

Název zakázky: **Územní studie Nošovice**
lokalita D
úprava 7 / 2019

Objednatel: Obec Nošovice
Nošovice čp.58
739 51 Dobrá
IČ 577 049

Pořizovatel: Magistrát města Frýdku - Místku
Odbor územního rozvoje a stavebního řádu
Radniční 1148
738 22 Frýdek - Místek

Projektant: Ateliér S2 - Ing.arch.Josef Starý
Ing.arch.Eva Stará
Hrabinská 10
737 01 Český Těšín
IČ 435 63 791
449 16 680
tel. 725 221 677

Zodpovědný projektant: Ing.arch.Josef Starý
Urbanismus: Ing.arch.Eva Stará
Doprava – konzultace: Ing. Miroslav Skupník

Datum zpracování úpravy územní studie: červenec 2019

Obsah: **TEXTOVÁ ČÁST**
GRAFICKÁ A TABULKOVÁ ČÁST
DOKLADOVÁ ČÁST

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah textové části:

1. Úvodní údaje	3
a) Vymezení a rozloha řešeného území	3
b) Cíl a účel územní studie	3
c) Základní údaje o použitých podkladech a dotčených pozemcích	3
2. Zhodnocení stávajícího stavu území, rozbor limitů využití území	4
a) Zhodnocení stávajícího stavu území	4
b) Rozbor limitů využití území	4
c) Fotodokumentace stávajícího stavu	5
3. Širší vztahy	5
4. Návrh urbanistického řešení	6
a) Základní urbanistická koncepce a její projednání	6
b) Urbanisticko - architektonické řešení	6
c) Soulad územní studie s územním plánem	8
5. Návrh řešení ploch veřejné zeleně	9
6. Návrh řešení dopravní infrastruktury	10
7. Návrh řešení technické infrastruktury	10
8. Podmínky prostorového uspořádání území a staveb a architektonického řešení staveb – regulativy územního rozvoje	13
9. Vlivy navrhované zástavby na životní prostředí	15
10. Návrh změny vlastnických vztahů	15
11. Definice použitých pojmů a zkratk	16
12. Závěr a doporučení dalšího postupu	16

1. ÚVODNÍ ÚDAJE

A) VYMEZENÍ A ROZLOHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území Územní studie Nošovice – lokality D (dále též US) se nachází v jihozápadní části obce v katastrálním území Nošovice nedaleko Obecního úřadu a centra obce a přímo navazuje na stávající zástavbu rodinných domů.

Řešené území (dále též řů) je ze severu vymezeno pásem volných ploch, které jsou územním plánem určeny pro veřejnou a krajinnou zeleň, z východu je vymezeno zadním oplocením ploch stávajících rodinných domů, které jsou ve 2 řadách situovány podél silnice III/4774, z jihu zadním oplocením ploch stávajících RD situovaných podél účelové místní komunikace kolmé k silnici III/4774, ze západu volnou zemědělskou krajinou s lesním výběžkem uprostřed zasahujícím až k hranici řů a na severozápadě obklopuje hranice řů stávající rodinný dům. Celé řešené území je nezastavěné a je tvořeno zemědělskými pozemky s ornou půdou a trvalými travními porosty. Malá část řů je tvořena ostatními plochami.

V Územním plánu Nošovice (dále též ÚP) je řešené území zastavitelnou plochou Z 43 určenou k zástavbě rodinnými domy. Tato zastavitelná plocha je v územním plánu označena jako lokalita D, u níž je zpracování územní studie nezbytnou podmínkou pro rozhodování o stavební činnosti v území.

Řešené území je vyznačeno ve všech výkresech grafické části a má rozlohu **2,55 ha**.

B) CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Důvodem pořízení US pro lokalitu D je prověření využitelnosti a rozvojových možností podrobnějším územně plánovacím podkladem.

Cílem US je:

- prověření optimálního vnitřního uspořádání řešeného území vhodným urbanistickým návrhem, v koncepční fázi řešeným ve variantách,
- rozvržení ploch pro výstavbu rodinných domů a veřejných prostranství,
- návrh nové doporučené parcelace ploch pro výstavbu rodinných domů a ploch pro veřejná prostranství,
- stanovení základní koncepce způsobu napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu a
- stanovení podmínek prostorového uspořádání území a staveb – regulativů územního rozvoje.

Účelem US je zejména:

- najít urbanisticky a ekonomicky nejvhodnější řešení pro zástavbu rodinnými domy včetně řešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a
- určit další postup (popř. etapizaci) pro realizaci zástavby v území.

