AUTORSKÁ ZPRÁVA

Datum :	08.2018
Čís. zakázky :	29 / 17
AIP :	Ing. A. Jurica
Vypracoval :	Ing. arch. Petr Bokota, Ing. arch. Antonín Jurica
Stupeň :	Územní studie
Akce :	**Územní studie Stará Role** **Autorská zpráva**

29/17

A.1 Údaje o stavbě

A.1.1a Název stavby :

název stavby : **Územní studie Stará role na p.p.č. 1133/5**
stupeň : Územní studie - hrubopis

A.1.1b Místo stavby :
místo stavby : p.p.č.1168/5, 1168/6, 1120/3, 1153/1, 1153/2, 1133/5, k.ú. Stará Role
katastrální území : Stará Role [753858], Obec Karlovy Vary [554961]

A.1.1c Předmět dokumentace :
charakter stavby : územní studie
účel stavby : parametry využití, zástavba řešení lokality
stupeň PD ÚS
městský úřad : Karlovy Vary
stavební úřad : Karlovy Vary

A.1.2. Údaje o žadateli :

Resort Letná s.r.o.
Plzeňská 560/29, Smíchov
15000 Praha 5

A.1.3. Údaje o zpracovateli dokumentace a autorech řešení :

Jurica a.s.
Boží Dar 176, 362 62 Boží Dar
IČ : 263 84 795, DIČ : CZ26384795
Zapsán v Obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1136, č. výpisu 807/2007.
Ateliér : Staré náměstí 53, 363 01 Ostrov, tel. 353 844 402, 353 176 631
fax.: 353 176 638, e-mail : jurica@jurica.cz.
Statutární zástupce : Ing. **Anton Jurica** – statutární ředitel

Části PD zpracovali : Ing. Anton Jurica
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby č.: 12223

Ing .arch. Antonín Jurica
Ing. arch. Petr Bokota

A.2 Základní údaje

A.2.1 Výchozí podklady:

- požadavky od majitelů pozemků na jejich využití v souladu s určením ÚP Karlovy Vary - platný v době zpracování ÚS
- zadání územní studie z 08/2017 od pořizovatele ÚS MMKV ÚÚP
- přihlédnutí k parametrům návrhu nového ÚP v souladu s požadavky majitele využití
- aktuální průběhy sítí dle existence správců sítí - vyjádření o existenci sítí
- prohlídka lokality a pořízení fotodokumentace
- ortofotografie a veřejné mapové podklady

A.2.2 Cíle pořízení ÚS :

Předmětem řešení územní studie je :
- stanovit urbanistické členění ploch, jejich funkční využití, vzájemné uspořádání a vazby
- stanovit zásady řešení dopravy v lokalitě - napojení na dopravní síť a nové komunikace v území
- stanovit koncepci řešení technické infrastruktury v lokalitě a jejich vazby na stávající rozvody sítí
- stanovit regulační zásady a limitní hodnoty pro možnou budoucí výstavbu v lokalitě
- území bude řešit plochu pro bydlení venkovského typu v souladu s platnou plánovací dokumentací - Územním plánem města Karlovy Vary (dále ÚPmKV) území na p.p.č. 1133/5 řešit výstavbou rodinných domů a domova pro seniory.

A.3 Popis území

A.3.1 Popis vymezeného území :

Řešené území zahrnuje několik pozemků investora a jsou to p.p.č. 1133/5 (řešené uzemí a řešení zástavby) dále p.p.č. 1120/3, p.p.č. 1168/5 a 1168/6 a také p.p.č. 1153/1 a p.p.č. 1153/2 (vodní plocha).
Všechny tyto pozemky jsou v katastrálním území Stará Role. Pozemky je v současné době přístupné po polní cestě p.p.č. 1466/2, kdy tento pozemek je v majetku města Karlovy Vary a také lemuje jihozápadní hranici pozemku. Tento pozemek je v zájmovém území i z důvodu nově navržené přístupné komunikace do řešeného území.
Severní hranici řešeného území lemujou pozemky p.p.č. 1120/2 a 1168/1, které jsou v soukromém vlastnictví. Dále severní hranici lemuje pozemek p.p.č. 1168/8, který je v majetku České republiky.
Východní stranu zájmového území lemuje pozemek p.p.č. 1471/1, který je v majetku Karlovarského kraje a jedná se o silnici II/220 spojující Karlovy Vary - Nejdek.
Jižní hranice je lemována pozemkem p.p.č. 1133/7, který je v majetku Vodohospodářského sdružení obcí západních Čech. Dále je zde pozemek p.p.č. 1133/1, který je v majetku Karlovarského kraje, přes tento pozemek je navržen nový sjezd ze silnice II/220.
Součástí zájmového území je i několik pozemků na jižní straně, které jsou v zájmovém území z důvodu připojení na technickou infrastrukturu. Jedná se o pozemky p.p.č. 992/2, p.p.č. 980/1, p.p.č. 960, p.p.č. 980/7 a 980/8 a p.p.č. 980/13. Všechny tyto pozemky jsou v soukromém vlastnictví. Jedná se o připojení elektrického podzemního vedení do navržené lokality, které bude vedeno v souběhu s rozvody vodovodu. Splašková kanalizace bude připojena na pozemku p.p.č. 1139/1 a rozvody kanalizace povedou na p.p.č. 1466/1 oba tyto pozemky jsou v majetku města Karlovy Vary.

A.3.2 Charakteristika řešeného území :

tvar - plocha má nepravidelný tvar, který se z jižní úzké části rozširuje směrem na sever, pozemek je podlouhlý

zastavěnost - řešené území je nezastavěné s volnými plochami
- na jihu a severu pozemku jsou limity nezastavěnosti, celá zástavba je mezi těmito limity

zástavba - v těsné blízkosti není zástavba

infrastuktura - v místě pozemku vedou rozvody vodovodu (přeložka)
- chybi napojení na kanalizaci, VO, VN, NN
- po západním okraji pozemku vede rozvod plynu, na který se napojujeme

dopravní obslužnost - není vyřešena a je předmětem řešení (nově navržený sjezd do lokality a také obslužnost území)

- sjezd je plánovaný z ulice Závodu míru (silnice II/220) v místě napojení přes p.p.č. 1133/1

- jsou navržené i další možnosti vjezdu do lokality v polovině a na konci území z důvodu plánovaného obchavtu I/6, který je ve fázi studie a v současné době se neví jak bude vypadat skutečnost.

z východní strany je lokalita ohraničena zmiňovanou silnicí II/220 (jsou zde umístěny dvě možné varianty vjezdu do lokality

z jižní strany je lokalita ohraničena ulicí V Polích (plánované připojení a vybudování nového sjezdu z II/200 v současné době)

ze západní strany je lokalita ohraničena polemi a lesem

ze severní strany je lokalita loukami

A.3.3 Ochranná pásma :

- ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- poddolované území
- ochranné pásmo letišť s výškovým omezením výškových staveb
- ochranné pásmo chráněného ložiskového území
- hluková zóna kolem silnice II/220
- budoucí hluková zóna kolem obchvatu I/6
- stávající zeleň
- ochranné pásmo nadzemních a podzemních vodičů :
  na západní straně lokality vede plynovod STL a také podzemní rozvody NN
  na východní straně lokality vede vodovod a jeho ochranné pásmo (navržená přeložka)
- v dokumentu ÚPmKV je na severní hranici pozemku biokoridor, který je ale na hranici řešeného území

A.3.4 Stávající stavby a zeleň :

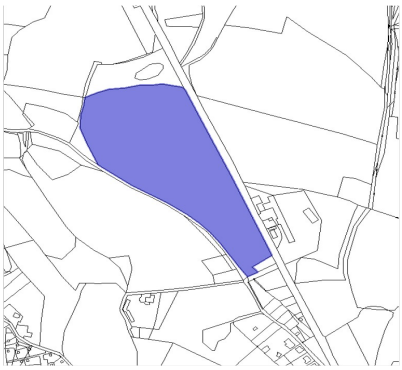
V lokalitě se nacházejí plochy nezastavěné
Okraje řešeného území jsou definovány celky vzrostlé zeleně, charakteru větších skupin stromů - charakteru i lesa podél severozápadního okraje pozemku. V rámci území na okrajových hranicích neoplocených ploch jsou skupiny vzrostlých stromů - náletová zeleň a keřových porostů různého stáří a kvalit.
Podél východní hranice u silnice II/220 je vzrostlá zeleň - alej stromů při cestě

A.4 Majetkoprávní vztahy

Stavba, stavební pozemek a pozemky stavbou dotčené :

