

7
OBEC JENIŠOV

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

J E N I Š O V

ZMĚNA 2/2003

Jižní část lokality Westend

ČISTOPIS

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Schvalující orgán :

Obecní zastupitelstvo obce Jenišov

Schváleno usnesením č.16 na 9. zasedání
obecního zastupitelstva dne 20.9.2005

Pořizovatel :

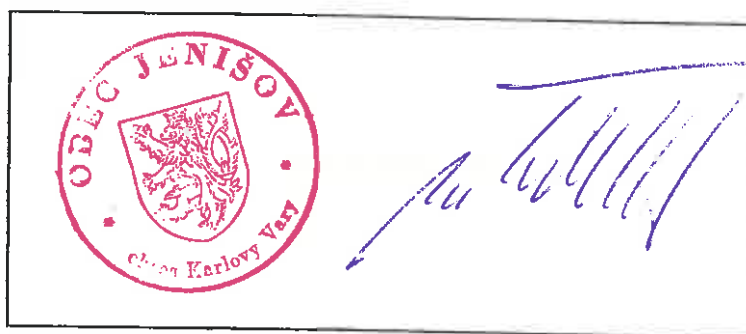
Obecní úřad Jenišov

starosta obce :

Ivan Truksa

razítko

podpis

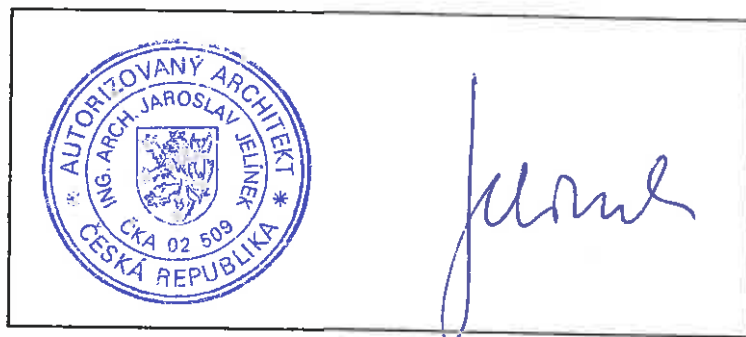


Zhotovitel :

Ing.arch. Jaroslav Jelínek, autorizovaný architekt
Na Vyhliďce 53
360 01 Karlovy Vary

razítko

podpis



Stanovisko nadřízeného orgánu :

stanovisko referátu regionálního rozvoje Krajského úřadu
Karlovarského kraje ze dne 19.9.2005 pod č.j. 2321/RR/05

Pořizovatel :

Obec Jenišov
Obecní úřad Jenišov
362 11 JENIŠOV 88

Zpracovatel :

autorizovaný architekt
Ing.arch. Jaroslav Jelínek

Na vyhlídce 53
360 01 Karlovy Vary

IČO : 6637 4944
č. autorizace ČKA : 02 509
telefon : 353 226 038
e-mail : arch.jelinek@seznam.cz

Obsah :

Grafická část

Plán funkčního využití území	1 : 5 000
Doprava	1 : 5 000
Technické vybavení zásobování vodou	1 : 5 000
Technické vybavení odkanalizování	1 : 5 000
Technické vybavení zásobování el. energií	1 : 5 000
Technické vybavení zásobování plynem	1 : 5 000
Technické vybavení spoje	1 : 5 000
Systém ekologické stability	1 : 5 000
Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

Textová část

- A. Základní údaje
- B. Návrh změny
- C. Závazná část
- D. Hodnocení a doporučení zpracovatele

