

Verušičky

Rozvojová plocha XS1

Územní studie

Návrh

T e x t o v á č á s t

Projektant: Ing.arch.Ivan Štros
Objednatel: Obec Verušičky
Pořizovatel: MM Karlovy Vary

prosinec 2019

OBSAH:

1) TEXTOVÁ ČÁST

A) Základní údaje

- A. 1) Hlavní cíle řešení
- A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu urbanistické studie
- A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

B) Řešení urbanistické studie

- B. 1) Vymezení řešeného území
- B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany civilizačních a kulturních hodnot území
- B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce
- B. 4) Návrh urbanistické koncepce
- B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architekt. řešení
- B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území
- B. 7) Návrh řešení občanského vybavení
- B. 8) Návrh řešení dopravy
- B. 9) Návrh řešení technického vybavení
 - 9. 1. Vodní hospodářství
 - 9. 1. 1. Kanalizace
 - 9. 1. 2. Vodovody
 - 9. 2. Zásobování plynem
 - 9. 3. Zásobování el. energií
 - 9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody
 - 9. 5. Spoje
 - 9. 6. Nakládání s odpady
- B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění
- B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany
- B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond
 - 12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí
 - 12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

C. Závazná část

2) GRAFICKÁ ČÁST

- 1) Hlavní výkres 1:1000
- 2) Regulační výkres 1:1000
- 3) Veřejná infrastruktura 1:1000
- 4) Širší vztahy 1:5000

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality Verušičky rozvojová plocha XS1 jsou následující:

- v souladu s Územním plánem Verušiček vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech - venkovské

- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu izolovaných rodinných domů s rozdílnou velikostí parcel od cca 1250 m² do cca 1840 m²

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude 24 RD

- odstavování vozidel bude navrženo v rámci řešeného území

- bude navržen reálný a ekonomický systém technické infrastruktury a dopravní obsluhy

- bude navržen systém doplnění vysoké a střední zeleně v rámci nově koncipovaného využití ploch

A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územní studie

Obec Verušičky má schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita, která sestává z následujících zastavitelných a přestavbových ploch:

Z10 – ZV veřejná zeleň, park

Z12 – BV

Z13 – PX1 veřejné prostranství, veřejná zeleň

Z52 – OV v územním plánu hasičská zbrojnice, která však byla mezitím vybudována na jiné ploše, proto je plocha nově určena pro technické zázemí obce

P5 – BV

Z důvodů prostorové a funkční návaznosti byla do studie začleněna i zastavitelná plocha Z14 - SV

A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

Koncepce územní studie vychází z koncepce v platné územně plánovací dokumentaci, vzhledem k částečnému rozparcelování řešených ploch jsou však upraveny trasy vedení technické infrastruktury tak, aby korespondovaly s navrženými komunikacemi. Urbanistická studie je zpracována v souladu s cíly územního plánování. Urbanistická struktura je navržena

s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení venkovského izolovanými rodinnými domky, tomu také odpovídá plošný rozsah navržených parcel.

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji obce, vymezeno je jednak stávající zástavbou a dále stávajícími komunikacemi. Lokalita zahrnuje p.p.č. 38/1, 38/10, 76/10, 76/5, 79/1, 298/1, 80, 341/5, 76/13, 76/8, 76/3, 73/3, 73/1, 82/7, 82/8, 82/9, 304, 303, 57, 56/2, 56/1, 55/2, 289/1, 76/19, 76/16, 79/4, 76/17, 76/18, 82/1 k.ú. Verušičky.

B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji obce Verušičky a je mírně svažité k východu.

V územním plánu Verušičky je plocha charakterizována jako území bydlení v rodinných domech – venkovské BV - Z12, P5, Z14 – SV, dále pak jako plocha pro OV – Z52, plocha PX1-veřejné prostranství, veřejná zeleň – Z13 a plocha pro veřejnou zeleň, park ZV- Z10.

Jedná se o pole, dopravně je lokalita napojena jednak z vnitřní obslužné komunikace a dále pak ze stávající obvodové komunikace vedoucí po východním okraji lokality, která bude rekonstruována.

Z hlediska přírodních hodnot je na jihozápadním okraji lokality vymezen LBK 15.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot má řešené území podstatný plošný rozsah a tudíž i význam pro obec jako centrum společenských funkcí.

