lokalita je zásobována z PK Čeladná VDJ HGL 481 m n.m. Severním okrajem území prochází vodovod DN50mm, který je napojen na hlavní vodovodní řad DN150mm u komunikace III/48312 . Územím prochází trasa vodovodu DN 600, který má OP 6 m od osy potrubí na obě strany (rozhodnutím SmKNV Ostrava ze dne 24. 4. 1989, č.j. OVLHZ-1714/235/87-00).

Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou je možné při splnění podmínek provozovatele SmVaK.

Plyn

Stávající STL plynovod DN 50 vede podél MK při severním okraji území. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb je možné při splnění podmínek provozovatele RWE.

Kanalizace

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

A 5.2 Likvidace splaškových vod

V lokalitě není vybudována splašková kanalizace. Do doby vybudování splaškové kanalizace (ve výkresové části je zakreslena) budou nové objekty likvidovat :
- v domovních ČOV se vsakem a bezpečnostním přepadem do drenážní kanalizace
- v žumpách - splaškové vody budou z RD svedeny do bezodtokové žumpy.

<u>Velikost žumpy při odvozu 1x měsíčně</u>
průměrná denní potřeba vody : Q_p = 0,11m^3 x 4 os = 0,44 m^3/den
množství za měsíc: $Q_{měs.}$ = 0,44m^3 x 31 = 13,6 m^3
Je potřeba žumpa o akumulačním objemu 14 m^3.

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.

Srážkové vody se navrhují 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.

<u>Bilance srážkových vod</u>:

Stávající stav:
plocha : 16,6 ha, koeficient odtoku 0,1, 15-ti minutový déšť 160 l/s.ha

Q = 16,6 x 0,1 x 160 = 257 l/s

Návrh:

plocha : 16,6 ha, koeficient odtoku 0,4 (území zastavěné rozptýlenou zástavbou), 15-ti minutový déšť 160 l/s.ha

Q = 16,6 x 0,4 x 160 = 1062 l/s

Nárůst odtoku : 1062-257 = 805 l/s

Potřeba 15-ti minutové akumulace : V = 725m^3 – V území budou nutná akumulační vsakovací zařízení v celkovém objemu 805 m^3. 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. Vzhledem k tomu, že vedení vodovodu podél řešeného území je o dimenzi De50mm a pro zásobování by bylo nedostatečné, bude nutno v souladu s Územním plánem provést rekonstrukci stávajícího vodovodu na dimenzi DN 150. Rekonstrukce bude od napojení na veřejný řad De160mm. Nové rozvody budou o dimenzi De90mm (DN 80), což vyhoví i pro požární účely.

Ochranné pásmo pro vodovody do DN 500 mm je 1,5 m od povrchu potrubí na obě strany. Přípojky pro jednotlivé nemovitosti nebudou součástí PD vodovodu.

Bilance pitné vody

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

Počet obyvatel BD při 5 ob/byt = 215 ob.

Roční spotřeba =	215 ob. x 35 m^3 = 7 525 m^3/rok
Průměrná denní potřeba Q_p=	7 525 : 365 = 20,6 m^3/den = 0,23 l/s
Maximální denní potřeba Q_m=	20,6 x 1,5 = 30,9 m^3/den = 0,36 l/s
Maximální hodinová potřeba Q_h=	30,9 x 1,8 = 55,6 m^3/den = 2,3 m^3/hod = 0,6 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 DN50mm bude v severní části.

POZOR: V případě výstavby většiny nových bytových objektů s plynovým topením bude nutno zrekonstruovat stávající plynovod DN50 na větší dimenzi až po napojení na plynovod DN150 v komunikaci III/48312.

Bilance potřeby plynu

Nárůst potřeby plynu pro navržený počet bytů – 43 RD. Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného bytu se počítá s odběrem 1,75 m^3/h, při ročním odběru 3650 m^3/rok:

Q_h = 43 bytů x 1,75 m^3/h = 75,25 m^3/hod

$Q_{roční}$ = 43 bytů x 3650 m^3/rok = 156 950 m^3/rok

A 5.6 Zásobování elektrickou energií

Navrhovaná výstavba bude zásobena z nově vybudované sítě NN. Ta bude napojena na stávající propojovací kabelové vedení 22kV procházející územím. Bude zřízena nová trafostanice na VP 1 na p.č. 186/9.