Pozemek p.p.č. 1133/5 - určený ÚPmKV k zástavbě bydlení venkovského typu (Bv) - **řešené území**

Parcelní číslo:	1133/5
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1625
Výměra [m^2]:	61443
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastnické právo : Resort Letná s.r.o., Plzeňská 560/29, Smíchov, 15000 Praha 5
Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

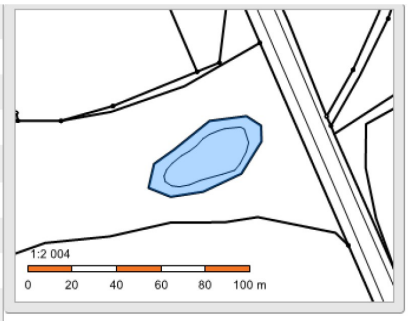
Pozemek p.p.č. 1153/1 určený ÚPmKV jako biokoridor - pozemek investora

Parcelní číslo:	1153/1
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1625
Výměra [m^2]:	8025
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Vlastnické právo : Resort Letná s.r.o., Plzeňská 560/29, Smíchov, 15000 Praha 5
Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 1153/2 určený ÚPmKV jako biokoridor - pozemek investora

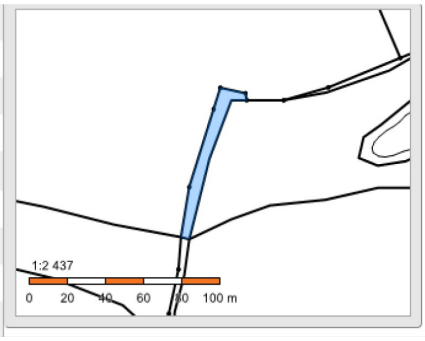
Parcelní číslo:	1153/2
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1625
Výměra [m^2]:	1104
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastnické právo : Resort Letná s.r.o., Plzeňská 560/29, Smíchov, 15000 Praha 5
Způsob ochrany nemovitosti : žádná

Pozemek p.p.č. 1168/6 určený ÚPmKV jako biokoridor - pozemek investora

Parcelní číslo:	1168/6
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1625
Výměra [m^2]:	539
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastnické právo : Resort Letná s.r.o., Plzeňská 560/29, Smíchov, 15000 Praha 5
Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

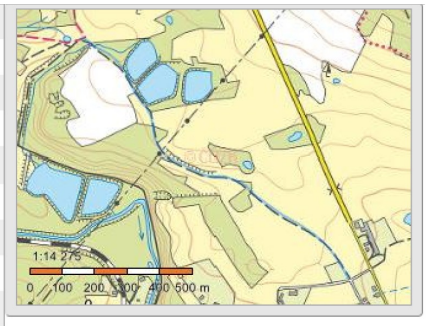
Pozemek p.p.č. 1120/3 určený ÚPmKV jako biokoridor - pozemek investora

Parcelní číslo:	1120/3
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1625
Výměra [m^2]:	1667
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastnické právo : Resort Letná s.r.o., Plzeňská 560/29, Smíchov, 15000 Praha 5
Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 1466/2 určený ÚPmKV jako zemědelsky využívané plochy
na pozemku má být obslužná komunikace pro řešené území

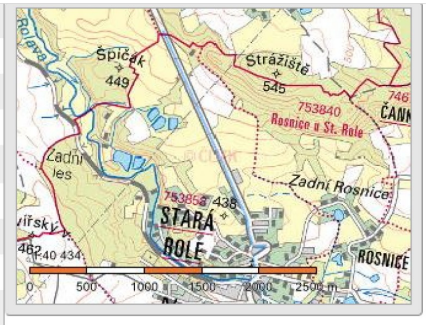
Parcelní číslo:	1466/2
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1
Výměra [m^2]:	5566
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastnické právo : Statutární město Karlovy Vary,
Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary
Způsob ochrany nemovitosti : žádná

Pozemek p.p.č. 1471/1 - určený ÚPmKV jako plocha dopravní - nově budovaný sjezd

Parcelní číslo:	1471/1
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	2055
Výměra [m^2]:	34841
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastnické právo : Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje : Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje,
příspěvková organizace, Chebská 282, 35601 Sokolov
Způsob ochrany nemovitosti : žádná

Pozemek p.p.č. 1133/7 - určený ÚPmKV jako plocha zeleně - nově budovaný sjezd

Parcelní číslo:	1133/7
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	218
Výměra [m^2]:	664
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Vlastnické právo : Vodohospodářské sdružení obcí západních Čech, Studentská 328/64, Doubí, 36007 Karlovy Vary

Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 1133/1 - určený ÚPmKV jako plocha zeleně - nově budovaný sjezd

Parcelní číslo:	1133/1
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	10002
Výměra [m^2]:	624
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

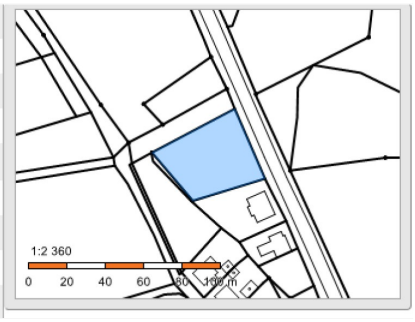
Vlastnické právo : Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 1142/1 - určený ÚPmKV jako plocha zeleně - nově budovaný sjezd

Parcelní číslo:	1142/1
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	10002
Výměra [m^2]:	1564
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastnické právo : Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 974 - určený ÚPmKV jako plochy zeleně a plochy dopravní
- na pozemku má být umístěn rozvod podzemního vedení VN pro připojení lokality

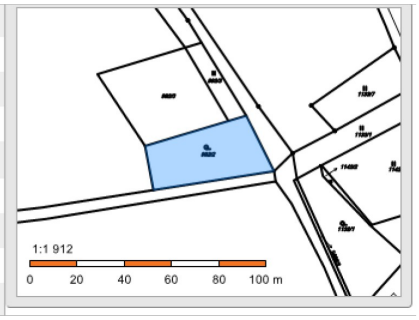
Parcelní číslo:	974
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1
Výměra [m^2]:	1570
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastnické právo : Statutární město Karlovy Vary
Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary

Způsob ochrany nemovitosti : žádná

Pozemek p.p.č. 992/2 - určený ÚPmKV jako plochy zeleně a plochy dopravní
- na pozemku má být umístěn rozvod podzemního vedení VN pro připojení lokality

Parcelní číslo:	992/2
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	5425
Výměra [m^2]:	1064
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

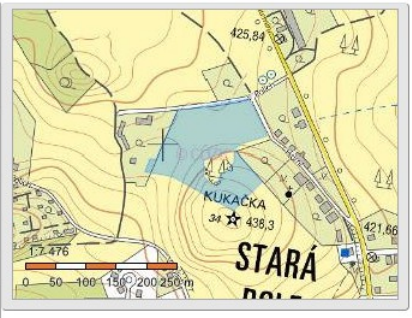


Vlastnické právo : Koblížek Petr, Gagarinova 502/17, Drahovice, 36001 Karlovy Vary
(rozdělení na 1/2) Šestáková Michaela, Gagarinova 502/17, Drahovice, 36001 Karlovy Vary

Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 980/1 - určený ÚPmKV jako zemědelsky využívané plochy, plochy zeleně a plochy dopravní
- na pozemku má být umístěn rozvod podzemního vedení VN pro připojení lokality

Parcelní číslo:	980/1
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	2031
Výměra [m^2]:	20152
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

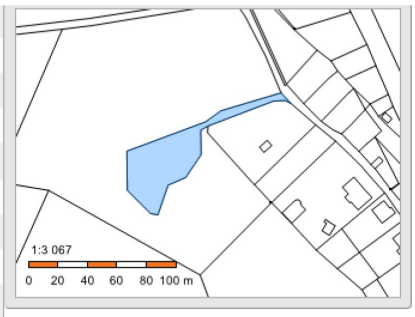


Vlastnické právo : SJM Stanka Jindřich Ing. a Stanková Ivana,
Stanka Jindřich Ing., Wolkerova 1511/6, 36001 Karlovy Vary
Stanková Ivana, Lesov 155, 36001 Sadov

Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 960 - určený ÚPmKV jako zemědelsky využívané plochy
- na pozemku má být umístěn rozvod podzemního vedení VN pro připojení lokality

Parcelní číslo:	960
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	2031
Výměra [m^2]:	2140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