C) ZÁKLADNÍ ÚDAJE O POUŽITÝCH PODKLADECH A DOTČENÝCH POZEMCÍCH

Údaje o použitých podkladech

Podklady pro zpracování US:

- Zadání územních studií pro lokality A, B, C a D z června 2015 zpracované pořizovatelem, tj. Odborem územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdku-Místku
- digitální katastrální mapa

- Územní plán Nošovice vydaný Opatřením obecné povahy č.1/2014 (schváleným na zasedání Zastupitelstva obce Nošovice dne 11.2.2014 usnesením č.22/5)
- Změna č.1 ÚP Nošovice vydaná Opatřením obecné povahy č.1/2019 (schváleným na 5. zasedání Zastupitelstva obce Nošovice dne 30.5.2019 usnesením č.5/7)
- Souhlas s návrhem územního rozhodnutí pro terénní úpravy na pozemcích v řů, vydaný 2.8.2004 Městským úřadem ve Frýdku-Místku, odborem životního prostředí a zemědělství
- Urbanisticko – architektonická studie centra obce Nošovice, zpracovaná Ateliérem Simona Ostrava v r.2010
- pracovní průzkumy a rozborů území provedené projektantem před vypracováním US
- podněty vlastníků pozemků v řů a Obce Nošovice k vypracování úpravy původní US z prosince 2015
- výsledky dotazníkové akce s vlastníky pozemků v řů provedené v 6 a 7 / 2019

Údaje o dotčených pozemcích dle katastru nemovitostí

Veškeré dotčené parcely se nacházejí v katastrálním území Nošovice (704 911, okres Frýdek - Místek) a jsou v soukromém vlastnictví, pouze 2 menší pozemky jsou ve státním vlastnictví.

Stávající vlastnické vztahy v území byly ověřeny v evidenci údajů o parcelách na veřejném internetovém portále „Nahlížení do katastru nemovitostí“ a jsou graficky vyjádřeny ve výkrese č.2. Vlastnické vztahy v území a popsány v tabulce k výkresu (viz Grafická a tabulková část). Údaje o dotčených parcelách US jsou uvedeny k datu 25.2.2019. Veškeré pozemky zahrnuté do řešeného území jsou tvořeny ornou půdou, trvalými travními porosty a ostatními plochami. Pozemky vlastní 11 soukromých osob a Česká republika. Podíl jednotlivých vlastníků v řešeném území je vypočítán procentuálním poměrem vlastněných ploch dle údajů v katastru nemovitostí. Barevné označení skupiny vlastníků ve výkrese odpovídá barevnému označení vlastníka v tabulce.

Návrh US byl proveden na podkladě digitální katastrální mapy, která vykazuje nepatrně jiné plošné výměry než údaje z katastru nemovitostí (viz poznámka pod tabulkou).

2. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ, ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

A) ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ

Řešené území je v současné době zcela nezastavěné a zčásti zemědělsky využíváné. Řů má velmi nepravidelný tvar podélného charakteru ve směru severojižním. V severojižním směru má délku cca 255 m, ve směru východozápadním šířku průměrně cca 95 m. Terén řů je velmi mírně svažité, klesá od jihu k severu. Převýšení jižní části řů je cca 6 m - cca 4,7%, severní část řů je téměř rovinatá. Na východním okraji řů na rohaní s plochami stávajících rodinných domů je větší terénní zlom (řů je položeno cca o 1,5 m níže než plochy RD). Tento terénní zlom byl zcela nedávno z velké části vyplněn hlínou a mírným spádem vyrovnán v rámci řešeného území. Na zbylých částech zlomu je rovněž plánován návoz. Řů leží v nadmořské výšce 340 až 346 m n.m.

B) ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešeným územím prochází ve směru severojižním nový kanalizační sběrač s několika šachticemi. Na severovýchodním okraji řů u soukromé příjezdové komunikace na parc.č.1266/1 byla vybudována a oplocena nová kanalizační přečerpávací stanice. Od této PS prochází ve směru východozápadním

přípojka plynu pro stávající RD za západním okrajem řů a severněji ve stejném směru též přípojka vzdušného elektrického vedení nízkého napětí. V příjezdové komunikaci se rovněž nachází přípojka vodovodu.

Do západní poloviny řešeného území zasahuje pásmo 50 m od okraje lesa.

C) FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

Součástí zhodnocení stávajícího stavu území je pořízená fotodokumentace, která je uložena u projektanta. Výběr fotografií charakteristických pro řů byl vložen do textové části původní US z roku 2015.