Specifická potřeba:

měrný příkon pro bytovou jednotku 35RD..... 2 kW/1 byt

měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku 8 RD..... 14 kW/1 byt

podnikatelské aktivity ..... 0,20 kW/obyv.

Bytový fond	.....	35 bj. x 2.0 kW =	70 kW
bytový fond - el. vytápěný	……	8 bj. x 14,0 kW =	112 kW
podnikatelské aktivity	.....	215 obyv. x 0,2 kW =	43 kW
součet	.....		225 kW

Veřejné osvětlení je možno napojit na stávající rozvody v komunikaci III/48312.

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 umisťovat pouze stavby veřejné infrastruktury, zejména komunikace, vedení inženýrských sítí a příslušné inženýrské objekty. Je zakázáno umisťovat 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 umisťovat 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 umisťovat 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 bydlení, kde je umisťování staveb podřízeno těmto 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 rekreaci 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 12 %. 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 SHRNUTÍ

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 záborem ZPF vymezeným v ÚP

ÚP Čeladná pro zónu Z 35 uvádí tuto bilanci předpokládaného odnětí půdy ze ZPF:

zóna	*odnětí (ha)*	*kultura*	*kód BPEJ*	*tř. ochrany*	*poznámka*
35	0,45	orná půda	82213	IV	
35	2,97	orná půda	84811	IV	
35	0,68	orná půda	82212	III	
35	1,35	trvalý trav. porost	82213	IV	
35	5,39	trvalý trav. porost	84811	IV	
35	0,50	trvalý trav. porost	82212	III	

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 50 PE v majetku obce Čeladná (který provozuje SmVaK Ostrava a.s. na základě smlouvy č. 00296571/SONP/FM/V/2010) pouze za podmínky zvětšení jeho dimenze formou přeložky. Vzhledem k špatným tlakovým poměrům v dané lokalitě doporučujeme přeložku vodovodu DN 50 provést v dimenzi DN 150. Dále doporučujeme zokruhování navržených vodovodních řadů DN 80 mezi sektorem A a sektorem B. *Vyjádření SmVaK Ostrava a.s. ze dne 26.6.2017, zn. 9773/V014097/2017/FA.*

Doporučení správce sítě bylo akceptováno.

Kanalizace

V dané lokalitě není kanalizace v majetku, příp. v provozování SmVaK Ostrava a.s. vybudována. *Vyjádření SmVaK Ostrava a.s. ze dne 26.6.2017, zn. 9773/V014097/2017/FA.*

Zásobování plynem

Správce sítě (innogy a.s.) se k ÚS ve lhůtě 30 dnů nevyjádřil.

Zásobování el. energií

Správce sítě (ČEZ Distribuce a.s.) se k ÚS ve lhůtě 30 dnů nevyjádřil.

