



PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Název akce:

Územní studie pro plochu ZL-Z2
v k. ú. Zlatníky u Opavy

Místo stavby:

Plocha ZL-Z2, ZL-ZV1
k. ú. Zlatníky u Opavy

Obec:

Městská část Zlatníky statutárního
města Opavy

Pořizovatel územní studie:

Magistrát města Opavy,
oddělení územního plánování odboru výstavby a územního plánování
Horní náměstí 69
746 01 Opava

Objednatel:

Magistrát města Opavy,
oddělení územního plánování odboru výstavby a územního plánování
Horní náměstí 69
746 01 Opava

Projektant:

Ing. arch. Jiří Horák
Studio ARCHE'S, Dostojevského 26, Opava

Stupeň dokumentace:

ÚZEMNÍ STUDIE



V Opavě 12/2021

Vypracovala: Bc. Barbora Kurečková

1 Identifikační údaje

1.1 Údaje o akci

a) název

Územní studie pro plochu ZL-Z2 v k. ú. Zlatníky u Opavy

b) místo

k.ú. Zlatníky u Opavy, zastavitelná plocha ZL-Z2

Dle Územní plánu Opavy plocha ZL-Z2, zahrnuje pozemky parc. č.:

162/11, 319/4, 162/12, 319/5, 162/13, 319/13, 162/14, 319/14, 162/6, 319/16, 162/16, 162/24, 162/25, 162/27, 162/19,

c) předmět dokumentace

Územní studie, která bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území

1.2 Údaje o zadavateli

Název: statutární město Opava

IČO: 00300535

DIČ (DPH): CZ00300535,

Právní forma: Obec (obecní úřad)

Adresa: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava

1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

Ing. arch. Jiří Horák, - zodpovědný projektant

Dostojevského 26, 746 01 Opava

IČ: 12122173

DIČ: CZ 6109131028

Bc. Barbora Kurečková – Územní studie – spolupráce

1.4 Seznam vstupních podkladů

Územní studie pro plochu ZL-Z2 v k. ú. Zlatníky u Opavy – zadání,

Katastrální snímek,

Územní plán Opavy

Fotodokumentace

1.5 Údaje o území

Lokalita dotčená územní studií se nachází na západ od Opavy. Území je ohraničeno ze západu a z jihu venkovskou zástavbou, z východní strany zemědělskou půdou a ze severu je území uzavřeno silnicí III. třídy

(komunikace III/4609). Atraktivitu lokality zvyšuje dobrá dostupnost k městu Opava a cyklostezky vedoucí na Opavu a opačným směrem na Stěbořice. Do území vedou dvě přístupové ulice. Ulice Na Louky, která vede z jihu od stávající zástavby a ulice Stěbořická (komunikace III/4609), která navazuje na území ze severu. Veškeré stávající sítě jsou dovedeny na hranici řešeného území, kde budou napojeny nové sítě, které budou dále rozvedeny k novým stavebním místům vedeny v nově vybudovaných komunikacích.

2 Popis Řešení

2.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je zastavitelná plocha ZL-Z2 s výměrou 2,42 ha, vymezená ze severu silnicí III/4609, z jihu a ze západu stávající zástavbou rodinných domů a venkovských usedlostí podél ulic 6. května a Na Louky. Z východu plochu ZL-Z2 ohraničují intenzivně zemědělsky využívaná půda. Na její části je severně podél ulice Na Louky v Územním plánu Opavy vymezena plocha veřejných prostranství – zeleně veřejné (ZV) s označením ZL-ZV1 pro realizaci relaxačního zázemí obyvatel, která má zároveň plnit funkci zeleně ochranné a protierozní v souvislosti s navazujícími rozsáhlými celky zemědělsky obhospodařované půdy. Navrhovaná plocha veřejných prostranství – zeleně veřejné (ZV) je vymezena na ploše o výměře 0,61 ha.

