

## ÚZEMNÍ STUDIE

### Zastavitelná plocha KO-Z17 Opava – Komárov

#### SEZNAM PŘÍLOH:

##### A. TEXTOVÁ ČÁST:

1. Identifikační údaje
2. Širší vazby, charakteristika ploch
3. Majetkoprávní vztahy
4. Urbanistický návrh, vymezení a využití stavebních pozemků
5. Dopravní infrastruktura
6. Technická infrastruktura

##### B. VÝKRESOVÁ ČÁST:

|        |   |             |
|--------|---|-------------|
| B.01   | Situační výkres širších vztahů  | M 1 : 1 000 |
| B.02   | Situační výkres majetkoprávních vztahů  | M 1 : 500   |
| B.03   | Komplexní urbanistický návrh  | M 1 : 500   |
| B.04   | Výkres regulace prostorového uspořádání   | M 1 : 750   |
| B.05   | Dopravní koncepce<br>situace nových komunikací                                      | M 1 : 500   |
| B.06.1 | Vodohospodářská koncepce<br>situace prodloužení vodovodních řadů                    | M 1 : 500   |
| B.06.2 | Vodohospodářská koncepce<br>situace prodloužení / napojení stok jednotné kanalizace | M 1 : 500   |
| B.07.1 | Energetická koncepce<br>situace návrh rozvodů NN                                    | M 1 : 500   |
| B.07.2 | Energetická koncepce<br>situace návrh rozvodů STL plynovodních řadů                 | M 1 : 500   |
| B.08   | Situace - návrh nových ploch veřejného prostranství                                 | M 1 : 500   |
| B.09   | Vzorový příčný řez dopravním koridorem  | M 1 : 25    |

vypracováno: květen 2019

## 1 Identifikační údaje

### 1.1 Údaje o stavbě

- a) název stavby : **Územní studie - zastavitelná plocha KO-Z17 Opava - Komárov**
- b) místo stavby :
- kraj: Moravskoslezský
  - obec: Opava [505927]
  - část: Komárov
  - lokalita: Kravařov (Hadrůněk)
  - kat.území: Komárov u Opavy [711845]
  - parc.č.: 332/1 ; 332/5 ; 332/6 ; 332/7 ; 337/1 ; 338/1 ; 338/3 ; 337/3 ; 337/2 ; 338/2  
702 ; 705/24 ; 705/23 ; 705/22 ; 705/21 ; 705/20 ; 337/4 ; 337/5

### 1.2 Údaje o pořizovateli

#### **Magistrát města Opavy**

#### **odbor hlavního architekta a územního plánu**

Horní náměstí 382/69

CZ-746 01 Opava

IČ: 00300535

dat ID: 5eabx4t

e-mail: [posta@opava-city.cz](mailto:posta@opava-city.cz)

### 1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

#### **Ing.arch. Petr Mlýnek - a t e l i é r Z ó n a**

Janáčkova 351/14, 74705 Opava – Malé Hoštice, ČKA 03331, IČ 70606269, ID rey4yjy

#### **Libor Horák – hProjekce**

Holasická 1069/57, 747 05 Opava – Kateřinky, IČ 66720222

### 1.4 Přehled výchozích podkladů

- Zadání územní studie pořizovatelem
- Územní plán Opavy
- Katastrální mapa řešeného území (DKM)
- Technická mapa SMO
- Podklady od správců inženýrských sítí
- Informace o parcelách KN, květen 2019

