

A/ Průvodní zpráva

Akce:	Územní studie zastavitelné plochy 8 Z/5 B-RD, k.ú. Starý Jičín	
Místo:	Parcela č. 527/10, 527/12, 527/13, 527/28, 527/29, st. 527/31, k.ú. Starý Jičín	
Investor:	Sweet House Energy, s.r.o	
Datum zpracování:	06/2024	
Počet stran:	15	
Pořizovatel:	Městský úřad Nový Jičín, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Masarykovo náměstí 1/1, 741 01, Nový Jičín	
Vypracoval:	Urbanismus:	Ing. arch. Dmytro Pushkar Email: pushkar@dumnazelenou.cz Aleš Makový Architects s.r.o. IČO: 05153611
	Autorizace:	Ing. arch Ondřej Klimek Email: atelier.klimek@seznam.cz ČA: 05239
	Doprava:	Tomáš Till Projekční, inženýrská a zeměměřičská činnost IČO: 75844249
	Inženýrské sítě:	Lukáš Sovák Projektová činnost ve výstavbě IČO: 06064906

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1. Důvody pro pořízení aktualizace územní studie, hlavní cíle řešení	str. 2
2. Vymezení a charakteristika řešeného území, limity využití území	str. 4
3. Urbanistické a stavebně technické řešení území	str. 6
4. Základní bilance pozemků a sítí technické infrastruktury	str. 11
5. Majetkové vztahy	str. 12
6. Podklady a dokumentace	str. 13

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

1. Výkres širších vztahů
2. Hlavní urbanistický výkres M 1:500
3. Návrh dopravní infrastruktury M 1:500
4. Návrh technické infrastruktury M 1:500
5. Výkres majetkoprávních vztahů M 1:500
6. Koordinační výkres M 1:500

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

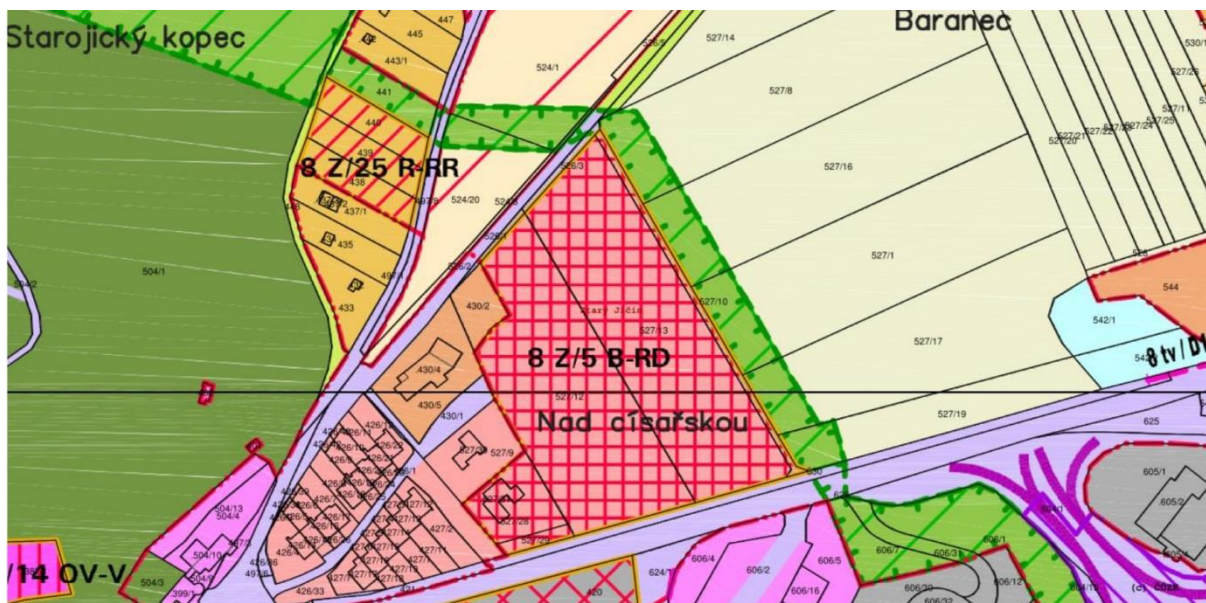
Zpracování územní studie 8 Z/5 B-RD ve Starém Jičíně vychází z požadavku investora Sweet House Energy, s. r. o. Pořízení územní studie je uloženo i Územním plánem pro obec Starý Jičín.