Nejcharakterističtější fotografie pro řešené území (celkový pohled na území) je prezentována na obálce US (titulní straně). Jedná se o pohled od nové kanalizační přečerpávací stanice směrem k lesnímu výběžku za jihozápadní hranicí řů. Zprava je patrný remízek zasahující do řů od severu se vzrostlými stromy. Zleva je na snímku zachycen v r. 2015 prováděný návoz zeminy k vyrovnání stávajícího terénu. V pozadí je zachycena stávající zástavba RD za jižní hranicí řů.

3. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v jihozápadní části katastrálního území Nošovic a v západní části souvisle zastavěného území obce, v samotném centru obce jen několik metrů (cca 80 m) od Obecního úřadu. Řů je zajímavé nejen svou polohou v centru obce, ale také okolní přírodou. Řů je ze severu, východu a jihu obklopeno stávajícími plochami zastavěného území obce a ze západu plochami volné krajiny s výběžkem lesního celku, který přímo navazuje na zvláště chráněné území národní přírodní památky Skalická Morávka, vzdálené cca 100 m. Na severu bude řů navazovat na budoucí pás krajinné zeleně vymezený v územním plánu, který bude propojovat plánované nové malé centrum obce s parkovou úpravou v okolí Obecního úřadu s chráněným územím Skalická Morávka. Mezi řů a lesními pozemky zůstanou nadále mimo lesní výběžky malé zemědělsky obhospodařované plochy šířky cca 50 m.

Možnosti dopravního napojení lokality je potřeba vyřešit především vlastnický. V současné době vedou k řů pouze 2 účelové komunikace v soukromém vlastnictví na parcelách č. 271/2 a 1266/1. V prvním případě se jedná o dostatečně širokou přístupovou komunikaci sloužící k příjezdu do areálu firmy CHB Facilities, a.s. z hlavní silnice III/4774 severně od Obecního úřadu ve vlastnictví této firmy a ve druhém případě o úzkou přístupovou účelovou komunikaci (v hrdle mezi stávajícími plochami RD šířky cca 4,5 m) z hlavní silnice III/4774 jižně od Obecního úřadu ve vlastnictví 4 fyzických osob z okolních RD. Jedinou další možností je dopravní napojení řů přes oplocenou zahradu stávajícího rodinného domu na parcele č.232/1 za jižní hranicí řů s napojením na místní komunikaci na parc.č.224/2 situovanou kolmo k hlavní silnici III/4774. Silnice III/4774 je na severu Nošovic přímo dopravně napojena na dálnici D 48 a na jihu vede do dalších obcí v podhůří Moravskoslezských Beskyd. Od dálnice D48 Český Těšín – Frýdek-Místek je řešené území vzdáleno cca 1,8 km.

Lokalita leží ve velmi klidné části obce a není negativně ovlivněna hlukem z dopravy ani žádnými jinými zdroji na území Nošovic, zhoršujícími životní prostředí. Vliv průmyslových a zemědělských podniků situovaných v Nošovicích se zde neprojevuje.

Kladem lokality je její poloha v centru obce, klidné prostředí a přímá návaznost na krásnou přírodu.

Veškerá občanská vybavenost obce Nošovice se nachází ve vzdálenosti do 1 km. Větší nabídka zařízení občanské vybavenosti je v sousední těsně navazující obci Dobrá ve vzdálenosti cca 2,5 km, kde jsou soustředěna všechna potřebná zařízení pro základní potřeby obyvatel.

Na území obce se nachází mnoho pracovních příležitostí, zejména v automobilovém závodě Hyundai a pivovaru Radegast.

Z těchto důvodů má řešené území US velký územní potenciál atraktivity bydlení, lokalita nabízí velmi kvalitní životní prostředí k bydlení.

Z hlediska možného napojení lokality na stávající inženýrské sítě jsou ve výkrese č.1 Širší vztahy zakresleny veškeré důležité napojovací body.

Veškeré inženýrské sítě procházejí nedalekou hlavní silnicí III/4774 souběžnou s řú. Výše jmenovanými přístupovými komunikacemi vedou tyto inženýrské sítě:

V severnější široké přístupové komunikaci na pč.271/2 vede plynovod a vedení nízkého napětí.

V jižnější úzké přístupové komunikaci na pč.1266/1 vede kanalizace, vodovod, plynovod a částečně mimo tuto komunikaci vedení nízkého napětí.

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 a plochy veřejných prostranství, které jsou dále rozděleny na plochy pro výstavbu obytných ulic a plochy pro veřejnou zeleň. Navržené rozvržení nových ploch respektuje stávající limity využití území popsané v kapitole 2.

