

ÚZEMNÍ STUDIE

č. ÚS85 - 08/2022

MUGLINOV - UL. SODNÁ



Magistrát města Ostravy
Odbor územního plánování
a stavebního řádu

OSTRAVA!!!

zadání předáno zhotoviteli dne: 5. 12. 2022
schválení možnosti využití dne: 10. 11. 2023
zaregistrovaná dne: [signature]

Pořizovatel:MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Zpracovatel: Ing. arch. Miroslav Capák, autorizace ČKA č.31/R

Soulad s ÚPO: Ing. arch. Hana Paclová, Ph.D., autorizace ČKA č.4675

OBSAH:

textová část
grafická část

ŠIRŠÍ VZTAHY 1:5000, STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY V ÚZEMÍ 1:2000,
URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ VČ. DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ 1:2000, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 1:2000,
VZOROVÝ REZ ÚČELOVOU KOMUNIKACÍ

OSTRAVA!!!



Územní studie č. ÚS 85 – 08/2022, Muglinov – ul. Sodná

Pořizovatel Magistrát města Ostravy
odbor územního plánování a stavebního řádu
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

Zpracovatel Ing. arch. Miroslav Capák
Ke Gruntě 160
284 04 Kaňk – Kutná Hora

Datum zpracování listopad 2023

Obsah:

A. Textová část

- A.1. Vstupní podmínky a podklady
- A.2. Širší vztahy
- A.3. Analýza současného stavu
- A.4. Návrh řešení
- A.5. Inženýrská část
- A.6. Zásady regulace
- A.7. Závěr a shrnutí
- A.8. Tabulky a přílohy

B. Grafická část

- B.1. Širší vztahy M 1: 5000
- B.2. Stávající stav, limity v území M 1 : 2 000
- B.3. Urbanistické řešení vč. dopravního řešení M 1: 2000
- B.4. Technická infrastruktura M 1: 2000
- B.5. Vzorový řez účelovou komunikací

Seznam použitých zkratk:

SZ	stavební zákon
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
VP	veřejné prostranství
KZP	koefficient zastavění pozemku
RD	rodinný dům
BD	bytový dům
TS	trafostanice
VN	vysoké napětí
NN	nízké napětí
OP	ochranné pásmo
ZPF	zemědělský půdní fond
MK	místní komunikace
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
DO	dopravní obsluha
ZÚ	zastavěné území
POZ	podrobné odvodňovací zařízení
IS	inženýrské sítě a objekty
UK	účelová komunikace
MČ	Městská část

A 1. VSTUPNÍ PODMÍNKY A PODKLADY

A 1.1 Cíle a účel řešení územní studie

Studie je vypracována na základě zadání pořizovatele. Územní studie bude sloužit jako neopomenutelný územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona bude probíhat rozhodování v území. Cílem územní studie je navrhnout možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na síť technické infrastruktury a vymezí plochy potřebných veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb a dalšími platnými předpisy.

V rámci řešení je navržena urbanistické koncepce zástavby s ohledem na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům a umožnění kvalitní obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Při zpracování územní studie jsou respektovány platné právní předpisy a příslušné ČSN.

A 1.2 Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je zastavitelná plocha B72 podle platného Územního plánu města Ostravy s nabytím účinnosti dne 16.8.2022 (úplné znění ÚPO po změně č.3). Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii Hlavního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Plocha B72 má rozlohu 7,1679 ha a nachází se v k. ú. Muglinov. Plochu tvoří celkem šest pozemků parc.č. 389/19, 382/25, 382/52, 382/22, 382/21, 382/45 v katastrálním území Muglinov. Pozemek parc.č. 382/45 je na žádost vlastníka součástí této územní studie, pozemek p.č. 382/24 na přání vlastníka součástí územní studie není.

Řešené území je vymezeno následovně:

Zastavitelná plocha B72 - pozemky parc. č. 389/19, 382/25, 382/52, 382/22, 382/21, 382/45, k.ú. Muglinov se způsobem využití „bydlení v rodinných domech“, kde hlavním a převládajícím způsobem využití je zástavba rodinných domů, s přípustným využitím „bytové domy do 2 nadzemních podlaží a podkroví“.

Řešené území se nachází ve východní části správního obvodu Muglinov, v městském obvodu Slezská Ostrava, v katastrálním území Muglinov. Je součástí rozvojové plochy „Bydlení v rodinných domech“ vymezené v Územním plánu Ostravy jako zastavitelná plocha B72, kde je podmínkou vydání územního rozhodnutí zpracování územní studie ÚS 85. Pro tuto podmínku – zpracování ÚS je vymezená plocha velikosti 6,66 ha. Na žádost MČ Slezská Ostrava byla plocha územní studie rozšířena o pozemek p.č. 382/45 o výměře 4987 m². Celková plocha ÚS 85 je 7,17 ha.

Řešené území je vymezeno na severovýchodě ulicí Sodnou a na jihozápadě ul. Na Úbočí a pásem krajinné zeleně.

Regulace plochy B72 dle ÚPO:

Č.	Katastrální území	Rozloha/ ha	Využití	Navržený způsob využití	Kód regulace
B72	Muglinov	7,1679	Louka a sady	Bydlení v rodinných domech	5

Kód prostorové regulace.5:

5	max. 2 + podkroví	Bydlení v rodinných domech: RD – 250 m ² , BD - 250 m ² , OV, služby – 500 m ²	Koeficient zastavěnosti 0,30
---	-------------------	---	------------------------------

Pro plochu VP jsou využity plochy uvnitř území, na severozápadě, jihovýchodě a v centrální části, v místě stávající cesty pro pěší směřující do ulice Na Úbočí, a v sousedství ulice Sodná.

Pro vybudování nové účelové komunikace je uvažováno s využitím pozemků č. 389/19, 382/25, 382/52, 382/22, 382/21, k.ú. Muglinov.

A 1.3 Podklady

Byly použity tyto podklady:

1. Územní plán Ostravy
2. Zadání Územní studie
3. Katastrální mapa v digitální formě
4. Územně analytické podklady ORP Ostrava

Poskytnuté podklady byly doplněny o další informace při jednáních se zadavatelem a o informace získané vlastními terénními prohlídkami řešeného území a po konzultaci se zástupci městského obvodu Slezská Ostrava.

A 2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Jedná se o dosud nezastavěnou lokalitu podél komunikace Sodná, mírně se svažující k jihu a jihozápadu k plochám krajinné zeleně, které obklopují přírodní údolní nivu podél bezejmenného vodního toku podél ulice Na Úbočí.

V okolí ul. Sodná navazuje obytná zástavba s převážně samostatně stojícími rodinnými domy, doplněnými drobnými objekty (zázemí pro dům a zahradu) v přilehlých zahradách.

Okolní zástavba je pravidelně uspořádána, v ul. Sodná a okolních ulicích jsou domy umístěny v jednotné vzdálenosti od komunikace (stavební čáře), rodinné domy jsou jednopodlažní s obytným podkrovím a sedlovými střechami, tzv. „Finské domky“, měřítkem i architektonickým řešením odpovídají funkci bydlení v rodinných domech. Hospodářské objekty (zázemí pro dům a zahradu - např. garáže, zahradní sklady, přístřešky, skleníky apod.) jsou objemově menší, jednopodlažní.

Občanská vybavenost v lokalitě :

Linky autobusů MHD v ulici Na Liščině – 370 m.

Linky trolejbusů v ulici Hladnovská – 600 m, Koněvova – 800 m, Heřmanická – 550 m.

Cyklotrasa F (Ostrava) v ulicích Na Úbočí a Sodná.

Další občanské zařízení je v dostupnosti cca 2,5km – pošta, městský úřad, základní a mateřské školy, střední škola.

