



Územní studie „Toužim – Z25-VS“

STUDIE VYUŽITÍ PLOCHY VYMEZENÉ V ÚPD

18.03.2024



www.atliervas.cz

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:

Územní studie „Toužim – Z25-VS“

Objednatel:

Město Toužim

Sídlíště 428

364 01 Toužim

IČO: 00255076

IDDS: jj6b68s

zástupce: Alexandr Žák, starosta města

Zpracovatel:

Ing. arch. Ondřej Bláha

autorizovaný architekt (ČKA 04682)

Patočkova 1617/59

169 00 Praha 6

IČO: 86952111

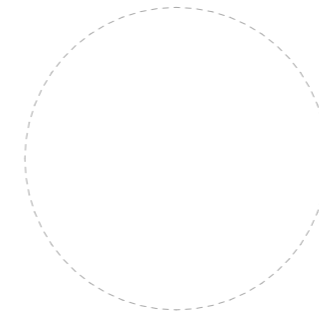
tel: +420 605 881 484

email: blaha@ateliervas.cz

IDDS: w3cw2yj

Zpracováno v prostředí VAS.

www.ateliervas.cz



razítko a podpis odpovědné autorizované osoby

OBSAH

01	Identifikační údaje	
02	Citace zadání územní studie str. 1&2	
03	Citace zadání územní studie str. 3&4	
04	Výřez z platného územního plánu	1:5000
05	Výkres existence sítí technické infrastruktury	1:2250
06	Textová část návrhu	
07	Výkres širších vztahů	1:10000
08	Výkres urbanistické struktury (hlavní výkres návrhu)	1:1000
09	Schéma funkčního členění, kapacity území	1:2000
10	Výkres dopravní infrastruktury a dopravní obslužnosti	1:1000
11	Výkres technické infrastruktury	1:1000
12	Zákres návrhu do kat. mapy s vyznačením vlastnictví	1:2000

I. Úvodní informace, cíle a účel ÚS

--- Územní studie je pořizována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, na základě podnětu ze dne 2.2.2024 evidovaného pod sp. zn. SÚ/1538/24/Gie.

--- Potřebu zpracovat územní studii zakládá Územní plán Toužim, který nabyt účinnosti 24.10.2013 ve znění Změny č. 1, která nabyt účinnosti dne 15.12.2020, Změny č. 2, která nabyt účinnosti dne 4.3.2022 a Změny č. 3, která nabyt účinnosti dne 24.12.2022 (dále také „ÚP“)

--- Územní studie bude dle § 25 stavebního zákona uplatňována jako podklad pro rozhodování v území.

--- Pořizovatel ve smyslu § 30 odst. 5 stavebního zákona podá poté, kdy schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro rozhodování v území, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

--- Cílem ÚS je prověřit možnost využití řešeného území při zohlednění prostorové a funkční návaznosti na okolní plochy. Dalším cílem územní studie je definovat a podpořit hodnoty a charaktery území, nastavit koncepci výstavby a její postupné naplňování.

--- V ÚS bude stanoveno urbanistické řešení plochy, návrh uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury v ploše napojené na stávající inženýrské sítě a dopravní řešení. Vycházet přitom bude z limitů a potenciálu rozvoje plochy a také z konzultovaných řešení s vybranými dotčenými orgány, správci inženýrských sítí a města Toužim. Respektovat přitom bude platnou legislativu a územně plánovací dokumentaci kraje a obce.

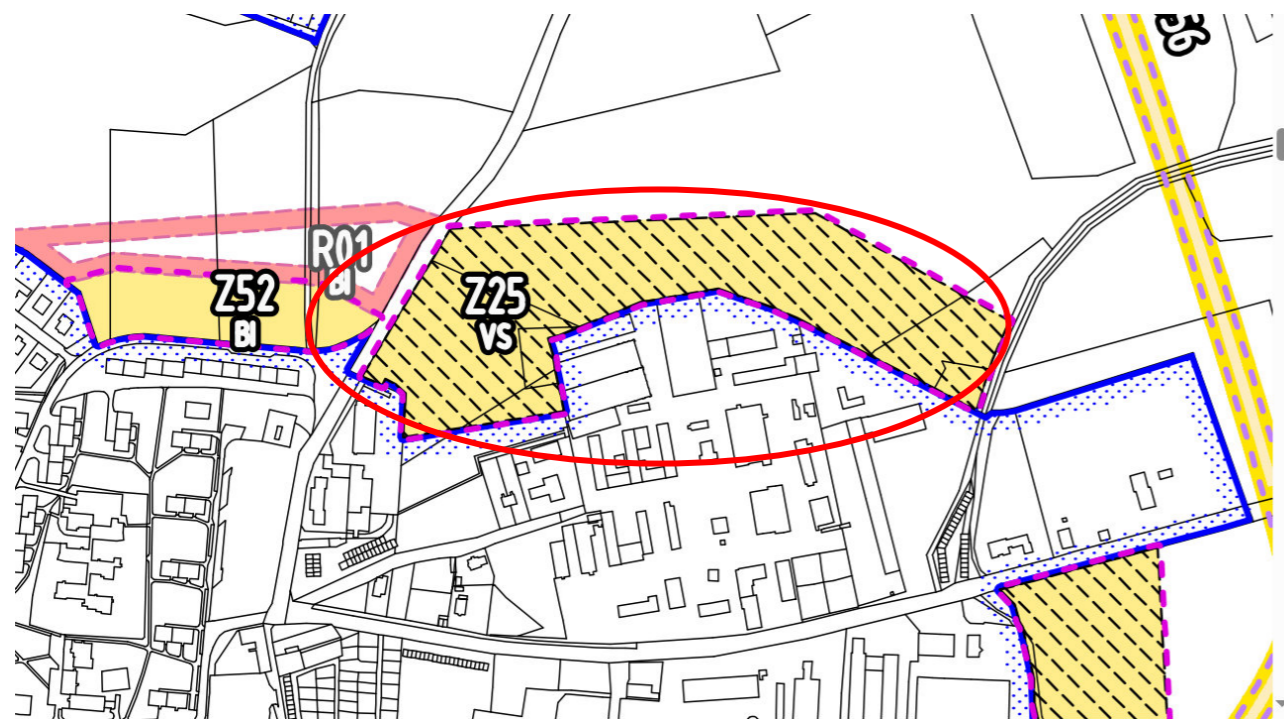
--- Účelem pořízení územní studie je vytvoření komplexního materiálu, který bude podkladem pro ověření možností a podmínek postupných změn v území, pro zpřesnění podmínek vyplývajících z územního plánu a pro rozhodování o změnách v řešeném území.

II. Rozsah řešeného území

--- Řešené území se nachází v severní části města Toužim. Navazuje na stávající plochy výroby a skladování a energetické centrum VN rozvodny Toužim, položené při severním okraji komunikace II/198 Toužim - Smilov. Po západní straně vymezené plochy vede komunikace II/198 Toužim – Bočov. Řešené území je vymezeno plochou pro ověření územní studií ve výkrese základního členění - viz obr. 1.

--- Rozloha řešeného území je cca 5,2979 ha.

