

DĚTMÁROVICE

PLOCHA Z16

ÚZEMNÍ STUDIE

PROSINEC 2017

ÚZEMNÍ STUDIE

OBJEDNATEL
POŘIZOVATEL
OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
KRAJ
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚP

DATUM

ZPRACOVATEL

DĚTMAROVICE – PLOCHA Z16

OBEC DĚTMAROVICE
OBECNÍ ÚŘAD DĚTMAROVICE
KARVINÁ
MORAVSKOSLEZSKÝ
KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

PROSINEC 2017

ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63, OSTRAVA, PSČ 700 30
telefon 777 580 504, email projekt@palacky.eu

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	4
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	4
1.2. MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY	5
1.3. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ.....	6
1.4. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ.....	7
2. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY	8
2.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY	8
2.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ.....	8
2.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ.....	9
2.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	9
3. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ	11
3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU	11
3.2. HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	12
3.3. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE	16
3.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	18
3.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	18
3.5.1. Zásobování pitnou vodou	19
3.5.2. Likvidace odpadních vod	19
3.5.3. Elektrická energie	21
3.5.4. Zásobování plynem.....	21
3.5.5. Telekomunikační rozvody.....	22
3.5.6. Veřejné osvětlení.....	22
3.5.7. Likvidace domovního odpadu.....	22
3.6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	22
4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ	23
4.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL.....	23
4.2. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ.....	23
4.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	24
4.4. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	26
4.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	26

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

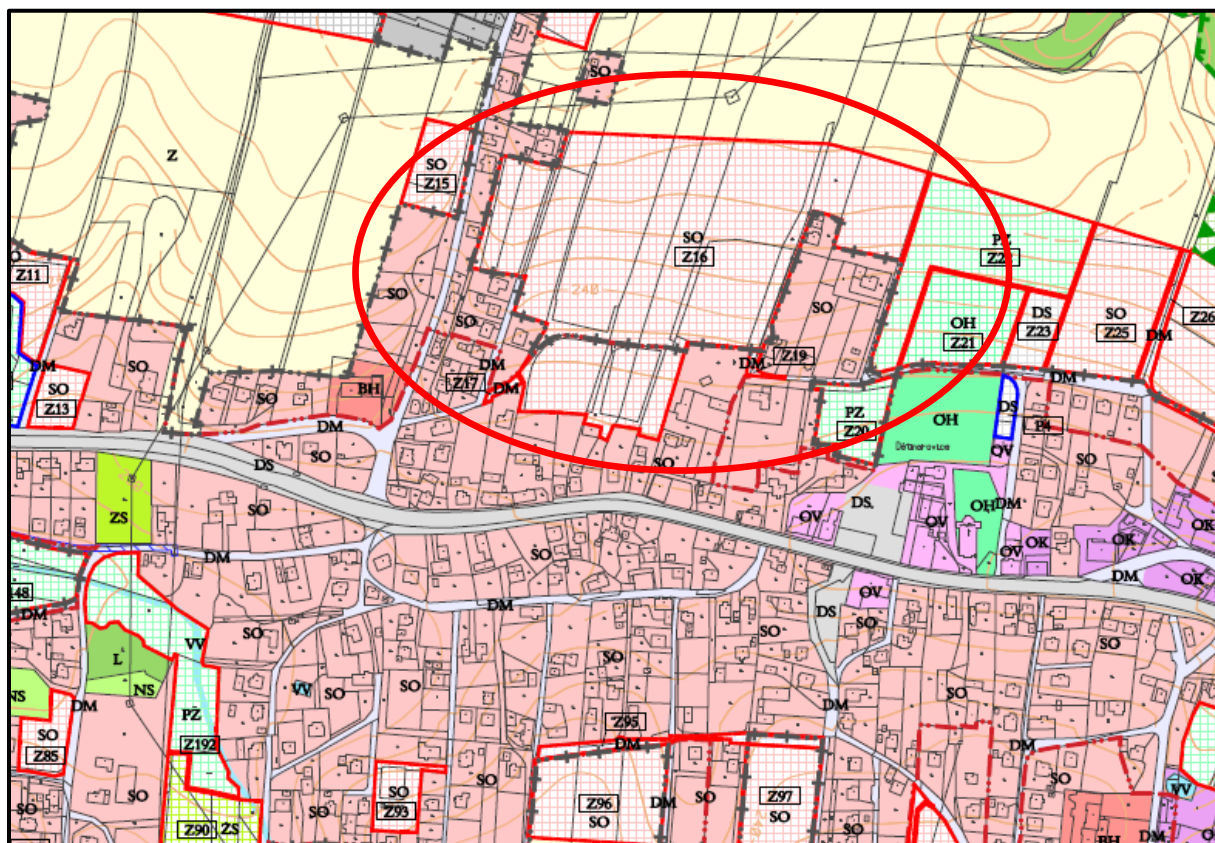
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: DĚTMAROVICE – PLOCHA Z16
Stupeň: ÚZEMNÍ STUDIE
Objednatel: Obec Dětmarovice
Pořizovatel: Obecní úřad Dětmarovice
Projektant: Ing. arch. Aleš Palacký, autorizovaný architekt,
Venclíkova 482/63, 700 30 Ostrava
Datum: 12/2017

Řešené území

Územní studie řeší území vymezené v Územním plánu Dětmarovice jako zastavitelná plocha Z16, včetně souvisejícího území a vazeb na širší zájmové území. Plocha Z16 je územním plánem určena k prověření dalšího využití územní studií. Plocha Z16 je územním plánem vymezena k využití SO – plochy smíšené obytné. Řešené území se nachází v centrální části obce, nad severním okrajem zastavěného území, na které přirozeně navazuje. Územním plánem je vymezeno k prověření územní studií zastavitelné území / zastavitelná plocha o rozloze 6,54 ha. Řešené území se nachází v katastrálním území Dětmarovice (okres Karviná; 625965).

Výřez aktuálně platného územního plánu – výkres č. I.2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny



1.2. MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY

Majetkové vztahy v území k datu 31.11.2017 dle stavu v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
4407/1	10440	orná půda	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
4407/4	1105	orná půda	Perdochová Margita, Rudé armády 683/21, Hranice, 73301 Karviná
4407/5	1195	orná půda	SJM Kožušník Libor a Kožušníková Dagmar, Mírová 580, Lutyně, 73514 Orlová
4407/6	1305	orná půda	Benková Věra, č. p. 1329, 73571 Dětmarovice 1/2, Kolibač Lumír, č. p. 1329, 73571 Dětmarovice 1/2
4407/7	4864	orná půda	Rybová Věra, č. p. 707, 73571 Dětmarovice
4407/9	5152	orná půda	Graniczná Květuše, č. p. 224, 73571 Dětmarovice 1/2, Granieczny Jan, č. p. 224, 73571 Dětmarovice 1/2
4407/14	7635	orná půda	Bohuslavová Petra, Na Příkopech 961/46, Podklášteří, 67401 Třebíč 1/2, Hlaváčová Lucie, č. p. 938, 73571 Dětmarovice 1/2
4407/17	5245	orná půda	SJM Koláček Zdeněk a Koláčková Dobroslava, č. p. 418, 73571 Dětmarovice
4407/18	466	orná půda	Římskokatolická farnost Dětmarovice, č. p. 179, 73571 Dětmarovice
4407/29	945	orná půda	Dluhý Martin, Za Městem 90, Nový Bohumín, 73581 Bohumín
4407/30	946	orná půda	Dluhý Martin, Za Městem 90, Nový Bohumín, 73581 Bohumín
4407/31	914	orná půda	Dluhý Martin, Za Městem 90, Nový Bohumín, 73581 Bohumín
4408	6209	orná půda	Bohuslavová Petra, Na Příkopech 961/46, Podklášteří, 67401 Třebíč 1/2, Hlaváčová Lucie, č. p. 938, 73571 Dětmarovice 1/3
4409	1815	orná půda	Bohuslavová Petra, Na Příkopech 961/46, Podklášteří, 67401 Třebíč 1/2, Hlaváčová Lucie, č. p. 938, 73571 Dětmarovice 1/4
4411	1868	zahrada	SJM Perutka Petr a Perutková Lucie, č. p. 784, 73571 Dětmarovice
4413	147	ostatní plocha	SJM Perutka Petr a Perutková Lucie, č. p. 784, 73571 Dětmarovice
4417	621	ostatní plocha	Židková Alena, č. p. 627, 73571 Dětmarovice
4451	1570	orná půda	Kempná Jana, č. p. 858, 73571 Dětmarovice 1/3, Kempná Jana, č. p. 858, 73571 Dětmarovice 1/3, Kempná Zdeňka, č. p. 1038, 73571 Dětmarovice 1/3
4454	1709	orná půda	Graniczná Květuše, č. p. 224, 73571 Dětmarovice 1/2, Granieczny Jan, č. p. 224, 73571 Dětmarovice 1/2

