

ÚZEMNÍ STUDIE

Z23

BÍLOV



ZNAK OBCE

**Ve zlatém štítě na zeleném návrší zelená
vrba s černým kmenem, za ní červený pluh.**

Územní studie Z23 Bílov

Textová a tabulková část

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Grafická část

1.1	HLAVNÍ VÝKRES - SITUACE - Varianta 1	1:1 000	A2
1.2	VZOROVÝ ŘEZ ULIČNÍM PROSTOREM A-A', B-B' - Varianta 1	1:500	A3
1.3	BYTOVÝ DŮM - SITUACE - Varianta 1	1:500	A4
1.4	BYTOVÝ DŮM - ŘEZ C-C' - Varianta 1	1:200	A3
2.3	BYTOVÝ DŮM - SITUACE - Varianta 2	1:500	A4
2.4	BYTOVÝ DŮM - ŘEZ C-C' - Varianta 2	1:200	A3
3.3	BYTOVÝ DŮM - SITUACE - Varianta 3	1:500	A4
3.4	BYTOVÝ DŮM - ŘEZ C-C' - Varianta 3	1:200	A3
4.3	BYTOVÝ DŮM - SITUACE - Varianta 4	1:500	A4
4.4	BYTOVÝ DŮM - ŘEZ C-C' - Varianta 4	1:200	A3
5.3	BYTOVÝ DŮM - SITUACE - Varianta 5	1:500	A4
5.4	BYTOVÝ DŮM - ŘEZ C-C' - Varianta 5	1:200	A3

OBJEDNATEL	Obec Bílov zástupce: Zdeněk Fusik, starosta obce
POŘIZOVATEL	Městský úřad Bílovec Odbor životního prostředí a územního plánování zástupce: Ing. Darja Vavříková, vedoucí odboru
ZHOTOVITEL	Projektová činnost ve výstavbě Sophie Buschová T: 776 270 728, E: architekti@cbox.cz
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	Ing.arch.Kateřina Buschová, autorizovaný architekt ČKA 3017

A. STAV

A1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE.....	str. 1
A2. PODKLADY.....	str. 1
A3. VYMEZENÍ LOKALITY.....	str. 1
A4. CHARAKTERISTIKA A STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	str. 2
A5. ŠIRŠÍ VAZBY NA OKOLÍ.....	str. 2
A6. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	str. 3

B. NÁVRH

B1. CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE.....	str. 3
B2. HLAVNÍ ZÁSADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	str. 4
a) ULIČNÍ ČÁRA	str. 4
b) STAVEBNÍ ČÁRA PEVNÁ	str. 5
c) STAVEBNÍ BOD PEVNÝ	str. 5
d) STAVEBNÍ ČÁRA MAXIMÁLNÍ	str. 6
e) KLIDOVÁ ČÁST ZAHRAD.....	str. 6
f) REGULACE STAVEB	str. 7
1. TVAR A SKLON STŘECHY, ORIENTACE NA POZEMKU	str. 7
2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA A PODLAŽNOST DOMU.....	str. 8
3. TYPOLOGIE DOMU, VÝŠKA OPLOCENÍ – CHARAKTER ZÁSTAVBY.....	str. 8
4. BYTOVÉ DOMY.....	str. 9
TABULKA VYHODNOCENÍ VARIANT BYTOVÝCH DOMŮ.....	str. 10
B4. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ.....	str. 11
a) KONTEJNEROVÁ STANOVIŠTĚ.....	str. 11
B5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	str. 11
B6. BILANCE NÁRŮSTU POČTU BYTŮ A OBYVATEL.....	str. 12

A. STAV

A1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE

Územní studie se pořizuje na žádost obce Bílov podle ustanovení § 30 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nutnost pořizené územní studie nevyplývá z platného Územního plánu Bílov, potřeba stanovení podrobnějších podmínek pro využití území nad rámec podrobnosti územního plánu vyplývá z požadavku obce Bílov na **zachování, ochranu a rozvoj hodnot řešeného území a území obce**.

Územní studie podrobněji stanovuje podmínky zejména pro ochranu charakteru obytného území včetně charakteru uličního veřejného prostranství tvořeného objekty rodinných domů, pro ochranu ploch obytné zeleně zahrad, pro klidné rodinné bydlení a dobré sousedské vztahy v nové obytné lokalitě, pro prostupnost krajiny.

Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Bílovec, Odbor ŽP a ÚP jako příslušný úřad územního plánování dle ust. § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona.

Územní studie respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek prostorového uspořádání (výšková hladina) stanovené v platném územním plánu. Studie bude po schválení a zaevidování do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podrobnější, neopominutelný podklad pro rozhodování o změnách v území.

A2. PODKLADY

Pro zpracování územní studie bylo použito těchto podkladů:

- Zadání územní studie Z23 v rozsahu dle Úplného znění Územního plánu Bílov po změně č.1;
- Platný Územní plán Bílov ve znění vydané změny č.1;
- Aktuální katastrální mapa řešeného území včetně nejbližšího okolí;
- Datová část Územně analytické podklady ORP Bílovec;
- Projektová dokumentace dle vyhl.č.499/2006 Sb. pro povolení stavby: Technická a dopravní infrastruktura pro zástavbu RD, k.ú. Bílov, zpracovaná firmou Ivo Štegnér - projekční kancelář, pro stavební objekty Místní komunikace a dešťová kanalizace - zodpovědný projektant Ing. František Zvěřina, pro stavební objekty Přeložky vodovodních řadů, splašková kanalizace, vodovodní přípojky - hlavní projektant Ing. Jiří Lecián;
- Situace pro dělení stavebních pozemků jako podklad pro geometrický plán;

A3. VYMEZENÍ A VÝMĚRA ÚZEMÍ, ZADÁNÍ

Řešené území zahrnuje plochy celých pozemků nebo jejich částí v k.ú.Bílov. Řešené území je ve výkrese vyznačeno graficky po obvodu zastavitelné plochy Z23 označené v ÚP názvem "U nájezdu na D1". Územním plánem je plocha určena k převažujícímu využití pro **BI _ plochy bydlení individuálního**, s hlavním a převažujícím využitím pro bydlení v rodinných domech se zahradami. Na jižním a jihozápadním okraji navazuje plocha **Z23-BI** na zastavitelné plochy **Z15-SC** a **Z22-BH**, které jsou určeny pro bydlení hromadné v bytových domech (jeden bytový dům již je realizován) a pro občanskou vybavenost, rodinné i hromadné bydlení smíšených ploch centrálních.

