

Územní studie:
Vrbsice – plocha bydlení Z5

Textová část
Červen 2021

Obsah

1	Identifikační údaje	2
2	Vstupní podklady	2
2.1	Komplexní východiska navrhovaného řešení	2
2.2	Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	3
2.3	Seznam vstupních podkladů:.....	3
3	Užité pojmy	3
4	Popis navržených úprav	4
4.1	základní a ideová koncepce	4
4.2	architektonicko-urbanistické řešení	4
4.3	řešení dotčené dopravní a technické infrastruktury	4
4.4	řešení systému sídelní zeleně	4
5	Popis a posouzení zvažovaných variant architektonicko-urbanistického řešení	5
5.1	Alternativní Varianta A	5
5.2	Alternativní Varianta B	6
5.3	Vybraná Varianta architektonicko-urbanistického řešení (varianta C)	7
6	Bilance ploch	8
6.1	Vymezení řešeného území	8
6.2	Plochy veřejných prostranství	8
6.3	Majetkoprávní vztahy	8
7	Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	9
7.1	Úvod	9
7.2	Regulace způsobu využití	9
7.3	Regulace prostorová	10
8	Řešení veřejných prostranství	11
9	Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	11
10	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12

1 Identifikační údaje

Název úz. studie: „Vrbice – plocha bydlení Z5“

Řešené území:

Parcelní číslo: 45/1; 49/1; 378/2; 50; 1378/11; 55/2

Obec: Vrbice [566675]

Katastrální území: Vrbice u Valče [785911]

Výměra [m²]: 13 005 m²

Druh pozemku: zahrada

Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary,
odd. Úřad územního plánování,
U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary

Údaje o zpracovateli:

Atelier Akad. arch. Václava Šmolíka,
B. Smetany 7, 301 00 Plzeň, tel. 377329765

www.smolik-architekt.cz;

zodpovědný projektant: Akad. arch. Václav Šmolík, autorizace se všeobecnou působností, ČKA: 737

2 Vstupní podklady

2.1 Komplexní východiska navrhovaného řešení

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení. Studie dbá na plynulou návaznost na stávající zástavbu, bezproblémové dopravní i pěší napojení na stávající dopravní infrastrukturu. V současné době je území využíváno jako zahrady.

a) Vymezení řešeného území

Řešené území je vyznačeno ve výkrese Územního plánu obce Vrbice jako plocha Z5.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V územní studii se vychází z ÚPD obce Vrbice. Území je řešeno tak, aby bylo možno čerpat v nejvyšší možné míře z požadavků ÚPD a zároveň efektivně využít území pro budoucí účely.

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS

Lokalita má jasnou návaznost na stávající zástavbu, pozemky jsou z hlediska vlastnických vztahů snadno dostupné.

d) Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území.

e) Druh a účel navrhovaných staveb:

Uvedená lokalita je dle územního plánu obce Vrbice součástí funkční plochy BV – bydlení venkovského typu – rodinné domy s podílem obytných a okrasných zahrad. Prodej, stravování, výrobní i nevýrobní služby integrované do obytného hospodářského nebo drobného objektu v rámci zóny a ostatní objekty, plochy, které prokazatelně souvisí s výše uvedeným přípustným využitím území a to zejména objekty a zařízení technické infrastruktury a dopravy, komunikace, parkovací a odstavné plochy, garáže a plochy zeleně na veřejných i vyhrazených prostranstvích v rámci zóny.

2.2 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 25 a § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Územní studie vychází z platné územně plánovací dokumentace obce Vrbice.