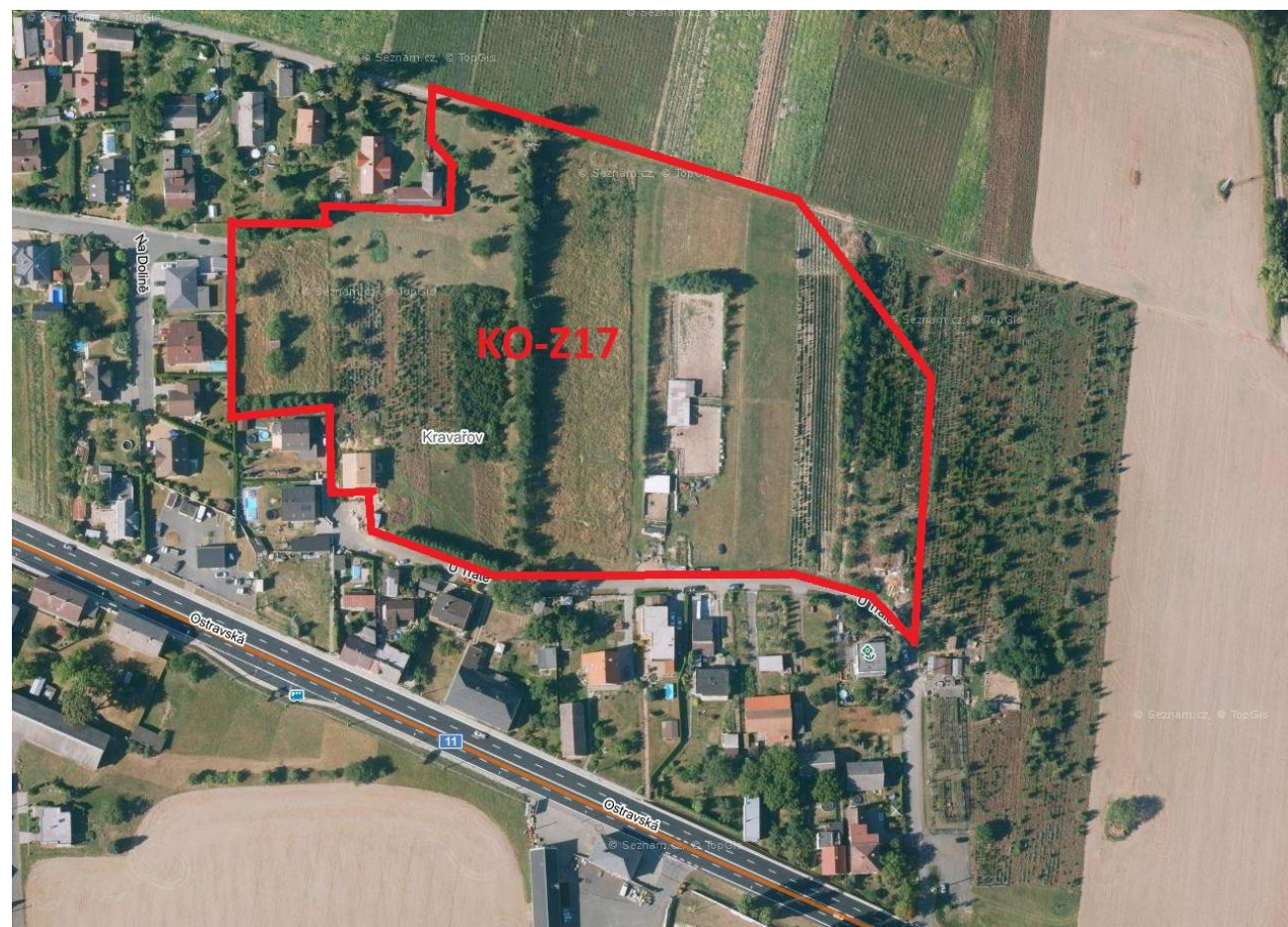
### 1.5 Základní ukazatele

- Počet navržených rodinných domů celkem 27 (+ 1RD již existující + 1RD již povolený)
- Rozloha plochy KO-Z17 cca 36.390m<sup>2</sup>
- Plocha veřejných prostranství – dopravních koridorů 4.287 m<sup>2</sup>
- Délka prodloužení vodovodních řadů: 376.5 m
- Délka prodloužení stokové sítě jednotné kanalizace: 628m
- Délka prodloužení rozvodů NN: 417m
- Délka prodloužení STL plynovodního řadu: 376.5m
- Plochy veřejných prostranství – zeleň: 1 116 m<sup>2</sup>

## 2. Širší vazby, charakteristika ploch

### 2.1 Obecně:

Řešené území se nachází v katastrálním území Komárov u Opavy, v SV části městské části Komárov. Dle ÚPD se jedná o funkční plochu SV – plochy smíšené obytné venkovské.



