

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA „CHROST“**

**HORNÍ SUCHÁ**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**Ateliér 2**  
e-mail: [atelier.s2@volny.cz](mailto:atelier.s2@volny.cz), [www.ateliers2.cz](http://www.ateliers2.cz)

**ING.ARCH.JOSEF STARÝ**  
**ING.ARCH.EVA STARÁ**

HRABINSKÁ 10  
737 01 ČESKÝ TĚŠÍN  
tel: 558 737 755  
mob: 725 221 677

■ URBANISMUS ■ ARCHITEKTURA ■ DESIGN ■

**Název zakázky:** ÚZEMNÍ STUDIE  
LOKALITA „CHROST“ – HORNÍ SUCHÁ

**Objednatel:** Obec Horní Suchá

**Pořizovatel:** Odbor územního rozvoje Magistrátu města Havířova

**Zhotovitel:** Ateliér S2, Hrabinská 10, 737 01 Český Těšín

urbanismus:           ing.arch. Josef Starý  
                              ing.arch. Eva Stará  
doprava:                ing. Jiří Datinský

**Datum:** 12 / 2013

## I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1. ÚVOD, POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ STUDIE

Studie byla vyhotovena na základě Zadání zpracovaného pořizovatelem.

Je zpracována na lokalitu, která byla Územním plánem obce Horní Suchá určena k prověření a upřesnění formou územní studie.

Návrh územní studie byl zpracován v 6-ti pracovních variantách – viz podrobněji kap.V. Tyto varianty byly projednány na jednání dne 2.12.2012 za účasti objednatele a pořizovatele – viz kap. X. Dokladová část. Vybraná varianta byla zpracována ve dvou alternativách, z kterých byla po konzultaci s objednatelem dopracována vybraná alternativa jako výsledný návrh řešení.

### 2. POUŽITÉ PODKLADY

Pro účely zpracování územní studie byly použity tyto podklady, které poskytl pořizovatel:

- Digitální katastrální mapa – stav k říjnu 2013
- Výškopis s vrstevnicemi ze systému ZABAGED
- Trasy a zařízení inženýrských sítí z Územně analytických podkladů ORP Havířova

Dále byly použity:

- Územní plán obce Horní Suchá – schválen 27.6.2006, Změna č. 1 ÚPN – schválena v r. 2011
- Upravený návrh nového územního plánu Horní Suchá, zhotoven 09/2013
- Projekt "Horní Suchá protipovodňová opatření potoku Sušánka", zhotoven 10/2013, projekční kanceláři: PROJEKTY VODAM s.r.o., Galašova 158, 753 01 Hranice
- Informace, které poskytl Obecní úřad Horní Suchá

Jako podklad sloužil také průzkum terénu zhotovitele, na základě kterého byly doplněny některé údaje do mapového podkladu.

## II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na katastrálním území obce Horní Suchá, cca 500m východně od centra obce.

Vymezení rozsahu územní studie bylo převzato ze Zadání územní studie. Podrobnější řešení vyvolalo nutnost úpravy rozsahu řešeného území. Některé okrajové části byly z řešeného území vyloučeny, protože neovlivňují ani nemají vliv na rozvoj lokality – tyto jsou vyznačeny v hlavním výkresu. Naopak o některé dílčí části bylo území rozšířeno, protože se ukázaly jako nezbytné pro zabezpečení funkčnosti celého území – týkalo se to především částí, které byly potřebné pro řešení dopravní infrastruktury v oblasti kolem ulice Chrost.

Řešené území vymezené územní studií zaujímá rozlohu 4,15ha.

## III. ŠIRŠÍ VZTAHY, SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

### 1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešená lokalita se nachází ve střední části katastrálního území obce Horní Suchá, v návaznosti na stávající zastavěné území. Lokalita je ze značné části obklopena stávající zástavbou rodinných domů. Na jihozápadní straně navazuje na výrazně omezující limit, kterým je záplavové území kolem potoka Sušanky, které by dle územního plánu mělo být využito v budoucnu pro realizaci lokálního biocentra a plochy veřejné zeleně (parku). Západně od ulice Chrost navazují na řešené území skupina řadových garáží a objekt stavební firmy, severně se území dotýká nově vybudovaný areál sběrného dvora, který je obklopen pásem ochranné zeleně.

Lokalita se nachází ve velmi příhodné poloze ve vztahu k centru obce i dostupnosti potřebné občanské vybavenosti. Veškerá občanská vybavenost (mateřská škola, základní školy, zdravotnická, kulturní a sportovní zařízení, obecní úřad, pošta, obchody, služby, aj.) se nachází ve vzdálenosti do 1km. Příznivá je také dostupnost na autobusovou dopravu (zastávky jsou ve vzdálenosti do 350m) a železniční dopravu (zastávka je ve vzdálenosti cca 700m).

Lokalita je velmi dobře dopravně dostupná. Ulice Chrost, která prochází podél západní strany řešeného území, tvoří spojnici mezi silnicí II/475 (ul. Stonavská) a silnicí II/474 (ul. Těrlická).

### 2. SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Zpracování územní studie vychází z požadavků Územního plánu obce Horní Suchá, resp. z jeho změny č. 1, kde bylo toto území určeno k prověření formou územní studie. Územní plán vymezuje toto území jako zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (ozn. č. 22,23).