Obr. 1



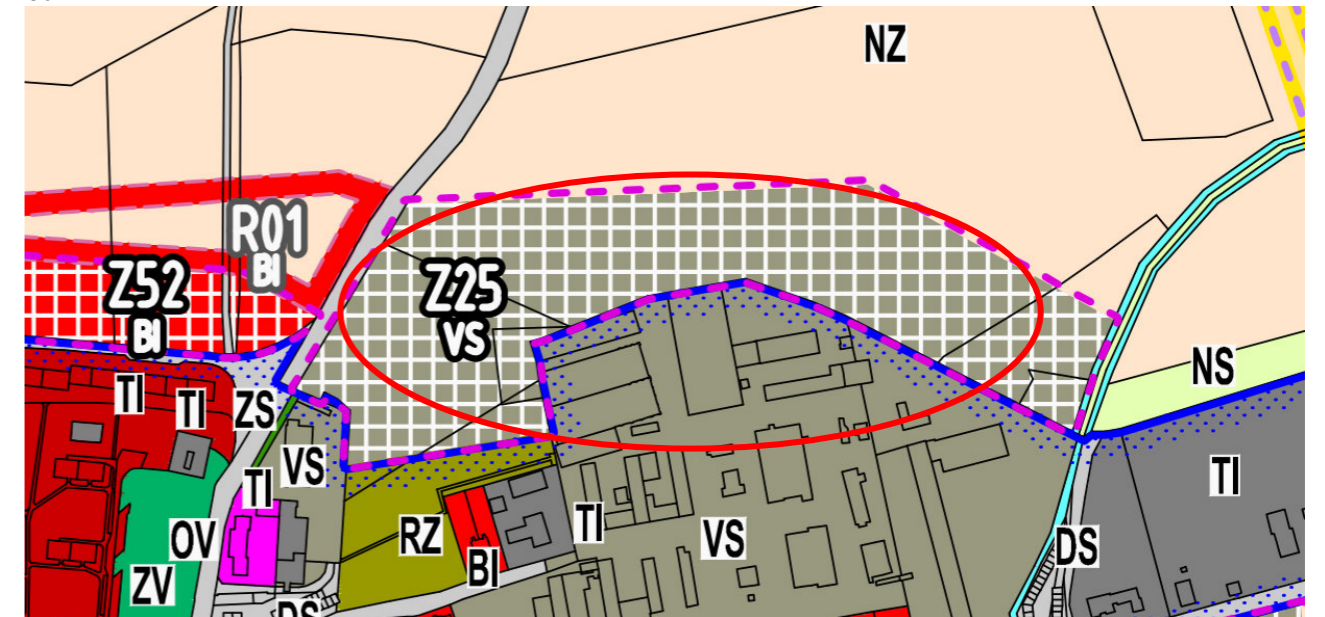
--- Řešené území může zpracovatel územní studie upravit tak, aby byly splněny požadavky, které má územní studie vyřešit. Územní návaznosti např. pokračování inženýrských sítí a komunikací může překročit hranice řešeného území

III. Vztah řešeného území k územnímu plánu

--- Podkladem pro zpracování ÚS je platný územní plán, který je přístupný způsobem umožňující dálkový přístup: <https://mmkv.cz/cs/mesto-touzim>.

--- Řešené území je součástí plochy **Z25 – VS** → **plochy smíšené výrobní** – viz obr. 2 – výřez z hlavního výkresu

Obr. 2



--- Způsob využití plochy VS:

Hlavní využití:

- výrobní areály průmyslu, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, sběrné dvory, zařízení na třídění odpadů, zařízení určená k recyklaci odpadů, zařízení na drcení odpadů; jedná se o plochy s případným negativním vlivem nad přípustnou mez mimo hranice funkční plochy; u ploch bývá obvykle vymezeno ochranné pásmo

Přípustné využití:

- plochy výrobních areálů průmyslu, jehož negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu
- plochy pro skladování, pro zpracování surovin prvovýroby, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, včetně čerpacích stanic PHM a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy
- doprovodné stavby technického zázemí
- plochy zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- plochy pro služební bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech

Nepřípustné využití:

- ostatní funkce výše neuvedené

--- Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 100 m od hranice funkční plochy o 5,0 m
- minimální procento ozelenění bude 30 %

--- Podmínky stanovené pro řešení ÚS

- nastavení podrobnějších regulativů pro koncepci zástavby
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu
- začlenit potřebnou účelovou zeleň
- respektovat stávající inženýrské sítě vyššího řádu a regionálního významu

IV. Požadavky na obsah územní studie

- S přihlédnutím na kontext řešeného území a okolní vazby územní studie:
- navrhne možnosti dotvoření této lokality v souladu s jejím charakterem a strukturou navazující zástavby
 - budou navrženy prvky plošného a prostorového uspořádání v podrobnějším měřítku vč. limitů pro hmotové řešení objektů; vnitřní uspořádání zastavitelné plochy umožní její prostupnost do krajiny
 - vyřeší koncepci dopravního řešení
 - vyřeší systém a charakter veřejných prostranství v souladu s jeho významem a účelem s ohledem na návaznost na okolní zástavbu a zeleň v území
 - vyřeší koncepci technické infrastruktury
- Územní studie zohlední vazby na své okolí, návaznost řešeného území a umožní budoucí flexibilní využití v okolních plochách.
- Řešení územní studie zohlední požadavky a limity vycházející z
- Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-uzemniho-rozvoje-ceske-republiky),
 - Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/dokum-kraj/UPD_KK.aspx),
 - Územního plánu Toužim (www.mmkv.cz/cs/mesto-touzim)
 - průběžně aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Karlovy Vary (www.mmkv.cz/cs/uzemne-analyticke-podklady); ÚAP jsou k dispozici u pořizovatele a na vyžádání budou poskytnuty zpracovateli územní studie,
 - cílů a úkolů územního plánování ve znění § 18 a § 19 stavebního zákona.

V. Požadavky na formu a uspořádání dokumentace

- Územní studie bude členěna na textovou a grafickou část.
- Textová část bude zpracována v souladu s grafickou částí a bude obsahovat:
- identifikační údaje zpracovatele
 - celkový popis navrženého řešení
 - popis urbanistické struktury včetně členění řešeného území na funkční plochy a návrhu parametrů budoucí zástavby
 - popis řešení veřejných prostranství
 - popis řešení dopravní obslužnosti včetně dopravy v klidu
 - popis řešení technické infrastruktury včetně požadovaných bilancí a parametrů
 - doplňující informace dle uvážení zpracovatele
 - dokladovou část
- Grafická část bude obsahovat:
- výkres širších vztahů řešeného území 1:10000
 - výkres urbanistické struktury (hlavní výkres návrhu) 1:1000
 - výkres dopravní infrastruktury a dopravní obslužnosti včetně dopravy v klidu v měřítku 1:1000
 - výkres technické infrastruktury 1:1000
 - zákres návrhu do katastrální mapy s vyznačením vlastnických vztahů 1:1000
 - v případě potřeby další grafické výstupy (výkresy, skici, schémata, vizualizace, fotografie apod.) dle uvážení zpracovatele
- Územní studie bude zpracována nad mapovými podklady stanovenými v § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- Data ÚS budou předána ve strojově čitelném formátu dle Metodické informace – SČF Krajského úřadu Karlovarského kraje ze dne 1. 6. 2020 (viz Elektronická verze ve strojově čitelném formátu předávání územně plánovací dokumentace, její změny, úplného znění a územní studie Krajskému úřadu Karlovarského kraje - www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Documents/20_06_01_Doporuceni_pro_predavani_SCF_na_KUKK.pdf).
- Územní studie bude zpracována v tištěné i v elektronické verzi. Elektronická verze čistopisu bude předána ve formátech *.shp, *.dwg nebo *.dgn, rastrová data ve formátech *.jpg, *.tif, apod., textová a tabulková část ve

formátech *.doc(x), *.xls(x), vše navíc vyexportováno do formátu *.pdf ve strukturovaném zobrazení, v rozlišení 300 DPI a v minimální barevné hloubce 256 barev.

--- Listinná podoba bude shodná s elektronickou verzí.

--- Finální návrh územní studie bude pořizovateli odevzdán v 5 autorizovaných vyhotoveních spolu s datovým nosičem CD nebo DVD.