2.3 Seznam vstupních podkladů:

- snímek katastrální mapy
- výpis z katastru nemovitostí
- informace o sousedních parcelách
- prohlídka lokality
- Územní plán Vrbice
- Zadání územní studie

3 Užití pojmy

Koeficient míry zastavění pozemku – podíl zastavěné plochy pozemku z celkové plochy pozemku

Maximální podlažnost – stanovení maximálního počtu nadzemních případně podzemních podlaží,

Maximální výška hřebene – stanovení maximální výšky hřebene střech nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu

Prostorová koordinace funkčních ploch – stanovení vzájemných odstupů, vzdáleností ploch nebo stavebních objektů (vyznačeno ve výkresové dokumentaci kótováním)

Oplocení – drobná stavba (obvykle do výše 1,8 m) zpravidla vymezující plochu zastavěného stavebního pozemku

Stavební čára – rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, určuje polohu hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu

Typ zastřešení – určení tvaru střechy nad převažující hmotou stavby

Uliční čára – hranice mezi (soukromými) pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem

Zastavěná plocha pozemku – součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zastavěnou plochou stavby – plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Zastavitelná plocha – plocha vymezená k zastavění v územním plánu

Zastavitelnost funkčních ploch – určuje maximální rozsah zastavitelnosti pozemku při dodržení podmínek stanovených platnými předpisy a normativy

4 Popis navržených úprav

4.1 základní a ideová koncepce

Hlavním cílem územní studie je ověření využitelnosti vymezené zastavitelné plochy, která je v souladu s požadavky platného územního plánu obce Vrbice. Územní studie řeší urbanistickou koncepci území, prostorové uspořádání funkčních ploch.

Územní studie variantně navrhla řešení ve 3 různých variantách. Vybrána byla varianta C.

4.2 architektonicko-urbanistické řešení

Urbanisticky dostává přednost řešení solitérní stavbou (především RD). Území bude obsahovat pouze dva dvojdomky. Architektonické řešení bude vyjádřeno sedlovými střechami a hřebene zpravidla kolmým k osově komunikaci – viz výkres.

4.3 řešení dotčené dopravní a technické infrastruktury

Řešení dopravní infrastruktury:

Dopravní řešení lokality

Lokalita bude řešena zejména zklidněnou páteří místní komunikací o šíři 6 m s napojením přímo ze silnice II/194. Přístup pro RD na parcele č. 6 bude řešen samostatnou doplňkovou přístupovou (místní) komunikací rovněž ze silnice II/194.

Parkování a odstavování vozidel

V souladu s ÚP Vrbice bude garážování a odstavování vozidel řešeno v rámci pozemků jednotlivých rodinných domů.

Řešení technické infrastruktury:

Voda

Bude provedena přeložka stávajícího vedení vodovodního řádu z p.p.č. 55/2 pod místní komunikaci na p.p.č. 1993/1 dle výkresu grafické části Územní studie Výkres koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury – vybraná varianta. Jednotlivé RD budou zásobeny také z větve navrženého řádu pod zklidněnou páteří komunikací.

Odpadní voda

Dešťové a odpadní vody budou řešeny odděleně – dešťové vody budou na pozemcích RD přednostně zasakovány nebo případně použity pro zálivku. Pro odpadní vody bude provedeno odkanalizování do navržené kanalizační stoky pod navrženou zklidněnou páteří komunikace nebo do navržené stoky pod místní komunikaci na p.p.č. 1993/1 – viz. výkres grafické části Územní studie Výkres koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury – vybraná varianta.

Vyplynula rovněž potřeba uzavřít mezi stavebníky a obcí Vrbice jasně definovanou smluvní spoluúčasť stavebníků na úpravách stávající veřejné infrastruktury likvidace odpadní vody, zejména ve věci zvýšení kapacity ČOV Vrbice.

Elektřina

Lokalita bude zásobena kabely nízkého napětí z trafostanice na p.p.č. 1933/2 v k.ú. Vrbice u Valče. Vedení NN a rozpojová pojistková skříň (distribuční rozvaděč) budou umístovány tak, aby byly veřejně přístupné na hraně pozemku přiléhající ke komunikaci.

Veřejné osvětlení

Územní studie navrhuje 5 nových sloupů veřejného osvětlení, rozmístění viz Výkres koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury – vybraná varianta.

4.4 řešení systému sídelní zeleně

Bude vysazeno několik listnatých stromů (Javor), které budou doplněny půdo-pokryvnými keři mezi nimi. Veřejné prostranství bude doplněno lavičkami pro setkávání a jednoduchým dětským hřištěm.