Datum zpracování : prosinec 2005

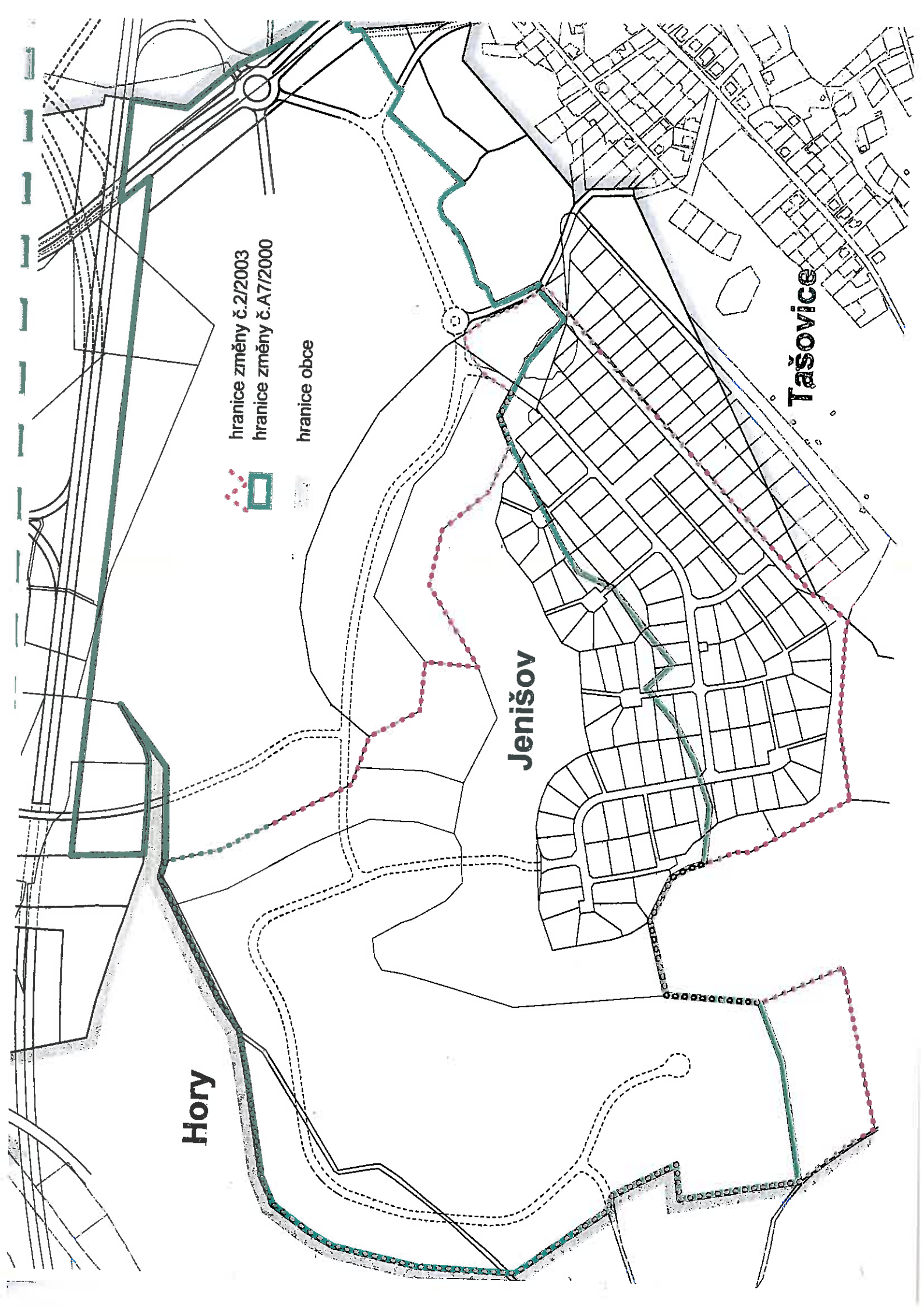
Hory

Jenišov

Tašovice

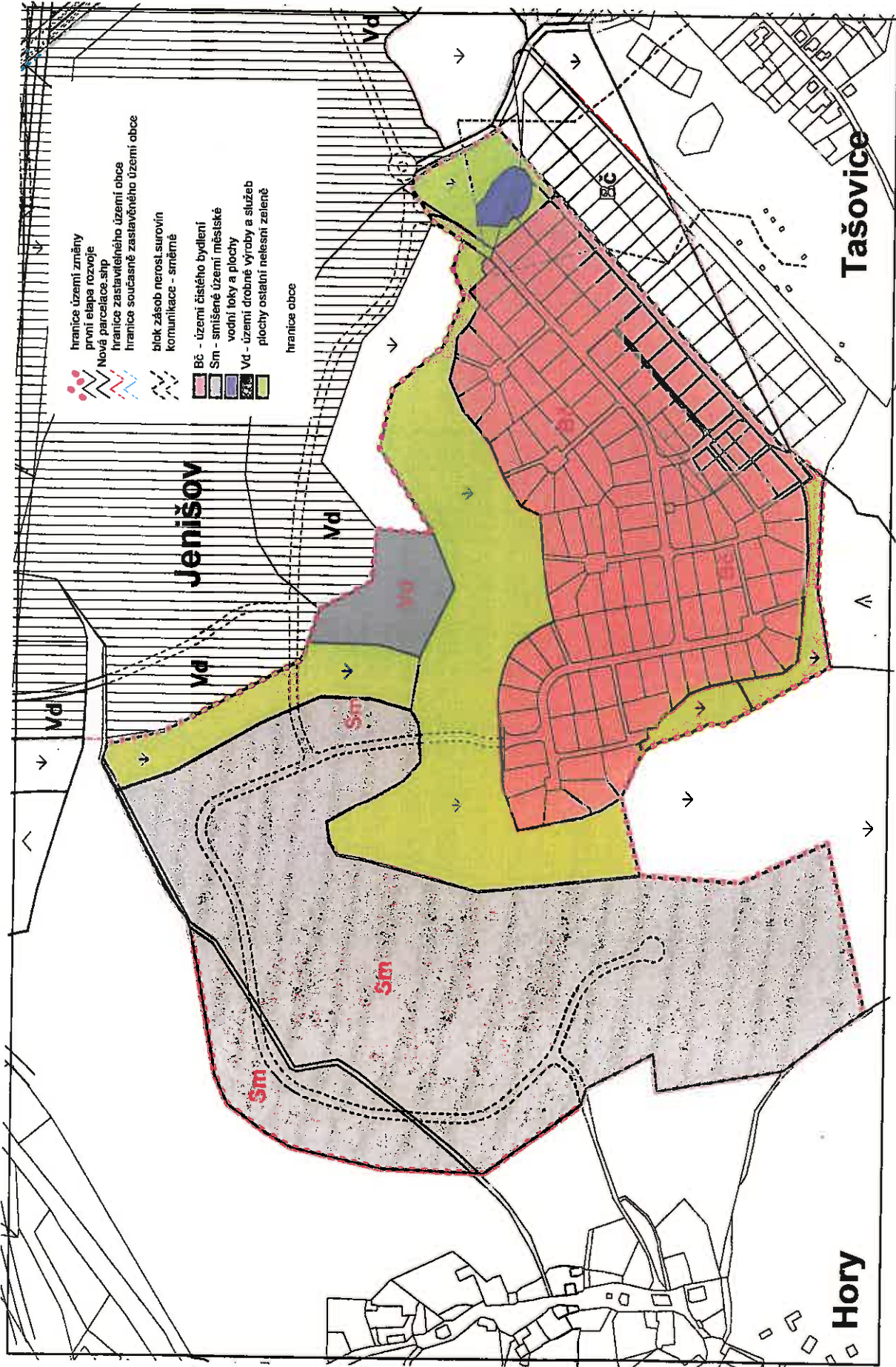
hranice změny č.2/2003
hranice změny č.A7/2000

