

AKTUALIZACE URBANISTICKÉ STUDIE ZÁSTAVBY RD NOVÝ JIČÍN - ŽILINA "ZA STŘELNICÍ"



**VARIANTA B - ÚZEMNÍ STUDIE VE VARIANTNÍM
ŘEŠENÍ**

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

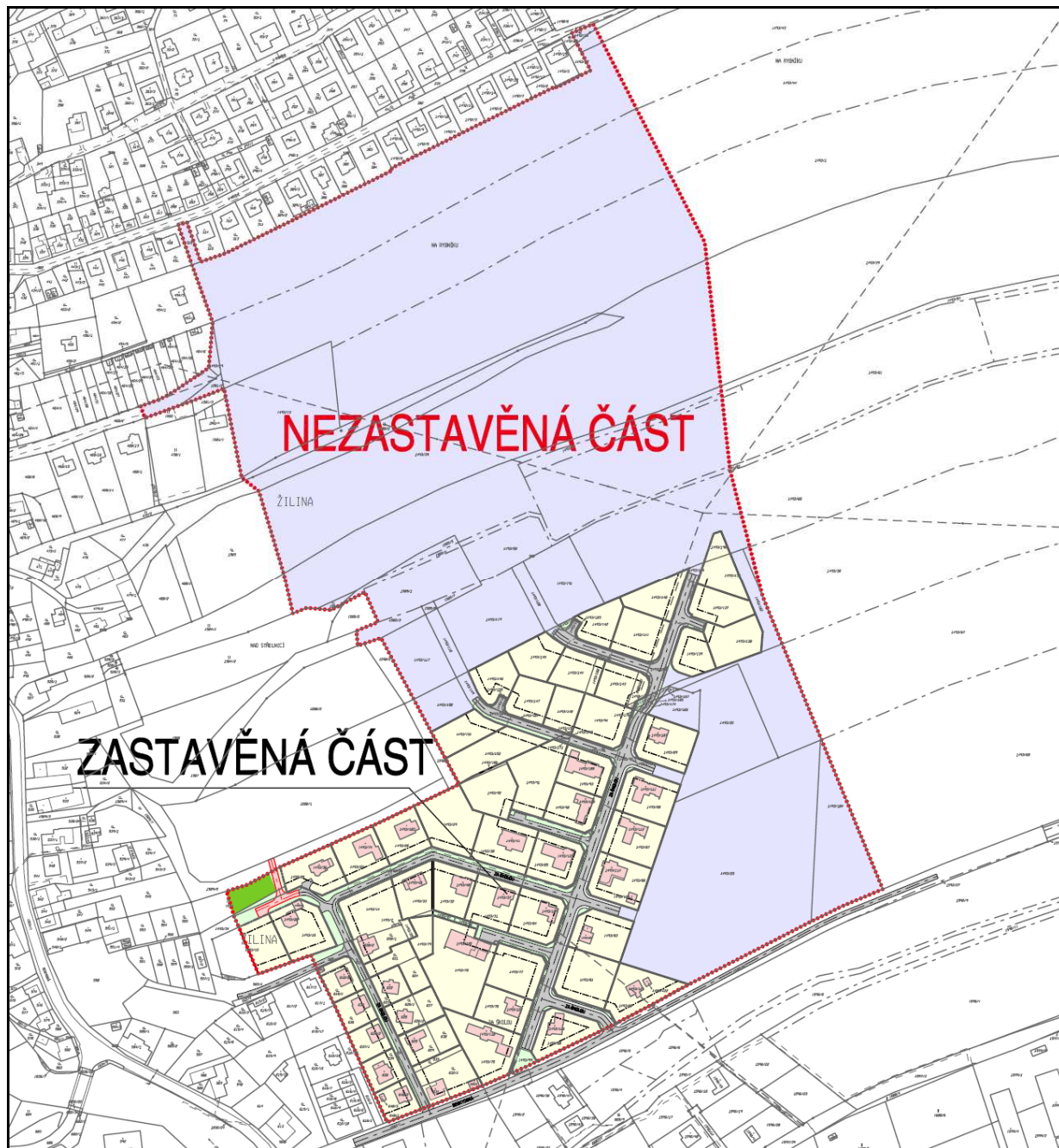
1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ AKTUALIZACE ÚZEMNÍ STUDIE, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ.....	1
2. PODKLADY A DOKUMENTACE.....	2
3. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	3
4. URBANISTICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ	6
5. NÁVRH ROZČLENĚNÍ PLOCHY NA STAVEBNÍ A OSTATNÍ POZEMKY	16
6. ZÁKLADNÍ BILANCE POZEMKŮ A SÍTÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	19
7. ZÁVĚR	20

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

2. Výkres širších vztahů	měřítko 1 : 5 000
3. Koordinační výkres - Varianta B - Územní studie ve variantním řešení	měřítko 1 : 1 000
8. Hlavní výkres - Varianta B - Územní studie ve variantním řešení	měřítko 1 : 1 000

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ AKTUALIZACE ÚZEMNÍ STUDIE, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie „Posouzení proveditelnosti urbanistické studie zástavby RD Nový Jičín - Žilina „Za Střelnicí“ byla zpracována v r. 2006 společností CAD-PRO, s r.o. Do evidence územně plánovací činnosti byla vložena 21. 12. 2016. Dosavadní vývoj zástavby v lokalitě, která je etapovitě zastavována již od roku 2006 (viz následující obrázek) s dílčími změnami původního řešení, vyvolává potřeba aktualizace této studie.



Obr. Vývoj zástavby v lokalitě „Za Střelnicí“

Hlavním cílem aktualizace původní urbanistické studie je tedy revize navrženého řešení s ohledem na zrealizovanou zástavbu a rozpracované projekty dopravní a technické infrastruktury.

ture. V rozsahu dosud nevyužitých ploch bude prověřeno a aktualizováno napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a koncepce zeleně ve vazbě na okolí. Rovněž byla upravena hranice řešeného území, která nyní v nezastavěné části neodpovídá vymezené zastavitelné ploše Z11. Přidány byly části pozemků parc. č. 1492/18, 1493/11 a 1493/43 v severovýchodním cípu řešené lokality a část pozemků parc. č. 1493/38, 1493/67 a 1493/68 ve východní části řešeného území.

Aktualizace zpracované studie obsahuje dvě části.

Varianta B aktualizace zpracované studie řeší variantní návrh, který prověří jiné možné uspořádání lokality. Jejím účelem je získat podklad pro změnu územního plánu. V zadání územní studie (viz podklady) se připouští nesoulad s územním plánem.

