

Z16-SM Otovice

Územní studie

Návrh

T e x t o v á č á s t

Projektant: Ing.arch.Ivan Štros
Objednatel: AL-ZEMOT s.r.o.Všeborovice
Pořizovatel: MM Karlovy Vary

březen 2020

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 urbanistické 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) Veřejná infrastruktura | 1:1000 |
| 3) Regulační výkres | 1:1000 |
| 4) Širší vztahy | 1:5000 |

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality Otovice Z16 jsou následující:

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

- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu bytových domů se 4 b.j. a izolovaných rodinných domů s rozdílnou velikostí parcel od cca 750 m² do cca 940 m²

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 20 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

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

Obec Otovice má schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita.

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 smíšeného obytného městského bytovými domy a izolovanými rodinnými domky.

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno ulicí K Panelárně z jihu, zástavbou RD a plochou zeleně sídla ZS od západu, na severu a východě pak sousedí s polem. Lokalita zahrnuje p.p.č. 1480 a p.p.č.992/1 k.ú.Otovice.

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 severním okraji obce Otovice naproti panelárně a je mírně svažité k jihozápadu.

V územním plánu Otovice je plocha charakterizována jako území SM - smíšené obytné městské Z16.

Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb v kombinaci s převážně městským bydlením. Plocha lokality je 2,0 ha.

1. urbanisticky velmi významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
 2. nezbytná podmínka realizace: - zpracování územní studie.
 3. lhůta pro pořízení územní studie je časově neomezena.
 4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:
 - 4.a začlenit hodnotné veřejné prostory se zelení do koncepce návrhu.
 - 4.b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
 - 4.c v lokalitě vymežit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.
 - 4.d v lokalitě vymežit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.
- Jedná se o pole, z jihu lokalita sousedí s ulicí K Panelárně, na kterou bude dopravně napojena.

Z hlediska přírodních prvků je v územním plánu Otovice na východní hranici řešeného území vymezen pás ochranné zeleně ZS a od západu nad lokalitou RD sousedí se stávající plochou zeleně sídla.

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 východní část území sousedí s páteří komunikací Otovic – krajská silnice č. III/22134 – ul. K Panelárně, na kterou bude dopravně napojena. Západní okraj lokality pak tvoří lokalita RD se stávající plochou sídelní zeleně. Na východní hranici lokality je v územním plánu Otovice vymezen pás ochranné zeleně ZS, na který je napojeno pěší komunikací i veřejné prostranství řešené lokality.

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 ulice K Panelárně. Přes řešené území vedou kabely CETIN, které bude nutné přeložit.

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

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 současné hranice majetkových držeb.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace napojené na stávající páteřní komunikaci v jižní části území - na ulici K Panelárně.

Vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné komunikace - obytné zóny - oboustranně obestavěné. Systém zástavby bytových domů a RD a velikost jednotlivých parcel vychází z možností jednotlivých ucelených pozemků. Zástavba je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby. Zástavba RD je navržena na západním a severním okraji lokality s kapacitou 10 RD. Zástavba bytových domů se 4 b.j. je navržena ve středním a východním traktu lokality. V případě zástavby celé lokality obytnými domy se 4 b.j. by byla kapacita lokality 80 b.j.

Na východním okraji je řešeno veřejné prostranství se zázeminím dětských hřišť, posezení a vysoké zeleně, které navazuje na v územním plánu Otovic navržený pás ochranné zeleně.

Z hlediska urbanistické koncepce lokality je důležité uspořádání parkovacích ploch u bytových domů se 4 b.j., kde je nárok na 8 stání na pozemcích jednotlivých domů.

Nejekonomičtěji vychází uspořádání kolmých parkovacích stání přiléhajících k obslužné komunikaci - zklidněné zóně s tím, že tato parkoviště jsou již na pozemcích jednotlivých stavebních parcel.

Celá koncepce je pak doplněna návrhem výsadby zeleně tak, aby vymezovala jednotlivé funkční zóny a vhodně doplňovala prostředí.

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

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy BV 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.

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- bytový dům a izolovaný RD

Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím, nebo dvoupodlažní objekty bez podkroví.

Výška případného hřebene střechy je min.10m od upraveného terénu.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako území bydlení v bytových domech a rodinných domcích - smíšené obytné městské SM.

Plochy smíšené obytné - městské SM

Hlavní využití:

Tyto plochy jsou určeny především pro bydlení, občanské vybavení a drobnou výrobu a služby.

1. obytné domy
2. ostatní stavby pro bydlení
3. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení
4. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství, vědy a výzkumu
5. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování
6. zařízení drobné výroby a služeb

Přípustné využití:

V těchto plochách je dále přípustné umístit:

1. doprovodná dopravní a technická zařízení
2. doplňující doprovodná veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. zábavní zařízení v odstupu min. 100 metrů od staveb s funkcí školství nebo církevní

Nepřípustné využití:

V této ploše se nepřipouští umístit: 1. malé rekreační objekty do 50 m² zastavěné plochy

2. Všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, pachem a exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.
3. ostatní stavby a zařízení výše neuvedená

Podmínky prostorového uspořádání

– pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Zároveň pro tyto plochy se stanoví maximální počet nadzemních podlaží - 4 + podkroví s maximální výškou nejvyššího bodu obytné budovy 15,0 m od okolního terénu, a

minimální počet nadzemních podlaží 2 + podkroví s minimální výškou nejvyššího bodu budovy 10,0 m nad sousedním terénem.