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
4458	1144	orná půda	SJM Ryba Miloslav a Rybová Věra, č. p. 707, 73571 Dětmarovice
4460	68	trvalý travní porost	Rybová Věra, č. p. 707, 73571 Dětmarovice
4461	750	trvalý travní porost	SJM Ryba Miloslav a Rybová Věra, č. p. 707, 73571 Dětmarovice
4462	278	ostatní plocha	Rybová Věra, č. p. 707, 73571 Dětmarovice
4465	3807	orná půda	SJM Kořakowski Zbigniew Waclaw a Kořakovská Věra, č. p. 1097, 73571 Dětmarovice
4471	517	ostatní plocha	SJM Kořakowski Zbigniew Waclaw a Kořakovská Věra, č. p. 1097, 73571 Dětmarovice
4504/1	1039	orná půda	CARLAK, spol. s r.o., Závada 248, 73572 Petrovice u Karviné
4504/2	954	orná půda	CARLAK, spol. s r.o., Závada 248, 73572 Petrovice u Karviné
4504/3	939	orná půda	CARLAK, spol. s r.o., Závada 248, 73572 Petrovice u Karviné
4505	877	orná půda	SJM Skoumal Kamil a Skoumalová Lenka, Masarykova třída 909, Lutyně, 73514 Orlová
4506/1	131	ostatní plocha	SJM Skoumal Kamil a Skoumalová Lenka, Masarykova třída 909, Lutyně, 73514 Orlová
4506/2	143	ostatní plocha	CARLAK, spol. s r.o., Závada 248, 73572 Petrovice u Karviné
4506/3	142	ostatní plocha	CARLAK, spol. s r.o., Závada 248, 73572 Petrovice u Karviné
4506/4	104	ostatní plocha	CARLAK, spol. s r.o., Závada 248, 73572 Petrovice u Karviné
4506/5	104	ostatní plocha	SJM Doležal Miroslav a Doležalová Jarmila, č. p. 1157, 73571 Dětmarovice
4507/1	673	ostatní plocha	CARLAK, spol. s r.o., Závada 248, 73572 Petrovice u Karviné 3/8, Dluhý Martin, Za Městem 90, Nový Bohumín, 73581 Bohumín 3/8, SJM Kožušník Libor a Kožušníková Dagmar, Mírová 580, Lutyně, 73514 Orlová 1/8, SJM Skoumal Kamil a Skoumalová Lenka, Masarykova třída 909, Lutyně, 73514 Orlová 1/8
4507/2	73	ostatní plocha	CARLAK, spol. s r.o., Závada 248, 73572 Petrovice u Karviné

Pozn.: parcelní čísla vše k. ú. Dětmarovice (okres Karviná; 625965).

1.3. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie řeší efektivní a účelné využití území, které územní plán určil k umístění funkcí smíšeného bydlení s předpokladem převahy rodinných domů. Studie je zaměřená na řešení parcelního členění, zajištění pohody bydlení formou návrhu zásad funkční dopravní a technické obsluhy a řešením veřejných prostranství. Celkový ráz území je respektován navrženou koncepcí prostorové organizace území a prostorové regulace staveb.

Územní studie je neopomenutelným územně plánovacím podkladem, který slouží k ověření možností a podmínek změn v území a slouží pro rozhodování v území. Stavební úřad při územním řízení vždy porovná navrhovaný záměr s řešením územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodní s tím, že v odůvodnění prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení k řešení, jež obsahuje územní studie.

Obsah územní studie

A. Textová část

B. Grafická část

1. Problémový výkres	1: 1 000
2. Hlavní výkres	1: 1 000
3. Výkres širších vztahů	1: 2 500
4. Výkres podmínek prostorového uspořádání	1: 1 000
5. Výkres veřejné infrastruktury	1: 1 000

Cíle územní studie

Cílem územní studie dle územního plánu Dětmorovice je prověření organizace území, způsobu zástavby, dopravní a technické obsluhy zajišťujících rovné podmínky všech stran.

Cílem územní studie tedy je:

- Návrh funkčního využití území respektující koncepci stanovenou územním plánem
- Návrh koncepce veřejné infrastruktury
 - o návrh koncepce veřejných prostranství, včetně vymezení minimálního rozsahu těchto prostranství
 - o návrh koncepce dopravní a technické obsluhy území respektující možnosti území a platné legislativní a technické předpisy vztahující se k dané problematice
- Návrh zásad územního a prostorového uspořádání území
 - o návrh dělení pozemků – stanovení závazných hranic pozemků vymezujících veřejná prostranství a logické ucelené zastavitelné plochy
 - o návrh zásad oddělování stavebních pozemků
 - o návrh zásad prostorové regulace území - vytváření uličních front, uličních / stavebních čar, zásady oplocování, apod.
 - o návrh zásad prostorové regulace staveb – půdorysná stopa, výška zástavby, tvary střech, apod.
- Vytvoření podkladu pro jednání s vlastníky pozemků o koordinaci a konkrétním využití území, pro řešení vlastnických vztahů a pro rozhodování v území

1.4. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování územní studie byly použity podklady

- Katastrální mapa
- Územní plán Dětmorovice
- Územně analytické podklady SO ORP Karviná
- Údaje z katastru nemovitostí – <http://www.cuzk.cz>
- Průzkum území
- Informace správců sítí
- Informace OÚ Dětmorovice
- Informace a názory majitelů dotčených nemovitostí
- Internetové zdroje – maps.google.com, monumnet.npu.cz, www.nature.cz a další

2. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

2.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY

Územní studie je zpracovaná na základě vymezení území pro prověření formou územní studie v platném územním plánu. Důvodem pro pořízení územní studie je zájem o rychlé a efektivního prověření možností dalšího využití lokality a zájem o identifikaci problémů v území, které by mohly mít vliv na jeho další využití.

2.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v centrální části obce, severně od páteřní komunikace – silnice I/67. Je totožné se zastavitelnou plochou Z16, která je vymezena nad severní hranicí zastavěného území, na plochách zemědělské půdy. V zásadě vyplňuje rozsáhlou vnitřní proluku ve tvaru „U“. Plocha je v současnosti zemědělsky využívaná a je v zásadě přístupná jen přes stávající okolní zástavbou tvořenou převážně rodinnými domy. Jedná se o mírně svažité území s předpoklady dopravní a technickou obslužností.

Limity území a omezení

Území řešené územní studií je limitováno (grafické vymezení viz B.1 Problémový výkres)

- **trasami inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy** – západní část řešeného území, nově oddělené stavební parcely jsou dotčeny liniovým zemním kabelovým vedením NN s ochranným pásmem (obsluha území přes parc. č. 4506/5, 4506/1, 4505 a 4507/12) a vodovodním řadem s ochranným pásmem. Řešeným územím prochází trasy liniových vedení CETIN s ochranným pásmem – dotčena jsou nově oddělené stavební parcely v západní části a pás vymezený hranicemi ochranného pásma mezi pozemky parc. č. 4407/5 včetně a parc. č. 4417. Parcela č. 4407/5 je limitně dotčena ochranným pásmem STL plynovodu. Tyto jevy je nutné v území respektovat.
- **dopravní infrastrukturou a možnostmi napojení** – řešené území není dotčeno dopravní infrastrukturou ve smyslu silnic, ulic, místních a účelových komunikací. Při řešení je nutné respektovat příjezd k rodinnému domu parc. č. 4410 ve východní části řešeného území. Jako významné dopravní limity území je potřeba hodnotit nedostatečné kapacity a počty možných míst napojení dopravní obsluhy území. Východní část řešeného území lze v zásadě napojit jen v jihovýchodním rohu území prostřednictvím místní komunikace umístěné v parcele č. 4417. Místo napojení a navazující veřejné prostranství má šířku cca 4,5 m, což je nedostatečné z hlediska minimálních šířek veřejných prostranství zpřístupňujících zástavbu rodinnými domy. Západní část řešeného území je dopravně napojitelná jen v jihozápadním rohu řešeného území přes parcelu č. 4472 o šířce cca 7,3 m s napojením na stávající místní komunikaci umístěnou jako součást veřejného prostranství s minimální šířkou cca 4,3 m. Nově vymezené / oddělené stavební pozemky v západní části území musí být dopravně napojené přes shodné místo. V souvislosti s uvedeným je nutné konstatovat, že nově oddělené stavební pozemky mají oddělený pozemek pro veřejné prostranství zpřístupňující zástavbu rodinnými domy s obousměrnou komunikací v šířce jen 7 m, což je v rozporu s požadavky na minimální šířku takového veřejného prostranství.
- **zemědělskou půdou** – významná část řešeného území se nachází na plochách zemědělské půdy – orné půdy a trvalých travních porostů 2. bonitní skupiny. Zábor ZPF řešil již platný územní plán, z hlediska možného využití řešeného území není tudíž související zábor zásadním limitem. Podstatná část řešeného území je územím s investicemi do půdy – lze předpokládat zhoršené základní podmínky, investice související se sanací půdních investic, apod.