hranice obce



Změna výkresu č. 1 - Plán funkčního využití území

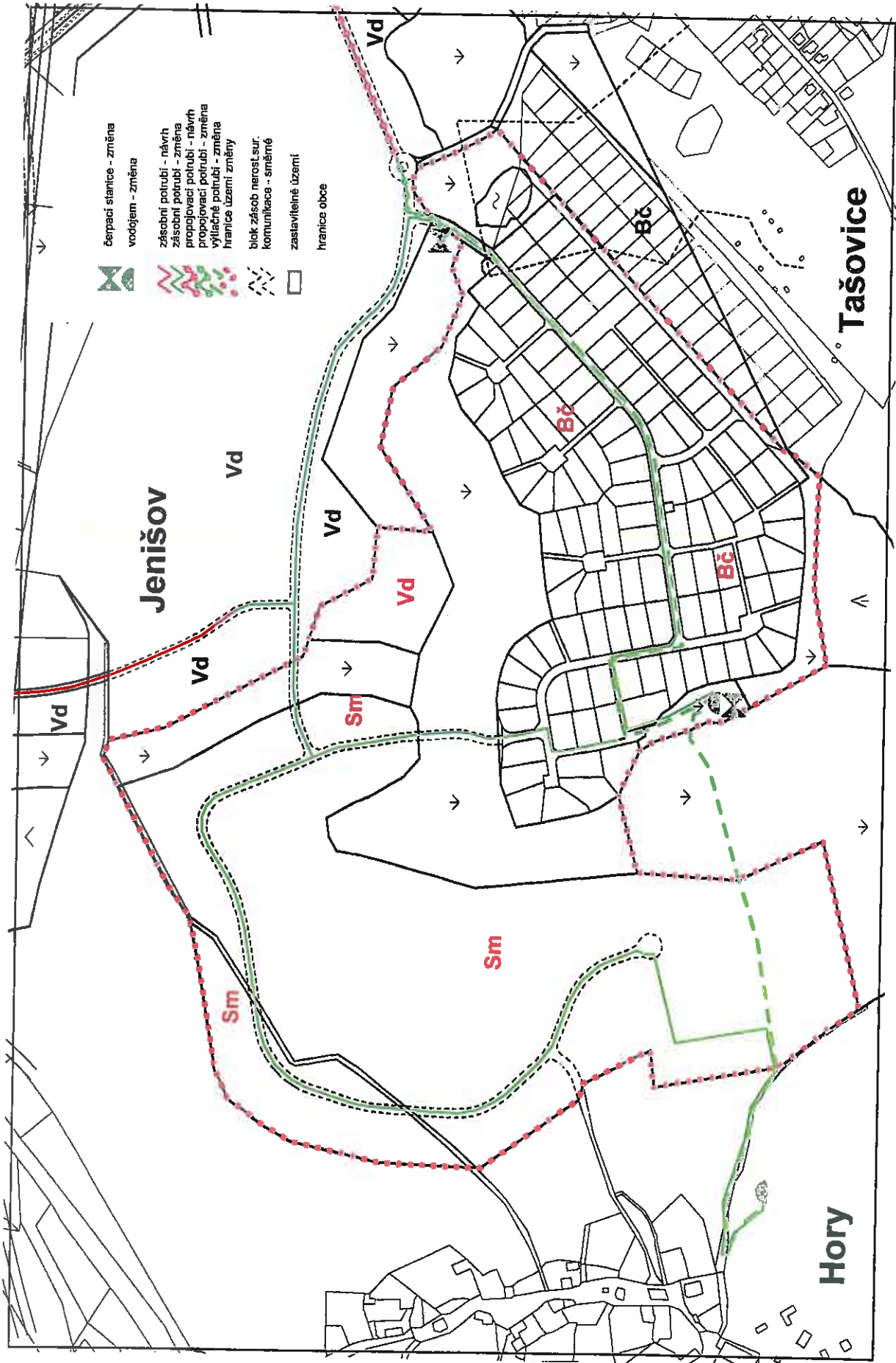
1 : 5 000



Změna výkresu č.4 - Technické vybavení

zásobování vodou