listopad 2017 ing. arch. Igor Saktor

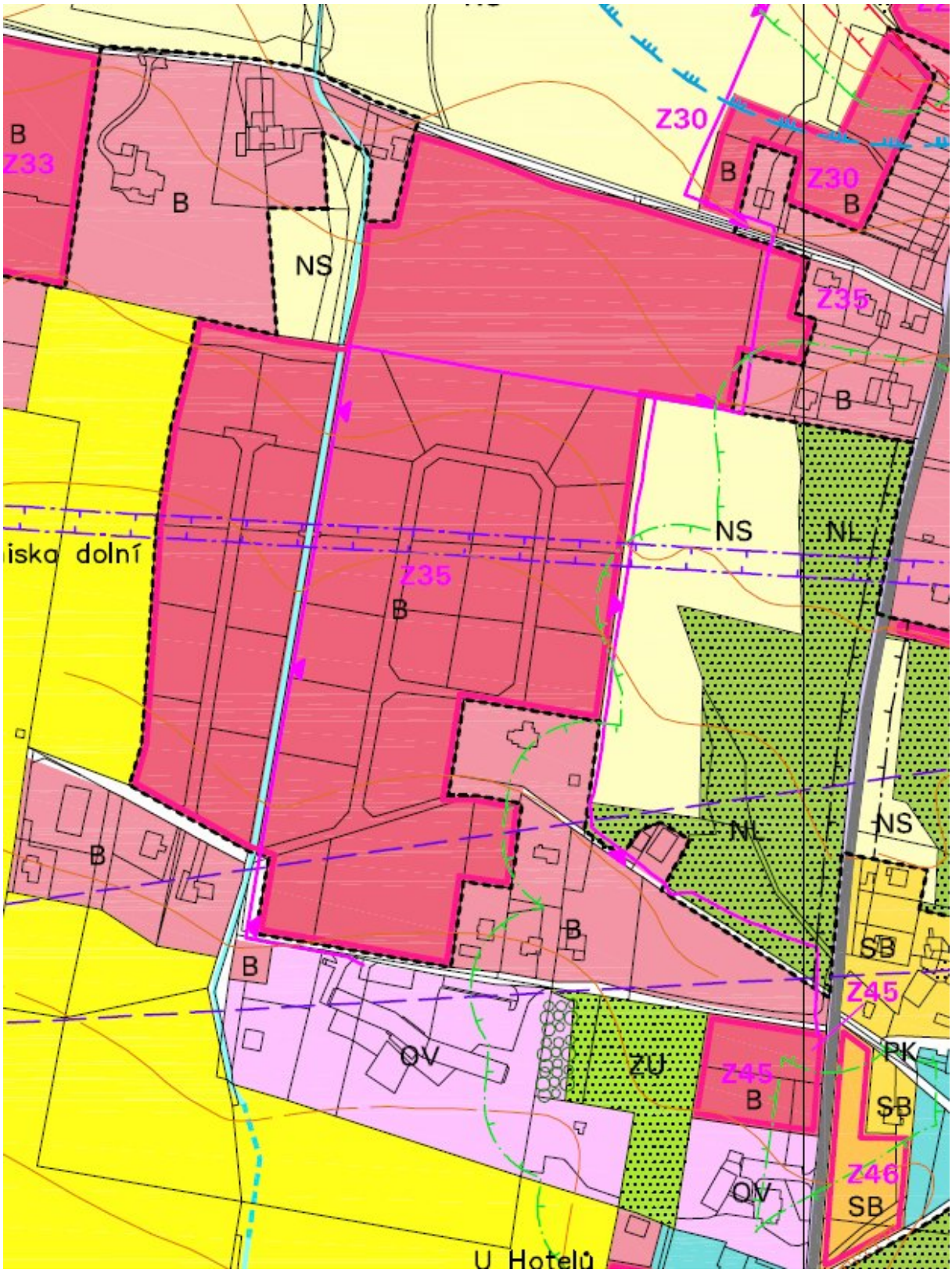
A.8 Tabulky a přílohy

A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná

A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

A.8.3 Seznam dotčených parcel

A.8.1 **Ř**ešené území podle ÚP **Č**eladná



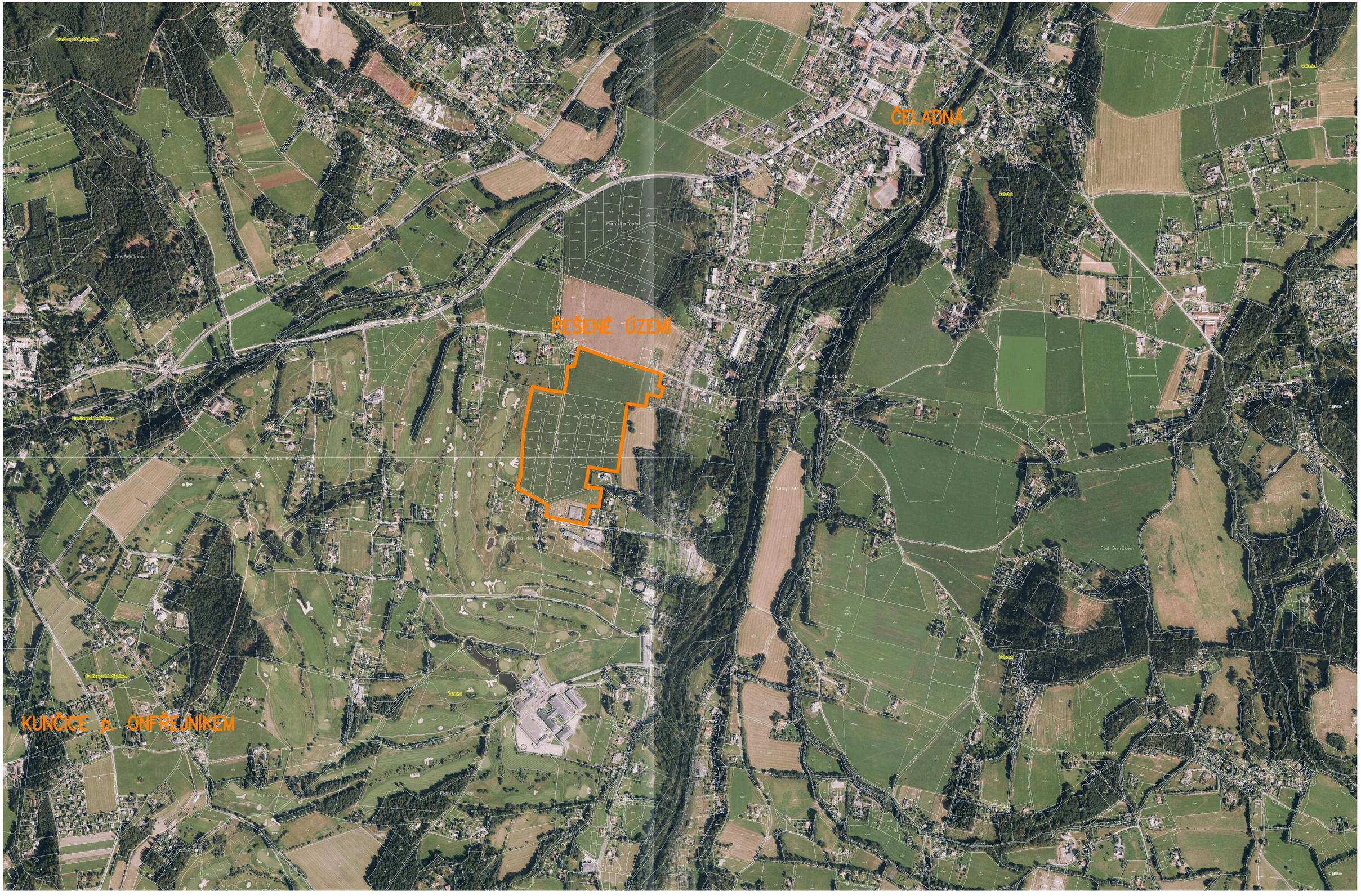
A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