Svahové nestability, záplavová území, ani jiné zásadním způsobem limitující prvky v území nejsou zpracovateli studie známy. Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum území nebyl v rámci zpracování studie prováděn. K dispozici nejsou ani jiné obdobné podklady.

2.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

Řešené území je platným územním plánem vymezeno jako plocha zastavitelná Z16 určena pro využití SO – plochy smíšené obytné. Vzhledem k celkové rozloze plochy 6,54 ha je v souladu s platnou legislativou nutné prověřit celkový rozsah vymezení ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch k zajištění denních potřeb obyvatel.

Řešené území je ze tří stran obklopenou zastavěným územím, převážně plochami SO – smíšenými obytnými. Ze severní strany je zastavitelná plocha limitována stávající vedením VVN 693 - 694 2x 110 kV a jeho ochranným pásmem a vedením VN 60.

Budoucí zástavba je napojitelná na stávající technickou infrastrukturu – vodovodní řad, distribuční síť VN/NN, STL plynovod. Napojení na systém obecní kanalizace v současné době možné není, je vyžadováno dobudování kanalizace – předpokládaný horizont 10 let.

Napojení na stávající dopravní infrastrukturu je technicky možné. Vzdušná vzdálenost silnice I/67 (páteřní sídelní komunikace) je cca 60 m. Problémem jsou nevyhovující šířkové parametry stávajících místních, účelových komunikací a veřejných prostranství a délka takto poddimenzovaných tras.

2.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

V rámci řešeného území nejsou vedeny trasy místních komunikací. Při východním okraji řešeného území je vedena trasa účelové komunikace zpřístupňující pozemky s hlavní funkcí bydlení situované kolem parcely č. 4410. Šířkové a kvalitativní parametry této komunikace nevyhovují požadavkům na dopravní obsluhu skupiny rodinných domů.

Řešené území lze dopravně obsloužit ze silnice I/67 (páteřní sídelní komunikace), která vede ve vzdušené vzdálenosti cca 60 m od jižního okraje řešeného území. Technicky je napojení možné realizovat v jihovýchodním rohu a v jihozápadním rohu řešeného území, a to prostřednictvím místních komunikací s nevyhovujícími šířkovými parametry (minimální požadovaná šíře veřejného prostranství zpřístupňujícího zástavbu rodinnými domy je 8 m při obousměrné komunikaci a 6,5 m při jednosměrné komunikaci). Na západní straně lze řešené území napojit na silnici I/67 v křižovatce u hospody „Na Růžku“, a to prostřednictvím stávajících místních komunikací v souhrnné délce cca 195 m. Na východní straně lze řešené území napojit na silnici I/67 až v rámci dopravního řešení prostoru před firmou R. Volák a obchodem COOP, a to prostřednictvím místních komunikací s nevyhovujícími šířkovými parametry v souhrnné délce cca 535 m. Napojení u kostela není vzhledem k rozhledovým a šířkovým poměrům vhodné.

Dopravní obsluhu řešeného území je nutné řešit koncepčně v rámci jednoho návrhu pro celé dotčené území. Současně je nutné řešit také přístupové komunikace a vymezení veřejných prostranství.

Technická infrastruktura

Elektrická energie

Územní plán řeší obsluhu území z nově navržené transformační stanice DTS N1 situované v jihozápadním rohu řešeného území na parc. č. 4407/25, resp. 4407/6. K této DTS je navržena podzemní kabelová trasa VN 22 kV ze stávající nadzemní trasy VN západně od řešeného území ze sloupu na hranici parcel č. 4927/6 a 4572. Alternativně je možné napojení řešeného území na DTS 9085 Statek vlastní zemní kabelovou trasou.

Nově oddělené stavební pozemky parc. č. 4505, 4504/3, 4504/2, 4504/1, 4407/31, 4407/30, 4407/29, 4407/5 a pozemek parc. č. 4407/4 mají zásobování el. energií vyřešenou novou trasou umístěnou v pozemku parc. č. 4507/1.

Telekomunikace

Řešené území je dotčeno telekomunikačními sítěmi s ochranným pásmem 1,5 m od krajního vedení. Liniové trasy vedou – trasa 1 přes parcely č. 4407/5, 4407/26, 30, 31 a 4407/4, trasa 2 přes parcely 4407/5, 4407/6, 4407/7, 4407/9, 4408/, 4409 a 4417.

Napojení řešeného území na síť technické infrastruktury se nepředpokládá, je však technicky možné.

Zásobování plynem

Řešené území lze napojit na plynovodní síť. Po jeho západním okraji vede v souběhu s komunikací trasa STL plynovodu DN 150 v parcele č. 4481. Kapacita distribuční sítě je dostačující pro potřeby nové zástavby.

Vodovodní řad

Řešené území lze napojit na vodovodní řad DN 80 PVC vedený podél komunikace při západním okraji řešeného území (parc. č. 4481). Na východním okraji je napojení problematické, stávající řad DN 50 PE končí na pozemku parc. č. 4419/1, jeho dimenze není dostačující pro napojení předpokládaného počtu nových rodinných domů. Územní plán předpokládá rekonstrukci tohoto řadu na DN 80.

Kanalizace

Území není odkanalizováno, územním plánem je navrženo odkanalizování území páteřními stokami začínajícími v jihozápadním a jihovýchodním rohu řešeného území (viz popis výše). Odkanalizování území je z hlediska časové perspektivy problematické, předpokládaný horizont realizace oddělené kanalizační sítě v lokalitách souvisejících s řešeným územím je 10 let. Lze předpokládat řešení likvidace splaškových vod individuálně žumpami s vývozem nebo formou malých lokálních ČOV, u nichž by se musel řešit odvod přečištěných vod. Dešťové vody je povinnost v maximálním objemu řešit vsakem na vlastních pozemcích.

3. NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ

3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU

Územní studie prověřila možnosti využití území a jako nejvhodnější řešení navrhuje způsob vycházející z platného územního plánu, z tradiční zástavby obce, z limitů a možností dopravní a technické obsluhy. Navrhuje řešení navazující na existující zástavbu, respektující orientaci uličních linií a staveb, respektující konfiguraci terénu. Územní studie zpřesňuje vymezení plochy stanovené územním plánem, respektuje stanovenou urbanistickou koncepci, řeší dopravní a technickou obsluhu území a vymezuje závazné plochy veřejných prostranství.

Je navržena zástavba v zásadě respektující stávající parcelní členění dotčených pozemků v území.

Jako **prvky a jevy k respektování** v rámci řešení zástavby a rozhodování v území jsou definované:

- hranice řešeného území jako nepřekročitelná hranice možného využití území pro vymezený způsob využití,
- zásady dělení nově oddělených pozemků parc. č. 4505, 4504/3, 4504/2, 4504/, 4507/2, 4407/31, 4407/30, 4407/29 a 4407/5 s povinným zatížením plochou veřejného prostranství,
- nově oddělený pozemek parc. č. 4507/1 s akceptací skutečnosti, že šíře pozemku není dostatečná – viz veřejná prostranství,
- povinnost respektovat dopravní obsluhu pozemků parc. č. 4410, 4411 a 4412 zajištěnou přes pozemky parc. č. 4413 a 4417,
- řešení vycházející z návrhu změny č. 1 územního plánu Dětmarovice – respektující nově oddělené pozemky parc. č. 4505, 4504/3, 4504/2, 4504/, 4507/2, 4407/31, 4407/30, 4407/29, 4407/5 a 4507/1 jako území připravené k zainvestování (etapa 1a)
- řešení respektující rozdělení zbývajících zastavitelného území na dvě navazující etapy – etapa 1b a etapa 2, přičemž v plochách a pozemcích 2. etapy lze rozhodovat a umísťovat stavby až po min. 80% využití ploch 1. etapy,
- požadavek respektovat dotčení území stávající dopravní a technickou infrastrukturou,
- požadavek řešit likvidaci dešťových vod spadlých v řešeném území vsakem v místě spadu,
- v zásadě respektovat principy stávajícího parcelní členění, zejména orientaci parcel a vlastnické poměry v území.