V koncepční fázi US byly zpracovány 4 varianty řešení označené č.1 – č.4 (viz dokladová část původní US), z nichž byla na 4. projednání se Zastupitelstvem obce konaném dne 24.11.2015 na Obecním úřadě v Nošovicích vybrána varianta č.4 k dalšímu zpracování dle vznesených připomínek a k předložení vlastníkům dotčených parcel v řešeném území (viz záznamy z projednání v dokladové části původní US). Vybraná varianta č.4 byla dopracována do finální podoby územní studie a znovu předložena Zastupitelstvu obce na 5. projednání dne 1.12.2015 a následně vlastníkům pozemků na informační schůzce za přítomnosti Zastupitelstva obce Nošovice dne 3.3.2016. Přítomní vlastníci pozemků vzali návrh řešení územní studie na vědomí (viz dokladová část původní US – Záznam ze 6.projednání).

Na počátku roku 2019 se konalo jednání s vlastníkem pozemků 227/1, 233/1, 236/1 a 237/1 za přítomnosti starosty obce, na kterém byly projednány možnosti a podmínky zahájení výstavby na těchto parcelách. Jedinou možností dopravního napojení a přivedení inženýrských sítí je v nynější situaci propojení slepého konce původně navržené obytné ulice na jihu řú s místní komunikací na parcele č.224/2 jižně od řú. Toto propojení bylo projektantem vyhodnoceno jako velmi příznivé a žádoucí s kladným dopadem na celkovou koncepci návrhu US. Po několika sezeních přítomní dospěli ke kompromisnímu návrhu předloženému v této upravené US.

Úprava urbanistické koncepce byla rovněž dne 1.7.2019 projednána s pořizovatelem a odborem dopravy MMFM. V té době probíhala zároveň pod vedením starosty obce dotazníková akce, do které byli zapojeni všichni vlastníci pozemků v řú. Z této akce vyplynul souhlas vlastníků s realizací jednosměrné komunikace v celé jižní polovině řú a zároveň požadavek nového trasování komunikace s maximálním přizpůsobením stávající zánovní kanalizaci, která vede napříč jižní částí řú. Koncept takto upravené územní studie byl předložen dne 18.7.2019 na jednání se starostou obce a zástupci odboru dopravy MMFM (viz odsouhlasený záznam v dokladové části).

B) URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Návrh urbanistického řešení respektuje podélný charakter a nepravidelný tvar řešeného území. Nová komunikační síť bude tvořena jednou jednosměrnou páteří obytnou ulicí (viz kapitola 6)

v severojižním směru s směrným příjezdem do lokality ze soukromé účelové komunikace na parc.č.271/2 severně od řů, která kolmo navazuje na hlavní silnici III/4774, a s jednosměrným příjezdem z jižní strany přes dnes oplocenou zahradu stávajícího RD na parcele č.232/1 od místní komunikace za stávajícími RD jižně od řů. Nová páteřní obytná ulice bude v severní části rozvětvena do 2 jednosměrných ramen, která umožní návrat řidiče k severnímu příjezdu do řů.

Nová veřejná prostranství jsou vymezena uličními čarami a rozdělena na plochy obytných ulic (viz kapitola 6) a plochy veřejné zeleně (viz kapitola 5). Vnitřní plochy ohraničené uličními čarami jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Nové rodinné domy budou postaveny podél stanovených stavebních čar v rovnoměrných vzájemných odstupech. Přibližně stejné vzdálenosti mezi rodinnými domy budou dodrženy vždy v jednotlivých plochách pro výstavbu RD (označených D1 – D7) dle regulativů stanovených v kap.8. Mezi plochami D5 a D7 je přípustné a žádoucí za stejných regulačních podmínek realizovat další výstavbu RD. Případnou další zástavbu je však potřeba začlenit do výpočtů této US.

V řešeném území je navrženo **20 rodinných domů**. Jedná se o optimální počet rodinných domů v lokalitě z hlediska urbanistického i ekonomického. Počet rodinných domů je doporučený. Průměrná velikost jedné parcely je **981 m²**. Návrh zástavby ploch pro výstavbu rodinných domů je podřízen stávajícím limitům využití území, zejména trase nové kanalizace vedoucí podélně východní částí přes celé řů. Pro bezproblémové umístění RD na severní parcele plochy D7 je doporučena směna pozemků vyznačená v hlavním výkrese.