Přímé spojení s centrem je možné prostřednictvím MHD - dostupnost do 10min.

A 3. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

A 3.1 Charakteristika řešeného území

Jedná se o plochu o celkové velikosti 7,1679 ha na pozemcích ve vlastnictví právnické osoby a ve vlastnictví statutárního města Ostravy.

Řešené území je mírně svažité, na severu je vymezeno enklávou rodinných domů, východní hranici území tvoří sady podél ulice Sodná, na jihu a západě tvoří hranici krajinná zeleň se vzrostlými stromy a přírodní údolní nivou bezejmenného potoka. Od řešeného území k ulici Na Úbočí je terénní zlom svažující se s k ulici Na Úbočí.

A 3.2 Struktura území

Řešená lokalita se nachází v území bez významných kulturních hodnot. V jižní části k území přiléhá přírodní údolní niva podél ulice Na Úbočí. Jedná se o zastavitelnou plochu způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“. Část lokality leží ochranném pásmu vysokého napětí VN, provozovatelů ČEZ Distribuce a VEOLIA.

A 3.3 Limity území

Limity v území tvoří:

- Nadzemní vedení VN ČEZ Distribuce a VEOLIA
- Podzemní vedení VN VEOLIA
- Vzrostlé stromy (sady podél ul. Sodná)
- Řešená lokalita leží v území s výstupy metanu na povrch
- Řešená lokalita leží v ploše dobývacího prostoru
- navrhovaná trasa kanalizace (dle ÚAP a ÚPO)

V současné době je území dle katastru nemovitostí tvořeno pozemky druhu orná půda, ovocný sad, a ostatní plocha. Dle ÚPO se jedná o zastavitelnou plochu způsobu využití: „Bydlení v rodinných domech“.

A 3.4 Dopravní obsluha

Území je v současnosti dostupné z ul. Sodná (automobilová doprava) a z komunikace v ul. Na Úbočí, která slouží pouze pro pěší. Do ul. Na Úbočí je zákaz vjezdu motorových vozidel, proto dopravní napojení z této komunikace bude sloužit pouze pro pěší a cyklisty. Po konzultaci se zástupci ÚMOb Slezská Ostrava bude toto dopravní omezení platné i v budoucnu. Stávající komunikace Sodná má zpevněný asfaltový povrch, o šířce 5,5 m, komunikace Na Úbočí má šířku 2,5 – 3 m. V ul. Na Úbočí je provoz omezen dopravní značkou B11 - Zákaz vjezdu všech motorových vozidel s dodatkovou tabulkou „Mimo dopravní obsluhy“.

Ulicí Sodná a Na Úbočí mimo plochu ÚS85 prochází cyklotrasa F (Ostrava) , která v jihovýchodním směru pokračuje v ulicích Heřmanická a Koněvova. V západním směru v ul. Staré Podolí a U Kapličky. Pokud jde o pěší dopravu, k řešenému území nejsou chodníky vybudovány, přístup je možný pouze po krajnici vozovky.

Z prostředků veřejné dopravy jsou nejbližší zastávky autobusové linky „Růžová“ v ulici Na Liščině a zastávka trolejbusu „Koněvova“ v ul. Heřmanická.

A 3.5 Majetkové poměry

Pozemky v území jsou ve vlastnictví právnických osob. Níže je uvedena struktura vlastnictví.

parc. číslo	výměra m2	druh pozemku	vlastník
389/19	30 069	Orná půda	NARCIUS a.s.
382/25	8 204	Ovocný sad	Statutární město Ostrava
382/45	4 987	Ostatní plocha	Statutární město Ostrava
382/52	11 244	Ovocný sad	NARCIUS a.s.
382/22	8 688	Ovocný sad	NARCIUS a.s.
382/21	8 487	Ovocný sad	NARCIUS a.s.
součet	71 679		

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Přes území prochází 2 trasy nadzemního vedení VN provozovatele VEOLIA a ČEZ Distribuce, a 1 trasa podzemního vedení VN provozovatele VEOLIA – viz výkres Limity území č. B2. Ochranné pásmo stávajícího nadzemního vedení VN je 13 m na každou stranu od osy.

Vodovod

V ulici V Korunce je veřejný vodovod provozovatele OPAK, a.s. Jedná se o litinové potrubí DN150. Napojení lokality B72 je možné a popsáno podrobněji v návrhu řešení. Ochranné pásmo vodovodního řádu je 1,5 m od vnějšího líce potrubí.

Plyn

V ulicích Sodná, a navazujících kolmých vedlejších ulicích, jsou umístěny podzemní trasy STL plynovodu. Jejich ochranné pásmo je 1 m od vnějšího líce potrubí.

Kanalizace

Stoka jednotné kanalizace ID 3122797, vhodná pro napojení lokality se nachází v okolí ul. Betonářská – Vesnička Soužití na pozemku p.č. 389/10. V ÚPO je pro lokalitu navržena trasa kanalizace, která spojuje lokalitu a stávající stokou v ul. Betonářská. Ochranné pásmo kanalizační stoky je 1,5 m od vnějšího líce potrubí.

A 4. NÁVRH ŘEŠENÍ

A 4.1 Legislativní požadavky a požadavky ÚPO

Splnění požadavku § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb:
Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Studie tuto podmínku splňuje.

Podmínky pro využití ploch stanovené v platném ÚP Ostravy:
Pozemky parc.č. 389/19, 382/25, 382/52, 382/22, 382/21, 382/45 , k.ú. Muglinov se nachází:
v zastavitelné ploše B-72 – Ostrava - Muglinov, dle způsobu využití se jedná o plochu Bydlení v rodinných domech, kde hlavním a převládajícím způsobem využití je zástavba rodinných domů.
Jako přípustné využití stanovuje i možnost výstavby bytových domů do 2 nadzemních podlaží s podkrovím.
Na pozemcích 382/25 a 382/45 jsou umístěny multifunkční plochy č. 58 a 59, ve kterých je možné umístit stavby viladomů o 2 nadzemních podlažích, a parkoviště pro návštěvníky, popř. zařízení pro občanskou vybavenost. Využití těchto multifunkčních ploch bude řešeno v PD dotčeného území.

Koeficient zastavění pozemku (KZP) je dle ÚPO 0,30 – vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu, tj. plošný podíl zastavitelných a zpevněných ploch k celkové ploše dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely) a je podrobněji popsán v části A 4.3.3.
Studie regulativy ÚPO splňuje.

A 4.2 Celková koncepce

Podstatou řešení v ÚS je návrh urbanistické struktury území, která vymezí rozdělení plochy při požadovaném funkčním využití podle ÚP – tj. stavby pro bydlení v RD, řadových RD a viladomech, plochy veřejného prostranství dle platné legislativy a hlavní osy dopravní obslužnosti území. Podstatou je vytvoření příjemného prostoru pro bydlení s dopravní obsluhou, která území propojí s blízkým i vzdáleným okolím a stávající zástavbou pro bydlení.

Důraz je kladen na to, aby řešení přineslo prostranství, která se dají smysluplně využít pro obyvatele řešeného území, tedy nikoli aby vznikly jen zbytkové nepoužitelné plochy. Součástí řešení je návrh optimálního rozparcelování území pro stavby jednotlivých RD, řadových RD, případně viladomů, a veřejného prostranství. Návrh řeší využití pozemků pro zástavbu RD tak, aby to bylo nejefektivnější z hlediska urbanistického využití území. Zároveň respektuje regulativy pro výstavbu s ohledem na situování plochy. Výsledný návrh řešení je tedy podřízen těmto kritériím, které sledují efektivní urbanistickou strukturu zástavby:

Efektivní využitelnost ploch a optimální hustota zastavění.
Počet navržených RD je v souladu s koeficientem zastavěnosti, dle ÚPO je KZP 0,30.
Vzrostlé stromy v ovocných sadech v sousedství ul. Sodná, budou v souladu s platnou legislativou vykáceny. Podél ul. Sodná a ul. Volná je nově plánována alej – stromořadí.
Dopravní napojení lokality pro silniční motorová vozidla navazuje na ulice Volná a Pomezí – vjezdy A + B do ulice v Korunce. Chodník pro pěší ulicí Volná do ul. V Korunce.
Chodník pro pěší do ul. Na Úbočí – vstupy 2a, 2b a 3.

