

Územní studie Všeborovice, obec Dalovice

TEXTOVÁ ČÁST

11/2021

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název	:	Územní studie Všeborovice, obec Dalovice
Obec	:	Dalovice
Katastrální území	:	Všeborovice [624594]
Datum zpracování	:	07/2021
Objednatel	:	Alena Iwaschenkowová, Vítězslav Iwaschenkow, Václav Rada, Chebská 81/41, 360 00 Karlovy Vary
Pořizovatel	:	Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování U Spořitelny 2, 360 20 Karlovy Vary
Zpracovatel		
Hlavní projektant	:	Ing. arch. Ivan Palacký Úvoz 422/47, 602 00, Brno - Veverí, Autorizace: ČKA 02 581
Projektant	:	Ing. arch. Petr Čáslava, Ph.D., Ing. arch. Roman Ženatý atelier VIZAGE s.r.o., Lavičky 3, 641 00 Brno – Žebětín

B. CÍLE A POŽADAVKY

Odbor územního plánování Magistrátu města Karlovy Vary, věcně a místně příslušný úřad územního plánování podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, (stavební zákon), pořizuje podle § 25 a § 30 odst. 1 a 2 stavebního zákona v zájmu plnění cílů a úkolů územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, kterými je stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny, zejména pro umístění, uspořádání a řešení staveb, územní studii s názvem „Územní studie Všeborovice“ (dále jen „ÚS Všeborovice“) v obci Dalovice.

Cíle: Podrobnější prověření možnosti parcelace pozemku pro vytvoření „podnikatelského inkubátoru“ – na cca 6 parcel k budoucímu vybudování sídel malých firem s funkcí lehké výroby a administrativy vč. komunikace a inženýrských sítí.

Účel: ÚS Všeborovice je pořizována jako podklad pro rozhodování v území. Studie bude řešit urbanistické a architektonické požadavky na využití vymezeného území. Data o ÚS Všeborovice budou pořizovatelem po ověření a schválení využitelnosti územní studie v souladu s ustanovením § 25 a § 30 odst. 5 stavebního zákona vložena do evidence územně plánovací činnosti. ÚS Všeborovice podle § 166 odst. 2 a 3 stavebního zákona bude uložena u Obce Dalovice, u pořizovatele, u krajského úřadu a u stavebního úřadu Magistrátu města Karlovy Vary a bude zveřejněna na internetových stránkách města Karlovy Vary.

Vymezení řešené plochy: ÚS Všeborovice bude řešit plochu vymezenou v ÚP Dalovice jako plocha změn Z45 (zastavitelné plochy), SK (plochy smíšené obytné – komerční) na parc. č. 175/16 a 175/15 o výměře 0,615 ha a nezbytné přesahy do okolního území. Předmětná plocha navazuje na severní a severozápadní straně na silnici I. Třídy E442. Na jižní a jihozápadní straně na místní sběrnou komunikaci Stará cesta a stabilizovanou

plochu bydlení BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Na východní straně navazuje na plochu změn Z45 (zastavitelné plochy), SK (plochy smíšené obytné – komerční).

Požadavky na využití řešeného území:

Požadavky na funkční využití, umístění a prostorové uspořádání staveb vyplývající z ÚP Dalovice:

jedná se o funkční plochu Z45 - plochy změn SK – plochy smíšené obytné – komerční. Plocha je podmíněně využitelná pro výstavbu pouze za předpokladu prokázání, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku. Plochy SK jsou určeny pro výrobní a nevýrobní služby místního charakteru s omezenou možností bydlení.

V těchto plochách je přípustné umísťovat:

1. nebytové domy s provozovny výrobních a nevýrobních služeb a drobné výroby,
2. řemeslné provozovny rodinného charakteru s areálovou manipulační plochou,
3. zařízení zábavy, obchodní zařízení, administrativní budovy,
4. zařízení pro zpracování a výkup zemědělské produkce,
5. areály drobné výroby,
6. stavební dvory,
7. zařízení pro zásobování řemeslných provozů,
8. čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven,
9. pozemky související dopravní infrastruktury,
10. pozemky související technické infrastruktury,
11. veřejná prostranství.