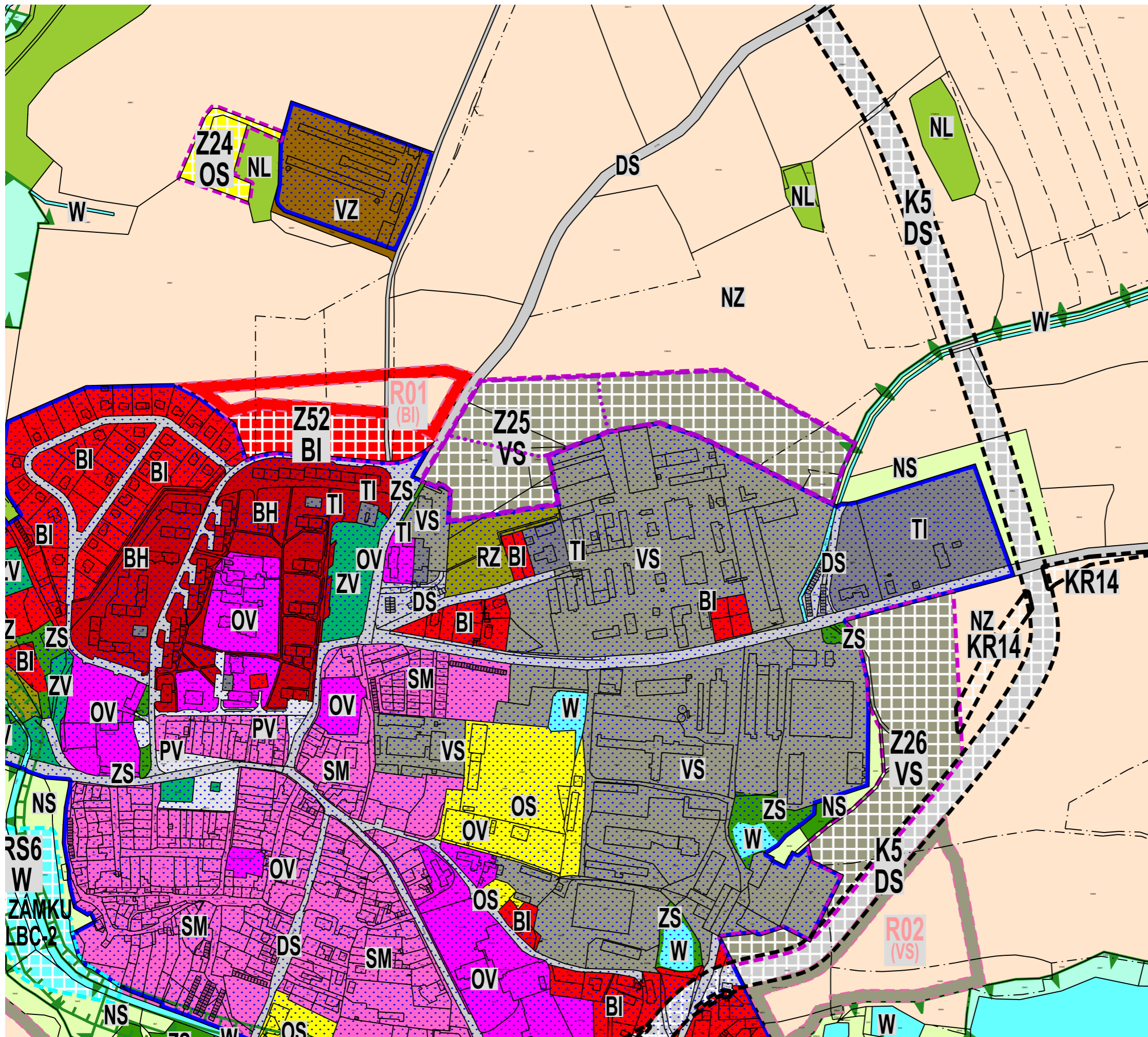
VI. Jiné požadavky

--- Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována se správcem veřejné technické infrastruktury, případně s vybranými dotčenými orgány (např. MMKV OŽP, KHS, HZS) a městem Toužim. Dopravní řešení bude projednáno s Krajským ředitelstvím policie ČR pro Karlovarský kraj – dopravním inspektorátem. Doklady o konzultacích budou součástí textové (dokladové) části územní studie.

--- Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě (§ 158 odst. 1 SZ). Podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, mohou tuto činnost vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu.

--- Na základě § 30 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel stanovuje, že kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování této územní studie na své náklady.

--- Pořizovatel si vyhrazuje právo vrátit územní studii zpracovateli s pokynem k přepracování návrhu ÚS na základě vyhodnocení konzultací s příslušnými dotčenými orgány.



HRANICE		PLOCHY STABILIZOVANÉ	
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	HRANICE KRAJE	BH	BYDLNÍ V BYTOVÝCH DOMECH
HRANICE KATASTRŮ	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE STANOVĚNÁ K 12.02.2012	BI	BYDLNÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
		BV	BYDLNÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
		RI	REKREACE PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
		RZ	REKREACE ZAHRÁDKOVÉ OSADY
		OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
		OM	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ ZÁŘIZENÍ MALÁ AŽ STŘEDNÍ
		OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ TĚLOVÝCHOVŇA A SPORTOVNÍ ZAŘIZENÍ
		OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ HRBITOVY
		SM	SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
		SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
		SK	SMÍŠENÉ CÍRKEVNÍ SPECIFICKÉ
		DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ
		DX	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VÝZNAMNÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		DZ	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ
		TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
		VZ	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
		VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
		PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		ZV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÁ ZELENĚ
		ZS	ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRANĚNÁ
		ZP	ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
		W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		NL	PLOCHY LESNÍ (LESY HOSPODÁŘSKÉ)
		NL	PLOCHY LESNÍ (LESY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ)
		NL	PLOCHY LESNÍ (LESY OCHRANNÉ)
		NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
		NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			PŘÍRODNÍ HODNOTY
			PŘÍRODNÍ PAMÁTKY
			PAMÁTNÉ STROMY
			VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY
			PŘÍRODNÍ PÁKY
			EVROPSKÝ VÝZNAMNÁ LOKALITA, NATURA 2000
			NADREGIONÁLNÍ BIOCORIDOR OSA
			OCHRANNÉ PÁSMO NADREGIONÁLNÍHO BIOCORIDORU
			REGIONÁLNÍ BIOCENSTRA
			LOKÁLNÍ BIOCENSTRA
			LOKÁLNÍ BIOCORIDORY
			INTERAKČNÍ PRVKY - LNIŠNÉ
			INTERAKČNÍ PRVKY - PLOŠNÉ
			ZASTAVITELNÉ PLOCHY (Z01 - Z54)
			PLOCHY PŘESTAVBY (P01 - P19)
			PLOCHY KONKORŮR (K1 - K8)
			PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ (KR1 - KR15)
			OPATŘENÍ KE ZVÝŠOVÁNÍ RETENČNÍ SČOPNOSTI ÚZEMÍ (RS1 - RS7)

1f.18 Plochy smíšené výrobní VS

Hlavní využití - Tyto plochy jsou určeny především pro výrobní areály průmyslu, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, sběrné dvory, zařízení na třídění odpadů, zařízení určená k recyklaci odpadů, zařízení na třídění odpadů. Jedná se o plochy s případným negativním vlivem nad příslušnou mez mimo hranice funkční plochy. U plochy bývá obvykle vymezeno ochranné pásmo.

Přípustné využití - V těchto plochách je dále přípustné umístitovat:

1. plochy výrobních areálů průmyslu, jehož negativní vliv nad příslušnou mez nepřekračuje hranice areálu
2. plochy pro skladování, pro zpracování surovin provozy, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítě technické infrastruktury, včetně čerpacích stanic PHM a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy
3. doprovodné stavby technického zázemí
4. plochy zeleně

Podmíněné přípustné využití - V těchto plochách je podmíněně přípustné umístitovat:

1. plochy pro služební bydlení pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech

Nepřípustné využití - v této ploše se nepřípuští umístitovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené

Podmínky prostorového uspořádání - pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavení nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 100 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.
Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 30 %.

1f.24 Plochy zemědělské NZ

Hlavní využití - Tyto plochy jsou vymezeny především za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, stavby pro pastevectví apod. (sílaziň žabý, přístřešky pro dobytek).

Přípustné využití - V těchto plochách je dále přípustné umístitovat:

1. a provozovat lesnickou výrobu a vodo hospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby zemědělské výroby, a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.
2. okrasnou a přírodní zeleň
3. v těchto plochách je přípustné pěstování energetických plodin na ZPF. K tomuto účelu je doporučeno a ÚP navrženo přednostně využívat plochy ZPF - TTP a méně bonitní půdy, zejména ve třídách V, IV a III.

Podmíněné přípustné využití - V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. doplňkové stavby zemědělské výroby (např. polní hnojiště, zařízení pro uskladnění píce nebo siláže, přístřešky pro dobytek apod.) jednotlivě do 500m² zastavěné plochy a 1 nadzemního podlaží a doplňkové stavby pro lesní hospodářství (např. skládky dřeva, lesní seníky apod.) jednotlivě do 200m² zastavěné plochy a do výšky zastavení 6 metrů.
2. jednotlivě drobné přizemní stavby do 30m² zastavěné plochy, které jsou určeny pro obslužná zařízení přípustného funkčního využití těchto ploch. Celková výměra všech staveb dle tohoto bodu nesmí přesáhnout 1,5% pozemku funkční plochy.