Z řešení byly vyloučeny 3 plochy, které budou nadále sloužit stávajícím účelům. Jedná se o zbylou plochu mezi stávajícími parcelami RD pč.3 a 23 a navrženou novou obytnou ulicí v severozápadní části řů o ploše 124 m², dále o nevyužitelnou plochu v okolí nové kanalizační přečerpávací stanice v severovýchodní části řů o ploše 799 m² a o plochu v okolí dřívějšího jezírka o ploše 622 m².

Výstavbu rodinných domů lze organizovat dle této US po etapách směrem od navržených příjezdů do lokality na severu a na jihu řů. Na konci rozestavěné ulice musí být v každé etapě výstavby postaveno provizorní dočasné obratiště. Jižní příjezd do lokality bude v případě etapizace výstavby dočasně s obousměrným provozem do doby propojení jižní části komunikace s komunikační sítí, která bude vznikat v severní části řů. Podmínkou pro nové dělení pozemků po etapách je dohoda a souhlas všech vlastníků pozemků dotčených v příslušné etapě.

Číselné údaje k urbanistickému návrhu řešení

	množství	poznámka
Rozloha řešeného (zastavitelného) území	2,5469 ha	dle změřené katastrální mapy
Rozloha řešeného (zastavitelného) území	2,5525 ha	dle údajů v katastru nemovitostí
Rozloha řů bez vyloučených ploch	2,3924 ha	dle změřené katastrální mapy
Rozloha řů bez vyloučených ploch	2,3973 ha	dle údajů v katastru nemovitostí
Doporučený počet nových rodinných domů	20	plocha D1 - 2 RD plocha D2 - 3 RD plocha D3 - 3 RD plocha D4 - 1 RD plocha D5 - 1 RD plocha D6 - 7 RD plocha D7 - 3 RD
Plocha pro výstavbu rodinných domů	1,961 ha	plocha D1 - 0,2007 ha plocha D2 - 0,2920 ha plocha D3 - 0,3185 ha plocha D4 - 0,1217 ha plocha D5 - 0,0540 ha plocha D6 - 0,7335 ha plocha D7 - 0,2406 ha
Plocha pro výstavbu obytných ulic	0,232 ha	
Plochy veřejné zeleně	0,1994 ha	plocha VP1 - 0,0054 ha plocha VP2 - 0,1223 ha plocha VP3 - 0,0871 ha
Ponechané (vyloučené plochy)	0,1545 ha	0,0124 + 0,0799 + 0,06220
Průměrná velikost parcely	981 m²	1,961 ha / 20 RD

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 a Změnou č.1 ÚP. Požadavek na zpracování US vyplývá z Územního plánu Nošovice vydaného Opatřením obecné povahy č.1 / 2014 dne 11.2.2014 Zastupitelstvem obce Nošovice a ze Změny č.1 ÚP vydané Opatřením obecné povahy č.1 / 2019 dne 30.5.2019.

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

Lokalita D je z hlediska funkčního využití určena územním plánem jako plocha BI – plocha bydlení v rodinných domech.

Požadavky vyplývající z územního plánu na lokalitu D jsou obsahem Zadání na 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 veřejného 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 byly kromě dopravních ploch vymezeny 4 plochy veřejných prostranství určené pro veřejnou zeleň. Tyto plochy veřejných prostranství jsou v grafické části ve výkrese č.3 – Hlavním výkrese – označeny VP1 – 4.

Plocha VP1

Jedná se o nový malý zelený ostrůvek v místě rozvětvení navržené nové obytné ulice na severu řů, který bude součástí uličního prostoru.

Plocha VP2

Jedná se o rozsáhlejší poměrně úzkou plochu zeleně navrženou od severu řů do jeho středu, kde bude dále navazovat na plochu VP3. Plocha bude souběžná s novou obytnou ulicí z její východní strany, bude navazovat na stávající remízek zasahující do řů od severu a bude mít parkový charakter. Součástí plochy budou parkové chodníky, případně též parkový mobiliář. Plocha může být zmenšena o žádoucí propojení vozovkou se soukromou komunikací na parcele č.1266/1 naznačené čárkovane v hlavním výkrese, doporučený je jednosměrný provoz.

Plocha VP3

Jedná se o druhou rozsáhlejší plochu zeleně, která bude ve střední části řů otevírat příznivý pohled z lokality na stávající lesní výběžek na jihozápadní straně vně řů a spolu s plochou VP2 bude propojovat remízek zasahující do řů od severu s tímto lesním výběžkem. Širší jižní část plochy bude sloužit jako malý parčík s chodníky, do plochy je možné umístit malé dětské hřiště pro nejmenší děti (pružinovky, pískoviště, lavičky). Z kompozičních důvodů (pohled na lesní výběžek) nebudou v ploše vysazeny žádné stromy ani keře, plocha bude představovat přechod do volné krajiny. V rámci plochy bude umožněn příjezd na okolní zemědělské pozemky.