2. PODKLADY A DOKUMENTACE

Pro zpracování Aktualizace urbanistické studie zástavby RD Nový Jičín - Žilina „Za Střelnicí“ byly použity následující podklady a dokumentace:

- Zadání Aktualizace urbanistické studie zástavby RD Nový Jičín – Žilina „Za Střelnicí“, Městský úřad Nový Jičín, odbor územního plánování a stavebního řádu, 10/2018;
- Územní plán Nový Jičín – úplné znění po Změně č. 4;
- Územní plán Nový Jičín – úplné znění po Změně č. 5;
- Katastrální mapa, výškopisná část ZABAGED®;
- Územně analytické podklady pro SO ORP Nový Jičín, aktualizace 2016;
- Posouzení proveditelnosti urbanistické studie zástavby RD Nový Jičín - Žilina „Za Střelnicí“, CAD-PRO, s.r.o., 04/2006;
- Inženýrské sítě pro zástavbu RD Žilina - Za Školou - III. etapa, Project Work, s.r.o., 09/2017;
- Novostavba RD parc. č. 1493/145 Nový Jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína, DSP, Jiří Bednář, 08/2018;
- RD v Novém Jičíně, DÚR + DSP, Architektonické studio, Ing. Arch. Kamil Mrva, 10/2018;
- Novostavba RD Žilina u Nového Jičína, Architektonická kancelář, Ing. Arch. Tomáš Kudělka, 2018;

Informace o stavu stávající i navrhované dopravní a technické infrastruktury jsou převzaty z Územního plánu Nový Jičín - úplného znění po vydání Změny č. 5 a z Územně analytických podkladů pro SO ORP Nový Jičín, aktualizace 2016.

3. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Území řešené územní studií náleží do správního území města Nový Jičín a je situováno v katastrálním území Žilina u nového Jičína. Jeho rozloha je cca 24,64 ha.

Řešené území má nepravidelný tvar. Nejvyšším bodem je jeho střední část (vrch v lokalitě Nad Střelnicí) s nadmořskou výškou cca 330 m n. m., nejnižším pak její jihozápadní okraj při ulici Za Školou a Beskydská s výškou cca 289 m n. m. Sklony terénu jsou v převážné části území do 9 - 12 %. Jižní část řešeného území (podél vybudované ulice Za Školou) je zastavěna, případně připravena pro výstavbu. Realizováno je zde celkem 32 rodinných domů. Jihovýchodní okraj a severní část lokality pak tvoří zemědělsky obhospodařované pozemky.

Dopravní přístup do řešené lokality je v současné době zajištěn z následujících místních komunikací:

- ulice Beskydské, která je vedena podél jižní hranice řešeného území,
- ulice Za Školou, jejíž úseky jsou v řešeném území vybudovány,
- ulice U Zahrad, která je přivedena k západnímu okraji řešené lokality (přístup však omezují nedořešené majetkové vztahy),
- ulice U Hřiště, která je vedena za severní hranicí řešené plochy.



Obr. Jižní a jihovýchodní část lokality „Za Střelnicí“ (www.mapy.cz, stav k r. 2015)



Obr. Severní část lokality „Za Střelnicí“ (www.mapy.cz, stav k r. 2015)

Využití území je limitováno následujícími sítěmi a zařízeními technické infrastruktury:

- trasou vysokotlakého plynovodu DN 200, PN 40 s ochranným a bezpečnostním pásmem, a to ve střední části řešené plochy;

(pozn.: ochranným pásmem plynovodu, podle § 68, odst. (2), zák. č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se rozumí souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynárenského zařízení měřeno kolmo na jeho obrys, který činí u plynovodů a plynovodních přípojek nad 4 bar do 40 bar včetně 2 m (4 m pro starší zařízení, postavená do roku 2015) na obě strany; bezpečnostním pásmem plynovodu podle §69, odst. (2), zákona č. 458/2000 Sb. se rozumí souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys, který činí u vysokotlakého plynovodu a plynovodní přípojky do tlaku 40 barů včetně v dimenzi nad DN 100 do DN 300 včetně 10 m (20 m pro zařízení postavená do 31. 12. 1994);

- trasami nízkotlakého plynovodu s ochrannými pásmy, a to podél severozápadního okraje řešeného území a v uličních prostorech ulice Za Školou;

(pozn.: ochranným pásmem plynovodu, podle § 68, odst. (2), zák. č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se rozumí souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynárenského zařízení měřeno kolmo na jeho obrys, který činí u plynovodů a plynovodních přípojek o tlakové úrovni do 4 bar včetně, umístěných v zastavěném území obce 1 m na obě strany a umístěných mimo zastavěné území obce 2 m na obě strany);

- trasami vzdušného vedení vysokého napětí 22 kV s ochrannými pásmy (v severním výběžku řešeného území, ve střední části řešené plochy) a zemního kabelového vedení vysokého napětí s ochrannými pásmy (podél ulice Za Školou);

(pozn.: ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie podle §46, odst. (3), zák. č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, které činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně pro vodiče bez izolace 7 m (10 m pro zařízení postavená do 31. 12. 1994) a u podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně 1 m po obou stranách krajního kabelu).

- distribuční trafostanici 22/0,4 kV č. 6502 Žilina - Za Školou (jednosloupová DTS) s ochranným pásmem;

(pozn.: Ochranné pásmo u stožárových elektrických stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 7 m (10 m pro zařízení postavená do 31. 12. 1994) od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech;

- trasou přívodního vodovodu DN 500 (vedeného podél severní hranice řešeného území) a uličními vodovody DN 50 - DN 100 (v uličních prostorech ulice Za Školou) s ochrannými pásmy;

(pozn.: ochranná pásma vodovodních řadů jsou stanovena dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to kolem vodovodních řadů do DN 500 včetně 1,5 m a nad DN 500 2,5 m od vnějšího líce potrubí a u vodovodních řadů DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m).

- trasami splaškové kanalizace DN 250 - DN 300 s ochrannými pásmy (v uličních prostorech ulice Za Školou) a trasami dešťové kanalizace DN 300 - DN 400 s ochrannými pásmy (v uličních prostorech ulice Za Školou);

(pozn.: ochranná pásma kanalizačních stok jsou stanovena dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to kolem kanalizačních stok do DN 500 včetně 1,5 m a nad DN 500 2,5 m od vnějšího líce potrubí a u kanalizačních stok DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m).

- trasami podzemních telekomunikačních vedení s ochrannými pásmy (v uličních prostorech ulice Za Školou);

(pozn.: ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení podle §102, odst. (2), zák. č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů činí 1,5 m po stranách krajního vedení.).

- ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa, kdy v případě dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa a pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů. Tento limit vyplývá ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 13, § 14.

(pozn.: lesní pozemek se nachází na parcele parc. č. 1591 v jihovýchodní části řešené lokality).

4. URBANISTICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Variantní návrh urbanistické (územní) studie je veden snahou o optimalizaci dopravní obsluhy všech potenciálních pozemků pro možnou výstavbu s ohledem na již zrealizovanou zástavbu a jejich hospodárným využitím a možností napojení na sítě technické infrastruktury.