5 Popis a posouzení zvažovaných variant architektonicko-urbanistického řešení

Pozemky budou rozparcelovány dle výběru dané varianty:

5.1 Alternativní Varianta A

Území bude rozparcelováno na 7 parcel pro individuální rodinné domy a nezbytnou komunikaci pro jejich obsluhu.

Velikosti parcel:

Číslo navržené parcely	Navržená výměra parcely (m ²)	Číslo navržené parcely	Navržená výměra parcely (m ²)
1	1847,2	5	2175,2
2	1398,7	6	1703
3	1354,3	7	2595
4	1500,9		

Plocha komunikace: 787,07 m²

INFRASTRUKTURA - KAPACITY, SPOTŘEBY

a) Splaškové vody – množství a průtok

Navržený počet RD:	7
Předpokládaný počet obyvatel na 1 RD:	4
Celkový předpokládaný počet obyvatel lokality:	28

Součinitel hodinové nerovnoměrnosti (kh):	max = 5,9; min = 0
Součinitel denní nerovnoměrnosti:	kd = 1,5

Průměrné denní množství splašků:	$Q_{d,p} = 28 \times 150 = 4,2 \text{ m}^3/\text{hod}$
Maximální denní množství splašků:	$Q_{d,max} = 4,2 \times 1,5 = 6,3 \text{ m}^3/\text{hod}$
Maximální hodinové (průtok.) množství splašků:	$Q_{h,max} = 6,3 / 24 \times kh = 1,54 \text{ m}^3/\text{hod}$ 0,428 l/s

Roční množství splašků celkem: $Q_r = 1533 \text{ m}^3/\text{rok}$

b) Pitná voda – množství a průtok

Potřeba pitné vody pro 7 rodinných domů, celkem 28 osob (tj. čtyři osoby v rodinném domě):

Denní potřeba dle Směrnice č. 9/73

Počet připojených obyvatel		28	
Specifická potřeba vody	q	150	l/den
Maximální denní potřeba	Qd	6,3	m ³ /den
Maximální hodinová potřeba	Qh	1,54	m ³ /hod

Specifické regulativy:

Uliční čára je stanovena jako hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. Pro pozemky číslo 2, 3, 4, 5 a 6 je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 6 metrů od uliční čáry.

5.2 Alternativní Varianta B

Území bude rozparcelováno na 15 parcel pro rodinné domy typu individuálních domů (5x), dvojdomků (4x) a jednoho bloku šesti řadových domů. Na území jsou navrženy dvě příjezdové komunikace (obě s přístupem k silnici II/194) – hlavní osová komunikace lokality a vedlejší příjezdová komunikace k dvojdomku na navržených parcelách číslo 6 a 7.

Velikosti parcel:

Číslo navržené parcely	Navržená výměra parcely (m ²)	Číslo navržené parcely	Navržená výměra parcely (m ²)
1	1841,7	9	428
2	1392,3	10	636,8
3	1356,6	11	441,8
4	1500,9	12	326,6
5	2175,2	13	324,6
6	274,3	14	382,7
7	283,7	15	483
8	427,8		

Plocha hlavní komunikace: 787,07 m²

Plocha vedlejší příjezdové komunikace: 153,46 m²

INFRASTRUKTURA - KAPACITY, SPOTŘEBY

a) Splaškové vody – množství a průtok

Navržený počet RD: 15

Předpokládaný počet obyvatel na 1 RD: 4

Celkový předpokládaný počet obyvatel lokality: 60

Součinitel hodinové nerovnoměrnosti (kh): max = 5,9; min = 0

Součinitel denní nerovnoměrnosti: kd = 1,5

Průměrné denní množství splašků: $Q_{d,p} = 60 \times 150 = 9 \text{ m}^3/\text{hod}$

Maximální denní množství splašků: $Q_{d,max} = 9 \times 1,5 = 13,5 \text{ m}^3/\text{hod}$

Maximální hodinové (průtok.) množství splašků: $Q_{h,max} = 13,5 / 24 \times kh = 3,31 \text{ m}^3/\text{hod}$
0,919 l/s

Roční množství splašků celkem: $Q_r = 3285 \text{ m}^3/\text{rok}$

b) Pitná voda – množství a průtok

Potřeba pitné vody pro 15 rodinných domů, celkem 60 osob (tj. čtyři osoby v rodinném domě):