K propojení zástavby RD, řadových RD a viladomů je přistoupeno následovně:

Hlavní plochy v jižní a severní části území, parcely 01 – 40, jsou navrženy pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech. Doprava je řešena jednosměrnými obytnými ulicemi s omezením rychlosti na 20 km/ hod, z důvodu zvýšené bezpečnosti chodců.

Ve střední části lokality jsou navrženy multifunkční plochy 58 a 59 vhodné pro zastavění viladomy, a např. objektem občanské vybavenosti, s okolním prostorem vyplněným zelení. V severní části plochy 58 je situováno veřejné prostranství.

V sousedství ploch 58 a 59 jsou navrženy parcely 41 – 57, pro výstavbu řadových RD, které oddělí centrální část plochy od klidných čtvrtí pro solitérní RD na severu a jihu území.

Navržené uspořádání území tak umožní výstavbu různých typů objektů pro bydlení, území bude disponovat různorodým charakterem zástavby. V centrální poloze je umístěno hlavní veřejné prostranství a navržená zástavba se směrem k němu zahušťuje.

Nové účelové komunikace jsou uvažovány jako obousměrné u vjezdů do území A, B a C. Ostatní navazující komunikace jsou navrženy jako jednosměrné obytné ulice s omezením rychlosti na 20 km/ hod. Z hlediska zajištění příznivých životních klimatických podmínek jsou navrženy aleje podél komunikací Sodná a Volná.

Návrh uspořádání území je ve výkresu č. B.4 – Urbanistické řešení

Obr – obytná ulice



A 4.3 Popis řešení

A 4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

Je zřízený koridor pro infrastrukturu u vstupu do území 1. Koridor je určený pro umístění kanalizace a má šířku 4 m. Ostatní infrastruktura uvnitř řešeného území bude vedena v trase komunikací a přidruženém dopravním prostoru.

A 4.3.2 Veřejná prostranství

Jsou vymezeny veřejná prostranství o celkové výměře 3668 m² v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Toto VP je rozděleno do pěti částí. Jejich umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli navrhované zástavby a volnočasové využití.

Plochy veřejných prostranství jsou přístupné každému bez omezení a slouží obecnému užívání. Lze v nich umístit chodníky, parkovací stání, odpočinkové zóny, hřiště apod.

Příklad veřejného prostranství:



A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení ploch pro komunikace uvnitř plochy B72 je navržena optimální struktura členění plochy území pro výstavbu RD. Velikost parcel pro RD se navrhuje 700 - 1100 m² v jižní části území, 700 – 2560 m² v severní části území. Stavební parcely velikosti 410 – 560 m² v centrální části území jsou navrženy pro výstavbu řadových RD.

Ve středu lokality mezi obousměrnými komunikacemi jsou navrženy multifunkční plochy č. 58 a 59 vhodné např. pro zástavbu viladomy, popř. pro zařízení občanského vybavení (služby pro obyvatele, zařízení pro seniory, atp.). Předpokládá se umístění více viladomů na jedné parcele.

Při navrhovaném řešení je možné vybudovat 40 RD, 17 řadových RD a blíže neurčený počet viladomů v řešeném území.

Příklad navrženého řešení viz výkres B.4 – Urbanistické řešení

Určení polohy nových RD na jednotlivých pozemcích je dáno vymezením nepřekročitelné stavební čáry ve vzdálenosti 5 m od veřejného prostoru na parcelách 01 – 40, a odstupovými vzdálenostmi dle platné legislativy. Na pozemcích řadových RD se stavební čára nezřizuje. Umístění parkovacích stání, nebo garáží může měnit celkový vzhled zástavby řadových RD, proto zde platí pouze regulativy vyhl. 501/2006 Sb.

Řešené území by mělo mít charakter ucelené uliční zástavby – je proto stanovena nepřekročitelná stavební čára, která upravuje umístění hlavního objektu – tzn. že objekty RD nesmí být umístěny před tuto čáru směrem k veřejnému prostranství. Cílem prostorového uspořádání objektů by měly být dostatečné odstupy staveb a poloha, která umožní každé stavbě dostatek slunečního svitu, výhledu do okolí a zároveň bude splňovat požadavky ÚPO.

Základní regulativy:

Pro novou zástavbu v řešené lokalitě stanovuje Územní plán Ostravy **prostorovou regulaci s kódem regulace 5**.

Kódu prostorové regulace 5 v zastavitelné ploše B72 po změně UPO č. 3 odpovídají následující hodnoty regulace:

- max. podlažnost 2 nadzemní podlaží + podkroví,
- max. zastavěná plocha jednou budovou pro rodinné domy 250 m², pro bytové domy 250 m², pro občanské vybavení, služby 500 m²,
- max. index zastavění budovami 0,30 (tj. 30% z celkové plochy pozemku, resp. souboru pozemků).

Územní studie nenavrhuje podrobnější úpravu regulativů stanovených ÚPO v řešené ploše B-72, vymezuje stavební čáru nepřekročitelnou, která určuje polohu objektů.

Pro inženýrské sítě platí minimální odstupová vzdálenost od hranice pozemku, která je shodná s jejich ochranným pásmem, a ustanovení § 25, vyhlášky č. 501/ 2006 Sb.

A 4.4 Dopravní obsluha - DO

Nové obslužné komunikace jsou napojeny ke stávající místní komunikaci v ulici Sodná ve třech bodech.

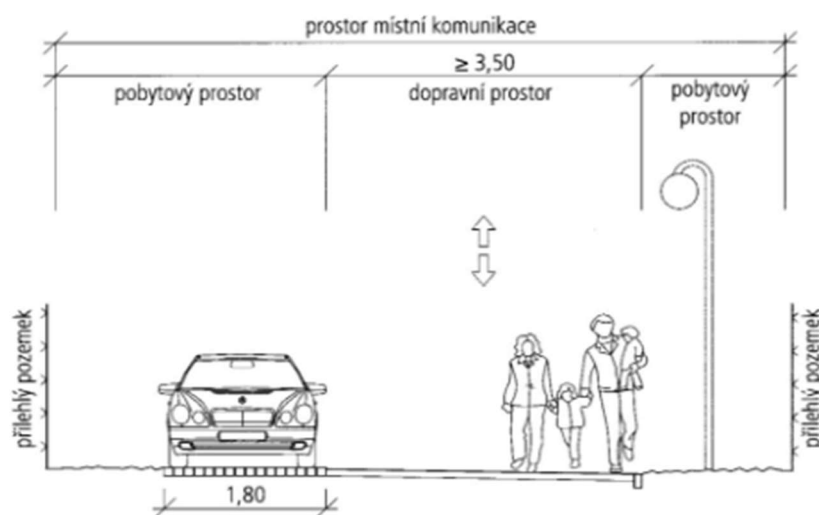
Dopravní obslužnost v ploše B72 zajistí nově navrhovaná dvoupruhová obousměrná komunikace šířky 5,5 m, chodník šířky 1,5 m u vjezdu C, která je navržena jako obytná ulice, a dvoupruhové obousměrné komunikace šířky 5,5 m chodníky šířky 2 m u vjezdu A i B.