Požadavek na zpracování územní studie i stejné funkční využití je potvrzen také ve zpracovávaném novém územní plánu Horní Suché. V současné fázi je nový územní plán ve fázi upraveného návrhu po společném projednání s dotčenými orgány.

Územní plán obce Horní Suchá naznačeným způsobem dopravní obsluhy příliš předurčoval řešení celé lokality. Nový územní plán již ponechává kompletní řešení koncepce rozvoje celé lokality na podrobnějším řešení v rámci územní studie - celá zastavitelná plocha je označena jako Z68.

Řešení navrhané v platném územním plánu bylo prověřeno v rámci zpracování variantních řešení, ve variantě C – viz blíže kap V. Na základě výsledků projednání variant byla zvolena jako nejvýhodnější varianta s jiným dopravním uspořádáním místních komunikací než předpokládá platný územní plán. Navrhované řešení je však v souladu s nově zpracovávaným územním plánem, jehož schválení se předpokládá v r. 2014. Nebude tak nutno řešit změnu stávajícího platného územního plánu, týkající se řešené lokality.

Územní studie respektuje územním plánem vymezené lokální biocentrum a stanovené záplavové území.

Navrhovaná úprava místní komunikace v ul. Chrost je v souladu s územním plánem, který stanovuje úsek této komunikace mezi ulicemi U Zastávky a ul. Stonavskou pro směrovou a šířkovou úpravu.

Do výkresu širších vztahů byl zakreslen aktuální stav inž. sítě a návrh nových tras vyplývajících z nového územního plánu.

## IV. ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU

Řešené území je v současné době z větší části zemědělsky obhospodařované. Parcely č. 439, 440 jsou využívány jako zahrady. Na části parcel č.432, 444 přilehajících ke stávajícímu pozemku rodinného domu p. č. 442 se nachází náletové dřeviny středního vzrůstu. Území mezi potokem Sušanka a ul. U zastávky vyplňuje lesní porost.

Terén je mírně svažité se sklonem k nedalekému potoku Sušanka. Od ul. Stonavské k potoku Sušanka činí převýšení cca 12m, od ul. U Zastávky k Sušance cca 3m. Pozemky určené pro výstavbu nových rodinných domů leží v nadmořské výšce od 272 m n.m. do 282 m n.m.

Místní komunikace v ul Chrost má živičný povrch, ale vzhledem k malé šířce vozovky 3-3,3m, jsou pro obousměrný provoz využívány také přidružené pásy zeleně po obou stranách komunikace. Most přes Sušanku má šířku mezi obrubami, na kterých je umístěno zábradlí, pouze 4m. Opěrné zídky kolem potoka jsou v návaznosti na mostní těleso ve špatném technickém stavu.

Obdobnou šířku jako ulice Chrost má také místní komunikace v ul. Končinovka. Úzký uliční prostor je omezen oplocením přilehlých pozemků.

Přes danou lokalitu prochází 2 trasy kanalizačních řadů. V ulicích Chrost a Končinovka jsou vedeny trasy vodovodu a středotlakého plynovodu.

Podél potoka Sušanka je stanoveno záplavové území, které znemožňuje využití tohoto území k zástavbě.

## V. VARIANTNÍ ŘEŠENÍ

Studie byla předložena v 6-ti variantách = A, B, C, C1, D a X. Varianta C1 byla alternativou varianty C.

Varianty se lišily odlišným způsobem řešení tras místních komunikací (obytných ulic) a pěších propojení, různou koncepcí uspořádání nové obytné zástavby vč. počtu navrhovaných rodinných domů, odlišnou vazbou nového obytného území na plochu parku navrženého v ÚPN, způsobem parcelace s přihlédnutím na vlastnické vztahy, resp. odlišnou možností řešení dotčených pozemků jiných vlastníků.

Směrová a šířková úprava komunikace v ulice Chrost byla pro všech 6-ti variant stejná.

Také dopravní napojení řešeného území na ul. Končinovku bylo u všech variant shodné – bylo navrženo v jižní části území přes pozemek p.č. 445/2 a to prodloužením dnes uslepené větve místní komunikace. Možnost dopravního napojení lokality na ul. Končinovku přes parcelu p.č. 485 při východním okraji území nebyla shledána jako vhodná a to především z důvodu nadbytečnosti, protože využití celé parcely 445/2 k zástavbě a s tím spojená nová parcelace si stejně vyžádá novou místní komunikaci.

Všechny varianty byly z hlediska dopravního řešení akceptovatelné.

Nové obytné ulice byly vedeny v takovém směru a spádu, aby bylo možno v jejich rámci realizovat nové trasy splaškové kanalizace. U všech variant byly respektovány trasy stávajících kanalizačních řadů procházejících přes řešené území.

U pozemků pro samostatně stojící rodinné domy byla dodržena územním plánem požadovaná min. výměra 900m<sup>2</sup>. U ostatních typů není min. výměra pozemků v ÚPN stanovena. U dvojdomů je dodržena výměra pro každou polovinu domu min. 600m<sup>2</sup>. U řadových domů je výměra parcel min. 350m<sup>2</sup>, u delších parcel řadových domů se však pohybuje kolem 400m<sup>2</sup>.

