

4. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

A) ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A JEJÍ PROJEDNÁNÍ

Lokalita je určena pro rozvoj individuálního bydlení v rodinných domech. US vymezuje plochy určené pro výstavbu rodinných domů, rezervní plochu pro výstavbu objektu občanské vybavenosti a plochy veřejných prostranství, které jsou dále rozděleny na plochy pro výstavbu obytných ulic, plochy pro výstavbu průsečné křižovatky se silnicí III/4774 a chodníku podél silnice III/4774 a plochy pro veřejnou zeleň. Navržené rozvržení nových ploch respektuje stávající limity využití území popsané v kapitole 2 B).

V koncepční fázi US byly zpracovány 3 varianty řešení označené č.1 – č.3 (viz dokladová část), z nichž byla na 1.projednání se Zastupitelstvem obce konaném dne 13.10.2015 na Obecním úřadě v Nošovicích vybrána varianta č.1 k dalšímu zpracování a předložení vlastníkům dotčených parcel v řešeném území (viz záznamy z projednání v dokladové části).

Vybraná varianta č.1 byla dopracována do finální podoby této územní studie a předložena vlastníkům pozemků na informační schůzce za přítomnosti Zastupitelstva obce Nošovice dne 24.11.2015. Přítomní vlastníci pozemků vzali návrh řešení územní studie na vědomí (viz dokladová část – Záznam ze 4.projednání). V 10denní lhůtě nepodali vlastníci pozemků žádné námítky vůči předloženému návrhu řešení.

B) URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Návrh urbanistického řešení respektuje podélný charakter řešeného území. Nová komunikační síť bude tvořena obytnými ulicemi (viz kapitola 6) s hlavním příjezdem do lokality z nové průsečné křižovatky se silnicí III/4774. Vedlejší příjezd do lokality bude možný z místní účelové komunikace v jihovýchodním rohu řešeného území nedaleko stávajícího mostu přes potok Osiník. Nová veřejná prostranství jsou vymezena uličními čarami. Navržené vnější plochy vymezené uličními čarami jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, u silnice III/4774 je vymezena rezervní plocha pro výstavbu objektu občanské vybavenosti.

Nové rodinné domy budou řazeny podél stanovených stavebních čar (zpravidla rovnoběžných s uličními čarami) v rovnoměrných vzájemných odstupech. Přibližně stejné vzdálenosti mezi rodinnými domy budou dodrženy vždy v celé řadě na jedné straně nové obytné ulice. V řešeném území je navrženo **48 rodinných domů**, z toho jsou 2 rodinné domy navrženy na rezervní ploše pro výstavbu objektu občanské vybavenosti (viz též text níže). Jedná se o optimální počet rodinných domů v lokalitě z hlediska urbanistického i ekonomického. Počet rodinných domů je doporučený. Průměrná velikost jedné parcely je **861 m²**. Návrh zástavby ploch pro výstavbu rodinných domů je podřízen v západní a východní části řešeného území stávajícím i navrhovaným limitům využití území. V západní části lokality návrh respektuje stávající ochranné pásmo vzdušného vedení vysokého napětí. Ostatní stávající inženýrské sítě vedou v doporučeném hlukovém pásmu silnice III/4774, ve kterém rovněž není navržena výstavba rodinných domů. Nový objekt občanské vybavenosti může do hlukového pásma zasahovat za podmínky respektování stávajících inženýrských sítí vedoucích podél silnice III/4774. Dále jsou v západní části řešeného území respektovány rozhledové trojúhelníky stanovené pro navrženou průsečnou křižovatku s hlavním příjezdem do lokality. Kolem navržené křižovatky byla rovněž vytvořena rezervní plocha pro budoucí možnou výstavbu okružní křižovatky. Ve východní části řešeného území je v návrhu respektováno bezpečnostní pásmo stávajícího vysokotlakého plynovodu a pásmo 6 m od břehové čáry potoka uvnitř tohoto pásma. Na jihu řešeného území bude zachován odstup plochy pro výstavbu rodinných domů 3 m od hranice řešeného území z důvodu možnosti budoucího rozšíření místní účelové komunikace lemující jižní dlouhou stranu hranice řů.

Vymezený pozemek vhodný pro výstavbu objektu občanské vybavenosti je možné rovněž využít pro výstavbu 2 rodinných domů, smí však k tomuto účelu být využit až jako poslední po výstavbě ostatních rodinných domů a po prokázání nepotřebnosti využití plochy pro občanskou vybavenost.

Výstavbu rodinných domů lze organizovat dle této US po etapách směrem od navržených příjezdů do lokality. Na konci rozestavených ulic musí být v každé etapě výstavby postaveno provizorní dočasné obratiště. Podmínkou výstavby v lokalitě je dohoda a souhlas všech vlastníků pozemků v lokalitě.