B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Z hlediska plošného rozsahu má řešená lokalita značný význam pro obec a procházející obslužná komunikace pak tvoří dopravní páteř lokality.

Z hlediska občanské vybavenosti je lokalita v přístupové vzdálenosti do centra obce se základní vybaveností, na jižním okraji lokality se nachází kostel Nejsvětější Trojice, který obklopen vysokou zelení tvoří význačný prvek občanské vybavenosti obce.

V rámci řešení technické infrastruktury navržené sítě navazují na stávající infrastrukturu především v oblasti zásobování vodou, odkanalizování a veřejného osvětlení.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení rodinných domcích v celkové kapacitě 24 domků.

B. 4) Návrh urbanistické koncepce

Určujícím prvkem koncepce je návrh ekonomické dopravní struktury a ekonomického vedení sítí, s využitím stávajících sítí technické infrastruktury a dopravy respektující v maximální možné míře současné hranice majetkových držeb.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nových komunikací napojených na stávající páteřní komunikaci, která prochází centrem lokality a dělí plochu Z12 na dvě části. Vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné komunikace - obytné zóny - v šířkové dimenzi 4,5m oboustranně obestavěné a v plochách Z12 a Z14 respektují již oddělené pozemky pro novou komunikaci a pro 3RD. Systém zástavby RD a velikost jednotlivých parcel vychází z možností jednotlivých ucelených pozemků. Zástavba je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby. Navržená zástavba RD v Hlavním výkresu je pouze orientační, jak by mohla zástavba vypadat, při orientaci jednotlivých objektů je zde přihlíženo především k orientaci ke světovým stranám. Většina obytných objektů je orientována obytnou fasádou k jihu tak, aby objekty mohly splňovat nároky na nově požadovaný tepelný režim budov (nízkoenergetické nebo pasivní domy).

Na jižním okraji lokality je na ploše Z10 – veřejná zeleň - řešeno veřejné prostranství se zázeminím dětských hřišť, posezením a vysokou zelení.

Celá koncepce je pak doplněna návrhem výsadby zeleně tak, aby vymezovala jednotlivé funkční zóny a vhodně doplňovala prostředí.

B 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy BV jsou:

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být RD umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem, s přihlédnutím k jejich charakteru.

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD

Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím.

Z hlediska funkčního jsou plochy Z12 a P5 řešeného území v územním plánu vymezeny jako:

Bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

B. Přípustné využití

1. rodinné domy s odpovídajícím zázemím hospodářských objektů pro chov drobného hospodářského zvířectva a zázemím užitkových zahrad,
2. rodinné domy se zázemím okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad,
3. veřejné stravování a nerušící řemeslné provozovny sloužící pro obsluhu tohoto území,
4. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1 000 m² zastavěné plochy,
5. stavby pro rodinnou rekreaci,
6. vestavěná zařízení kulturní, sociální, školská, zdravotnická a sportovní,
7. zařízení výrobních a nevýrobních služeb,
8. samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě,
9. pozemky související dopravní infrastruktury,
10. pozemky související technické infrastruktury,
11. veřejná prostranství,
12. víceúčelová hřiště,
13. garáže sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí.

C. Podmínečně přípustné využití

1. ubytování pouze do kapacity 50 lůžek v 1 objektu.
2. **pro zastavitelnou plochu Z12 se stanovuje tato specifická podmínka:** plocha podmínečně využitelná pouze za předpokladu prokázání, že u staveb, u nichž je stanovena maximálně přípustná hladina hluku v chráněných prostorech, nebude tato hladina překročena.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí,
2. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 30,
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 60.

Plocha Z14 je vymezena jako:

Plochy smíšené obytné - venkovské - SV

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech a v příměstských oblastech s hospodářským zázemím doplněné obslužnou sférou a nerušící výrobní činností.

B. Přípustné využití

1. řemeslné provozy s bydlením,
2. bydlení ve spojení s nerušícím zařízením drobné výroby a služeb,
3. zemědělská a lesnická zařízení včetně k nim náležejících bytů,
4. rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně záhumného hospodářství,
5. bytové domy,
6. stavby pro rodinnou rekreaci,
7. nerušící zařízení drobné výroby,
8. zařízení místní správy a církve,
9. kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení,
10. areály a provozy výrobních a nevýrobních služeb včetně zařízení pro zásobování řemeslných provozů obyvatel,
11. pozemky související dopravní infrastruktury,
12. pozemky související technické infrastruktury,
13. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1000 m² zastavěné plochy,
2. objekty ubytování do 50 lůžek,
3. zařízení dopravy pouze nerušící.
4. **pro zastavitelnou plochu Z11 se stanovuje tato specifická podmínka:** plocha podmíněně využitelná pouze za předpokladu prokázání, že u staveb, u nichž je stanovena maximálně přípustná hladina hluku v chráněných prostorech, nebude tato hladina překročena.