Maximální výšková hladina ploch BI je územním plánem stanovena na 3 nadzemní podlaží včetně případného podkroví (nebo **maximálně 2 NP a obytné podkroví**). Stanovenou maximální výškovou hladinu územní studie respektuje.

Výměra plochy je dle aktualizované katastrální mapy po digitalizaci cca **4,42 ha**.

Součástí zadání územní studie je **návrh na dělení stavebních pozemků** jako podklad pro geometrický plán. Tento podklad již stanovuje přeparcelaci a vymezení stavebních pozemků včetně vymezení pozemků veřejných prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro využívání území ke stanovenému účelu - bydlení. Navržená přeparcelace umísťuje v ploše celkem 30 stavebních pozemků k bydlení a zajišťuje účelnou organizaci a hospodárné využití plochy pro stanovený hlavní účel využití.

Součástí zadání územní studie je dále **podrobná projektová dokumentace** určená pro povolení a realizaci stavby obslužných komunikací a všech inženýrských sítí situovaných do vymezených pozemků veřejných prostranství pro komunikace a inž. sítě. Tato projektová dokumentace zajišťuje napojení všech vymezených stavebních pozemků na veřejnou komunikaci a na sítě technické infrastruktury, zajišťuje bezpečnou dopravní obsluhu území, bezpečnou oddílnou likvidaci odpadních splaškových a dešťových vod včetně zadržování a zasakování srážek v místě spadu.

Územní studie respektuje všechny navrhované **dopravní a inženýrské stavební objekty**, zejména přeložku vodovodního řadu, která je situována na pozemku č.29 při jeho hranici s pozemkem č.30. Jedná se o stavební objekty místní komunikace a dešťová kanalizace, přeložky vodovodních řadů, splašková kanalizace, vodovodní přípojky.

Úkolem územní studie je podrobněji stanovit funkční a prostorové podmínky využití území zastavitelné plochy Z23 při současném respektování navržené přeparcelace 30 stavebních pozemků pro bydlení převážně v samostatných rodinných domech s možností výstavby 1 až 2 nízkopodlažních bytových domů, které dodržují max. výškovou hladinu stanovenou pro plochy BI. Studie respektuje projektově připravené stavební objekty inženýrských sítí a oblužných místních komunikací navržené v technické dokumentaci-viz podklady. Studie podrobněji rozčlení stavební pozemky na plochy pro umístění staveb pro bydlení a na plochy obytných nezastavěných zahrad tak, aby bylo dosaženo účelného využití pozemků s maximálním osluněním obytných zahrad, aby bylo minimalizováno zastínění od sousedících objektů, aby byly vytvořeny podmínky pro realizaci zástavby vytvářející kvalitní a příjemné veřejné prostranství s harmonickou uliční frontou.

A4. CHARAKTERISTIKA A STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je nezastavěná plocha luk a polí navazující na zastavěné území obce. Z jižní strany se na okraji plochy nachází objekty bydlení a občanského vybavení, na jihozápadním okraji stojí bytový dům s 8 byty o výšce 2 nadzemní podlaží (NP) a obytné podkroví (OP) vestavěné do symetrické sedlové střechy (S) s vikýři (2 NP+OP). Na západním okraji sousedí plochy Z23 se zahradami stávajících rodinných domů, na východním okraji vede komunikace silnice III/46421. Na severním okraji plochy se nachází plocha veřejné zeleně s technickou stavbou čerpací stanice tlakové kanalizace pro oddílné odvedení splaškových vod z obytné zástavby.

Tvar plochy Z23 je přibližně trojúhelníkový s rozměry cca 300 m x 150 m a výměrou necelé 4,5 ha. Plocha se rozkládá v nadmořské výšce **340-355 m n.m.**, svažitost terénu je mírná a klesá ve směru z jihozápadu na severovýchod ve spádu cca **5 %**. Ve směru klesání terénu je severovýchodním směrem z plochy stávající daleký výhled, který pro obytné území představuje krajinnou hodnotu. Proto jsou podmínky využití území ve smyslu umístění domů na pozemky, maximální výšky zástavby, tvaru a sklonu střechy, nastaveny v územní studii tak, aby byl výhled ve směru spádu stávajícího terénu (ST) pokud možno co nejlépe zachován i po realizaci navržené zástavby.

A5. ŠIRŠÍ VAZBY NA OKOLÍ

Jedná se o území situované v centru obce Bílov cca 300 m od obecního úřadu, základní a mateřské školy, místní knihovny, kostela Sv.Vavřince. Území je dostupné po stávajících místních komunikacích ze silnic procházejících obcí. Napojení na dálkové trasy zajišťují silnice II. třídy č. 647 a 464 situované severně od řešeného území. Po jižním okraji řešeného území prochází značená turistická trasa (zelená) ve směru od zámku ve Studénce přes rozhlednu Kanihůra v Bílově do lokality Hubleska směr Bílovec. Trasa vede v části v souběhu se značenou cyklotrasou 6039 Radegast Slezsko procházející obcí Bílov, na jihovýchodním okraji je postaven turistický přístřešek.

Základní občanská vybavenost je dostupná v centru obce (obchod s potravinami, restaurace). Funkci obce s rozšířenou působností (ORP) vykonává Město Bílovec vzdálené cca 2,5 km. Obec je obsluhována autobusovou hromadnou osobní dopravou, nejbližší zastávka Bílov-střed se nachází cca 150 m od jihovýchodního okraje lokality.

