

Nejdek

Plocha ZN05- BI

Územní studie

Návrh

T e x t o v á č á s t

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 urbanistické studie lokality ZN 05-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 800–995 m²
- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 15 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 05-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 Švermovou ze severu, stávající zástavbou rodinných domů v ulici Na Kopečku ze západu, stávající zástavbou v ulici Pod Šibeníkem z východu a polní cestou odbočující z ul. Pod Šibeníkem z jihu. Oproti vymezení hranice lokality v územním plánu byl rozsah zmenšen o soukromé pozemky na západním a jižním okraji, kde vzhledem ke způsobu jejich užívání není reálné jejich použití pro lokalitu. Lokalita tedy zahrnuje tyto parcely: p. p. č. 1679, 1680/1, 1705, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1719/1, 1718/1, 1717/14, 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 na jižním okraji města Nejdek a je svažité k jihovýchodu.

V územním plánu Nejdku je plocha charakterizována jako území ZN 05-BI - území bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

Z hlediska přírodních prvků dosahuje k jižnímu okraji řešené plochy les, jehož ochranné pásmo zasahuje do lokality.

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 místní komunikaci ul. Švermova na severním okraji lokality, na kterou je dopravně napojena. Z jižní strany je lokalita napojena na ul. Pod Šibeníkem.

Z hlediska občanské vybavenosti je lokalita v přístupové vzdálenosti do centra obce se základní vybaveností.

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající síť technické infrastruktury vedené v rámci stávající zástavby na severním 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 napojené na místní komunikaci ve stávající zástavbě na severním okraji lokality -

ul. Švermova a přes rekonstrukci polní cesty je propojena s ul. Pod Šibeníkem. 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 realizováno na pozemcích budoucích vlastníků. V rámci navržené zklidněné zóny jsou také navržena parkovací místa pro případné návštěvy a obsluhu území ve veřejném prostoru. Počet parkovacích míst ve veřejném prostoru je v souladu s požadavky na dopravu v klidu.

Ve střední části řešeného území 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 úrovní 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 el. vedení
- ochranné pásmo lesa

B. 7) Návrh řešení občanského vybavení

Ve vazbě na rozsah lokality je navrženo veřejné prostranství na jižním okraji lokality s rozsahem cca 470 m², kde je řešeno hřiště a společenská plocha.

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

B. 8) Návrh řešení dopravy

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace napojené na místní komunikaci na severním okraji lokality ul. Švermova a přes zrekonstruovanou část polní cesty je na jižním okraji napojena na ul. Pod Šibeníkem. Tato komunikace je navržena jako zklidněná komunikace v šíři 4,5 m s výhybnami v šíři 5,5 m, oboustranně obestavěná, v doprovodných pružích jsou také 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 a RD bude řešeno na vlastních pozemcích stavebních parcel. Parkování vozidel v rámci pozemků RD není detailně řešeno.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců, veřejné prostranství na jihu lokality je napojeno pěší komunikací v šíři 3 m, aby byla možná obsluha hřišť a společenské plochy.

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 tlakovou kanalizací do stávající kanalizační stoky ve Švermově ul. na severním okraji území. O konkrétním provedení rozhodne budoucí správce sítě.

Dešťová kanalizace je navržena pouze pro komunikace a je zaústěna do vsaků navržených v doprovodných zelených páslech. Jižní část nové komunikace je možné odvodnit zaústěním do souběžně vedoucího příkopu.

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

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

9. 1. 2. Vodovod

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad vedený v ul. Švermova na severním okraji lokality.

V rámci lokality je navrženo umístění 2 hydrantů.

9. 2. Zásobování plynem

Lokalita bude napojena na STL plynovodní řad, který je veden v ul. Švermova na severním okraji lokality.

9. 3. Zásobování el. energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávající trafostanice severně pod lokalitou. Řešené území je dotčeno venkovním vedením VN el. linek, v návrhu se počítá s plánovaným přeložením a náhradou venkovního vedení kabelovým vedením v rozsahu řešené lokality. V rámci těchto prací se počítá i s přeložkou sloupů a venkovního el. VN vedení v jižní části území.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely po straně 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 12 ks) a bude napojeno na stávající veřejné osvětlení v ul. Švermova na severním okraji lokality. V případě potřeby může být vedení zpruhováno do ul. Pod Šibeníkem.

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 kabel vedený v ul. Na Kopečku.

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 na okrajích 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.

Vzhledem k tomu, že se dnes jedná o louku, lze konstatovat přínos i v oblasti ozelenění prostoru především vysokou zelení. Pokud to bude možné, bude respektována stávající vysoká zeleň lokality.

Pro vytápění objektů bude využita 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.