Území je ohraničeno ze západní strany stávající zástavbou, z jižní a severní strany stávajícími komunikacemi nebo parcelami pro jejich prodloužení a z východní strany je ohraničeno hranicí zastavitelné plochy vyčlenění v platné ÚPD, reagující také na územní rezervu pro severní obchvat Komárova.

Území je dobře dostupné do stávajících místních komunikací, navazujících na páteřní silnici I.třídy 1/11.

Rozloha plochy KO-Z17 činí cca 3,64ha.

Jedná se o mírně sklonitou plochu, bez další perspektivy rozšiřování (vzhledem k blízkosti železničního koridoru a zmíněné územní rezervy pro severní obchvat).

Terén je sklonitý směrem k severu. Celkové převýšení činí cca 6,5 m.

### 2.2 Charakteristika funkční plochy SV:

**Využití hlavní:** - rodinné domy, venkovské usedlosti.

#### **Využití přípustné:**

- občanské vybavení veřejné infrastruktury
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- stavby a zařízení pro obchod (nové stavby s prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup>, v pásmu piety nové stavby s prodejní plochou do 200 m<sup>2</sup>);
- stavby pro stravování, ubytování, administrativu;
- byty majitelů a zaměstnanců zařízení;
- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň veřejná včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci, změny původních objektů venkovského charakteru na rekreační chalupy;
- stavby a zařízení pro rekreační a školní tělovýchovu;
- bytové domy s výškovou hladinou přizpůsobenou okolní zástavbě;
- doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení (pergoly, altány, bazény apod.);
- na samostatných zahradách stavby pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků, skleníky apod.;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduší v území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit;
- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a rostlinnou výrobu - negativní účinky na životní prostředí nesmí překračovat limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a které lze s ohledem na urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit; chov více kusů hospodářských zvířat je možný pouze s ohledem na stávající a navržený způsob využití okolních ploch, to znamená, že stanovené ochranné pásmo nesmí omezovat využití ploch s funkcí obytnou a funkcí občanského vybavení;



- hromadné garáže podzemní i nadzemní pro stávající bytové domy, vestavěné do bytových domů
- s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu okolní zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií připustit pouze na objektech;
- jednotlivé a řadové garáže ke stavbám pro bydlení;
- nezbytné stavby a úpravy na vodních tocích;
- oplocení;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a stavby související s dopravou;
- v koridorech pro veřejnou infrastrukturu je přípustná pouze realizace staveb a zařízení, které významným způsobem neztíží nebo neznemožní stavby, pro které byly koridory vymezeny;
- v koridorech územních rezerv je přípustná pouze realizace staveb, které významným způsobem neztíží nebo neznemožní stavby, pro které byly územní rezervy vymezeny.

#### Využití nepřipustné:

- hřbitovy, zahrádkové osady, zahrádkářské chaty, nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 400 m<sup>2</sup> ;
- v pásmu piety stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 200 m<sup>2</sup> ;
- stavby a zařízení pro průmysl a energetiku, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vrakoviště, zemědělské stavby, stavby pro chov hospodářských zvířat a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- čerpací stanice pohonných hmot, myčky aut;
- sběrné dvory (třídící dvory, sběrný surovin, zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu);
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně

přípustným.

#### Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- intenzita využití pozemků rodinných domů do 50 %
- intenzita využití ostatních pozemků do 70 %
- výšku staveb navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby

#### 3. Majetkoprávní vztahy

katastrální území: Komárov u Opavy [711845]