Denní potřeba dle Směrnice č. 9/73

Počet připojených obyvatel		60	
Specifická potřeba vody	q	150	l/den
Maximální denní potřeba	Q_d	13,5	m ³ /den
Maximální hodinová potřeba	Q_h	3,31	m ³ /hod

Specifické regulativy:

Uliční čára je stanovena jako hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. Pro pozemky číslo 2, 3, 4, 5, 8 a 9 je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 6 metrů od uliční čáry. Pro pozemky číslo 10, 11, 12, 13, 14 a 15 je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 7 metrů od uliční čáry.

5.3 Vybraná Varianta architektonicko-urbanistického řešení (varianta C)

Území bude rozparcelováno na 12 parcel pro individuální rodinné domy typu solitérních domů a dvojdomků. Na území jsou navrženy dvě příjezdové komunikace (obě s přístupem k silnici II/194) – hlavní osová komunikace lokality a vedlejší příjezdová komunikace k solitéru na navržené parcele číslo 6. Parcela č. 13 bude využita jako veřejné prostranství.

Velikosti parcel:

Číslo navržené parcely	Navržená výměra parcely (m ²)	Číslo navržené parcely	Navržená výměra parcely (m ²)
1	1841,7	8	432,6
2	1392,3	9	557
3	1356,6	10	498,7
4	1500,9	11	636,9
5	1007,5	12	1170
6	424	13	305
7	370		

Plocha hlavní komunikace: 798,66 m²

Plocha vedlejší příjezdové komunikace: 290,27 m²

INFRASTRUKTURA - KAPACITY, SPOTŘEBY

a) Splaškové vody – množství a průtok

Navržený počet RD: 12

Předpokládaný počet obyvatel na 1 RD: 4

Celkový předpokládaný počet obyvatel lokality: 48

Součinitel hodinové nerovnoměrnosti (kh): max = 5,9; min = 0

Součinitel denní nerovnoměrnosti: kd = 1,5

Průměrné denní množství splašků: $Q_{d,p} = 48 \times 150 = 7,2 \text{ m}^3/\text{hod}$

Maximální denní množství splašků: $Q_{d,max} = 7,2 \times 1,5 = 10,8 \text{ m}^3/\text{hod}$

Maximální hodinové (průtok.) množství splašků: $Q_{h,max} = 10,8 / 24 \times kh = 2,65 \text{ m}^3/\text{hod}$
0,737 l/s

Roční množství splašků celkem: $Q_r = 2628 \text{ m}^3/\text{rok}$

b) Pitná voda – množství a průtok

Potřeba pitné vody pro 12 rodinných domů, celkem 48 osob (tj. čtyři osoby v rodinném domě):