Číselné údaje k urbanistickému návrhu řešení

	množství	poznámka
Rozloha řešeného (zastavitelného) území	5,2400 ha	dle změřené katastrální mapy
Rozloha řešeného (zastavitelného) území	5,2053 ha	dle údajů v katastru nemovitostí
Doporučený počet nových rodinných domů	46 (48)	plocha A1 - 13 RD plocha A2 - 17 RD plocha A3 – 5 RD plocha A4 – 11 RD (plocha A5 – 2 RD)
Plocha pro výstavbu rodinných domů	3,9223 ha	plocha A1 – 1,2617 ha plocha A2 – 1,3843 ha plocha A3 – 0,3913 ha plocha A4 – 0,8850 ha
Plocha pro výstavbu objektu občanské vybavenosti	0,2123 ha	plocha A5 - rezerva
Plocha pro výstavbu obytných ulic	0,5247 ha	
Plocha pro výstavbu průsečné křižovatky a chodníku podél silnice III/4774	0,089 ha	
Rezervní plocha pro výstavbu okružní křižovatky (dočasná plocha veřejné zeleně)	0,0259 ha	
Plochy veřejné zeleně	0,4658 ha	-0,0347 ha dle údajů v katastru nemovitostí
Průměrná celková plocha řešeného území / RD	1091,67 m ²	5,24 ha / 48 RD
Průměrná velikost parcely	861,38 m²	3,9223 ha+0,2123 ha / 48 RD

Tabulka znázorňuje celkovou bilanci navržených ploch v řešeném území. Rozdíl mezi rozlohou řešeného území změřenou v digitální katastrální mapě a rozlohou řešeného území získanou součtem ploch pozemků dle údajů z katastru nemovitostí (cca 347 m²) bude zahrnut do navržených zelených ploch.

Podrobné regulativy územního rozvoje a architektonického řešení staveb jsou popsány v kapitole 8.

C) SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územní studie je zpracovaná v souladu s platným Územním plánem Nošovice. Požadavek na zpracování US vyplývá z Územního plánu Nošovice vydaného Opatřením obecné povahy č.1 /2014 dne 11.2.2014 Zastupitelstvem obce Nošovice.

Na území obce Nošovice jsou územním plánem vymezeny 4 lokality s označením A, B, C a D, ve kterých je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.

Lokalita A je z hlediska funkčního využití určena územním plánem jako plocha BI – plocha bydlení v rodinných domech – s označením Z 55.

Požadavky vyplývající z územního plánu na lokalitu A jsou obsahem Zadání územní studie – lokality A, B, C, D a jsou plně respektovány.

5. NÁVRH ŘEŠENÍ PLOCH VEŘEJNÉ ZELEŇE

Součástí návrhu rozvržení nových ploch v řešeném území je vymezení veřejných prostranství dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (ustanovení §7, vyhl. č.501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vyhl. č.431/2012 Sb.)). Dle tohoto ustanovení je potřeba nových souvisejících ploch veřejných prostranství kromě pozemních komunikací min. 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy. Tento požadavek byl v US splněn s dostatečnou rezervou.

V územní studii bylo kromě dopravních ploch vymezeno 8 ploch veřejných prostranství určených pro veřejnou zeleň. Tyto plochy veřejných prostranství jsou v grafické části ve výkrese č.3 – Hlavním výkrese – označeny VP 1 – 8.

Plochy veřejné zeleně jsou navrženy většinou na obtížně využitelných nebo nevyužitelných plochách řešeného území. Na plochách veřejné zeleně se doporučuje realizace parkových chodníků propojujících navrhovaný chodník u silnice III/4774 s novými obytnými ulicemi a zeleným pásem podél potoka Osiníku. V tomto zeleném pásmu doporučujeme rovněž realizovat vně řešeného území lávku pro pěší spojující nové parkové chodníky se stávající místní účelovou komunikací souběžnou s opačným břehem potoka Osiníku.

Plochy VP 1 a VP 2

Jedná se o pravděpodobně dočasné zelené plochy sloužící jako rezerva pro výstavbu okružní křižovatky na silnici III/4774 u hlavního nového příjezdu do lokality. Plochy se nacházejí ve stanovených rozhledových trojúhelnících navržené průsečné křižovatky se silnicí III/4774 a nesmí zde být pěstovány žádné keře dosahující větších výšek než 0,5 m. Případné nové ojedinelé stromy musí být zbaveny veškerých bočních větví do výšky 2 m z důvodu bezproblémového rozhledu na křižovatce.

Plocha VP 3

Jedná se o zelenou plochu navrženou v ochranném pásmu vedení vysokého napětí v západní části lokality, ve které bude mj. umístěna nová transformační stanice potřebná pro zásobování řešeného území elektrickou energií. Podél silnice prochází plochou rovněž několik podzemních vedení inženýrských sítí, z toho důvodu smí být v ploše pěstována pouze velmi nízká zeleň. Plocha bude sloužit jako malý parčík s chodníky, popř.lavičkami.

Plocha VP 4

Jedná se o plochu zeleně doplňující novou obytnou ulici, její tvar bude možné měnit např. umístěním podélných parkovacích stání mimo navrhovanou pěší trasu nebo jiným začleněním plochy do obytné ulice.

Plocha VP 5

Jedná se o dočasnou zelenou plochu, která bude sloužit jako rezerva pro případné rozšíření místní účelové komunikace vedoucí podél jižní hranice řešeného území.

Plocha VP 6

Jedná se o plochu zeleně doplňující obytnou ulici, její tvar je možné měnit jiným začleněním do obytné ulice.

