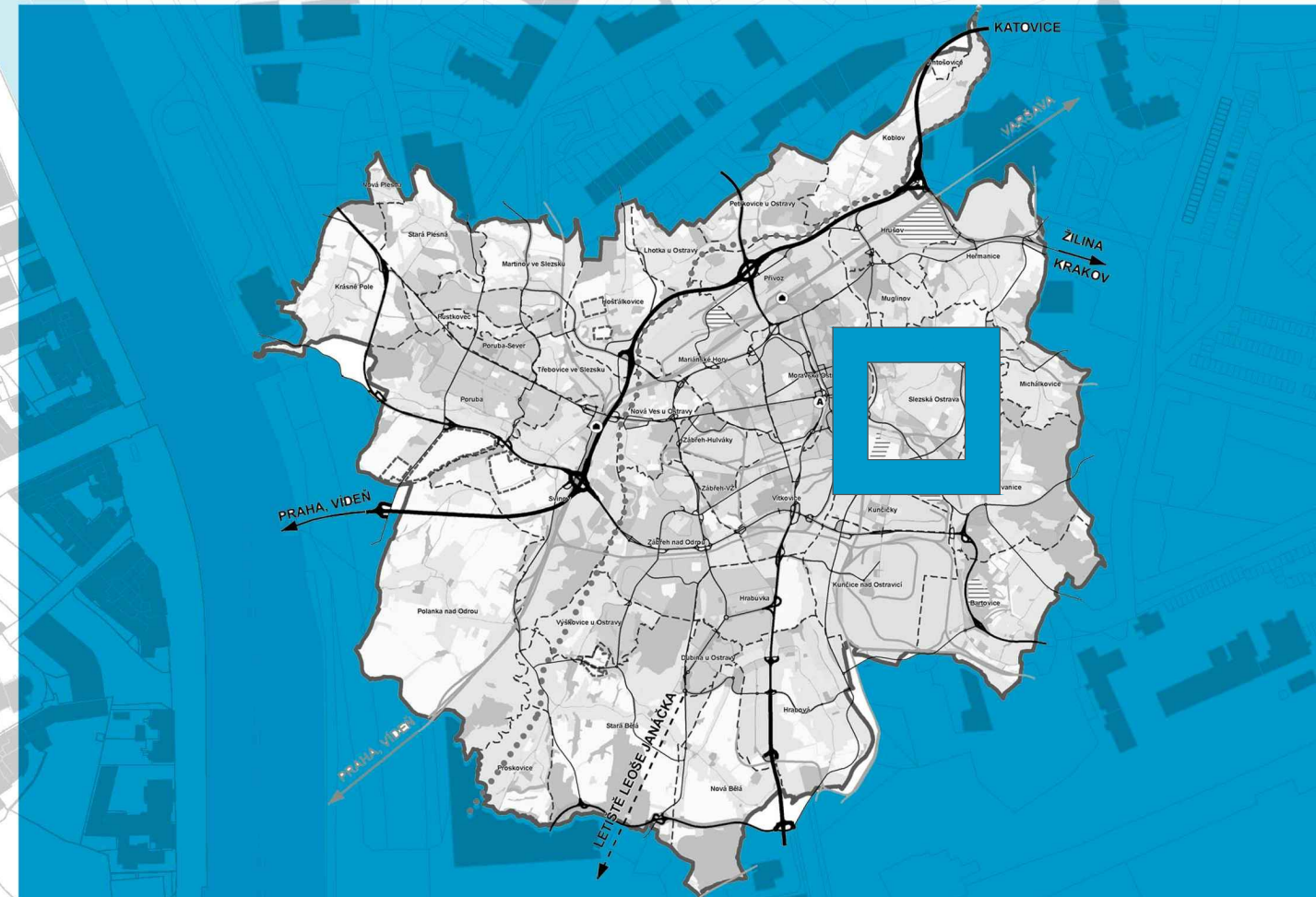


ÚZEMNÍ STUDIE

č. ÚS B149 - 01/2022

SLEZSKÁ OSTRAVA - NA JÁNSKÉ



zadání předáno zhotoviteli dne: 15.2.2022
schválení možnosti využití dne: 15.11.2022
zaregistrovaná dne: 30.11.2022

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

Zodpovědný projektant:.....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

B.1. ŠIRŠÍ VZTAHY 1:10 000, B.2. STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY V ÚZEMÍ 1:1000, B.3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ VČ. DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ 1:1000, B.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 1:1000, B.5. ŘEZ OBSLUŽNOU KOMUNIKACÍ, B.6. PŘIPOJENÍ KANALIZACE K SÍTI OVAK 1:2000

OSTRAVA!!!