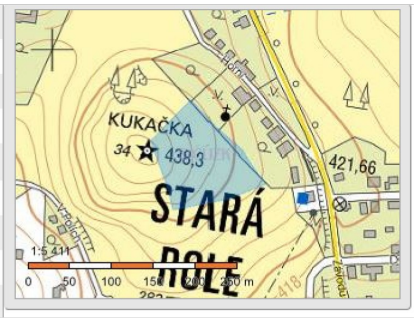


Vlastnické právo : SJM Stanka Jindřich Ing. a Stanková Ivana,
Stanka Jindřich Ing., Wolkerova 1511/6, 36001 Karlovy Vary
Stanková Ivana, Lesov 155, 36001 Sadov

Způsob ochrany nemovitosti : žádná

Pozemek p.p.č. 980/7 - určený ÚPmKV jako zemědelsky využívané plochy
- na pozemku má být umístěn rozvod podzemního vedení VN pro připojení lokality

Parcelní číslo:	980/7
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	446
Výměra [m^2]:	10141
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

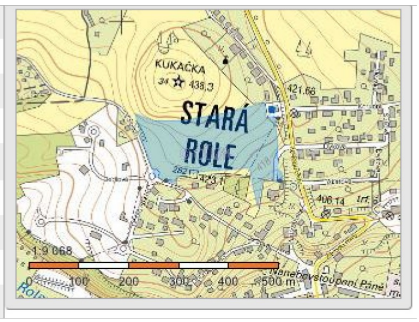


Vlastnické právo : Bláhová Vlasta, Jedlová 17/16, Stará Role, 36017 Karlovy Vary

Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 980/8 - určený ÚPmKV jako plochy zemědelsky využívané a smíšené městské plochy
- na pozemku má být umístěn rozvod podzemního vedení VN pro připojení lokality

Parcelní číslo:	980/8
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	446
Výměra [m^2]:	32331
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

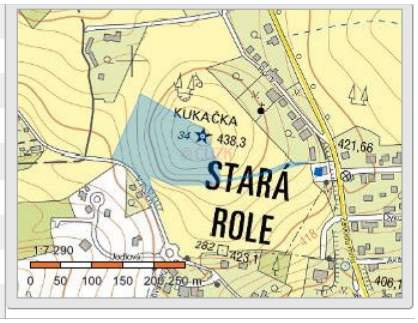


Vlastnické právo : Bláhová Vlasta, Jedlová 17/16, Stará Role, 36017 Karlovy Vary

Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

Pozemek p.p.č. 980/13 - určený ÚPmKV jako zemědelsky využívané plochy
- na pozemku má být umístěn rozvod podzemního vedení VN pro připojení lokality

Parcelní číslo:	980/13
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	2028
Výměra [m^2]:	17016
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastnické právo : Sedlecký kaolin a. s., č. p. 167, 36225 Božičany
Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

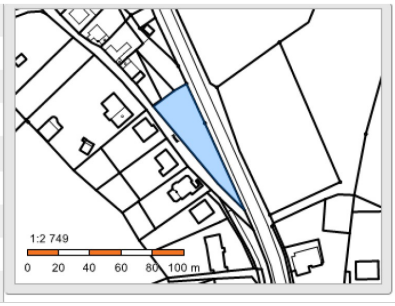
Pozemek p.p.č. 1466/1 - určený ÚPmKV jako plocha pro bydlení venkovského typu (jedná se o komunikaci)
- na pozemku má být umístěn rozvod splaškové kanalizace pro připojení lokality

Parcelní číslo:	1466/1
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1
Výměra [m^2]:	1523
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastnické právo : Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary
Způsob ochrany nemovitosti : žádná

Pozemek p.p.č. 1139/1 - určený ÚPmKV jako plocha pro bydlení venkovského typu (jedná se o komunikaci)
- na pozemku má být umístěn rozvod splaškové kanalizace pro připojení lokality

Parcelní číslo:	1139/1
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Stará Role [753858]
Číslo LV:	1
Výměra [m^2]:	1210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastnické právo : Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary
Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond

A.5 Urbanistický návrh

Studie je zpracována jako podklad pro další plánovací činnost.
Majitel pozemku p.p.č. 1133/5 (řešený pozemek zástavbou) ho chce v souladu s územním plánem využívat k účelům určeným ÚPmKV. Zpracovat územní studii je nutné, pořizovatelem je ze zákona Úřad územního plánování a stavební úřad v Karlových Varech, který pro zpracování ÚS určoval zadání na základě ÚPmKV, případně návrhu nového ÚP. Mahitel pozemku touto studií definuje svůj konkrétní požadavek na využití pozemků v plném souladu s probíhajícím procesem přechodu z původního ÚP na nový ÚP.

Z hlediska platného územního plánu je plocha tohoto pozemku p.p.č. 1133/5 předurčena jako rozvojová plocha pro bydlení venkovského typu.

Z hlediska nového územního plánu je většina plochy pozemku předurčena pro bydlení venkovského typu (Bv), ale jižní část zájmového pozemku je v koridoru pro nezastavěné území pro stavbu přeložky rychlostní silnice R6.

Z hlediska využití podle území se jedná o plochu :

1133/5 - trvalý travní porost, ochrana - zemědělský půdní fond
- pozemek investora v kterém je řešena zástavba
1153/1 - trvalý travní porost, ochrana - zemědělský půdní fond
- pozemek investora, zůstane stávající beze změn
1153/2 - vodní plocha, ochrana - žádná
- pozemek investora, zůstane stávající beze změn
1168/6 - trvalý travní porost, ochrana - zemědělský půdní fond
- pozemek investora, zůstane stávající beze změn
1120/3 - ostatní plocha, ochrana - zemědělský půdní fond
- pozemek investora, zůstane stávající beze změn

Z hlediska ohrožení povodní - lokalita se nenachází v povodňovém území.

Návrh využití :
Majitel navrhuje pozemek p.p.č. 1133/5 využít:

V souladu s územním plánem - Bydlení venkovského typu (Bv). V rámci řešené lokality jsou navrženy solitérní rodinné domy s užitkovými zahradami (celkem 27), dále je zde u silnice II/220 navržena lokalita řadových domů v dvou sestavách po 2 x 4 RD a 2 x 5 RD (celkem 18 RD). Majitel navrhuje zástavbu objektu (občasnské vybavení), která v této lokalitě chybí a to v severním okraji před hranicí biokoridoru je navržen solitérní domov důchodců (kapacita 200 lůžek).

Urbanistická koncepce je dána tvarem a stavem řešeného území a konfigurací terénu. Komunikační systém sleduje možnosti efektivního vedení, při umožnění a zachování přístupu k parcelám a nemovitostem. Návrh respektuje parcelaci, přístupnost pozemků. konfiguraci terénu a technické podmínky pro realizaci technické infrastruktury. Současně zohledňuje stávající trasy technické infrastruktury (popř. jejich přeložky) a dopravně se propojuje k stávající síti místní komunikace, včetně napojení na dopravní síť města KV. Hlavní napojení lokality se odehrává v místě křižovatky ulice Závodu míru a ulice V Polích. Toto napojení bude platné do doby než začne stavba obchvatu I/6. Poté máme v lokalitě vytypované dvě varianty dodatečných vjezdů do území. Jeden se nachází v polovině území a druhý na jeho konci u domova pro důchodce. V případě, že by se realizoval obchvat I/6 a byl vybudován jeden z možných sjezdů, tak se upraví v lokalitě i obytné zóny. V současné době není znám žádný bližší termín obchvatu a zda se bude vůbec realizovat. Varianty vjezdů do lokality jsou ale navrženy aby s touto situací počítali a lokalita se dala připojit i z jiného místa.

Účelem studie je i zajištění dopravní obslužnosti nově navržených RD a také nově navrženého domova pro důchodce. V současnosti se v dané lokalitě nachází jen na západní hranici obslužná polní cesta (p.p.č. 1466/2), která bude nahrazena novou obslužnou komunikací do lokality.

Navržený sjezd je situovaný do jihovýchodní lokality v ulici V Polích. Stávající komunikace, napojená na silnici II/220, bude v délce cca 64m rekonstruována, na šířku 6,0m a rovněž napojení na silnici II/220 bude rekonstruováno. Sjezd ze silnice II/220, bude proveden pruhem pro odbočení vlevo, viz. dopravní řešení. Dále je v dopravním řešení vyznačeno možní další připojení lokality v případě realizace obchvatu I/6.