Denní potřeba dle Směrnice č. 9/73

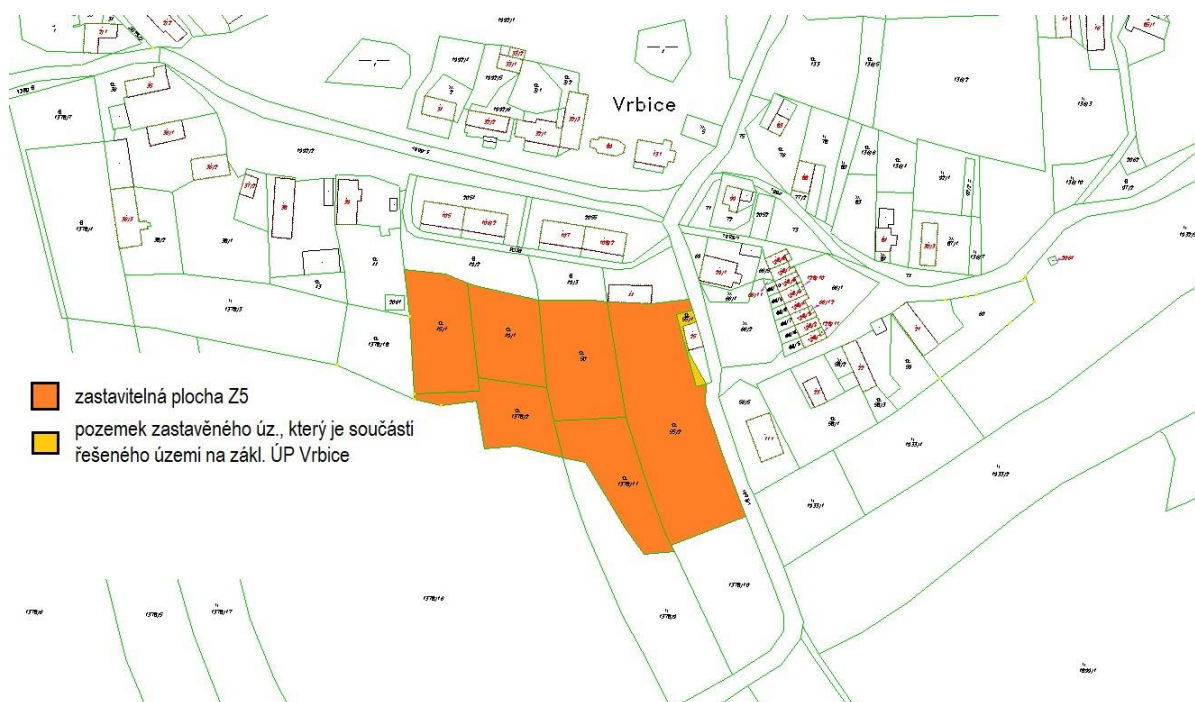
Počet připojených obyvatel		48	
Specifická potřeba vody	q	150	l/den
Maximální denní potřeba	Qd	7,2	m ³ /den
Maximální hodinová potřeba	Qh	2,65	m ³ /hod

Specifické regulativy:

Uliční čára je stanovena jako hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. Pro pozemky číslo 2, 3, 4, 5 a 7 je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 6 metrů od uliční čáry. Pro pozemky číslo 8, 9, 10 a 11 je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 7 metrů od uliční čáry.

6 Bilance ploch

6.1 Vymezení řešeného území



Obr.: Zákres pozemků řešené lokality v územní studii dle ÚP Vrbsice

Plocha řešená územní studií se nachází v jižní části sídla Vrbsice jako zastavitelná plocha Z5. Nacházející se západně od silnice II/194 mezi jižním vjezdem do sídla a objektem občanské vybavenosti na pozemku st.p.č. 44. Pozemek p.č. 55/1 nebyl ve studii řešen.

6.2 Plochy veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství se dle vybrané varianty navrhuje. Bude vysazeno několik listnatých stromů (Javor), které budou doplněny půdo-pokryvnými keři mezi nimi. Veřejné prostranství bude doplněno lavičkami pro setkávání a jednoduchým dětským hřištěm.

6.3 Majetkoprávní vztahy

Plocha řešená územní studií se nachází na pozemcích parc. č. 45/1; 49/1; 55/1 (nebude řešen); 1378/2; 50; 1378/11; 55/2, o celkové výměře 13 005 m².

Ve vlastnictví:

Parcelní číslo pozemku	Vlastník
45/1	Obec Vrbsice Vrbsice č.p. 65, 36453 Vrbsice
49/1	
55/1	
1378/2	
50	Malina Jiří
1378/11	Dědinova 2006/9, Chodov, 148 00 Praha 4
55/2	Prague EXPORT s.r.o. náměstí Přátelství 1518/5, Hostivař, 102 00 Praha 10

Sousední parcely ve vlastnictví:

Parcelní číslo pozemku	Vlastník
44	Prague EXPORT s.r.o. náměstí Přátelství 1518/5, Hostivař, 102 00 Praha 10
49/2	Obec Vrbice Vrbice č.p. 65, 36453 Vrbice
55/1	
49/3	Malina Jiří Dědinova 2006/9, Chodov, 148 00 Praha 4
1378/9	Statek Chyše s.r.o. Chyše č.p. 141, 364 53 Chyše
1378/10	TFARMA spol. s.r.o. Pampelišková 327, 360 01 Jenišov
1378/16	Česká republika (Státní pozemkový úřad) Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3
1993/1	Karlovarský kraj Závodní 353/88, Dvory, 360 06 Karlovy Vary

7 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

7.1 Úvod

Regulativy tvoří závaznou část územně plánovací dokumentace, která je vyhlášovaná obecně závazných předpisem, stanovují zásady řešení jednotné koncepce území. Regulativy a limity vymezují kapacity staveb, přístupy, využívání a jejich změny. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch odpovídá způsob užívání, účel a umístění staveb, popř. změn jejich využívání. Stavby, které tomuto funkčnímu využití území neodpovídají, na tomto území nesmí být umístěny.