A6. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Údaje o stavu i návrhu dopravní a technické infrastruktury jsou převzaty z podrobné projektové dokumentace (viz podklady) zpracované pro řešené území k zajištění dopravní obsluhy a zasíťování území pro stavební připravenost obytné zástavby. Energetické a vodohospodářské bilance včetně návrhu napojení na inženýrské sítě nejsou předmětem této územní studie, jsou řešeny v projektové dokumentaci jednotlivých stavebních objektů. Z datové části územně analytických podkladů ORP Bílovec jsou prověřeny limity využití území, do řešeného území nezasahují žádné limity omezující obytnou výstavbu. Ve výkresech je zakreslen stav technické infrastruktury dle výše uvedených podkladů podle relevantnosti poskytnutých dat.

Navrhované dopravní řešení a napojení stavebních pozemků bylo předáno obci jako podklad, který bude územní studie v celém rozsahu respektovat a který bude do návrhu podrobnější funkční a prostorové regulace území zapracován. Vlastníkem a správcem nové komunikace bude obec, trasy nově budovaných veřejných řadů a inženýrských sítí budou předány do správy stávajícím správcům.

B. NÁVRH

B1. CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Hlavním cílem územní studie je:

_podrobněji stanovit funkční a prostorové podmínky využití území zastavitelné plochy Z23 při současném respektování navržené přeparcelace;

_respektovat v návrhu projektově připravené stavební objekty inženýrských sítí a obslužných místních komunikací navržené v technické dokumentaci;

_navrhnout bydlení převážně v samostatných rodinných domech s možností výstavby 1 až 2 nízkopodlažních bytových domů navazujících na pozemek stávajícího bytového domu, při dodržení maximální výškové hladiny stanovené pro plochy BI na nejvýše 3 nadzemní podlaží včetně případného podkroví nebo nejvýše 2 nadzemní podlaží plus obytnou výstavbu do podkroví šikmé střechy;

_podrobněji rozčlenit stavební pozemky na plochy pro umístění staveb pro bydlení a na plochy obytných nezastavěných zahrad tak, aby bylo dosaženo účelného využití pozemků s maximálním osluněním obytných zahrad s minimalizací rizika zastínění od sousedících staveb;

_vytvořit podmínky pro realizaci obytné zástavby vytvářející kvalitní a příjemné veřejné prostranství nové ulice;

_zachovat co nejlépe stávající výhled z území ve směru spádu stávajícího terénu i po realizaci navržené zástavby (například alespoň z horních podlaží a z obytných podkroví staveb pro bydlení);

_navrhnout pro obytnou zástavbu různé objemové typy objektů lišících se maximálně přípustným počtem podlaží a max. výškou hřebene střechy nad úroveň stávajícího terénu;

_navrhnout přípustné tvarosloví objektů pro bydlení včetně rozmezí tvaru a sklonu střechy včetně vytvoření podmínek pro stavební a materiálovou jednotu nové obytné zástavby.

Účelem územní studie je poskytnout podrobnější podklad pro rozhodování o změnách v území, zejména při umístění a povolování staveb pro bydlení v novém obytném území obce tak, aby bylo dosaženo vytvoření kvalitního, účelného a harmonického prostředí v nové obytné lokalitě. Schválená územní studie se stane po zaevidování do registru územně plánovací činnosti podrobnějším podkladem pro rozhodování o změnách v území. Pro rozhodování v území budou platit podmínky stanovené jak územním plánem tak i podrobnější podmínky stanovené územní studií.

B2. HLAVNÍ ZÁSADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Prostorová regulace se týká podrobnějšího členění stavebních pozemků na plochy určené k umístění stavby pro bydlení (rodinného příp. bytového domu) a na plochy nezastavěných zahrad. Prvky prostorové regulace jsou **uliční čára, stavební čára**, v případě pozemků orientovaných k ulici v jiném než pravém úhlu **stavební bod**.

Cílem regulace je účelné využití stavebních pozemků s maximalizací možnosti využití k jihu orientované nezastavěné zahrady, s omezením nežádoucího stínění pozemku od sousedních staveb, vytvoření jednotně působícího veřejného prostranství.

Prvky prostorové regulace jsou znázorněny graficky ve výkrese a ve výkresové legendě takto:

- a) uliční čára (vymezuje veřejné prostranství pro komunikaci, inž. sítě a veřejnou zeleň)
- b) stavební čára pevná (nastavuje podmínky pro vytvoření jednotného uličního prostoru a pro účelné využití zahrad)
- c) stavební bod pevný (nastavuje podmínky pro vytvoření jednotného uličního prostoru a pro účelné využití zahrad)
- d) stavební čára maximální (nastavuje podmínky pro dodržení optimálního odstupu sousedních staveb pro bydlení a pro účelné využití zahrad)
- e) klidová část zahrad (vymezuje nezastavitelnou část pozemku, kde nelze umístit obytné stavby)
- f) regulace staveb

a) ULIČNÍ ČÁRA

Uliční čára vymezuje **plochy veřejných prostranství**. Plochy veřejných prostranství jsou určeny k umístění obslužné **komunikace, inženýrských sítí, veřejné zeleně**.

Veřejná prostranství pro komunikace jsou zpravidla veřejně přístupné uliční prostory zajišťující především dopravní a technickou obsluhu řešeného území. Tyto plochy zahrnují jak **plochy zpevněné** obsahující např. komunikace pro motorová vozidla a pro pěší, parkovací stání, výhýbny, manipulační a speciální plochy, tak **plochy nezpevněné** obsahující např. dopravní zeleň včetně svislého dopravního značení, stožáry veřejného osvětlení, povrchové příkopy pro zachycení dešťové vody z komunikací, případně keřovou nebo stromovou zeleň, příležitostná kontejnerová stanoviště na velkoobjemový odpad, apod.). Podzemní vedení inženýrských sítí včetně retenčních nádrží a zasakování dešťové vody jsou taktéž umísťovány v nezpevněných plochách travnaté zeleně.