Podmínečně přípustné využití:

1. bydlení pouze do 5 % součtu podlahových ploch objektu a při prokázání zachování příznivých podmínek v území,
2. ubytování pouze do 15 % součtu podlahové plochy objektu a při prokázání zachování příznivých podmínek v území,
3. zastavitelné plochy Z34, Z36, Z44, Z45, Z57, Z62, Z63 a plocha přestavby P8 jsou podmíněně využitelné pro výstavbu pouze za předpokladu prokázání, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku.

Nepřípustné využití

1. areály těžké výroby,
2. sklady a dopravní areály,
3. bytové domy, rodinné domy, stavby k rodinné rekreaci

Pro plochy SK jsou Územním plánem stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání:

1. koeficient míry využití území: 60

2. maximální podlažnost 3 NP, maximální výška římsy halového objektu 14 m nad upraveným terénem,
3. minimální % ozelenění: 20

Další požadavky:

- navrhnout obsluhu území technickou infrastrukturou a její napojení na stávající infrastrukturu
- navrhnout podmínky prostorové regulace zástavby
- Územní studie navrhuje možnosti dotvoření této lokality v souladu s jejím charakterem. Ve výkrese širších vztahů je hodnocena návaznost na okolní zastavitelné plochy.
- stanovit podmínky pro napojení jednotlivých objektů na sítě dopravní a technické infrastruktury

C. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Širší vztahy, socioekonomické podmínky: Všeborovice, část obce Dalovice, bývaly samostatnou obcí (dříve se nazývaly Schobrowitz, Šobrovce). První oficiální zmínky o Všeborovicích jsou v daňovém výnosu z r. 1523, tento rok se má jako rok založení obce. Nejstarší část Všeborovic vznikla jako osada během 10. – 12. století a stála v místech dnes nazývaných „horní“ Všeborovice. Novější část Všeborovic - „dolní“ Všeborovice - byla založena až po r. 1880 z podnětu barona Fiedricha Riedl von Riedenstein, především kvůli zemědělskému zásobování průmyslové části Dalovic (porcelánka, doly na uhlí).

Všeborovicemi prochází čtyřproudová komunikace (silnice I/13), která vede z Karlových Varů do Ostrova, Jáchymova a Božího Daru. Obec Dalovice má 1986 obyvatel (údaj z roku 2020), přitom část Všeborovice má 417 obyvatel (údaj z roku 2011). Katastrální území Všeborovice má rozlohu 3,03 km².

Řešené území navazuje v severozápadní části na komunikaci č. I/13, ze západojižní strany na ulici Stará cesta a západním směrem pokračují soukromé pozemky s loukami.

Stávající využití území: V současné době nejsou pozemky využívány, jedná se o trvalý travní porost.

Vlastnické vztahy: pozemky p. č. 175/15 a p. č. 175/16 jsou v soukromém vlastnictví fyzických osob.

D. ANALYTICKÁ ČÁST

Popis území: Zájmové území je situováno v mírně svažitém terénu převážně směrem k západu. Nadmořská výška území se pohybuje od 413 do 423 m. n. m. V současnosti je trvale zatravněno, je přístupné z místní komunikace na ulici Stará cesta. Přes zájmové parcely je umístěno vedení elektřiny VN 22 kV ve správě ČEZ Distribuce a.s. a metalický kabel ve správě Cetin a.s.

E. NAVRŽENÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ**I. KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ZPŮSOBU ZASTAVĚNÍ**

Územní studie má za základní cíl zpřístupnění území pro stavbu komerčních objektů určených k malovýrobě a administrativě firem. Studie dále stanoví regulativy pro stavbu těchto objektů. Návrh si klade za cíl vhodně doplnit stávající zástavbu obce.