Na základě jednání ze dne 2.12.2013 (viz Dokladová část - záznam z jednání) byla vybrána varianta X. Tato varianta byla dle připomínek upravena a po dalších konzultacích s objednatelem dopracována jako výsledný návrh řešení.

**Přehled předložených variant vč. výkresů je vložen do kap. X. Dokladová část.**

## VI. KONCEPCE ŘEŠENÍ

### 1. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Územní studie podrobněji rozpracovává funkční využití řešeného území, které bylo stanoveno v územním plánu.

Při návrhu funkčního a prostorového členění území bylo přihlédnuto k vlastnictví jednotlivých parcel, avšak míra zohlednění vlastnictví byla závislá na potřebě vytvoření dopravně provázaného území a na potřebě návrhu takové koncepce rozvoje území, která by vytvářela předpoklad pro výstavbu rodinných domů a všestranně udržitelný rozvoj území.

Návrh urbanistického řešení vycházel z podmínek stávajícího území. Respektuje stávající oplocené pozemky rodinných domů, limity využití území (záplavové území, navržené lokální biocentrum ÚSES) a konfiguraci terénu.

Urbanistický návrh byl koncipován tak, aby všechny pozemky nových rodinných domů mohly být dopravně dostupné z veřejných komunikací při co nejhodnějším uspořádání nové zástavby. Umístění nových rodinných domů bylo řešeno tak, aby vytvářely jednotnou linii ucelené fronty domů kopírující průběh ulic. Pro efektivnější ekonomické zhodnocení finančních prostředků vynaložených na realizaci dopravní a technické infrastruktury byla ve větší míře uplatněna hustší forma zástavby – řadové rodinné domy.

Dopravní řešení preferuje systém obytných ulic s hlavním napojením na významnou místní komunikaci v ul. Chrost. Napojení na ul. Končínovku je řešeno jako méně významné s menší šířkou uličního prostoru a má sloužit pro zlepšení dopravního propojení s okolní zástavbou bez potřeby složitých objížděk přes frekventované silnice II. třídy.

Navrhovaná dopravní koncepce umožňuje etapizaci výstavby. Větev „A“ je totiž navržena pouze na pozemcích ve vlastnictví Obce Horní Suchá. Realizace této větve obytné ulice není tudíž závislá na řešení vlastnických vztahů. Větev „B“ může být řešena až ve 2. etapě po uskutečnění dohody s vlastníky.

Pro možnost každodenní rekreace obyvatel byly navrženy 2 plochy veřejné zeleně (menší parky), které jsou určeny pro posezení obyvatel a hry menších dětí. Plocha zeleně v jižní části lokality představuje 1. část plochy veřejné zeleně navržené v územním plánu v této části území. Zbývající (větší) část plochy veřejné zeleně vymezené v ÚPN bude realizována ve větším časovém horizontu dle potřeb a finančních možností obce a dle dohody s vlastníkem – řešení lokality není na využití této části plochy závislé.

S ulicí Chrost je malý park na jihu lokality spojen alejí stromů, která má vytvářet dojem druhé strany ulice. Předpokládáme výsadbu méně vzrůstných stromů, aby nedošlo k zastínění protilehlých parcel rodinných domů.

Podél ulice Chrost mají navržené pásy zeleně pouze funkci doprovodné zeleně, kde se počítá s umístěním části inženýrských sítí. Proto zde předpokládáme pouze realizaci trávníku event. v případě možnosti výsadbu keřů.

Část stávající mladé výsadby (převážně jehličnatých stromů) kolem sběrného dvora bude z důvodu realizace obytné ulice (větve „A“) nutno přesadit event. vykácet. Je navrženo doplnění pásu ochranné zeleně kolem jižní strany areálu sběrného dvora, podél ulice Chrost pak výsadba stromové aleje.

Rozsah ploch parků vč. navazujícího pásu stromové aleje mírně překračuje rozlohu požadovanou dle §7 vyhlášky č.269/2009Sb, kterou se mění vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dle platné legislativy má být v řešené lokalitě navržena plocha (plochy) veřejného prostranství (bez pozemních komunikací) v rozsahu 5% zastavitelných ploch bydlení (tj. 1000m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelných ploch). Při rozsahu zastavitelných ploch bydlení = 21 755m<sup>2</sup> a při započítání 60% ploch stávající obytné zástavby, na které se předpokládá výstavba RD (tj. 60% z 7220m<sup>2</sup> = 4335m<sup>2</sup>) tj. celkem 26090 m<sup>2</sup> zastavitelných ploch, to představuje výměru 1305m<sup>2</sup> ploch veřejných prostranství. V rámci řešené lokality bylo navrženo 1425m<sup>2</sup> ploch veřejné zeleně (parků). Pásky zeleně podél ulice Chrost nejsou započítány do ploch veřejných prostranství dle výše zmiňované vyhlášky, protože neodpovídají požadovanému účelu.

Rozlohy parcel samostatně stojících rodinných domů splňují požadavek stanovený v územním plánu na minimální výměru parcel = 900m<sup>2</sup>. Minimální rozměry parcel dvojdomů a řadových domů nejsou územním plánem stanoveny. Jsou však vymezeny tak, aby umožňovaly realizaci kvalitního bydlení i při omezených prostorových podmínkách. Šířka parcely řadového domu byla stanovena na 8,5m, u řadové zástavby v severní části území naproti parčíku 9m.