Samotné komunikace obytné zóny budou dvě. Obě budou napojené chodníkovými přejezdy, na nově navrženou MOK. Chodníkové přejezdy budou celkem čtyři. Komunikace MOK i obytné zóny, jsou navrženy jako obousměrné. Dopravní prostor od parcely k parcele, je u prostřední komunikace 9,5m a u komunikace na pravé straně10m. V obytné zóně je komunikace proměnlivá, jeho minimální šířka je 3,5m, s rozšířením v křížení a výhybnách, na maximální šířku 5,5m, viz. dopravní řešení.

Návrhem jsou řešeny stávající problémy s připojením lokality a také zlepšení dopravní obslužnosti ulice V Polích a její připojení na ulici Závodu míru.

A.6 Souhrnný přehled navrhovaných kapacit

A.6.1.a Výpočet potřeby pitné vody:

Počet objektů :

18 řadových rodinných domů : plocha zastavění do 100 m2, 2 nadzemní podlaží a podkroví.
počet obyvatel : max. 4

27 samostatných rodinných domů : plocha zastavění do 180 m2, 2 nadzemní podlaží a podkroví.
počet obyvatel : max. 4

Domov pro důchodce :
Zastavěná plocha: 1604 m2
Počet lůžek: 200
Počet podlaží: 3

BILANCE POTŘEBY VODY

Průměrná denní a roční potřeba vody Qden a Qrok

obytný objekt :

potřeba vody	35 m3/osoba/rok
celkem 4x45 RD	180x35 = 6300 m3/rok

objekt domova pro důchodce :

potřeba vody	45 m3/osoba/rok
celkem	200x45 = 9000 m3/rok

CELKEM: Qrok =	15300 m3/rok
CELKEM: Qden =	41,92 m3/den

Maximální denní potřeba vody Qmaxden = Qp . kd

Qmaxden = 41,92 . 1,25 = 52,40 m3/den

Maximální hodinová potřeba vody Qmaxhod = Qmaxden . kh : 24

Qmaxhod = 52,40 . 1,9 : 24 = 4,15 m3/hod

Předpokládaný max. Průtok vody: (dle ČSN 75 5455)

Qmax s = cca 6,5 l/s (WC-190, V+SK-190, U-190, D-55, M,AP-55, ventil 0,2l/s-60, ventil 0,4l/s-50,)
Qpož = cca 50,0 l/s -ROZHODUJE
PŘEDPOKLÁDANÁ DIMENZE VODOVODU: DN100

Technické řešení

Předpokladá se vybudování páteřního vodovodu dimenze DN100. Vodovod bude zokruhovaný s možností uzavírání jednotlivých větví. Na vodovodu budou umístěny nadzemní hydranty DN80.

A.6.1.b Výpočet bilance splaškové odpadní vody :

Průměrné denní a roční množství splaškových odpadních vod (odpovídá potřebě vody)

CELKEM : Qrok = 15300 m3/rok
CELKEM : Qden = 41,92 m3/rok

Max. hodinový průtok:

Qh = Qmaxden/24*3,5 (součinitel nerovnoměrnosti dle ČSN 75 6101)
Qh = 52,40/24*3,5 = 0,65 m3/hod x 2 = **1,30 m3/hod**

Výpočtový průtok: (dle ČSN EN 12056-2)

Qww = cca **15,0 l/s**
PŘEDPOKLÁDANÁ DIMENZE HLAVNÍ STOKY: DN250

Technické řešení

Předpokládá se vybudování páteřního stokové dimenze DN250.

A.6.1.c Výpočet bilance děšťových odpadní vody :

Množství odpadních dešťových vod - zpevněné plochy veřejné

Zpevněné odváděné plochy:	
Hlavní komunikace – živičný povrch a zámková dlažba	5822,0 m2
Parking veřejný – živičný povrch a zámková dlažba	1937,0 m2
Celkem zpevněné plochy	7860,0 m2
Součinitel odtoku (živice a zámková dlažba – průměrně)	0,8
Intenzita směrodatného deště s dobou trvání 15 min o per. p = 0,5,	139 l/s/ha
Návrhový odtok z území : (7860) x 0,8 x 0,0139 =	87,40 l/s

Množství odpad. dešťových vod: rodinné domy (střechy a zpěvněné plochy)

Vjezdy na jednotlivé pozemky – zámková dlažba ložená do písku	1357,0 m2
Střechy jednotlivých RD – plochá i šikmá střecha	7360,0 m2
Součinitel odtoku (průměrně)	0,9
Intenzita směrodatného deště s dobou trvání 15 min o per. p = 0,5,	139 l/s/ha
Návrhový odtok z území : (8717) x 0,9 x 0,0139 =	109,0 l/s

Na jednotlivých pozemkových parcelách budou realizovány akumulační nádrže na dešťovou vodu o objemu min 2,0 m3. Přepad z těchto nádrží bude odveden do vsaku o celkovém objemu 2,0 m3 (kamenivo 63 - 125,0 mm). Při mezerovitosti 50 % bude volný objem 1,0 m3. To znamená, že při prázdné akumulační nádrži bude prakticky celý objem patnácti minutového deště akumulován. V případě větších dešťů, nebo déle trvajících, které však mají daleko menší intenzitu, nebo při nevyčerpané akumulaci, bude část vod odtékat do kanalizace. Pro další výpočet předpokládáme, že cca 50% dešťů bude akumulováno a zasakováno na jednotlivých pozemcích a 50 % bude ze vsaků, které budou napojeny na dešťovou kanalizaci přepadem odtékat do kanalizace. Hydrogeologické vlastnosti podloží nejsou známy.

Návrhový odtok z území po zadržení: 54,5 l/s

Množství odpad. dešťových vod: domov pro důchodce (střecha)

Střecha – plochá	1604,0 m2
Součinitel odtoku (průměrně)	0,9
Intenzita směrodatného deště s dobou trvání 15 min o per. p = 0,5,	139 l/s/ha
Návrhový odtok z území : (1604) x 0,9 x 0,0139 =	20,0 l/s

Množství odpad. dešťových vod: stávající stav

Plocha pozemkové parcely	63 762,0 m2
Součinitel odtoku:	0,19
Intenzita směrodatného deště s dobou trvání 15 min o periodicitě p = 1,	139 l/s/ha.
Odtok z pozemkových parcel 63762 x 0,0139 x 0,19 =	168,4 l/s
Celkový objem 15-ti minutové srážky:	152 m3

Návrh retence

Odtok z pozemkových parcel – STÁVAJÍCÍ STAV	168,4 l/s
Odtok z pozemkových parcel – NAVRŽENÝ STAV:	
Návrhový odtok z území - zeleň: (46 938) x 0,19 x 0,0139 =	123,9 l/s
Návrhový odtok z území – upravené plochy:	161,9 l/s
CELKEM:	285,86 l/s
Celkový objem 15-ti minutové srážky – STÁVAJÍCÍ STAV:	152 m3
Celkový objem 15-ti minutové srážky – NAVRŽENÝ STAV:	257 m3
ROZDÍL – OBJEM RETENČNÍ NÁDRŽE:	105 m3

Před napojením do vodoteče nebo strouhy v terénu bude navržena retenční nádrž s kapacitním odtokem na cca 168 l/s tj. např. potrubí DN 300 ve sklonu 2,0% v délce cca 10,0m.

A.6.1.d Výpočet bilance potřeby plynu :

Tepelné ztráty objektů

Předpokládaná max. tepelná ztráta samostatně stojícího RD:	Q1 = 14 kW
Plynový kombinovaný kotel o výkonu 20kW	2,40 m3/hod ZP
Předpokládaná max. tepelná ztráta řadového domu:	Q1 = 7 kW
Plynový kombinovaný kotel o výkonu 14kW	1,60 m3/hod ZP
Předpokládaná max. tepelná ztráta penzionu:	Q1 = 120 kW
Plynová kotelna o výkonu 200 kW	25,0 m3/hod ZP
Plynové spotřebiče kuchyně o výkonu 80 kW	10,0 m3/hod ZP

Výpočet bilance potřeby plynu

Max. potřeba zemního plynu (součet všech připojených spotřebičů):
Vmax = 27 x 2,4 + 18 x 1,6 + 25 + 10 = 128,60 m3/hod ZP

Redukovaná spotřeba zemního plynu (dle TPG G 704 01):
Vr = V1*K1 + V3*K3 = 10* 0,5 + 118,2*0,6698 = 5+79,2 = cca 84,2 m3/hod ZP

Technické řešení

Předpokládá se vybudování páteřního STL plynovodu dimenze DN50. Plynovod bude zokruhovaný s možností uzavírání jednotlivých větví.