2.2 Urbanistické řešení

Územní studie si bere za cíl vytvořit přirozené, kultivované a hierarchické členění území pro příjemné individuální venkovské bydlení. Územní studie respektuje majetkoprávní vztahy v území a racionálně je zohledňuje ve svém řešení.

Do území se vstupuje stávající ul. Na Louky a ul. Stěbořická. Ulice Na Louky slouží zejména a z podstaty struktury území místní komunitě, naopak ulice Stěbořická je hlavním tahem, a tedy intenzita jejího využití je vyšší. Nové komunikace vybudované v urbanisticky řešeném prostředí jsou z jedné nebo obou stran lemovány stromořadím a zálivy s parkovacím stáním. Tato stromořadí tvoří vertikály v jinak plochém uličním profilu a oddělují prostor pro chodce od automobilové dopravy. Východně jako protipól zmíněnému stromořadí doplňuje území plocha ZL-ZV1 s náplní parkové zeleně a tvoří tak dohromady zelené těžiště lokality. Potencionálně tak zvyšují komfort pobytu v místě a zvyšují kvalitu území pro individuální bydlení v celé lokalitě. Umožňují také provozování společenských aktivit, vytvářejí místo pro případné dětské hřiště, workoutové aktivity, či posezení na lavičkách či altánu nebo grilování v případě vzniku takového zařízení.

Navržená parcelace má ve své podstatě zejména obdélníkový charakter a snaží se o eliminaci nevhodného umístění stavby.

2.3 Regulační podmínky a omezení

Územní studie:

- definuje uliční čáru na 6 m od hranice pozemku
- předpokládá zejména zástavbu izolovaných rodinných domů
- parkování a odstavování vozidel majitelů RD na pozemcích RD
- prostorové uspořádání staveb dle platného ÚP Opavy

2.4 Kapacity území

Navrhovaná individuální výstavba je pouze schématická. Návrh řešení umožňuje splnění podmínky vzájemných odstupů staveb dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Garážová stání a garáže jsou doporučena řešit v rámci domů či jako přístavby.

2.4.1 Parcely

Plocha parcel 1,86 ha
Počet parcel 18 parcel
Parcely o velikosti 700-1500 m²

2.4.2 Zeleň

Kompaktní parková 0,61 ha
Veřejná uliční 0,45 ha
celkem 1,06 ha

2.4.3 Komunikace

místní obslužné komunikace (asfalt) 0,4 ha
komunikace pro pěší a vjezdy (dlažba) 0,16 ha

2.5 Koncepce dopravy a inženýrských sítí

Je nutné dodržet ochranné pásmo vedení inženýrských sítí, a tedy je navrhováno jejich vedení v nově vybudovaných komunikacích tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo sítí, které nebude zasahovat do hranice pozemku.

2.5.1 Dopravní řešení

a) Širší dopravní vazby

Pro lokalitu je významnou dopravní trasou silnice III/4609 (ul. Stěbořická).

b) Napojení lokality na pozemní komunikace.

Řešená lokalita bude dopravně napojena na stávající místní komunikace v ul. Stěbořická a Na Louky. Severní část bude napojena ve vzdálenosti cca 130 m od křížení silnic III/4609 a III/46011, jižní ze slepého konce ulice Na Louky. Toto řešení napojení komunikací bylo konzultováno s Odborem dopravy MMO.

c) Dopravní obsluha

Dopravní obsluha obytného prostoru bude zajištěna novými místními komunikacemi.

Obslužné místní komunikace plní obslužnou funkci, zpřístupňují území a stavby. Nemají umožňovat zbytečné průjezdy obytnými okrsky. Sběrná dopravní funkce je nežádoucí. Na obslužných místních komunikacích budou v co největší míře aplikována opatření pro regulaci rychlosti. Doporučuje se návrhová rychlost 30 km/h a omezení přístupu některým motorovým vozidlům.

d) Navržené komunikace:

Obslužné – veřejný prostor o celkové šířce 11,5 m – propojení mezi ul. Na Louky a plochou ZL-Z2:

- chodník pro pěší v šíři 2 m, min. 1,5 m, po obvodu pozemků pro RD
- zelený pás s parkovacími zálivy v šíři 2,5 m,
- obousměrná dvoupruhová komunikace o šířce 6 m
- chodník pro pěší v šíři 1 m, po vnější straně komunikace

Obslužné – veřejný prostor o celkové šířce 15 m – propojení mezi ul. Stěbořická a plochou ZL-Z2:

- chodník pro pěší v šíři 2 m, min. 1,5 m, po obou stranách komunikace
- zelený pás s parkovacími zálivy v šíři 2,5 m, po obou stranách komunikace
- obousměrná dvoupruhová komunikace o šířce 6 m

e) Statická doprava

Odstavování a parkování osobních vozidel majitelů nových rodinných domů bude řešeno výlučně na jejich vlastních pozemcích. Šířkové parametry komunikací v obytných zónách umožňují pouze příležitostné odstavení vozidel. Pro parkování vozidel návštěvníků jsou ve výkrese vyznačeny samostatné plochy označené P. Parkovací místa jsou vymezena jednotlivě, celkový počet je 25.

f) Napojení na MHD

Předmětná lokalita je v docházkové vzdálenosti cca 400 m od autobusových zastávek MHD a dálkových spojů na ul. Stěbořická a 6.května.

2.5.2.1 Zásobování vodou

Stávající vodovodní řád DN 80 PE prochází jižním okrajem lokality. Odkud budou provedeny odbočky do místní komunikace.

Vodovod pitné vody bude sloužit pro nově vybudované rodinné domy (cca 18 RD) a pro požární účely. Nově vybudované potrubí bude uloženo v okraji komunikace.

2.5.2.2 Kanalizace**a) Splašková kanalizace**

Pro odkanalizování rodinných domů bude využito napojení na splaškovou kanalizaci DN 300 PP v jižní a severní části řešené lokality.

b) Dešťová kanalizace

Dešťové vody z budoucích rodinných domů (střechy, zpevněné plochy,...) budou akumulovány v samostatných retenčních nádržích na pozemcích rodinných domů, odkud řízeným odtokem budou svedeny do samostatného vsakovacího systému jednotlivých pozemků. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch na veřejných prostranstvích budou svedeny vtoky v silničních obrubách do vsakovacího příkopu doplněného odvodňovacím rigolem. Tento rigol je propojen s propustným podložím a tvoří retenční prostor pro postupné vsakování.

2.5.2.3 Zásobování plynem

Stávající vedení STL umožňuje napojení navrhovaných rodinných domů na tuto síť. Pro možné napojení jednotlivých rodinných domů jsou v dané lokalitě navrženy napojovací body plynovodu. Trasy plynovodu budou v nové výstavbě vedeny ve veřejném prostoru. Plyn bude sloužit pro přípravu teplé vody, vaření a pro zajištění vytápění RD. V případě, že nebude využit plyn pro vytápění, je nutné zvolit ekologickou formu vytápění (tepelná čerpadla, popř. využít obnovitelné zdroje).

Montážní práce budou provedeny v souladu s ČSN EN12007 a předpisy TPG 70201. Současně musí být dodrženy ustanovení ČSN 736005 a norem souvisejících. Potrubí se bude spojovat elektrotvarovkami. Směrové změny tras budou řešeny pomocí oblouků.

Přípojka bude celoplastová s ukončením kulovým uzávěrem příslušné dimenze. Napojení na vnitřní rozvod bude součástí řešení vnitřního rozvodu každého napojovaného objektu. Plynovodní potrubí PE bude opatřeno signalizačním vodičem s vývodem zásuvky v poklopu, popř. ocel. části přípojky.

Uložení tras projektovaných inženýrských sítí v zájmovém území stavby bude koordinováno. Jejich přesná poloha bude předmětem řešení dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení.

2.5.2.4 Zásobování elektrickou energií

V současné době jsou rozvody nízkého napětí přivedeny k severnímu a jižnímu okraji předmětné lokality. Řešená lokalita bude napojena na stávající distribuční soustavu NN do napěťové hladiny 1 kV prostřednictvím kabelového vedení, umístěného ve veřejném prostranství v komunikaci.