Na tyto obousměrné komunikace jsou napojeny jednosměrné obytné ulice s šířkou VP 6,5 m.

Obytné ulice jsou navrženy se smíšeným provozem s komunikační plochou v jedné úrovni o šířce 5,5 m s optickým (materiálovým) rozlišením pruhu pro automobily (4,0 m) a pruhu pro pěší (1,5 m).

Přístupy k parcelám pro RD jsou navrženy vždy z účelové komunikace.

Obrázek – možný návrh uspořádání obytné ulice



Hlavní dopravní napojení lokality pro silniční motorová vozidla je navrženo ulicemi Volná a Pomezí – vjezdy A + B do ulice v Korunce.

Šířka asfaltové komunikace v ulici Volná je 6 m. Vyhovuje pro obousměrný dvoupruhový provoz.

Šířka asfaltové komunikace v ulici Pomezí je 3,6 m. Vyhovuje pro obousměrný jednopruhový provoz. Doporučení – zřídit „obytnou ulici“ s rychlostním omezením na 20 km/hod. Je možné rozšíření vozovky směrem ke stávající trase VN, po projednání podmínek s provozovatelem vedení VN společností Veolia Průmyslové služby ČR, a.s.

Chodník pro pěší ulicí Volná do ul. V Korunce.

Chodník pro pěší do ul. Na Úbočí – vstupy 2a, 2b a 3.

Rodinné domy budou mít parkovací stání na stavebních parcelách.

Parkování pro návštěvy je dimenzováno dle výpočtu:

RD a ŘRD – celkem 57 domů * 3 EO = 171 EO

Celkem 117 trvale bydlících osob.

$171 / 20 = 8,55$ parkovacích stání pro návštěvy.

Dle doporučení dopravního inženýra je doporučený počet parkovacích míst pro návštěvy navýšen na 15 stání.

Parkovací stání pro návštěvy budou umístěna v plochách veřejného prostranství.

Parkovací stání pro obyvatele a návštěvy viladomů bude umístěno v plochách 58 a 59. (pro obyvatele přednostně v rámci zastavěné plochy viladomů) Podrobné řešení bude specifikováno v dalším stupni PD. Na ul. Sodná jsou navržena podélná odstavná stání pro stávající rodinné domy.

Městská hromadná doprava

Územní studie navrhuje následující propojení nově zastavovaného území se zastávkami MHD:

A/ Chodník podél komunikace v ul. Volná, propojí lokalitu s ulicí V Korunce a zastávkou MHD v ul. Na Liščině.

B/ Chodník ve vstupu do území 2A propojí území s lokalitou na jihozápadě a ulicí Hladnovská, se zastávkami trolejbusu MHD.

Cyklistická doprava

Nově navrhované účelové komunikace umožňují pohyb cyklistů a prostřednictvím ulice Na Úbočí řeší napojení území na stávající cyklotrasu F (Ostrava).

Pěší doprava

Jsou navrženy pěší chodníky o šířce 1,5 m a 2 m vždy po jedné straně účelové komunikace. Podél vjezdů do území A a B jsou navrženy chodníky o šířce 2 m a výškově oddělené od komunikace.

U vjezdu C, který je navrženy jako obousměrná obytná ulice je navrženy chodník šířky 1,5 m s komunikační plochou v jedné úrovni, s optickým (materiálovým) rozlišením pruhu pro automobily (5,5 m) a pruhu pro pěší (1,5 m).

Chodníky uvnitř území v jednosměrných obytných ulicích jsou navrženy šířky 1,5 m s komunikační plochou v jedné úrovni, s optickým (materiálovým) rozlišením pruhu pro automobily (4,0 m) a pruhu pro pěší (1,5 m).

A 5. INŽENÝRSKÁ ČÁST

A 5.1. Popis stávajícího stavu

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

V území se nachází stávající vedení VN provozovatelů ČEZ Distribuce a VEOLIA.

Ve výkrese č. B4 Jsou navrženy přeložky tras vzdušného i podzemního vedení VN. Přeložky jsou projednány s vlastníky sítí – ČEZ Distribuce a VEOLIA. Ochranné pásmo nadzemního vedení provozovatele VEOLIA je možné po udělení výjimky provozovatele snížit ze stávajícího OP 13 m od osy vedení na 9 m od osy na každou stranu.

Vodovod

V ulici V Korunce je veřejný vodovod provozovatele OVAK, a.s.. Jedná se o litinové potrubí DN150. Jeho kapacita umožňuje připojení budoucí výstavby v ploše B72.

Plyn

V ulicích Sodná a navazujících kolmých vedlejších ulicích, jsou umístěny podzemní trasy STL plynovodu

Kanalizace

Kanalizace se v řešeném území nenachází. Je navrženo napojení do stoky jednotné kanalizace ID 3122797.

Navrhované řešení

A 5.2 Likvidace splaškových vod

Nejbližší stoka jednotné kanalizace ID 3122797 z materiálu DN300 kamenina, se nachází v okolí ul. Betonářská – Vesnička Soužití na pozemku p.č. 389/10, k.ú. Muglinov. Kanalizace je připojena do stokové sítě provozovatele OVAK a ČOV.

Pro trasu vedení nové kanalizace je navrženy koridor č. 1, dále bude kanalizace pokračovat přes pozemky p.č. 389/1 a 389/10, k.ú. Muglinov a je trasována v souladu s návrhem koridoru kanalizace v ÚPO.

A 5.3. Likvidace dešťových vod

V lokalitě není vybudována dešťová kanalizace. Proto je nutné v souladu s § 5, odst. 3), zákona č.254/2001 Sb. (vodní zákon) řešit dešťové vody z nově budovaných RD akumulací na pozemku s následným využitím při provozu RD. Akumulační kapacita bude navržena dle ČSN 759010. Bude řešeno jako součást jednotlivých projektů pro výstavbu RD.

A 5.4. Zásobování pitnou vodou

V ulici V Korunce je veřejný vodovod provozovatele OVAK, a.s.. Jedná se o litinové potrubí DN150 na které je možné napojit vodovodní řad pro plánovanou výstavbu. Dimenze navrhovaného vodovodu bude min De 110, z materiálu PE 100 RC, SDR 11, a vodovod bude umístěn a realizován v souladu s technickými požadavky společnosti OVAK a.s.

A 5.5. Zásobování plynem

Rozvody STL plynu jsou umístěny v komunikacích ulic Sodná a kolmých navazujících ulicích. S napojením plánované výstavby na přípojky plynu se nepočítá. Pokud se tato situace v budoucnu změní, bude možné pro nové RD zřídit plynové přípojky.

A 5.6. Zásobování elektrickou energií

Napojení budoucích staveb na elektrickou síť provozovatele ČEZ Distribuce, a.s., lze v budoucnu realizovat. Provozovatel na základě smlouvy s žadatelem vybuduje přírodní elektrické vedení do lokality a novou trafostanici, která je navržena v sousedství parcely č. 19.

A 5.7 Vytápění objektů

Vytápění objektů bude řešeno v rámci PD v souladu s platnou legislativou (ekologicky šetrným způsobem – např. tepelná čerpadla, apod.) .

A 6. ZÁSADY REGULACE

Umístění staveb v řešeném území je regulováno těmito nástroji:

- vymezením ploch veřejného prostranství a návrhem komunikací
- regulativy danými Územním plánem Ostravy po změně č. 3
- stanovenou nepřekročitelnou stavební čarou

A 6.1. Plochy veřejného prostranství

Vymezené plochy VP jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění). Platí pro ně tyto zásady:

A 6.1.1 - Na ploše VP je zakázáno umisťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) brání volnému přístupu na plochu VP
- b) slouží k soukromým účelům pouze jednomu nebo několika uživatelům nebo vlastníkům bez souhlasu obce.