Zástavba je navržena tak, aby převážnou část nároží ulic vytvářely skupiny domů k podtržení významu těchto míst jako důležitých vstupních a orientačních bodů nebo prostorů v území.

Na pohledově výrazných místech a v místech, kde nebude narušena jednotnost zástavby umístěné v jedné linii, je navržena možnost realizace rodinných domů se zajímavým architektonickým ztvárněním, s odlišným tvarem střechy a odlišnou podlažností oproti ostatní navrhované zástavbě.

Pro umístění rodinných domů je navržena stavební čára, která určuje linii, ke které musí být přimknuta převážná část průčelí rodinného domu. Je stanovena v jednotné vzdálenosti od uličního prostoru pro vytvoření dojmu uličního prostoru. Vzdálenost umožňuje odstavování osobních vozidel majitelů pozemků na vlastním pozemku (před vjezdem do garáže, apod.). Navrhované rodinné domy vyznačené v hlavním výkrese jsou umístěny a orientovány v souladu se závaznými regulativy stanovenými touto studií, půdorysný tvar těchto domů je však orientační.

Uliční čára vymezuje hranici oplocení parcel s přilehlým veřejným prostranstvím (uličním prostorem).

## Doporučení:

Před dalšími projektovými pracemi je nutno provést geodetické zaměření celé řešené lokality a na základě toho provést případné zpřesnění navrhovaného řešení při zachování všech základních parametrů.



## 2. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní napojení rozvojových ploch Územní studie Chrost je v souladu s platným Územním plánem obce Horní Suché zabezpečeno ulicí Chrost z nadřazené silniční sítě

- ulice Stonavské (silnice II/475 Havířov – Horní Suchá – Stonava – Karviná Darkov)
- ulice Těrlické (silnice II/474 Karviná Doly – Horní Suchá – Těrlicko – Hnojník).

Ulice Chrost je navržena k rekonstrukci v úseku Stonavská – Lokální na obslužnou komunikaci kategorie MO/10/6/30 s jednostranným chodníkem. V úseku mezi ulicemi Stonavská a U Zastávky je navržen chodník o šířce 2,0 m, v úseku U Zastávky – Lokální s velmi omezeným prostorem veřejného prostoru je navržen chodník o minimalizované šířce 1,5 m (částečně na úkor stávající šířky vozovky).

Navržená šířka vozovky 5,0 m v režimu povolené rychlosti 30 km/hod umožní bezpečné míjení těchto vozidel:

- osobní / těžké nákladní – (potřebná šířka 4,75 m)
- lehké nákladní / lehké nákladní – (4,70 m)

Při zastavení jednoho vozidla se může na 5m vozovce míjet i těžké nákladní vozidlo s lehkým nákladním (4,85 m). Při výjimečném míjení dvou těžkých nákladních vozidel lze využít jako výhybný křižovatky s místními a účelovými komunikacemi, které mají odstup 20 – 100 m.

Křížení s vodotečí Sušanka je řešeno novým mostním objektem, který bude respektovat návrh plánovaného protipovodňového poldru s maximální hladinou zátopu 270,40 m.

Pro přímou obsluhu navržených rodinných domů je navržena obytná zóna. Kapsovitá větev A navazuje na obou koncích na rekonstruovanou ulici Chrost, větev B obytné zóny navazuje na ulici Končínovka. Veřejný uliční prostor obou větví, který musí mít dle vyhlášky č.501 / 2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů minimální šířku 8m, je navržen v šířkách 8 – 10,5m. Tato veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace zpřístupňující navržené pozemky rodinných domů, jsou navržena v režimu obytné zóny a budou tvořena vozovkou o základní šířce 4,5 m a postranními zelenými pásy mezi vozovkou a oplocením pozemků s možným využitím i pro příjezdy k pozemkům a pro parkovací stání osobních vozidel. Veřejné uliční prostory budou realizovány v celé šířce v jedné výškové úrovni (bez zvýšených obrubníků). Plochy veřejného prostranství budou koncipovány tak, aby umožnily trasování inženýrských sítí. V těchto plochách bude v podrobnější dokumentaci řešena i vzrostlá zeleň, lavičky, odpadkové koše a plocha pro zařízení na třídění odpadu.

Odstavná stání pro osobní vozidla budou zabezpečena na parcelách rodinných domů dle požadavků ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro stupeň automobilizace 1:2,0. Potřebný počet parkovacích stání pro území s 35 RD se 105 obyvateli dle ČSN 73 6110:

$$N = P_o \times k_a \times k_p = 105/20 \times 1,25 \times 1,0 = 7 \text{ stání}$$

Parkování osobních vozidel je pokryto návrhem 14 stání ve veřejném uličním prostoru. Navržený počet parkovacích stání pokrývá potřebný počet s dostatečnou rezervou.

## 3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešení technické infrastruktury není předmětem této studie.

Napojení lokality na potřebné inženýrské sítě (vodovod, kanalizaci, středotlaký plynovod, el. vedení) se jeví jako bezproblémové – inž. sítě jsou vedeny podél okraje řešeného území nebo v jeho těsném dotyku, v případě splaškové kanalizace přes řešené území.