Původní myšlenka konceptu páteřní obslužné komunikace s doplňkovými obslužnými komunikacemi, je zachována. Je však řešeno odlišné uspořádání komunikačního systému. Páteřní komunikace ve variantním řešení nevychází z již vybudované ulice Za Školou, ale je v poloze podél východní hranice řešeného území zaústěna do ulice Beskydské. Stávající úseky ulice Za Školou jsou pak do této páteřní komunikace zapojeny (vyjma severního úseku, který zůstává uslepen). V dosud nezastavěné části lokality je také zachována nadstandardní šířka komunikačního prostoru (prostoru místní komunikace dle ČSN 73 6110) páteřní komunikace, a to 17,5 m, umožňující realizaci vzrostlé zeleně, doplněné objekty hospodaření s dešťovou vodou (např. vsakovacími zařízeními). Rovněž je navržena šířková úprava ulice Beskydské, a to v celé délce podél jižní hranice řešené lokality.

Při zpracování aktualizace bylo také požadováno respektování následujících podkladů:

- Inženýrské sítě pro zástavbu RD Žilina - Za Školou - III. etapa, Project Work, s.r.o., 09/2017;
- Novostavba RD parc. č. 1493/145 Nový Jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína, DSP, Jiří Bednář, 08/2018;
- RD v Novém Jičíně, DÚR + DSP, Architektonické studio, Ing. Arch. Kamil Mrva, 10/2018;
- Novostavba RD Žilina u Nového Jičína, Architektonická kancelář, Ing. Arch. Tomáš Kudělka, 2018;

a) Dopravní řešení - komunikace a zpevněné plochy

Napojovací body dopravní infrastruktury původního řešení se nacházejí v ulici Beskydské, ulici U Školy (mimo její severní úsek), koncovém úseku ulice U Zahrad a ve dvou úsecích ulice U Hřiště (při severozápadním okraji řešené lokality a v koncovém úseku ulice u Hřiště u rybníka).

Navrženy jsou nové páteřní a obslužné komunikace. Za páteřní komunikace je nově považována komunikace v relaci ulic Beskydská - U Zahrad s propojením do ulice U Hřiště. Ostatní komunikace pak mají doplňkovou obslužnou funkci. Jejich šířky jsou navrženy v rozmezí od 5 do 6 m a jsou situovány v tzv. pozemcích veřejných prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace (viz ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění). Minimální šířka tohoto pozemku, navržená v rámci aktualizace urbanistické studie, je 8 m a odpovídá šířce prostoru místní komunikace dle příslušné ČSN 73 6110. Obvyklá šířka je pak 10 m, u páteřní komunikace je to až 17 m. Uvedené šířkové uspořádání umožňuje dobudování chodníků (v případě zájmu) a pokládku sítí technické infrastruktury, případně přípojek na technickou infrastrukturu podél komunikací. U páteřní komunikace lze v širokém zeleném pásu (5 m) uvažovat s výsadbou aleje a realizací vsakovacích zařízení. Šířka navrženého prostupu stezky pro chodce je 6,5 m.

Chodníky jsou navrhovány jako jednostranné u obslužných komunikací a oboustranné u komunikace páteřní. Pro zlepšení prostupnosti je mezi východní částí řešené lokality, kde jsou

situovány navržené pozemky občanské vybavenosti, a komunikacemi západně, navržena stezka pro chodce (případně společný provoz chodců a cyklistů) s předběžně stanovenou šířkou 3 m.

Z hlediska urbanisticko – dopravního jsou komunikace navrhovány jako místní komunikace funkční skupiny C – obslužné dle ČSN 73 6110 (v případě, že budou tyto komunikace navrhovány jako veřejně přístupné účelové komunikace, budou realizovány v parametrech komunikací funkční skupiny C). Zatřídění komunikací do funkční skupiny D1 - místních nemotoristických komunikací s režimem obytné zóny sice není územní studií přímo navrhováno, je však možné s tímto návrhem uvažovat v podrobnější projektové dokumentaci. Detailní návrh obytné zóny se totiž dle doporučení Technických podmínek 103 Navrhování obytných a pěších zón, schválených Ministerstvem dopravy č. j. 1002/08-91 O-IPK/l v r. 2008, provádí na základě podkladů investora a ve spolupráci s pracovníky místní i státní správy, a to v zájmu řešení širší oblasti i jednotlivých detailů. Návrh jednotlivých prvků v obytné zóně by tak musel být rozpracován nad rámec rozlišení územní studie. Jde např. o realizaci zvýšených prahů na vjezdech, estetické úpravy prostoru místních komunikací, včetně jejich detailnějšího materiálového řešení, situování parkovacích stání apod.

Polohy jednotlivých sjezdů k vymezeným pozemkům nejsou územní studií řešeny. Poloměry nároží navržených vnitřních křižovatek vycházejí z vlečných křivek největšího vozidla, jehož provoz lze v lokalitě očekávat (např. vozidlo HZS nebo pro odvoz odpadu). Nejmenší poloměr oblouku nároží je 6 m, obvyklá pak 8 m (u tzv. etapy III. je to až 10 m dle zpracovaného projektu).

Předpokládá se osazení silničních obrubníků šířky min. 150 mm, které budou v místech sjezdů k nemovitostem (vjezdům na pozemky) sníženy. Zelené pásy podél komunikací budou přednostně využity pro vedení a zařízení sítí technické infrastruktury a případně pro vybudování chodníku. Kryt vozovky je doporučeno řešit jako zpevněný (např. asfaltobeton), navrhuje úroveň porušení a třída dopravního zatížení bude stanovena samostatnou dokumentací. Předpokládají se však, s ohledem na malé dopravní zatížení, jejich nižší stupně.

b) Hospodaření s dešťovými vodami, likvidace dešťových vod - kanalizace dešťová

Dešťová kanalizace řeší odvedení dešťových vod ze střech jednotlivých navržených objektů RD a dešťových odpadních vod z navrhovaných komunikací, se zaústěním dešťové kanalizace, která je následně svedena do toku Jičínka západně.

Vzhledem k charakteru území bude lokalita odvodněna pomocí dvou gravitačních stokových sítí. Pro odvedení dešťových vod ze severní části území plánované zástavby bude využito dešťové kanalizace v ulici U Hřiště, a to ve dvou napojovacích bodech proti původnímu řešení (dle ÚAP je zde dešťová kanalizace realizovaná, je však nutno její trasu ověřit, neboť v opačném případě vyvstává potřeba vybudování nové dešťové kanalizace). Jižní část území bude navazovat na již vybudovanou dešťovou kanalizaci v rámci projektu „Inženýrské sítě pro zástavbu RD Žilina - Za školou - II. Etapa“ z 11. 2005 se zaústěním v ulici Beskydské. Podél této komunikace je také navrhováno zatrubnění stávajícího příkopu, a to z důvodu šířkové úpravy vozovky.

Jednotlivé stoky dešťové kanalizace jsou navrženy převážně v ose jízdního pruhu komunikace. Pro stoky je uvažováno s plastovým potrubím PP ULTRA RIB. Na trasách kanalizačních větví jsou v místě lomových bodů, na soutoku stok a na přímých úsecích delších 50 m navrženy prefabrikované revizní šachty DN 1000, příp. plastové revizní šachty DN 800.