Ve studii je vymezeno dostatečně velké veřejné prostranství 3668 m2 – viz kap. A 4.3.2, které je i v souladu s platným Územním plánem Ostravy.

A 6.2. Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy pro bydlení vymezené ÚPO:

V zastavitelné ploše pro bydlení B 72, která je ÚPO vymezena v plochách původních luk a sadů, na ploše o rozloze 7,17 ha, a kde je ÚPO Z3 navržen nový způsob využití „bydlení v rodinných domech“, je pro novou zástavbu stanoven kód prostorové regulace 5.

V této zastavitelné ploše je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie.

Prostorová regulace pro plochy bydlení:

Kódu prostorové regulace kód 5 ve změně UPO č.3 s ohledem na charakter plochy odpovídají následující hodnoty regulace:

- max. podlažnost 2 nadzemní podlaží + podkrovní,
- max. zastavěná plocha jednou budovou pro rodinné domy 250 m2, pro bytové domy 250 m2, pro občanské vybavení, služby 500 m2,
- max. index zastavění budovami 0,30 (tj. 30% z celkové plochy pozemku, resp. souboru pozemků).

Bydlení v rodinných domech:

Základní prostorová charakteristika zástavby a požadavky na novou zástavbu s ohledem na typologický druh stavby jsou současně specifikovány u příslušné výše uvedené plochy se způsobem využití, kde je uvedeno u plochy způsobu využití „bydlení v rodinných domech“, že funkční plocha je vymezena a charakteristická pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkrovní a veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce.

Zásady dopravní obsluhy ploch způsobu využití Bydlení v rodinných domech:

K zajištění dopravního připojení v zastavitelných i stabilizovaných plochách způsobu využití „bydlení v rodinných domech“ budou zpravidla vymezeny pozemky veřejných prostranství o min. šířce 8 m, které budou vedeny od veřejné komunikace až k jednotlivým pozemkům rodinných domů. Součástí tohoto pozemku veřejného prostranství bude komunikace o min. šířce 5,5 m, která bude navazovat na obousměrnou veřejnou komunikaci o šířce, odpovídající cílovému dopravnímu zatížení (dvoupruhová komunikace min. šířky 5,5 m). Od této regulační podmínky je možno se odchýlit pouze výjimečně, v případě, kdy místní územní podmínky toto řešení neumožňují, a to pouze lokálně (zúžení v místě např. trafostanice, čerpací stanice, stromu, několik metrů před vjezdem na pozemek rodinného domu apod.). Uvedené vychází z ust. § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Plochy veřejných prostranství:

Plochy veřejných prostranství vymezuje ÚPO v „plochách zastavěných stabilizovaných“ a v „plochách zastavitelných“ za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Veřejná prostranství jsou vymezována pro setkávání, shromažďování a relaxaci obyvatel a pro zajištění vazeb a orientace na území města.

A 7. ZÁVĚR A SHRUTÍ

A 7.1. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území. Zadání ÚS bylo splněno v celém rozsahu.

A 7.2. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Navrhované řešení dává předpoklady ke vzniku pozitivní struktury obytné zástavby, kde je žádoucí i v dalších fázích investiční přípravy trvat na kvalitě urbanistického a architektonického řešení, včetně souvisejících progresivních postupů a ekologických aspektů. Podrobněji viz kap. A.4.2.

A 7.3. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem ZPF vymezeným v ÚPO

Bilance předpokládaného odnětí půdy ze ZPF.

parc. číslo	odnětí ha	kultura	Kód BPEJ	Tř. ochrany
389/19	3,0069	Orná půda	64300 64310	II II
382/25	0,8204	Ovocný sad	64300	II
382/45	0,4987	Ostatní plocha	Nemá evidované	--
382/52	1,1244	Ovocný sad	64300	II
382/22	0,8688	Ovocný sad	64300	II
382/21	0,8487	Ovocný sad	64300	II
součet	7,1679			

K faktickému vynětí ploch ze ZPF dojde v procesu územního řízení jednotlivých záměrů v území s tím, že skutečné plochy vynětí nepřesáhnou hodnoty uvedené v ÚP. Předpokládaná výměra vynětí ploch bude ponížena koeficientem zastavěnosti.

A 7.4. Vyhodnocení souladu se SZ a obecnými požadavky na využívání území

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb. v platném znění). Výsledný návrh představuje optimální řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

A 7.5. Vyhodnocení souladu se stanovisky DO a správců sítí

Zásobování vodou

Je možné připojit plánovanou výstavbu k veřejnému vodovodu ve správě OVAK, a.s. po splnění podmínek provozovatele.

Kanalizace

Je možné připojit plánovanou výstavbu k veřejné kanalizaci ve správě OVAK, a.s. po splnění podmínek provozovatele.

Zásobování el. energií

Je možné připojit plánovanou výstavbu k veřejné energetické soustavě ve správě ČEZ Distribuce, a.s. po splnění podmínek provozovatele.