Na základě vyhodnocení výše uvedených požadavků byl v řešeném území vymezen základní kompoziční prvek v podobě veřejných prostranství a ucelených bloků ploch smíšených obytných. Tyto prvky jsou vymezené v souladu s výše uvedenými požadavky, v souladu s koncepčními zásadami uvedenými v územním plánu a v souladu se zákonnými ustanoveními platnými pro danou problematiku.

Pro zajištění dopravní obsluhy je navržen systém obousměrných obslužných komunikací, doplněný jednosměrnými větvemi. Nově oddělené pozemky v západní části jsou obsluhovány ze stávající komunikace jejím prodloužením zakončeným úvratí. Zbývajících zastavitelná plocha je dopravně obsluhována komunikacemi s průjezdem územím vedoucími a spojující jihozápadní roh s rohem jihovýchodním, v nichž je možné napojení na stávající místní komunikace a dále na silnici I/67. Plochy a pozemky určené k umístění nové dopravní infrastruktury jsou vymezené jako veřejná prostranství (MOK + TI) zpřístupňující zástavbu s rodinnými domy – tedy veřejná prostranství o šířce min. 8 m (obousměrný provoz) nebo 6,5 m (jednosměrný provoz). Takto vzniklý a závazně vymezený veřejný prostor je využit rovněž k umístění sítí technické infrastruktury.

Základní skelet veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch je doplněn o veřejná prostranství – veřejné zeleně, tedy veřejně přístupné travnaté plochy, rekreační zeleň, ostatní veřejně přístupné plochy. Tyto jsou umístěné ve třech kompozičních bodech vždy souvisejících s komunikacemi

– v jižní části vymezením menší plochy zeleně, ve střední části vymezením zásadní plochy umožňujících umístění herních prvků a drobné architektury a v severní části – v ploše 2. etapy.

Navržené závazné členění území odděluje ucelené segmenty zastavitelných ploch s možným umístěním staveb rodinných domů / staveb smíšeného bydlení. Toto dělení je v zásadě závazné. V rámci nově oddělených stavebních pozemků (viz popis výše) je oddělen segment etapy 1a s pozemky kolem veřejného prostranství s úvratí. V rámci 1b etapy jsou odděleny celkem 4 ucelené segmenty, v rámci 2. etapy dva ucelené segmenty. V rámci těchto segmentů je dále navrženo podrobnější dělení směrné (doporučené).

Z hlediska závaznosti dělení ploch a pozemků studie navrhuje členění závazné a směrné (doporučené). Pro závazné členění jsou vymezené závazné hranice pozemků / ploch v grafické části znázorněné plnou čarou. Pro směrné (doporučené členění) je v grafické části použita čára přerušovaná. **Pro směrné členění platí princip možných korekcí a možné změny vnitřního členění ploch při dodržení zásad a principů stanovených územní studií.**

Zástavba v území je navržena tak, aby respektovala tradici místa. Je navržena zástavba samostatnými objekty s vyloučením řadové zástavby (resp. zástavby těmto obdobným). Předpokládá se umístění objektů se sklonitými tvary střech, umístění objektů s rovnými střechami nebo ustupujícími podlažími není vyloučeno. Součástí návrhu je stanovení závazných stavebních čar a procentních limitů využití území.

Veškeré vnitřní komunikace obsluhující řešené území jsou koncipovány jako obslužné komunikace skupiny D1, tedy komunikace obslužné se smíšeným provozem.

Územní studie prověřila vhodnost využití území v rámci rozsahu možného využití ploch dle definice stanovené v územním plánu. Vzhledem k poloze území a závaznosti územně plánovací dokumentace je definice územního plánu respektována.

Územní studie respektuje **vymezenou etapizaci** názor vlastníků nemovitostí v řešeném území:

- etapa 1a – zahrnuje nově oddělené pozemky v západní části území přístupné a dopravně obslužené ze stávající místní komunikace prodlouženou obousměrnou obslužnou komunikací zakončenou úvratí – soukromí investoři a majitelé nemovitostí deklarovali vážný zájem na zahájení výstavby a na investicích v území,
- etapa 1b – řeší využití území ve shodě s územním plánem a ve shodě s možnostmi a limity území. Způsob vymezení v zásadě umožňuje respektování převažujícího názoru majitelů dotčených nemovitostí, a to, že tč. nemají zájem na prodeji pozemků nebo na investicích v území a území chtějí nadále využívat jako zemědělskou půdu,
- etapa 2 – řeší využití území ve shodě s územním plánem a ve shodě s možnostmi a limity území. Zároveň jasně deklaruje následnost využití území odvislou od výrazného využití území etapy 1b. Přitom umožňuje respektování převažujícího názoru majitelů dotčených nemovitostí, a to, že tč. nemají zájem na prodeji pozemků nebo na investicích v území a území chtějí nadále využívat jako zemědělskou půdu.

3.2. HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Funkční využití ploch a pozemků

Územní studie člení řešené území na plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy a pozemky smíšeného bydlení

- plochy a pozemky veřejných prostranství
 - v rámci těchto dále rozlišuje plochy
 - plochy veřejné zeleně
 - plochy místních obslužných komunikací a technické infrastruktury (MOK + TI)

Územní studie určuje jako závazné navržené členění na plochy a pozemky smíšeného bydlení, veřejných prostranství. Územní studie určuje jako závazné dodržení vymezení ploch veřejné zeleně v minimální výměře uvedené / navržené v územní studii.

Územní studie určuje jako směrné detaily trasování obslužných komunikací a jejich šířkové parametry, poloměry a detaily trasování a míst napojení sítí technické infrastruktury při dodržení zásad stanovených územní studií.

Územní studie určuje jako doporučené vnitřní členění ploch a pozemků rezervy smíšeného bydlení / zemědělských při dodržení minimální velikosti veřejného prostranství.

Závazné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní studie stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky jsou v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou platným územním plánem a jsou zpřesněním této koncepce a definovaných podmínek do podrobnosti řešeného území.

- plochy a pozemky smíšeného bydlení

Přípustné využití pozemky a stavby pro individuální bydlení v rodinných domech (RD);

stavby související s bydlením individuálním – garáže jako součást staveb pro bydlení (včetně přístaveb) do velikosti dvou vozidel pro jeden RD, přístřešky pro parkování vozidel, altány, bazény, skleníky a stavby pro uskladnění hospodářských výpěstků;

drobná výroba a služby, občanská vybavenost a drobná živočišná výroba ve formách a provozech nerušících a respektujících hlavní funkci bydlení v rodinných domech a nevyžadující stanovení hygienických a ochranných pásem;

zpevněné plochy a chodníky, včetně míst pro odstavování a parkování osobních vozidel na vlastním pozemku;

veřejná prostranství;

maloplošná víceúčelová a dětská hřiště, sportovní mobiliář;

nezbytná technická infrastruktura, včetně domovních přípojek;

zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely) pouze umístěné na objektech a určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše;

zeleně;

Nepřípustné využití stavby, zařízení a využití, jejichž nepřípustnost je stanovena územním plánem;

Zastavěnost území maximální procento zastavěnosti stavebního pozemku 50%;

Pozn.: přitom platí, že územní studie zpřesňuje podmínky využití ploch a pozemků stanovené územním plánem.