V rámci aktualizace je rovněž navrhováno dešťové vody v maximální míře zadržet v řešené lokalitě, a to vsakováním nebo využitím objektů hospodaření s dešťovými vodami a tím omezit jejich rychlý odtok z území.

Pro umožnění vsakování musí být obecně splněny následující podmínky:

- Dostatečná propustnost půdy.
- Dostatečná hloubka hladiny podzemní vody (hladinu podzemní vody - HPV - lze stanovit pouze hydrogeologickým průzkumem. Obecně však lze konstatovat, že HPV by měla být min. 1 m pod vsakovacím objektem, z důvodu zajištění přirozené filtrace vsakující se vody. Případný vsakovací objekt však musí být rovněž umístěn v nezamrzlé hloubce, což v podmínkách řešené lokality představuje odhadem min. 0,8 až 1,0 m.).
- Zasakování vody nesmí ohrozit kvalitu podzemní vody (k ohrožení může dojít zejména v případech, kdy se vsakuje srážková voda ve spojení s odpadní vodou např. z domovní ČOV). Srážkové vody také mohou být znečištěny od povrchů, po kterých stékají - např. plechové střechy mohou uvolňovat těžké kovy, vody z povrchů vozovek mohou být znečištěny ropnými látkami apod.);

Mezi základní objekty hospodaření s dešťovými vodami (objekty HDV), které lze využít v řešeném území, patří:

- zasakovací průlehy a rýhy (ty je doporučeno realizovat dle možností daných hydrogeologickým posudkem v prostorech komunikací a navazujících pozemcích zeleně);
- plošné zasakování, zasakovací šachty (ty je doporučeno dle možností realizovat na soukromých pozemcích nebo v pozemcích zeleně);
- retenční objekty s řízeným vypouštěním vod, případně akumulací s využitím jako vody užitkové (např. zalévání apod.). Možností je rovněž dešťové vody z retenčních objektů likvidovat zpětným zasakováním a nevypouštět je přímo do dešťové kanalizace resp. do vodního toku (ty je doporučeno dle možností realizovat na soukromých pozemcích).

V případě, že hydrogeologický posudek prokáže dostatečnou propustnost půdy, lze likvidaci dešťových vod řešit prostřednictvím objektů HDV.

- Dešťové vody ze soukromých pozemků (střech objektů a zpevněných ploch v zahradách rodinných domů) lze likvidovat prostřednictvím vsaku na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí, a to v souladu s ustanovením §20, odst. 5), písm. c), vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dále dle § 21, odst. 3) této vyhlášky. Požadovaný poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku lze vyjádřit procentem zastavění pozemku, které dle platného Územního plánu Nový Jičín činí pro zástavbu rodinnými domy (plochy bydlení BI) maximálně 40 %. Dodržením tohoto opatření je tedy požadavek výše uvedené vyhlášky naplněn, vzhledem k tomu, že vyhláška připouští poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody rovněž v hodnotě 40 %.
- Odvodnění vozovek navržených komunikací je navrženo řešit prostřednictvím vsakování, případně podzemními retenčními objekty, které by v těchto případech byly umístovány do pozemků veřejných prostranství, jehož součástí budou pozemní komunikace (dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění) nebo pozemků zeleně veřejné, ochranné a izolační. Retenční objekty by byly následně zaústěny do vhodného recipientu, např. Jičínky (jde o objekty s řízeným vypouštěním dešťových vod). Pro tyto účely jsou navrženy v prostoru páteří

komunikace i ostatních větví dostatečně široké zelené pásy, včetně navazujících pozemků zeleně, umožňující realizaci výše uvedených vsakovacích zařízení.

Presnější lokace objektů HDV však není předmětem územní studie (umístění případných objektů je navrženo pouze orientačně) a musí být řešena dle hydrogeologického posudku v podrobnější projektové dokumentaci na základě požadavků správce vodního toku.

c) Likvidace odpadních vod - kanalizace splašková

Splašková kanalizace řeší odvedení splaškových odpadních vod z jednotlivých navržených objektů rodinných domů nebo objektů občanské vybavenosti, se zaústěním do stávající splaškové kanalizace.

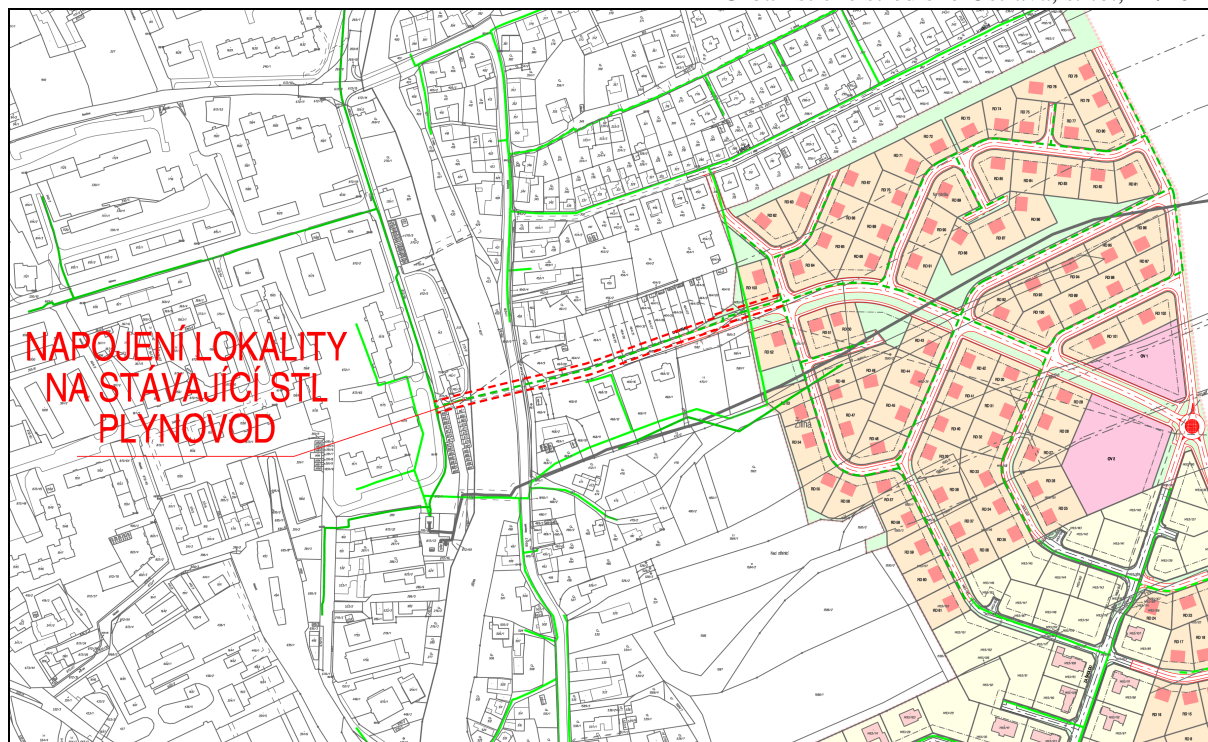
Vzhledem k charakteru území bude lokalita odvodněna pomocí dvou gravitačních stokových sítí. Severní část území plánované zástavby bude napojena na stávající stoku splaškové kanalizaci v ulici U hřiště, jižní část území bude navazovat na již vybudovanou splaškovou kanalizaci v rámci projektu „Inženýrské sítě pro zástavbu RD Žilina - Za školou - II. Etapa“ z 11. 2005.

d) Zásobování plynem - plynovod

Původní řešení urbanistické studie uvažovalo se zásobováním řešené lokality prostřednictvím středotlakého (STL) rozvodu plynu. Nový STL plynovod byl napojen na stávající nevyužitý VTL plynovod DN 150 (informaci o nefunkčním VTL plynovodu zaslala v rámci aktualizace této studie společnost GasNet, s.r.o., zastoupená společností GridServices, s.r.o., pozn.: původní studie tento plynovod označovala jako nefunkční STL plynovod). Trasa nefunkčního VTL plynovodu však není ověřena (není v ÚAP ani v podkladech správce sítě) a je nutno její vytýčení v této studii považovat za orientační.