Cíl územní studie

Hlavním cílem zpracování studie je navrhnout, prověřit a posoudit možnosti využití vymezené plochy v souladu s požadavky Územního plánu pro obec Starý Jičín a s upřesněnými potřebami zadavatele, a to z hlediska urbanistického a architektonického tj. navrhnout takové uspořádání území, aby vznikla vyvážená a funkční plocha s vhodným řešením prostorového uspořádání území, architektonického uspořádání staveb a veřejného prostranství včetně řešení její obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Vymezení řešeného území

Plošný rozsah studie je vymezen v Územním plánu pro obec Starý Jičín v rozsahu zastavitelné plochy 8 Z/5 B-RD a dále pozemkem parc.č. 430/2 (je řešený nad rámec územní studie v urbanistickém řešení územní studie) v k. ú. Starý Jičín, a p.č. 630, 430/1, 430/5 (je řešený v rámci navrženého řešení technické infrastruktury). Plošný rozsah zastavitelné plochy 8 Z/5 B-RD je dle platného Územního plánu pro obec Starý Jičín cca 2,32 ha. Řešené území této studie je situováno východně od centrální části obce Starý Jičín. Plocha územní studie je vymezena pozemky parc.č.527/10, 527/12, 527/13, 527/28, 527/29, st. 527/31 v k.ú. Starý Jičín.



Výřez z Hlavního výkresu územního plánu Nový Jičín

Požadavky na řešení

- 1) Při zpracování územní studie se bude vycházet z vydaného Územního plánu pro obec Starý Jičín, který území zahrnuje do plochy bydlení B-RD – rodinné domy 8 Z/5 B-RD
- 2) Územní studie navrhne optimální rozvržení parcelace, vymezí plochy veřejných prostranství, navrhne dopravní a technickou infrastrukturu.
- 3) Při zpracování územní studie budou zohledněny limity využití a hodnoty území vyplývající z aktuálních územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Nový Jičín.
- 4) Územní studie navrhne umístění objektů v ploše, prověří prostorové možnosti zástavby. Studie navrhne plošné a prostorové uspořádání území s ohledem na okolní charakter zástavby - stavební čáry, uliční čáry, výška zástavby (příp. výšková hladina zástavby).

Dopravní řešení - bude stanoven systém dopravní obsluhy řešeného území, pěší dostupnosti území a další nemotorové dopravy v návaznosti na okolní území a širší vazby území

Veřejná technická infrastruktura - bude navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu, včetně bilance potřeb jednotlivých médií. Bilanční nároky a místa napojení budou dohodnuty se správci inženýrských sítí. V území bude řešeno zejména vedení následujících inženýrských sítí: zásobování vodou, odvádění splaškových a dešťových vod, elektrické vedení, zásobování plynem, veřejné osvětlení (světelné body). Dodržovat zásady modrozelené infrastruktury. Z hlediska odpadového hospodářství budou řešeny prostory pro vybudování dostatečného množství odpovídajících stanovišť na využitelné složky komunálního dopadu.

Veřejná prostranství - územní studie vymezí veřejná prostranství včetně návrhu uličního profilu, dopravy v klidu a prvků veřejné zeleně, např. stromořadí úměrného měřítku zástavby koordinovaného s vedením inženýrských sítí a parkovacích stání. Velikost veřejného prostranství bude navrženo v souladu a ve znění pozdějších předpisu (zejména s § 7 a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

2. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

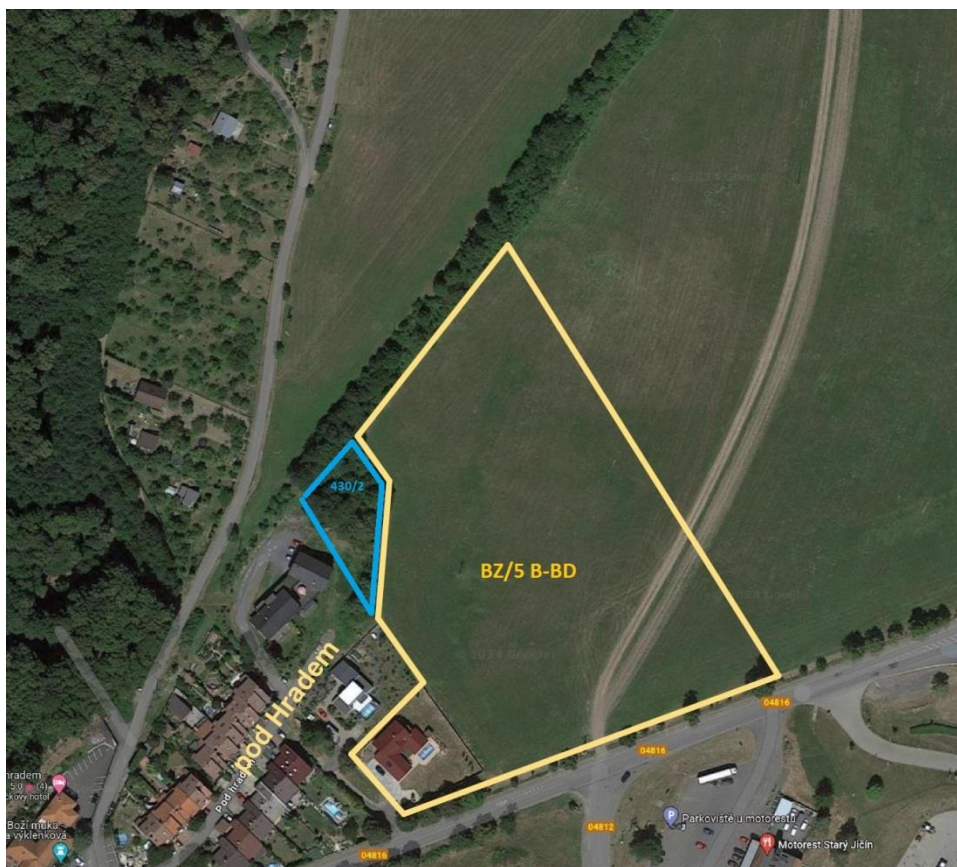
Územní studie pro zastavitelnou plochu **8 Z/5 B-RD**, k. ú. Starý Jičín řeší lokalitu vymezenou pozemky p.č. **527/10, 527/12, 527/13, 527/28, 527/29, st. 527/31** v k. ú. Starý Jičín ve vazbě na okolní přiléhající pozemky. Zpracování územní studie vyplývá z platného **Územního plánu pro obec Starý Jičín, který byl vydán 10.12.2008, s nabytím účinnosti 27.12.2008, ve znění Změny č. 1 vydané Opatřením obecné povahy dne 24.06.2020 s nabytím účinnosti dne 06.05.2021** jsou parcely č. 527/12, 527/13, 527/10, st. 527/31, 527/28, 527/29 na k. ú. Starý Jičín součástí zastavitelné **plochy bydlení B-RD – rodinné domy 8 Z/5 B-RD**. Územní studie bude územně plánovacím podkladem stavebního úřadu pro rozhodování v území.

Pozemky parc. č. 527/31, 527/28, 527/29 k. ú. Starý Jičín jsou již sice zastavěny stavbou rodinného domu, jelikož je však nutno dodržet rozsah území stanoven územní plánem, jsou součástí územní studie i tyto pozemky.

Pozemek parc. č. **430/2** je připojen k vymezené ploše **8 Z/5 B-BD – z důvodu sjednocení celé lokality - u tohoto pozemku nejsou stanoveny podmínky zpracování územní studie**.

Řešené území má nepravidelný tvar. Nejvyšším bodem je jeho severní část s nadmořskou výškou cca 357 m n. m., nejnižším pak její jihovýchodní okraj (Pod Žlabcem) s výškou cca 339 m n. m. Západní část řešeného území (podél ulice Za Hradem) je zastavěna stavbami rodinných domů. Východní část lokality pak tvoří zemědělsky obhospodařované pozemky. Dopravní přístup do řešené lokality je v současné době zajištěn z jižní části pozemku pomocí navřené komunikace.