ÚZEMNÍ STUDIE č. B149 – 01/2022

Slezská Ostrava – Na Jánské

A. Textová část

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

srpen 2022

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 : 1 000
- B.3. Urbanistické řešení vč. dopravního řešení M 1: 1000
- B.4. Technická infrastruktura M 1: 1000
- B.5. Řez obslužnou komunikací
- B.6. Připojení kanalizace k síti OVAK M 1:2000

Seznam použitých zkratk:

SZ	stavební zákon
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
VP	veřejné prostranství
KZP	koeficient 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

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 sítě 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

Součástí řešeného území je zastavitelná plocha B-149 podle platného Územního plánu 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 B-149 má rozlohu 3,4 ha a nachází se v K. Ú. Slezská Ostrava. Plochu tvoří jeden pozemek parc.č. 2785/1 v katastrálním území Slezská Ostrava.

Řešené území je vymezeno následovně :

Zastavitelná plocha B-149 - pozemek parc. č. 2785/1 se způsobem využití „bydlení v rodinných domech“, s přípustným využitím „bytové domy do 2 nadzemních podlaží a podkroví“.

Pozemek č. 2786 se způsobem využití „krajinná zeleň“.

Pozemek č. 2790 se způsobem využití „bydlení v rodinných domech“, umístěna účelová komunikace k RD

Č.	Katastrální území	Rozloha/ ha	Využití	Navržený způsob využití	Kód regulace
B149	Slezská Ostrava	3,40	Louka	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 byl využit částečně pozemek parc. č. 2786. Využití pozemku pro plochu VP je z důvodu jejího tvaru a polohy, která je významně začleněna do plochy B149, dále propojením této plochy a ulice Na Jánské s lesními pozemky na západě.

Pro vybudování nové účelové komunikace je uvažováno s využitím pozemku č. 2790 (ve vlastnictví Statutárního města Ostrava). Tento pozemek je nyní využíván jako nebezpečná komunikace, sloužící k obsluhování stávajících RD v ulici Kovařovicova.

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 v ul. Na Jánské, mírně se svažující k západu k rozsáhlým plochám vzrostlé zeleně, včetně lesních pozemků, které obklopují okolí areálu bývalého dolu Michálka a které protíná železniční vlečka bývalé báňské dráhy. V okolí navazuje obytná zástavba s převážně samostatně stojícími rodinnými domy, doplněnými drobnými hospodářskými objekty (zázemí pro dům a zahradu) v přilehlých zahradách, za nimiž z jihu navazuje zástavba nízkopodlažních bytových domů soustředěných u areálu pily Salma, v současnosti užívaném pro průmysl a podnikání (výroba, skladování a logistika apod.), který je z části zastavěn halami a budovami o středních a menších objemech, se souvisejícími plochami a infrastrukturou.

Okolní obytná zástavba je převážně pravidelně uspořádána, v ul. Na Jánské jsou domy umístěny převážně v jednotné vzdálenosti od komunikace (stavební čáře), rodinné domy jsou různorodé - jedno- i dvoupodlažní, se sedlovými, valbovými střechami i pultovými některé s obytným podkrovím nebo s plochou střechou, architekturou poplatné době svého vzniku, 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, převážně jednopodlažní s pultovými střechami.

Občanská vybavenost v lokalitě :

Linky autobusů MHD v ulici Na Jánské.

Cyklotrasa J (Ostrava) v ulicích Michálkovická, Petřvaldská.

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 35,8 ha (B149 o velikosti 3,4 ha) na pozemcích ve vlastnictví právnické osoby. Řešené území je mírně svažité, na severu, východě a jihu je vymezeno enklávou rodinných domů, východní hranici území tvoří ulice Na Jánské a na západě tvoří hranici souvislý lesní porost. Na západním okraji území a podél komunikace Na Jánské se nachází vzrostlé stromy.

A 3.2 Struktura území

Řešená lokalita se nachází v území bez významných přírodních či kulturních hodnot. Jedná se o zastavitelnou plochu způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“. Část lokality leží v ochranném pásmu (OP) lesa šířky 50 m. S OŽP MMO bylo projednáno udělení výjimky, kterou je možné ochranné pásmo snížit na 20 m. V tomto pásmu zmenšeném výjimkou nesmí být umísťovány žádné stavby.

A 3.3 Limity území

Limity v území tvoří:

- Podzemní vedení STL plynovodu a jeho ochranné pásmo
- Ochranné pásmo lesa (lesní pozemky na parc.č. 2788/1 a 2788/2, k.ú. Slezská Ostrava)
- Vzrostlé stromy (alej podél komunikace)
- Řešená lokalita leží v území s možnými nahodilými výstupy metanu na povrch
- Řešená lokalita leží v ploše dobývacího prostoru
- V návaznosti na požadavek ÚMOb Slezská Ostrava je možné k území řešenému touto územní studií připojit pozemek parc.č. 2776/1, k.ú. Slezská Ostrava. Pozemek se nachází ve stabilizované ploše „Bydlení v rodinných domech“ s podmíněně přípustným využitím pro bytové domy. Pozemek 2776/1 o výměře 1996 m² je možné využít pro stavbu rodinných domů popř. max. dvou bytových domů, do maximální zastavěné plochy 250 m². Dopravní napojení a parkovací kapacitu bude třeba řešit v souladu s parcelou č. 01 v severní části plochy B149.