Okolní pozemky jsou zastavěny převážně stávající obytnou zástavbou, na kterou navržená zástavba navazuje a uceluje tvar zastavěného území.

Údaje o ochraně území

Na území se nevztahují žádná ochranná pásma, pozemek je evidován jako součást zemědělského půdního fondu. Území leží mimo záplavové území.

Napojení na dopravní infrastrukturu

Napojení území na stávající dopravní síť a síť technické infrastruktury je řešeno z přilehlé komunikace na parcele 1993/1. Nová příjezdová komunikace bude mít šíři 6 metrů doplněná na obou stranách komunikace o zelené pásy o šíři 0,25 m nebo jednoho zeleného pásu o šíři 0,5 m.

Garážová a odstavná stání budou navrhována dle příslušné legislativy a norem pro projektování místních komunikací. Garážová stání mohou být řešena jako vestavěná do objektu RD nebo jako přízemní jednopodlažní objekt přiléhající k objektu RD, popř. přístřešek.

7.2 Regulace způsobu využití

Uvedený pozemek je dle platného územního plánu obce Vrbice součástí funkční plochy BV (bydlení v rodinných domech – venkovské) - plocha Z5:

Hlavní využití

Funkce hlavní: bydlení – objekty musí splňovat charakter rodinného domu s prostorem pro podnikání dle přípustného využití.

Přípustné využití

- Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy
- Veřejné plochy a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- Zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily, řemeslné provozy drobné výroby a služeb rodinného charakteru s bydlením
- Stavby pro domácí chov drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu, bez negativních vlivů (zejména hlukových, pachových) na okolí.

Podmíněně přípustné jsou stavby pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití

- zařízení vybavenosti s širší působností, rušivá zařízení lesnické, zemědělské výroby a služeb, průmyslové a stavební výroby, velkoobchodní sklady, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, zábavní podniky a všechny ostatní funkce, které by mohly mít negativní vliv na kvalitu ovzduší v rámci zóny.

7.3 Regulace prostorová

Hlavní objekt (zpravidla RD) bude umístěn v rámci zastavitelé plochy vymezené v Regulačním výkresu v grafické části studie.

Podmínky prostorového uspořádání:

Koeficient míry využití území:	30 %
Maximální podlažnost:	2 NP + podkroví
Maximální výška hřebene:	10 m

Rodinný dům bude zastřešen sedlovou střechou s orientací hřebene odpovídající výkresu Urbanistického návrhu.

Parkování:

Bude řešeno vždy na pozemku investora – každý investor (stavebník) nebo podnikatelský subjekt je povinen zajisti pro svou nemovitost nebo podnikatelskou činnost příslušný počet odstavných parkovacích ploch pro návštěvníky i zaměstnance, a to na vlastním pozemku.

Minimální vzdálenost (mezi stavbami):

- Mezi stavbami na sousedních pozemcích:	7,0 m
- hlavního objektu od hranice pozemku:	3,5 m*
- Garáže od hranice pozemku:	2,0 m**
- mezi uliční čarou a stavební čarou:	6,0 m***

* Při umístění hlavního objektu zohlední rovné podmínky sousedů.

** Pokud se majitelé všech dotčených pozemků dohodnou, může být garáž umístěna na hranici mezi sousedními pozemky, ale ne na hranici s veřejným prostorem.

*** Hlavní stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru (viz. § 25 – vzájemné odstupy staveb Vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění).

**** Při realizaci parkovacího stání na vlastním pozemku před garáží, může hmota garáže předstupovat před hlavní budovu o max. 0,5m.