Plocha VP 7

Jedná se o zelenou plochu kompozičně příslušící k ploše VP 8, oddělenou nezbytným vjezdem k novým parcelám pro výstavbu RD.

Plocha VP 8

Největší zelená plocha navržená v řů. Jedná se o plochu doprovodné zeleně podél potoka a zahrnuje z velké části nevyužitelné nebo obtížně využitelné území podél vedení vysokotlakého plynovodu a v pásmu 6 m od břehové čáry potoka. V ploše budou realizovány chodníky pro pěší, které budou navazovat na trasy pro pěší navržené v řů a na stávající komunikace. Do této dostatečně dimenzované plochy bude při přeparcelaci řů zahrnuta nesrovnalost mezi katastrální mapou a údaji dle katastru nemovitostí.

Vnitřní struktura ploch veřejných prostranství (využití prostranství, uspořádání a vazby na dopravní a technickou infrastrukturu a situování staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejného prostranství) bude upřesněna v rámci zpracování podrobnější projektové dokumentace. V rámci ploch veřejných prostranství smí být v podrobnější dokumentaci navržena případná potřebná parkoviště v omezeném rozsahu za splnění podmínky velikosti ploch veřejných prostranství dle výše uvedeného ustanovení vyhlášky č.431/2012 Sb, tj. 2 620 m². Plochy pro veřejnou zeleň budou tvořeny travnatými plochami, mimo ochranná pásma inženýrských sítí a stanovené rozhledové trojúhelníky se vzrostlými stromy. K odclonění ploch pro výstavbu rodinných domů mohou být použity rovněž vyšší keře nebo popínavé rostliny.

V navržených trasách pro pěší doporučujeme realizovat chodníky (mlatové nebo dlážděné) vybavené parkovým mobiliářem - lavičkami, odpadkovými koši a parkovým osvětlením. V návaznosti na pěší trasy doporučujeme v rámci ploch veřejné zeleně umístění herních ploch pro nejmenší děti (pískoviště, pružinovky).

6. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Cílem územní studie je rovněž zajištění dobré dopravní dostupnosti nových parcel pro výstavbu rodinných domů a bezkolizní návaznosti na silniční síť.

Dopravní napojení rozvojové plochy Územní studie Nošovice - lokality A je navrženo ze silnice III/4774 Dobrá – Nošovice – Raškovice – Morávka v místě budoucího vyústění přeložky místní komunikace od centra Nižních Lhot (záměr platného Územního plánu Nošovic). V návrhu US je napojení na silnici III/4774 řešeno stykovou křižovatkou, pro výhledové napojení od centra Nižních Lhot je navržena rovněž varianta přestavby této křižovatky na malou okružní. Varianta okružní křižovatky by zabezpečila lepší podmínky výjezdu vozidel na silnici, bezpečnější přecházení pěších přes frekventovanou komunikaci a žádoucí zpomalení vozidel na příjezdu do zastavěného území Nošovic.

Navržená zástavba respektuje rozhledové trojúhelníky této křižovatky pro obě její varianty - stykovou i okružní. Rovněž je respektováno hlukové pásmo silnice III/4774 dle odůvodnění platného ÚP (27 m od osy silnice) pro očekávané výhledové dopravní zatížení.

Pro přímou obsluhu nových rodinných domů jsou navrženy dvě nové místní komunikace v režimu obytné zóny s rychlostí jízdy 20km/h, přípustnými hrami dětí v prostoru ulice a povoleným parkováním pouze na vyznačených místech. Navržené zokruhování těchto ulic zabezpečí její údržbu, svoz odpadků a lepší zpřístupnění území pro obyvatele a vozidel integrovaného záchranného systému v případě nezbytného přerušování provozu na jedné z větví.

Veřejný uliční prostor komunikací bude mít dle platné legislativy minimální šířku 8 m. Tato veřejná prostranství budou realizována v celé šířce v jedné výškové úrovni (bez zvýšených obrubníků)

s vozovkou o základní šířce 5 m. Řešení postranních zelených (popř. dlážděných) pásů mezi vozovkou a oplocením pozemků bude v návazné podrobnější dokumentaci upřesněno s možným využitím pro inženýrské sítě, příjezdy k pozemkům, parkovací stání osobních vozidel, vzrostlou zeleň, lavičky, odpadkové koše a plochy pro zařízení na třídění odpadu. Na jihovýchodním okraji řešeného území je navrženo propojení zokruhované komunikace na stávající účelovou komunikaci, vedoucí po jižní hranici řešeného území.

V řešeném území nejsou navrženy žádné slepé komunikace.

Návrh řešení US neovlivňuje stávající příjezdy k okolním zemědělským plochám.

Odstavná stání pro osobní vozidla rezidentů budou zabezpečena na parcelách rodinných domů dle požadavků ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro stupeň automobilizace 1 : 2,0.

Parkovací stání pro návštěvníky lokality budou navržena ve veřejném uličním prostoru v návazném stupni projektové dokumentace po upřesnění polohy vjezdů na parcely nových RD.