V současné době je území dle katastru nemovitostí tvořeno pozemky druhu orná půda 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. Na Jánské a z neuzpevněné komunikace na jižním okraji lokality. Stávající komunikace Na Jánské má zpevněný asfaltový povrch, o šířce 6 m.

Územím neprochází žádné oficiální cyklotrasy. Nejbližší je cyklotrasa J (Ostrava) severním směrem v ulicích Michálkovická, Petřvaldská.

Pokud jde o pěší dopravu, k řešenému území zatím nejsou chodníky vybudovány, přístup je možný pouze po krajnici vozovky. V budoucnu je plánována výstavba chodníku pro pěší podél celého řešeného území v ul. Na Jánské (viz výkres B.2).

Z prostředků veřejné dopravy jsou nejbližší zastávky autobusové linky „Kovařovicova“ v ulici Na Jánské.

A 3.5 Majetkové poměry

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

parc. číslo	výměra m ²	druh pozemku	vlastník
2785/1	34 086	Orná půda	Jánská Property a.s.
2786	1 749	Ostatní plocha	Jánská Property a.s.
2790	757	Ostatní plocha	Statutární město Ostrava
součet	36 592		

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Napojení budoucích staveb na elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele sítě ČEZ Distribuce, a.s. který vybuduje přírodní elektrické vedení do lokality a novou trafostanici na jihovýchodním okraji území.

Vodovod

V ulici Na Jánské je veřejný vodovod provozovatele OVAK, a.s. Jedná se o litinové potrubí DN150. Napojení lokality B149 je možné a popsáno podrobněji v návrhu řešení.

Plyn

Přes řešenou lokalitu vede podzemní trasa STL plynovod z potrubí PE DN 315. Dle vyjádření společnosti GasNet s.r.o. je možné realizovat přeložku délky cca 435 m do trasy plánované účelové komunikace. Napojení nové výstavby v ploše B149 k plynovodu je možné.

Kanalizace

Nejbližší trasa jednotné kanalizace se nachází v ul. Petřvaldská a Československé armády. Kanalizace je připojena do ČOV Ostrava – Michálkovice, která má v současné době naplněnou kapacitu a nelze ji pro odkanalizování plochy B149 použít.

Další možností pro odvod odpadních vod do veřejné kanalizační sítě ve správě OVAK, a.s. je nyní rekonstruovaná jednotná kanalizace v ul. Zvěřinská, DN 600 kamenina.

A 4. NÁVRH ŘEŠENÍ

A 4.1 Legislativní požadavky

§ 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:

Pozemek parc.č.2785/1 se nachází:

V zastavitelné ploše B-149 – Slezská Ostrava, dle způsobu využití v ploše 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.

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, eventuálně v BD a plochu veřejného prostranství podle platné legislativy. Podstatou je vytvoření příjemného prostoru pro bydlení se standardní dopravní obsluhou, doplnění stávající zástavby 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, BD 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 RD s ohledem na situování pozemku.

Výsledný návrh řešení je tedy podřízen těmto kritériím, které sledují efektivní urbanistickou strukturu zástavby:

- Efektivní využitelnost ploch a optimální hustota zastavění.
- Maximální možný počet RD při daném koeficientu zastavěnosti.

Zároveň zůstanou zachovány přírodní hodnoty v území – a to zejména ve formě vzrostlých stromů tvořící alej podél ul. Na Jánské a zelená plocha krajinné zeleně, která tvoří VP.

K propojení zástavby RD a BD je přistoupeno ze dvou důvodů:

Parcela 01 na severu je díky své poloze, přístupu a členitosti obtížně využitelná pro dělení na výstavbu RD. V případě výstavby BD bude pozemek víceméně veřejně přístupný a zároveň bude umožněna dopravní obslužnost pozemku č.2776/1, což by v případě výstavby RD nebylo možné. Tato možnost byla konzultována s odborem majetku ÚMOB Slezská Ostrava, který k navrženému využití nemá výhrady.

Parcela 04 sousedí s účelovou komunikací od severu a místní komunikací v ul. Na Jánské od východu, u které je autobusová zastávka MHD. Na pozemek bude proto vnikat ruch z dopravy z více stran a předpokládáme, že pro výstavbu RD nebude dostatečně zajímavý. Koncept s umístěním dvou nízkopodlažních bytových domů se proto jeví jako ideální. Na parcelách 02 a 03 je navržena zástavba RD, z důvodu návaznosti na stávající zástavbu RD na severu. Ta bude přerušena novou účelovou komunikací.