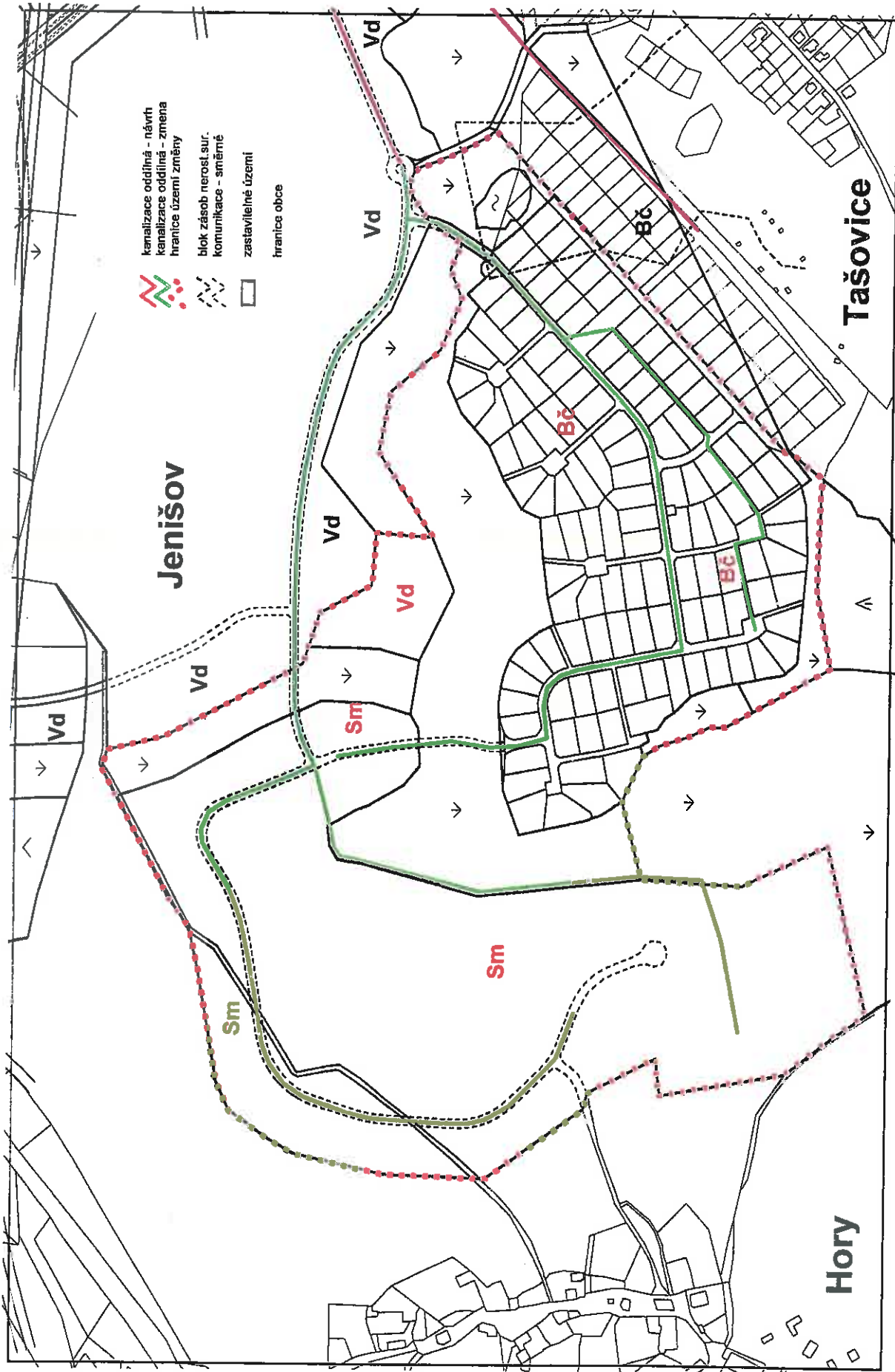
1 : 5 000



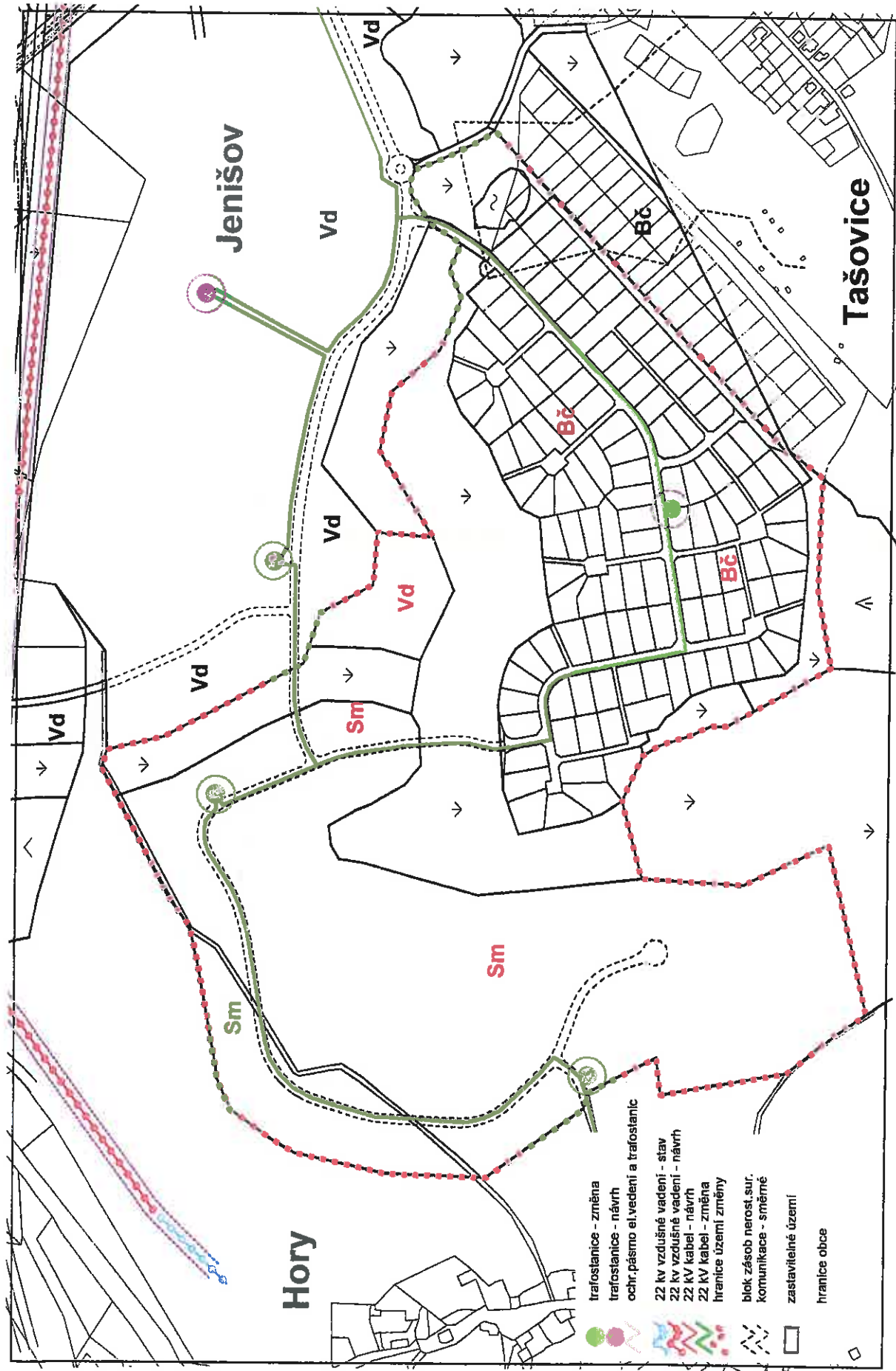
Změna výkresu č.5 - Technické vybavení

odkanalizování

1 : 5 000

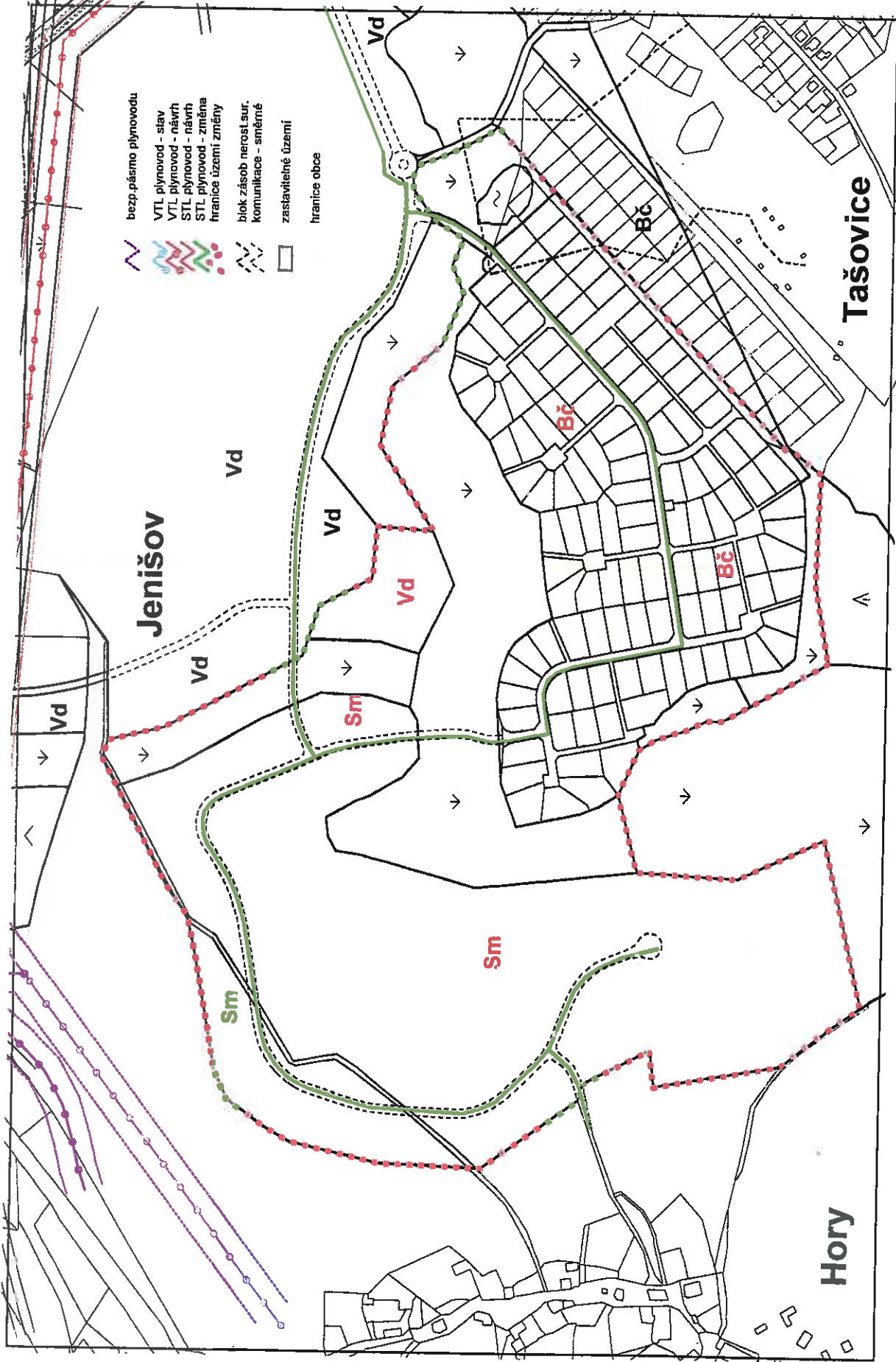