Potřebný počet stání dle ČSN 73 6110 pro území lokality A se 144 obyvateli ve 48 RD:

$$N = P_o \times k_a \times k_p = 144/20 \times 1,25 \times 1,0 = 9 \text{ stání}$$

Stání budou umístěna v přímých úsecích komunikace nebo na vnější straně směrových oblouků - mohou být též situovány na úkor části vozovky při ponechání průjezdného profilu min. 3,5 m, popř. na úkor ploch pro veřejnou zeleň (viz kapitola 5).

Napojení lokality pro pěší bude řešeno chodníky podél silnice III/4774 od zastavěné části Nošovic k navrhované křižovatce na silnici III/4774, podél krátké nové přístupové místní komunikace k rychlostnímu prahu u vjezdu do lokality a podél silnice III/4774 po jejím východním okraji k nové ploše veřejné zeleně a ke křižovatce se stávající místní účelovou komunikací u jihozápadního rohu řů. V plochách veřejné zeleně na západním a východním okraji řešeného území budou doplněny parkové chodníky s novou lávkou pro pěší přes potok Osiník za východním okrajem řešeného území (viz též kapitola 5).

7. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Z hlediska návrhu technické infrastruktury je rozsah US omezen na posouzení možností zásobování navrhované zástavby vodou, odvedení odpadních vod, zásobování ploch potřebnými energiemi a na návrh napojení lokality na inženýrské sítě a energetické zdroje bez řešení vedení a rozvodů uvnitř plochy řešeného území. Informace o potřebných stávajících inženýrských sítích a o místech možných napojení nových inženýrských sítí pro řešené území jsou graficky vyjádřeny ve výkresech č.1 Širší vztahy a č.4 Technická infrastruktura.

Vodovod

Nejbližší veřejný vodovod vede v silnici III/4774 souběžně se západní hranicí řů.

Bilance potřeby vody je stanovena podle směrných čísel roční potřeby vody uvedených v příloze č.12 Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. v platném znění. Dle územní studie bude v řešeném území umístěno 48 samostatně stojících rodinných domů. Při ukazateli 3,5 obyvatel/1RD lze počítat s 168 osobami.

$$\text{Roční potřeba vody } Q_{\text{rok}} = 168 \times 36 \text{ m}^3 = 6\,048 \text{ m}^3/\text{rok}$$

$$\text{Průměrná denní potřeba } Q_p = 6\,048 : 365 = 16,6 \text{ m}^3/\text{den}$$

Maximální denní potřeba $Q_m = 16,6 \times 1,5 = 24,9 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální hodinová potřeba $Q_h = 24,9/24 \times 1,8 = 1,9 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,52 \text{ l/s}$

Návrh zásobování vodou vychází z územního plánu, dle kterého bude do zastavitelné plochy individuálního bydlení s označením Z 55 voda přivedena ze stávajícího vodovodního řadu DN175, který vede podél silnice III/4774.

Uvnitř zastavitelné plochy bude vodovodní řad veden v trasách nových obytných ulic v poloze podle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Jednotlivé RD budou na vodovod napojeny vodovodní přípojkou d32.

Kanalizace

Nová nedávno dokončená splašková kanalizace napojená na systém soustavné kanalizace Frýdku - Místku je ukončena v silnici III/4774 za severozápadním rohem řešeného území lokality. Dešťová kanalizace se v blízkosti řů nenachází.

Množství splaškových odpadních vod lze orientačně vypočítat z potřeby pitné vody, která činí:

Denní průměrné množství $Q_p = 16,6 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální denní množství $Q_m = 24,9 \text{ m}^3/\text{den}$

Návrh odkanalizování vychází z ÚP a Plánu rozvoje vodovodu a kanalizace území MSK (PRVKÚK). Je zde navržen oddílný systém se splaškovou kanalizací pro odvedení splaškových odpadních vod. Pro utrácení dešťové vody je stanoveno přednostní využití přirozeného vsakování do půdy. V případech, kde hydrogeologické podmínky nejsou vhodné pro vsakování, budou dešťové vody odvedeny dešťovou kanalizací do místních recipientů.

Stoka splaškové kanalizace KA1 v silnici III/4774 bude v rámci zasíťování lokality A prodloužena do řešeného území, kde bude vedena v trasách nových obytných ulic. Do uliční stoky DN 250 se jednotlivé RD napojí přípojkou DN 150.

K odvedení dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch bude potřeba prověřit možnost vyústění dešťové kanalizace do vodoteče Osiník.

Plynovod

Místní rozvodná síť plynovodu končí u stávající zástavby rodinných domů na jižním okraji obce severně od severozápadního rohu řů. STL plynovod vede souběžně se silnicí III/4774 a dále zabočuje do navazující místní komunikace vedoucí souběžně se severní hranicí řů.

Bilance potřeby plynu:

Měrná potřeba plynu pro vytápění + ohřev TV+ vaření pro RD = $0,70 \text{ m}^3/\text{hod}$

Měrná roční potřeba plynu pro RD = $2500 \text{ m}^3/\text{rok}$

(Hodnoty jsou orientační a vychází ze současných průměrných spotřeb zemního plynu v RD.)