Plocha VP3 bude pokračovat severozápadním směrem podél nové vozovky. V rámci této části plochy budou realizovány vjezdy na pozemky pro výstavbu RD, alternativně může být tato část plochy VP3 vydlážděná jako součást nové obytné ulice.

Plocha VP4

Jedná se o nevelkou „zbytkovou“ plochu mezi navrženou jednosměrnou komunikací vedenou od jihu řů a stávajícími soukromými pozemky. Na ploše je možné umístit nezbytná parkování, výsadbu stromů nebo lze tuto plochu zahrnout do ploch pro výstavbu RD (viz kap.4.B) a 8).

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. Plochy pro veřejnou zeleň budou tvořeny travnatými plochami, mimo stávající a nová vedení inženýrských sítí se vzrostlými stromy, které zároveň nesmí zabraňovat řádným rozhledům řidičů na nové obytné ulici. 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.

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 D je navrženo ze stávající místní komunikace, napojující areál firmy CHB Facilities, a.s. (dopravní areál bývalého ČSAD) na silnici III/4774 Dobrá – Nošovice – Raškovice – Morávka severně od Obecního úřadu Nošovic.

Pro přímou obsluhu nových rodinných domů je navržena nová jednosměrná místní komunikace v režimu obytné zóny (s rychlostí jízdy 20km/h, přípustnými hrami dětí v prostoru ulice a povoleným parkováním pouze na vyznačených místech) o délce cca 265 m. V severní polovině řešeného území je tato komunikace doplněna o další (západní) rameno s provozem v opačném směru, které zabezpečí obsluhu stávající i nové zástavby v její západní části. Veřejný uliční prostor jednosměrné komunikace bude mít dle platné legislativy minimální šířku 6,5 m. Velmi krátký příjezdový úsek na severu řů bude obousměrný. Tato veřejná prostranství budou realizována v celé šířce v jedné výškové úrovni (bez zvýšených obrubníků) s vozovkou o základní šířce 3,5 m, v krátkém obousměrném úseku 5 m. V celé délce nové obytné ulice od severu k jihu, kromě západního jednosměrného ramene v severní polovině řů, je počítáno s protisměrným cyklistickým pruhem o šířce 1 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.

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 D se 63 obyvateli v 21 RD:

$$N = P_o \times k_a \times k_p = 63/20 \times 1,25 \times 1,0 = 4 \text{ stání}$$

Stání budou umístěna přibližně v lokalitách dle doporučeného umístění – viz hlavní výkres.

Napojení rozvojové plochy Nošovice - lokality D pro pěší bude řešeno v navrženém zeleném pásu podél severního příjezdu do lokality a využitím stávající slepé komunikace jižně od Obecního úřadu. V plochách veřejné zeleně budou doplněny parkové chodníky, které umožní průchody do přírodního prostředí v okolí řeky Morávky.

Volnou prolukou bude ve střední části řů umožněn přístup na ponechané zemědělské plochy západně od řů, další přístup musí být umožněn přes jižní část plochy pro výstavbu RD označ. D6.

7. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Z hlediska 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 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

Navrhovaná zástavba v lokalitě D je včleněna do stávající zástavby, která je zásobena vodou z veřejné vodovodní sítě. Hlavní vodovodní řad DN 175 vede podél silnice III/4774, ze kterého odbočují vedlejší větve ke stávající zástavbě.

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 max. 21 samostatně stojících rodinných domů. Při ukazateli 3,5 obyvatel / 1RD lze počítat až se 74 osobami.

Roční potřeba vody $Q_{rok} = 74 \times 36 \text{ m}^3 = 2\,664 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba $Q_p = 2\,664 : 365 = 7,3 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní potřeba $Q_m = 7,3 \times 1,5 = 10,95 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální hodinová potřeba $Q_h = 10,95/24 \times 1,8 = 0,82 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,22 \text{ l/s}$

Návrh zásobování vodou vychází z územního plánu, dle kterého bude do zastavitelné plochy individuálního bydlení s označením Z 43 voda přivedena ze stávajícího vodovodního řadu DN 175, 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

V území je položena nová splašková kanalizace - stoky KA 2, KA 2.1 a KA 3 svedené do centrální čerpací stanice a výtakem napojené do hlavní stoky KA vedené v silnici III/4774. Dešťová kanalizace se v současné době poblíž lokality D nenachází.