	Z 35 – Planiska						
sektor	*objekt*	*typ bytu*	*osob*	*počet bytů*	*celkem bytů*	*celkem osob*	*poznámka*
	RD volně stojící	4(5)+1	5		43	215	
	CELKEM				43	215	
	plocha řešeného území	(ha)				11,62	
	hustota osídlení	obyv / ha				18,50	

A.8.3 Seznam dotčených parcel

parc.č.	*výměra m²*	*LV č.*	*druh pozemku*
186/6	2 223	956	orná půda
186/2	1 546	3176	orná půda
177/2	36	2008	ostatní plocha
186/7	15	2008	orná půda
186/8	133	2008	orná půda
186/9	28 108	2008	orná půda
204/44	3 107	3257	trv. travní porost
204/47	2 412	3257	trv. travní porost
204/48	2 275	3257	trv. travní porost
204/49	2 536	3257	trv. travní porost
204/50	1 998	3257	trv. travní porost
204/51	2 057	3257	trv. travní porost
204/52	2 346	3257	trv. travní porost
204/53	2 083	3257	trv. travní porost
204/54	2 331	3257	trv. travní porost
204/55	2 075	3257	trv. travní porost
204/56	2 266	3257	trv. travní porost
204/60	2 625	3257	trv. travní porost
204/61	3 172	3257	trv. travní porost
204/62	2 591	3257	trv. travní porost
204/63	2 684	3257	trv. travní porost
204/64	2 672	3257	trv. travní porost

parc.č.	*výměra m²*	*LV č.*	*druh pozemku*
204/65	1 792	3257	trv. travní porost
204/66	1 669	3257	trv. travní porost
204/67	2 067	3257	trv. travní porost
204/68	2 317	3257	trv. travní porost
204/69	1 585	3257	trv. travní porost
204/70	1 737	3257	trv. travní porost
204/71	2 503	3257	trv. travní porost
204/72	2 391	3257	trv. travní porost
204/73	1 566	3257	trv. travní porost
204/74	1 768	3257	trv. travní porost
204/75	2 687	3257	trv. travní porost
204/76	2 382	3257	trv. travní porost
204/77	2 435	3257	trv. travní porost
204/78	3 563	3257	trv. travní porost
204/79	6 032	3257	trv. travní porost
204/80	2 293	3258	vodní plocha
186/20	471	3257	orná půda
189/2	488	3257	ostatní plocha
186/3	4 943	2079	orná půda
186/21	2 000	2079	orná půda
186/24	1 907	2079	ostatní plocha
186/25	182	2079	ostatní plocha