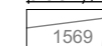


Nepřípustné využití - v této ploše se nepřípuští umístitovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené







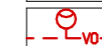




LEGENDA

plochy, hranice, značky

-  HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ S ČÍSELNÝM OZNAČENÍM
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ / STAV. OBJEKTŮ
-  VRSTEVNICE DLE GEODETICKÉHO ZAMĚŘENÍ PO 1 M S VYZNĚČENÍM POLOVIN

technická infrastruktura

-  PLYNOVOD (GASNET)
-  VODOVODNÍ ŘAD (VODAKVA)
-  KANALIZAČNÍ ŘAD (VODAKVA) JEDNOTNÁ KANALIZACE
-  NADZEMNÍ VEDENÍ VVN do 110kV (ČEZ)
-  NADZEMNÍ VEDENÍ VN do 35kV (ČEZ)
-  PODZEMNÍ VEDENÍ NN (ČEZ)
-  VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ S VYZNAČENÝMI POZICEMI STOŽÁŘŮ LAMP
-  SDĚLOVACÍ VEDENÍ PODZEMNÍ (CETIN)
-  SDĚLOVACÍ VEDENÍ NADZEMNÍ (CETIN)

ochranná pásma

-  OP KUŽELOVÉHO PROSTORU LETIŠTĚ TOUŽIM
-  OMEZENÍ VÝŠKY STAVEB (VYZN. NADM. VÝŠKY)



A.1 Limity území

Návrh využití funkční plochy smíšené výrobní Z25 nacházející se na okraji města Toužimi, rozšiřující stávající zastavěné území je zásadně limitován stavem inženýrských sítí (zejména stávající polohou vedení VVN a VN), možností připojení k potřebným sítím technické infrastruktury v jediném místě na JZ okraji řešeného území (viz výkres existence sítí). Zároveň území svou přirozenou konfigurací terénu vytváří místa s nemožností přirozeného odtoku z území (bariérou je stávající zástavba průmyslového areálu na jihovýchodní hraně lokality) a zjištěná geologická skladba podloží neumožňuje vsakování dešťové vody do podzemí (viz IGP v dokladové části).

A.2 Celkový popis navrženého řešení

Při uvážení všech limitů je zřejmé, že pro smysluplné využití území je potřeba situovat potenciální zástavbu do co nejvyšších polohy, aby bylo možno vůbec vyřešit hospodaření s dešťovou vodou a zachovat odtokové poměry v širším souvisejícím území. Návrh tedy počítá se zástavbou při západním a severním okraji řešeného území s ponecháním volných zelených ploch podél jižní hrany lokality v souladu s přirozeným sklonem terénu. Celá lokalita bude dopravně obsloužena ze silnice II/198 třemi samostatnými sjezdy (křížovatkami), které zároveň umožňují postupný vznik zástavby v menších na sobě nezávislých etapách.

A.3 Popis urbanistické struktury vč. členění řešeného území na funkční plochy a návrhu parametrů budoucí zástavby

Struktura zástavby je navržena tak, aby vytvářela prostupné pásy napříč řešeným územím a podél silnice I/198, které jsou schopné nést potřebnou technickou infrastrukturu, dopravu, objekty hospodaření s dešťovou vodou a v neposlední řadě vzrostlou zeleň. Zároveň je výstavba orientována tak, aby případné větší objekty hal neodrážely hluk ze silniční dopravy zpět do obytného sídliště, tedy k hlavní silnici jsou orientovány štíty hal, u kterých se počítá s možným umístěním administrativních částí areálů a tím i vytvoření užitelsky i architektonicky vhodného prostředí odpovídající současným moderním průmyslově administrativním lokalitám. Jedná se o monofunkční rozvojovou zónu smíšené výroby, tato území studie ji funkčně blíže člení (viz výkres funkčního členění), za zásadní lze považovat polohu dopravních napojení na silnici II/198, které jasně determinují možnost další zástavby v hloubi území a upřesnění výškové regulace hmot objektů (viz výkres urbanistické struktury) a potvrzení regulativu minimálního koeficientu zeleně 0,3 (tj. min 30% řešených ploch každé etapy bude tvořit vegetace).

A.4 Popis řešení veřejných prostranství

Vzhledem k funkčnímu využití v návaznosti na dosud užívaný výklad vyhlášky 501 / 2006 Sb., (na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné plochy realizovat 1 000 m² veřejných prostranství) není v lokalitě navržena ploch veřejného prostranství. Bude se jednat o uzavřené výrobní areály, potřebnou vegetaci pro udržování mikroklimatu prostředí zajistí koeficient zeleně viz A.4.

A.5 Popis řešení dopravní obslužnosti včetně dopravy v klidu

Dopravní řešení navrhuje 3 samostatné větve místních obslužných, popřípadě areálových komunikací, každá umožňující regulérní napojení do stávající silnice II/198.

Komunikace A napojena naproti stávajícímu sjezdu do obytné lokality „Sídliště“. V případě realizace je vhodné navrhnout dopravní opatření komplexně pro celou dnes nevyhovující křížovátku. Komunikace A musí mimo výrobu a služby obsloužit i sousedící rekreační oblast (zahrádkářská kolonie), možno řešit jako slepé komunikace, případně zokruhovat.

Komunikace B je slepá, může být neveřejná areálová. Její napojení je potřeba řešit s ohledem na možnost připojení protilehlých pozemků určených stávajícím ÚP jako rezerva bydlení v rodinných domech.

Komunikace C je obslužnou komunikací na hranici intravilánu, jejíž část je nutno umístit mimo hranice řešeného území do nezastavitelných ploch, což stávající legislativa umožňuje. Komunikace je navržena jako slepá, výhledově po realizaci obchvatu II/198 je možno uvažovat o jejím napojení na východě do tohoto obchvatu. Doprava v klidu je v návaznosti na navrhovanou zástavbu řešena u všech komunikací jako kolmá parkovací stání přidružená do hlavního uličního profilu. V případě kategorie obytná zóna navrhované pro obsluhu sousední rekreační lokality jsou navržena podélná návštěvní parkovací stání v jízdnicích pruzích. Pro parkovací plochy přednostně využívat vsakovací zpevněné povrchy (dlažby, rohože, apod)

A.6 Popis řešení technické infrastruktury včetně požadovaných bilancí a parametrů

Technická infrastruktura stávající i navrhovaná je podrobně zobrazena ve výkrese technické infrastruktury, zde uvádíme jen stručný popis principu připojení a odhadované kapacity vzniklé buď předpokládanými kapacitami území, popřípadě limity stanovenými správcem jednotlivých STI.

Elektrická energie

Aby bylo možno lokalitu smysluplně využívat je nutná přeložka částí nadzemního vedení VN do země. V lokalitě jsou předpokládána 3 místa napojení a to ve stávající trafostanici na jižní hraně lokality, dále pak nové VN odběrná místa (trafostanice), které mohou být pojaty i jako areálové. Potřebný příkon obou nových trafostanic je předpokládán mezi 300-800kW, limitem stávající trafostanice pro připojení je požadovaný příkon nového připojení do 120kW. Vzhledem k charakteru funkční náplně a orientaci navrhovaných objektů je doporučena instalace FTV elektráren, nově budovaná připojení pak musí zvládat dodávky do veřejné sítě.

Vodovod a kanalizace

Napojení lokality bylo určeno po poradě s vlastníkem (město Toužim) a správcem sítě (VODAKVA) na okraji sídliště Toužim cca 70m od jihozápadního okraje řešeného území. Vzhledem k omezenému tlaku v celém systému je vodovod určen pouze na pokrytí hygienických potřeb provozů, pro technologické potřeby je potřeba zřídit vlastní vrty/studny, čemuž nahrává i geologický profil lokality. Ze stejného důvodu není v lokalitě možno zřizovat hydranty k požárnímu odběru, zajištění hasební vody tak musí být řešeno požárními nádržemi v areálu řešených objektů. Připojovací kapacity vodovodu je max DN150, max odběr 3l/s. Kanalizace vzhledem k morfologii terénu bude pro celou lokalitu řešeno jako tlaková, jednotlivé řady pak budou přednostně budovány jako areálové (soukromé), přičemž správce si vyhrazuje právo stanovit individuálně podmínky vystrojení, kapacity a profilu připojení pro konkrétní podrobně popsany záměr. Napojení je možné do kanalizace DN300.