Rozvody NN budou provedeny kabelově v zemi v chráničkách.

V komunikacích a vjezdech na parcely budou kabely uloženy navíc v PVC chráničkách. Vývody kabelového vedení budou smyčkově propojeny přes rozpojovací skříně na hranicích pozemků RD. Tyto skříně a ELM rozvodnice budou přístupny vždy z veřejné komunikace. Budou použity skříně dle standardu správce rozvodů.

Veřejné osvětlení bude řešeno kabelovým rozvodem NN navrženým podél nových komunikací ve veřejném prostranství. Sloupy VO budou umístěny v zeleném pásu, případně v chodníku. Veškeré typy svítidel budou plně respektovat dle světelně technického výpočtu, který bude doložen v dalším stupni dokumentace.

Energetická bilance:

18 ks RD...á 3x25A450A

Úprava a vybudování nových rozvodů NN bude po konzultaci a souhlasu předmětem samostatné investice rozvodného závodu ČEZ.

2.6 Koncepce zeleně

2.6.1 Zeleň veřejná

Veřejné prostranství je navrženo v řešeném území v ploše ZL-ZV1.

V centru samotného řešeného území plochy ZL-ZV1 je umístěno podlouhlé organické náměstíčko, které plynule přechází do pěší komunikace ze severozápadu na jihovýchod a rozděluje tímto prostor na dvě pomyslné části. V každé ze dvou zbylých částí vznikne oddělený veřejný prostor, který bude zaplněn venkovním mobiliárem např. lavičkami, altánem, dětským hřištěm atd.

Zeleň bude realizována formou kombinace stromů a keřů s volnými zatravněnými plochami. Parková zeleň je navržena na části pozemků parc. č. 162/18, 162/17, 162/19, 162/16 v katastrálním území Zlatníky u Opavy.

a) Návrh plošné a liniové zeleně

V územní studii jsou řešeny plochy zeleně jako součást veřejného prostranství podél nově navržených obslužných komunikací. Plochy zeleně jsou navrženy jako travnaté pásy doplněné solitérními stromy a keři.

b) Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je v územní studii zajištěna strukturou obytné zástavby lokality, zejména nově navrženými obslužnými komunikacemi. Navrhované území je celé navrženo jako obytná zóny.

2.6.2 Soukromá zeleň

V zahradách a dvorech rodinných domů lze předpokládat, že většina těchto soukromých ploch určených pro bydlení bude zatravněna.

2.7 Etapizace

Územní studie je navržena tak, aby se jednotlivé části území daly realizovat v etapách, například v první etapě je možné v horní části území sloučit první dvě parcely, vybudovat provizorní komunikaci a začít s výstavbou levou řady RD.

2.8 Dokladová část**2.8.1. MMO****Odbor dopravy**

ÚS byla projednávána průběžně na odboru dopravy MMO, jejich připomínky byly zapracovány. Odbor dopravy MMO byl seznámen se závěry územní studie a souhlasil s její podobou.

2.8.2. Vlastníci a správci inženýrských sítí

Byli obesláni a jejich požadavky jsou zapracovány do územní studie.

Jednotlivá vyjádření vlastníků a správců inženýrských sítí jsou přiložena k územní studii v dokladové části.

2.8.3. Seznámení vlastníků pozemků s územní studií

Během přípravy i realizace studie byly záměry a výsledek územní studie předkládány majoritním vlastníkům pozemku v území. Tito vlastníci jsou se závěry územní studie srozuměni a s její podobou souhlasí.



2.9 Slovo autora územní studie budoucím investorům

Autor územní studie si je vědom podkladního charakteru tohoto dokumentu. Při zpracování územní studie byly zohledněny majetkoprávní vztahy v území. Územní studie je zejména příležitostí pro budoucí investory a také relevantním výchozím návodem, jak toto území pojmout.