Pro plochu VP byl zčásti využitý pozemek parc. č. 2786. Využití pozemku pro plochu VP bylo zvoleno z důvodu jejího tvaru a polohy, která je významně začleněna do plochy B149, a propojením této plochy a ulice Na Jánské s lesními pozemky na západě.

Navrhované VP bude sloužit k rekreaci, stabilizaci prostředí a propojení zastavěných částí s krajinnou zelení. Vymezení VP viz. A 4.3.2.

Pro vybudování nové účelové komunikace je uvažováno s využitím pozemku č. 2790 (ve vlastnictví Statutárního města Ostrava). Tento pozemek je nyní využíván jako nebezpečná komunikace, sloužící k obsluhování stávajících RD v ulici Kovařovicova. ÚS počítá v budoucnu s odstraněním dřevěného plotu při výjezdu z této komunikace do ul. Na Jánské. K jeho odstranění, nebo posunu dojde z důvodu plánované výstavby nového chodníku pro pěší. Na západním okraji pozemku 2790 je navržena nová distribuční trafostanice společnosti ČEZ Distribuce, a.s. pro zásobování nové výstavby elektrickou energií.

A 4.3 Popis řešení

A 4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

Koridory pro infrastrukturu nejsou zřizovány. Veškerá infrastruktura uvnitř řešeného území bude vedena v trase obsluhované komunikace a přidruženém dopravním prostoru.

A 4.3.2 Veřejná prostranství

Je vymezeno veřejné prostranství o celkové výměře 2552 m² v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Toto VP je navrženo jako jeden celek.

Ucelené VP je navrženo jako prostor pro doplňkové relaxační funkce v území. Jeho umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli navrhované zástavby nebo jiné volnočasové využití a zároveň slouží k prostupu řešeným územím do krajinné zeleně na západní straně. VP je tvořeno z cca 50% plochou parc. č. 2786, dle územního plánu využívané jako „krajinná zeleň“ a z 50% plochou ze zastavitelné plochy B149, parcely č. 2785/1, k.ú. Slezská Ostrava.

A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení VP je navržena optimální struktura zbývajících plochy území pro výstavbu RD. Velikost parcel pro RD se navrhuje v průměru 1044 m², předpokládá se umístění jednoho RD na jedné parcele.

Při navrhovaném řešení je možné získat 24 RD v řešeném území

V řešeném prostoru jsou navrženy i dva pozemky s celkem 5 BD. Je uvažováno se třemi BD na pozemku 01 a se dvěma BD na pozemku 04.

Příklad navrženého řešení viz výkres B.4 - Urbanistický návrh

Určení polohy nových RD na jednotlivých pozemcích není předmětem územní studie. Územní studie pouze nastavuje jejich možnou polohu prostřednictvím čar návrhu parcelace a nestanovuje přesné umístění staveb na pozemcích. Řešené území by ale 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. Není ale nutné, a z hlediska charakteru parcelace ani dobře možné, aby jednotlivé stavby striktně dodržovaly liniový charakter zástavby. Cílem prostorového uspořádání objektů by měly být dostatečné odstupy staveb a taková poloha, která umožní každé stavbě dostatek slunečního svitu, výhledu do okolí a zároveň bude splňovat požadavky ÚPO. Oproti základní prostorové regulaci stanoví studie podmínku - v území nebude vhodné zřizovat stavby minimalistické, tj. menší domy, které v celkovém kontextu vypadají jako doplňkové stavby.

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 B149 po změně ÚPO 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 v ploše B-149 vymezuje stavební čáru nepřekročitelnou a platí regulativy dané vyhláškou č. 501/ 2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Pro inženýrské sítě platí minimální odstupová vzdálenost od hranice pozemku 2 m, dle ustanovení § 25, odst 2 vyhlášky č. 501/ 2006 Sb.

A 4.4 Dopravní obsluha - DO

Dopravní obslužnost v ploše B149 zajistí nově navrhovaná dvoupruhová obousměrná účelová komunikace šířky 5,5 m a chodník šířky 1,5 m. Účelová komunikace je připojena ke stávající místní komunikaci v ulici Na Jánské ve dvou bodech, v severní i v jižní části lokality. Chodníky jsou podél komunikace v celé její délce.

Mezi parcelami 04 a 05 je umístěn v ploše VP chodník šířky 2 m, který propojí navrhovanou účelovou komunikaci se zastávkou MHD Kovařovicova.

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

Rodinné domy mají parkování na pozemku + parkování pro návštěvy dle výpočtu:

RD - $24 * 3 \text{ EO} = 72 \text{ EO}$

BD - $5 * 6 * 3 \text{ EO} = 90 \text{ EO}$

Celkem 162 trvale bydlících osob

$162 / 20 = 9$ parkovacích stání pro návštěvy.

Dle doporučení byl počet podélných parkovacích míst navýšen na 10 míst.