Dešťové vody

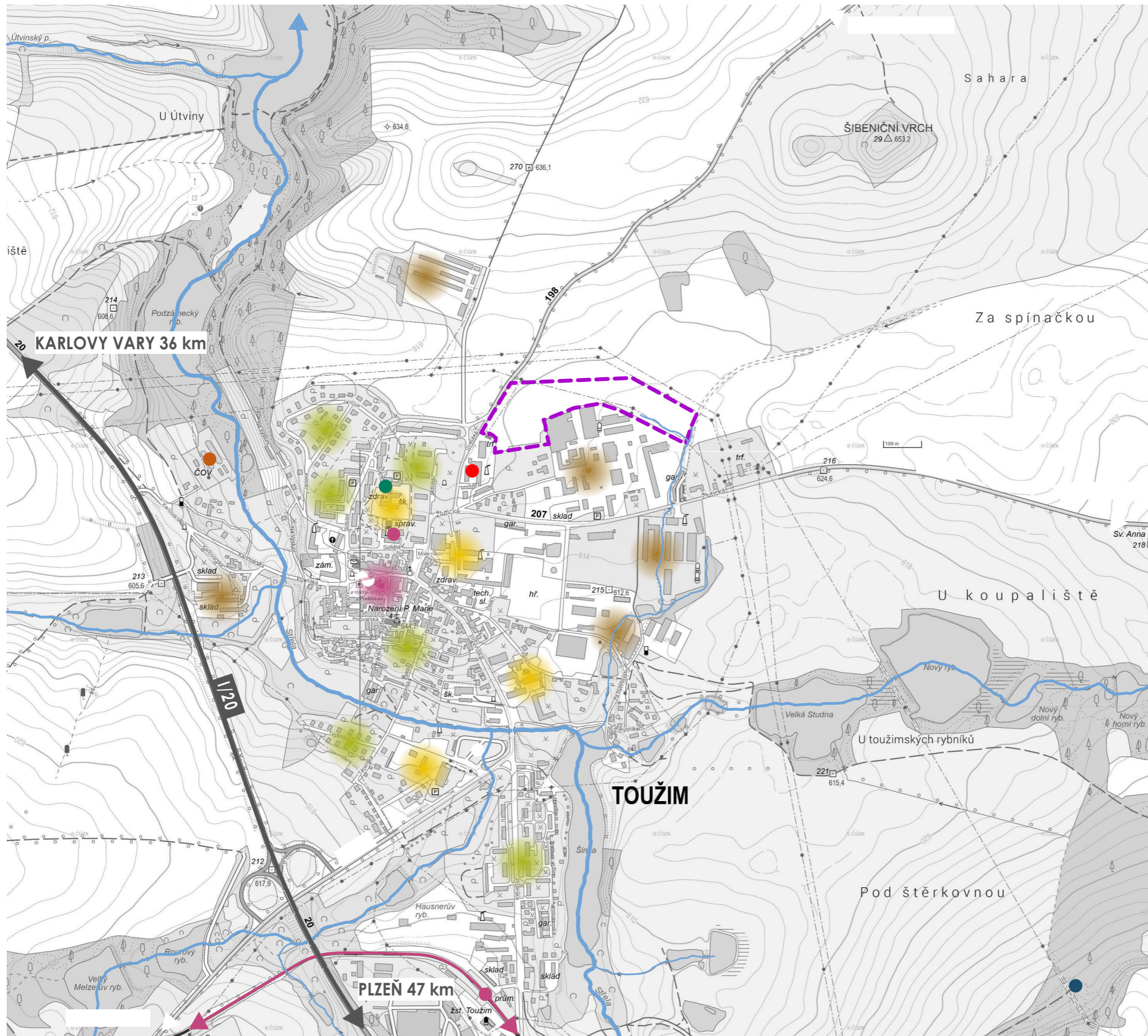
Vzhledem ke geologickému profilu není v lokalitě možné dešťové vody vsakovat. Návrh počítá s retenčními objekty s regulovaným odtokem do bezejmenné vodoteče skrze stávající meliorační příkop. Alternativou může být užití bezodtokových evaporačních nádrží. Je doporučeno maximálně využívat vegetačních střech, vsakovacích povrchů zpevněných ploch apod. Každý záměr bude individuálně posuzovat množství odváděných dešťových vod nejen v konkrétním záměru, ale i s ohledem na celkové množství odváděných vod do bezejmenné vodoteče.

Telekomunikace

V lokalitě je dostupná optická síť v majetku CETIN, napojovací body jsou patrné z výkresové části.



Plynovod

V lokalitě se nepočítá se zásobováním plynem.



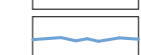


LEGENDA

plochy, hranice

-  PODKLADNÍ TOPOGRAFICKÁ MAPA ČÚZK
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ / STAV. OBJEKTŮ

krajina

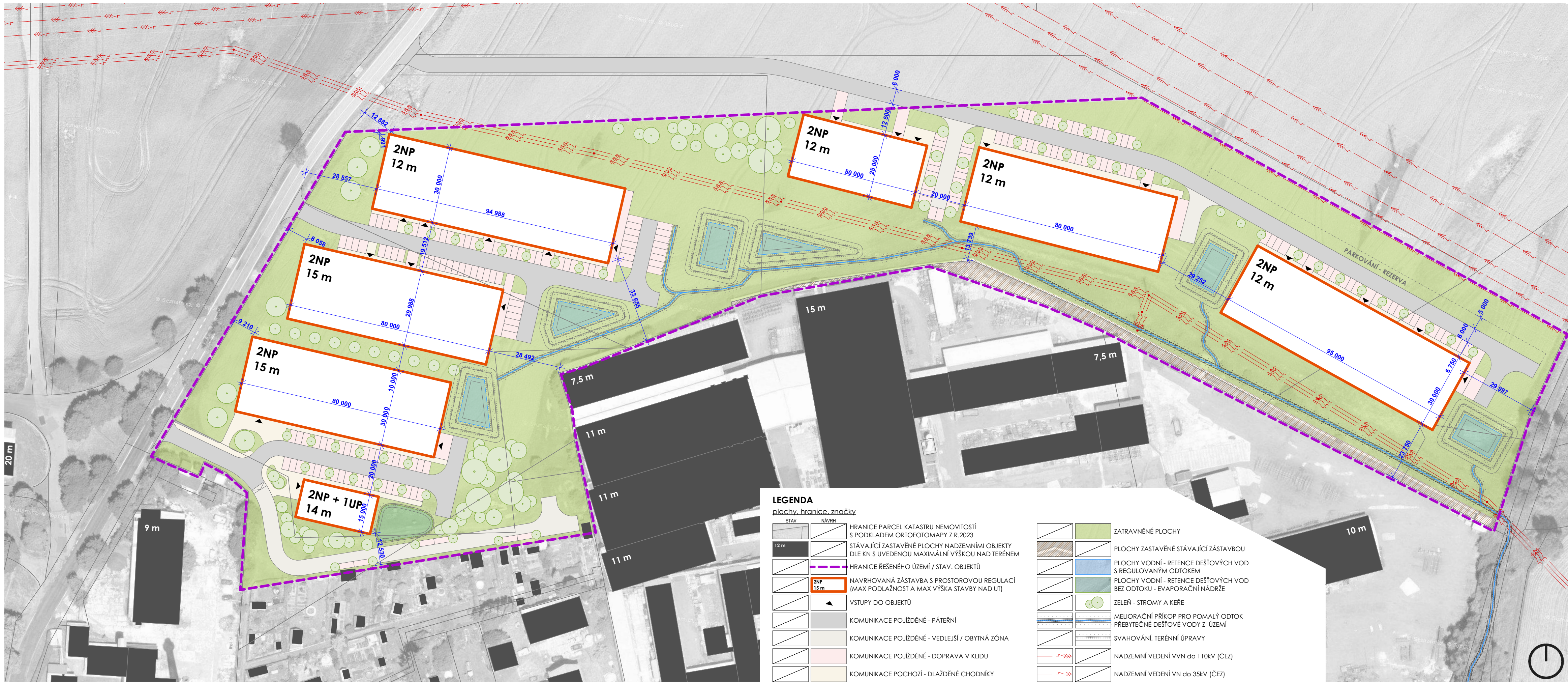
-  ŘEKA STŘELA
-  VÝZNAMNÉ PŘÍTOKY STŘELY
-  BEZJMENNÉ VODOTEČE

doprava

-  SILNICE I. TŘÍDY
-  SILNICE II. TŘÍDY
-  ŽELEZNICE
-  VLAKOVÉ NÁDRAŽÍ
-  AUTOBUSOVÝ TERMINÁL
-  AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY

značky

-  HISTORICKÉ CENTRUM MĚSTA
-  LOKALITY TRVALÉHO BYDLENÍ
-  OBČANSKÁ VYBAVENOST - SLUŽBY
-  VÝROBNÍ A SKLADOVACÍ AREÁLY
-  MĚSTSKÝ ÚŘAD
-  POLIKLINIKA
-  STANICE HASIČSKÉHO ZÁCHRANNÉHO SBORU
-  VODOJEM
-  ČISTIŘNA ODPADNÍCH VOD