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>parc.č.: 332/1<br/>vlastník:</b>                                       | <b>466 m<sup>2</sup></b>   | <b>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Nevrlý Ivo; Střílka Kajetán</b>  |
| <b>parc.č.: 332/5<br/>parc.č.: 332/6<br/>vlastník:</b>                    | <b>638 m<sup>2</sup><br/>640 m<sup>2</sup></b>                         | <b>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Střílka Kajetán</b>                               |
| <b>parc.č.: 332/7<br/>vlastník:</b>                                       | <b>616 m<sup>2</sup></b>   | <b>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Nevrlý Tomáš</b>   |
| <b>parc.č.: 337/1<br/>parc.č.: 338/1<br/>parc.č.: 338/3<br/>vlastník:</b> | <b>5 014 m<sup>2</sup><br/>646 m<sup>2</sup><br/>528 m<sup>2</sup></b> | <b>zahrada (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>zahrada (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>zahrada (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Paikertová Marie</b> |
| <b>parc.č.: 337/3<br/>vlastník:</b>                                       | <b>758 m<sup>2</sup></b>   | <b>zahrada (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Mikołajczak Maciej<br/>Mikołajczak Lenka</b>   |
| <b>parc.č.: 337/2<br/>vlastník:</b>                                       | <b>1 565 m<sup>2</sup></b>   | <b>zahrada (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Kubík Tomáš<br/>Trebichalský Petr</b>  |
| <b>parc.č.: 338/2<br/>vlastník:</b>                                       | <b>2 000 m<sup>2</sup></b>   | <b>zahrada (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Bednárová Lada Ing.</b>  |
| <b>parc.č.: 702<br/>vlastník:</b>   | <b>4 984 m<sup>2</sup></b>   | <b>ostatní komunikace / ostatní plocha<br/>Statutární město Opava</b>  |
| <b>parc.č.: 705/24<br/>vlastník:</b>                                      | <b>6 269 m<sup>2</sup></b>   | <b>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Šina Jan</b>   |
| <b>parc.č.: 705/23<br/>vlastník:</b>                                      | <b>5 348 m<sup>2</sup></b>   | <b>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01)<br/>Otýpka Jan</b>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>parc.č.: 705/22</b><br><b>vlastník:</b>                           | <b>2 684 m<sup>2</sup></b>                               | <b>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01)</b><br><b>Chalupová Eliška</b>  |
| <b>parc.č.: 705/21</b><br><b>parc.č.: 705/20</b><br><b>vlastník:</b> | <b>2 327 m<sup>2</sup></b><br><b>8 233 m<sup>2</sup></b> | <b>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01)</b><br><b>orná půda (ZPF - BPEJ 5.64.01; 5.43.00)</b><br><b>Kulík Přemysl Ing.</b>            |
| <b>parc.č.: 337/4</b><br><b>parc.č.: 337/5</b><br><b>vlastník:</b>   | <b>546 m<sup>2</sup></b><br><b>128 m<sup>2</sup></b>     | <b>zahrada (ZPF - BPEJ 5.64.01)</b><br><b>zastavěná plocha a nádvoří (RD č.p.388)</b><br><b>Novák Jan Ing. a Nováková Nikol</b> |

#### **4 Urbanistický návrh, vymezení a využití stavebních pozemků**

Řešená lokalita je poměrně jasně vymezena okolními vazbami (infrastrukturou i stávající zástavbou). Koncepce řešení území navazuje na tyto stávající vazby, doplňuje je a využívá území tak, aby vznikly koridory veřejných prostor (komunikací) jak pro dopravní, tak pro ostatní technickou obslužnost území.

Jednotlivé parcely jsou pak navrženy tak, aby vznikly přijatelně velké stavební parcely pro výstavbu sólo rodinných domů, s dostatečnými odstupy, ale i s možností výběru z menších či větších stavebních parcel (603m<sup>2</sup>-1413m<sup>2</sup>), dle možností konkrétních stavebníků.

Některé komunikace jsou navrženy pouze jako slepé krátké úseky, ale je navržena také jedna průjezdná komunikace, zajišťující snadnější obsluhu celého (nového i stávajícího území).

Celkové řešení rovněž respektuje stávající stavby – jak již stojící RD, tak také již vybudovanou část infrastruktury soukromým vlastníkem, včetně umístění jeho novostavby RD, pro kterou již bylo vydáno rozhodnutí povolující stavbu.