Bytové domy mají parkovací stání na vlastních pozemcích dle výpočtu:

6 bytů do 100 m²

minimální počet pro 1 BD - celkem 6 + 1,5 stání = 8 parkovacích stání, z toho 1 imobilní.

Plochy parkovacích stání budou provedeny z vegetačních tvárnic umožňujících zasakování srážkové vody, s ohledem na modro-zelenou infrastrukturu. Podrobné řešení bude specifikováno v dalším stupni PD.

Komunikace na jihu umístěná zčásti na pozemku parc.č. 2785/1, z části na parc.č. 2790, který je ve vlastnictví města Ostrava, je navržena o šířce 5,5 m.

Za stávajícího stavu je komunikace obousměrná, slouží jako alternativní příjezd k RD v ulici Kovařovicova. Po vybudování nové účelové komunikace, musí být tento jižní úsek komunikace jednosměrný a bude z důvodu omezeného výhledu do ulice Na Jánské sloužit pouze pro příjezd do lokality. Na pozemku 2826/2 je neprůhledný dřevěný plot, přilehající k místní komunikaci v ulici Na Jánské, který brání potřebnému výhledu při výjezdu z lokality. Na pozemku bude v budoucnu vybudovaný nový chodník. Po jeho zřízení plot ustoupí do větší vzdálenosti od místní komunikace. Výhled bude třeba ověřit rozhledovými trojúhelníky, a poté bude možné jižní část nové účelové komunikace změnit na obousměrnou s výjezdem do ul. Na Jánské.

Městská hromadná doprava

Územní studie má navrženo následující propojení nově zastavovaného území se zastávkami MHD v ulici Na Jánské:
A/ Chodníky podél nově navrhované účelové komunikace, které budou propojeny s plánovaným chodníkem podél komunikace v ulici Na Jánské.

B/ Chodník umístěný mezi parcelami 04 a 05, který se napojí přímo na zastávku MHD Kovařovicova. O plochu veřejného prostranství chodníku jsou v tomto případě zmenšeny výměry parcely 04 a 05.

Cyklistická doprava

Nově navrhovaná účelová komunikace umožňuje pohyb cyklistů a řeší tak napojení území na stávající cyklotrasu v ulicích Michálkovická – Petřvaldská.

Pěší doprava

Jsou navrženy pěší chodníky o šířce 1,5m vždy po jedné straně účelové komunikace. Chodník bude propojen s plánovaným nově budovaným chodníkem v ul. Na Jánské a dále chodník mezi parcelami 04 a 05 spojující navrženou UK se zastávkou MHD, který zároveň zajišťuje prostupnost daným územím.

A 5. INŽENÝRSKÁ ČÁST**A 5.1. Popis stávajícího stavu**

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Napojení budoucích staveb na elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ Distribuce, a.s. který vybuduje přírodní elektrické vedení do lokality a novou trafostanici na jiho-západním okraji území.

Vodovod

V ulici Na Jánské je veřejný vodovod provozovatele OVAK, a.s.. Jedná se o litinové potrubí DN150.

Plyn

Rozvod STL plynu prochází napříč řešeným pozemkem a se souhlasem provozovatele plynovodu je navržena jeho přeložka do trasy plánované UK.

Kanalizace

Splašková ani dešťová kanalizace se v řešeném území nenachází.

Navrhované řešení**A 5.2 Likvidace splaškových vod**

Nejbližší trasa jednotné kanalizace se nachází v ul. Petřvaldská a Československé armády. Kanalizace je připojena do ČOV Ostrava – Michálkovic, která má v současné době naplněnou kapacitu a nelze ji pro odkanalizování plochy B149 použít.

Další možností pro odvod odpadních vod do veřejné kanalizační sítě ve správě OVAK a.s. je nyní rekonstruovaná jednotná kanalizace v ul. Zvěřinská, z materiálu DN 600 kamenina, jejíž trasa pokračuje severním směrem v sousedství bývalého dolu Františka, dále v komunikaci okolo vodní plochy na pozemku č. 412/1 dále na sever. Trasa nového napojení z plochy B149 do této kanalizační stoky je dlouhá cca 550 m. Při uvažování této trasy je třeba počítat s délkou přípojně kanalizační stoky 550 m přes pozemky ve vlastnictví třetích osob, trasa bude pravděpodobně provedena jako tlaková kanalizace.

V současné době by bylo nutné odpadní vodu přivedenou do stoky Zvěřinská čistit, např. v lokalitě B149 vybudovanou ČOV, v budoucnu po vybudování Sběrače B a propojení do ústřední ČOV Ostrava – Přívoz, bude možné do stoky Zvěřinská vypouštět nepřečištěnou odpadní vodu.

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 Na Jánské je veřejný vodovod provozovatele OVAK, a.s.. Jedná se o litinové potrubí DN150 na které je možné napojit vodovodní řad pro plánovanou výstavbu.