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

Denní průměrné množství $Q_p = 7,3 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní množství $Q_m = 11 \text{ m}^3/\text{den}$

Splaškové odpadní vody z navrhované zástavby budou přípojkami svedeny do stávající splaškové kanalizace. Pro menší část navrhované zástavby bude nutno vybudovat novou splaškovou kanalizaci napojenou na stávající.

K odvedení dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch bude nutno prověřit možnost využití stávajícího systému odvodnění nebo vybudování nové dešťové kanalizace vyústěné do vodního toku Morávka.

Plynovod

Navrhovaná zástavba v lokalitě D je včleněna do stávající zástavby, která je plynofikována. Z páteřního STL plynovodu, který vede podél silnice III/4774 odbočují vedlejší větve ke stávající zástavbě.

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 21 RD x 0,7 = $14,7 \text{ m}^3/\text{hod}$
Roční potřeba zemního plynu pro 21 RD x 2500 = $52\,500 \text{ m}^3/\text{rok}$

Návrh plynofikace vychází z ÚP, ve kterém je navrženo zastavitelnou plochu Z 43 v lokalitě D plynofikovat přípojením na stávající místní rozvodnou síť.

STL plynovod d₆₃ bude veden v trasách navrhovaných 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 D řeší zásobování elektrickou energií nových odběratelů v objektech individuálního bydlení navržených dle ÚP v zastavitelné ploše Z 43.

Pro návrh řešení byla použita distribuční elektrizační soustava NN – 0,4 kV.

V lokalitě D je navržena výstavba 21 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 $P_s = 80$ kW.

Pro zásobování elektrickou energií jednotlivých odběratelů v nové zástavbě lokality D bude vybudováno nové kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy NN - 0,4 kV, které bude napojeno ze stávající distribuční transformační stanice 22/0,4 kV, nebo ze stávajícího distribučního vedení NN. Pro napojení jednotlivých odběratelů bude v lokalitě vybudována okružní kabelová síť distribuční elektrizační soustavy NN. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy NN bude uloženo v zemi. Z kabelové distribuční elektrizační soustavy NN budou napojené 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 nových obytných ulicích. 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.

Distribuční kabelové vedení elektrizační soustavy NN – 0,4 kV včetně skříní HDS vybuduje provozovatel distribuční elektrizační soustavy NN ČEZ Distribuce, a.s., na základě „Žádosti o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“.

Lokalitou D navrženou k výstavbě rodinných domů, prochází nadzemní distribuční vedení přípojky elektrizační soustavy NN – 0,4 kV, které bude zřejmě kolidovat s navrženými objekty RD. Část trasy tohoto distribučního vedení NN bude přeložena na základě „Žádosti o přeložku zařízení distribuční soustavy“, provozovatelem distribuční elektrizační soustavy NN ČEZ Distribuce, a.s.

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 dopravních 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 kabelové 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.
- Pro účely stanovení regulativů budou tyto související plochy pro výstavbu RD považovány za jednu plochu:
 - D1 + D2 (do této plochy je vhodné zahrnout též případnou výstavbu RD na stávajících parcelách pč.3 a 23) a
 - D4 + D5.
- Mezi plochami D5 a D7 je přípustné za stejných regulačních podmínek realizovat další výstavbu RD.

Typ zástavby

- Typ zástavby bude v jednotlivých plochách pro výstavbu rodinných domů (označených D1 – D7) 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.
- V plochách D1+D2 a D6 bude z důvodu postupného přechodu výškové hladiny zástavby k volné krajině nižší zástavba, tj. jednopodlažní rodinné domy bez obytného podkroví nebo jednopodlažní RD s obytným podkrovím.
- 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 ploše pro výstavbu RD. 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. Minimální odstup nových RD od hranice řů bude rovněž 4 m, výjimkou může být z prostorových důvodů pouze nejsevernější RD v ploše D1.
- Rodinné domy budou podstatnou částí uličních průčelí přiléhat ke stanoveným stavebním čarám.

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. U zástavby v plochách D1+D2 a D6 může být úroveň podlahy 1.np 0,15 – 0,5 m.

Střechy

- Střechy nových rodinných domů budou navzájem tvarově podobné, předpokládají se zejména tradiční sedlové střechy, každopádně tvarově podobné vždy v celé obytné ploše

pro výstavbu rodinných domů. Hlavní hřeben střech bude vždy v celé ploše orientován shodným směrem, a to buď rovnoběžně se stavební čarou nebo kolmo ke stavební čáře.