ČÍSLO PARCELY	VÝMĚRA	DRUH PLOCHY
527/10	678 m ²	Orná půda
527/12	8938 m ²	Orná půda
527/13	9866 m ²	Orná půda
527/28	1178 m ²	Orná půda
527/29	266 m ²	Orná půda
st. 527/31	228 m ²	Zastavěná plocha a nádvoří



Obr. Řešené území lokality 8 Z/5 B-BD a pozemek parc. č. 430/2 řešený nad rámec územní studie

Využití území je limitováno následujícími sítěmi a zařízeními technické infrastruktury:

- trasou středotlakého plynovodu STL, ve správě **GasNet** , a to v jižní části řešené plochy;

- trasou nadzemního kabelového vedení vysokého napětí 3x35 AIFe a 3x42/7 AIFe, s ochrannými pásmy ve správě **ČEZ Distribuce, a.s** (ve střední části řešené plochy). V rámci řešené lokality bude nutné respektovat ochranné pásmo nadzemního vedení VN, v jehož prostoru jsou umístěny části navržených pozemků (zahrady RD), obslužné komunikace a obratiště;

- trasou zaměřeného průběhu optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelů ve správě **Cetin a.s.**, a to v jižní části řešené plochy;

- trasou nezaměřeného průběhu metalického kabelu, ve správě **Cetin a.s.** s ochrannými pásmy, a to v jižní části řešené plochy;

- trasou přívodního vodovodu DN 150 PVC v souběhu s napájecím kabelem DN 150 PVC (vedeného podél severní hranice řešeného území) a uličními vodovody DN 80 (v uličních prostorech ulice Pod Hradem) s ochrannými pásmy, ve správě **SmVaK**;

- trasami splaškové kanalizace DN 300 B (v jihozápadní části řešené plochy) ve správě **SmVaK** .

- v rámci napojení lokality na splaškovou kanalizaci bude nutné realizovat kombinaci gravitační a tlakové kanalizační stanice.

- řešená lokalita, zastavitelná plocha 8 Z/5 B-RD, ve své východní části bezprostředně sousedí s lokálním biokoridorem Starý Jičín 1 - Starý Jičín 2 částečně existujícím, který je v kompetenci Odboru životního prostředí MěÚ Nový Jičín, oddělení ochrany přírody, lesnictví a myslivosti.

Navržené využití pozemků musí respektovat využití pozemků dle platné územně plánovací dokumentace:

B Plochy bydlení - RD – rodinné domy

Využití převažující:

- bydlení bez rušivých vlivů, v rodinných domech.

Využití přípustné:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav,
- veřejná prostranství,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zemědělské pozemky, jiné druhy pozemků užívané pro zemědělskou rostlinnou produkci;

Využití podmíněně přípustné:

- pozemky staveb a zařízení drobné výroby, nevýrobních služeb a řemesel včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, pouze pokud jejich negativní účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou mírou

Využití nepřípustné:

- bytové domy,
- stavby rodinné rekreace,
- občanské vybavení,
- zařízení výroby a skladování, zemědělské stavby,
- lesní pozemky.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina max. 9 m nad rostlý terén
- intenzita využití stavebních pozemků v zastavitelných plochách: max. 30 %
- struktura zástavby - ulicová, samostatně stojící rodinné domy, řadové domy

3. URBANISTICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Návrh urbanistické (územní) studie je veden snahou o optimalizaci dopravní obsluhy všech potenciálních pozemků pro možnou výstavbu nových rodinných domů, s ohledem na již zrealizovanou zástavbu rodinných domů vedle západní části řešeného území (ul. Pod Hradem) a jejich hospodárným využitím a možností napojení na sítě technické infrastruktury.

Územní studie ve své grafické části vymezuje řešené území dle územního plánu, navrhuje členění dané lokality (doporučené dělení pozemků pro výstavbu RD, doporučenou stavební čáru, vymezení samostatného veřejného prostranství a veřejného prostranství pro umístění pozemních obslužných komunikací), řeší také napojení řešeného území na technickou a dopravní infrastrukturu.

Navržená nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je i pozemní obousměrná obslužná komunikace šířky 6m zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8 m.