Změna výkresu č.6 - Technické vybavení zásobování el.energií 1 : 5 000



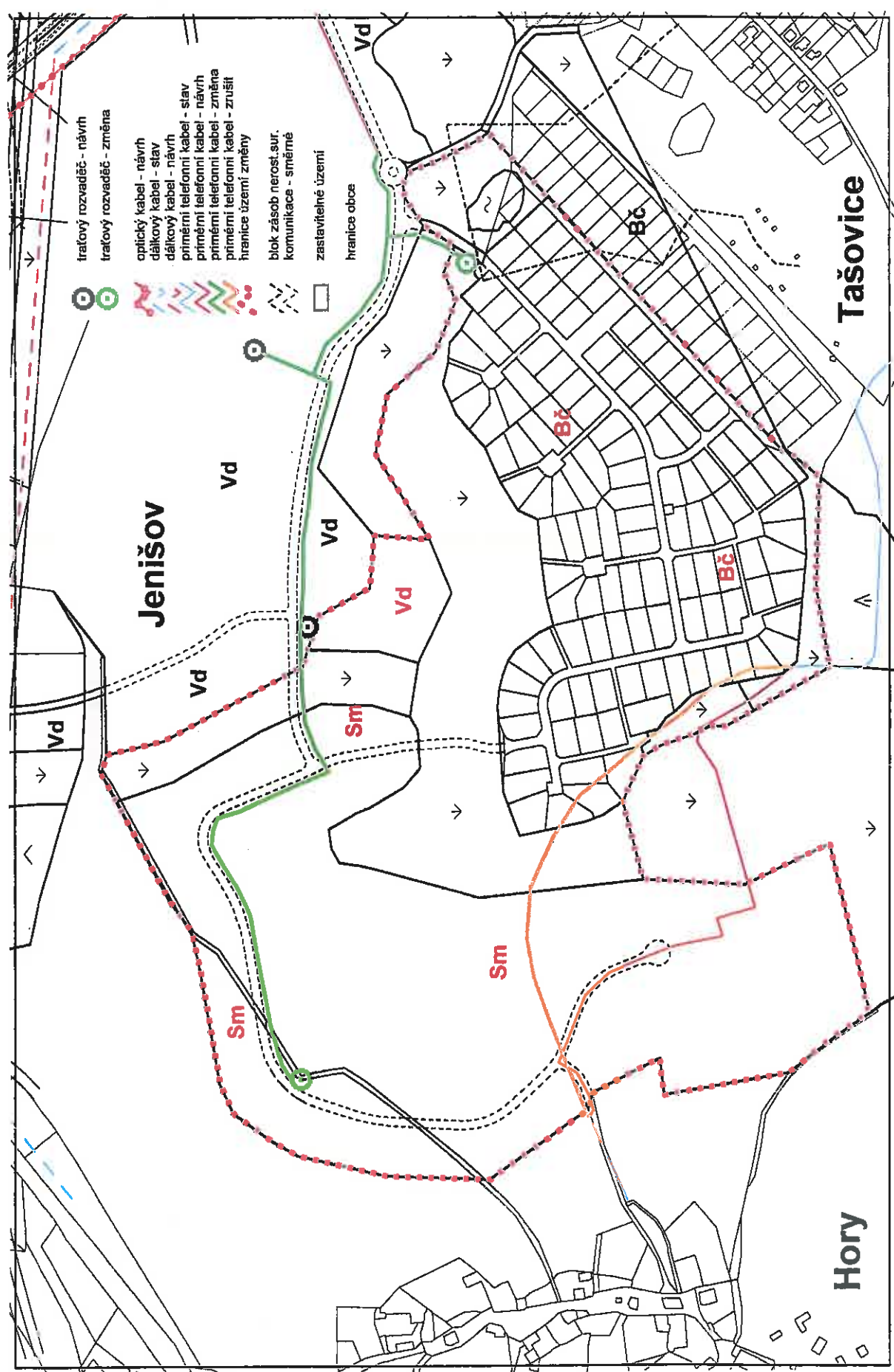
Změna výkresu č. 7 - Technické vybavení zásobování plynem