Páteří komunikace se napojuje na stávající komunikaci Stará cesta a spolu s návaznými kolnými obslužnými vnitroareálovými komunikacemi vytváří základní skelet pro vedení vodovodu, kanalizace, podzemního vedení NN, veřejného osvětlení a sdělovacího kabelu.

Komunikace je lemována zástavbou 6komerčními objekty, přičemž jsou pozemky určeny pro zástavbu samostatně stojícími stavbami.

Přístup pro pěší bude v rámci navržené komunikace, kolem níž budou procházet zatravněné pásy. Plochy nových veřejných prostranství pro zeleň se vzhledem k velikosti a charakteru zástavby nenavrhují.

Plochy pro umístění objektů místní občanské vybavenosti v lokalitě navržené nejsou. Navržené regulativy mají vytvářet smysluplné prostorové řešení budoucí zástavby.

V návrhu ÚS je respektováno ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 269/2009 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Odstupové vzdálenosti: Základním závazným dokumentem pro regulaci výstavby je vyhl. 501/2006 Sb. Řešené území respektuje § 25 vzájemné odstupy staveb – jejich umístění odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru okrajové části obce Dalovice a požadavkům na zachování realizovatelnosti záměru vybudování malovýrobní komerční zástavby. Objekty budou na parcelách umístěny tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technického vybavení a pozemní komunikaci. Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení stavenišť a připojení staveb na síť technického vybavení a pozemní komunikace.

Výšková hladina zástavby: Přípustná je dvoupodlažní zástavba s výškou nejvyššího bodu max. 9 m nad úrovní podlahy v 1NP. Na pozemku komerčního objektu mohou být umístěny další vedlejší stavby dle platné legislativy s maximální výškou do 5 m, výška vedlejších staveb nesmí překročit výšku stavby hlavní.

Charakter zástavby: Objemem i stylem musí stavby odpovídat způsobu zástavby v místě a regionu obvyklém. Na pozemcích je možné umístit pouze samostatně stojící komerční objekty při dodržení stavební hranice 5,25 m od hranice komunikace a legislativně platných odstupových vzdáleností.

Hustota zástavby: V dotčené lokalitě je vymezeno 6 stavebních míst. Plošný standard pro nově vymezené plochy pro komerční zástavbu sídel firem je minimálně 660 m² na 1 RD. Jednotlivé parcely je možné scelovat v případě potřeby větší plochy a větší zastavěné plochy malovýrobních objektů.

Zastavitelnost pozemku: Maximální zastavitelnost pozemku bude 60 %.

II. ARCHITEKTONICKÉ REGULAČNÍ ZÁSADY

1. Uliční stavební čára: Stavební čára je umístěna 3,5 m od parcelní hranice směrem od ulice. Odděluje veřejnou část, kde jsou umístěny komunikace, inženýrské sítě a veřejné prostranství. Před uliční stavební čárou mohou zasahovat okapy, římsy, maximálně však do vzdálenosti 1,0 m od uliční fasády. Pokud budou v místech svažitého terénu mezi pozemky opěrné zídky a budou zasahovat před stavební čárou, nesmí dojít ke kolizi s ochrannými pásmy sítí technické infrastruktury. Uliční stavební čára je směrem do ulice totožná se stavební hranicí zastavitelnosti pozemků a je stanovena ve výkresu Urbanistická kompozice.

2. Stavební hranice: Koresponduje s hranicí parcely a vymezuje maximální možný rozsah zastavění dané plochy/parcely v minimální vzdálenosti 3,5 m od hranice s veřejným prostranstvím. Viz výkres Urbanistická kompozice.

3. Veřejná prostranství: Zahrnují uliční prostor a plochy dopravní infrastruktury. Jsou dány navrženou parcelací území. Ulice jsou navrženy o celkové šíři min. 9 metru, bez chodníků. Viz výkres Urbanistická koncepce.

4. Výměra pozemků: je navržena v rozmezí od 660 m² do 1145 m². V řešeném území je vymezeno celkem 6 stavebních pozemků pro komerční objekty. Jednotlivé parcely lze vhodným způsobem scelovat.