Hodinová potřeba zemního plynu pro 48 RD x 0,7 = $33,6 \text{ m}^3/\text{hod}$

Roční potřeba zemního plynu pro 48 RD x 2500 = $120\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$

Návrh plynofikace vychází z ÚP, ve kterém je navrženo prodloužení STL plynovodu podél silnice III/4774 ve směru na Nižní Lhoty s odbočkou do zastavitelné plochy označené Z 55.

Do zastavitelné plochy, která je předmětem US s označením lokalita A, je navržen středotlaký plynovod dn63. V řešené ploše bude plynovod veden v trasách nových obytných ulic v souladu s ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Na tento plynovod budou přípojkami napojeny jednotlivé rodinné domy.

Elektrická energie

US lokality A řeší zásobování elektrickou energií nových odběratelů v objektech individuálního bydlení navržených dle ÚP v zastavitelné ploše Z 55.

Pro návrh řešení byly použity distribuční elektrizační soustavy:

- distribuční elektrizační soustava VN - 22 kV a
- distribuční elektrizační soustava NN – 0,4 kV.

Pro zásobování elektrickou energií je navrženo vybudování nové kompaktní distribuční transformační stanice (DTS) 22/0,4 kV. Nová DTS 22/0,4 kV je v souladu s návrhem v ÚP Nošovice. Výkon transformátoru 22/0,4 kV určí provozovatel distribuční elektrizační soustavy VN 22 kV ČEZ Distribuce, a.s. na základě všech „Žádostí o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“ a stavu stávající distribuční soustavy NN v dané lokalitě obce. Připojení nové DTS 22/0,4 kV je navrženo kabelovým distribučním vedením přípojky VN 22 kV, napojeným ze stávajícího distribučního venkovního vedení 22 kV čís. 368.

V lokalitě A je navržena výstavba 48 rodinných domů. Jelikož se počítá s plynofikací lokality, bylo při výpočtu soudobého zatížení uvažováno podle stupně elektrizace s byty kategorie A, kategorie B a částečně kategorie C.

Předpokládané soudobé zatížení nové bytové zástavby na úrovni DTS je $P_s = 180$ kW.

Pro zásobování elektrickou energií jednotlivých odběratelů v nové zástavbě lokality A bude vybudováno nové kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy NN - 0,4 kV, které bude napojeno z nové distribuční transformační stanice 22/0,4 kV. Pro napojení jednotlivých odběratelů bude v lokalitě vybudována okružní, případně mřížová kabelová síť distribuční elektrizační soustavy NN. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy NN bude uloženo v zemi. Z kabelové distribuční elektrizační soustavy NN budou napojeny hlavní domovní skříně (HDS) jednotlivých odběratelů elektřiny. Pro jednotlivé odběratele bude v rámci distribuční soustavy NN na hranici pozemku vybudován pilíř s pojistkovou jisticí skříní HDS, ze které bude napojena elektroměrová rozvodnice odběratele, ve které bude instalován elektroměr pro měření dodávky elektřiny. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy NN bude vedeno ve vymezených pásech (koridorech) pro vedení technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství obytných ulic. Podmínkou pro realizaci kabelového distribučního vedení elektrizační soustavy NN - 0,4 kV je vymezení a vytýčení prostorů nových obytných ulic s koridory pro vedení technické infrastruktury.

Novou distribuční transformační stanicí 22/0,4 kV včetně kabelového distribučního vedení přípojky elektrizační soustavy VN 22 kV a distribuční kabelové vedení elektrizační soustavy NN – 0,4 kV včetně skříní HDS vybuduje provozovatel distribuční elektrizační soustavy VN a NN ČEZ Distribuce, a.s. na základě „Žádostí o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“.

Lokalitou A navrženou k výstavbě rodinných domů, prochází venkovní distribuční vedení elektrizační soustavy VN 22 kV. Venkovní distribuční vedení elektrizační soustavy VN 22 kV včetně jeho ochranného pásma je územní studií respektováno.

Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě bude vybudováno nové veřejné osvětlení, sloužící k osvětlení nových vozidlových a pěších komunikací. Nové veřejné osvětlení bude provedeno svítidly pro venkovní osvětlení s výbojkovými zdroji nebo zdroji LED instalovanými na osvětlovacích stožárech umístěných podél komunikací. Veřejné osvětlení bude navrženo dle platných norem ČSN CEN/TR 13201-1, ČSN EN 13201-2, ČSN EN 13201-3 a ČSN EN 13201-4.

Návrh veřejného osvětlení, způsob napojení veřejného osvětlení ani kabelová vedení pro VO nejsou v souladu se Zadáním v US řešena.

Rozvody veřejného osvětlení v lokalitě budou provedeny kabelovým vedením NN, uloženým v zemi. Kabelové vedení VO bude vedeno ve vymezených pásech (koridorech) pro vedení technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství obytných ulic.

8. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A STAVEB A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ STAVEB – REGULATIVY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- Při jakékoliv stavební činnosti v řešeném území včetně výstavby a změn prováděných u inženýrských sítí bude respektován urbanistický návrh a rozvržení ploch dle této US.