Veřejná prostranství pro komunikace je v územní studii navrženo v souladu s podklady dle podrobné projektové dokumentace v šířce **10,5 m**. Návrh odpovídá charakteru obytné zástavby s dopravní obsluhou prostřednictvím obousměrné jednopruhové vozidlové komunikace se smíšeným provozem vozidel a pěších, parkovacím pruhem, výhýbnami. Odvodnění veřejného prostranství je do oddílné kanalizace se zadržováním a zasakováním srážkových vod mimo řešené území v plochách veřejné zeleně.

Uliční čára vymezuje směrem do ulice plochu veřejného prostranství pro komunikace a sítě, směrem do zeleně plochu veřejného prostranství pro veřejnou zeleň. Uliční čára je současně budoucí hranicí stavebních pozemků. Při umísťování oplocení zahrad vymezených stavebních pozemků **nesmí** být tímto oplocením funkce veřejného prostranství pro komunikace a sítě ohrožena nebo snížena.

Veřejná prostranství pro zeleň jsou navržena v souladu s požadavkem §7, vyhl. č.501/2006 Sb., Navrženy jsou plochy veřejné zeleně ve veřejně přístupných plochách podél komunikace silnice III/46421, a to přednostně na pozemcích ve vlastnictví obce. Záměrem obce je zde vysadit keřovou a stromovou zeleň pro optické odclonění provozu na silnici vzhledem k zahradám navržených rodinných domů. Celkem je takto navrženo v pruhu podél silnice cca **3 555 m²** veřejných prostranství zeleně.

Plochy veřejných prostranství pro veřejnou zeleň musejí odpovídat požadavku odvozenému výpočtovým koeficientem z ustanovení výše citované vyhlášky. Koeficient je vypočten z poměru plochy nezbytného veřejného prostranství zeleně a plochy zastavitelné takto: na každé **2 ha** zastavitelné plochy = 20 000 m² se vyžaduje vymezení min. **1 000 m²** veřejných prostranství zeleně; $1\ 000 / 20\ 000 =$ koeficient **0,05**. Rozloha řešené lokality je **44,2 ha**, tj. $44\ 200\ m^2 \times 0,05 =$ min.

výměra veřejných prostranství zeleně dle ustanovení výše uvedené vyhlášky je cca **2 210 m²**.

Navržená výměra cca **3 555 m²** plochy veřejného prostranství v pruhu podél silnice III/46421 tuto výpočtovou minimální výměru přesahuje o cca 1 345 m² - je tedy dostačující.

Návrh veřejné zeleně pro krátkodobou rekreaci obyvatel řešené lokality (dětská hřiště, sportoviště, parky, ap.) nemá v tomto případě význam, jelikož v dosahu řešené lokality je dostatek dostupných nezastavěných ploch vhodných pro rekreační účely, např. okolní plochy krajinné zeleně, sportovní rekreační vybavení školy a školky, sportovní hala, atd.

b) STAVEBNÍ ČÁRA PEVNÁ

Stavební čára pevná nastavuje podmínky pro vytvoření jednotného uličního prostoru a pro účelné využití zahrad tak, že určuje **pevné umístění staveb hlavních** v plochách bydlení, a to jak vzhledem k plochám veřejných prostranství (vzdálenost od uliční čáry je 5 m), tak vzhledem k sousedním stavebním pozemkům (vzdálenost od severní hranice stavebních pozemků je 3 m).

Stavební čára pevná je stanovena ve vzdálenosti **5 m** od uliční čáry a 3 m od severní hranice stavebního pozemku jako pevná hranice pro umístění staveb hlavních s převažující funkcí bydlení. To znamená, že na stavební čáru pevnou, resp. do průsečíku dvou kolmých stavebních čar pevných, musejí být umístěny hlavní vstupní fasády rodinných domů orientované do veřejného prostranství pro komunikace.

Stavební čára pevná platí pro stavbu hlavní s převažující funkcí bydlení.

Pro pro ostatní stavby vedlejší, doplňkové a další specifikované dále, platí stavební čára pevná jako stavební čára maximální, tj. jako nepřekročitelná hranice vzhledem k veřejnému prostranství nebo k sousedním stavebním pozemkům. Tzn., že stavby s potenciálně rušivým provozem jako např. sklady, dílny, ateliéry, prodejny atd., dále stavby pobytové jako např. zahradní domky a chaty, stavby sloužící odstavení nebo parkování vozidla jako např. garáže, parkovací přístřešky, atd., a to samostatné nebo stavebně spojené se stavbou hlavní, je možno umístit na stavebním pozemku pouze v prostoru vymezeném stavebními čarami a mimo vymezenou klidovou část zahrad.

Stavby s nerušivým provozem, stavby nepobytové a stavby nesloužící odstavení a parkování vozidla, jako např. chatky pro uskladnění úrody a zahradního nářadí, stavby otevřených zahradních přístřešků, altánů, pergol, zahradních grilů, bazénů, dětských domečků, prolézaček, skluzavek, trampolín, skleníků, apod. je možno umístit i v klidové části zahrad.

Stavební čára pevná takto vytváří podmínky pro prostorové vymezení veřejného uličního prostoru fasádami domů a pro umístění domu blíže k severní hranici stavebního pozemku. Mimo jiné také umožňuje odstavení osobního automobilu před fasádou domu na vlastním pozemku bez toho, aniž by odstavený automobil zasahoval do veřejného prostranství pro komunikace.

Maximální hloubka zastavění stavebních pozemků směrem do zahrad je územní studií omezena na max. **20 m** - viz klidová část zahrad. Tím je minimalizováno riziko narušení klidové obytné funkce zahrady negativními vlivy ze sousedních pozemků (např. pohledové soukromí, hluk).

c) STAVEBNÍ BOD PEVNÝ

Stavební bod pevný je variantou stavební čáry pevné, která je použita pouze na pozemky, které jsou vymezeny kolmo k ose komunikace nové ulice (označeny č. 1 - 22). U pozemků, které jsou vymezeny v jiném než pravém úhlu k ose komunikace v nové ulici je použitý pevný stavební bod, jehož funkce je obdobná, jako u stavební čáry pevné, tj. nastavuje podmínky pro vytvoření jednotného uličního prostoru tak, že určuje **pevné umístění staveb hlavních** v plochách bydlení vzhledem k plochám veřejných prostranství.