A.6.1.e Výpočet bilance potřeby elektrické energie :

Bilance elektrická energie – RODINNÉ DOMY

K vaření a pečení bude použito elektrického sporáku a trouby.
K vytápění a ohřevu TV bude sloužit plynový kotel.

46x Rodinný dům: **10 kW** x 45 =	450 kW
Soudobost pro 45 ks RD - βs :	**0,31**
Soudobý příkon - Ps :	**139,5 kW**

Elektrická energie – Domov pro důchodce (200 lůžek)

Kuchyňská technologie bude zajištěna kombinací plynu a el. energie. K vytápění a ohřevu TV bude sloužit plynový kotel.

Technologie a kuchyň	120,0 kW
Osvětlení	**20,0 kW**
Výtahy	25,0 kW
Ostatní	25,0 kW
Celkem - instalovaný příkon - Pi :	190,0 kW
Soudobost - βs :	0,7
Soudobý příkon - Ps :	**133,0 kW**

Elektrická energie – VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ: 4 kW

Elektrická energie – CELKOVÁ BILANCE:

Předpokládaný celkový soudobý příkon ZTV: Ppztv =	**~291 kW**
Předpokládaná roční spotřeba el. energie za rok:	**~565 MWh**

Rozvody sítě NN

Zásady technického řešení
Zásobování elektrickou energií bude provedeno z distribučního vedení VN kabelovou přípojkou VN ukončenou v odběratelské kioskové transformační stanice VN/NN umístěné na oddělené části pozemku p.p.č. 1133/5. Přípojky z TS budou provedeny kabely NN uloženými v zemi.

1.1 Kabelová přípojka VN
Kabelová přípojka VN bude provedena z nového opěrného bodu č.20 na stávajícím stožáru. Bude vybudováno nové smyčkové souběžné kabelové vedení VN, 2x3x1x120 AXEKVCE v délce cca 500 m směrem k p.p.č. 1133/5. Výkopy budou prováděny s ohledem na blízkost inženýrských sítí a dopravy. Uzemnění - bude provedeno v kabelové trase zemnícím drátem FeZN do pomocného výkopu pod kabelové lože. Kabelové vedení povede souběžně s rozvody vodovu, musí být dodrženo ochrané pásmo obou rozvodů.

1.2 Transformační stanice VN/NN
Technologie spínací stanice bude řešena se samostatným měřením. Součástí technologie bude i zdroj nízkého napětí. Nová kiosková stanice bude osazena 2 x transformátorem 1 x 630kVA, přístupná z čelních a bočních stran. Bude osazena rozvaděčem VN, KKT, 2+1,+1x prostorová rezerva pole. Dále bude osazena strojem 400kVA, 22/0,4kV. Osazení rozvaděčem NN s pojistkovými odpínači 400A pro 8 x vývody, 8 vyzbrojeno, 2 x prostorová rezerva.
Uzemnění - bude společné pro stranu VN i NN. Vnitřní uzemnění bude provedeno po obvodu místnosti transformační stanice zemnícím páskem FeZn 30x4mm. Vnější uzemnění transformační stanice bude provedeno ekvipotencionálními okruhy okolo transformační stanice a položením uzemnění ve výkopu kabelu VN.

1.3 Kabely NN
Kabelová přípojka bude provedena kabely AYKY-J 3 x 240+120 a AYKY-J 3x120+70 přes kabelové skříně SR a SS v délce trasy dle umístění jednotlivých objektů. Kabely budou uloženy do pískového lože se zákrytem z PVC krytek a překrytím výstražnou fólií. Kabely budou uloženy v souladu s normou ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Ochranná pásma
Na místě stavby je nutno respektovat ochranná pásma stávajících i nových podzemních a nadzemních objektů. Stávající ochranná pásma - ochranné pásmo stávajícíhé nadzemního vedení není v řešené lokalitě, ale nachází se v řešeném území (připojovací bod). Toto ochranné pásmo bude dotčeno stavbou kabelové přípojky VN.
Ochranné pásmo stávajícího podzemního vedení do 1KV činí 1,0m po obou strannách od vnějšího pláště krajního kabelu (jedná se o kabel v polní cestě na p.p.č. 1466/2). Toto ochranné pásmo bude stavbou dotčeno.

2.2. Nově vznikající ochranná pásma - dle zákona 458/2000 Sb. (energetický zákon) na místě stavby vzniknou v důsledku výstavby elektrického zařízení některá nová ochranná pásma.
Ochranné pásmo podzemního vedení VN - dle §46, odstavce 5) zákona 458/2000 Sb. je určeno ochranné pásmo 1,0m po obou stranách od krajního vedení kabelu VN. Stavbou vznikne ochranné pásmo v šíři 2,1m.
Ochranné pásmo podzemního vedení NN - dle §46, odstavce 5) zákona 458/2000 Sb. je určeno ochranné pásmo 1,0m po obou stranách od krajního vedení kabelu VN. Stavbou vznikne ochranné pásmo v šíři 2,1m.

2.3 Ochranné pásmo kompaktní stanice - dle §46, odstavce 5) zákona 458/2000 Sb. je určeno ochranné pásmo 2,0m od vnějšího pláště kompaktní stanice. Stavbou transformační stanice nebude dotčeno ochranných pásem podzemních ani nadzemních zařízení inženýrských sítí.
Zdůvodnění navrženého řešení stavby z hlediska obecných požadavků na výstavbu
Navržené řešení a použité stavební celky jsou v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu
Mechanická odolnost a stabilita je dána zárukou výrobce, který zařízení transformační stanice dodává jako celek.
Dále je řešena požární bezpečnost stavby, ochrana zdraví a životní prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost při užívání a úspora energie.

Zásady zajištění
Kompaktní transformační stanice bude mít jeden požární úsek. Transformační stanice je typové uzavřené zařízení umístěné ve venkovním prostoru. Délka nechráněné únikové cesty je bez průkazu vyhovující. Požárně nebezpečný prostor spínací stanice nepřesahuje hranici stavebního pozemku. Z hlediska norem požární ochrany je situování objektu vyhovující.

A.6.1.f Rozvody SLP :
V lokalitě se počítá se zavedením nového telekomunikačního vedení (telefoní linky).
Napojovací bod je na rozbočení ulic Horní a V Polích. Místo stávající rozdělovací spojky by zde byl osazen nový síťový rozvaděč jako primární kapacita pro nově budovanou větev sítě.

A.7 Vazby na okolní výstavbu a související investice

Řešené území je nezastavěná lokalita na konci města Karlovy Vary - Stará role. Při výjezdu z města směrem na Nejdek. Na jižním okraji řešené lokality se nachází konec zástavby. Na jihovýchodní hranici pozemku za silnicí II/220 se nachází zástavba s několika RD a také sklady.

Likvidace dešťových vod v lokalitě je nově navržena pomocí plošné dešťové kanalizace v nově zastavěném území, která ústí do retenční a vsakovací nádrže. Na jednotlivých pozemkových parcelách budou realizovány akumulační nádrže na dešťovou vodu o objemu min 2,0 m3. Přepad z těchto nádrží bude odveden do vsaku o celkovém objemu 2,0 m3 (kamenivo 63 - 125,0 mm). Předpokládáme, že cca 50% dešťů bude akumulováno a zasakováno na jednotlivých pozemcích a 50 % bude ze vsaků, které budou napojeny na dešťovou kanalizaci přepadem odtékat do kanalizace. Hydrogeologické vlastnosti podloží nejsou známy.

Zásobování el. energií je řešeno rozvodem podzemním vedením s napojením na trafostanici v místě příjezdu do nově navržené lokality. Trafostanice bude nově vybudována. Dané území není připojené na distribuční síť, připojení je předměten návrhu. V majetku ČEZ Distribude a.s. se v blízkosti uvedeného zájmového území nachází energetické nadzemní vedení VN (i s ochranným pásmem) z kterého je navrženo nové připojení. Na hranici lokality vede rozvod NN (i s ochranným pásmem) do plynárenského zařízení severně od lokality při silnici II/220.
Energetické zařízení je chráněno ochranným pásmem podle §46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změne některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Systém centrálního rozvodu pitné vody v území není v současné době řešen. Na řešené lokalitě vedou dva rozvody pitné vody a to zásobovací řád O300 VDJ Klinge - HTP Stará role s ochranným pásmem 1,5 m od líce potrubí. Dále se zde nacháyí royvod pitné vodz O600 s ochranným pásmem 2,5 m od líce potrubí. Oba tyto rozvody nám zasahují do nově vytvořené zástavby a proto je předmětem návrhu jejich přeložka. Napojení na vodovodní řád bude v místě rozbočení ulic V Polích a ulici Horní.