5. Typ zástavby: Samostatně stojící dvoupodlažní objekty určené pro komerci – sídla firem malovýroby a jejich administrativy. Každý nový objekt musí disponovat min. 4 stáními pro osobní automobily na vlastním pozemku. V místech s vyšším spádem terénu budou objekty výškově osazeny úrovní podlahy 1. NP průsečíkem středu (polovinou) půdorysu a původního terénu. Viz výkres Urbanistická koncepce.

6. Vedlejší stavby: Na stavební pozemky lze umísťovat i doplňkové stavby – provozní sklady, krytá posezení pro zaměstnance, technologická zařízení apod., které lze umístit i na hranici se sousedním pozemkem. Tyto stavby budou umístěny za stavební čarou hlavního objektu.

7. Zastřešení: Přípustná je střecha sedlová, doporučený sklon střechy směrem k uliční čáře bude v rozmezí 6-40 stupňů a dále střecha plochá. U vedlejších staveb je přípustná také střecha pultová.

8. Orientace a výška hlavního hřebene: Střechy sedlové je nutno navrhovat hřebenem kolmo s uliční čarou. Výška hřebene střech nebo nejvyšší bod atiky plochých střech maximálně 9,0 m nad úrovní podlahy 1. NP.

9. Materiálové řešení objektů: Přípustná je výstavba objektů klasických zděných/betonových konstrukcí, sendvičových konstrukcí výrobních hal a případně dřevostaveb. Nepřípustné jsou neomítnuté stavby typu roubenek, srubů apod. Pro materiál fasád orientovaných či viditelných z veřejného prostoru je nepřipustné použití materiálů živičných a eternitových. Za přípustné se mají materiály použité na fasády ve formě omítnutého zdiva, obklady na bázi dřeva, cementovláknité obklady, cihelné fasádní obklady, pohledový beton, sklo, trapézový plech apod. Návrh barevnosti fasády musí vždy preferovat pastelové barvy, nevhodné jsou výrazné či křiklavé barvy. Materiál pro střešní krytinu nejlépe tvrdá pálená taška nebo betonová taška. Nepřípustné je u sedlových střech použití tzv. „bonského či kanadského šindele“, sklolaminátových šablon apod., přípustná je plechová skládaná či velkoplošná krytina.

10. Oplocení pozemku: V uliční části bude navrženo odsunutě na linii stavební čáry hlavní stavby a bude podléhat stavebnímu povolení, resp. bude jeho součástí. Oplocení v uliční části bude optimálně materiálově a barevně sjednoceno s oplocením okolních staveb, přednostně používat přírodní materiály (kámen, dřevo), případně průhledné pletivo, kovové prutové (jacklové) v kombinaci se zelení. V případě oplocení pozemků směrem k veřejnému prostranství budou ploty vysoké max. 1,8 m, s podezdívkou do výšky max 0,7 m, přičemž plot nad podezdívkou musí mít průhlednost min. 25 %. Ploty mezi parcelami podléhají platným právním předpisům.

11. Místní komunikace: Místní komunikace jsou navrženy jako bezbariérové, rychlost zde bude omezena na 20 km/h. Komunikace je navržena jako obousměrná, o šířce 9 m, materiál zámková dlažba nebo asfaltový či betonový povrch. Okraj komunikace bude tvořit nájezdový obrubník o výšce 5 cm. Na komunikaci je navrženo úvratové obratiště pro vozidlo IZS a svoz odpadu. Ke komunikaci přiléhá po obou stranách zelený pás o šířce 1,75 m, přerušovaný pouze vjezdy na jednotlivé pozemky. Komunikace vytváří veřejné prostranství, které umožňují chodcům využívat pozemní komunikaci v celé

její šíři. Tato komunikace může být do budoucna využita jako propojení na parcelu č. 175/7 k.ú. Všeborovice.