Typ zástavby

- Typ zástavby bude v jednotlivých plochách pro výstavbu rodinných domů (označených A1 – A5) sjednocen a bude zde umístěna:
 - a) vyšší zástavba, tj. jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím, dvoupodlažní rodinné domy bez obytného podkroví, případně též dvoupodlažní rodinné domy s částečně využitelným podkrovím, nebo
 - b) jednopodlažní (přízemní) rodinné domy bez obytného podkroví.Rozhodující pro určení typu zástavby v celé ploše pro výstavbu rodinných domů bude dohoda mezi vlastníky nových parcel nebo první vydané rozhodnutí stavebního úřadu v ploše.
- Srubové nebo viditelně celodřevěné stavby nejsou přípustné.

Stavební čáry a odstupy staveb

- Nové rodinné domy budou situovány podél stanovených stavebních čar v rovnoměrných odstupech od sebe navzájem. Přibližně stejné vzdálenosti mezi rodinnými domy budou dodrženy vždy v celé řadě na jedné straně ulice. Doporučené vzájemné odstupy RD jsou vyjádřeny v grafické části této US doporučeným umístěním rodinných domů. Minimální vzájemný odstup rodinných domů bude 8 m, odstup od společné hranice pozemků 4 m.
- Rodinné domy budou podstatnou částí uličních průčelí přiléhat ke stanoveným stavebním čarám.
- V ploše A5 (rezervní ploše pro výstavbu objektu občanského vybavení) vymezuje stavební čára spolu s limity využití území prostor pro výstavbu. Nový objekt občanského vybavení bude půdorysně rovnoběžný se silnicí III/4774. Případná výstavba 2 RD v této ploše splňující ostatní regulativy dle této kapitoly bude zarovnána do jedné řady podél silnice III/4774 se sousedními novými RD dle návrhu.

Výška staveb a terénu

- Výšková hladina zástavby bude v souladu s ÚP max. 10,5 m nad okolním terénem.
- Výšková úroveň podlahy 1.np rodinného domu bude 0,3 – 0,5 m nad nejvyšším bodem původního terénu v linii stavební čáry přiléhající k novému RD u vyšší zástavby a 0,5 m u jednopodlažní (přízemní) zástavby. Případná potřeba bezbariérovosti vstupu do rodinného domu bude řešena svahováním terénu před vstupem.

Střechy

- Střechy nových rodinných domů budou navzájem tvarově podobné, předpokládají se zejména tradiční sedlové střechy, každopádně tvarově podobné vždy v celé ploše určené pro výstavbu rodinných domů. Hlavní hřeben střech bude vždy v celé uliční frontě na jedné straně ulice orientován shodným směrem, a to buď rovnoběžně se stavební čarou nebo kolmo ke stavební čáře.
- Nový objekt občanského vybavení u silnice III/4774 bude mít hlavní hřeben střechy rovnoběžný s touto silnicí.
- V ploše A3 s doporučenými 5 novými rodinnými domy je možné povolit výstavbu se speciálními požadavky stavebníků – např. zástavbu s plochými střechemi apod. Celá plocha však musí mít jednotný architektonický a výškový charakter zástavby.

Oplocení

- Oplocení pozemků rodinných domů na rozhraní s veřejnými prostranstvími je nutno situovat v liniích stanovených uličních čar. Oplocení bude mít vždy na jedné straně ulice jednotnou výšku, např. 150 cm. Maximální výška oplocení bude 160 cm.
- Materiálově a barevně bude oplocení korespondovat s materiály použitými u rodinného domu (u podezdívky, obložení, zábradlí balkónů apod.). Přípustné je rovněž oplocení živými ploty, lehké průhledné oplocení z kovových plotových dílců nebo ponechání parcely bez oplocení.
- Na plochách vymezených rozhledovými trojúhelníky nové průsečné křižovatky na silnici III/4774 smí být realizováno pouze průhledné oplocení např. z kovových plotových dílců. Neprůhledné části oplocení (sokly) jsou přípustné 0,5 m nad plochu terénu rozhledových trojúhelníků.
- Oplocení dělicí jednotlivé parcely RD od sebe navzájem nesmí být vyšší než navazující oplocení situované v linii uličních čar a bude materiálově shodné s oplocením v liniích uličních čar. Jiné (neshodné s uličním oplocením) materiálové řešení je přípustné pouze v případě jednoduchého předělového oplocení, např. z lehkých kovových plotových dílců nebo pletiva.

Doplňkové stavby

- Mezi uliční a stavební čarou nebudou realizovány žádné prostorové stavby (např. garáže, přístřešky pro automobily apod.). Garáže budou nejlépe součástí rodinných domů.
- Stavby s doplňkovou funkcí (bazény, altány, popř. stavby pro podnikatelskou činnost dle §21, odst.4 vyhlášky č.431/ 2012 Sb.) budou lokalizovány za RD (vzhledem k ulici).
- Souhm zastavěných ploch veškerých prostorových staveb včetně bazénů (RD + staveb s doplňkovými funkcemi) nesmí překročit na jednotlivých pozemcích koeficient zastavění 0,3 stanovený v ÚP - tzn. 30% z celkové výměry pozemku.

Terénní úpravy pozemků RD (zahrad)

- Terénní úpravy zabraňující dostatečnému rozhledu nesmí být prováděny ve stanovených rozhledových trojúhelnících u nové průsečné křižovatky na silnici III/4774. Přípustné jsou terénní úpravy 0,5 m nad plochu stávajícího terénu rozhledových trojúhelníků.

