

---

# ČELADNÁ \* Z 112 – LOKALITA POD MALÝM SMRČKEM

---

## **DODATEK č. 01**

## **ÚZEMNÍ STUDIE**

---

### **A. Textová část**

---

Objednatel

obec Čeladná  
Čeladná 1  
739 12 Čeladná

Zpracovatel

ing. arch. Igor Saktor  
Výškovická 63  
704 00 Ostrava

Projektant

© 2015 ing. arch. Igor Saktor

únor 2018



Obsah:

## A. TEXTOVÁ ČÁST

- A.1. Úvod
- A.2. Zásady regulace
- A.3. Závěr

## B. GRAFICKÁ ČÁST

- B.06 Regulace zástavby 1 : 1000
- B.07 Urbanistický návrh 1 : 1000
- B.08 Urbanistický návrh – alternativa 1 : 1000

Seznam použitých zkratk:

SZ	stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění)
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ÚAP	Územně analytické podklady
VP	veřejné prostranství
RD	rodinný dům
RCH	rekreační chata
ÚSES	územní systém ekologické stability
EIA	posuzování vlivu na životní prostředí
ČOV	čistírna odpadních vod
PHO	pásma hygienické ochrany
OP	ochranné pásmo
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
VPS	veřejně prospěšná stavba
MK	místní komunikace
ÚK	účelová komunikace
VÚC	velký územní celek
LPF	lesní půdní fond, pozemky určené pro funkci lesa
VE	větrná elektrárna
OZV	obecně závazná vyhláška
OOP	opatření obecné povahy
ORP	obec s rozšířenou působností
VÚC	velký územní celek
ZÚ	zastavěné území
ZÚ+	zastavitelné území
PRD	plochy rodinných domů
KN	katastr nemovitostí

## A I. ÚVOD

### A I.1 Zadání a účel studie

Studie je vypracována podle zadání objednatele – obce Čeladná. Územní studie slouží jako územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona probíhá rozhodování v území. ÚS řeší možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na sítě technické infrastruktury a vymezení plochy potřebných veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dalšími platnými předpisy.

V rámci řešení je navržena urbanistická koncepce zástavby s ohledem na výše uvedené faktory a taktéž vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům. Tato koncepce je prezentována v grafické podobě zejména na výkresech B.03 REGULACE ZÁSTAVBY, který definuje zásady zachování veřejného zájmu (vymezení veřejných prostranství podle platné legislativy) a B.04 URBANISTICKÝ NÁVRH, který ilustruje možnosti optimálního zastavění území v souladu s podmínkami platného ÚP.

Ve studii je navrženo řešení území na optimální cílový stav, který je možné realizovat postupně po etapách podle majetkoprávních, technických a finančních možností.

### A I.2 Alternativy řešení

V ÚS zpracované v roce 2015 byla prezentována jedna varianta urbanistické koncepce. Pro vlastní proces rozhodování v území se ukázalo, že jediná varianta neposkytuje dostatečnou flexibilitu využití území při splnění požadavků územního plánu a cílů a úkolů územního plánování.

Proto je z iniciativy vlastníka jednoho z pozemků zpracován tento Dodatek č. 1, který doplňuje platnou ÚS o další alternativní návrhy možného řešení v souladu s platnou legislativou a ÚP.

## A II. ZÁSADY REGULACE – ALTERNATIVNÍ ŘEŠENÍ

### A II.1 Veřejná prostranství

Jsou vymezena veřejná prostranství v celkové výměře 3023 m<sup>2</sup> v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která jsou tvořena ze tří dílčích částí.

VP 1 o ploše 640 m<sup>2</sup> je vymezeno v sektoru A na parc. č. 2464/1. Je umístěno podél koridoru pro přístup a vedení infrastruktury pro RD na tomto pozemku. Nejefektivnějším nástrojem pro realizaci tohoto VP je vytvoření vlastní samostatné parcely VP při budoucím dělení pozemků.

VP 2 o ploše 1271 m<sup>2</sup> je vymezeno v sektoru B na parc. č. 2480/2 a 2480/4. Je navrženo jako centrální prostranství / koridor mezi parcelami určenými pro stavbu RD. Umožňuje přístup k parcelám RD, ke kterým by samostatný přístup jinak nebyl možný, pokud by došlo k dalšímu dělení existujících parcel pro účely stavby RD. Jeho umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli RD sousedících parcel. Nejefektivnějším nástrojem pro realizaci tohoto VP je vytvoření vlastní samostatné parcely VP při budoucím dělení pozemků.

VP 3 o ploše 1111 m<sup>2</sup> je vymezeno v sektoru C na parc. č. 2480/1. Je navrženo jako centrální prostranství / koridor mezi parcelami určenými pro stavbu RD. Umožňuje přístup k parcelám RD, ke kterým by samostatný přístup jinak nebyl možný, pokud by došlo k dalšímu dělení existujících parcel pro účely stavby RD. Jeho umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli RD sousedících parcel. Nejefektivnějším nástrojem pro realizaci tohoto VP je vytvoření vlastní samostatné parcely VP při budoucím dělení pozemků.

Celková výměra VP je brutto hodnota včetně rezervy pro konkrétní projektové řešení tak, **aby po odečtení plochy obslužných komunikací byla dodržena plocha min. 2000 m<sup>2</sup>** VP netto podle vyhl. 501/2006 Sb. Regulační prvky jsou vyznačeny ve výkrese B.06 - Regulace zástavby.

#### **A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD**

Po vymezení koridorů infrastruktury a VP (které v této alternativě činí celkem 2018 m<sup>2</sup>) je navrženo optimální rozdělení zbývajících plochy území na jednotlivé parcely pro RD. Navrhuje se rozdělení stávajících větších parcel při zachování jejich současných hranic, nejde tedy o přeparcelování. Velikost parcel pro RD se navrhuje cca 1500 – 3000 m<sup>2</sup>, předpokládá se umístění jednoho RD na jedné parcele.

Při navrhovaném řešení je možné získat v sektoru A 9 RD, v sektoru B 7 RD , v sektoru C 12 RD, celkem tedy 28 RD v řešeném území. Příklad možného řešení viz výkres B.07 - Urbanistický návrh a B.08 - Urbanistický návrh - alternativa.

### **A III. ZÁVĚR**

Dodatek č.1 prezentuje alternativní řešení vymezení ploch VP a zástavby RD, které je v souladu s koncepcí zpracované ÚS. Také toto řešení může být modifikováno pro případy rozhodování v území, pokud budou dodrženy hlavní legislativní požadavky ÚS. Při posuzování konkrétních záměrů v území je důležité, aby stavební úřad posuzoval soulad záměrů s hlavními zásadami koncepce a regulace obsažené v ÚS; v případě pochybností se doporučuje konzultace SÚ s pořizovatelem a projektantem ÚS.

únor 2018

ing. arch. Igor Saktor