12. Parkování a doprava v klidu: V řešeném území bude situováno až 6 objektů pro komerční využití, při předpokládaném počtu 15 pracovníků na jeden objekt vychází celkem 90 zaměstnanců v území. Pro parkování zaměstnanců a návštěvníků jednotlivých firem budou navržena vždy min. 4 parkovací místa na vlastním pozemku. Orientační polohy vjezdů jsou zakresleny ve výkrese Urbanistická koncepce a budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace (územní řízení). Pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené bude vyhrazeno max. 1 parkovací stání na každém pozemku. Doporučené umístění jednotlivých parkovacích stání je vyznačeno ve výkrese Technické infrastruktury.

13. Ochrana zemědělského půdního fondu, zeleň: Při realizaci výstavby je třeba chránit ornici ze zastavované plochy pozemků. Na pozemcích jednotlivých areálů firem bude zeleň okrasná, středně vzrostlá.

III. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Základní koncepce uspořádání krajiny obsažená v ÚP Dalovice se nemění. Koncepci uspořádání krajiny determinuje na jedné straně plánovaný urbánní rozvoj, zde představovaný uvažovaným rozvojem ploch pro malovýrobu, na straně druhé se uplatňují požadavky na ochranu a tvorbu krajiny. Zastavěná plocha tedy bude max. 60 % z plochy stavebních pozemků. Do zastavěné plochy se započítají stavby a nepropustné zpevněné plochy (parkovací stání) na parcele.

IV. INŽENÝRSKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Podmínky požární ochrany: V obci je k dispozici požární zbrojnice a sbor dobrovolných hasičů, profesionální požární ochranu obce zajišťuje požární stanice Karlovarského kraje. Vodovodní řad v lokalitě bude vybaven pro odběr vody pro hasební účely. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, polohy hydrantů budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace.

Elektrická vedení a zařízení: Pro napojení nově budované lokality bude firmou ČEZ vybudována nová trafostanice – viz výkres technické infrastruktury – mimo vymezené území. Polohy přípojkových skříní jsou zakresleny ve výkrese technické infrastruktury, umístění na hranici pozemku stavebníka a uličního prostoru. Ochranné pásmo vedení NN v lokalitě činí 1m na obě strany. V rámci akce vyvstane nutnost realizace přeložky části vedení VN (22 kV) do země.

Produktovody a plynovody: Plynofikace lokality není vzhledem k absenci plynovodu v okolí plánována.

Vodovody: Zásobování řešené lokality pitnou vodou je navrženo z nově budovaného řadu vodovodního potrubí, které bude napojeno na rozvodnou vodovodní síť v obci Dalovice, místní část Všeborovice. Provozovatelem rozvodné vodovodní sítě je Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s.. Zásobování je navrženo vodovodním řadem DN 100. Ochranné pásmo nově budovaného vodovodu je dle normy 1,5 m na obě strany. Vedení vodovodu je plánováno v zeleném pásu podél komunikace v souběhu s NN dle normy viz Výkres technické Infrastruktury. Bude-li provozovatelem vodovodní sítě v řešeném území jiný subjekt než stávající vlastník - Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., bude potřeba v dalších navazujících řízeních stanovit předávací místa. Podrobnější řešení včetně posouzení nutnosti zřízení posilovací tlakové stanice bude předmětem dalších fází projektu.

Předpokládaná potřeba vody:**Data pro výpočet:**

Počet napojených objektů:	6
Počet napojených osob:	90
Potřeba vody:	100 l/os/den
Výpočet průměrné denní potřeby vody:	$Q_{p,ob} = 90 \times 100 = 9000 \text{ l/d} = 9 \text{ m}^3/\text{d} = 0,10 \text{ l/s}$
Max. denní spotřeba vody:	$Q_m = Q_p \times 1,5 = 1350 \text{ l/d} = 13,5 \text{ m}^3/\text{d} = 0,15 \text{ l/s}$
Maximální hodinová spotřeba vody:	$Q_h = 1,45 \text{ m}^3/\text{h}$
Roční spotřeba vody	$Q_r = Q_p \times 365 = 9 \text{ m}^3/\text{d} \times 365 = 3285 \text{ m}^3/\text{rok}$