Objekt občanské vybavenosti

- Nový objekt občanského vybavení musí mít vyřešeno potřebné parkování vozidel na vlastním pozemku.
- Rezervní plocha pro výstavbu objektu občanské vybavenosti může být po využití všech ostatních navržených ploch pro výstavbu rodinných domů v lokalitě zastavěna 2 rodinnými domy, pokud bude prokázána nepotřebnost využití plochy pro občanskou vybavenost.
- Nový objekt občanského vybavení musí být situován rovnoběžně se silnicí III/4774 v prostoru vymezeném stavebními čarami, ochranným pásmem silnice, stanoveným rozhledovým trojúhelníkem a ochranným pásmem vedení vysokého napětí 22 kV.
- Pro objekt občanské vybavenosti platí (mimo výše uvedené) stejné regulativy jako pro výstavbu RD.

Hromadná výstavba rodinných domů

- U skupin nejméně 5 rodinných domů realizovaných ve stejném čase a dle stejného projektu lze v odůvodněných případech povolit přiměřené výjimky dodržování regulativů územního rozvoje. Rodinné domy však musí být situovány v linii rovnoběžné s uliční čarou nebo stanovenou stavební čarou.

Veřejná prostranství

- Při přeparcelaci řešeného území bude respektováno vymezení ploch veřejných prostranství uličními čarami. Rozdělení ploch veřejných prostranství na plochy určené pro výstavbu obytných ulic a plochy veřejné zeleně je doporučeno.
- Veškeré nové vozidlové komunikace lokality kromě krátkého příjezdu od nové průsečné křižovatky se silnicí III/4774 po navrhovaný rychlostní práh budou realizovány v režimu obytné zóny.
- Minimální šířka obytných ulic (mezi oplocením) je v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. stanovena na 8 m pro obousměrný provoz na komunikacích. U hlavního příjezdu do lokality z nové průsečné křižovatky se silnicí III/4774 je šířka komunikace s chodníky a začátek obytné ulice mezi oploceními stanovena na 10 m.
- Šířka vozovky v rámci obytných ulic bude 5 m, postranní pásy budou využity pro zeleň nebo budou dlážděny ve stejné výškové úrovni jako vozovka. V místech vymezených pro parkování, pro umístění kontejnerů, případně pro menší plochy zeleně s výsadbou stromů, může být šířka vozovky upravena až na min. šířku 3,5 m.
- Ve stanovených rozhledových trojúhelnících nové průsečné křižovatky se silnicí III/4774 nesmí nově vysazovaná veřejná i soukromá zeleň zhoršovat rozhledové poměry na křižovatce.
- V rámci ploch veřejné zeleně smí být realizovány parkové chodníky a nezbytné plochy pro parkování za podmínky ponechaného množství ploch veřejné zeleně minimálně 2 620 m² v řešeném území, dodržení ostatních regulativů a respektování limitů využití území.

Limity využití území - respektování stávající technické infrastruktury

- V řešeném území musí být respektováno stávající vedení vysokého napětí 22kV s ochrannými pásmem, které bude v severozápadní části řešeného území procházet přes pozemky určené pro výstavbu rodinných domů. Ochranné pásmo vedení bude rovněž zasahovat do rezervní plochy určené pro výstavbu objektu občanské vybavenosti. Stavby rodinných domů a objektu občanské vybavenosti musí být situovány mimo ochranné pásmo vedení. V ochranném pásmu smí být postaveno pouze oplocení pozemků dle návrhu.
- V západní části řešeného území bude respektováno doporučené hlukové pásmo silnice III/4774. Uvnitř pásma vedou rovněž další inženýrské sítě a jsou tu rovněž stanoveny rozhledové trojúhelníky nové křižovatky navržené pro hlavní příjezd do lokality. V hlukovém pásmu mimo rozhledové trojúhelníky a ochranná pásma vedení inženýrských sítí mohou být realizovány stavby hlavní, které nemají obytnou funkci. Doplnkové stavby nesmí být v hlukovém pásmu realizovány z důvodu příznivých pohledů na novou zástavbu od silnice.
- Ve východní části řešeného území bude respektováno vedení vysokotlakého plynovodu s bezpečnostním pásmem. V bezpečnostním pásmu plynovodu nesmí být realizovány žádné stavby kromě oplocení pozemků dle návrhu.
- Zástavba v řešeném území je podmíněna výstavbou nové transformační stanice dle návrhu.

Etapizace výstavby

- Po dohodě všech vlastníků pozemků v řešeném území je možná realizace výstavby dle této US po etapách.
- Výstavba bude probíhat směrem od 2 navržených příjezdů do lokality, v odůvodněných případech lze započít rovněž výstavbu 10 RD v ploše A4 pro výstavbu RD podél stávající místní účelové komunikace s provizorními (zadními) vjezdy na nové parcely pro RD z této komunikace, podmínkou je však následná výstavba přilehlé obytné ulice dle návrhu US.
- Na konci rozestavěných obytných ulic musí být v každé etapě výstavby dočasné provizorní obratiště.