Listopad 2023

Ing. arch Miroslav Capák

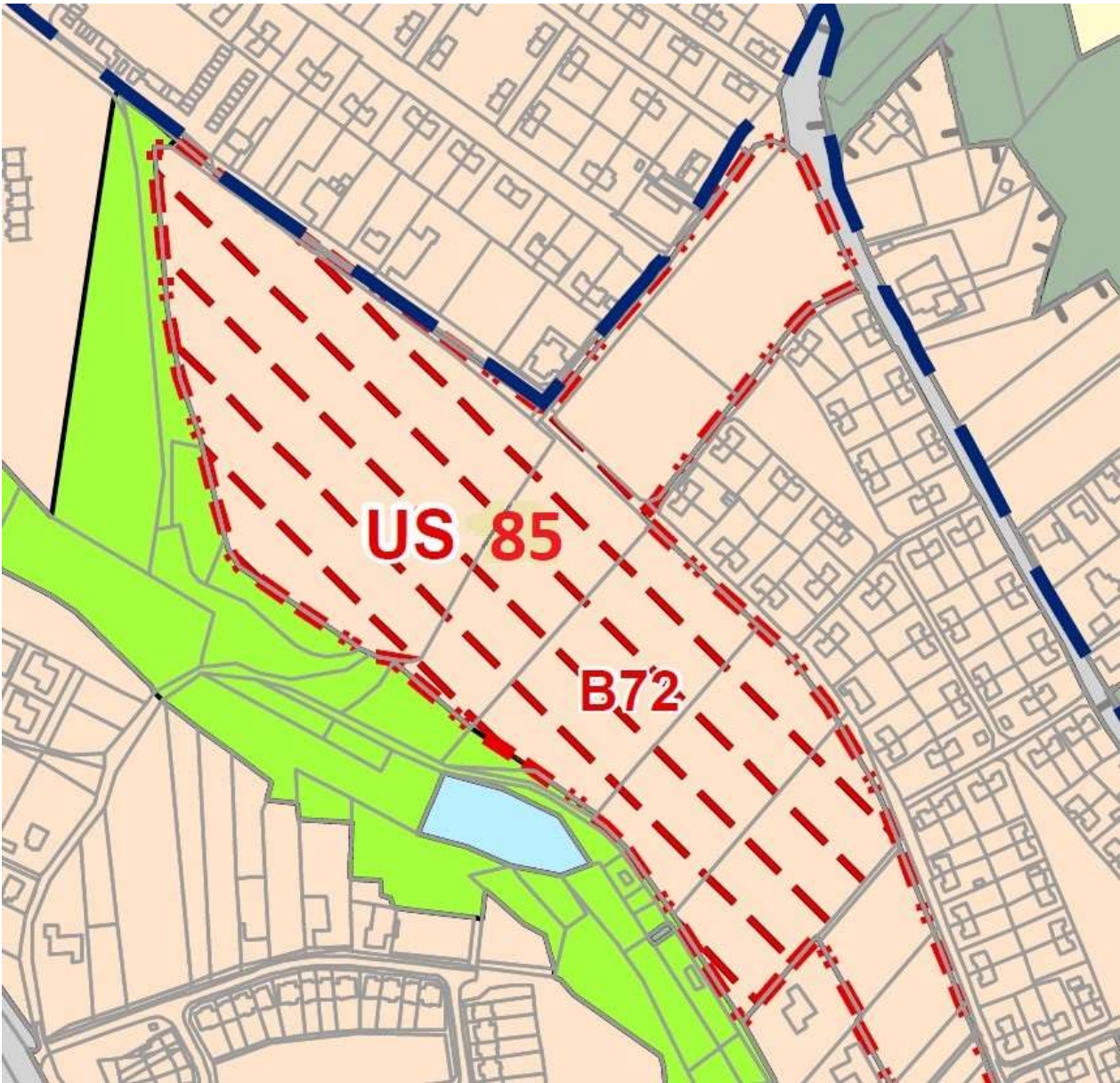
A 8. TABULKY A PŘÍLOHY

A 8.1. Řešené území podle ÚP Ostrava

A 8.2. Bilance max. počtu obyvatel

A 8.3. Seznam dotčených parcel

A 8.1. Řešené území dle ÚP Ostrava



A 8.2. Bilance max. počtu RD a obyvatel

Plocha B72

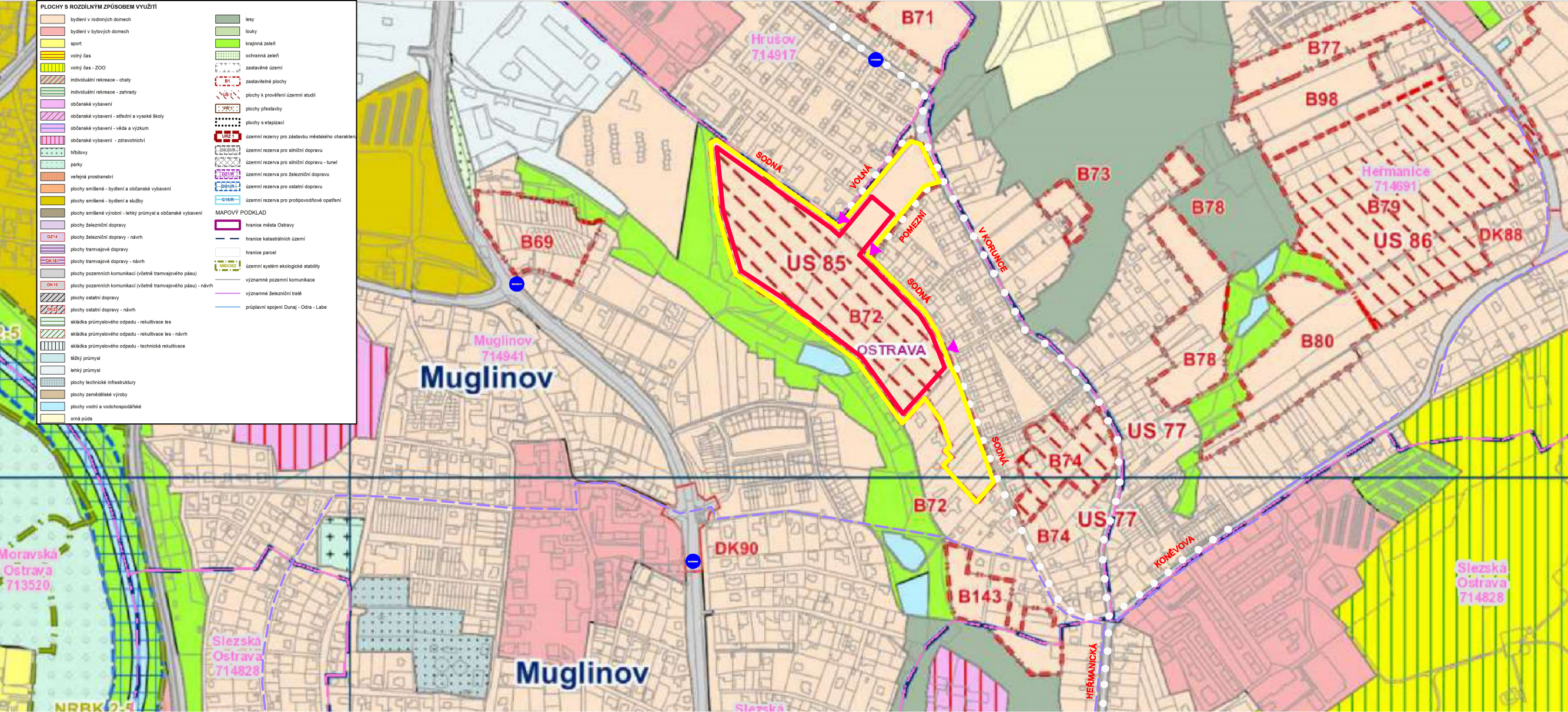
objekt	typ RD/ BD	Počet osob	celkem RD	celkem osob	poznámka
volně stojící RD	3+kk *	3	40	120	
řadový RD	3+kk *	3	17	51	
viladům	6 x 3+kk *	18	6	108	
CELKEM				162	
Plocha řešeného území	ha			7,17	
Hustota osídlení	obyv. / ha			23	

*velikost bytů je orientační, slouží pro výpočet počtu obyvatel v lokalitě

A 8.3. Seznam dotčených parcel

parc. číslo	výměra m2	druh pozemku	LV č.
389/19	30 069	Orná půda	1775
382/25	8 204	Ovocný sad	1328
382/45	4 987	Ostatní plocha	1328
382/52	11 244	Ovocný sad	1775
382/22	8 688	Ovocný sad	1775
382/21	8 487	Ovocný sad	1775
	71 679		

LEGENDA PLOCH



LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA B72
- ZASTÁVKA MHD
- VJEZDY DO ÚZEMÍ
- HLAVNÍ KOMUNIKAČNÍ TAHY
- CYKLOSTEZKA F./OSTRAVA/