Návrh zásobování plynem pro řešenou lokalitu vychází ze stávajícího stavu. V jižní části je zásobování plynem pro stávající zástavbu řešeno z nízkotlaké (NTL) sítě. Pro jižní část řešené plochy je tedy navrženo její rozšíření v souladu se zpracovanou dokumentací (viz podklady), a to z napojovacích bodů, které jsou v ulici Za školou. Zásobování severní části plochy respektuje původní koncepci, avšak upřesňuje polohu zapojení nové STL sítě. Společnost GasNet s.r.o. doporučuje řešit rozšíření STL sítě z napojovacího bodu na ulici U Jičínky (na západní straně za řekou Jičínkou), ve vzdálenosti cca 300 m od západní hranice řešené plochy. Napojovací plynovod je navržen v ulici U Zahrad. Přibližná poloha možného napojení lokality na STL síť je schematicky vyznačena na následujícím obrázku. Napojení této lokality bylo společností GasNet, s.r.o. již dříve posuzováno v rámci komplexní studie plynofikace celého města a bylo doporučeno řešit napojení lokality Za Střelnicí právě na STL plynovod i z důvodu případného dalšího rozvoje v této oblasti. V případě, že nebude řešeno zásobování ve středotlaké hladině, bude rozšířena NTL plynovodní síť pro celou lokalitu (za předpokladu souhlasu správce sítě).

Trasy nových NTL a STL plynovodů jsou převážně navrženy v zelených pásích místní komunikací.



Obr. Poloha napojovacího STL plynovodu pro řešené území

Poloha stávajícího vysokotlakového (VTL) plynovodu je v rámci aktualizace urbanistické (územní) studie respektována, a to včetně ochranného pásma. Podél jeho trasy je navržen souvislý pruh zeleně (pozemek zeleně veřejné, ochranné a izolační), přičemž jeho vymezení respektuje jednak ochranné pásmo VTL plynovodu (na severní straně), a pak také majetkoprávní vztahy a stávající zeleň (např. na pozemku parc. č. 1580/1). V ochranném pásmu by dále nemělo docházet k oplocování pozemků (proto jsou budoucí hranice pozemků situovány do hranice ochranného pásma VTL plynovodu ze severní strany). V případě, že vlastníci pozemků budou oplocení požadovat a pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob, bude vyžadováno provozovatelem plynovodu udělení písemného souhlasu se stavební činností, umístěním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen. Tento postup je vyžadován energetickým zákonem (viz § 68 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů).

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, které činí VTL plynovodu DN 200, PN 40 20 m od jeho měřeno kolmo na jeho obrys, je rovněž v maximální míře respektováno, a to především pro souvislou zástavbu. Pro výstavbu (rodinných domů, garáží) uvnitř bezpečnostního pásma lze uplatnit ustanovení technických pravidel TPG 702 04 Plynovody a přípojky z oceli s nejvyšším provozním tlakem do 100 bar včetně. Předmětný plynovod lze podle těchto pravidel klasifikovat jako plynovod skupiny B1 (VTL plynovod s tlakem nad 16 bar do 40 bar včetně). Stavby rodinných domů a případných garáží lze zařadit do typu staveb 3 a 4 (skupiny staveb pro bydlení, zejména v zastavěném území a zastavitelných plochách, případně stavby samostatně stojící pro bydlení, nebo stavby, které bydlení neslouží, avšak s malým výskytem osob).

Pro předmětný VTL plynovod platí následující podmínky provozovatele zařízení pro umístění staveb nebo úprav území (dle vyjádření provozovatele):

- **pro umístění rodinného domu (s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu):**
 - situovat mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu (20 m od plynovodu);
 - v případě, že nelze dodržet tuto vzdálenost, je možné objekty rodinných domů umístit min. 18 m od VTL plynovodu (snížení bezpečnostního pásma VTL plynovodu o 10 %)
- **komunikace, chodníky:**
 - v souběhu s VTL plynovodem lze vést komunikaci (dle TPG 700 03) min. 4 m od kraje VTL plynovodu;
 - křižovatky navrhnout min. 4 m od VTL plynovodu (křižovatka na VTL plynovodu jsou nepřípustné);
 - křížení VTL plynovodu navrhnout, pokud možno, kolmo, min. pod úhlem 60° (dle TPG 702 04, čl. 4.5.1);
 - nadzemní prvky plynovodu při křížení (orientační sloupek, číchačka, apod.) musí zůstat min. 2 m od kraje komunikace;
- **oplocení:**
 - oplocení v souběhu s VTL plynovodem vést min. 4 m od VTL plynovodu;
 - VTL plynovod požadujeme zachovat trvale volně přístupný a nezaplocovat;
 - VTL plynovody jsou v území strategickým zařízením, a proto je třeba vytvořit pro zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu koridor v šíři ochranného pásma VTL plynovodu (4 m od potrubí);
 - oplocení pozemků je tedy třeba ukončit na hranici ochranného pásma VTL plynovodu;
- **odstavné, zpevněné a parkovací plochy, chodníky:**
 - situovat min. 4 m od VTL plynovodu;
- **hřiště, lavičky, místa oddechu:**
 - situovat min. 4 m od VTL plynovodu;
- **sadové úpravy:**
 - výsadbu stromů a keřů provádět min. 4 m od VTL plynovodu;
 - zatravnění bez omezení.
- **terénní úpravy:**
 - lze provádět min. 4 m od VTL plynovodu;

e) Zásobování pitnou vodou - vodovod

Vodovod slouží pro zásobování jednotlivých RD pitnou vodou a dále také pro vnější požární zabezpečení řešeného území.

Severní část území plánované zástavby bude napojena na stávající vodovod PVC DN 100 v ulici U hřiště, jižní část území bude navazovat na již vybudovaný vodovod DN 100 v rámci projektu „Inženýrské sítě pro zástavbu RD Žilina - Za školou - II. Etapa“.