Stavební bod pevný je rovněž stanoven ve vzdálenosti **5 m** od uliční čáry a **3 m** od severní hranice stavebního pozemku jako pevný bod pro umístění nároží staveb hlavních s převažující funkcí bydlení. To znamená, že na stavební bod pevný musejí být umístěna nároží hlavní vstupní fasády rodinných domů orientované do veřejného prostranství pro komunikace.

Stavební bod pevný platí pro stavbu hlavní s převažující funkcí bydlení.

Pro ostatní stavby vedlejší, doplňkové a další přípustné v ploše BI se stavební bod pevný nepoužije, použijí se ostatní prvky prostorové regulace (stavební čára maximální, klidová část zahrad,

další prvky).

Stavební bod pevný takto vytváří podmínky pro prostorové vymezení veřejného uličního prostoru fasádami domů a pro umístění domu co nejbližší k severní hranici stavebního pozemku; současně dává oproti pevné stavební čáře možnost volby orientace stavby hlavní na pozemku, a to buď kolmo k podélné ose ulice nebo rovnoběžně s hranicí pozemku, která vzhledem k ose ulice není kolmá.

d) STAVEBNÍ ČÁRA MAXIMÁLNÍ

Stavební čára maximální nastavuje podmínky pro **pro dodržení optimálního odstupu sousedních staveb pro bydlení a pro účelné využití zahrad** tak, že určuje minimální odstup **staveb hlavních** v plochách bydlení vzhledem k jižní hranici stavebního pozemku. Stavební čára maximální je stanovena ve vzdálenosti min. **5 m** a max. **10 m** od jižní hranice stavebního pozemku jako nepřekročitelný limit pro umístění staveb hlavních s převážující funkcí bydlení. To znamená, že stavba domu nemůže stavební čáru maximální překročit, může však být umístěna od čáry dále, nedosahovat až k ní. Cílem regulace je zajištění dostatečného odstupu sousedních staveb pro bydlení, a to alespoň ve vzdálenosti **8 m**.

Stavební čára maximální platí nejen pro stavbu hlavní s převážující funkcí bydlení, ale i pro ostatní stavby vedlejší, doplňkové a další specifikované dále, přípustné v ploše BI, tj. jako nepřekročitelná hranice vzhledem k sousedním stavebním pozemkům. Tzn., že stavby s potenciálně rušivým provozem jako např. sklady, dílny, ateliéry, prodejny atd., dále stavby pobytové jako např. zahradní domky a chaty, stavby sloužící odstavení nebo parkování vozidla jako např. garáže, parkovací přístřešky, atd., a to samostatně nebo stavebně spojené se stavbou hlavní, **je možno umístit na stavebním pozemku pouze v prostoru vymezeném stavebními čarami a mimo vymezenou klidovou část zahrad.**

Stavby s nerušivým provozem, stavby nepobytové a stavby nesloužící odstavení a parkování vozidla, jako např. chatky a domky pro uskladnění úrody a zahradního nářadí, stavby otevřených zahradních přístřešků, altánů, pergol, zahradních grilů, bazénů, dětských domečků, prolézaček, skluzavek, trampolín, skleníků, apod. je možno umístit i v klidové části zahrad.

Stavební čára maximální takto vytváří podmínky pro účelné využití zahrad zejména pro zachování hodnotné klidové části zahrad nerušené hlučnými nebo jinak obtěžujícími činnostmi, dále pro zachování optimálního odstupu sousedních staveb pro bydlení ve vzdálenosti alespoň 8 m.

e) KLIDOVÁ ČÁST ZAHRAD

Klidová část zahrad vymezuje nezastavitelnou část pozemku domu zpravidla ve vzdálenosti **20 m** od stavební čáry pevné, resp. zpravidla ve vzdálenosti **25 m** od uliční čáry. Pro pozemek bytového domu je klidová část zahrad vymezena odlišně s ohledem na jinou předpokládanou typologii stavby.

V klidové části zahrad rodinných domů nelze umístit stavby hlavní, tj. stavby s převážující funkcí bydlení a dále ostatní stavby vedlejší, doplňkové a další přípustné v ploše BI, např. stavby s potenciálně rušivým provozem (např. sklady, dílny, ateliéry, prodejny atd.), stavby pobytové (např. zahradní domky a chaty), stavby sloužící odstavení nebo parkování vozidla (např. garáže, parkovací přístřešky, atd.), a to jak samostatně tak i stavebně spojené se stavbou hlavní.

Tyto výše uvedené stavby je možno umístit na stavebním pozemku pouze v prostoru vymezeném stavebními čarami a mimo vymezenou klidovou část zahrad.

Stavby s nerušivým provozem, stavby nepobytové a stavby nesloužící odstavení a parkování vozidla, jako např. chatky a domky pro uskladnění úrody a zahradního nářadí, stavby otevřených zahradních přístřešků, altánů, pergol, zahradních grilů, bazénů, dětských domečků, prolézaček, skluzavek, trampolín, skleníků, apod. **je možno umístit i v klidové části zahrad.**

Tím je minimalizováno riziko narušení klidové obytné funkce zahrady negativními vlivy ze sousedních pozemků (např. pohledové soukromí, hluk, narušená pohoda bydlení, apod.).

f) REGULACE STAVEB

Regulace umístění staveb na pozemku je stanovena výše popsanými regulačními prvky uliční čáry, stavební čáry pevné a pevného stavebního bodu, stavební čáry maximální, klidové (nezastavitelné) části zahrad. Tyto regulační prvky mají za cíl především zajistit vznik kvalitního veřejného prostranství ulice, zamezit rušivým vlivům mezi sousedními stavbami (např. od zastínění, nežádoucích pohledů, zvýšené hlučnosti, ap.), zajistit co nejlepší využitelnost zahrady tj. minimalizovat severní zastíněnou část zahrady, maximalizovat jižní osluněnou část zahrady, ponechat nezastavěnou klidovou část zahrady. Výsledkem regulace by měla být ničím nerušená pohoda bydlení při dodržení optimálních odstupů sousedních staveb alespoň 8 m.