ŠIRŠÍ VZTAHY

OBEC ČELEDNÁ * LOKALITA Z 35 "PLANISKA"

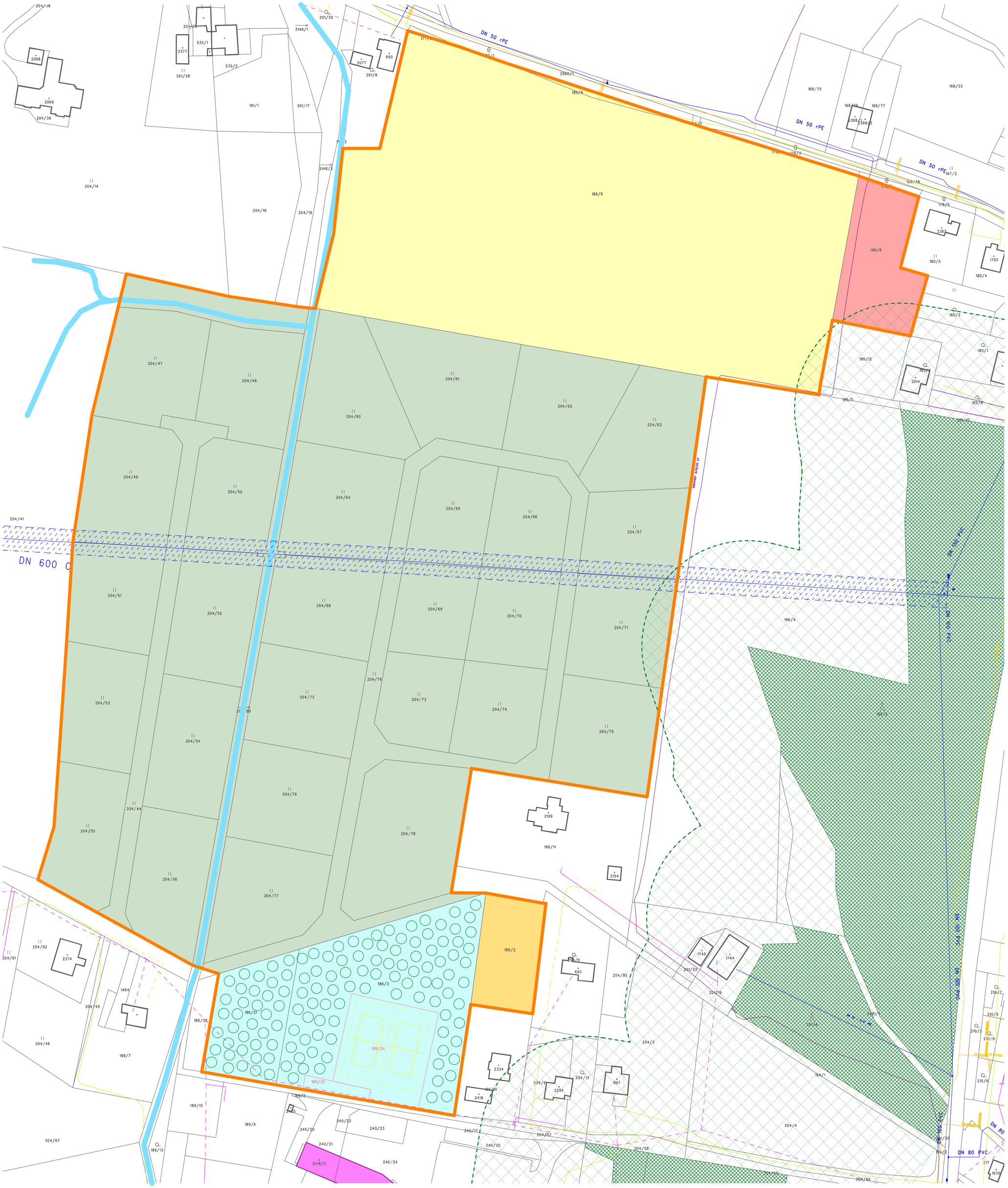
1:10000

© 2017 Igor Saktor

ÚZEMNÍ STUDIE 04 / 2017

atelier SAKTOR

B.01



BUDOVY EXISTUJÍCÍ
BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOV
TECHNICKÁ VYBAVENOST
OBČANSKÁ VYBAVENOST
SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ZAŘÍZENÍ
VODNÍ PLOCHY
EXISTUJÍCÍ ZELEŇ
OCHRANNÉ PÁSMO LESA
TRASA VEDENÍ VN
TRASA VEDENÍ NN
TRASA VODOVODU
OP VODOVODU
TRASA PLYNOVODU
TRASA KABELU ICT
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

VLASTNÍCI

Šoch Petr, Šochová Irena
ing. Jan Sikora
SJM Durčák Zdeněk Ing. a Durčáková Iveta
Kučík Richard
Prosper Development a.s.