- V odůvodněných případech lze se souhlasem orgánů obce povolit jiný typ řešení střech, a to vždy v celé ploše (D1 – D7).

Oplocení

- Oplocení pozemků rodinných domů na rozhraní s veřejnými prostranstvími je nutno situovat v liniích stanovených uličních čar. Oplocení bude mít vždy v celé ploše pro výstavbu RD 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 balkonů apod.). Přípustné je rovněž oplocení živými ploty, lehké průhledné oplocení z kovových plotových dílců nebo ponechání parcely bez oplocení.
- 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.
- Oplocení na rozhraní ploch pro výstavbu RD s volnou krajinou bude shodného charakteru jako oplocení dělicí jednotlivé parcely RD od sebe navzájem, linie tohoto oplocení může být se souhlasem orgánů obce posunuta na úkor navržených ploch pro výstavbu RD. Jedná se o rozhraní ploch D1, D2 a D6 s volnou krajinou.

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).
- Souhrn 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.

Hromadná výstavba rodinných domů

- U skupin rodinných domů realizovaných v celých plochách označených D1 – D7 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 budou realizovány v režimu obytné zóny.
- Minimální šířka obytných ulic (mezi oplocením) je v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. stanovena na 6,5 m pro jednosměrný provoz na komunikacích.
- Šířka vozovky v rámci obytných ulic bude 3,5 m, postranní pásy budou využity pro zeď nebo budou dlážděny ve stejné výškové úrovni jako vozovka.
- V rámci ploch veřejné zeleně smí být realizovány parkové chodníky a nezbytné plochy pro parkování za podmínky ponechání zákonného minimálního množství ploch veřejné zeleně v rámci ří, dodržení ostatních regulativů a respektování limitů využití území.

Limity využití území z hlediska stávající technické infrastruktury

- V řešeném území musí být respektována stávající trasa kanalizace vedená podélně celým řů a oplocená kanalizační čerpací stanice na severovýchodě řů.
- Veškerá zástavba (kromě oplocení pozemků) bude realizována minimálně 15 m od pozemků lesa. Oplocení pozemků na rozhraní s lesním pozemkem musí být realizováno v min. vzdálenosti 1 m od lesního pozemku z důvodu bezproblémové údržby oplocení z pozemku vlastníka.

Etapizace výstavby

- Po dohodě všech vlastníků pozemků dotčených pozemků je možná realizace výstavby dle této US po etapách.
- Výstavba bude probíhat směrem od navržených příjezdů do lokality od severu nebo od jihu.
- Na konci rozestavěné obytné ulice 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.
- Ve všech etapách výstavby musí být zabezpečen příjezd na okolní zemědělské pozemky.

9. VLIVY NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

US je zpracována dle 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 a zeleně) je závazné a vlastníky 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 vlastníkům pozemků je pro snadnější orientaci ve výše jmenovaných výkresech a tabulkách přidělena barva stejně jako ve výkrese a tabulce stávajícího stavu vlastnických vztahů.

Pro účely výpočtů podílů vlastníků na veřejných plochách byly od plochy řešeného území odečteny vyloučené plochy, které jsou vyznačeny v grafické části. Řešené území bez vyloučených ploch má rozlohu **2,3924 ha**.

V tabulce k výkresu č.5 je počítáno s výkupem velmi malých ploch obcí (případně některým jiným subjektem). Na ploše pro výstavbu RD připadající na tyto „zbytkové“ plochy lze rozšířit navazující plochu určenou pro výstavbu nového centra obce.

11. DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

US	Územní studie Nošovice – lokalita D
ÚP	Územní plán Nošovice
řú	řešené území územní studie
území	dtto
RD	rodinný dům
veřejná prostranství uliční čára	plochy pro výstavbu nových obytných ulic a plochy pro novou veřejnou zeleň 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 rodinných domů musí být přimknuta k této linii.
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

Upravená US bude po předání objednateli pořizovatelem US znovu 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 vlastníků dotčených pozemků. 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 vlastníku, 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.**

GRAFICKÁ A TABULKOVÁ ČÁST

Obsah grafické a tabulkové části:

1.	Širší vztahy	1 : 5 000
2.	Vlastnické vztahy v území Tabulka k výkresu	1 : 1 000
3.	Hlavní výkres	1 : 1 000
4.	Technická infrastruktura	1 : 1 000
5.	Změna vlastnických vztahů Tabulka k výkresu	1 : 1 000

DOKLADOVÁ ČÁST

Záznam z jednání 18.7.2019