1 : 5 000



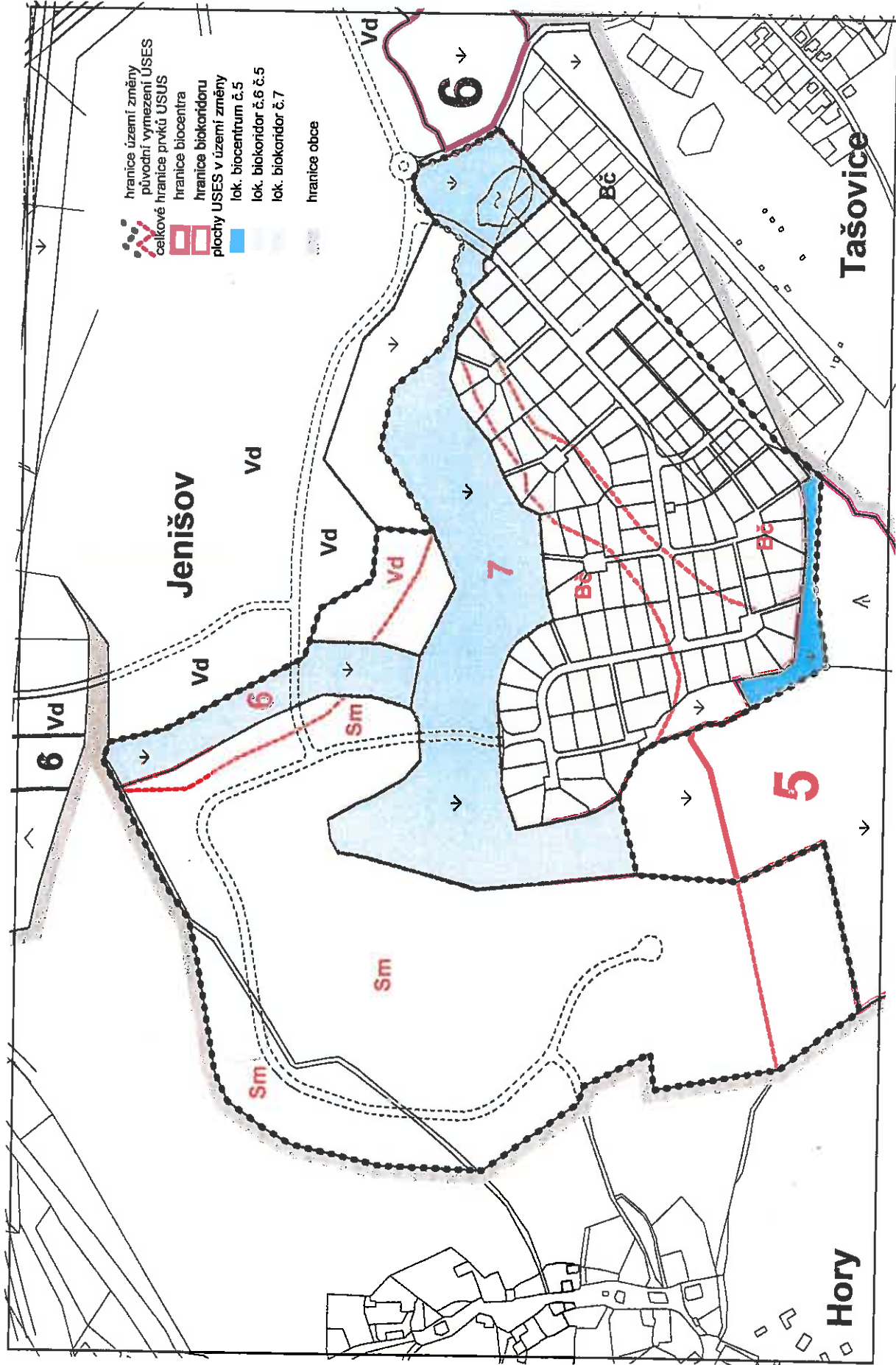
Změna výkresu č.8 - Technické vybavení spoje