#### **4.1 Územní podmínky**

- izolované rodinné domy
- min.6 m od uliční hranice pozemku
- min. vzájemná vzdálenost objektů RD dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Návrh objektů RD dle investora a autora projektu, vhodné pro venkovskou zástavbu (tvar a velikost hmoty)
- na pozemku každého RD parkování pro osobní vozidlo (min.1 na 1 bytovou jednotku)

#### **4.2 Napojení na dopravní a technickou vybavenost**

##### **Napojení na pozemní komunikace**

- Nové komunikace budou jednoúrovňově napojeny na komunikace stávající. Napojení bude provedeno na komunikace ul. U tratě, ul. Na dolině a ul. Pekařská. Propojením ul Pekařská a ul. U tratě dojde k propojení s lokalitou, která byla doposud dopravně obslužná pouze ze západního směru. Podmínkou zbudování nových komunikací je vypracování dopravně-inženýrského řešení pro zajištění plynulého a bezpečného provozu v celé lokalitě.
- V rámci nového dopravního koridoru bude proveden chodník pro pěší, veřejné osvětlení, nezbytné prvky mobiliáře a odvodnění nově vzniklých zpevněných ploch.
- Přístup a příjezd k nově vytvořeným stavebním pozemkům bude umožněn prostřednictvím sjezdů na nové komunikace a chodníků pro pěší.

##### **Napojení na sítě technické infrastruktury**

V rámci výstavby v nové lokalitě budou prodlouženy stávající inženýrské sítě.

- Vodovodní řady budou prodlouženy a pokud to technické podmínky umožní taktéž zaokrouhovány. Je třeba mít na zřeteli že lokalita se nachází ve svažitém terénu, takže bude nutné nově vzniklé vodovodní řady vybavit hydranty – kalníky a vzdušníky. Nově provedené vodovodní řady budou opatřeny sekčními ventily pro možnost lokální odstávky v případě poruch či jiných montáží.
- Jednotná kanalizace bude provedena jako gravitační stoková síť, napojená na stávající stoku „O“ jednotné kanalizace. V případě prodloužení kanalizace v ul. Na dolině, se nabízí alternativní řešení napojení na novou kanalizaci, ovšem v tomto případě by bylo potrubí vedeno pozemkem třetí osoby.
- Jednotná kanalizace, respektive její prodloužení, slouží primárně k odvodnění nově vzniklých zpevněných ploch komunikací. Vzhledem k lokalitě by měly být veškeré dešťové vody akumulované na nových zpevněných plochách budoucí zástavby RD zasakovány v místě, stejně tak čištěné odpadní vody. Pouze v případě že podmínky nebudou vhodné k zásaku, bude možné využívat jednotnou kanalizaci k odvádění dešťových vod. Tato varianta bude ovšem možná za využití předsazené retenční nádrže.
- Odvodnění veřejných ploch bude provedeno prostřednictvím uličních vpustí, které budou napojeny na jednotnou kanalizaci. Nivelety povrchů zpevněných ploch budou provedeny tak aby byly tyto plochy dostatečně odvodněny.

- Zásobování plynem bude umožněno prostřednictvím prodloužení stávajících STL plynovodů.
- Zásobování elektrickou energií bude umožněno prostřednictvím rozšíření sítě podzemních rozvodů NN.
- Veřejné osvětlení bude navazovat na stávající rozvody veřejného osvětlení ulic Pekařská, Na dolině a U tratě.
- Napojení kabelů datových rozvodů - studie konkrétně neřeší, telekomunikační rozvody budou realizovány v případě požadavku uživatelů poskytovatelem datových služeb a to zemním vedením v souběhu s vedením veřejného osvětlení příp. NN

#### **4.3. Přípustné procento zastavění pozemku**

Dle územního plánu do 50%. (doporučeno 40%).

#### **4.4 Plochy veřejných prostranství**

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 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Celková plocha veřejných prostranství: 1 116m<sup>2</sup>

#### **5. Dopravní infrastruktura**

komunikace

napojení na stávající komunikace bude provedeno v úrovňovém souladu

plochy komunikací 4 287m<sup>2</sup>

navrhovaná skladba komunikace

- 40mm asfaltobetonový povrch ABS II
- 80mm obalované kamenivo OKS I
- 150mm mech. zpevněné kamenivo
- 200mm štěrkodrt' frakce 16-32
- stávající hutněné podloží 45 MPa

navrhovaná skladba chodníku

- 80mm bet.dlažba
- 30mm kamenivo fr4-8
- 100mm kamenivo fr8-16
- 150mm kamenivo fr16-32
- stávající hutněné podloží 35MPa