Návrh zástavby a uspořádání veřejných prostranství byly koncipovány tak, aby veškeré budoucí trasy inženýrských sítí, potřebné k napojení a zásobování rodinných domů, mohly být vedeny v rámci veřejných uličních prostranství bez zásahu do navrhovaných parcel rodinných domů. Tomuto záměru byly přizpůsobeny také navrhované šířky ulic.



Navrhované řešení respektuje také požadavky na umístění významných inženýrských sítí dle návrhu nového územního plánu:

- Pro umístění nového kabelového vedení VN 22kV z trafostanice KA 8842 u ul. Chrost k trafostanici KA 0122 nacházející se severně od ul. Stonavské je vyčleněn pás zeleně v š. 2-3m podél západní strany upravované komunikace v ulici Chrost.
- Nové řady splaškové kanalizace, které dle územního plánu mají sloužit pro odkanalizování okolní zástavby, budou vedeny v trase upravených komunikací v ul. Chrost a v ul. Končínovka.

Při návrhu byly zohledněny významné řady, vedení a zařízení stávajících sítí (kanalizační řady procházející přes řešené území, venkovní vedení VN 22kV vč. stožárové distribuční trafostanice KA 8842).

Při realizaci navrhovaných úprav místní komunikace v ul. Chrost bude nutné počítat s přeložkami stávajícího vodovodního řadu a dílčích částí středotlakého plynovodu, které jsou nyní vedeny mimo stávající zpevněnou vozovku. Obě tyto sítě budou dotčeny navrhovanými směrovými, šířkovými a zčásti výškovými úpravami této komunikace nebo budou zasahovat do navrhovaných parcel nových rodinných domů.

S dílčí přeložkou koncového úseku stávajícího vodovodu je nutné počítat také v ul. Končínovka - vodovod je ukončen v navrhované trase nové místní komunikace (obytné ulici) a zasahuje zčásti do nově vymezené parcely RD.

## VII. ÚDAJE O NÁVRHU

**Rozloha řešeného území:** 41 500 m<sup>2</sup>

### Plošná bilance navrhovaného řešení:

plocha místní komunikace ul. Chrost	1 890 m <sup>2</sup>
plochy upravovaných účelových komunikací	230 m <sup>2</sup>
plochy chodníků	737 m <sup>2</sup>
plochy obytných ulic	5 017 m <sup>2</sup>
z toho : pojízdňé komunikace	2 507 m <sup>2</sup>
parkoviště	245 m <sup>2</sup>
plochy doprovodné zeleně	2 265 m <sup>2</sup>
plochy veřejné zeleně kolem ulice Chrost	1 225 m <sup>2</sup>
plochy veřejné zeleně ozn. A, B (parky)	1 425 m <sup>2</sup>
nové zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech	21 755 m <sup>2</sup>
plochy stávající obytné zástavby v řešeném území	7 220 m <sup>2</sup>

### Orientační údaje o rodinných domech (RD):

Předpokládaný počet rodinných domů:	35 (viz pozn.)
z toho:	
- samostatně stojící RD	16
- RD řešené jako dvojdům	2
- řadové domy	17
Rozlohy parcel pro samostatně stojící RD	900 - 1070 m <sup>2</sup>
Rozlohy parcel pro polovinu dvojdому	cca 650 m <sup>2</sup>
Rozlohy parcel pro řadové domy	335 - 420 m <sup>2</sup>
	(krajní parcely = 480 - 660m <sup>2</sup> )

**Předpokládaný počet obyvatel v nové zástavbě:** 105 (při 3obyv./RD)

**Pozn.:** Do celkového počtu rodinných domů jsou započítány 4 samostatně stojící RD umístěné zcela nebo zčásti na pozemcích (zahradách) stávající obytné zástavby.

## VIII. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH POZEMKŮ

**Vlastníci dotčení návrhem úpravy místní komunikace v ul. Chrost: (viz výkres č.4):**

Obec Horní Suchá:

p.č. 541/5, 541/4, 541/3, 520, 518, 428/2, 3138/20, 3138/45, 443, 440, 431, 438, 436

Moravskoslezský kraj:

p.č. 3144/1

Česká republika – Lesy ČR,s.p.:

p.č. 48 , 3138/45

Fyzické osoby:

p.č. 49, 541/5, 521, 3138/45, 428/1,430,

Právníkové osoby – RPG RE Land, s.r.o., Ostrava:

p.č. 519, 432, 434, 425/1

**Vlastníci dotčení návrhem obytných ulic a navazujících ploch veřejné zeleně (parků): (viz výkres č.4):**

Obec Horní Suchá:

p.č. 436, 443, 444, 445/1, 464/2, 1544/14, 1544/13, 1545

Fyzické osoby:

p.č. 512, 515, 516, 445/2, 1544/18

## IX. ZÁVAZNÉ A SMĚRNÉ REGULATIVY

Při povolování staveb bude postupováno v souladu s následujícími zásadami. Doporučené zásady jsou směrné, ale dle zhotovitelů je vhodné jejich dodržení.

- Respektovat návrh prostorového a funkčního uspořádání řešeného území dle této US.
- Lokalita je určena výhradně pro obytnou zástavbu v rodinných domech – pro umístění zástavby jsou vymezeny zastavitelné plochy. Rodinné domy lze realizovat také na plochách stávající obytné zástavby.