SOUČASNÝ STAV A ANALÝZA

OBEC ČELADNÁ * LOKALITA Z 35 "PLANISKA"

1:1000

ÚZEMNÍ STUDIE 04 / 2017

© 2017 Igor Saktor

atelier SAKTOR B.02

sektor A

sektor B

sektor C

sektor D

3395.22m2

1181.87m2

1645.07m2

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 **)

*) PLOCHA NADZEMNÍCH STAVEB NESMÍ PŘEKROČIT 12% VÝMĚRY PARCELY
**) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů

REGULACE

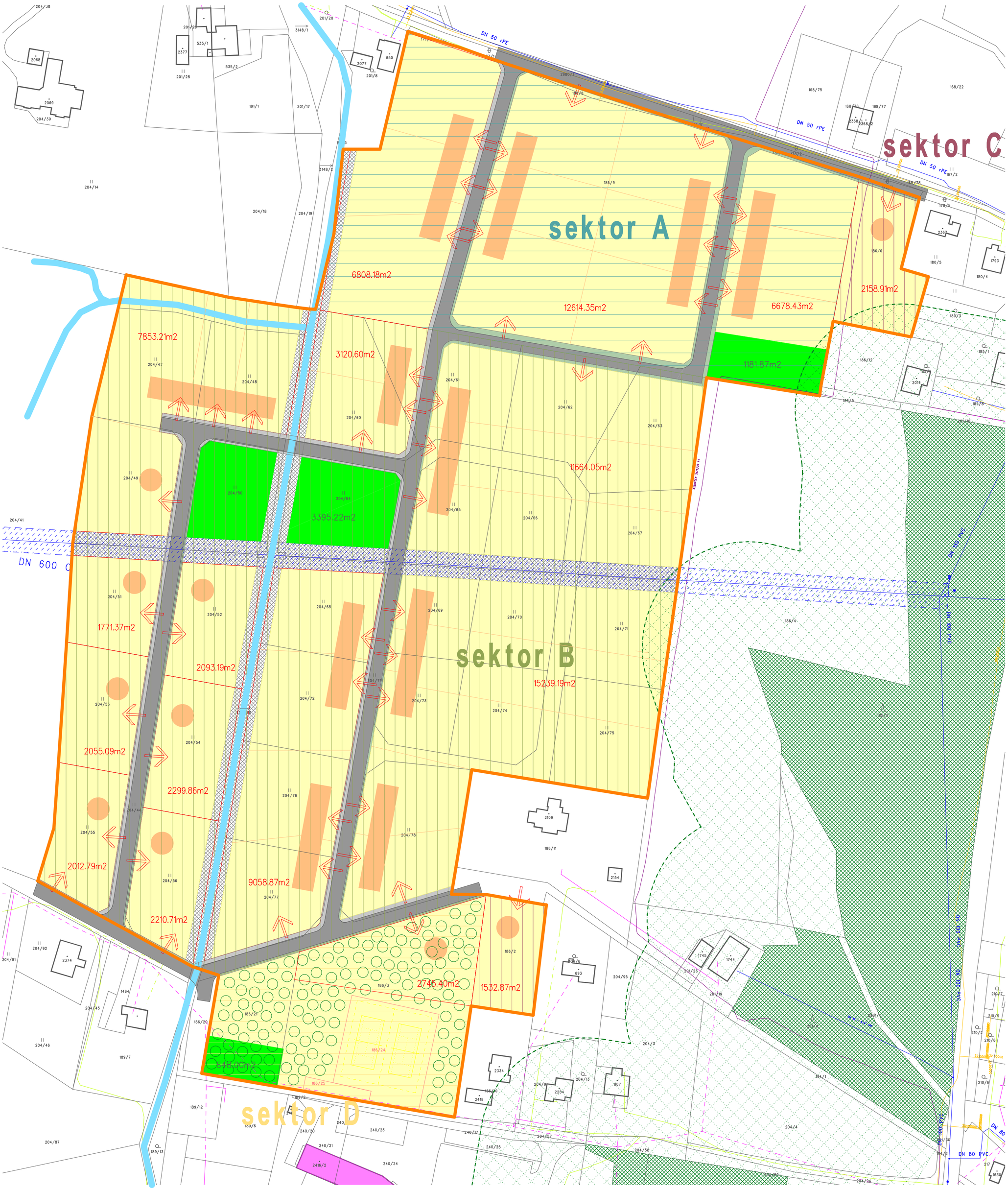
OBEC ČELADNÁ * LOKALITA Z 35 "PLANISKA"