V současné době není v lokalitě vedeno telekomunikační podzemní vedení a dá se předpokládat pouze vzdušné. Podzemní rozvod vede v ulici V Polích a Horní, kde v jejich rozbočení je možné vytvořit přípojné místo. Správce sítě Cetin, nám sdělil akorát připomínky, že vzhledem ke vzdálenosti lokality od nejbližší technologie pro poskytování datového připojení RVDSLAM cca 1 km nelze zajistit minimální požadovanou rychlost internetového připojení podle vládního programu „Digitální Česko“ a tudíž je případná investiční akce pevné kabelizace v rámci naší společnosti s největší pravděpodobností neschválitelná s tím, že tlk. služby v předepsané rychlosti je možné zajistit prostřednictvím mobilní datové sítě LTE. Investor plánuje tedy ponechat pokrytí lokality mobilní datovou sítí.

V rámci kultivace prostředí je doporučen prořez náletové zeleně v prostoru zájmového pozemku a jeho okrajích.

Celá oblast se nachází v poddolovaném území.

A.8 Doprava

Účelem studie je zajištění dopravní obslužnosti pro 45 navržených rodinných domů (kombinace solitérních RD a řadových RD) a pro jeden domov pro důchodce.
V současném území neexistuje obslužná komunikace a pouze z ulice V Polích vede polní cesta na p.p.č. 1466/2.

Sjezd je situovaný do jihovýchodní lokality v ulici V Polích. Stávající komunikace, napojená na silnici II/220, bude v délce cca 64m rekonstruována, na šířku 6,0m a rovněž napojení na silnici II/220 bude rekonstruováno. Sjezd ze silnice II/220, bude proveden pruhem pro odbočení vlevo, viz. dopravní řešení. Další stávající křižovatka, v místech 65m od napojení na II/220 v ulici V Polích bude rovněž rekonstruována a z křižovatky tvaru T na křižovatku se čtyřmi směry. Hlavní pozemní komunikace s předností v jízdě bude vytvořena ve směru k lokalitě výstavby. Od křižovatky po pravé straně ve směru k lokalitě bude navržen chodník šířky 2,0m. Celková délka komunikace MOK od druhé křižovatky směrem k lokalitě, s jednostranným chodníkem po pravé straně, bude 550m. Komunikace obytné zóny budou dvě. Délka prostřední komunikace OZ ve směru jih sever je 180m a délka komunikace na pravé straně 310m. Obě budou napojené chodníkovými přejezdy na nově navrženou MOK. Chodníkové přejezdy budou celkem čtyři. Komunikace MOK i obytné zóny jsou navrženy jako obousměrné. Dopravní prostor od parcely k parcele je u prostřední komunikace 9,5m a u komunikace na pravé straně10m. V obytné zóně je komunikace proměnlivá jeho minimální šířka je 3,5m s rozšířením v kříženích a výhybnách na maximální šířku 5,5m, viz. dopravní řešení. Toto řešení napojení bude platné do doby než začne stavba obchvatu I/6. Poté máme v lokalitě vytypované dvě varianty dodatečných vjezdů do území. Jeden se nachází v polovině území a druhý na jeho konci u domova pro důchodce. V případě, že by se realizoval obchvat I/6 a byl vybudován jeden z možných sjezdů, tak se upraví v lokalitě i obytné zóny. V současné době není znám žádný bližší termín obchvatu a zda se bude vůbec realizovat. Varianty vjezdů do lokality jsou ale navrženy aby s touto situací počítali a lokalita se dala připojit i z jiného místa. Nové vjezdy do území budou řešeny stejným způsobem jako navržený vjezd do lokality z ulice V Polích.

A.8.1 Pěší komunikace :

V obytné zóně je navržen chodník kolem všech komunikací v šířce 2,0m.
Po pravé straně příjezdové komunikace z ulice V Polích bude chodník š. 2,0m po pravé straně ve směru k lokalitě.

A.8.2 Doprava v klidu :

Doprava v klidu v obytné zóně je řešena vybudováním podélných parkovacích stání a sjezdy na jednotlivé parcely jsou ve studii řešeny pouze ukázkově a v dalším stupni PD budou dopracovány v celé délce. Minimální rozměry sjezdů budou šířky 5m a hloubky 5,5m a umožní tak stání dvou automobilů vedle sebe (5m). Společné sjezdy budou 10 x 5,5m.
Doprava v klidu na místní komunikace je řešena vybudováním cca 55 míst u pensionu, z toho 40 kolmých stání podél místní komunikace a 15 vedle pensionu, rovněž jako kolmých stání. Celá lokalita bude opatřena novým veřejným osvětlením. Odvodnění komunikace obytné zóny bude provedeno podélným a příčným sklonem na odvodňovací prvky, rozmístění v dalším stupni PD.
V případě změny vjezdu do lokality se drobně upraví i řešení dopravy v klidu.

A.8.3 Parkovací stání návrh :

Pension	200 lůžek, počet účelových jednotek na jedno stání bráno 3.
Po	- parkovací stání
Oo	- Odstavná stání
Ka - 1,25	(1:2,0…stupeň automobilizace)
Kp - 1,0	(obce do 5 000 obyvatel)

N= Oo.Ka + Po.ka.kp
N= 200/5.1,25 + 0.1,25.0,8
N= 40 .1,25 + 0
N= 50

A.9 Technická infrastruktura

A9.1 Zásobování vodou

Řešené území není v současné době připojené. Přes pozemek p.p.č. 1133/5 vedou pouze dva podzemní rozvody vodovodu O300 a O600 s ochrannými pásmy.

A9.1.a Návrh řešení

Předpokládá se vybudování páteřního vodovodu dimenze DN100. Vodovod bude zokruhovaný s možností uzavírání jednotlivých větví. Na vodovodu budou umístěny nadzemní hydranty DN80. Dále budou provedeny přeložky rozvodů vodovodu dle výkresu technické infrastruktury.

A9.1.b Výpočet potřeby pitné vody

Počet objektů :

18 řadových rodinných domů : plocha zastavění do 100 m2, 2 nadzemní podlaží a podkroví.
počet obyvatel : max. 4

27 samostatných rodinných domů : plocha zastavění do 180 m2, 2 nadzemní podlaží a podkroví.
počet obyvatel : max. 4

Domov pro důchodce :
Zastavěná plocha: 1604 m2
Počet lůžek: 200
Počet podlaží: 3

BILANCE POTŘEBY VODY

Průměrná denní a roční potřeba vody Qden a Qrok

obytný objekt :

potřeba vody	35 m3/osoba/rok
celkem 4x45 RD	180x35 = 6300 m3/rok

objekt domova pro důchodce :

potřeba vody	45 m3/osoba/rok
celkem	200x45 = 9000 m3/rok

CELKEM: Qrok =	15300 m3/rok
CELKEM: Qden =	41,92 m3/den

Maximální denní potřeba vody Qmaxden = Qp . kd

Qmaxden = 41,92 . 1,25 = 52,40 m3/den

Maximální hodinová potřeba vody Qmaxhod = Qmaxden . kh : 24

Qmaxhod = 52,40 . 1,9 : 24 = 4,15 m3/hod

Předpokládaný max. Průtok vody: (dle ČSN 75 5455)

Qmax s = cca 6,5 l/s (WC-190, V+SK-190, U-190, D-55, M,AP-55, ventil 0,2l/s-60, ventil 0,4l/s-50,)
Qpož = cca 50,0 l/s -ROZHODUJE
PŘEDPOKLÁDANÁ DIMENZE VODOVODU: DN100

A.9.2 Odkanalizování

V lokalitě není žádná kanalizace. Splašková kanalizace bude vedena novou přípojkou až na pozemek p.p.č. 1139/1, kde je možné umístit přípojný bod na kanalizační řád. Navržené řády v nově navržené lokalitě jsou vedeny po veřejně přístupných pozemcích mimo oplocení (v obslužné komunikaci). Pro odkanalizování je navržena gravitační kanalizace, kdy každý objekt bude napojen na kanalizační řád.

Likvidace dešťových vod bude nově řešena v celém nově navrženém území se zástavbou a novými obslužnými komunikacemi. Na pozemku ivestora p.p.č. 1133/5 bude navržena retenční nádrž s kapacitní odtokem na cca 168 l/s tj. např. potrubí DN 300 ve sklonu 2,0% v délce cca

10,0m. Retenční nádrž je navržena před napojením do vodoteče nebo strouhy v terénu. Na jednotlivých pozemkových parcelách budou realizovány akumulační nádrže na dešťovou vodu o objemu min 2,0 m3. Přepad z těchto nádrží bude odveden do vsaku o celkovém objemu 2,0 m3 (kamenivo 63 - 125,0 mm). Při návrhu jsme předpokládali, že cca 50% dešťů bude akumulováno a zasakováno na jednotlivých pozemcích a 50 % bude ze vsaků, které budou napojeny na dešťovou kanalizaci přepadem odtékat do kanalizace. Hydrogeologické vlastnosti podloží nejsou známy.