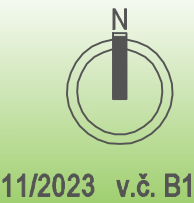
POUŽITÝ PODKLAD: ÚPO

ŠIRŠÍ VZTAHY

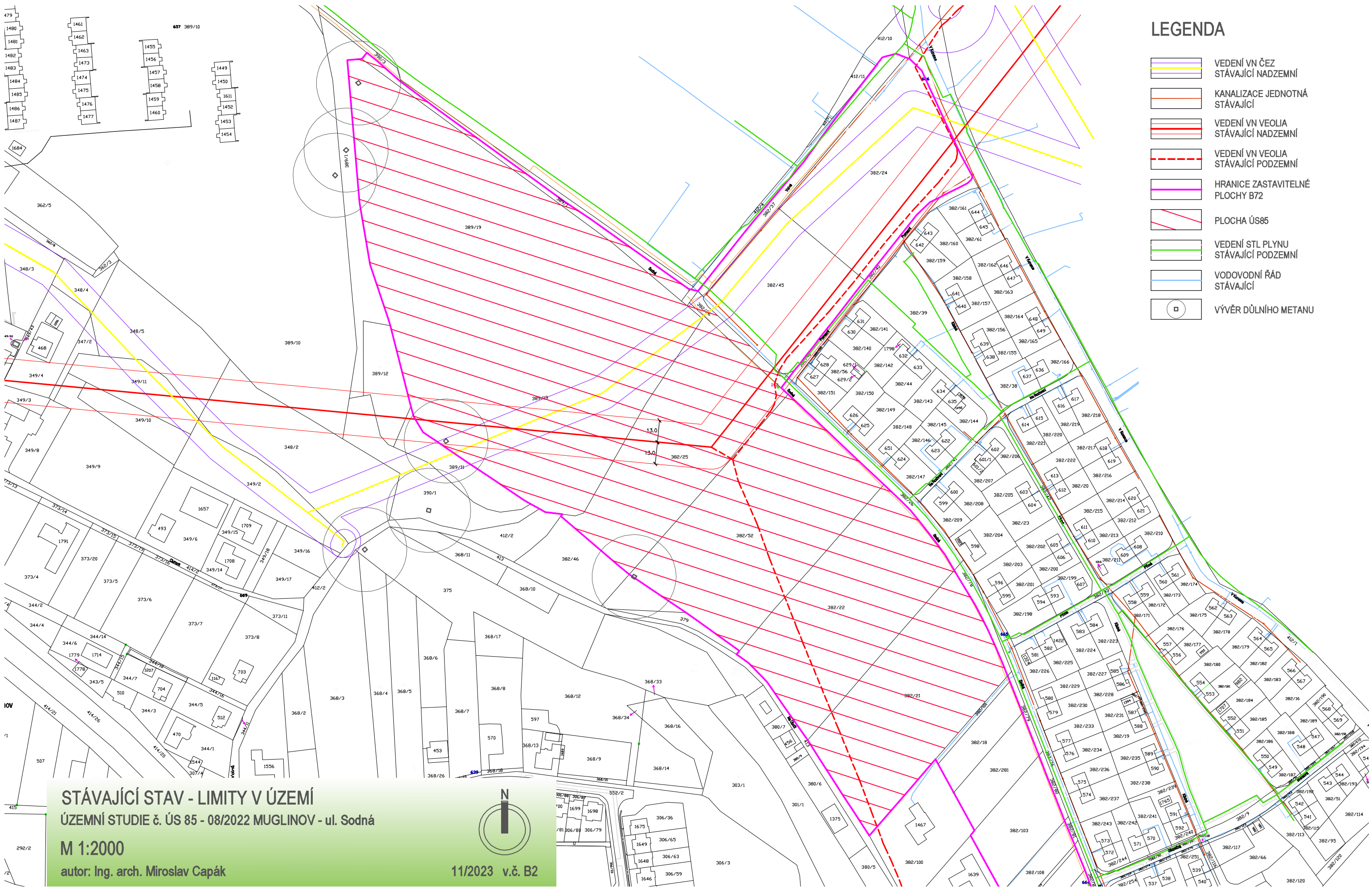
ÚZEMNÍ STUDIE č. ÚS 85 - 08/2022 MUGLINOV - ul. Sodná

M 1:5000

autor: Ing. arch. Miroslav Capák



11/2023 v.č. B1



LEGENDA

- VEDENÍ VN ČEZ STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ
- KANALIZACE JEDNOTNÁ STÁVAJÍCÍ
- VEDENÍ VN VEOLIA STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ
- VEDENÍ VN VEOLIA STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ
- HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY B72
- PLOCHA ÚS85
- VEDENÍ STL PLYNU STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ
- VODOVODNÍ ŘÁD STÁVAJÍCÍ
- VÝVĚR DŮLNÍHO METANU

STÁVAJÍCÍ STAV - LIMITY V ÚZEMÍ

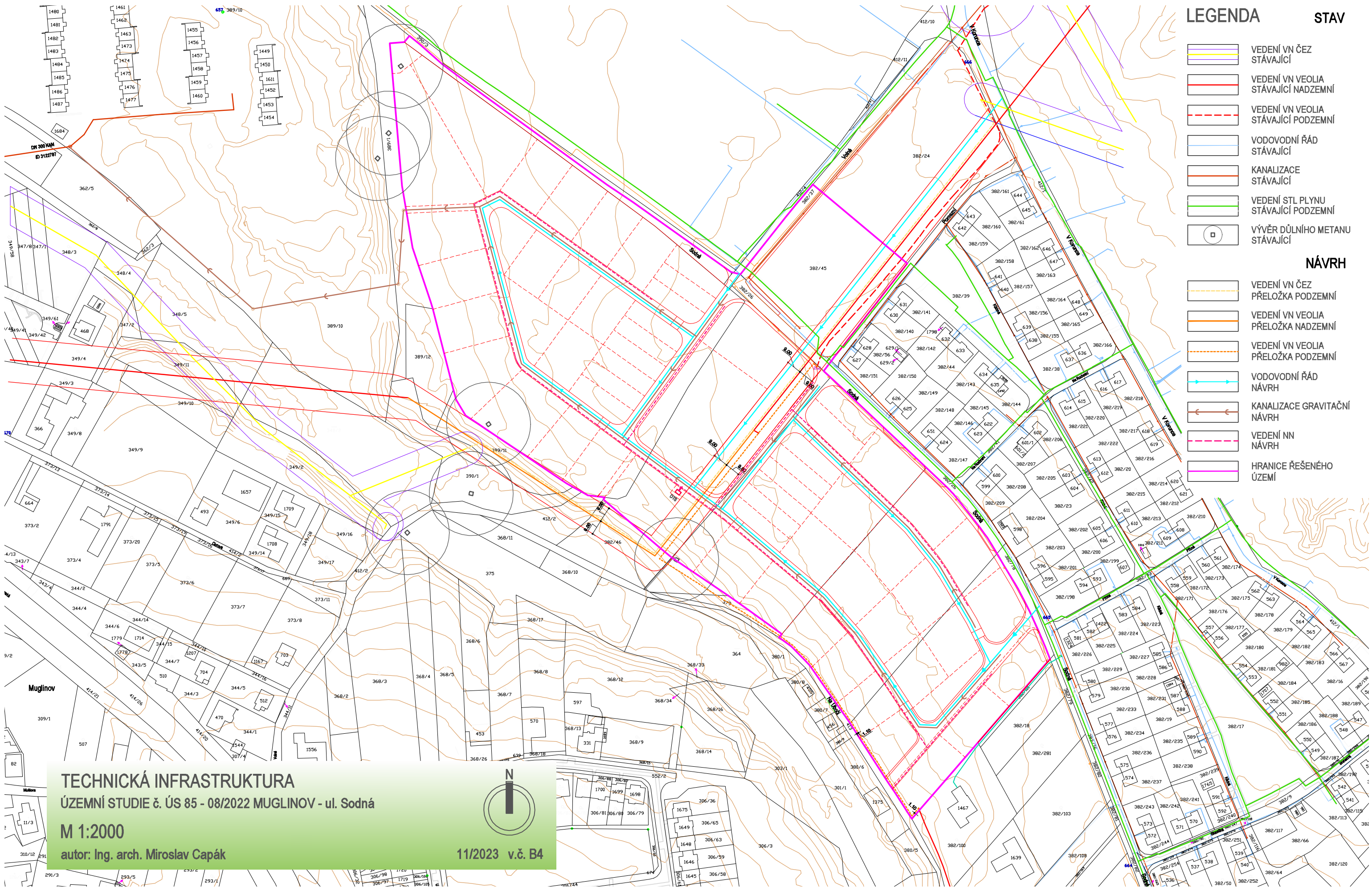
ÚZEMNÍ STUDIE č. ÚS 85 - 08/2022 MUGLINOV - ul. Sodná