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. Vzhledem k velikosti řešené lokality 2,1154 ha je po celé délce její jižní hranice navrženo veřejné prostranství o celkové ploše 1 142 m². Toto prostranství je doplněno o novou výsadbu stromů a keřů, které částečně odhluční a opticky oddělí území od pozemní komunikace. Podél komunikací v území jsou navrženy travnaté zelené plochy. V území jsou navrženy keře a stromy, které respektují vedení inženýrských sítí, rozhledové poměry na komunikacích a odstavné plochy určené k parkování vozidel.

a) Dopravní řešení - komunikace a zpevněné plochy

Napojovací body dopravní infrastruktury původního řešení se nacházejí v jižní části řešené plochy.

Lokalita je situovaná na začátku obce Starý Jičín ve směru jízdy od Nového Jičína (Loučka), naproti Motorestu Starý Jičín. Plocha je svažité směrem k silnici III/04816, resp. dálnici D48. Komunikace bude umístěna na pozemcích vedených jako orná půda a zahrada (430/2). V současnosti jsou dotčené pozemky využívány k zemědělské činnosti. V severozápadním horním okraji se pak nachází porost křoví (pozemek veden jako zahrada). Po východní hranici lokality 8 Z/5 B-RD pak prochází lokální biokoridor – tento je zcela bez dotčení a stavbou nebude nijak ovlivněn. Silnice III. třídy, na kterou se nově navrhovaná MK napojuje stykovou křižovatkou je z asfaltobetonu, lemována pěší komunikací (na straně připojení MK).

Dotčená oblast je na začátku zastavěného území obce. Výškové vedení bylo v maximální možné míře navrženo na terénu tak se splněním požadavků ČSN 73 6110. Obec Starý Jičín je relativně kopcovitá, tomu také odpovídají sklony navržených komunikací. Oblast se nachází v nadmořské výšce cca 339 až 357 m. n. m, na úpatí Starojického kopce (zřícenina hradu Starý Jičín). Stavba je navržena tak, ať zapadá do okolní zástavby a nepůsobí rušivě.

Jedná se o novostavbu místní komunikace MK D1, která je stavebně technicky navržena jako Obytná zóna. Přes stykovou křižovátku je napojena na sil. III/04816. Tato silnice III. třídy je v místě napojení šířky cca 8,50 m, v intravilánu, max. rychlost je pak tedy 50 km/h. Komunikace je vedena po terénu, pěší komunikace ani cyklostezka se zde nenachází. Pěší komunikace je navržena na začátku stavby při napojení na stávající sil. III. třídy. Zde zajišťuje propojení obytné zóny se stávající sítí pěších komunikací. Šířka pěší komunikace je 2,05 m.

- **Hlavní komunikace:** obousměrná dvoupruhová komunikace š. 5,50 m (2x2,75 m), povrch z asfaltobetonu, lemována bet. obrubou s bet. přídlažbou, posledních 13,00 m (za napojením vedlejší komunikace 3) šířka 3,50 m
- **Vedlejší komunikace 1:** obousměrná jednopruhá komunikace š. 3,50 m, povrch z asfaltobetonu, lemována bet. obrubou s bet. přídlažbou, v zadní části rozšíření pro otáčení vozidel (max. šířka 12,00 m), komunikace je uslepena
- **Vedlejší komunikace 2:** obousměrná jednopruhá komunikace š. 3,50 m, povrch z asfaltobetonu, lemována bet. obrubou s bet. přídlažbou, v zadní části rozšíření pro otáčení vozidel (max. šířka 12,00 m), komunikace je uslepena. V místě bet. sloupu

VN nadzemního je pouze vyhnuta tak, aby bylo dodrženo OP sloupu 3,30 m od líce sloupu.

- **Vedlejší komunikace 3:** obousměrná jednopruhová komunikace š. 3,50 m (resp. 4,25 v místě kolmých stání), povrch z asfaltobetonu, lemována bet. obrubou s bet. přídlažbou, v zadní části rozšíření pro otáčení vozidel (max. šířka 12,00 m), komunikace je uslepena.

V rámci stavby komunikace jsou navrženy **odstavná a parkovací stání**. Parkovací stání jsou navržena na hlavní komunikaci a vedlejší komunikace č. 3. Jedná se vždy o kolmá parkovací stání dl. 5,00 m a š. 2,75 m (krajní stání rozšířena o 0,25 m). Navrženy jsou 4 kolmá parkovací stání v severní části lokality, dalších 7 parkovacích stání je navrženo v jižní části lokality (součástí stání na hlavní komunikaci je 1x stání pro ZTP rozměru 5,00x3,50 m). Podél hlavní komunikace je pak navrženo 5 samostatných odstavných stání pro osobní automobily. Tyto jsou podélná o rozměry 2,00x5,75 m + 2x 2,00 m náběhy.