- **plochy a pozemky veřejných prostranství**

o **veřejná zeleň**

Přípustné využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro umístění veřejné zeleně;

chodníky a cyklostezky;

travnaté plochy a zeleň, mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí, dětských a maloplošných hřišť, sportovních prvků a ploch sloužících denním potřebám obyvatel dotčeného území;

trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně domovních přípojek;

další stavby, zařízení a využití, jejichž přípustnost je stanovena územním plánem;

Podmíněně přípustné využití stavby a zařízení dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace, parkovací stání, zpevněné plochy a nezbytné dopravní manipulační plochy – jen v nezbytném a odůvodnitelném rozsahu, pokud jejich umístění mimo tyto plochy je technicky vyloučeno;

Nepřípustné využití stavby pro rekreaci, stavby pro výrobu a služby, dopravní stavby jiné, než výše uvedené, apod.;

Zastavěnost území procento zastavěnosti pozemku není stanoveno

Pozn.: přitom platí, že územní studie zpřesňuje podmínky využití ploch a pozemků stanovené územním plánem.

o **místní obslužné komunikace a technická infrastruktura (MOK + TI)**

Přípustné využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury;

travnaté plochy a zeleň;

stavby a zařízení dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace, chodníky, cyklostezky, parkovací stání, zpevněné plochy a nezbytné dopravní manipulační plochy;

trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně domovních přípojek;

další stavby, zařízení a využití, jejichž přípustnost je stanovena územním plánem;

Podmíněně přípustné využití mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí – jen v nezbytném a odůvodnitelném rozsahu;

Nepřípustné využití stavby pro rekreaci, stavby pro výrobu a služby, dopravní stavby jiné, než výše uvedené, apod.;

Zastavěnost území procento zastavěnosti pozemku není stanoveno

Pozn.: přitom platí, že územní studie zpřesňuje podmínky využití ploch a pozemků stanovené územním plánem.

- Vymezená veřejná prostranství jsou chápána jako jedno související veřejné prostranství s doporučeným vnitřním dělením vyznačeným v grafické části.

Definice stavebních čar

Stavební čáry z hlediska územní studie jsou definovány jako linie vymezující umístění fasády stavebního objektu (domu, garáže, uzavřených staveb) vzhledem k uliční frontě. V případě staveb se složitým půdorysem se jedná o umístění části fasády vystupující z hmoty objektu nejbližší k uliční frontě. Územní studie stanovuje stavební čáry ve vnitřní ploše pozemků, a to dle zásady dodržení **vzdálenosti 6 m** od hranice plochy veřejných prostranství s místní komunikací / silnicí. Případné odchylky jsou vyznačené v grafické části studie.

Podmínky pro velikost stavebních pozemků

Je stanovena podmínka pro velikost nově vymezovaných / oddělovaných stavebních pozemků

- minimální velikost závazná 800 m² / doporučená 1000 m²
- maximální velikost závazná 2000 m² / doporučená 1500 m²

Podmínky pro tvar a velikost objektů

- Výška zástavby
- územní studie definuje max. výšku objektů respektující krajinný ráz:
 - rodinné domy 2 NP nebo 1 NP + obytné podkroví
 - ostatní stavby 4,5 m (výška hřebene, atikové římsy)
 - celková max. přípustná výška budov 12 m nad rostlý terén pozemku stavby, zařízení.
- Půdorysný tvar objektů
- podmínky pro půdorysný tvar objektů nejsou stanoveny.
- Tvary střech
- územní studie definuje vhodné tvary střech
 - tvary šikmé se sklonem do 35°
 - tvary šikmé se sklonem do 45° u jednopodlažních objektů s obytným podkrovím
 - rovné střechy a rovné střechy s ustupujícím podlažím
- Oplocení
- je přípustné u všech pozemků s funkcí bydlení v rodinných domech
 - vyžaduje se oplocení průhledné nevytvářející pohledové bariery, vyloučené jsou zdi, betonové monolity, plné dřevěné ploty, apod.
 - doporučená výška oplocení do 1,6 m

Další podmínky

Povrchy komunikací

- místní obslužné komunikace – živičný povrch, zámková dlažba;
- chodníky, výhybny, apod. – živičný povrch, dlažba, přírodní propustný povrch;
- v plochách pro bydlení individuální je povinností stavebníka zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, za tím účelem jsou přípustné stavby vsakovacích a jímacích zařízení;
- v plochách veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch je přípustné umístění 1 řady podélných parkovacích stání (v přímé vazbě na komunikaci);
- v území nejsou přípustné terénní úpravy, které by vytvářely pohledové bariery v území nebo které by měnily odtokové poměry v území;

3.3. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE

Územní studie zahrnuje návrh parcelace dle členění na plochy s rozdílným způsobem využití. V řešeném území je takto navržených 62 pozemků uvedených v následující tabulce:

	Pozemek č.	Způsob využití pozemku / plochy	Výměra m ²
I. etapa	01	smíšené bydlení	104
	02	smíšené bydlení	997
	03	smíšené bydlení	1069
	04	smíšené bydlení	1088
	05	smíšené bydlení	1142
	06	veřejné prostranství	73
	07	smíšené bydlení	914
	08	smíšené bydlení	932
	09	smíšené bydlení	929
	10	smíšené bydlení	1126
	11	veřejné prostranství	804
	12	smíšené bydlení	115
	13	smíšené bydlení	267
	14	smíšené bydlení	1054
	15	smíšené bydlení	1174
	16	smíšené bydlení	1152
	17	smíšené bydlení	1159
	18	veřejné prostranství	4690
	19	veřejné prostranství	451
	20	smíšené bydlení	839
	21	smíšené bydlení	804
	22	smíšené bydlení	824
	23	smíšené bydlení	824
	24	veřejné prostranství	811
	25	smíšené bydlení	936
	26	smíšené bydlení	855
	27	smíšené bydlení	1184
	28	smíšené bydlení	1552
	29	smíšené bydlení	1464
	30	smíšené bydlení	1438
	31	smíšené bydlení	1026
	32	smíšené bydlení	1040
	33	veřejné prostranství	788
	34	smíšené bydlení	854
	35	smíšené bydlení	858
	36	smíšené bydlení	897
	37	smíšené bydlení	1283
	38	smíšené bydlení	1013
	39	smíšené bydlení	1011

	Pozemek č.	Způsob využití pozemku / plochy	Výměra m ²
II. etapa	40	smíšené bydlení	854
	41	smíšené bydlení	946
	42	smíšené bydlení	1111
	43	smíšené bydlení	975
	44	smíšené bydlení	911
	45	smíšené bydlení	907
	46	smíšené bydlení	1142
	47	smíšené bydlení	1105
	48	smíšené bydlení	1270
	49	smíšené bydlení	1088
	50	smíšené bydlení	954
	51	smíšené bydlení	1041
	52	smíšené bydlení	1083
	53	smíšené bydlení	1091
	54	smíšené bydlení	992
	55	smíšené bydlení	1172
	56	smíšené bydlení	1249
	57	smíšené bydlení	1363
	58	smíšené bydlení	1321
	59	smíšené bydlení	1282
	60	veřejné prostranství	437
	61	veřejné prostranství	977
62	veřejné prostranství	2611	

Výměry pozemků navržených pro bydlení v rodinných domech (bydlení individuální) jsou směrné a lze je v rámci podmínek definovaných územní studií měnit. Doporučená výměra stavebních pozemků pro bydlení individuální je 900 až 1500 m², přičemž přípustné jsou stavební pozemky o velikosti 800 – 2000m². V grafické části územní studie jsou zakresleny hranice pozemků a ploch, které jsou rozlišené na hranice závazné a doporučené (viz legenda příslušných výkresů). V rámci skupin pozemků s doporučeným vnitřním členěním lze toto vnitřní členění měnit při dodržení navrženého směru dělení. Pozemky s doporučeným zakreslením hranic lze tedy slučovat, nebo dělit na jiný počet pozemků odlišné velikosti. Pozemky 01, 12 a 13 jsou pod minimální přípustnou výměrou, z hlediska územní studie nejsou považovány za stavební pozemky, jsou chápány jako rozšíření stávajících zahrad rodinných domů.

Bilance ploch

Celkem řešené území	65 423 m²
Plochy smíšeného bydlení	53 781 m ²
Plochy veřejných prostranství	8 178 m ²
- z toho plochy zeleně po odečtení komunikací, chodníků	3 464 m ²
Etapa 1a	9 178 m ²
Etapa 1b	30 363 m ²
Etapa 2	25 882 m ²

3.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh řešení

Dopravní obsluha řešeného území a napojení navržených komunikací na síť místních komunikací a silniční síť jsou řešeny v souladu s ČSN 73 6110.