Aby uvedená prostorová regulace měla požadovaný efekt, je nutno sjednotit výškovou hladinu jednotlivých typologicky shodných domů, včetně tvaru a sklonu střechy a stanovení jednotného způsobu měření nejvyšší výšky domu nad terénem.

Ve výsledku by měli mít všichni stavebníci i při dodržení všech regulačních prvků a omezení určitou volnost při konkrétním umístění a navrhování stavby svého domu.

Regulace staveb je přehledně zobrazena ve výkresech:

1.1 Hlavní výkres - Situace - Varianta 1, 1:1 000

1.2 Vzorový řez uličním prostorem A-A', B-B' - Varianta 1, 1:500.

1. TVAR A SKLON STŘECHY, ORIENTACE NA POZEMKU

Umístění domu na pozemku je regulováno prvky prostorové regulace, které jsou popsány v předchozích kapitolách. Zde je navíc stanovena podmínka **orientace domu na pozemku** vzhledem ke světovým stranám a ke hřebeni střechy.

Za **hřeben střechy** se pro účel této územní studie považuje nejvyšší část konstrukce sedlové, valbové nebo pultové střechy, včetně případných vikýřů, mansard apod. Do výšky střechy se nezapočítávají konstrukce komínů, antén apod.

Sedlová nebo valbová střecha domu **musí být symetrická** vzhledem ke hřebeni. Určitá míra objemové symetrie a celkové střízlivé tvarové jednoduchosti je požadována pro všechny typy střech (omezit nebo vyloučit různá tvarová prolamování, vikýře, apod.). Pultová střecha má závazně stanovenou orientaci hřebene na stavebním pozemku tak, aby **nejvyšší část střechy (hřeben) byla orientována na jižní stranu pozemku**. Z toho vyplývá, že nižší část střechy bude orientován na severní stranu stavebního pozemku. Důvodem pro závaznou severo - jižní orientaci pultové střechy domu je omezení zastínění stavebního pozemku a obytné části zahrady sousedním domem ze slunečné - jižní strany. U sedlové střechy není severo - jižní orientaci účelné stanovovat, jelikož je závazně stanovena jejich osová symetrie.

Závazně je stanovena **kolmá orientace hřebene střechy domu vzhledem k podélné ose veřejného prostranství** s komunikací. Hřeben střechy domu musí být na pozemcích č. 1 - 22 a 29 - 30 vzhledem k podélné ose ulice orientován kolmo, na pozemcích č. 23 - 28 také kolmo nebo jen s mírnou odchylkou od pravého úhlu. Kolmá orientace hřebene střechy je vyžadována na pozemcích orientovaných k ulici kolmo; mírná odchylka od pravého úhlu hřebene střechy vzhledem k ulici je přípustná jen na pozemcích orientovaných k ulici v jiném, než pravém úhlu.

Sklony střech jsou stanoveny pro zvolený typ konstrukce takto:

Pro **pultové** střechy, které mají jednotný většinou mírnější spád, je za optimální sklon považováno cca **15°**.

Pro **sedlové a valbové** střechy, které **neobsahují** obytnou vestavbu do podkroví (označeno **S**), je za optimální sklon považováno cca **30°**.

Pro **sedlové a valbové** střechy, které **umožňují** obytnou vestavbu do podkroví (označeno **OP**), je za optimální sklon považováno cca **45°**.

Nejsou přípustné tzv. ploché střechy.

2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA A PODLAŽNOST DOMU

V řešeném území je jako jedna z hodnot spatřován výhled do okolní krajiny. Vzhledem k přirozenému spádu terénu od jihozápadu k severovýchodu ve sklonu cca 5% je snaha omezit výšku a podlažnost jednotlivých typů staveb tak, aby si ve výhledu do krajiny vzájemně nepřekážely. Proto jsou navrženy tři různé skupiny objektů pro bydlení se stanovenou maximální podlažností a z ní odvozenou maximální výškou hřebene střechy nad stávajícím terénem.

Pro zjednodušení lze rozdělit **výškové skupiny** objektů pro bydlení na stavby / typy domů:

_ **bungalow** (jednopodlažní) rodinný dům s výškou max. **6,5 m**

_ **dvoupodlažní** rodinný dům s výškou max. **9,5 m**

_ **třípodlažní** rodinný dům a nebo bytový dům s výškou max. **13,5 m**,

příčemž do počtu podlaží jednotlivých typů staveb je zahrnuta i případná konstrukce střechy objektu, ať již se jedná o střechu bez využitelného obytného podkroví (označení **S**) nebo střechu s obytnou vestavbou do podkroví (označení **OP**). Tím je zajištěn soulad s územním plánem, který stanovuje maximální výšku v ploše Z23 na tři nadzemní podlaží včetně případného podkroví (nebo 2 NP a obytné podkroví).

V situaci jsou jednotlivé stavební pozemky očíslovány čísly 1 - 30 s tím, že každý stavební pozemek je přiřazen do jedné z výškových skupin objektů pro bydlení. Zařazení stavebních pozemků do skupin je nutno dodržet, jelikož vychází z místních podmínek území, tj. ze stávajícího výškového uspořádání terénu. Zařazení stavebních pozemků:

č. 1 - 13 do skupiny bungalow (jednopodlažní) rodinný dům s výškou max. 6,5 m

č. 14 - 23 do skupiny dvoupodlažní rodinný dům s výškou max. 9,5 m

č. 24 - 27 do skupiny třípodlažní rodinný dům s výškou max. 13,5 m,

č. 28 - 30 do skupiny třípodlažní bytový dům s výškou max. 13,5 m.