M 1:2000

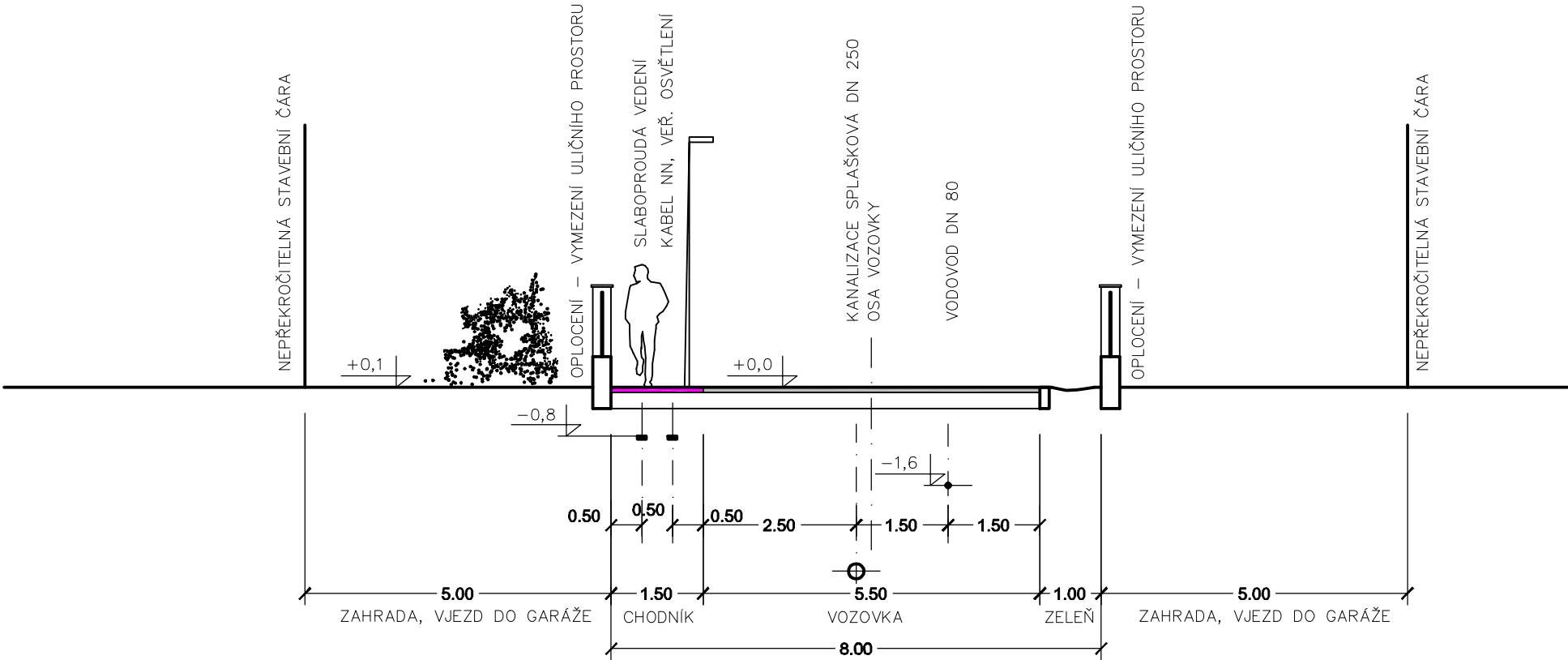
autor: Ing. arch. Miroslav Capák

11/2023 v.č. B2

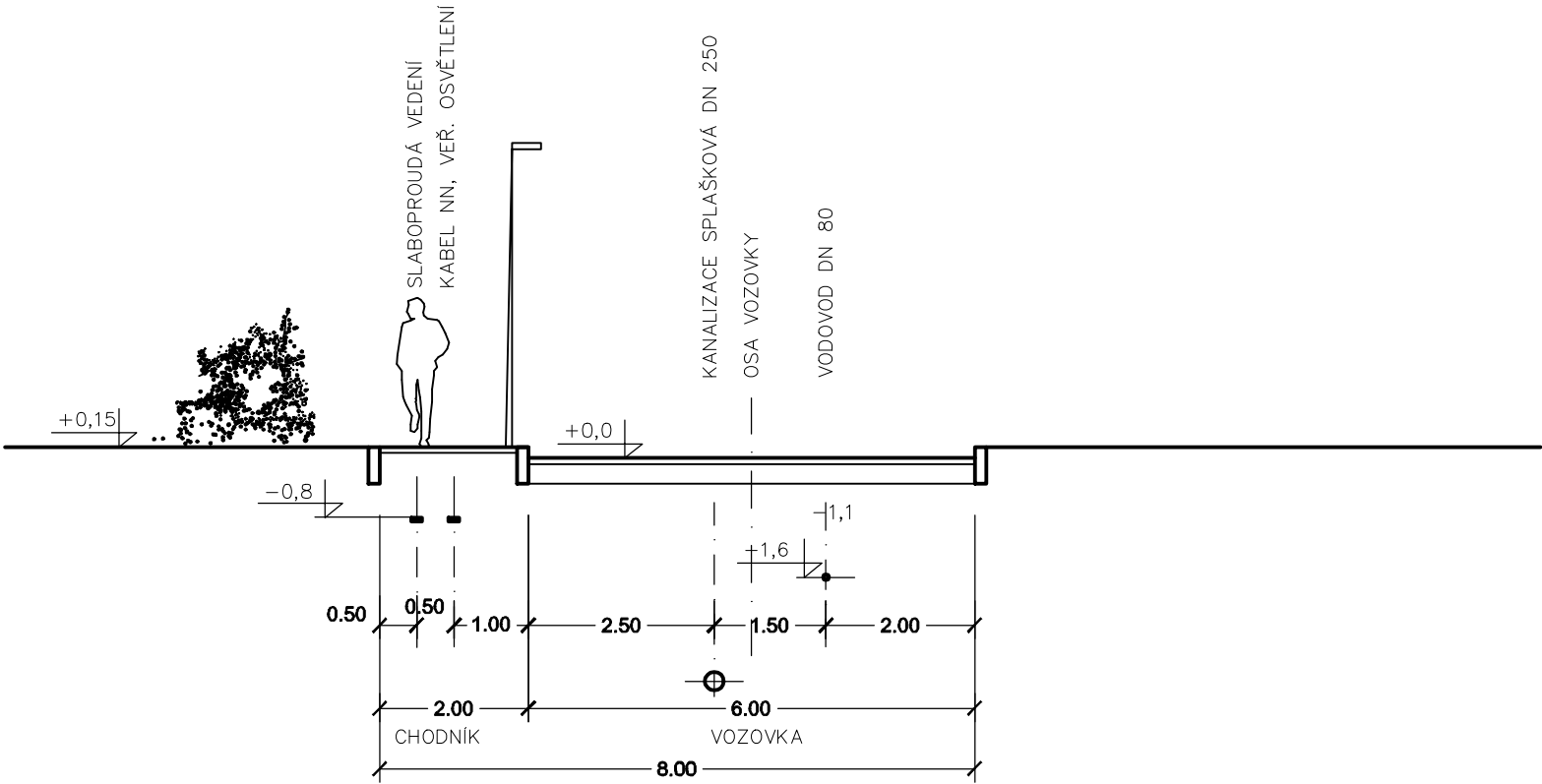




VZOROVÝ ŘEZ - obousměrná komunikace vjezd C



VZOROVÝ ŘEZ - obousměrná komunikace vjezd A, B



VZOROVÉ ŘEZY ÚČELOVOU KOMUNIKACÍ
ÚZEMNÍ STUDIE č. ÚS 85 - 08/2022 MUGLINOV - ul. Sodná

M 1:2000

autor: Ing. arch. Miroslav Capák

11/2023 v.č. B5