1 : 5 000



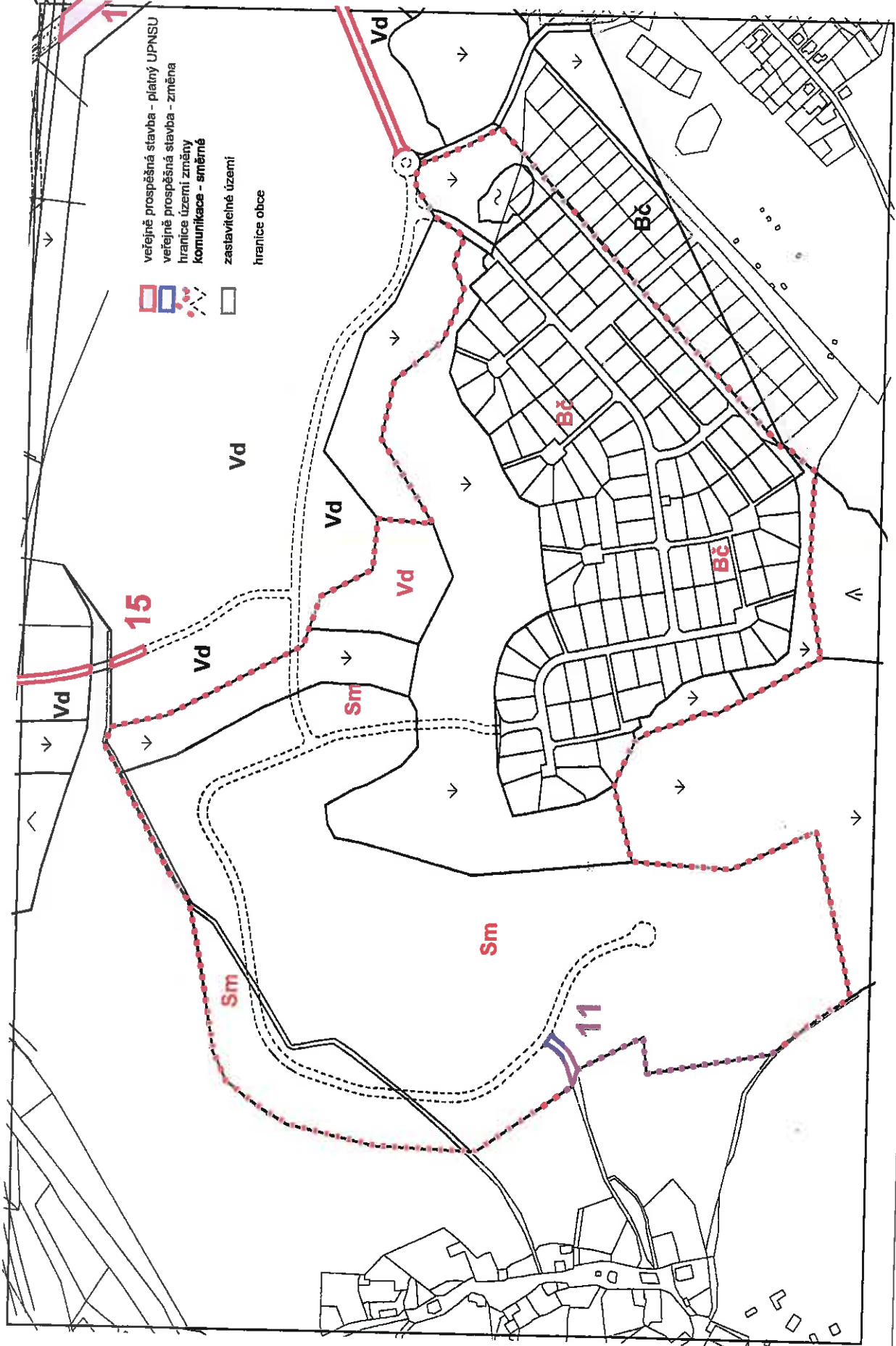
Změna výkresu č.9 - System ekologické stability

1 : 5 000



Změna výkresu č.10 - Veřejně prospěšné stavby

1 : 5 000



A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Důvody pro pořízení změny

Obecní zastupitelstvo Jenišova zjistilo, že v lokalitě „Westend“ došlo na základě výsledků urbanistické studie budoucího zastavění a předchozích podrobných průzkumů k upřesnění výchozích podmínek, to je ke změně podmínek za kterých byla schválena předchozí změna č. 7/2000 ÚPNSU Jenišov. Platný územní plán neumožňuje vlastníkům realizovat efektivně jejich záměry. Vlastníci dotčených pozemků požádali proto o změnu územního plánu v jižní části lokality Westend.

Vlastníci větší části dotčených pozemků zadali v rámci územní přípravy zpracovávání urbanistických studií budoucího zastavění. Ze závěrů podrobných průzkumů území vyplývá, že některé platným územním plánem (dále ÚP) navrhované prvky lokálního systému ekologické stability (dále ÚSES) jsou vymezeny na plochách, které jsou vhodné k zastavění, a naopak některé plochy navrhované k zastavění bude lépe zahrnout do ÚSES. Navrhují proto úpravu trasování a plošného vymezení biokoridorů.

Na jiné části dotčených ploch, platným ÚP vymezených pro „území smíšené městské – Sm“, navrhuji vlastníci změnu na „území čistého bydlení – Bč“, tak aby hranice jednotlivých území logicky odpovídala nové parcelaci pozemků dle urbanistické studie.

Další z majitelů IMANDRA s.r.o. žádá o změnu části „území čistého bydlení – Bč“ a navazující plochy ostatní nelesní zeleně na vodní plochu a doprovodnou zeleň.

Součástí změny jsou i úpravy platným ÚP navrhovaného technického vybavení dotčených ploch.

Návrh zadání změny č. 2/2003 byl veřejně projednán dle požadavků zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zadání bylo dohodnuto s dotčenými orgány státní správy a schváleno obecním zastupitelstvem dne 17.2.2004. V souladu s § 31 odst. 2 stavebního zákona bylo sloučeno zpracování (a projednání) konceptu a návrhu změny.

Návrh změny byl veřejně projednán od 12.7.2005 do 12.8.2005. Změna č.2/2003 byla schválena dne 20.9.2005.

Zpracovatelem změny je Ing.arch. Jaroslav Jelínek, autorizovaný architekt, Na Vyhlídce 53, 360 01 Karlovy Vary. Podkladem pro zpracování dokumentace změny jsou urbanistické „WEST END – obytný soubor Pod Rohem 1“ (Ing.arch. Břetislav Kubíček, 03/2003) a „WEST END – obytný soubor Pod Rohem 2“ (Ing.arch. Břetislav Kubíček, 01/2005).

2. Vymezení řešeného území

Změna zahrnuje části nebo celé pozemkové parcely v katastrálním území Jenišov. Podrobnosti a celkový přehled udává tabulka na následujících stranách.

Celková výměra území změny je cca 49,7 ha.

3. Charakteristika stávajícího stavu dotčeného území

Území změny leží v jižní části katastrálního území obce Jenišova, jižně od současné trasy i budoucí přeložky silnice I/6 Karlovy Vary – Cheb a západně od současné trasy silnice I/20 Karlovy Vary – Plzeň.

Dle katastru nemovitostí se území změny dotýká pozemků v kultuře ostatní plochy a vodní plochy. Území změny tvoří plocha dřívějšího vojenského cvičiště, která je nesouvisle porostlá víceletými nálety stromů a keřů.

Celé území změny leží uvnitř ochranného pásma II.stupně „II B“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlových Varů.

Na jihu sousedí území změny s navrženým CHLÚ ložiska kaolínu B3 232 600 Tašovice 2. Území je zasaženo poddolováním dřívější těžbou paliv.

