

Nejdek

Územní studie Komenského - Jungmannova

Návrh

Textová část

Projektant: Ing. arch. Ivan Štros

Objednatel: Město Nejdek

Pořizovatel: MÚ Nejdek

smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, www.trtik.net

červenec 2022

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 územní 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**

2) GRAFICKÁ ČÁST

- | | |
|---------------------------|--------|
| 1) Urbanistický návrh | 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 územní studie lokality ZN 09 - BI jsou uvedeny v zadání.

Zpracovatel požadavky zadání blíže specifikuje takto:

- v souladu s územním plánem Nejdku vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech - bydlení městské a příměstské

- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu rodinných domů s velikostí parcel 800–1607 m²

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 23 domů

- 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

- budou respektovány sítě technické infrastruktury a jejich ochranná pásma na řešeném území

- bude zajištěno dopravní napojení ze dvou směrů

- vzhledem k rozsahu plochy bude navrženo veřejné prostranství v odpovídajícím rozsahu

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

Město Nejdek má schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita jako území ZN 09 - BI.

A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

Koncepce územní studie je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a je zpracována v souladu s cíly územního plánování. Urbanistická struktura je navržena s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

Řešené území je ohraničeno ulicí Komenského ze severu, stávající zástavbou rodinných domů v ulici vedoucí z ul. Komenského do ul. Jungmannova ze západu, stávající zástavbou v ulici vedoucí z ul. Komenského a zástavbou podél ul. Jungmannova a Kraslická z jihu. Lokalita zahrnuje p. p. č. 1440/1, 1440/2, 1438/1, 1438/4, 1433/1, 1395/1, 1439/1, 1397, 1406/1, 1406/16, 1405/1, 3460, 3325, 1410/3, vše k. ú. Nejdek.

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 západně od centra města Nejdek a je svažité k jihu.

V územním plánu Nejdku je plocha charakterizována jako území ZN 09 – BI - území bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

Z hlediska přírodních prvků je značná část lokality zarostlá náletem vysoké zeleně.

Využití lokality je do značné míry omezeno VN linkami el. vedení (včetně příhradových sloupů) a jejich ochranných pásem.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro obec jako centrum společenských funkcí.

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

Z hlediska dopravy řešené území navazuje na stávající ul. Komenského na severním okraji lokality, na kterou je dopravně napojena pomocí bezejmenné komunikace na východním okraji lokality, a na ul. vedoucí z Komenského ul. do ul. Jungmannova na jižním okraji lokality. V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající síť technické infrastruktury vedené v rámci stávající zástavby na severním a západním okraji lokality.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení v rodinných domech.

B. 4) Návrh urbanistické koncepce

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

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace, která propojuje místní komunikaci ve stávající zástavbě na západním okraji lokality s místní komunikací na východním okraji lokality.

Vnitřní komunikace je navržena jako zklidněná komunikace oboustranně obestavěná. Zástavba je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby.

Z hlediska urbanistické koncepce lokality je důležité uspořádání parkovacích ploch, které bude na pozemcích budoucích vlastníků. V rámci navržené zklidněné zóny jsou také navržena parkovací místa ve veřejném prostoru pro případné návštěvy a obsluhu území. Počet parkovacích míst je v souladu s požadavky na dopravu v klidu.

V ochranném pásmu el. zařízení je navrženo veřejné prostranství s hřišti a společenským prostorem.

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

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy BI 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 dům 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.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako území **BI Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 1 000 m²,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití (využití je možné po individuálním posouzení stavebním úřadem):

- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek a další drobné nerušící nevýrobní služby), za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní doprava, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní nebo řadová nízkopodlažní zástavba – dle prostorových souvislostí v dané lokalitě,
- maximální výška zástavby: do 2 NP + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku RD (neplatí pro stávající zástavbu): 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- maximální velikost pozemku pro související občanské vybavení: 1000 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- směrem do volné krajiny a k plochám dopravní infrastruktury, bude součástí pozemků vysoká zeleň,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, bude výška zástavby stanovena studií.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní, řadová nízkopodlažní nebo ulicová nízkopodlažní – vymezení ve schématu S2,
- dostavby a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo VN linek

- ochranné pásmo trafostanice
- ochranné pásmo železnice

B. 7) Návrh řešení občanského vybavení

Ve vazbě na rozsah lokality je navrženo veřejné prostranství na jižním okraji lokality s rozsahem cca 3.993 m², kde jsou řešena hřiště a společenská plocha.

V rámci řešení územní studie jsou navržena umístění 2 stanovišť kontejnerů na tříděný odpad.

B. 8) Návrh řešení dopravy

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace, která propojuje místní komunikaci ve stávající zástavbě na západním okraji lokality s místní komunikací na východním okraji lokality.

Tato komunikace je navržena jako zklidněná komunikace v šíři 4,5 m s výhybnami šíří 5,5 m, komunikace pro napojení p. p. č. 1392/1 je navržena v šíři 3,5 m. V doprovodných pružích jsou umístěna parkovací místa pro návštěvy a obsluhu území. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 2,0 m po obou stranách. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury.

Z hlediska materiálové specifikace krytu se počítá s dlažbou, což povede k menším nárokům na odvod dešťových vod.

Garážování a odstavování vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích stavebních parcel. Parkování vozidel v rámci pozemků RD není v grafické části územní studie detailně řešeno. Územní studie předepisuje min. 2 parkovací stání na jednu bytovou jednotku na pozemcích stavebních parcel.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců, veřejná prostranství lokality jsou navzájem propojena pěší komunikací v šíři 2 m.

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

9. 1. Vodní hospodářství

Úvod

Nejdek, v jehož části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou, lokalita bude odkanalizována do této kanalizační soustavy.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.

Splaškové odpadní vody budou odvedené gravitační kanalizací do stávající kanalizační stoky v ulici na západním okraji lokality. O konkrétním provedení rozhodne správce sítě.

Dešťová kanalizace je navržena pouze pro komunikace a je zaústěna do stávající dešťové kanalizace v ulici na západním okraji lokality. Alternativně je možné řešit odvodnění do vsaků v prostoru pod vedením VN.

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 propojujícím stávající vodovodní řady vedené v ul. na západním a východním okraji lokality.

V rámci lokality je navrženo umístění 2 hydrantů.

9. 2. Zásobování plynem

Lokalita bude napojena na STL plynovodní řad, propojující stávající vedení v ul. na západním a východním okraji lokality. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

9. 3. Zásobování el. energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávající trafostanice na západním okraji lokality. Řešené území je dotčeno venkovním vedením VN el. linek a ochranným pásmem trafostanice a těchto VN linek.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely podél hranice parcel v prostoru vnitřní komunikace. 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 20 ks) a bude napojeno na stávající veřejné osvětlení v ul. Komenského a ul. na západním okraji lokality.

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.

9. 5. Spoje

Spojový kabel bude řešen jako příložka k NN el. kabelu v jeho souběhu a bude napojen na stávající kabely vedené v ul. mezi ul. Komenského a ul. Jungmannovou a v ul. Komenského.

Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

9. 6. Nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Nejdku. Sběrná místa pro separovaný odpad jsou umístěna v rámci 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 zeleně především u rodinných domků. Pokud to bude možné, bude respektována stávající vysoká zeleň lokality.

Pro vytápění objektů bude využito 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