Výstupní tlak TP3 RV Heřmanická je na kótě 295,96 m.n.m.(H max).

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

Rozvod STL plynu prochází napříč řešeným územím a je navržena jeho přeložka. Nová trasa kopíruje linii UK viz. výkres č. B4. Objekty nové zástavby bude možné na STL plynovod dle potřeby připojit.

A 5.6. Zásobování elektrickou energií

Napojení budoucích staveb na elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ Distribuce, a.s., který vybuduje přírodní elektrické vedení do lokality a novou trafostanici na jihovýchodním okraji území. Pro připojení lokality B149 na elektrickou síť dodavatele ČEZ Distribuce, a.s. bude vybudováno nové kabelové vedení podél ulice Matuškova a Na Jánském, ze stožáru VN poblíž křižovatky ulic Matuškova a Trnkovecká, distribuční trafostanice a nové podzemní vedení NN v lokalitě B149. Nová trafostanice a kabelové vedení v lokalitě musí být umístěno ve veřejném prostoru, kabelové trasy NN v travnatých plochách, nebo v chodníku. Hlavní domovní skříně elektrických přípojek budou osazeny v pilířích na hranici stavebních parcel. Přírodní vedení NN a VO bude umístěno v ploše komunikace. Přesné umístění bude specifikováno v PD.

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 plochy veřejného prostranství a návrhem veřejného prostranství s 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 – viz kap. A 4.3.2.

A 6.2. Zastavitelné plochy – jsou platné regulativy UP Ostravy č. 3

Zastavitelné plochy pro bydlení vymezené ÚPO:

V **zastavitelné ploše pro bydlení B 149**, která je ÚPO vymezena v plochách původních luk, na ploše o rozloze 3,40 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 není rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie.

Prostorová regulace pro plochy bydlení:

Kódu prostorové regulace kód 5 ve změně ÚPO č.3 s ohledem na charakter plochy 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).

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 podkroví 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 (dvoupřuhová 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. Navrhované plochy veřejného prostranství jsou vymezeny v ÚPO v případě větší výměry než 2000 m², jedná se o plochy způsobu využití: „hřbitovy“ (V2, V3, V8, V21, V22, V34, V37, V42, V43, V46 a V47). Pro menší zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné nejsou plochy veřejného prostranství vymezeny, ale jsou součástí této zastavitelné plochy. V těchto případech budou plochy veřejného prostranství vymezovány v územních studiích v rozsahu min. 1000 m² pro každé 2 ha zastavitelné plochy tak, jak jsou studie požadovány ÚPO (viz oddíl 3.5 Plochy a koridory, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií).

Uvedené vychází z ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

A 7. ZÁVĚR A SHRNUÍ**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.č.	Odnětí (ha)	Kultura	Kód BPEJ	Tř. ochrany
2785/1	3,40	Orná půda	64710	III
2385	0,17	Ostatní plocha	Nemá evidované	---
2790	0,07	Ostatní plocha	Nemá evidované	---

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.