Předpokladem pro dodržení stanovené výšky domů je jednotný způsob měření výšky. Udané maximální parametry výšky domu jsou vztaženy na výšku hřebene střechy nad **stávajícím terénem** (označeno **ST**). Případné násypy upraveného terénu (označeno **UT**) nemají na stanovení výšky domu žádný vliv, tzn. případný terénní násyp - **terénní úpravy se do stanovené výšky domu započítávají také**.

3. TYPOLOGIE DOMU, VÝŠKA OPLOCENÍ – CHARAKTER ZÁSTAVBY

Kromě výše stanovených regulačních prvků je charakter ulice dán dalšími parametry, které jsou závislé na materiálovém a designovém ztvárnění jednotlivých konstrukcí utvářejících veřejné prostranství. Jedná se o architektonický návrh samotného domu, oplocení, výsadbu, které všechny závisejí na vkusu a estetických měřítkách každého stavebníka.

Pro sjednocení charakteru zástavby jsou závazně stanoveny požadavky na **maximální výšku oplocení** směrem do veřejného prostranství, a to **1,6 m** od terénu v niveletě umístěvaného oplocení na hranici veřejného prostranství vymezeného uliční čarou. Do stanovené výšky 1,6 m oplocení se započítávají jak plotové výplně, tak i nosné či výplňové konstrukce zděných či montovaných podezdívek.

Pro docílení harmonického **charakteru zástavby** se závazně stanovuje **materiálová jednotota** vnějšího povrchového zpracování obvodových konstrukcí domu ve vzhledu **zděná stěna s omítkou**. Tento designový vzhled je v současné době nejčastěji používaným stavebním systémem pracujícím s různými formami zdících a zateplovacích materiálů. Stanovené materiálové sjednocení fasádních konstrukcí dovoluje stavebníkům osobitě zpracovat vlastní návrh domu, přitom vytváří podmínky pro žádoucí koncepční ukázněnost a harmonické působení uličního veřejného prostoru.

Cílem této materiálové regulace je zamezení vzniku designových ojedinelostí, které se do místního prostředí nehodí a které by působily příliš extravagantně nebo nemístně, jako např. repliky roubených stavení, variace na lidové dřevěnky nebo kanadské sruby či hrázděné stavby, s patrnými dřevěnými konstrukcemi na fasádě viditelné z veřejného prostranství ulice.

4. BYTOVÉ DOMY

Pro stavební pozemky č. 28 - 30 byl požadován návrh bydlení v bytových domech splňujících parametry rodinného bydlení. Pozemky č. 28 - 30 jsou vybrány pro tento typ bydlení z důvodu vhodné návaznosti na stávající bytový dům, který je situován v koncepční shodě s výše stanovenými regulačními prvky. Stávající bytový dům má k dispozici vlastní parkoviště, garáže a pozemek oplocené zahrady.

V rámci územní studie bylo zpracováno a prověřeno pět variant umístění dvou bytových domů, preferovaná varianta je zakreslena ve výkrese *1.1 Hlavní výkres - Situace - Varianta 1*, kde jsou stanoveny regulační prvky vyhovující i pro variantu 3. Ostatní varianty 2, 4, 5 nejsou doporučovány - viz dále tabulka vyhodnocení variant bytových domů.

Každá z pěti variant návrhu bytových domů je přehledně zpracována ve výkresech (X=číslo varianty):

X.3 Bytový dům - Situace - Varianta X

X.4 Bytový dům - Řez C - C' - Varianta X

Navržené bytové domy vyhovují podmínkám územního plánu, jsou zařazeny do stejné výškové skupiny jako nejvyšší rodinné domy v řešeném území, tj. do skupiny max. třípodlažní dům s výškou max. 13,5 m hřebene střechy nad stávajícím terénem. Regulace tvaru a sklonu střech včetně orientace hřebene střechy ke světovým stranám, materiálové sjednocení obvodových stěn domu a další regulační prvky jsou stejné jako pro stavby rodinných domů.

V případě, že k realizaci bytových domů z jakéhokoliv důvodu nedojde, je možno stavební pozemky č. 28 - 30 využít pro individuální rodinné domy ze stejné výškové skupiny v řešeném území, tj. do skupiny max. třípodlažní dům s výškou max. 13,5 m hřebene střechy nad stávajícím terénem.

TABULKA VYHODNOCENÍ VARIANT BYTOVÝCH DOMŮ

var.	Doporučeno - výhody	Nedoporučeno - problémy
1	-BD situovány na pozemku č.29, nepřekázejí ve výhledu stávajícím RD na západním okraji -BD na pozemku č.29 mají dostatečný odstup od RD č.27 -pozemek č.30 je celý věnován zahradě , která je vhodně orientována jižním směrem a navazuje na stávající zahradu sousedního BD, čímž je vytvořena osluněná plocha zeleně -pozemek č. 28 je celý pro parkoviště se stromy , je orientováno na sever , což je lepší ochrana před letním přehříváním zpevněných ploch	
2	- BD situovány na pozemku č.29 stejně jako varianta 1, nepřekázejí stávajícím RD a mají dostatečný odstup od RD č.27	-pozemek č.30 je celý věnován parkovišti , se stromy , kde je ale nevhodně orientováno jižním směrem (hrozí letní přehřívání) -pozemek č. 28 je celý pro zahradu , která je však méně vhodně orientována na sever
3	- BD situovány na pozemku č.29 stejně jako varianta 1 a 2, nepřekázejí stávajícím RD a mají dostatečný odstup od RD č.27 -pozemek č.30 i č.28 jsou celé věnovány pro zahradu , která je orientována jak na sever tak i na jih , kde navazuje na stávající zahradu sousedního BD, čímž je vytvořena souvislejší plocha zeleně -místo terénního parkování pro obyvatele BD je navrženo podzemní parkoviště v suterénu BD	-vyšší realizační náklady z důvodu podzemního parkování
4	- BD situovány na pozemku č.30, nepřekázejí stávajícím RD a mají dostatečný odstup od RD č.27 -pozemek č. 29 je celý pro parkoviště se stromy , je orientováno na sever , což je dobrá ochrana před letním přehříváním zpevněných ploch -pozemek č. 28 je celý pro zahradu , která je sice na severní straně domu, ale je zastíněná od jihu jen stromy z parkoviště	-obyvatelé BD nemají výhled z oken bytů na své zahrádky, směrem k jihu se dívají na zahrádky sousedního stávajícího BD -přístup do zahrádek je přes parkoviště
5	- BD situovány na pozemku č.28 a 30 samostatně a vytvářejí vnitřní nádvoří s parkovištěm a se stromy	-BD na pozemku č.28 může překážet a stínit stávajícímu RD, je menší odstup i od RD č.27 -pozemek č. 29 je celý pro parkoviště se stromy uvnitř domovního nádvoří - nebezpečí hluku -BD nemají žádné plochy pro zahrádky