D. Nepřípustné využití

1. provozy těžké výroby a skladů,
2. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60,
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 25.

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo ČOV

B. 7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení územní studie je na ploše Z10 – veřejná zeleň řešeno umístění veřejného prostranství ve formě ozeleněného prostoru s dětskými hřišti a posezením, plošný rozsah veřejného prostranství je cca 3236 m². Dále je na ploše Z52 navržena na přání obce plocha pro technické zázemí obce. V územním plánu je na této ploše navržena hasičská zbrojnice, která však v mezidobí byla vybudována na jiné ploše.

B. 8) Návrh řešení dopravy

Lokalita pro výstavbu RD je dopravně napojena jednak ze stávající páteřní komunikace, která prochází plochou Z12 a dělí ji na dvě části, východní okraj lokality je pak dopravně obslužen z nově navržené komunikace vzniklé rekonstrukcí stávající polní cesty. Nové obslužné komunikace jsou řešeny formou obousměrné zklidněné zóny - obytné ulice - v šíři 4,5 m s výhybnami po cca 100 m. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 2-2,5 m s možností umístění podélných parkovacích stání pro návštěvníky po obou stranách komunikace. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury.

Garážování a odstavování vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích RD. V pruzích podél komunikace je navrženo cca 24 stání.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců, pěší chodník je navržen jako propojka z obytné části Z12 do plochy veřejné zeleně – veřejného prostranství s hřišti a na sousedící obslužnou komunikaci ke kostelu.

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

9.1. Vodní hospodářství

Úvod

Verušičky mají odkanalizování řešeno kanalizační soustavou, která sestává jednak ze starších vedení jednotné kanalizace a z novějších vedení oddílné kanalizace, zaústěných do ČOV umístěné na východním okraji lokality. Na části území je realizovaná dešťová kanalizace.

Přes řešené území vede několik vodovodních řadů, z nichž kapacitní vede přes severní část lokality v dimenzi PE90. Výhledově se počítá s napojením obce na nový vodovodní přívaděč vedený podél komunikace z 1/6.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a detovou kanalizací.

Vzhledem k současnému trendu je navržena splašková kanalizace tlaková, která je vedena v komunikacích lokality a je svedena do stávající gravitační kanalizace. Alternativně je možné realizovat v západní části lokality i kanalizaci gravitační. Objekty na východním okraji lokality lze pak odkanalizovat alternativně kombinací gravitační a tlakové kanalizace podle systému navrženém v územním plánu.

Dešťová kanalizace je navržena v rámci nových komunikací a je zaústěna do stávající dešťové kanalizace.

Odvodnění jednotlivých staveb a ploch na pozemcích pro RD bude řešeno v rámci těchto ploch.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

9. 1. 2. Vodovod

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad PE 90 v severozápadní části řešeného území. Vodovodní řady jsou řešeny v nově navržených komunikacích, výhledově se v souladu s návrhem v územním plánu počítá s propojením systému na plánovaný vodovodní přívaděč vedený podél příjezdové komunikace z 1/6.

Rozvod vody bude navržen tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody pro požární hydranty, které jsou umístěny ve vazbě na nově navržené komunikace v počtu 3ks.

9.2. Zásobování plynem

V souladu s územním plánem se počítá plynifikací obce i řešeného území. Lokalita JE napojena na plánovaný STL plynovod pomocí vnitřních STL rozvodů vedených podél nově navržených komunikací.

Vlastní napojení RD se předpokládá z plotových pilířků plynových, situovaných na hranicích pozemků, vybavených uzavíracími armaturami, individuálními regulátory tlaku a plynoměry.

9. 3. Zásobování el.energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno z nově navržených trafostanic umístěné v souladu s územním plánem. Na jižním okraji řešeného území je umístěna trafostanice TS16 osazená trafem 400kVA a na severovýchodním okraji je umístěna trafostanice T17 s trafem 630kVA. Propojení nově navržených trafostanic je v souladu s územním plánem řešeno ze stávající trafostanice kabelovým VN vedením podél nově navržených komunikací souběhu s navrženým NN vedením.