1:1000

ÚZEMNÍ STUDIE 10 / 2017

© 2017 Igor Saktor

atelier SAKTOR B.03



STAV

- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
- 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
- NÁVRH PARCELACE

REGULACE

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

*) PLOCHA NADZEMNÍCH STAVEB NESMÍ PŘEKROČIT 12% VÝMĚRY PARCELY
**) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů

URBANISTICKÝ NÁVRH

OBEC ČELADNÁ * LOKALITA Z 35 "PLANISKA"

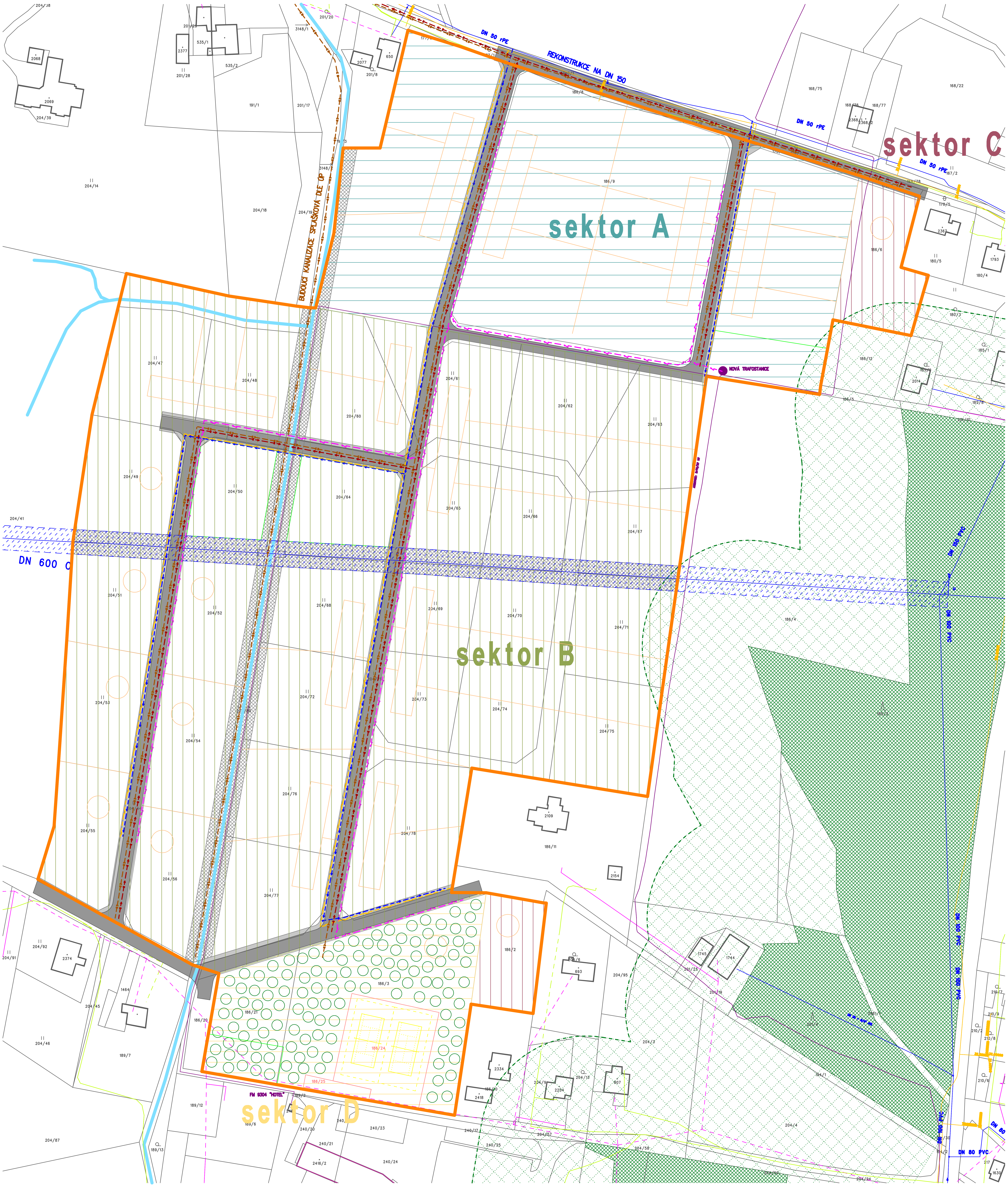
ÚZEMNÍ STUDIE

1:1000

10 / 2017

© 2017 Igor Saktor

atelier SAKTOR B.04



STAV

- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- HRANICE KÚ
- VODNÍ PLOCHY

NÁVRH