Všechny návrhy BD respektují trasu přeložky vodovodního řadu, která je situována na jižním okraji pozemku č.29 při hranici s pozemkem č. 30. Trasa je již projednaná a schválená správce vodovodního řadu pro veřejnou potřebu.

Závěr vyhodnocení variant bytových domů:

Pro realizaci bytových domů na pozemcích č. 28-29-30 je **doporučena varianta č.1** případně varianta **č.3**. V obou doporučených variantách jsou dva bytové domy (každý s 8 byty) stavebně spojené do jednoho objektu a situované na pozemku č.29. Ostatní varianty č.2, 4, 5 mají nevýhody z hlediska účelného využití ploch-viz důvody v tabulce. Ve výkrese *1.1 Hlavní výkres - Situace - Varianta 1, 1:1 000* je zobrazena nejvýhodnější varianta č.1, na kterou jsou nastaveny regulační prvky - především stavební čáry - vyhovující také variantě č.3.

B4. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Dopravní řešení je převzato ze zpracované projektové dokumentace - viz podklady.

Ve veřejných prostranstvích jsou navrženy místní obslužné komunikace obousměrné, jednopruhové, s šířkou zpevněné plochy **3,6 m** opatřené výhýbnami pro bezpečné míjení protijedoucích vozidel. Ke komunikaci vždy přiléhá parkovací pruh pro podélná stání osobních vozidel v šířce zpevn. plochy **2 m**.

a) KONTEJNEROVÁ STANOVIŠTĚ

Pro likvidaci komunálního odpadu bude použito stávajícího systému sběru a třídění odpadů v obci. V území nejsou vymezeny konkrétní plochy pro stanoviště nádob na tříděný nebo velkoobjemový odpad, bioodpad, apod. Pro odpadové nádoby k ukládání komunálního odpadu včetně tříděného budou užívány stávající plochy situované mimo řešené území, případně budou situovány namísto podélného parkovacího stání na vhodných místech ve veřejném prostranství.

Stanoviště pro sezónní bio odpad ze zahrad nebo časově omezené přistavení velkoobjemového kontejneru či pojízdné sběrný nebezpečného odpadu bude prováděno dle stávajícího harmonogramu obce.

B5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Navržené sítě technické infrastruktury jsou převzaty z podrobné projektové dokumentace - viz podklady. Nové řady a sítě jsou přednostně vedeny ve veřejných prostranstvích v souběhu s komunikacemi. Navržená přeložka vodovodního řadu je situována mezi stavebními pozemky č. 29 a 30 a je návrhem územní studie respektována při umístění bytových domů na pozemky č. 28 - 29 - 30.

Pro všechny stavební pozemky jsou navržena nezbytná připojení na vodovodní řad, na oddílnou splaškovou kanalizaci odvádějící odpadní vody na centrální obecní čistírnu odpadních vod, na dešťovou kanalizaci opatřenou vícestupňovým zádržným a zasakovacím zařízením s regulovaným odtokem, na kabelové rozvody NN elektrické energie.

Plynofikace ani telekomunikační rozvody nejsou v území projektově řešeny a navrhovány, předpokládá se vytápění ekologickými nebo obnovitelnými zdroji energie v kombinaci s kvalitním nízkoeneregtickým způsobem výstavby domů. Pevné telekomunikační rozvody nejsou vzhledem k dostupnosti bezdrátového připojení uvažovány.

B6. BILANCE NÁRŮSTU POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Max. podlažnost stavba _typ domu č. označení domu / pozemku max.výška hřebene střechy od ST (m)	počet domů	bilanční počet bytů na 1 dům	bilanční počet bytů celkem	bilanční počet obyvatel na 1 byt	bilanční počet ekvivalentních obyvatel (EO) celkem
1NP + S samostatné rodinné domy _typ bungalow (jednopodlažní) č.1 – 13 max. 6,5 m	13	1	13	4	52
2NP + S / 1NP + OP samostatné rodinné domy _typ dvoupodlažní č.14 – 23 max. 9,5 m	10	1	10	4	40
3NP + S / 2NP + OP samostatné rodinné domy _typ třípodlažní č.24 – 27 max. 13,5 m	4	1,25	5	4	20
3NP + S / 2NP + OP bytové domy _typ třípodlažní č.28 – 30 max. 13,5 m	2	8	16	1,5	24
CELKEM	29	---	44	---	136

Vysvětlivky:

ST – stávající terén

UT – upravený terén

NP – nadzemní podlaží

OP – střecha se sklonem umožňujícím obytnou vestavbu do podkroví

S – střecha se sklonem bez prostorové možnosti obytné vestavby do podkroví

sklon šikmé střechy pultové do cca **15°**

sklon šikmé střechy sedlové nebo valbové **do cca 30°** pro střechy typu (**S**), tj. bez prostorové možnosti obytné vestavby do podkroví

sklon šikmé střechy sedlové nebo valbové **do cca 45°** pro střechy typu (**OP**) umožňující obytnou vestavbu do podkroví

V Ostravě, 06/2018