Srpen 2022

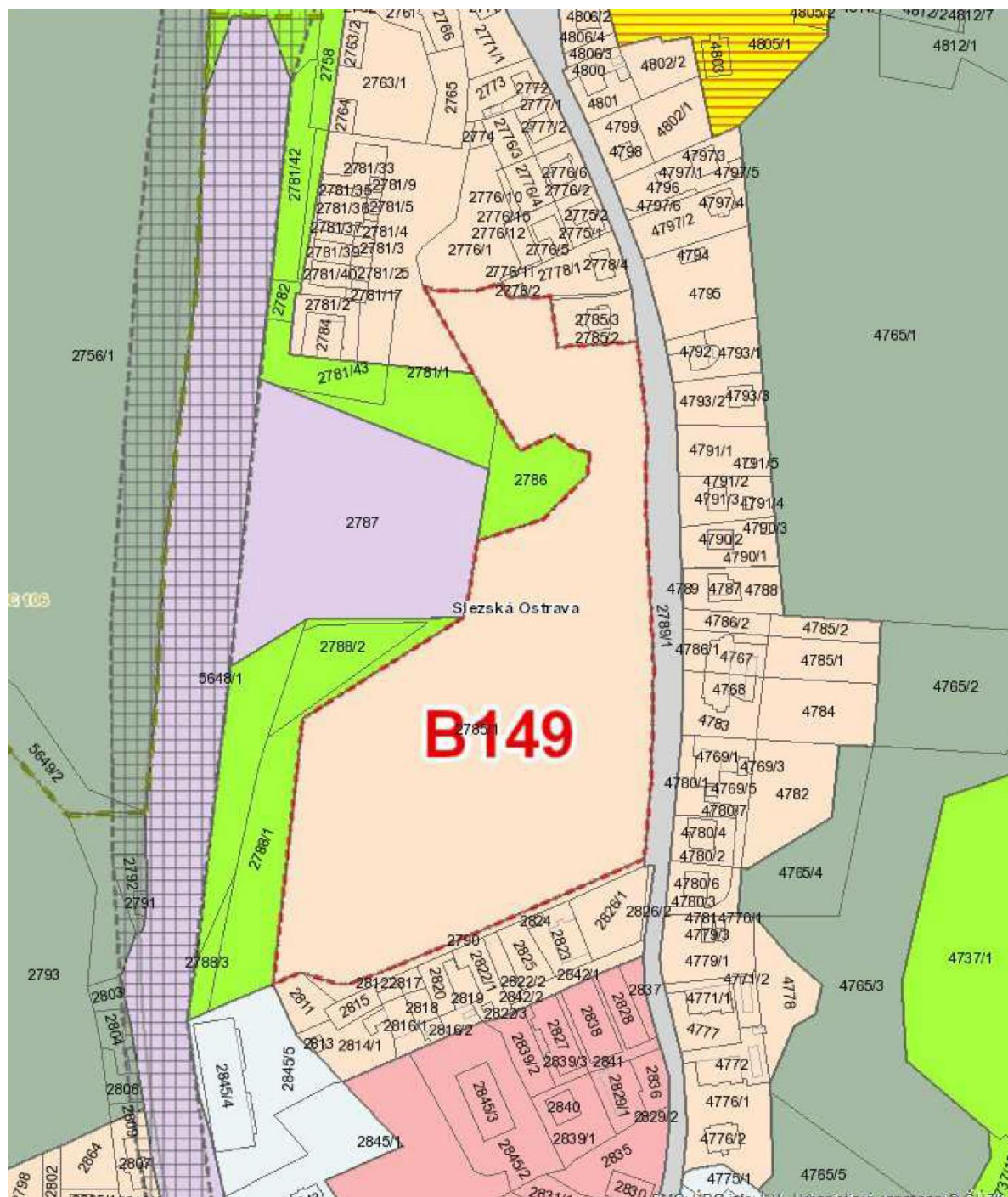
Ing. arch Miroslav Capák

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. Balance max. počtu RD / BD a obyvatel**Plocha B149**

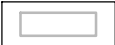
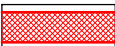
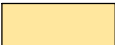
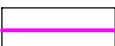
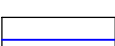
objekt	typ RD/ BD	Počet osob	celkem RD/ BD	celkem osob	poznámka
volně stojící RD	3+kk *	3	24	72	
BD – max 6 BJ	30 x 3+kk *	18	5	90	
CELKEM				162	
Plocha řešeného území	ha			3,66	
Hustota osídlení	obyv / ha			45	

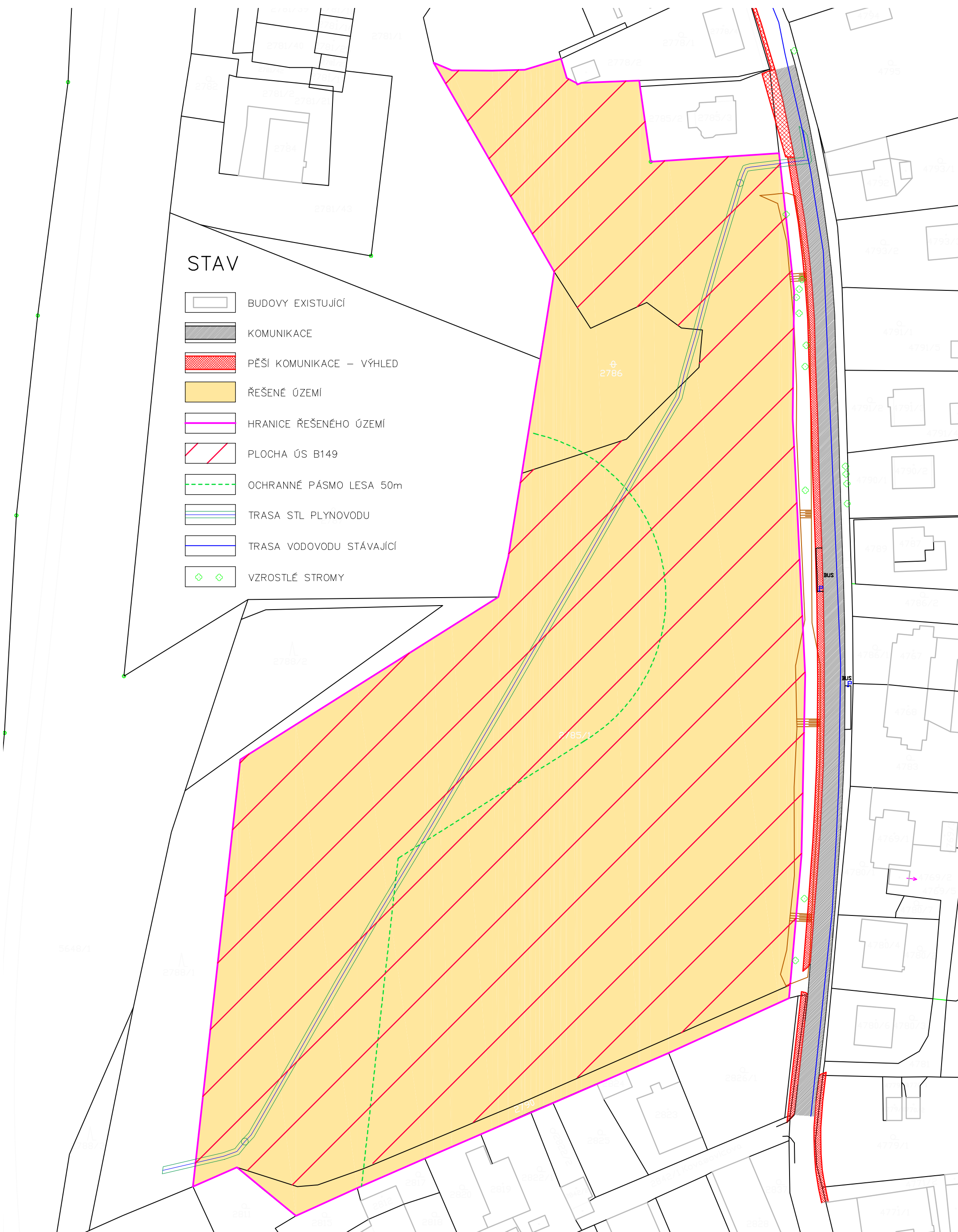
*velikost bytů je orientační, slouží pro výpočet počtu obyvatel v lokalitě