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

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- TRASA VEDENÍ VN
- TRASA VEDENÍ NN
- TRASA VODOVODU
- TRASA STL PLYNOVODU
- TRASA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- TRASA DEŠŤOVÉ KANALIZACE (DRENÁŽ SE VSAKY)
- TRASA ICT VEDENÍ

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

OBEC ČELADNÁ * LOKALITA Z 35 "PLANISKA"

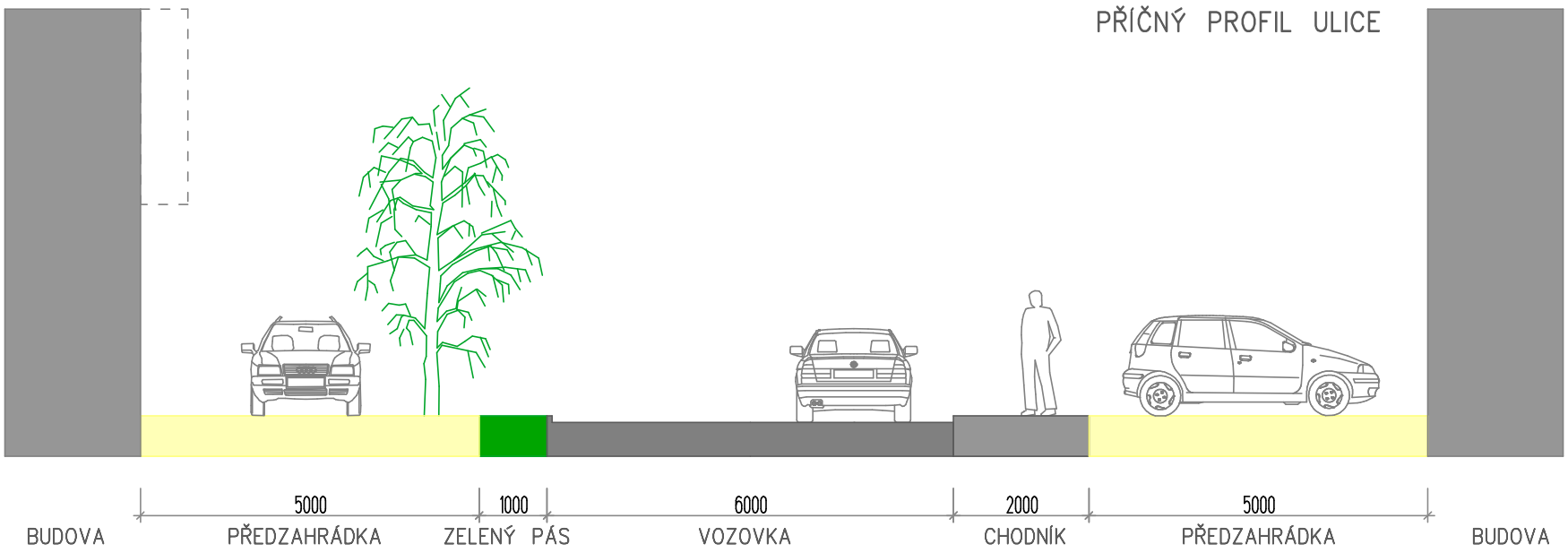
1:1000

ÚZEMNÍ STUDIE 10 / 2017

© 2017 Igor Saktor

atelier SAKTOR B.05

PŘÍČNÝ PROFIL ULICE



ULIČNÍ PROFIL

OBEC ČELADNÁ * LOKALITA Z 35 "PLANISKA"

ÚZEMNÍ STUDIE

1:100

04 / 2017

© 2017 Igor Saktor

atelier SAKTOR

B.06