- Respektovat směrovou a šířkovou úpravu komunikace v ul. Chrost vč. její kategorie (MO 10/6/30). Případná úprava trasy je přípustná pouze z důvodu upřesnění technického řešení v rámci podrobnější dokumentace nebo z důvodu vlastnických vztahů a neměla by se týkat úseku komunikace podél zastavitelné plochy bydlení vymezené touto studií. Výšková niveleta komunikace bude upřesněna po geodetickém zaměření terénu. Niveleta mostu musí respektovat maximální hladinu zátopu 270,40 m dle projektu protipovodňových opatření (návrh protipovodňového polderu) na toku Sušanka a další aspekty požadované správcem toku.  
Doporučovaná šířka mostu přes potok Sušanka je 8m mezi zábradlím.
- Respektovat trasy a šířky nových obytných ulic, které jsou vymezeny uličními čarami.
- Obytné ulice s obousměrným provozem řešit s vozovkou (pojízdou komunikací) v min. š. 4,5m, s jednosměrným provozem v min. š. 3m. V rámci vymezených obytných ulic je přípustná úprava tras pojízdových komunikací a úprava umístění a rozsahu parkovacích stání (např. z důvodu splnění normou předepsaných parametrů, upřesnění vjezdů na pozemky, apod.).
- Umístění rodinných domů a jiných objektů:
  - Nové rodinné domy budou situovány podél stanovených stavebních čar. Převládající část uliční fasády nových rodinných domů musí lícovat se stanovenou stavební čarou.
  - U skupiny řadových domů umístěné u křižovatky uličních větví „A“ a „B“ je přípustný pouze dotyk s touto stavební čarou alespoň u dvou domů – celá řada však musí být osově souměrná a umístěná na ose obytné ulice-větve „B“.
  - U rohového domu umístěného na rozhraní parcel č. 432 a 443 musí být nový objekt přimknut k oběma stavebním čarám.
  - Navrhovaný dvojdům na parc. 438 a 440 musí být natočen hlavní uliční fasádou ke křižovatce v linii stavební čáry, přimknutí nového dvojdому k bočním stavebním čarám směrem do obytné ulice a do ul. Chrost je doporučující.
  - Skupina řadových domů v severní části řešeného území musí lícovat se stavební čarou natočenou k parčíku. Lícování krajních domů s bočními stavebními čarami je pouze doporučující.
  - Rodinný dům v nejjižnější části řešeného území u uliční větve „B“ musí lícovat s oběma stavebními čarami, přičemž kolmá stavební čára lícuje s čelní fasádou stávajícího domu na parc.č. 512.
  - Mezi uličními a stavebními čarami nesmí být realizovány žádné prostorové stavby (garáže, přístřešky pro automobily apod.). Garáže je doporučeno realizovat jako součást rodinných domů.
  - Naznačená parcelace uvnitř jednotlivých zastavitelných ploch je směrná (doporučující).
- Vzájemné odstupy domů:
  - U samostatně stojících rodinných domů zejména podél východní části uliční větve „A“ dodržet rovnoměrné odstupy od sebe navzájem.
  - Respektovat stanovené minimální odstupové vzdálenosti nových rodinných domů od hranic parcel.
- Typ zástavby, podlažnost:
  - Samostatně stojící domy a dvojdům u sběrného dvora budou řešeny jako jednopodlažní s obytným podkrovím.
  - Přízemní bungalovy (bez využitelného podkroví) se připouští pouze podél větve „B“. Všechny 3 domy podél uliční větve „B“ však musí být shodného typu – tj. buď jednopodlažní s podkrovím nebo pouze bungalovy.
  - Vyznačené rodinné domy, pokud budou řešeny jako zajímavě architektonicky ztvárněné objekty, je přípustné řešit jako dvoupodlažní bez využitelného podkroví.
  - Řadové domy v jedné skupině budou shodné podlažnosti – tj. jednopodlažní domy s obytným podkrovím nebo dvoupodlažní domy bez využitelného podkroví. V jedné skupině řadové zástavby bude maximálně 5 domů.
  - V lokalitě nejsou přípustné žádné srubové nebo viditelně celodřevěné stavby.
- Výšková hladina zástavby bude max. 9 m nad okolním upraveným terénem.

- Střechy:
  - U rodinných domů jsou přípustné sedlové a valbové střechy nebo jejich kombinace. Stanová střecha je nepřipustná.
  - Rodinné domy s jiným tvarem střechy (pultová, plochá) je přípustné zvolit pouze v následujících dvou případech:
    - a) u řadových domů
    - b) u vyznačených rodinných domů, pokud budou řešeny jako zajímavě architektonicky ztvárněné objekty.
  - Šikmé střechy samostatně stojících nových rodinných domů budou mít vždy ve stejné uliční řadě shodně natočený hlavní hřeben střechy – podél východní strany uliční větve „A“ a podél ul. Chrost kolmo ke stavební čáře, podél uliční větve „B“ podélně se stavební čarou.
  - U řadových domů musí mít celá skupina domů vždy jednotný typ střechy nebo jejich vhodnou kombinaci (plochá + pultová) nebo (sedlová + valbová).
- Oplocení pozemků rodinných domů na rozhraní s veřejnými uličními prostory je nutno situovat v liniích stanovených uličních čar. V jedné uliční linii bude mít oplocení vždy jednotnou výšku. Doporučená výška je 120cm, max. výška oplocení nesmí překročit 160 cm. Přípustné je rovněž oplocení živými ploty.
- Souhrn zastavěných ploch veškerých prostorových staveb včetně bazénů (RD + staveb s doplňkovými funkcemi) nesmí překročit na jednotlivých parcelách koeficient zastavění 0,3 stanovený ÚPN - tzn. 30% z celkové výměry parcely.
- Respektovat vymezené plochy veřejné zeleně (ozn. A, B), které mají sloužit jako parky. Rozsah navržených dvou parků je přípustné upravit, jejich celková plocha však nesmí klesnout pod výměru požadovanou dle vyhl. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších změn – viz kap. VI. V rámci ploch parků je možné zřízení menších dětských hřišť.
- Veškerá veřejná technická infrastruktura musí být realizována v rámci veřejných prostranství (obytných ulic a v uličním prostoru ulice Chrost).