Doporučená poloha objektu:

Optimální poloha objektu na pozemku je dána jeho individuálními vlastnostmi, ve výkrese je pro rodinné domy vyznačena plocha o velikosti cca 140 m² (plocha však není nepřekročitelná).

Oplocení:

Vnější oplocení pozemků směrem k veřejnému prostoru (ulici) bude umístěno o výšce max. 1,8 m v linii uliční čáry.

8 Řešení veřejných prostranství

Ve všech variantách je šíře veřejného prostranství, jehož součástí je přístupová komunikace je dle § 22 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, na min. 6,5m.

Plocha veřejného prostranství navržená ve vybrané variantě byla zvolena dle geometrické výhodnosti o velikosti 305 m². Alternativní varianty A a B plochy veřejného prostranství nenavrhovali.

9 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

A. TEXTOVÁ ČÁST

Textová část územní studie obsahuje 11 stran. Textová část odůvodnění obsahuje 2 strany.

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

Výkresy grafické části:

A	Hlavní výkres – vybraný urbanistický návrh	1 : 500
B	Výkres koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury – Vybraná varianta	1 : 500
C	Výkres koncepce veřejného prostranství	1 : 500
C.1	Výkres koncepce veřejného prostranství – detail řešení	1: 150
D	Výkres zákresu návrhu do ortofotomapy a katastrální mapy	1 : 500
E	Výkres situace širších vztahů	1 : 2000

Doplňující výkresy:

1.1	Výkres – posuzovaný urbanistický návrh – Varianta A	1 : 500
1.2	Výkres – posuzovaný urbanistický návrh – Varianta B	1 : 500
2.1	Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury – Posuzovaná varianta A	1 : 500
2.2	Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury – Posuzovaná varianta B	1 : 500
3	Výkres informací o parcelách	1 : 750

10 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Plocha řešená územní studií se nachází na zastavitelné ploše bydlení Z5 (pozemky parc. č. 45/1; 49/1; 1378/2; 50; 1378/11; 55/2) o celkové výměře 13 005 m² v k.ú. Vrbice u Valče. Pozemek č.55/1 studie neřeší, protože se jedná o daný stav – urbanisticky přináležející ke stávajícímu objektu č.p. 51, který studie nemůže nikterak ovlivňovat.

ÚS se zpracovává na podnět majitele části pozemků (dále taky "investor"), který původně si představoval hustší zástavbu. Vznikl variantní návrh – v lokalitě bylo ve třech variantách navrženo 7 až 15 RD s vlastními parcelami dle výběru varianty řešení plochy Z5. Plochy navržených pozemků se v jednotlivých variantách pohybují různě – od 274 m² do 2.550 m². Zpracovaná plocha je menší než 2 ha, nevztahuje se na ní požadavek dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, na plochu veřejného prostranství. Přesto byl ve variantě C pomocí interpolace navržen veřejný prostor o výměře plochy 305,00 m². Zpracovatelem byla doporučena varianta C.

Požizovatel přistoupil ke korespondenční konzultaci Územní studie s vybranými dotčenými orgány, vlastníky a správci inženýrských sítí a vlastníky pozemků v řešené ploše. Obdržel celkem 2 vyjádření správců inženýrských sítí (která byla vyjasněna a zpřesněna telefonickou konzultací) a jedno vyjádření vlastníka pozemku:

Název dotčeného orgánu Adresa dotčeného orgánu	Obsah vyjádření	Vyhodnocení pořizovatele
1. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Závodní č.p. 205/70, Dvory, 360 06 Karlovy Vary	Byl obeslán dne 11.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 a <u>vyjádření ve lhůtě nebylo uplatněno.</u>	Souhlasí s doporučenou variantou C předložené územní studie.
2. Magistrát města Karlovy Vary, odbor ÚÚP a SÚ – – Vodopravní úřad U Spořitelny 2, 360 05 Karlovy vary	Byl obeslán dne 11.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 a <u>vyjádření ve lhůtě nebylo uplatněno.</u>	Souhlasí s doporučenou variantou C předložené územní studie.
3. Krajské ředitelství policie Karlovarského kraje, dopravní inspektorát, obvodní oddělení K.Vary Rolavská 386/4, 360 17 Karlovy Vary	Byl obeslán dne 11.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 a <u>vyjádření ve lhůtě nebylo uplatněno.</u>	Souhlasí s doporučenou variantou C předložené územní studie.
Vlastníka pozemku Adresa vlastníka pozemku	Obsah vyjádření	Vyhodnocení pořizovatele
4. Prague EXPORT s.r.o., Nám. Přátelství č.p. 1518/5, 102 00 Praha 10 - Hostivař	Byl obeslán dne 11.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 a <u>vyjádření ve lhůtě nebylo uplatněno.</u>	Souhlasí s doporučenou variantou C předložené územní studie.
5. Jiří Malina, Dědinova č.p. 2006/9, 148 00 Praha 11 - Chodov	Byl obeslán dne 17.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 a <u>bylo ve lhůtě uplatněno vyjádření doručené dne 2. 6. 2021 pod č.j. 7190/SÚ/21.</u>	Vlastník pozemku uplatňuje připomínky: - k zapracování do varianty C územní studie. Podmíněně souhlasí s doporučenou variantou C předložené územní studie.
6. Obec Vrbice, Vrbice č.p. 65, 364 53 pošta Chyšce	Byla obeslána dne 11.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 a <u>vyjádření ve lhůtě nebylo uplatněno.</u>	Souhlasí s doporučenou variantou C předložené územní studie.

Název správce / vlastníka inženýrské sítě Adresa správce / vlastníka inženýrské sítě	Obsah vyjádření	Vyhodnocení pořizovatele
7. CETIN, a.s. , Českomoravská č.p.2510/19, 190 00 Praha 9 - Libeň	Byl obeslán dne 11.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 <u>a vyjádření ve lhůtě nebylo uplatněno.</u>	Souhlasí s doporučenou variantou C předložené územní studie.
8. Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., oddělení vodohospodářského rozvoje Studentská č.p. 328/64, Doubí,360 07 Karlovy Vary	Byly obeslány dne 11.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 a <u>bylo ve lhůtě uplatněno vyjádření doručené dne 31. 5. 2021 pod č.j. 7059/SÚ/21.</u>	Správce sítě uplatňuje připomínky: - k zapracování do územní studie; - pro návrh budoucí smluvní úpravy mezi obcí a stavebníkem. Dle následné telefonické konzultace upřednostňuje variantu A či upravenou variantu C.
9. ČEZ Distribuce, a.s. , Teplická č.p. 874/8, Podmokly, 405 02 Děčín 2	Byl obeslán dne 11.5.2021 pod č.j. 5836/SÚ/21 a <u>bylo ve lhůtě uplatněno vyjádření doručené dne 28. 5. 2021 pod č.j. 6983/SÚ/21.</u>	Po následné telefonické konzultaci s pořizovatelem (místo vyjádření byla odeslaná nesmyslná automatická odpověď) vlastník inženýrské sítě neuplatňuje připomínky pro úpravu územní studie a souhlasí s doporučenou variantou C.

Na základě výsledků byla vybraná varianta C pod podmínkou dodatečné úpravy – na parcele č.5 byl přidán jeden dům (dodatečný dům se zahradou částečně na parcele č.4 s přístupem přes p.č. 49/3 tím není vyloučen, jen nebyl do řešení studie zahrnut pro přesah z řešeného území do soukromých pozemků), na parcelách č.6 a 7 a č.8 a 9 byly navržené parcely sloučeny a dvojdomy změněny vždy na samostatný RD. Celková kapacita tak byla snížena o jeden RD, čímž se vyšlo nepatrně vstřícně vyjádření správce sítě.

Územní studie prověřila možnosti prostorového uspořádání na základě zadání územní studie požadavků investora, limitů v území, vyjádření správců sítí a vlastníků pozemků. Došla k závěrům za jakých je únosné mírné zvýšení intenzity zástavby na kompromisní řešení mezi doporučenou hodnotou z Územního plánu Vrbice a přáním investora v počtu 12 RD (z toho dva dvojdomky). Řešení navržené v územní studii je v souladu s územním plánem obce Vrbice a platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebním zákon), v platném znění.