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

Na dané lokalitě je možné z důvodu velké vzdálenosti od obecní dešťové kanalizace nebo její úplné absence zaústit dešťové vody z příjezdové komunikace k novým stavebním parcelám do podzemního horninového prostředí, neboť vhodný zvodnělý kolektor se nachází pod povrchem v hloubce cca 5,0 m, kde začíná zvodnělá vrstva kamenitého štěrku se smíšeným průlinovo - puklinovým charakterem zvodně a hlubším oběhem podzemní vody. Podmínkou tohoto vsaku je zajištění kvality infiltrované dešťové vody, která nesmí být znečištěna chemickými nebo biologickými látkami a také jinými odpadními vodami. Technické řešení spočívá v odvodu dešťových vod z příjezdové komunikace k RD do 2 vsakovacích rýh podél komunikace. Odvod a vsak dešťových vod z příjezdové komunikace k RD je doplněn ještě o bezpečnostní vsakovací jámu o délce 12,0 m, šířce 6,0 m a hloubce 1,0 m.

Odvedení povrchových vod bude řešeno přes příčný a podélný sklon komunikací do uličních vpustí a podélných odvodňovacích žlabů a odtud do vsakovacích rýh pod komunikacemi. Vsakovací rýha je opatřena bezpečnostním odtokem do bezpečnostního vsaku, ležícího mimo komunikaci u napojení MK na sil.III. třídy. Tento bezpečnostní vsak je opatřen bezpečnostním výtokem na terén, tzn. nemůže dojít k zaplavení zemní plně komunikací. Vsakem srážkových vod v dané lokalitě nedojde k žádnému negativnímu ovlivnění okolních vodních zdrojů ani přírodního prostředí a to jak po stránce kvality podzemní vody, tak i z hlediska možné zvýšené hladiny podzemní vody nad rámec přirozeného kolísání, neboť daná lokalita má příznivé podmínky vsaku dané existencí dobře propustné kamenité vrstvy i vhodným přirozeným hydraulickým spádem, který způsobuje proudění podzemní vody jihovýchodním směrem. Celkové max. množství zasakované dešťové vody z příjezdové komunikace k novým stavebním parcelám pro vsakovací rýhy je následující : - max. okamžité odtokové množství : 57,9 l/s - průměrné vsakované množství : 0,043 l/s - průměrný celkový vsak za rok : 1 367 m³ / rok

Odvod dešťových vod z jednotlivých RD a přilehlých zpevněných ploch bude řešeno samostatně pro každý RD akumulací nádrží s využitím akumulované dešťové vody např. pro závlahu pozemku s přepadem do vsakovací jímky zhotovené např. ze vsakovacích bloků

na pozemku RD. Technické parametry akumulčních nádrží a vsakovacích jímek budou stanoveny dle velikosti odvodňovaných ploch u každého RD.

c) Likvidace odpadních vod - kanalizace splašková

Pro stavbu bude zbudována zcela nová kanalizační soustava. Tento objekt řeší odvod splaškových vod do stávající stoky. Stoka je zaústěná v čistírně odpadních vod. Jedná se o novou lokalitu pro 27 rodinných domů, je nutné realizovat stoku pro odvod splaškových vod, nová stoka bude napojena na stávající stoku vsazením nové revizní šachty DN1000. Dále se jedná o zřízení kanalizačních přípojek za účelem napojení do nově navrhované stoky. Do stoky budou napojeny pouze splaškové vody.