- Výstavbě RD bude v souladu s ÚP předcházet výstavba inženýrských sítí a dopravní infrastruktury v dimenzích potřebných pro realizaci celého návrhu US.
- Nové inženýrské sítě přiváděné k rodinným domům musí umožňovat budoucí napojení dalších rodinných domů dle návrhu. Jednotlivé přípojky inženýrských sítí ze stávajících vedení nejsou přípustné.

9. VLIVY NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

US je zpracována v souladu s ÚP obce, v němž jsou hodnoceny veškeré dopady návrhu zastavitelných ploch na životní prostředí.

V obecné rovině dojde k povolenému zásahu do volné zemědělské krajiny, ke zvýšení dopravní zátěže vlivem dopravní obsluhy řešené lokality a zvýšení emisí vlivem vytápění nových rodinných domů a dopravní obsluhy lokality. Zároveň dojde ke zvýšenému odběru elektrického proudu, vody, plynu a zvýšené likvidaci odpadních vod a domovního odpadu.

10. NÁVRH ZMĚNY VLASTNICKÝCH VZTAHŮ

Součástí této US je z důvodu prokázání reálnosti návrhu řešení rovněž výkres č.5 Změna vlastnických vztahů s tabulkou k výkresu. Návrh změn vlastnických vztahů respektuje v maximální možné míře stávající lokalizaci pozemků jednotlivých vlastníků a je pouze doporučeným modelovým příkladem optimálního řešení změn vlastnických vztahů v území. V navržených plochách pro výstavbu rodinných domů je možné pozemky dělit jiným způsobem za podmínky dodržení regulativů stanovených v kapitole 8.

Vlastnické vztahy k novým pozemkům budou řešeny dohodou mezi vlastníky pozemků v řešeném území. Vymezení nových ploch veřejných prostranství (obytných ulic, zeleně, chodníku a příjezdu do lokality) je závazné a vlastnicky budou tyto plochy rozděleny ve stanoveném procentuálním poměru dle tabulky „Návrhu změn ve vlastnických vztazích v území dotčeném řešením US a stanovení výše podílu jednotlivých vlastníků na veřejném prostranství“.

Jednotlivým skupinám vlastníků pozemků je pro snadnější orientaci ve výše jmenovaném výkrese a tabulce přidělena barva stejně jako ve výkrese a tabulce stávajícího stavu vlastnických vztahů.

Nesrovnalost mezi digitální katastrální mapou a údaji z katastru nemovitostí je navržena k zahrnutí do navržených ploch zeleně, které jsou mj. za tímto účelem dimenzovány s dostatečnou rezervou.

11. DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

US	Územní studie Nošovice – lokalita A
ÚP	Územní plán Nošovice
řÚ	řešené území územní studie
území	dtto
RD	rodinný dům
veřejná prostranství	plochy pro výstavbu obytných ulic, plochy pro výstavbu průsečné křižovatky a chodníku podél silnice III/4774 včetně rezervní plochy pro výstavbu okružní křižovatky a plochy pro novou veřejnou zeleň
uliční čára	hranice vymezující plochy nových veřejných prostranství, nejčastěji ohraničených oplocením soukromých pozemků. Jedná se o rozhraní mezi veřejnými (i když ve společném vlastnictví všech vlastníků pozemků lokality) a soukromými pozemky
stavební čára	linie pro umístění rodinných domů - podstatná část uličních průčelí RD musí být přimknuta k této linii. V ploše A5 (rezervní ploše pro výstavbu objektu občanského vybavení) vymezuje stavební čára spolu s limity využití území prostor pro výstavbu.
KM	digitální katastrální mapa Nošovic
KN	katastr nemovitostí
1.np.	1. nadzemní podlaží = přízemí rodinného domu
1.pp.	1. podzemní podlaží = suterén (podsklepení) rodinného domu

12. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

Po předání US objednateli bude následně pořizovatelem US vložena do Evidence územně plánovací činnosti a stane se neopominutelným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v řešeném území dle §30 zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavebního zákona).

Stavební činnost v řešeném území může být zahájena po vzájemné dohodě všech vlastníků. Pro realizaci záměrů stanovených v US bude vhodné v souladu s přílohou č.12 k vyhl. č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších změn uzavřít mezi vlastníky pozemků písemnou dohodu o parcelaci. Alternativním řešením je prodej všech pozemků jednomu majoritnímu vlastníkovi, který se bude při stavební činnosti v řešeném území řídit touto US.

US je jedním z vhodných a potřebných podkladů pro uzavření dohody o parcelaci, naznačuje řešení přeparcelace území a nastiňuje podíly jednotlivých vlastníků na veřejném prostranství plynoucí ze změny uspořádání celého řešeného území.

Návrh řešení US je vytvořen na digitální katastrální mapě, která se bude lišit od zatím neexistující zaměřené technické mapy řešeného území. Pro upřesnění hranice řešeného území, limitů využití území, rozvržení nových ploch a zejména napojení řešené lokality na stávající silniční síť a plochy zeleně **bude nezbytné řešené území geodeticky zaměřit a vyhotovit technickou mapu území včetně nezbytných navazujících ploch.**