Celá vodovodní síť bude rozdělena na jednotlivé funkční celky, a to pro možnost odstavení jednotlivých úseků. Oddělení jednotlivých úseků bude provedeno pomocí uzavíracích šoupátek se zemními soupravami. Je uvažováno s použitím PE potrubí. Trasa vodovodu je navržena převážně v chodníku.

Pro vnější požární zabezpečení zastavěného území budou na řadech osazeny nadzemní hydranty DN 80. Na řadech budou osazeny z provozních důvodů také podzemní hydranty DN 80, a to vždy v nejnižším a nejvyšším místě řadu, pro možnost jeho odkalení a odvzdušnění.

Poloha stávajícího přívodního vodovodu DN 500 v severní části řešené lokality je aktualizací urbanistické (územní) studie respektována, a to včetně ochranného pásma. Podél jeho trasy je navržen souvislý pruh zeleně (pozemek zeleně veřejné, ochranné a izolační), jehož šířkové uspořádání respektuje ochranné pásmo vodovodu na jižní straně (jeho rozsah není znám vzhledem k neznámé hloubce uložení vodovodu, uvažována je tedy hodnota 2,5 m) a hranice stávajících pozemků na severní straně vodovodu. V ochranném pásmu by pak nemělo docházet k oplocování pozemků. V případě, že vlastníci pozemků budou oplocení požadovat, bude vyžadováno provozovatelem vodovodu udělení písemného souhlasu s prováděním zemních prací, staveb, umísťováním konstrukcí nebo jiných podobných zařízení či prováděním činností, které omezují přístup k vodovodnímu řadu, které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, dále vysazováním trvalých porostů a prováděním skládek nebo terénních úprav. Tento postup je vyžadován zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů.

f) Zásobování elektrickou energií

Venkovní rozvody nízkého napětí (NN) a veřejného osvětlení (VO), kabelové rozvody NN

Nové rozvody budou napojeny na stávající a novou trafostanici 22/0,4 kVA. Rozvody NN budou provedeny zemními kabely AYKY 3x120x70, které budou smyčkovány v rozpojovacích pojistkových skříních osazených na hranicích jednotlivých parcel. Z rozpojovacích skříní bude provedeno napojení rozvaděčů NN jednotlivých objektů kabely dle instalovaných příkonů. Kabely budou uloženy v pískovém loži a zakryty výstražnou fólií. V místě křížení komunikací, pod zpevněnými plochami a křížení s jinými sítěmi budou kabely uloženy v chráničkách. Plotová konstrukce v souběhu se zemním kabelovým vedením NN musí být umístěna mimo ochranné pásmo zemních kabelů (1 m). Při realizaci vedení také musí být dodrženy minimální vodorovné a svislé vzdálenosti dle ČSN 73 6005.

Venkovní osvětlení (veřejné osvětlení (VO))

Venkovní osvětlení bude řešeno na ocelových stožárech, které budou rozmístěny podél komunikací v celém řešeném území. Rozvody veřejného osvětlení budou provedeny zemními uloženými v zemi v souběhu s rozvody NN a jednotlivá svítidla budou symetricky rozfázována. Ovládání venkovního osvětlení bude řešeno automaticky pomocí soumrakového spínače se spínacími hodinami s možností přepínání na ruční ovládání

Společně s pokládkou kabelů bude na dno rýhy pod kabelové lože položen zemnicí vodič, který bude sloužit pro uzemnění stožárů veřejného osvětlení.

Slaboproudé rozvody

Pro slaboproudé rozvody (rozvody televizní, telefonní a datové) bude vytvořena společná kabelová trasa pro jejich uložení.

Telefonní vedení

Telefonní vedení bude řešeno v součinnosti s provozovatelem těchto telekomunikačních zařízení pro danou lokalitu v případě zájmu.

Rozvody společné televizní antény

nejsou řešeny

Vysoké napětí (VN), přeložka VN

Stávající vzdušné vedení VN v severní části řešené lokality od pozemku občanské vybavenosti k ulici U Zahrad bude přeloženo do zemního kabelu podél páteřní komunikace. V rámci přeložky bude zároveň napojena navržená trafostanice. Ostatní vzdušná vedení jsou respektována ve stávajících trasách s následujícími obvyklými podmínkami provozovatele a správce sítě:

- žádná část budoucích staveb rodinných domů (garáží) nebude umístěna blíže jak 7 m od krajního vodiče vzdušného distribučního vedení VN 22 kV,
- případné parkovací plochy nebudou blíže jak 4 m od krajního vodiče vzdušného vedení VN 22 kV,
- plotová konstrukce, v souběhu s venkovním vedením VN 22 kV, bude umístěna tak, aby nejkratší vzdálenost plotu od krajního vodiče byla 2 m. Ocelová konstrukce plotu v ochranném pásmu vedení VN 22 kV, musí být uzemněna, nesmí přesahovat výšku 2 m a nesmí být pochozí,
- podél vedení VN 22 kV (od osy) musí zůstat průjezdný 4 metrový pruh pro těžkou mobilní techniku, pro případ operativního zásahu na vedení. V případě, že dojde k zaplacení zařízení distribuční soustavy, stavebník vybuduje v oplocení plotovou vjezdovou bránu (min. šířky 4 m), přičemž oplocení bude provedeno tak, aby k zařízení (v celé délce zaplacení šíře 4 m) byl zajištěn nepřetržitý přístup pro pracovníky a vozidla provozovatele a správce zařízení, tzn. plotová vjezdová brána bude zajištěna uzamykacím systémem provozovatele a správce sítě,

Trafostanice

Nová trafostanice bude osazena transformátorem 22/0,4 kV a bude kiosková. Její umístění je znázorněno na situacích a je zvoleno tak, aby bylo možné její propojení se stávajícími trafostanicemi a tím umožněno jejich rovnoměrné zatěžování. Technické řešení bude provedeno smluvními partnery provozovatele sítě.

g) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Pro výstavbu v řešeném území jsou stanoveny podrobnější podmínky využití území týkající se plošného a prostorového uspořádání staveb a pozemků. Za tyto prvky jsou považovány:

- vymezené uliční čáry

- uliční čáry, navrhované touto územní studií, vymezují prostor veřejného prostranství ve smyslu uličních prostorů (tedy pozemků veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.).

Uliční čára je zároveň stavební čarou pro realizaci oplocení, nepřekročitelnou ve směru do veřejného prostranství. Oplocení je vhodné umísťovat na hranici veřejného prostranství a pozemků určených pro výstavbu rodinných domů (v uliční čáře) za účelem vytvoření jasně definované ulice nebo komunikačního prostupu. Uliční čára také respektuje ochranné pásmo VTL plynovodu.

- vymezené stavební čáry

- závaznou stavební čarou z hlediska územní studie je linie, určující minimální vzdálenost zástavby vůči veřejnému prostranství (dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění). Stavba tedy nemůže být umístěna mezi uliční a stavební čárou, před stavební čárou však mohou předstupovat schodiště, závětrí, zádveří, balkony, arkýře, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby. Stavební čára však zároveň nevymezuje hrany stavebních objektů (mohou být umístěny za stavební čarou ve smyslu od uličního prostoru).