Větev „A“ je páteřní větví kanalizační soustavy. Do této větve zaústíjí větve „B“ a „C“. Větev „A“ pokračuje směrem do jižní části řešeného území k šachtě, odkud přestává být kanalizací gravitační a začíná její tlaková část po šachtu, odkud pokračuje opět jako gravitační a napojuje se na stávající kanalizační stoku vsazením revizní kanalizační šachty DN1000. Nová stoka je vedena převážně ve zpevněných plochách. Kanalizační přípojky budou napojeny na nově navrhovanou kanalizační stoku a ukončeny plastovou revizní šachtou DN400. Šachty budou volně přístupné pro možnost kontroly. Kanalizační přípojky budou vyvedeny na veřejně přístupné místo.

d) Zásobování plynem – plynovod

Zásobování plynem není v lokalitě navrhováno.

e) Zásobování pitnou vodou – vodovod

Vodovod slouží pro zásobování jednotlivých RD pitnou vodou a dále také pro vnější požární zabezpečení řešeného území. Vodovodní řád bude napojen na parcele 430/5, napojení bude provedeno na stávající řád.

Jedná se o novou stavbu vodovodu, která bude napojena na stávající vodovod ve správě společnosti SmVaK Ostrava a.s. na parcele 430/5 a přeložení stávajícího vodovodu ve správě společnosti SmVaK Ostrava a.s. na parcele 527/12/ 527/13 a 527/10 a 430/2.

Vodovod bude přeložen z důvodu budoucí zástavby rodinných domů. Kolem částí vodovodu a přeložky vodovodu jsou navrženy veřejné prostranství, které budou sloužit k obsluze správcem. Tyto veřejné prostranství jsou široké 2x ochranné pásmo vodovodu.

Vodovodní přípojky budou vyvedeny na pozemek a ukončeny vodoměrnou šachtou, vodoměrné šachty budou umístěny na veřejně přístupném místě.

Odhad bilance spotřeby vody pro 1 RD:

Průměrná spotřeba Q_p

$$Q_p = 4 \text{ os.} \times 100 \text{ l/os/den} = 400 \text{ l / den}$$

Max. spotřeba za den Q_d

$$Q_d = Q_p \times k_p = 400 \times 1,25 = 500 \text{ l / den}$$

Max. spotřeba za hodinu Q_h

$$Q_h = (Q_d \times k_h) : t \quad Q_h = (500 \times 1,8) : 24 = 37,5 \text{ l / hod.}$$

Max. spotřeba za sekundu $Q_s = 0,01 \text{ l / sek.}$

Max. spotřeba za rok Q_r

$$Q_r = Q_p \times 365 \text{ dní} = 0,4 \times 365 = 146 \text{ m}^3 \text{ / rok}$$

f) Zásobování elektrickou energií

Venkovní rozvody nízkého napětí (NN)

Nové rozvody budou napojeny na stávající trafostanici. Rozvody NN budou provedeny zemními kabelem. Návrh rozvodu NN udělán jako koncept. ČEZ Distribuce a.s. udělá samostatný projekt ve stupni DÚR a následně DPS.

Slaboproudé rozvody

Územní studie neřeší slaboproudé rozvody.

Telefonní vedení

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

Rozvody společné televizní antény

Územní studie neřeší rozvody společné televizní antény.

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:

1) 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.

2) vymezené stavební čáry - závaznou stavební čarou z hlediska územní studie je linie, určující minimální vzdálenost zástavby vůči veřejnému prostranství. Stavba tedy nemůže být umístěna mezi uliční a stavební čárou, před stavební čárou však mohou předstupovat schodiště, závětrří, 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). V lokalitě jsou navrženy dvě vzdálenosti stavebních čar od hranice pozemku. V části lokality je vzdálenost od hranice po stavební čáru 2,8 m, v jiné části 5,6 m (viz grafická část - hlavní výkres). Stavební čáry jsou také vztaženy vzhledem k ose přilehlé komunikace. Jednotlivé vzdálenosti viz grafická část – dopravní řešení.

3) maximální procento zastavění pozemků stanovené v souladu s územním plánem - zastavitelnost pozemku rodinného domu je stanovena maximálně na 30 % 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.

4) výšková regulace zástavby - výšková hladina max. 9m nad rostlý terén

h) Uspořádání zeleně

Plochy zeleně jsou navrženy jako zeleň veřejná, ochranná a izolační. 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 v prostorech tras významnějších sítí technické infrastruktury. Na celé délce jižní strany území je navrženo veřejné prostranství, které je doplněno o novou výsadbu stromů a keřů. Tyto stromy a keře částečně odhluční a opticky oddělí území od pozemní komunikace. Podél komunikací v území jsou navrženy travnaté zelené plochy. V území jsou navrženy keře a stromy, které respektují vedení inženýrských sítí, rozhledové poměry na komunikacích a odstavné plochy určené k parkování vozidel. K jižní straně pozemku přiléhá alej stávajících stromů, která bude zachována. Jeden strom bude pokácen z důvodu zbudování sjezdu ke zpřístupnění lokality.

i) Nakládání s odpady

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 jedno stání pro umístění kontejnerů na separovaný odpad v prostorech páteřní komunikace, kde jsou situovány velkorysé 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.