A.9.2.a Splaškové vody
Rozvod splaškové vody není v lokalitě rozveden a je předmětem návrhu. Rozvody navržené kanalizace budou gravitační a přes novou přípojku půjdou do kanalizačního řádu na p.p.č. 1139/1.

Výpočet bilance splaškové kanalizace
Průměrné denní a roční množství splaškových odpadních vod (odpovídá potřebě vody)
CELKEM : Qrok = 15300 m3/rok
CELKEM : Qden = 41,92 m3/rok

Max. hodinový průtok:
Qh = Qmaxden/24*3,5 (součinitel nerovnoměrnosti dle ČSN 75 6101)
Qh = 52,40/24*3,5 = 0,65 m3/hod x 2 = **1,30 m3/hod**

Výpočtový průtok: (dle ČSN EN 12056-2)
Qww = cca **15,0 l/s**
PŘEDPOKLÁDANÁ DIMENZE HLAVNÍ STOKY: DN250

Návrh kanalizace se předpokladá vybudováním páteřní stokové dimenze DN250. Podružné větve by byly navrženy dle jednotlivých potřeb v dalších projektových fázích.

A.9.2.b Dešťové vody
Likvidace dešťových vod bude nově řešena v celém nově navrženém území se zástavbou a novými obslužnými komunikacemi. Na pozemku ivestora p.p.č. 1133/5 bude navržena retenční nádrž s kapacitní odtokem na cca 168 l/s tj. např. potrubí DN 300 ve sklonu 2,0% v délce cca 10,0m. Retenční nádrž je navržena před napojením do vodoteče nebo strouhy v terénu. Na jednotlivých pozemkových parcelách budou realizovány akumulační nádrže na dešťovou vodu o objemu min 2,0 m3. Přepad z těchto nádrží bude odveden do vsaku o celkovém objemu 2,0 m3 (kamenivo 63 - 125,0 mm). Při návrhu jsme předpokládali, že cca 50% dešťů bude akumulováno a zasakováno na jednotlivých pozemcích a 50 % bude ze vsaků, které budou napojeny na dešťovou kanalizaci přepadem odtékat do kanalizace. Hydrogeologické vlastnosti podloží nejsou známy.

A9.3 Elektro - silnoproud

A.9.3.a Rozvody sítě NN
Rozvody NN jsou řešeny kabely AYKY-J 3 x 240+120 a AYKY-J 3x120+70 přes kabelové skříně SR a SS v délce trasy dle umístění jednotlivých objektů.
Ochrana před úrazem el. proudem (dle ČSN 33 2000-4-41) : samočinným odpojením od zdroje.
Stupeň důležitosti dodávky el. energie : III.
Energetická bilance je zpracována na základě předpokladu řešení výstavby RD, domova pro důchodce a také VO.

A.9.3.b Připojení do rozvodného systému
Napojení na stávající rozvody VN mimo lokalitu a vybudování nové trafostanice z které budou vyvedeny kabelové vývody a budou zasmyčkovány do přípojkových skříníosazených u jednotlivých pozemků.

A.9.3.c bilance elektrické energie

Bilance elektrická energie – RODINNÉ DOMY

K vaření a pečení bude použito elektrického sporáku a trouby.
K vytápění a ohřevu TV bude sloužit plynový kotel.

51x Rodinný dům: **10 kW** x 45 =	450 kW
Soudobost pro 52 ks RD - βs :	**0,31**
Soudobý příkon - Ps :	**139,5 kW**

Elektrická energie – Domov pro důchodce (200 lůžek)

Kuchyňská technologie bude zajištěna kombinací plynu a el. energie. K vytápění a ohřevu TV bude sloužit plynový kotel.

Technologie a kuchyň	120,0 kW
Osvětlení	**20,0 kW**
Výtahy	25,0 kW
Ostatní	25,0 kW
Celkem - instalovaný příkon - Pi :	190,0 kW
Soudobost - βs :	0,7
Soudobý příkon - Ps :	**133,0 kW**

Elektrická energie – CELKOVÁ BILANCE:

Předpokládaný celkový soudobý příkon ZTV: Ppztv =	~291 kW
Předpokládaná roční spotřeba el. energie za rok:	~565 MWh
Kapacita transformační stanice	400 kVA

A.9.3.d Veřejné osvětlení

V nově navržené lokalitě bude navržené nové veřejné osvetlění, které bude ovětlovat hlavní komunikační trasy.

Elektrická energie – VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ: 4 kW

A.9.4 Rozvody SLP

V současné době není v lokalitě vedeno telekomunikační podzemní vedení a dá se předpokládat pouze vzdušné. Investor plánuje ponechat pokrytí lokality mobilní datovou sítí.

A.9.5 Zásobování teplem

V lokalitě není k dispozici vedení CZT. Na hranici pozemku vede rozvod plynu a měl by být primárním zdroem pro zajištění vytápění objektů.

A.10 Úpravy ploch - veřejná zeleň

V lokalitě bude proveden podrobný průzkum zdraví a stavu stávající zeleně na předmětném pozemku a ostatních pozemcích investora (severozápadní hranice). Dle výsledků bude následně postupováno formou kácení, zdravotního řezu či ponechání beze změn, v nejbližším okolí bude provedeno prokácení náletové zeleně.
V místě terenních či stavebních prací souvisejících s přípravou infrastruktury či komunikací bude provedeno založení nových výsadeb travních ploch či drobných keřů, dle konkrétních prostorových možností. Severozápadní okraj pozemku s biokoridory bude ponechán po zdravotní prohlídce svému přírodnímu rozvoji. Na východní hranici pozemku u silnice II/220 je alej vzrostlých stromů, které budou také zkontrolovány a pokud budou v dobrém stavu a nebudou překážet přeložce vodovodu nebo protihlukové stěně, tak budou ponechány. Cílem je vytvoření přírodní a přirozené krajiny, zvláště v návaznosti na biokoridory a shluky stromů. Vzhledem k funkci území k bydlení a také k situování pozemku na okraj města je cílem aby lokality měla co nejvíce přírodní kultivovaný ráz a tvořila přechod k lesním porostům a biokoridorům. Založení výsadeb na plochách bude provedeno běžnou technologií a pro výsadbu bude použit rostlinný materiál domací provenience. Vzrostlá zeleň může být realizována pouze mimo trasy technické infrastruktury.

A.11 Péče o životní prostředí

Po dobu stavby dojde ke zhoršení životního prostředí v okolním prostoru, zejména pro obyvatele objektů v jižní části zájmového území. Vzhledem k délce doby výstavby a předpokládané etapizaci staveb bude nutno toto období zhoršených podmínek eliminovat organizací prací a dalšími technickými opatřeními.
Vlastní provoz území po dokončení bude mít pozitivní vliv na životní prostředí i na okolní zástavbu.
Výstavba infrastruktury a komunikací bude mít vliv na životní prostředí spíše neutrální až pozitivní vliv.

A.12 Likvidace odpadů

Tuhý domovní odpad produkovaný objekty bude likvidován způsobem v místě obvyklém - svozem TKO na určenou skládku, zajišťováným obcím. Centrální umístění odpadového hospodářství je řešeno v části u domova pro důchodce s možností zájezdu a otočení svozového vozu TKO a tříděného odpadu. Tříděný odpad bude také v jižní části u trafostanice při příjezdu do lokality.
Odpady biologického rázu (tráva, listí, atd...) je povinností majitelů likvidovat kompostováním čí skládkováním na svých pozemcích, tak aby neohrožovali životní prostředí a okolní pozemky nebo likvidaci odbornou firmou.
Tekuté odpady jsou řešeny v části A.9.2 odkanalizování území.

A.13 Stanovení nových ochranných pásem

Nová ochranná pásma se nestanovují.
Po realizaci jednotlivých sítí infrastruktury budou stanovena ochranná pásma dle skutečně zrealizovaných částí. Stanovení dalších nových ochranných pásem se nepředpokládá.

A.14 Veřejně prospěšné stavby, VPO a asanace

Pro vymezené VPS a VPO vzniká předkupní právo pro obec a dále pro kraj a stát /§ 101 stavebního zákona /.