Územní studie stanovuje stavební čáry ve vnitřních plochách stavebních pozemků v odstupech 5 a 6,5 m od vymezené uliční čáry. Podél stávající vzdušného vedení VN 22 kV je stavební čára umístěna ve vzdálenosti 7 m od krajního vodiče tohoto vedení. Podél trasy VTL plynovodu je stavební čára totožná s bezpečnostním pásmem plynovodu, a to 20 m. Ve stísněných poměrech je tato čára zmenšena na 18 m od VTL plynovodu.

- maximální procento zastavění pozemků stanovené v souladu s územním plánem

- zastavitelnost pozemku rodinného domu je stanovena maximálně na 40 % z celkové výměry pozemku.

Tato zastavitelnost vyjadřuje intenzitu využití pozemků v plochách, tj. plošný podíl zastavitelných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku (stavební parcely). Zachování nezastavěných a nezpevněných ploch je nezbytné z důvodu umožnění vsakování dešťových vod do terénu.

- minimální velikost pozemku

- minimální velikost stavebního pozemku je stanovena na 600 m². Tato výměra je stanovena s ohledem na minimální výměru rodinných domů v okolním zastavěném území (např. ulice U Školy).

- výšková regulace zástavby

- výška nových staveb je územní studií stanovena na maximálně 2 NP obvyklé konstrukční výšky, včetně možnosti využití podkroví pro bydlení. Tato regulace je stanove-

na s ohledem na výškové řešení okolní rozptýlené zástavby s převažujícími jedno a dvoupodlažními rodinnými domy.

h) Uspořádání zeleně

Plochy zeleně jsou navrženy jednak podél komunikací (jde o plochy zeleně v prostorech komunikací dle grafické části), a pak také jako zeleň veřejná, ochranná a izolační.

Plochy zeleně podél komunikací doplňují šířky veřejných prostranství stanovené dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, případně i nad jejich rámec v případě páteřní komunikace, jejíž šířka prostoru místní komunikace je 17 m.

Plochy zeleně veřejné, ochranné a izolační (pozemky zeleně veřejné, ochranné a izolační) jsou vymezovány zejména na okraji řešeného území, kde dochází ke styku s neurbanizovaným územím a není zde vedena komunikace, a v prostorech tras významnějších sítí technické infrastruktury. V řešeném území jde o vysokotlaký plynovod DN 200 a přírodní vodovod DN 500. Podél jejich tras je tedy vesměs ponechán volný (neoplocený) pruh zeleně, umožňující přístup k těmto zařízením. V případě, že vlastníci pozemků budou oplocení požadovat a pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob, bude vyžadováno:

- provozovatelem plynovodu udělení písemného souhlasu se stavební činností, umístěním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen. Tento postup je vyžadován energetickým zákonem (viz § 68 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů).
- provozovatelem vodovodu udělení písemného souhlasu s prováděním zemních prací, staveb, umístěním konstrukcí nebo jiných podobných zařízení či prováděním činností, které omezují přístup k vodovodnímu řádu, které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, dále vysazováním trvalých porostů a prováděním skládek nebo terénních úprav. Tento postup je vyžadován zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů.

V řešené lokalitě (resp. v její dosud nezastavěné části) je vymezen celkem pět těchto pozemků. Ve střední a jižní části a při zaústění komunikačního systému do ulice U Zahrad jde o zeleň ve zbytkových pozemcích, které nelze využít pro zástavbu nebo jiným způsobem. Podél stávajícího VTL plynovodu je navržen souvislý pruh zeleně respektující jednak ochranné pásmo VTL plynovodu (na severní straně), a pak také majetkové vztahy a stávající zeleň (např. na pozemku parc. č. 1580/1). Podél stávajícího přírodního vodovodu DN 500 v severní části řešené lokality je rovněž navržen pozemek zeleně veřejné, ochranné a izolační, jehož šířkové uspořádání respektuje ochranné pásmo vodovodu na jižní straně (jeho rozsah není znám vzhledem k neznámé hloubce uložení vodovodu, uvažována je tedy hodnota 2,5 m) a hranice stávajících pozemků na severní straně vodovodu.

i) Nakládání s odpady

Tato podkapitola je nově doplněna v rámci aktualizace urbanistické studie.

Řešená lokalita je určena především pro výstavbu rodinných domů. Z hlediska nakládání s komunálními odpady lze tedy předpokládat, že každý rodinný dům bude mít svou vlastní nádobu na komunální odpad a jednu nádobu na BIO odpad. Tyto nádoby budou umístěny na pozemcích jednotlivých rodinných domů a studie se jimi dále nezabývá.

Pro zajištění likvidace separovaného odpadu je navrženo realizovat stání pro umístění kontejnerů na separovaný odpad v prostorech páteřní komunikace, kde jsou situovány velkorozsáhlé plochy zeleně (předpokládají se stání o rozměrech 4,5 x 8 m, což umožní umístění min. 6 kontejnerů, tedy na plasty, sklo, papír, případně na elektrospotřebiče, na hliník, textil, apod.). Tato kontejnerová stání je navrženo řešit v podrobnějším stupni projektové dokumentace.

5. NÁVRH ROZČLENĚNÍ PLOCHY NA STAVEBNÍ A OSTATNÍ POZEMKY

Vzhledem k tomu, že původní urbanistická studie přesněji nespécifikovala jednotlivé typy vymezených pozemků, je tato kategorizace předmětem její aktualizace.

V rámci aktualizace jsou tedy navrženy celkem čtyři typy pozemků. Jde o:

- **pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (stavebních pozemků), soukromé zahrady;**
- **pozemky určené pro výstavbu objektů a zařízení občanské vybavenosti;**
- **pozemky zeleně veřejné, ochranné a izolační a**
- **pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace (dle §22 vyhlášky 501/2006 Sb.).**

a) pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (stavebních pozemků), soukromé zahrady

Hlavním využitím těchto pozemků jsou stavby rodinných domů a doprovodných staveb pro bydlení (jednotlivé garáže, altány, bazény apod.).

Přípustné je rovněž využití pozemků v souladu platným Územním plánem Nový Jičín, uvedené ve využití hlavním. V rámci aktualizace urbanistické studie není doporučeno v těchto pozemcích realizovat bytové domy, stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas, případně stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity nad přípustnou míru.