Navržené řešení předpokládá dopravní obsluhu řešeného území ze stávajících místních obslužných komunikací napojených na silnici I/67. Navržený systém dopravní obsluhy je patrný z grafické části studie. Systém místních obslužných komunikací je v souladu s ČSN 73 6110, přičemž tato norma bude závazná i pro projektové řešení těchto komunikací. Veškeré komunikace obsluhující území jsou místními obslužnými komunikace skupiny D1 se smíšeným provozem. Je zohledněna navržená etapizace, MOK 2. etapy lze realizovat samostatně bez dotčení parametrů MOK 1. etapy. Šířkové uspořádání komunikací z hlediska počtu pruhů je patrné z grafické části územní studie. MOK tvořící v zásadě příčnou spojnicí obou silnic je navržena jako obousměrná, doplňková MOK jako jednosměrná. Kóty a rozměry vztahující se ke komunikacím a zakreslené poloměry uvedené v grafické části územní studie jsou hodnotami doporučenými, závazný je soulad řešení s ČSN.

Rozhledové trojúhelníky

V souladu se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, musí být u křižovatek místních komunikací splněny podmínky zajištění délky rozhledu pro zastavení vozidla. Tyto vzdálenosti jsou stanoveny dle ČSN 736102 s následujícími předpoklady: jedná se o křižovatky v uspořádání A dle ČSN 736102 v zastavěném území obce (vedlejší komunikace bude vždy osazena značkou „Stůj, dej přednost v jízdě“); délka rozhledu je stanovena pro vozidla skupiny 2 (nákladní automobily, vozidlo pro odvoz odpadu).

Délka rozhledových trojúhelníků na hlavní komunikaci při rychlosti 30 km/h je pak cca 45/35 m. Délka rozhledu na vedlejší komunikaci je pak cca 8,5 m zprava i zleva. Podmínky pro posuzované připojení jsou tak splněny, v rozhledových polích se nenachází žádný objekt.

Parkování a odstavování vozidel

Odstavování vozidel bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích. Samostatná parkovací stání nejsou navržena. Parkování vozidel na pozemcích veřejných prostranství je přípustné za předpokladu, že v rámci projektu bude dodržena příslušná ČSN a že bude prokázáno, že nedošlo ke snížení celkové výměry ploch veřejných prostranství v řešeném území pod zákonný limit – viz kapitola 3.6 Veřejná prostranství.

Pěší a cyklistická doprava, hromadná doprava

Samostatné chodníky nejsou navrženy. V rámci pěší zóny je pohyb pěších realizován v rámci navržených komunikací. Budování chodníků je obecně přípustné v rámci všech navržených ploch.

3.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Při návrhu technické infrastruktury byly veškeré navržené sítě umístěny do veřejných prostranství vymezených jako uliční prostory – silnice, místní komunikace a plochy zeleně podél komunikací. V takto vymezených plochách je dostatečný prostor pro umístění veškerých sítí technické infrastruktury vč. přípojek a lze v nich splnit požadavky na ochranná pásma a vzájemné uspořádání tras. Navržené řešení respektuje konfiguraci terénu a místa možného napojení. Řešení odpovídá podrobnosti územní studie a je řešením směrným. Detailní řešení bude předmětem následné projektové dokumentace. Při detailním řešení je nutné dodržet následující zásady:

- budování přípojek přes sousední pozemky rodinných domů / smíšeného bydlení není přípustné, s výjimkou případů navržených územní studií, nebo případů řešících přípojky ze stávajících řadů a sítí, zejména v západní části území;
- náhrada navržených, ale dosud nevybudovaných tras technické infrastruktury přípojkami není přípustná, je vyžadována primární realizace hlavních rozvodů;
- změna místa a způsobu napojení, připojení, umístění transformační stanice, předávací stanice, apod. v plochách mimo řešené území je možná za předpokladu dodržení principů obsluhy řešeného území a zajištění dostatečné kapacity pro veškeré navržené / předpokládané záměry.

3.5.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokality pitnou vodou bude zajištěno ze stávajících vodovodních řadů, a to z řadu DN 80 PVC, který vede podél komunikace parc. č. 4481 při západním okraji řešeného území a z řadu DN 50 PE (reko DN 80 PVC), který končí na pozemku parc. č. 4419/1 u východního okraje řešeného území. Tyto řady budou propojeny novým řadem DN 80, jehož větve budou vedeny ve veřejných prostranstvích. Vodovodní řad DN 50 PE je kapacitně nevyhovující, proto musí být pro daný účel rekonstruován na řad DN 80 PVC, a to v celé nutné délce. Navržené řešení je v souladu s koncepcí zásobování území pitnou vodou vymezenou v platném územním plánu. Při realizaci vodovodních řadů a jejich napojení je nutno respektovat podmínky správce a provozovatele sítě.

Orientační bilance potřeby pitné vody pro bytovou zástavbu celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 60 bytů, tj. nárůst 144 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den, počet obyvatel EO = 55.

	Celá lokalita	1a	1b	2
Qp - průměrná potřeba vody	24,48 m ³ /den	3,92	10,77	9,79
Qm - max. denní potřeba vody	34,27 m ³ /den	5,48	15,08	13,71
Qh - max. okamžitá potřeba vody	0,714 l/s	0,114	0,314	0,286

3.5.2. Likvidace odpadních vod

V řešeném území není vybudovaná stávající kanalizační síť. Jsou vytvořeny podmínky pro umístění splaškové kanalizace DN 250 a pro umístění dešťové kanalizace DN 250. V maximální míře je uplatněn princip vsaku dešťových vod v místě samém. Předpokládá se, že splašková kanalizace bude realizována až v dlouhodobém časovém horizontu (cca 10 let od data zpracování územní studie).

Likvidace splaškových vod

Do doby výhledové realizace splaškové kanalizace bude likvidace tohoto typu odpadních vod řešena přednostně žumpami s pravidelným vývozem umístěnými na vlastních pozemcích.

Likvidace splaškových vod formou lokálních čističek je možná za předpokladu prokázání a zajištění funkčního odvodu do vhodného recipientu. Podmínkou je dodržení veškerých souvisejících hygienických předpisů a požadavků. Tato možnost je však spíše teoretická, neboť vhodné recipienty se v reálném dosahu nenachází a případné napojení na vzdálenější by vyžadovalo práce a náklady srovnatelné s realizační kanalizačních stok.

Orientační bilance množství splaškových vod z bytové zástavby celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 60 bytů, tj. nárůst 144 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den, počet obyvatel EO = 55.

	Celá lokalita	1a	1b	2
Qp - průměrná potřeba vody	24,48 m ³ /den	3,92	10,77	9,79
Qds - množství splaškových vod průměrné denní	24,48 m ³ /den	3,92	10,77	9,79
Qrs - množství splaškových vod průměrné roční	8935 m ³ /rok	1430	3931	3574

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech objektů obytné zástavby, z ploch zeleně, chodníků a ze soukromých zpevněných ploch v zahradách rodinných domů budou z větší části likvidovány vsakem na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí, a to v souladu s ustanovením §20, odst. 5), písm. c), vyhl. č. 501/2006 Sb. Navržené velikosti parcel teoreticky umožňují předepsané zasakování dešťových vod dle §21, odst. 3), vyhl. č. 501/2006 Sb., při dodržení maximální zastavěné plochy domu v poměru k velikosti pozemku. Jako vhodné se jeví stanovení požadavku na 60 - 70% retenci srážkových vod na vlastních pozemcích, tj. de facto stanovení povinnosti posílení retenčních schopností vlastních pozemků při realizaci výstavby a stanovení součinného požadavku na retenci formou podzemních retenčních nádrží nebo bezodtokových jímek na dešťovou vodu s jejím následným využitím jako vody užitkové (např. pro zálivku zahrad, splachování WC, užitkové mytí, praní, ap.).

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací a veřejných prostranství budou odvedeny z území potrubím (příkopem) vedeným pod / podél navržených komunikací a vyvedeny do stávajícího systému likvidace tohoto typu dešťových vod. Detailní řešení bude součástí projektu komunikací.

Pro každý jednotlivý stavební pozemek bude nutné provést hydrogeologický průzkum, včetně sond, na základě kterého bude navrženo konkrétní řešení likvidace dešťových vod z dotčených stavebních pozemků.