## X. DOKLADOVÁ ČÁST

1. PŘEHLED VARIANTNÍCH ŘEŠENÍ
2. ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ ZE DNE 2.12.2013

## PŘEHLED VARIANTNÍCH ŘEŠENÍ

### Varianta A:

Při řešení návrhu místních komunikací (MK) jsou zohledněny pozemky cizích vlastníků p.č. 432, 439. Místní komunikace je vedena pouze dílčím okrajem parcely č. 439. Úprava trasy, která by vedla mimo tuto parcelu, je však možná.

Z dopravní hlavní větve A1 jsou navrženy dvě odbočky místních komunikací pro obsluhu zbývající části území. Větev A3 slouží pro zabezpečení dopravního napojení zejména soukromých parcel v severní části území. Větev A2 je vedena tak, aby domy byly obráceny svým průčelím směrem k parku a k navrženému biocentru pro možnost snadnější optické kontroly těchto ploch. Plocha parku se také dostává do atraktivnější polohy – svou přímou návazností na obytnou ulici rozšiřuje navržený veřejný uliční prostor. Významnost parku je podpořena i hustší formou zástavby – řadovými domy. Hustší forma zástavby je navržena také podél významné místní komunikace v ul. Chrost.

V severní části území je zábor parcel 454 a 445/4 ve vlastnictví fyzických osob navržen tak, aby zabíraná plocha byla nahrazena stejně velkou plochou na parcele č. 445/1 v majetku obce, která navazuje na ponechané části parcel.

**Počet RD:** 16 samostatně stojících  
                   4 ve dvojdomech  
                   14 řadových  
**celkem:** **34 rodinných domů**

**Délka místních komunikací (mimo ul. Chrost): 586m**

**Výhody:**

- lepší zapojení parku do řešeného území – park je více viditelný, snadnější kontrola
- navržená parcelace umožňuje v řešeném území směnu pozemků potřebných pro realizaci obytných ulic a to mezi soukromými vlastníky a obcí
- až na malou výjimku respektování parcel ve vlastnictví právnických osob (p.č. 432,439)

**Nevýhody:**

- největší délka navržených místních obslužných komunikací ze všech variant
- likvidace části vysazených stromků kolem sběrného dvora

### Varianta B:

Pro snížení rozsahu místních komunikací bylo dopravní napojení soukromých parcel v severní části navrženo formou účelové soukromé komunikace: Vjezd vozidel svozu odpadu a zimní údržby se na této komunikaci nepředpokládá. Nádoby na komunální odpad budou umístěny v rámci navržených ploch veřejné zeleně.

Větev B1 nové místní komunikace je navržena tak, že umožňuje oboustranné zastavění rodinnými domy.

Pro zabezpečení návaznosti na navrhovaný park je mezi novými parcelami vynechán prostor pro pěší průchod. Větší šířka průchodu (6m) je zvolena pro možnost realizovat kolem chodníku pás zeleně zabezpečující citlivější napojení parku na obytnou zástavbu.

**Počet RD:** 23 samostatně stojících  
                   5 řadových  
**celkem:** **28 rodinných domů**  
**Délka místních komunikací (mimo ul. Chrost): 488m**

- Výhody:**
- vhodná trasa nové místní komunikace („větev B1“) spojující ul. Chrost a ul. Končinovku
  - největší počet pozemků pro samostatně stojící rodinné domy
- Nevýhody:**
- nejmenší počet rodinných domů při druhé největší délce místních komunikací ze všech variant – nejmenší ekonomická výhodnost realizace veřejné infrastruktury
  - v případě realizace navrženého biocentra formou vysoko vzrostlé zeleně by došlo k částečnému zastínění navazujících parcel rodinných domů
  - částečná likvidace vysazených stromů kolem sběrného dvora

### Varianta C:

Varianta s jasnou dopravní koncepcí. Varianta je v souladu s doposud platným územním plánem. Prodloužení slepé komunikace ukončené obratištěm oproti územnímu plánu je dáno požadavkem na zabezpečení obsluhy parcel v severní části území.

Veřejné prostranství s kruhovým objezdem by mělo vytvářet dojem malé návsi – tomu je přizpůsobeno také situování okolních rodinných domů.

Významnost ulice Chrost je podpořena větší koncentrací rodinných domů (řadovými domy).