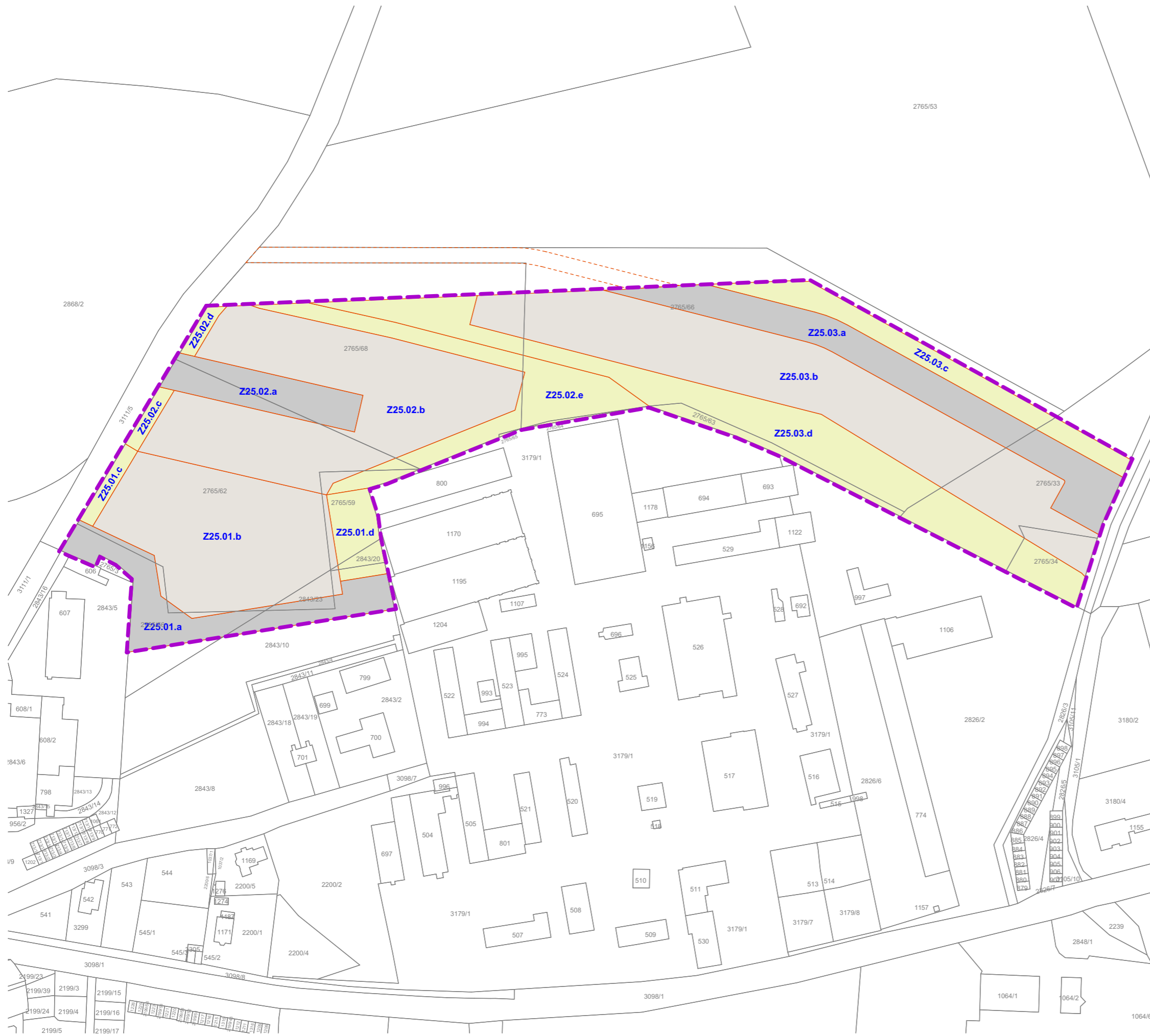


LEGENDA

plochy, hranice, značky

STAV	NAVRH	OPIS
[Symbol]	[Symbol]	HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ S PODKLADEM ORTOFOTOMAPY Z R.2023
[Symbol]	[Symbol]	STÁVAJÍCÍ ZASTAVĚNÉ PLOCHY NADZEMNÍMI OBJEKTY DLE KN S UVEDENOU MAXIMÁLNÍ VÝŠKOU NAD TERÉMEM
[Symbol]	[Symbol]	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ / STAV. OBJEKTŮ
[Symbol]	[Symbol]	NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA S PROSTOROVOU REGULACÍ (MAX PODLAŽNOST A MAX VÝŠKA STAVBY NAD UT)
[Symbol]	[Symbol]	VSTUPY DO OBJEKTŮ
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - PÁTEŘNÍ
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - VEDLEJŠÍ / OBYTNÁ ZÓNA
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - DOPRAVA V KLIDU
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POCHOZÍ - DLAŽDĚNÉ CHODNÍKY

[Symbol]	ZATRAVNĚNÉ PLOCHY
[Symbol]	PLOCHY ZASTAVĚNÉ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBOU
[Symbol]	PLOCHY VODNÍ - RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD S REGULOVANÝM ODTOKEM
[Symbol]	PLOCHY VODNÍ - RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD BEZ ODTOKU - EVAPORAČNÍ NÁDRŽE
[Symbol]	ZELEŇ - STROMY A KEŘE
[Symbol]	MELIORAČNÍ PŘÍKOP PRO POMALÝ ODTOK PŘEBYTEČNÉ DEŠŤOVÉ VODY Z ÚZEMÍ
[Symbol]	SVAHOVÁNÍ, TERÉNNÍ ÚPRAVY
[Symbol]	NADZEMNÍ VEDENÍ VVN do 110kV (ČEZ)
[Symbol]	NADZEMNÍ VEDENÍ VN do 35kV (ČEZ)