Orientační bilance množství dešťových vod v lokalitě:

intenzita deště i	= 150 l/s/ha
součinitel odtoku	= 0,4/0,2/0,9
dlouhodobý srážkový úhrn Qrok cca	= 720,0 mm/rok

	Celá lokalita	1a	1b	2
Odvodňovaná plocha A (VOP A)				
plochy bydlení v rodinných domech a travnaté plochy	5,335 ha	0,873	2,072	2,390
Qdešť.	320 (160) l/s	52 (26)	124 (62)	143 (72)
Qdešť. / rok	15365 (7683) m ³ /rok	2514 (1257)	5968 (2984)	6883 (3442)
Odvodňovaná plocha B (VOP B)				
komunikace a zpevněné plochy	1,207 ha	0,045	0,964	0,198

Qdešť.	163 l/s	6	130	27
Qdešť. / rok	7823 m ³ /rok	292	6247	1284
Celkem VOP A + VOP B				
Qdešť.	483 (323) l/s	58 (32)	254 (192)	170 (98)
Qdešť. / rok	23184 (15505) m ³ /rok	2805 (1548)	12215 (9231)	8167 (4726)

3.5.3. Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno v souladu s koncepcí vymezenou platným územním plánem. Ten řeší obsluhu území z nově navržené transformační stanice DTS N1 situované v jihozápadním rohu řešeného území na parc. č. 4407/25, resp. 4407/6. K této DTS je navržena podzemní kabelová trasa VN 22 kV ze stávající nadzemní trasy VN západně od řešeného území ze sloupu na hranici parcel č. 4927/6 a 4572. Alternativně je možné napojení řešeného území na DTS 9085 Statek vlastní zemní kabelovou trasou. Pro zásobování nové zástavby elektrickou energií jsou z DTS navrženy kabelové rozvody NN - viz grafická část.

Nové kabelové rozvody NN jsou navrženy výhradně v plochách veřejných prostranství. Přednostně jsou umístěny pod plochami zeleně. Dotčení stavebních pozemků určených pro funkci bydlení trasami kabelových rozvodů není v zásadě přípustné, dotčení ochrannými pásmy je možné.

Rozvody NN jsou v rámci lokality navrženy výhradně kabelovými trasami v zemním výkopu v souladu s ustanovením §24, odst. (1), vyhl. č. 501/2006 Sb., a to v souběhu s ostatními elektro kabelovými sítěmi ve veřejném prostranství. Nové kabelové rozvody budou realizovány dle podmínek správce sítě při dodržení všech technických předpisů a norem. Budou respektována ochranná pásma a odstupové vzdálenosti, materiálové složení a přípustnost staveb v dotčeném území a další podmínky. Před započítáním projektových prací (realizační dokumentace), parcelního dělení, apod. je nutné zajistit přesné geodetické zaměření dotčených energetických tras a staveb.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 60 bytů, tj. nárůst 144 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou 13kW/byt, soudobostí 0,7 a jističným bytu 25 A.

	Celá lokalita	1a	1b	2
Soudobý příkon	546 kW	88	240	218
Předpokládané jističení pro lokalitu	1500 A	240	660	600

3.5.4. Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno ze stávající trasy STL plynovodu DN 150 vedené podél místní komunikace západně od řešeného území v parcele č. 4481. Rozvody STL plynovodu řešené návrhem tras DN 63 umístěných přednostně v plochách veřejných prostranství, pod plochami zeleně nebo pod komunikacemi. Nový STL plynovod bude realizován dle podmínek správce sítě.

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 60 bytů, tj. nárůst 144 ekvivalentních obyvatel (EO).

Zemní plyn je určen pro vaření, alternativně pro vytápění bytů a přípravu teplé užitkové vody.

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou plynu na 1 byt 5,0 m³/hod.

	Celá lokalita	1a	1b	2
Celková spotřeba Q	300 m ³ /hod	48	132	120

3.5.5. Telekomunikační rozvody

Vzhledem k rozšíření mobilních telekomunikačních služeb (vč. možnosti bezdrátového příjmu digitálního televizního signálu) se pro novou obytnou zástavbu předpokládá zejména bezdrátové "mobilní" spojení, které budou realizovat výhradně na své vlastní náklady jednotliví stavebníci rodinných domů. Případné napojení na pevnou telekomunikační síť bude prováděno dle zájmu potenciálních uživatelů, a to na náklady provozovatele sítě. Stávající telekomunikační vedení procházející podél západního okraje území je respektováno a územní studie nepředpokládá jeho dotčení.

3.5.6. Veřejné osvětlení

Řešené území je obsluženo stávajícím systémem veřejného osvětlení (VO) nacházejícího se mimo řešené území. Nové rozvody VO budou vedeny v kabelech jako podzemní v plochách veřejných prostranství převážně pod komunikacemi a travnatými plochami, a to souběžně s ostatními liniovými trasami. Umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie. Tyto náležitosti budou řešeny až v rámci příslušné projektové dokumentace.

3.5.7. Likvidace domovního odpadu

Likvidace domovního odpadu bude prováděna shodným systémem používaným pro celou obec. Jednotliví vlastníci budou ukládat odpad do vlastních kontejnerových nádob, které bude specializovaná firma vyvážet dle platného harmonogramu sběru odpadu. V případě budoucí potřeby umístění kontejnerů pro separovaný sběr odpadu je možné tyto umístit v rámci ploch veřejných prostranství.

3.6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Řešené území zprůměrně územní studií má rozlohu 6,54 ha. Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné pro toto území vymezit plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, a to 1000 m² ploch po odečtení komunikací a zpevněných ploch na každé 2 ha ploch s přípustnou funkcí bydlení. Celkem je tedy potřeba vymezit 3270 m² takových ploch, pokud vezmeme jako povinnou hodnotu rozlohu celého řešeného území. Územní studie vymezuje potřebné plochy v rozsahu 3464 m². Celková výměra takto vymezených ploch veřejných prostranství plní legislativní požadavek na 106 % (převyšuje povinný rozsah o 194 m²). Celkový rozsah ploch veřejných prostranství takto vymezených je tedy dostačující a naplňuje předepsaný limit.

Veřejná prostranství, v nichž jsou umístěny obslužné komunikace, mají mezi plochami zpřístupňujícími plochy bydlení s rodinnými domy šířku min. 8 m při obousměrném provozu na komunikaci, resp. min. 6,5 m při jednosměrném provozu na komunikaci. Šíře veřejného prostranství

zahrnuje veřejně přístupný prostor mezi možným oplocením na protilehlých stranách komunikace / veřejného prostoru. Způsob řešení je zachycen v grafické části územní studie.

Jako **problémy vztahující se ke způsobu vymezení veřejných prostranství** byly identifikovány

- způsob oddělení parcely č. 4507/1, která je vymezena pro účel vytvoření veřejného prostranství zpřístupňujícího zástavbu rodinnými domy a jejíž součástí bude obousměrná komunikace. Tato parcela má šířku 7 m, což je v rozporu s minimální šířkou 8 m požadovanou pro tento typ veřejného prostranství.

Tato skutečnost generuje povinnost vyčlenit z okolních parcel / pozemků určených pro umístění rodinných domů celkem 1 m šíře a ten ponechat jako veřejné prostranství. Ideálně je tedy požadováno respektování pásu 0,5 m podél parcely 4507/1 z parcel 4505, 4504/3, 4504/2, 4407/30, 4407/29 a severní části parcely 4407/5, přičemž z parcely č. 4407/5 by mělo být v jižní části oddělen / respektován až 1 m šíře,

- západní místo napojení dopravní a technické obsluhy prostřednictvím parcely č. 4472 a 4481 – parcela č. 4472 má v nejužším profilu šířku cca 7,5 m, parcela š. 4481 má v nejužším profilu čárku jen cca 4 m, což je legislativně nedostačující,
- východní místo napojení dopravní a technické obsluhy prostřednictvím parcely č. 4417 a následujících – parcela č. 4417 má v nejužším dotčeném profilu šířku cca 4 m, celkové šíře uličního profilu max. 4-5 m je identifikována i v dalším průběhu dotčeného veřejného prostranství až po místo možného napojení na silnici I/67.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ

4.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Územní studie navrhuje vymežit v řešeném území celkem 50 stavební pozemků pro bydlení v rodinných domech / objektech smíšeného bydlení (bez pozemků určených pro zahrady), toho 8 v plochách 1a etapy, 22 v plochách 1b etapy a 20 v plochách 2. etapy. Při předpokladu realizace průměrného počtu 1,2 bytů / 1 rodinný dům lze takto v území umístit maximálně 60 bytových jednotek (1,2 bj * 50 RD = 60 bj).

Předpokládaná průměrná obložnost bytových jednotek 2,4 dává reálný předpoklad umístění 144 obyvatel v území. Tento počet neznamená absolutní nárůst nových obyvatel v obci, lze předpokládat minimálně 20% obsazenost stávajícími obyvateli.