Vymezení hranic jednotlivých stavebních pozemků pro rodinné domy je v aktualizaci urbanistické studie považováno za doporučené, to znamená, že hranice mezi pozemky lze v případě potřeby posunout. Pozemky lze také slučovat na pozemky větší. Nesmí však být významně zmenšována výměra stavebních pozemků pod výměru cca 600 m². Tato výměra byla stanovena s ohledem na tradiční způsob zástavby v této části správního území města (např. v ulici Za Školou nebo U Hřiště).

b) pozemky určené pro výstavbu objektů a zařízení občanské vybavenosti

Hlavním využitím těchto pozemků jsou stavby objektů a zařízení občanské vybavenosti, a to občanské vybavení veřejné infrastruktury lokálního až městského významu, jako jsou stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu (škola, školka), sociální služby (domov pro seniory, domov s pečovatelskou službou), péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Přípustné je rovněž využití pozemků v souladu platným Územním plánem Nový Jičín, uvedené ve využití hlavním mimo staveb rodinných domů, nebo staveb a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity nad přípustnou míru.

c) pozemky zeleně veřejné, ochranné a izolační

Hlavním využitím těchto pozemků je realizace zeleně. Zeleň je doporučeno realizovat jako plošnou, podél hranic řešeného území jako liniovou. Doporučeno je realizovat jak stromovou, tak keřovou vegetaci (v ochranných pásmech plynovodu a vodovodu musí být postupováno v souladu s příslušnými předpisy). V těchto pozemcích mohou být realizovány také pěšiny (nezpevněné chodníky), mobiliář, případně dětská hřiště dle dispozice a prostorových možností takového pozemku.

Pozn.: pozemky veřejných prostranství (dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) pro řešené území jsou platným Územním plánem Nový Jičín vymezeny v rámci ploch ZV s označením 3/Z3.

d) pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace (dle §22 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Tyto pozemky v grafické části aktualizace urbanistické studie zástavby (ve výkrese 8. Hlavní výkres) zahrnují plochy vozovek obslužných komunikací a komunikací pro pěší a cyklisty a plochy zeleně v prostorech komunikací (uličních prostorech). Minimální šířka tohoto pozemku, navržená v rámci aktualizace urbanistické studie, je 8 m a odpovídá šířce prostoru místní komunikace dle příslušné ČSN 73 6110. Obvyklá šířka je pak 10 m, u páteřní komunikace je to až 17,5 m.

Veškeré stavby realizované v řešeném území musí být v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovenými v platném Územním plánu Nový Jičín (viz následující tabulka). Respektováno musí být dále tzv. procento zastavění, které je územním plánem definováno jako maximální podíl zastavěných ploch (včetně komunikací zpevněných ploch, teras apod.) z celkové výměry pozemku. U ploch bydlení individuálního městského a příměstského je stanoveno maximální procento zastavění na 40% (min. 60% musí tvořit zeleň).

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab.: Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle platného Územního plánu Nový Jičín

BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
<p>Využití hlavní</p> <ul style="list-style-type: none">- rodinné domy;
<p>Využití přípustné</p> <ul style="list-style-type: none">- občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;- stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování;- byt majitele nebo správce zařízení;- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, chodníky;- zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas včetně maloplošných hřišť;- bytové domy, jejichž výška musí odpovídat výškové hladině stávající okolní zástavby; stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit;- účelové komunikace, nezbytné manipulační plochy;- nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.
<p>Využití nepřípustné</p> <ul style="list-style-type: none">- nové stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahrádkářských chat;- hřbitovy;- velkoplošná obchodní zařízení vícepodlažní typu obchodní dům;- komerční zařízení velkoplošná přízemního typu supermarket, hypermarket;- stavby a zařízení pro výrobu zemědělskou, výrobu průmyslovou;- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat (kromě chovu malých hospodářských zvířat pro vlastní potřebu u rodinných domů);- sklady;- autobazary;- zahrádkové osady;- čerpací stanice pohonných hmot;- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným;- u plochy BI označené indexem 1 - BII:<ul style="list-style-type: none">- je nepřipustná výstavba nových objektů pro bydlení;- v rámci stavebních úprav objektů nebude navyšována výšková hladina, charakter a struktura stávající zástavby.
<p>Prostorová regulace</p> <ul style="list-style-type: none">- přizpůsobit stavby jejich objemem, hmotovým řešením, tvarem, výškou (podlažností) a převládajícím typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby.

6. ZÁKLADNÍ BILANCE POZEMKŮ A SÍTÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Základní bilance zahrnují údaje o pozemcích pro výstavbu a zeleně, bilance dopravní infrastruktury a sítí technické infrastruktury. Tyto bilance jsou aktualizací územní studie uvedeny v následující tabulce.

Tab. : 7. Základní bilance pozemků a sítí technické infrastruktury

	předmět bilance	Územní studie ve variantním řešení
Základní bilance pozemků pro výstavbu	počet navržených pozemků pro výstavbu RD	102
	výměra navržených pozemků pro RD	108 958 m²
	průměrná výměra pozemku pro RD	cca 1 068 m²
	počet navržených pozemků určené pro výstavbu objektů a zařízení OV	3
	výměra navržených pozemků pro OV	11 678 m²
Základní bilance zeleně	výměra zeleně v prostorech komunikací (uličných prostorech)	10 978 m²
	výměra zeleně veřejné, ochranné a izolační	12 511 m²
Základní bilance dopravní infrastruktury	délka obslužných komunikací	3 143m
	výměra ploch obslužných komunikací a dopravních ploch	18 580 m²
	výměra ploch komunikací pro pěší a cyklisty	5 037 m²
Základní bilance vodního hospodářství	délka navrženého vodovodu	2 498 m
	délka navržené kanalizace splaškové	2 822 m
	délka navržené kanalizace dešťové	2 859 m
	délka navrženého zatrubnění	240 m
Základní bilance energetiky	délka navrženého vedení vysokého napětí	598 m
	délka navrženého vedení nízkého napětí	3 142 m
	délka navrženého STL plynovodu	1 650 m
	napojení na stávající STL plynovod v ulici U Jičínky	300 m
	délka navrženého NTL plynovodu	526 m
	počet navržených trafostanic	1

7. ZÁVĚR

Aktualizace urbanistické studie zástavby RD Nový Jičín - Žilina "Za Střelnicí" je zpracována v souladu cíli, stanovenými v rámci Zadání (viz podklady). V rozsahu dosud nevyužitých ploch bylo prověřeno a upraveno napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a koncepce zeleně. V jihovýchodní části řešeného území bylo navrženo řešení dopravní obsluhy dle projektu „Inženýrské sítě pro zástavbu RD Žilina - Za Školou - III. etapa“. Na to navazuje systém nových tras páteřních a obslužných komunikací, které se následně zapojují do ulice U Hřiště (ve dvou napojovacích bodech), U Zahrad a Za Školou. Respektována je také již provedená parcelace i způsob stávající dopravní obsluhy, odkanalizování a zásobování vodou a energiemi. Také byla upravena hranice řešeného území, která nyní v nezastavěné části zahrnuje části pozemků parc. č. 1492/18, 1493/11 a 1493/43 v severovýchodním cípu řešené lokality a část pozemků parc. č. 1493/38, 1493/67 a 1493/68 ve východní části řešeného území.

Aktualizací urbanistické studie jsou stanoveny závazné regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, které zahrnují:

- vymezené uliční čáry;
- vymezené stavební čáry;
- maximální procento zastavění pozemků stanovené v souladu s územním plánem;
- minimální velikost pozemku;
- výšková regulace zástavby.

Návrh dělení stavebních parcel je považován za doporučený.

Vypracoval: Ing. Václav Škvain