#### **6. Technická infrastruktura**

##### **6.1 Vodovod**

Nové části vodovodního řadu budou napojeny na stávající vodovodní řady ve správě SM VaK a.s.. Napojení bude provedeno prostřednictvím lemových nákrůžků s otočnou přírubou, litinových T kusů. Nové části vodovodních řadů budou opatřeny sekčními šoupátky, tak aby bylo možné (v případě poruchy) odstavit pouze část řadu. V lomovém bodu LB1 (nejnižší bod nového řadu) bude osazen dvoučinný hydrant pro odkalení. Nový vodovodní řad PE D160, bude zaokrouhván. Od místa napojení na ul. Pekařská, po druhé místo napojení ul. U trati viz výkres B.05.1. Prodloužení vodovodního řadu DN80 ul. Na dolině, bude provedeno jako lineární bez okružování.

Předpokládané délky řadů

PE100RC; D160x14.6mm; SDR11: 230.50m

PE100RC; D90x8.2mm; SDR11: 146.00m

##### **6.2 Jednotná kanalizace**

Odkanalizování lokality bude zajištěno rozšířením stávající stokové sítě jednotné kanalizace. Napojení bude provedeno vsazením insp.šachty Š01 do stávající stoky „O“. Z této budou vedeny další větve kanalizace. Trubní vedení bude gravitační, morfologie terénu je pro tento způsob odvádění odpadních vod vhodná. V rámci nové výstavby se předpokládá, že dešťové vody ze střešních plášťů budov a zpevněných ploch jednotlivých objektů budou zasakovány v místě prostřednictvím zasakovacích objektů. Taktéž se předpokládá maximální využití dešťových vod pro závlahu, případně pro další využití (očista objektů RD, splachování WC apod.) k čemuž by měly sloužit akumulární nádrže na dešťovou vodu, při každé novostavbě RD. Pouze v případě že

podmínky nebudou vhodné k zásaku, bude možné využívat jednotnou kanalizaci k odvádění dešťových vod. Tato varianta bude ovšem možná za využití předsazené retenční nádrže.

Odvodnění veřejných ploch bude provedeno prostřednictvím uličních vpustí, které budou napojeny na jednotnou kanalizaci. Nivelety povrchů zpevněných ploch budou provedeny tak aby byly tyto plochy dostatečně odvodněny.

Předpokládaná délka stokových sítí

PVC-KG; DN250x7.3mm; SN8

$L\Sigma=628\text{m}$  (190+134.5+160.5+107.5+35.5)

18ks inspekční šachta s litinovým víkem D400

11ks uliční vpust'

Opava, únor – květen 2019

Ing.arch. Petr Mlýnek

IČ70606269, ČKA03331

Bílovecká 167, 74706 Opava - Kylešovice

+420 775 124 325, ID rey4yjy

mlynek@atelierzona.cz, www.atelierzona.cz

### **6.3 Energetika NN**

rozvody budou prosmyčkovány na hranicích stavebních pozemků v instalačních skříních (pilířek) dle PD ČEZ Distribuce a.s. podzemní vodič AYKY-J 3x240 +120;  $L\Sigma=417.0\text{m}$

energetika STL plynovod

Nové části plynovodního řadu budou napojeny na stávající plynovodní řady ve správě GasNet s.r.o.. Napojení bude provedeno prostřednictvím liniových T kusů (ul. Pekařská a ul. U trati) a lineární elektrospojkou (ul. Na dolině). Nový plynovodní řad PE D160, bude zaokruhován. Od místa napojení na ul. Pekařská, po druhé místo napojení ul. U trati viz výkres B.06.2. Prodloužení plynovodního řadu DN80 ul. Na dolině, bude provedeno jako lineární bez okruhování.

Předpokládané délky řadů

PE100RC; D63x5.8mm; SDR11

$L\Sigma=147.5\text{m}$  (105+42.5)

PE100RC; D160x14.6mm; SDR11

$L\Sigma=229.0\text{m}$