LEGENDA

hranice, značky

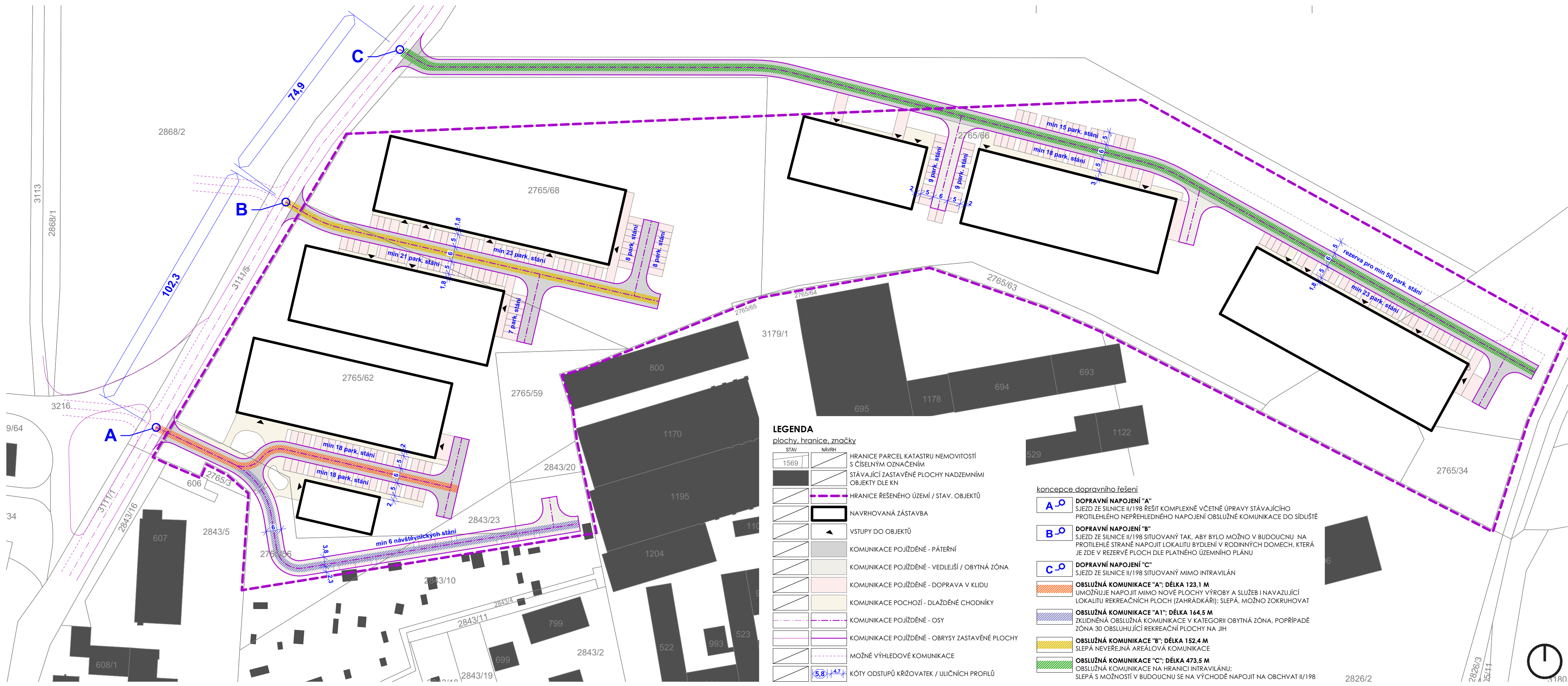
STAV	NÁVRH
1569	

HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ S ČÍSELNÝM OZNAČENÍM

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ozn.	popis plochy	rozloha [ha]	vybavení plochy	předp. počet objektů	předp. počet zaměst.
Z25.01.a	VEŘEJNÝ PROSTOR	0,30	KOMUNIKACE, PRVKY PARTERU	0	0
Z25.01.b	VÝROBA SMÍŠENÁ	0,73	VÝROBNÍ HALY, ADMIN. OBJ., SLUŽBY, KOMUNIKACE	2-3	30-70
Z25.01.c	ZELEŇ NEZASTAVITELNÁ	0,03	SADOVÉ ÚPRAVY, STI, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤ. VOD.	0	0
Z25.01.d	ZELEŇ NEZASTAVITELNÁ	0,11	SADOVÉ ÚPRAVY, STI, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤ. VOD.	0	0
Z25.02.a	VEŘEJNÝ PROSTOR	0,20	KOMUNIKACE, PRVKY PARTERU	0	0
Z25.02.b	VÝROBA SMÍŠENÁ	1,00	VÝROBNÍ HALY, ADMIN. OBJ., SLUŽBY, KOMUNIKACE	2-4	60 - 120
Z25.02.c	ZELEŇ NEZASTAVITELNÁ	0,03	SADOVÉ ÚPRAVY, STI, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤ. VOD.	0	0
Z25.02.d	ZELEŇ NEZASTAVITELNÁ	0,02	SADOVÉ ÚPRAVY, STI, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤ. VOD.	0	0
Z25.02.e	ZELEŇ NEZASTAVITELNÁ	0,36	SADOVÉ ÚPRAVY, STI, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤ. VOD.	0	0
Z25.03.a	VEŘEJNÝ PROSTOR	0,47	KOMUNIKACE, PRVKY PARTERU	0	0
Z25.03.b	VÝROBA SMÍŠENÁ	1,09	VÝROBNÍ HALY, ADMIN. OBJ., SLUŽBY, KOMUNIKACE	3-6	80 - 150
Z25.03.c	ZELEŇ NEZASTAVITELNÁ	0,24	SADOVÉ ÚPRAVY, STI, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤ. VOD.	0	0
Z25.03.d	ZELEŇ NEZASTAVITELNÁ	0,74	SADOVÉ ÚPRAVY, STI, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤ. VOD.	0	0
Z25-VS	CELKOVÁ KAPACITA	0,74		7-13	170 - 340





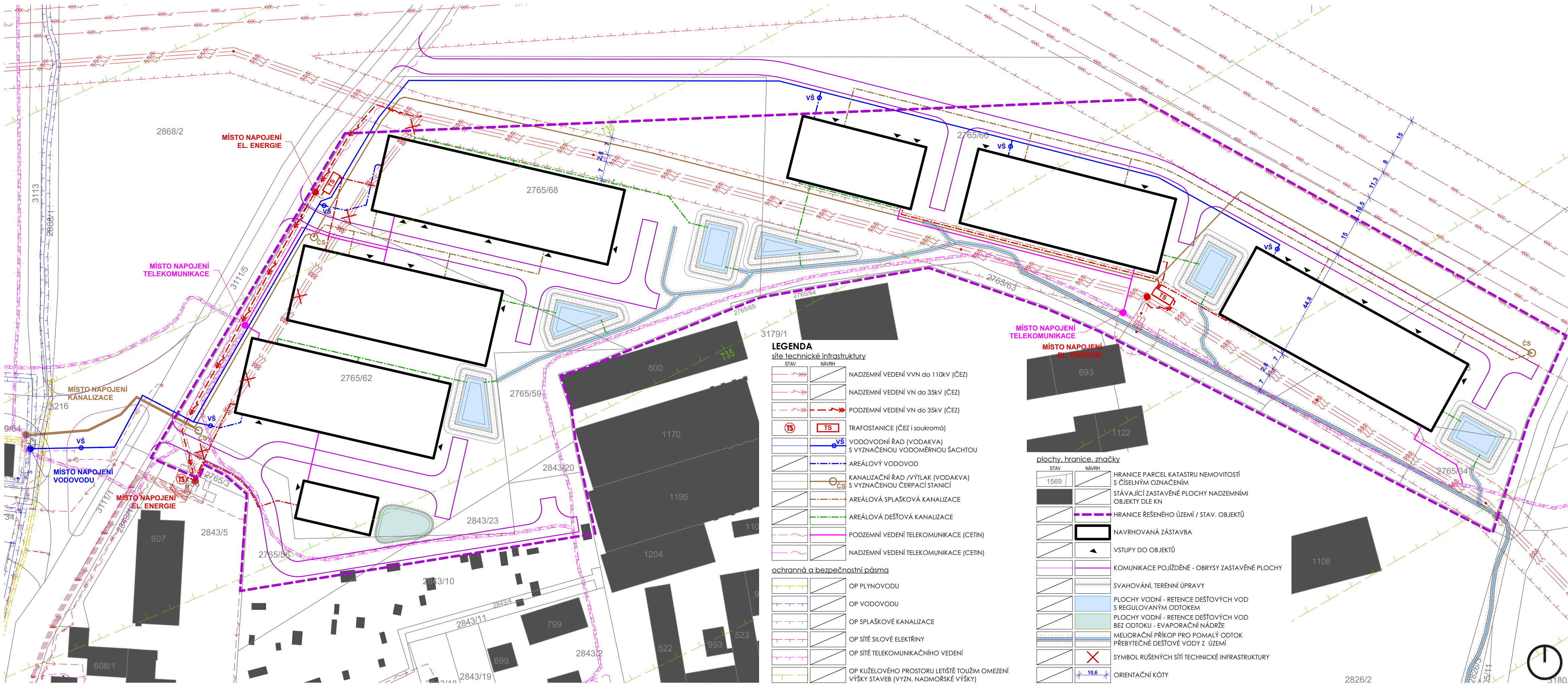
LEGENDA

plochy, hranice, značky

STAV	NAVRH	OPIS
1569	[Symbol]	HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ S ČÍSELNÝM OZNAČENÍM
[Symbol]	[Symbol]	STÁVAJÍCÍ ZASTAVĚNÉ PLOCHY NADZEMNÍMI OBJEKTY DLE KN
[Symbol]	[Symbol]	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ / STAV. OBJEKTŮ
[Symbol]	[Symbol]	NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA
[Symbol]	[Symbol]	VSTUPY DO OBJEKTŮ
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - PÁTEŘNÍ
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - VEDLEJŠÍ / OBYTNÁ ZÓNA
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - DOPRAVA V KLIDU
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POCHOZÍ - DLAŽDĚNÉ CHODNÍKY
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - OSY
[Symbol]	[Symbol]	KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - OBRYSY ZASTAVĚNÉ PLOCHY
[Symbol]	[Symbol]	MOŽNÉ VÝHLEDOVÉ KOMUNIKACE
[Symbol]	[Symbol]	KÓTY ODSTUPŮ KŘÍŽOVATEK / ULIČNÍCH PROFILŮ

koncepte dopravního řešení

- A** **DOPRAVNÍ NAPOJENÍ "A"**
SJEZD ZE SILNICE II/198 ŘEŠIT KOMPLEXNĚ VČETNĚ ÚPRAVY STÁVAJÍCÍHO PROTILEHLÉHO NEPŘEHLEDNÉHO NAPOJENÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE DO SIDLIŠTĚ
- B** **DOPRAVNÍ NAPOJENÍ "B"**
SJEZD ZE SILNICE II/198 SITUOVANÝ TAK, ABY BYLO MOŽNO V BUDOUCNU NA PROTILEHLÉ STRANĚ NAPOJIT LOKALITU BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH, KTERÁ JE ZDE V REZERVĚ PLOCH DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
- C** **DOPRAVNÍ NAPOJENÍ "C"**
SJEZD ZE SILNICE II/198 SITUOVANÝ MIMO INTRAVILÁN
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE "A"; DÉLKA 123,1 M**
UMOŽŇUJE NAPOJIT MIMO NOVÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB I NAVAZUJÍCÍ LOKALITU REKREAČNÍCH PLOCH (ZAHRÁDKÁŘI); SLEPÁ, MOŽNO ZOKRUHOVAT
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE "A1"; DÉLKA 164,5 M**
ZKLIDNĚNÁ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE V KATEGORII OBYTNÁ ZÓNA, POPŘÍPADĚ ZÓNA 30 OBSLUHUJÍCÍ REKREAČNÍ PLOCHY NA JIH
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE "B"; DÉLKA 152,4 M**
SLEPÁ NEVEŘEJNÁ AREÁLOVÁ KOMUNIKACE
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE "C"; DÉLKA 473,5 M**
OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE NA HRANICI INTRAVILÁNU; SLEPÁ S MOŽNOSTÍ V BUDOUCNU SE NA VÝCHODĚ NAPOJIT NA OBCHVAT II/198