**Počet RD:** 22 samostatně stojících  
 10 řadových

**celkem: 32 rodinných domů**

**Délka místních komunikací (mimo ul. Chrost): 423m**

- Výhody:**
- přiměřený počet rodinných domů v kombinaci s přiměřeným rozsahem tras místních komunikací
  - návrh tras MK umožňuje oboustranné zastavění rodinnými domy
  - nedojde k dotčení realizované ochranné zeleně kolem sběrného dvora

- Nevýhody:**
- využití lokality je vázáno na dohodu s vlastníky pozemků dotčených navrhovanými komunikacemi - obě dopravní napojení jsou totiž vedena přes pozemky cizích vlastníků (fyzických nebo právnických osob)
  - park se nachází v zadní poloze ve vztahu k rodinným domům i navrženým obytným ulicím, navíc je spojen pouze pěším průchodem – horší optická kontrola pohybu osob po parku, nevýrazný vstup do parku z obytné zóny
  - v případě realizace navrženého biocentra formou vysoko vzrostlé zeleně by došlo k částečnému zastínění navazujících parcel rodinných domů
  - delší příjezd k parcele č. 458 v severní části území – příjezd by byl součástí pozemku rodinného domu

### Varianta C1:

Alternativní varianta k variantě C.

Trasa místní komunikace (větev C2) byla přizpůsobena trase stávajícího kanalizačního řadu. Veřejné prostranství s kruhovým objezdem bylo oproti variantě C nahrazeno pouze obratištěm v nezbytně nutném rozsahu.

**Počet RD:** 20 samostatně stojících  
 14 řadových

**celkem: 34 rodinných domů**

**Délka místních komunikací (mimo ul. Chrost): 408m**



**Výhody a nevýhody jsou shodné s variantou C. Dále uvedené výhody a nevýhody jsou odlišnosti oproti variantě C.**

**Výhody:** - nejmenší rozsah místních komunikací

**Nevýhody:** - pravděpodobně komplikovanější dohoda o parcelaci v severní části řešeného území

#### **Varianta D:**

Varianta se zvýrazněnou preferencí dopravního napojení na ul. Chrost formou trasování nových místních komunikací. Navrhovaná větev D1 je řešena tak, aby byla ukončena kruhovým veřejným prostranstvím vytvářejícím dojem návsi. Situování domů po jeho obvodu by mělo tento dojem podpořit.

Podobně jako u var. A je koncepce řešení zástavby v jižní části řešena tak, že se plocha parku dostává do atraktivnější polohy – svou přímou návazností na obytnou ulici rozšiřuje navržený veřejný uliční prostor. Významnost parku je podpořena i okolní hustší formou zástavby – řadovými domy.

Hustší forma zástavby je navržena také podél místní komunikace v ul. Chrost k podtržení významu této ulice.

**Počet RD:** 16 samostatně stojících  
2 ve dvojdomech  
17 řadových

**celkem: 35 rodinných domů**

**Délka místních komunikací (mimo ul. Chrost): 448m**

**Výhody:**

- všechny navrhované rodinné domy lze napojit přímo na veřejnou místní komunikaci bez potřeby budování dlouhých příjezdů nebo účelových komunikací.
- lepší zapojení parku do řešeného území – park je více viditelný, snadnější kontrola
- větev D1 místní komunikace je navržena pouze na pozemcích ve vlastnictví obce a umožňuje tak řešení značné části komunikační sítě bez nutnosti řešení směny nebo výkupu pozemků
- zachování pásu vysázené vzrostlé zeleně kolem sběrného dvora
- vysoký počet rodinných domů i při částečně pouze jednostranném obestavění navržené místní komunikace

**Nevýhody:**

- při umístění rodinných domů je počítáno s využitím parcely č. 432, která je ve vlastnictví právnické osoby
- značný počet menších parcel vyplývající z umístění řadových domů

#### **Varianta X:**

Varianta bez slepých komunikací s možností dopravního napojení nových i navazujících stávajících parcel přímo z nových místních komunikací. Maximální počet řadových domů vhodný pro danou lokalitu. Zvýraznění prodloužení ulice Končinovka – nutné rozšíření stávajícího uličního prostoru navazujícího úseku této ulice.

**Počet RD:** 13 samostatně stojících  
24 řadových

**celkem: 37 rodinných domů**

**Délka místních komunikací (mimo ul. Chrost): 530m**

**Výhody:**

- všechny navrhované rodinné domy lze napojit přímo na veřejnou místní komunikaci bez potřeby budování dlouhých příjezdů nebo účelových komunikací.

- Nevýhody:**
- lepší zapojení parku do řešeného území – park je více viditelný, snadnější kontrola
  - možnost realizace většího počtu rodinných domů bude znamenat efektivnější vynaložení finančních prostředků na dopravní a technickou infrastrukturu
  - řešení komunikačního systému bude vyžadovat dohodu se soukromými vlastníky pozemků dotčených návrhem místních komunikací
  - veškerá potřebná plocha veřejného prostranství, požadovaná dle vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších změn, bude realizována v záplavovém území
  - umístění obytné zástavby v těsné blízkosti biocentra určeného pro lesní porost bude znamenat určité zastínění parcel těchto rodinných domů
  - značný počet menších parcel vyplývající z umístění řadových domů
  - likvidace části vysazených stromků kolem sběrného dvora