NN el.rozvody jsou vedeny kabely po obou stranách obytných ulic. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

Veřejné osvětlení bude realizováno svítidly umístěnými na ocelových stožárech (cca 25 ks) a bude napojeno na stávající veřejné osvětlení.

9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

Pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody se počítá především s elektřinou v kombinaci s tepelnými čerpadly, solárními a fotovoltaickými panely a v případě plynofikace s plynem.

9. 5. Nakládání s odpady

Likvidace odpadů z RD bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Verušiček. Sběrné místo pro separovaný odpad je umístěno při komunikaci severně nad plochou technického zázemí obce v centru lokality.

B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Řešené území není dotčeno plochami poddolovaného území ani plochami pro dobývání ložisek nerostů.

B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí mobilních cisteren.

Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru budou požární hydranty.

B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond

12.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

V rámci zástavby se počítá s výsadbou jednak zeleně zahrad rodinných domků, dále s výsadbou zeleně doplňující veřejné prostranství s dětskými hřišti uvnitř lokality.

Vzhledem k tomu, že se dnes jedná o pole, lze konstatovat přínos i v oblasti ozelenění prostoru především vysokou zelení.

Pro vytápění objektů bude využit jako hlavní medium elektřina, případně plyn, a tepelná čerpadla.

12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o lokalitu řešenou již ve schváleném územním plánu, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.

C. Závazná část

Jako závazné jsou stanoveny tyto prvky řešení:

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulační prvky jsou následující:

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být RD umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem s přihlédnutím k jejich charakteru.

Bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

B. Přípustné využití

1. rodinné domy s odpovídajícím zázemím hospodářských objektů pro chov drobného hospodářského zvířectva a zázemím užitkových zahrad,
2. rodinné domy se zázemím okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad,
3. veřejné stravování a nerušící řemeslné provozovny sloužící pro obsluhu tohoto území,
4. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1 000 m² zastavěné plochy,
5. stavby pro rodinnou rekreaci,
6. vestavěná zařízení kulturní, sociální, školská, zdravotnická a sportovní,

7. zařízení výrobních a nevýrobních služeb,
8. samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě,
9. pozemky související dopravní infrastruktury,
10. pozemky související technické infrastruktury,
11. veřejná prostranství,
12. víceúčelová hřiště,
13. garáže sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí.

C. Podmínečně přípustné využití

1. ubytování pouze do kapacity 50 lůžek v 1 objektu.
2. **pro zastavitelnou plochu Z12 se stanovuje tato specifická podmínka:** plocha podmínečně využitelná pouze za předpokladu prokázání, že u staveb, u nichž je stanovena maximálně přípustná hladina hluku v chráněných prostorech, nebude tato hladina překročena.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí,
2. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 30,
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 60.

Plochy smíšené obytné - venkovské - SV

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech a v příměstských oblastech s hospodářským zázemím doplněné obslužnou sférou a nerušící výrobní činností.

B. Přípustné využití

1. řemeslné provozy s bydlením,
2. bydlení ve spojení s nerušícím zařízením drobné výroby a služeb,
3. zemědělská a lesnická zařízení včetně k nim náležejících bytů,
4. rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně záhumenkového hospodářství,
5. bytové domy,
6. stavby pro rodinnou rekreaci,
7. nerušící zařízení drobné výroby,
8. zařízení místní správy a církve,
9. kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení,
10. areály a provozy výrobních a nevýrobních služeb včetně zařízení pro zásobování řemeslných provozů obyvatel,
11. pozemky související dopravní infrastruktury,

12. pozemky související technické infrastruktury,
13. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1000 m² zastavěné plochy,
2. objekty ubytování do 50 lůžek,
3. zařízení dopravy pouze nerušící.
4. **pro zastavitelnou plochu Z11 se stanovuje tato specifická podmínka:** plocha podmínečně využitelná pouze za předpokladu prokázání, že u staveb, u nichž je stanovena maximálně přípustná hladina hluku v chráněných prostorech, nebude tato hladina překročena.

D. Nepřípustné využití

1. provozy těžké výroby a skladů,
2. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60,
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 25.

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.