4.2. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie prověřila možnosti využití území a reálnosti koncepce stanovené územním plánem. Územní plán v zastavitelné ploše Z16 vymezuje plochy pro funkční využití SO – plochy smíšené obytné. V rámci územní studie bylo posouzeno vlastní území a jeho umístění v obci. Rovněž byly posouzeny širší souvislosti, tj. dopravní návaznosti, využití okolních ploch, možnosti dopravní a technické obsluhy. Územní studie zpřesnila využití plochy vymezené územním plánem.

Územní studie definuje šířky veřejných prostranství, které jsou vymezené v souladu s platnou legislativou. Veřejná prostranství s obslužnými komunikacemi určují uliční prostory.

Územní studie stanovuje principy prostorové regulace. Při jejich definování vychází z následujících předpokladů:

- | | |
|-------------------|---|
| stavební čára | je stanovena v zásadě na 6 m od hranice veřejného prostranství s obslužnými komunikacemi. Šířka vychází z předpokladu, že do 6 m lze umístit kolmé odstavné a parkovací stání na vlastním pozemku pro naprostou většinu osobních vozidel. V místech s odlišnou šířkou vymezení respektuje stávající zástavbu a technickou infrastrukturu v dotčeném území. Stanovení stavební čáry přispívá k vizuální koordinaci zástavby území, která navazuje na princip zástavby v obci. |
| výška objektu | výška objektů pro bydlení je stanovena na max. 2 NP nebo 1 NP + obytné podkroví pro rodinné domy - tato výška vychází z předpokladů umístění individuálních rodinných domů odpovídajících tvarem, výškou a objemem tradičním stavbám tohoto typu v místě

výška ostatních objektů je stanovena na max. 4,5 m ve hřebeni, což je výška dostačující pro garážové objekty, přístřešky, objekty pro uskladňování hospodářských výpěstků a zahradní techniky, apod. |
| tvary střech | tradiční střechy objektů v širším území lokality nelze jednoznačně definovat. V okolí se vyskytují střechy rovné, valbové, sedlové a mix dalších tvarů. Předpokládají se požadavky na umístění staveb moderních vycházejících z konceptu rovných střech a požadavky na umístění rodinných domů v široké škále architektonických řešení. Proto jsou přípustné tvary střech šikmé se sklonem do 35°, šikmé se sklonem do 45° u jednopodlažních objektů s obytným podkrovím, rovné i rovné s ustupujícími podlažími. |
| Zastavěnost území | maximální procento zastavěnosti stavebního pozemku je stanoveno na 50%, což je ve shodě s územním plánem. |

Územní studieověřila stav dopravní a technické infrastruktury. Dopravní napojení řešeného území je možné ze stávajících komunikací. Napojení na vedení VN/NN, plynovod, vodovodní řad je možné v místech blízkých území, resp. v území samotném.

Další informace, výpočty a tabulky odůvodňujících řešení jsou umístěny v textu příslušných kapitol.

4.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání územní studie bylo zpracováno pořizovatelem územní studie – Obecním úřadem Dětmarovice. Zadání bylo zpracováno jednoduchou formou plně dostačující k definici cílů, úkolů a obsahu studie.

Odstavec I.A Účel územní studie

Zadání definuje účel územní studie: „Územní studie bude sloužit jako neopomenutelný územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území“

Územní studie účel naplňuje především způsobem prověření území a následného vymezení základních principů organizace území, tedy vymezením ploch veřejných prostranství a ploch smíšeného bydlení. Studie stanovuje zásady využití území, včetně územní a prostorové regulace, vymezuje limity území, řeší dopravní a technickou infrastrukturu způsobem odpovídajícím územnímu plánu, platné legislativě a oborovým předpisům a zásadám. Studie definuje rámcové kapacitní limity počtu domů,

bytů a obyvatel a definuje požadavky na inženýrské sítě. Jako taková je tedy územní studie územně plánovacím podkladem naplňujícím požadavky zadání.

Odstavec I.B Řešené území, rozsah územní studie

Zadání definuje rozsah území řešeného studií shodně s vymezením zastavitelné plochy Z16 v územním plánu Dětmarovice. Celková výměry řešeného území dle zadání činí 6,54 ha.

Zadání definuje cíl územní studie jako navržení "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 vymezení plochy potřebných veřejných prostranství, zajišťující rovné podmínky všech stran".

Územní studie respektuje rozsah řešeného území, obsahuje návrh parcelního členění zahrnující členění závazné, vymežující plochy veřejných prostranství a plochy bydlení, a členění směrné řešící vnitřní dělení pozemků / ploch pro bydlení. Hranice pozemků jsou navrženy způsobem maximálně respektujícím hranice parcel v katastru nemovitostí, a to tak, aby bylo v maximální míře vyloučeno vzájemné (sousedské) omezování vlastnických práv při budoucích prodejkách či realizacích staveb. Jsou navrženy zásady dopravní a technické obsluhy, umístění a napojení navržených místních komunikací, napojení a trasování inženýrských sítí.

Odstavec I.C Závazné podklady a limity

Územní studie respektuje v souladu s požadavky zadání

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcí vyhlášky, v platném znění a další platné právní předpisy a příslušné ČSN vztahující se vždy k řešené problematice,
- Územní plán Dětmarovice, zejména stanovenou urbanistickou koncepcí, uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a stanovené podmínky využití příslušných zastavitelných ploch,
- Územně analytické podklady pro ORP Karviná,
- trasy liniových vedení, včetně stanovených ochranných pásem,
- širší územní vztahy a charakter okolí řešených ploch.

Odstavec I.D Obsah řešení územní studie

Požadavky na řešení byly splněny především

- návrhem optimálního urbanistického uspořádání území, navrženým dělením pozemků při maximálním respektování vlastnických práv a při maximální preferenci zásady rovného zatížení vlastníků nároky na veřejnou infrastrukturu, návrhem prostorové regulace a intenzit a způsobu zastavění
- návrhem způsobu napojení dopravní a technické infrastruktury na stávající funkční systém, včetně vymezení principů řešení dopravní a technické infrastruktury ve vlastním řešeném území
- vymezením veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou a zásadami udržitelné urbanistické kompozice
- respektování územního plánu Dětmarovice, včetně jeho změny č. 1.

Odstavec I.E Obsah studie

Požadavky na textovou část byly splněny – viz jednotlivé kapitoly této zprávy.

Požadavky na grafickou část byly splněny - studie obsahuje celkem 4 výkresy požadované zadáním - Problémový výkres, Hlavní výkres, Výkres širších vztahů, Výkres podmínek prostorového uspořádání a 1 výkres navíc – Výkres veřejné infrastruktury. Pro větší přehlednost a srozumitelnost je veřejná infrastruktura zobrazena v samostatném výkresu. Výkresy jsou vyhotovené v měřítku 1:1000, výkres širších vztahů v měřítku 1:2500.

Požadavky na způsob zpracování byly splněny digitálním zpracováním ve formátech docx, pdf a dgn s tím, že studie je expedována v tištěné podobě, ve formátu pdf a data ve formátu docx a dgn. Pořizovateli je poskytnuta studie také v dalších v zadání specifikovaných elektronických formátech.

Studie byla projednána v rozpracovanosti s pořizovatelem i s vlastníky. Na základě výsledku projednání byla upravena a projednána s majiteli a správci sítí. Požadovaný počet vyhotovení je respektován.

4.4. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie je v rozsahu území podmíněného ke zpracování územní studie platným územním plánem ve znění jeho změny ve shodě s tímto dokumentem. V rozsahu takto specifikovaného území lze tedy územní studii po zaregistrování využívat v plném rozsahu jako územně plánovací podklad. Upřesnění trasování dopravní a technické infrastruktury je v souladu s koncepcí územního plánu.

Územní studie nedává podněty na změnu územního plánu.

4.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcími vyhláškami a v souladu s dalšími platnými právními předpisy a normami vztahujícími se k řešené problematice.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad v souladu s §25 a §30 stavebního zákona. Jako taková prověřila možnosti využití území a stanovila podmínky pro toto využití. Navržené řešení respektuje obecné požadavky na využití území.

Vymezení veřejných prostranství respektuje §7 a §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním platném znění.

Lze konstatovat, že územní studie Dětmárovice – plocha Z16 je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcími vyhláškami a je v souladu s obecnými požadavky na užívání území.