4. 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	27
	výměra navržených pozemků pro RD	15 238 m ²
	průměrná výměra pozemku pro RD	cca 564 m ²
Základní bilance zeleně	výměra zeleně veřejné, ochranné a izolační	1 751 m ²
Základní bilance	délka obslužných komunikací	3 143m
	výměra ploch obslužných komunikací a dopravních ploch	18 580 m ²

dopravní infrastruktury	plocha komunikačních napojení a zpevněné plochy na obecních pozemcích	47,35m²
Základní bilance vodního hospodářství	délka navrženého vodovodu	504 m
	délka navržené kanalizace splaškové	409 m
	délka navržené kanalizace dešťové	265 m
Základní bilance energetiky	délka navrženého vedení nízkého napětí (koncept)	357 m

5. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Území řešené územní studií je tvořeno 6 pozemky ve vlastnictví (spoluvlastnictví) 2 vlastníků. Parcela 430/2 je řešena nad rámec územní studie v k. ú. Starý Jičín. Parcely 630, 430/1, 430/5 jsou řešeny v rámci navrženého řešení technické infrastruktury. Informace v tabulce byly převzaty z katastru nemovitostí. (www.cuzk.cz) Nepodmíněně zpracováním územní studie je k řešenému území přidána také parcela 430/2.

Tab. Přehled vlastníků pozemků v řešené lokalitě

Jméno a adresa vlastníků	Číslo parcely	Výměra	Druh plochy
Sweet House Energy, s.r.o., Poděbradova 1617/13, 741 01 Nový Jičín	527/10	678 m ²	Orná půda
Sweet House Energy, s.r.o., Poděbradova 1617/13, 741 01 Nový Jičín	527/12	8938 m ²	Orná půda
Sweet House Energy, s.r.o., Poděbradova 1617/13, 741 01 Nový Jičín	527/13	9866 m ²	Orná půda
Novotný Viktor, Horská 217, 542 26 Horní Maršov	527/28	1178 m ²	Orná půda
Novotný Viktor, Horská 217, 542 26 Horní Maršov	527/29	266 m ²	Orná půda
Novotný Viktor, Horská 217, 542 26 Horní Maršov	st. 527/31	228 m ²	Zastavěná plocha a nádvoří
Sweet House Energy, s.r.o., Poděbradova 1617/13, 741 01 Nový Jičín	430/2	715 m ²	Zahrada

Tab. Dotčené parcely mimo řešené území (dopravní a technická infrastruktura):

Jméno a adresa vlastníků	Číslo parcely	Výměra	Druh plochy
Obec Starý Jičín, č. p. 133, 742 31 Starý Jičín	630	1827 m ²	Ostatní plocha
Obec Starý Jičín, č. p. 133, 742 31 Starý Jičín	430/1	731 m ²	Ostatní plocha
SJM Blažek Erik a Blažková Veronika, č. p. 499, 742 57 Libhošť	430/5	1624 m ²	Ostatní plocha

6. PODKLADY A DOKUMENTACE

- Digitální katastrální mapa
- Digitální technická mapa
- Územní plán Nový Jičín ve znění jeho změn
- Územní analytické podklady ORP Nový Jičín
- Koncepce parkovacího systému na území města Nového Jičína 2020
- Existence sítí
- Pracovní průzkumy a rozborů ŘÚ provedené projektantem před vypracováním ÚS
- Fotografie stávajícího stavu ŘÚ pořízené projektantem před vypracováním ÚS
- přání a požadavky stavebníka,
- obhlídka místa stavby vč. zaměření a pořízení fotodokumentace,
- příslušná legislativa a technická normativa,
- výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy,
- vyjádření správců inženýrských sítí a dotčených orgánů,

Zpracoval: Ing. arch. Dmytro Pushkar