A 8.3. Seznam dotčených parcel

parc. číslo	výměra m2	druh pozemku	LV č.
2785/1	34 086	Orná půda	3260
2786	1 749	Ostatní plocha	3260
2790	757	Ostatní plocha	3425
	36 592		

STAV

-  BUDOVY EXISTUJÍCÍ
-  KOMUNIKACE
-  PĚŠÍ KOMUNIKACE – VÝHLED
-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  PLOCHA ÚS B149
-  OCHRANNÉ PÁSMO LESA 50m
-  TRASA STL PLYNOVODU
-  TRASA VODOVODU STÁVAJÍCÍ
-  VZROSTLÉ STROMY



STÁVAJÍCÍ STAV – LIMITY V ÚZEMÍ

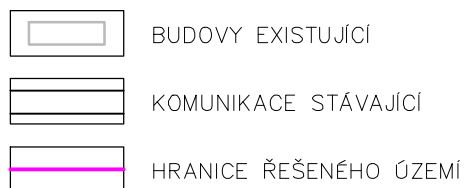
ÚZEMNÍ STUDIE č. ÚS B149 – 01/2022 SLEZSKÁ OSTRAVA – NA JÁNSKÉ

M 1:1000

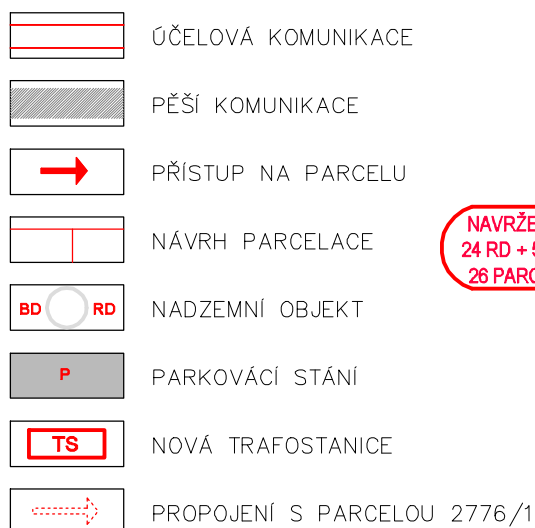
Ing. arch. Miroslav Capák

08/2022 v.č. B2

STAV



NÁVRH



REGULACE



STAV

- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- TRASA VODOVODU STÁVAJÍCÍ
- TRASA PLYNOVODU STÁVAJÍCÍ
- NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV

NÁVRH

- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ KOMUNIKACE –VÝHLED
- NÁVRH PARCELACE
- PROPOJENÍ S PARCELOU 2776/1
- NOVÁ TRAFOSTANICE
- TRASA KANALIZACE
- TRASA VODOVODU
- TRASA VEDENÍ NN, VO ZEMNÍM KABELEM
- TRASA STL PLYNOVODU
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA 50m
- OCHR.PÁSMO LESA SNÍŽENO VÝJIMKOU NA 20m

Kanalizace bude připojena do nově budované štoky v ul. Zvěřinská

VZOROVÝ ŘEZ