Srážkové vody: Srážkové vody ze střech jednotlivých objektů budou přednostně jímány do retenčních nádrží, musí být také zachováno min. 50 % nezastavěných ploch pro umožnění funkčního vsakování přebytečných srážkových vod. Zpevněné plochy u budov budou přednostně provedeny z propustných či polopropustných materiálů (zatravnovací dlažba, distanční betonová dlažba) za účelem maximálního vsaku srážkových vod.

Dopravní infrastruktura: Vjezd do lokality bude navržen s dopravní značkou „B13 - Zákaz vjezdu vozidlům, jejichž okamžitá hmot. přesahuje vyznačenou mez“ – v tomto případě tedy bude osazena dopravní značka Zákaz vjezdu vozidlům nad 3,5 tony. Veškerá dopravní obslužnost bude řešena osobními automobily a dodávkami do zmíněné meze hmotnosti. Tímto bude eliminováno navýšení pohybu nákladních vozidel v celém území. Napojení území na silnici 1/13 bude řešeno po místní komunikaci Stará cesta, dále přes ulici Dolní a ulici Bohatickou, kde je situován sjezd a nájezd na silnici 1/13.

V dalším stupni projektové dokumentace bude proveden výpočet potřebných odstavných stání dle ČSN 73 6110.

Odvodnění místní komunikace: Odvodnění bude vedeno podél spodní strany komunikace, bude upřesněno v rámci dalšího stupně PD. Dle normy *Odvodnění pozemních komunikací - technické podmínky* je třeba dávat přednost otevřeným povrchovým odvodněním před zařízeními podzemními, pokud tomu nebrání stavebně technické, krajinářské, ekologické nebo jiné důvody.

Splašková kanalizace: Lokalita bude napojena na místní splaškovou kanalizaci DN300 vedenou pod komunikací ulice Stará cesta. Stávající kanalizace je ukončena za čerpací stanicí, nová přípojka o celkové délce 222 metrů bude řešena v dalším stupni PD, který prověří nutnost přečerpávací stanice.

Veřejné osvětlení : V zeleném pásu podél komunikace bude umístěno veřejné osvětlení v souběhu s vedením NN. Veřejné osvětlení bude řešeno LED svítidly na stožárech. Návrh vedení VO je zakreslen ve Výkrese technické infrastruktury. Vedení veřejného osvětlení bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace (Územní řízení).

Telekomunikační a datové připojení: Přes zájmové území vede metalický sdělovací kabel ve správě Cetin a.s., přičemž při realizaci záměru bude nutné vytvořit přeložku – viz Výkres technické infrastruktury. Území bude napojeno na stávající vedení slaboproudu po dohodě se správcem sítě.

Odpadové hospodářství: Koncepte likvidace odpadů v obci zůstane nezměněna a bude prováděna ekologicky oprávněnou firmou v souladu s plánem obce. Detailní umístění nádob na komunální odpad jednotlivých areálů není řešeno.

F. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- katastrální mapa
- mapa řešeného území s výškopisem v měřítku 1:5 000
- územní plán Dalovice – na webu <https://www.ou-dalovice.cz/uzemni-plan>
- ÚAP (Územně analytické podklady 2020) Karlovy Vary – na <https://mmkv.cz/cs/uzemne-analyticke-podklady>
- polohopisné a výškopisné geodetické zaměření stavebního pozemku
- norma „Odvodnění pozemních komunikací - technické podmínky“

G. VÝKRESOVÁ ČÁST

- Řešená plocha / Územní plán
- Vlastnické vztahy
- Výkres širších vztahů
- Hlavní výkres - Urbanistická koncepce
- Technická infrastruktura
- Urbanistická kompozice
- Zákres do ortofotomapy

V Brně, dne 25. listopadu 2021