Minimální výšky se nevztahují na stavby doplňkové pro stavbu hlavní (např. garáže, dílny, skleníky, zimní zahrady).

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 25 %.

Minimální rozsah ploch veřejných prostranství zóny mimo plochy komunikací v lokalitě má být cca 1000 m², navrženo je 1014 m².

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- poddolované území
- ochranné pásmo komunikace III. Třídy
- ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně IIA
- ochranné pásmo letiště s omezením výškových staveb
- území s archeologickými nálezy III. Kategorie
- ochranná pásma sítí technické infrastruktury

B 7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení územní studie je řešeno umístění občanského vybavení – veřejného prostranství - ve formě ozeleněného prostoru s dětskými hřišti a posezením, plošný rozsah veřejného prostranství je cca 1014 m².

B. 8) Návrh řešení dopravy

Lokalita je dopravně napojena ze stávající páteřní komunikace - kr. silnice III/22134 – ulice K Panelárně komunikací šíří 5,5m, která pak pokračuje formou obousměrné zklidněné zóny - obytné ulice - v šíři 4 m s výhybnou po cca 100 m, pro vyhýbání vozidel mohou sloužit i vjezdy na parcely, případně pruhy u kolmých stání u parcel bytových domů. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 2,5m po jedné a 2m po druhé straně s možností umístění podélných parkovacích stání pro návštěvníky u RD a s možností nájezdu na kolmá parkovací stání u bytových domů. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury. Při realizaci parkovišť navržených u bytových domů je vzdálenost mezi ploty parcel u středové komunikace cca 13m, což odpovídá nárokům pro zástavbu bytovým domy.

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

Garážování a odstavování vozidel majitelů bytových domů a RD bude řešeno na vlastních pozemcích stavebních parcel. V pruzích podél komunikace je navrženo 20 stání. Parkování

vozidel v rámci pozemků RD není detailně řešeno. Parkování pro bytové domy s nárokem 8 parkovacích stání pro 1 dům o 4 b.j. je navrženo v urbanistickém návrhu formou kolmých stání navazujících na zklidněnou zónu přes nájezdový 2m pás s tím, že parkovací stání jsou již na pozemcích jednotlivých domů a oplocení parcel bude řešeno až za těmito parkovacími stánými. Toto řešení je doporučeno, ale není závazné. Z páteřní komunikace III/22134 je navržen jeden samostatný vjezd na parcelu č.20.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců, pěší chodník je navržen jednak podél ulice K Panelárně v šíři 2,5m a dále pak pro napojení veřejného prostranství v šíři 1,5m.

Na rozdíl od Zadání není navržen samostatný chodník podél středové komunikace, protože z hlediska rozsahu a zaměření lokality vyhovuje jak z provozních, tak z ekonomických důvodů návrh komunikace zklidněné kategorie D1.

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

9.1. Vodní hospodářství

Úvod

Otovice, v jejichž části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou. Dešťová kanalizace je realizována stejně jako splašková v ulici K Panelárně.

Vodovodní řady jsou taktéž v ulici K Panelárně.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.

Splašková kanalizace je navržena jako gravitační, která je vedena v komunikacích lokality a je svedena do stávající gravitační kanalizace v ulici K Panelárně.

Dešťová kanalizace je svedena do propustku stávající dešťové kanalizace v ulici K Panelárně.

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 v ulici K Panelárně.

Rozvod vody bude navržen tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody pro požární hydranty.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

9.2. Zásobování plynem

Stávající STL plynovodní řad je veden v ulici K Panelárně, na který je lokalita napojena pomocí vnitřních STL rozvodů.

Vlastní napojení domů se předpokládá z plotových pilířků plynových, situovaných na hranicích pozemků, vybavených uzavíracími armaturami, individuálními regulátory tlaku a plynoměry.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

9.3. Zásobování el.energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávající trafostanice umístěné pod p.p.č.626/14.

NN el.rozvody jsou vedeny kabely po obou stranách obytných ulic. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

Veřejné osvětlení bude realizováno svítidly umístěnými na ocelových stožárech (cca 25 ks) a bude napojeno na stávající veřejné osvětlení v ulici K Panelárně.

9.4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

Pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody se počítá především s elektrinou v kombinaci s tepelnými čerpadly, solárními a fotovoltaickými panely a v případě plynofikace s plynem.

9.5. Spoje

Spojový kabel je navržen v souběhu s NN kabelovým vedením a bude napojen na vedení podle potřeb dodavatele spojových služeb. Řešeným územím lokality procházejí optický a metalický kabel CETIN, které je nutno přeložit do prostoru podél páteřní komunikace.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

9.6. Nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Otovic. Sběrné místo pro 3 kontejnery pro separovaný odpad je umístěno v centru 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 jednak zeleně zahrad především u rodinných domků, dále s výsadbou zeleně doplňující veřejné prostranství s dětskými hřišti uvnitř lokality.

Vzhledem k tomu, že se dnes jedná o pole, lze konstatovat přínos i v oblasti ozelenění prostoru především vysokou zelení.

Pro vytápění objektů bude využit jako hlavní medium 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, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.