A.14.1 Plochy pro veřejně prospěšné stavby
- Dopravní a liniové stavby
1 výstavba pěších komunikací, chodníků a zpevněných ploch
2 výstavba místních obslužných, dopravně zklidněných komunikací a parkovacích ploch

- Technická infrastruktura
3 výstavba kanalizace
4 výstavba vodovodu
5 výstavba VO, silnoproudých a slaboproudých rozvodů
6 výstavba retenčních nádrží a vedení drobných vodotečí

A.14.2 Plochy pro veřejně prospěšná opatření
- Zeleň + rekultivace
7 kultvace stávající zeleně a nová výsadba - zeleň veřejná
8 výstavba herních ploch

A.14.3 Asanace
- Technická infrastruktura
9 přeložky stávajících vedení viz. výkres technické infrastruktury

A.15 Ochrana ZPF a PUPFL

K odnětí ze ZPF či PUPFL budou určeny plochy odpovídající rozsahu ploch, které zasahují na pozemky s touto ochranou a jsou určeny touto ÚS k zastavbě a výstavbě (komunikační koridory, záchytná parkoviště, atd...) .
Návrh na případné trvalé odnětí ze ZPF a PUPFL bude předmětem dalších projektových stupňů.

A.16 Regulativy a limity územního rozvoje

Limity využití území stanoví mezní hodnoty jejich využití. Směrně (jako doporučené) jsou stanoveny regulativy a limity vymezující kapacity staveb, přístupy a limity využití ploch.
Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, účel umisťovaných a povolovaných staveb, vč. jejich změn a změn v jejich užívání.
Stavby a jiná opatření, která funkčnímu využití území a ploch neodpovídají, na tomto území nesmí být umísťovány a povolovány.

A.16.1 Vymezení pojmů

plochy zastavitelné
- plochy určené k zastavění pro stanovené druhy funkcí s vymezením hlavní, přípustně a nepřípustné funkce

plochy nezastavitelné
- plochy, které nejsu určeny k zastavění, jsou určeny jen pro vybraný druh funkce a vylučuje jejich funkční využití pro jiné účely

způsob zastavění pozemků
- určení typu stavby a umístění stavby v rámci dalších určených regulativů resp. platných zákonných předpisů

hranice zastavitelnosti funkčních ploch
- určuje maximální rozsah zastavitelnosti pozemku při dodržení podmínek stanovených platnými předpisy a normativy

prostorová koordinace funkčních ploch
- stanovení vzájemných odstupů a vzdáleností funkčních ploch nebo stavebních objektů (ve výkr. dokumentaci kótováním)

podlažnost staveb a výškové hladiny zástavby
- stanovení max. počtu nadzemních podlaží plus podkroví, možnost podsklepení, určení max. výšky hřebene střech nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu

max. index zastavitelnosti pozemků
- určuje maximální možný poměr zastavěné plochy

zastřešení
- určení typu zastřešení nad převažující hmotou staveb

oplocení
- vymezení polohy oplocení a jeho výšky nad niveletou chodníku anebo dopravní komunikace

A.17 Regulace

Jsou prvky regulovány v omezeném rozsahu tak, aby byla umožněna tvorba návrhu a organizace ploch jednotlivých etap dle případné změny podmínek (včetně jejich vzájemných hranic), avšak při zachování základních koncepčních zásad.

A.17.1 Plochy zastavitelné - plochy pro bydlení venkovského typu (Bv)

A.17.1.a regulace funkční :

Funkce hlavní - rodinné bydlení s užitkovými zahradami
- zařízení maloobchodu a veřejného stravování (sloužící pro obsluhu tohoto území)
- zařízení drobné výroby a služeb (sloužící pro obsluhu tohoto území)
- zahradnictví
- rekreační domky a chalupy

Funkce nepřípustné - objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném ani podmíněně přístupném využití a zároveň s ním nesouvisející

Funkce přípustného využití
- bytové domy do 5 bytových jednotek
- kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství sloužící pro obsluhu tohoto území
- malá zařízení veřejného bytování d o 20 lůžek
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva

Podmínky prostorového uspořádání :
max. výška navržených objektů je 4 nadzemní podlaží
max. zastavění pozemku je 20% z plochy pozemku
min. ozelenění pozemku je 60%
na zpevněné cesty a plochy, bazén, atd. je vymezeno zbývajících 20%
koeficient podlažní plochy je 1,2

A.17.2 prostorová regulace navržená ÚS

způsob zastavění pozemku
- objekty samostatných solitérních objektů umístěných v rámci zastavitelné plochy pozemku
- bloky řadových rodinných domů umístěných ve východní části území
- objekt pro sociální služby bude umístěn v severní části lokality

vzdálenost objektů od společnýc hranic pozemku se stavbou musí být minimálně 3,5 m
vzdálenost od hranice pozemku směrem ke komunikaci musí být 6m (uliční čára)

Rodinný dům
- stavba pro bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena pro bydlení
- rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty
- nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Podlažnost a výškové hladiny zástavby
- u solitérních rodinných domů a řadových domů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, objekty mohou být podsklepené
- objekt pro sociální služby bude mít maximálně 4 nadzemní podlaží

Střecha
- pultová, sedlová, plochá a valbová střecha
- tvarově jednoduchá forma
- nepřípustné jsou složité formy střechy a architektonické výrazné části věžičky, báně, atd...
- vhodné jsou plechové krytiny a krytiny z pálených tašek

Barevnost objektů
- zemité a světlé odstíny šedé, šedomodré, okrové nebo odstíny bílé
- dřevěné a kamenné prvky doporučujeme v přírodních odstínech
- nepřípustné jsou výrazné paletové barvy

Oplocení
- nesmí překročit vymezenou hranici pozemku
- max. výška 1,8 m
- průhledné s možností podezdívky max. výšky 500 mm nad upravený terén v uličním koridoru
- materiálové provedení : pletivo, přírodní dřevěné, ocelové
- nepřípustná je stavba z plných zděných stěn a betonových dílců
- vhodné je doplnění o zeleň formou živých plotů, zejména listnatých např. Habr, atd.
- oplocení ani živé ploty nesmí zasahovat do uličního koridoru a rozhledových trojúhelníků komunikace

- přípustná je forma plotu kombinace průhledného se zděných jen směrem ke komunikaci, mezi pozemky musí být průhledný plot

A.17.3 Plochy pro dopravu

a) plochy pozemních komunikací - místní obslužné komunikace
b) komunikace pěší
c) plochy parkovací a odstavných stání

A.17.3.a Regulace funkční
Na těchto plochách lze umisťovat pouze zařízení sloužící obsluze a zabezpečení dopravní funkce. Součástí uličního prostoru musí být parkovací stání pro návštevníky - t.j. u zástavby navíc minimálně 1 stání na 1 objekt dle prostorových možností.

A.17.3.b Regulace prostorová
Dopraví komunikace budou realizovány v předepsaných šířkových kategoriích, detaily uspořádání dopravně zklidněných komunikací budou řešeny následnou projektovou dokumentací.
Chodníky budou mít min. volnou šířku 2,0m (bez pevných překážek).
Poloha pěších komunikací a přístupy do objektů a na pozemky budou upřesněny projektovou dokumanentací dalších stupňů.
Odstavná a parkovací stání budou realizována na terénu, plochy budou dlážděny.

A.17.4 Plochy nezastavitelné
V rámci lokality jsou vymezeny jako nezastavitelné plochy zeleně veřejné (s výjimkou staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu). Ve všech rozhledových trojúhelnících se limituje výška zeleně - 0,7 m.

A.18 Limity

Jako limity z hlediska prostorového uspořádání jsou uvedeny :

- trasy a kapacity technické infrastruktury - vodovodní řád, kanalizace, dopravní struktura a síť
- prostorová regulace staveb jako celek
- stávající komunikační koridory v souvislosti se stávajícími stavbami a majetkoprávními vazbami
- stávající biocentra a biokoridory
- ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- poddolované území
- ochranné pásmo letišť s výškovým omezením výškových staveb
- ochranné pásmo chráněného ložiskového území
- hluková zóna kolem silnice II/220
- budoucí hluková zóna kolem plánovaného obchvatu I/6
- stávající zeleň
- ochranné pásmo nadzemních a podzemních vodičů :
  na západní straně lokality vede plynovod STL a také podzemní rozvody NN
  na východní straně lokality vede vodovod a jeho ochranné pásmo (přeložka)

Zpracoval : Ing. arch. Petr Bokota