LEGENDA

sítě technické infrastruktury

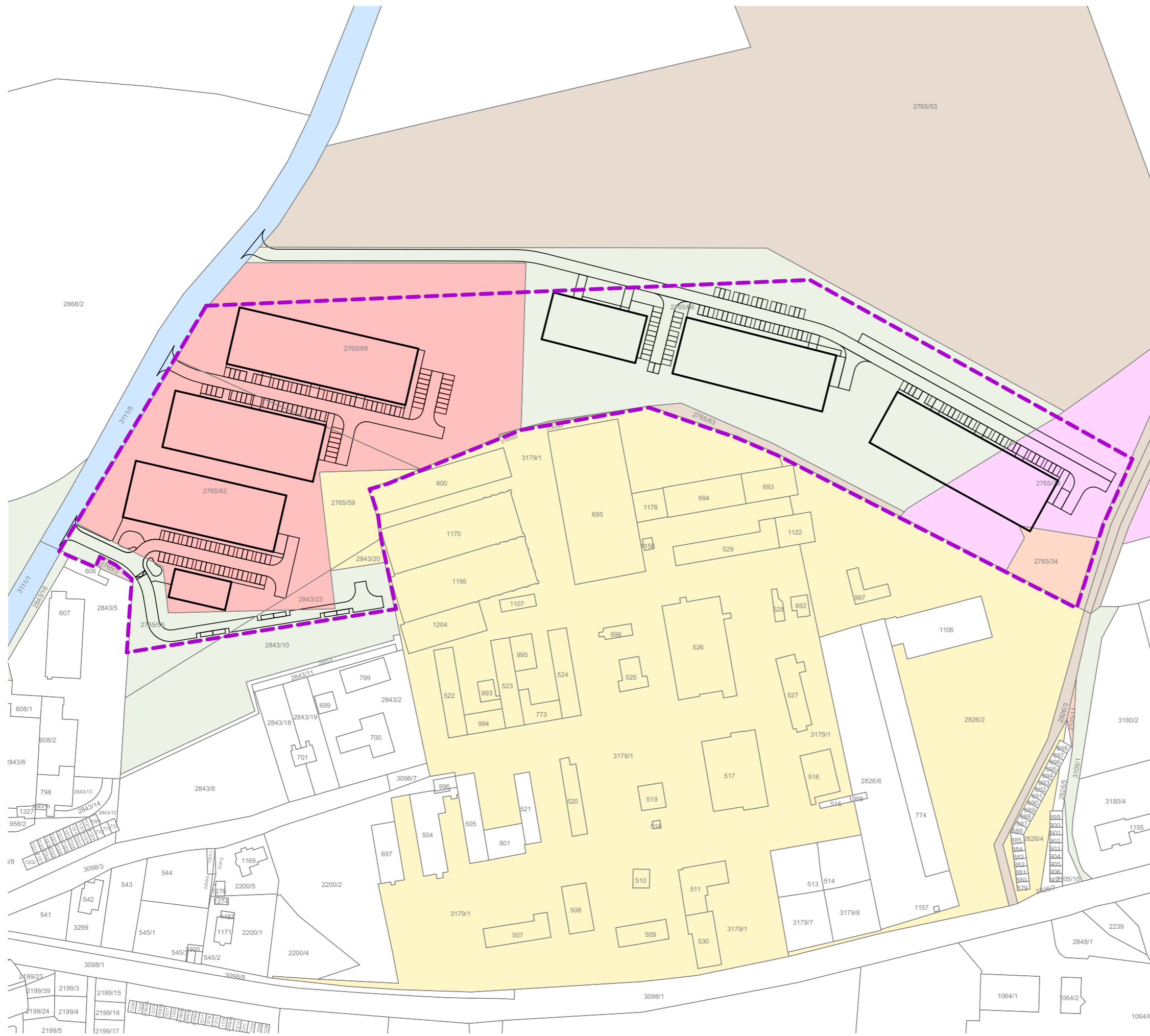
STAV	NAVRH	
		NADZEMNÍ VEDENÍ VVN do 110kV (ČEZ)
		NADZEMNÍ VEDENÍ VN do 35kV (ČEZ)
		PODZEMNÍ VEDENÍ VN do 35kV (ČEZ)
		TRAFOSTANICE (ČEZ i soukromá)
		VODOVODNÍ ŘAD (VODAKVA) S VYZNAČENOU VODOMĚRNOU ŠACHTOU
		AREÁLOVÝ VODOVOD
		KANALIZAČNÍ ŘAD /VÝTLAK (VODAKVA) S VYZNAČENOU ČERPAČÍ STANICÍ
		AREÁLOVÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
		AREÁLOVÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE
		PODZEMNÍ VEDENÍ TELEKOMUNIKACE (CETIN)
		NADZEMNÍ VEDENÍ TELEKOMUNIKACE (CETIN)

ochranná a bezpečnostní pásma

		OP PLYNOVODU
		OP VODOVODU
		OP SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
		OP SÍTĚ SILOVÉ ELEKTRINY
		OP SÍTĚ TELEKOMUNIKAČNÍHO VEDENÍ
		OP KUZELOVÉHO PROSTORU LETIŠTĚ TOUŽIM OMEZENÍ VÝŠKY STAVEB (VYZN. NADMORSKÉ VÝŠKY)

plochy, hranice, značky

STAV	NAVRH	
		HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ S ČÍSELNÝM OZNAČENÍM
		STÁVAJÍCÍ ZASTAVĚNÉ PLOCHY NADZEMNÍMI OBJEKTY DLE KN
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ / STAV. OBJEKTŮ
		NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA
		VSTUPY DO OBJEKTŮ
		KOMUNIKACE POJÍŽDĚNÉ - OBRYSY ZASTAVĚNÉ PLOCHY
		SVAHOVÁNÍ, TERÉNNÍ ÚPRAVY
		PLOCHY VODNÍ - RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD S REGULOVANÝM ODTOKEM
		PLOCHY VODNÍ - RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD BEZ ODTOKU - EVAPORAČNÍ NÁDRŽE
		MELIORAČNÍ PŘÍKOP PRO POMALÝ ODTOK PŘEBYČNÉ DEŠŤOVÉ VODY Z ÚZEMÍ
		SYMBOL RUŠENÝCH SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		ORIENTAČNÍ KÓTY



LEGENDA

hranice, značky

STAV	NÁVRH	
		HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ S ČÍSELNÝM OZNAČENÍM
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		OBRYŠ NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY NADZEMNÍMI OBJEKTY
		OBRYŠ NAVRHOVANÝCH KOMUNIKACÍ (POJÍŽDĚNÉ, POCHOZÍ, DOPRAVA V KLIDU)

plochy - majitelé

		Město Toužim (IČ: 00255076)
		CARRY TECH INDUSTRIES s.r.o. (IČ: 27300242)
		OK STS Toužim, a.s. (IČ: 49790331)
		Statek Chyšě s.r.o. (IČ: 18224962)
		Karlovarský kraj správa: Krajská správa a údržba silnic Karlovar. kraje
		Česká republika správa: Státní pozemkový úřad
		Stará Kateřina Mgr., č. p. 104, 36235 Potůčky 1/4 Starý Marek, Tepelská 509, 36401 Toužim 1/4 Starý Vít, Plzeňská 381, 36401 Toužim 1/2