Do území změny zasahuje z jihu ložisko kaolínu B3 232 600 Tašovice 2. Území je zasaženo poddolováním dřívější těžbou paliv. Území změny se nachází v karlovarské oblasti se zvýšeným výskytem radonu.

Územím změny prochází primární spojový kabel v trase Tašovice – Hory.

V územním plánu je území změny vymezeno jako zastavitelné smíšené území městské (Sm) a území čistého bydlení (Bč), dále v něm byly vymezeny ostatní nelesní zeleně. V území změny byla navržena síť místních, převážně obslužných komunikací.

Platný ÚP počítá s obnovou v současnosti nevyužitého vodojemu č.16 a výstavbou vodovodní čerpací stanice.

B. NÁVRH ZMĚNY

1. Navrhované funkční uspořádání

Základem změn funkčních ploch je nové vymezení nezastavitelných ploch ostatní nelesní zeleně, které vymezují plochy biocentra a biokoridorů (USES) v přírodně nejvhodnějších částech území změny.

Novým vymezením USES se zmenšuje plocha zastavitelného smíšeného území městského (Sm) – to odpovídá zástavbě obytného souboru „Pod Rohem 2“. Na druhé straně se rozšiřuje plocha zastavitelného území čistého bydlení (Bč) – to odpovídá zástavbě obytného souboru „Pod Rohem 1“. Dochází i k menšímu rozšíření zastavitelného území drobné výroby a služeb (Vd).

V území změny se počítá s výstavbou 277 rodinných domů (107 + 170).

Ve východní části území změny je rozšířena plocha ostatní nelesní zeleně v okolí nového rybníku.

2. Funkční využití území změny

Zastavitelné polyfunkční „území čistého bydlení – (Bč)“ je, v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou obce O závazných částech územního plánu Jenišova, určeno téměř výlučně pro bydlení.

- a) V tomto území je přípustné umísťovat obytné domy.
- b) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat kulturní, sportovní a zdravotnická zařízení a zařízení školství - sloužící pro obsluhu tohoto území; zařízení maloobchodu a veřejného stravování - sloužící pro obsluhu tohoto území; malá zařízení veřejného ubytování do 20 lůžek; zařízení řemeslné výroby a služeb - sloužící pro obsluhu tohoto území.

Zastavitelné polyfunkční „smíšené území městské – (Sm)“ je, v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou obce O závazných částech územního plánu Jenišova, určeno pro bydlení, a zařízení drobné výroby a služeb.

- a) V tomto území je přípustné umísťovat obytné domy, obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení, kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství, vědy a výzkumu, zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování, zařízení drobné výroby a služeb
- b) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat zábavní zařízení, zahradnictví a veřejné stanice pohonných hmot.

Zastavitelné polyfunkční „území drobné výroby a služeb – (Vd)“ je, v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou obce O závazných částech územního plánu Jenišova, určeno pro zařízení drobné výroby a služeb, která mohou mít rušivé vlivy na bydlení.

- a) V tomto území je přípustné umísťovat všechny druhy zařízení drobné výroby a služeb, obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení, zařízení vědy a výzkumu, veřejné stanice pohonných hmot.
- b) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat byty služební a majitelů zařízení, kulturní, církevní, sportovní a zařízení školství, ambulantní sociální a zdravotnická zařízení, zařízení maloobchodu a veřejného stravování, zábavní zařízení, stavby pro chov domácího zvířectva.
- c) Negativní účinky a vlivy – z užívání a provozování nových staveb a zařízení – zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou mírou se nesmí projevit za hranicí tohoto území.

Nezastavitelné monofunkční plochy zeleně jsou podrobněji rozděleny na parky, ostatní veřejnou zeleň, svahovou a ochrannou zeleň, hřbitovy, ostatní nelesní zeleň.

- a) Plochy zeleně je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením.

3. Dopady na prostorové využití území

Pro výše uvedená zastavitelná území jsou stanoveny tyto limity prostorového využití území:

	Sm	Vd	Bč
maximální procento zastavění pozemku	60 %	80 %	40 %
koeficient podlažní plochy	1,8	1,6	1,2
koeficient obestavěného prostoru	-	5	-
maximální podlažnost	4	2	2 + podkr.

Z hlediska další územně plánovací přípravy bude území změny "rozvojovým územím", ve kterém regulační podmínky pro stavby stanoví stavební úřad podle schválené podrobnější územně plánovací dokumentace (regulačního plánu) nebo územně plánovacího podkladu (urbanistické studie).

Pro území změny byly zpracovány urbanistické studie „WEST END – obytný soubor Pod Rohem 1“ (Ing.arch. Břetislav Kubíček, 03/2003) a „WEST END – obytný soubor Pod Rohem 2“ (Ing.arch. Břetislav Kubíček, 01/2005).

4. Dopady na vymezení zastavitelného území

Změnou dojde k mírnému snížení rozsahu zastavitelných ploch z původních 40,76 ha (změna 7/2000) na 38,45 ha, to je o 2,31 ha.

Hranice zastavěného a zastavitelného území je graficky vymezena.

5. Dopady změny na jednotlivé funkční složky**Obyvatelstvo**

Původní územní plán předpokládal v lokalitě Westend rozsáhlou výstavbu bytových domů, proto bylo v bilanci obyvatel počítáno s přírůstkem 3.133 obyvatel.

V předcházející změně č. 7/2000 byl schválen významný úbytek ploch pro bydlení (ve prospěch drobné výroby a služeb ve formě „komerční zóny“). Na zbývajících plochách bydlení a smíšených se počítalo s přírůstkem 1.118 obyvatel.

V území změny v současnosti investoři dle urbanistických studií předpokládají výstavbu 277 rodinných domů. Při průměrné obydlenosti cca 2,5 trvalého obyvatele na jeden rodinný dům, je možno počítat s počtem cca 700 trvalých obyvatel.

Tyto hodnoty ovlivní platným územním plánem předpokládané počty trvalého obyvatelstva obce.

Bydlení

Změnou dochází k nárůstu ploch určených pro bydlení v území čistého bydlení (Bč) o cca 6,75 ha. U ploch smíšeného území městského (Sm) dojde k úbytku o 10,26 ha. Celkem dojde k úbytku 3,51 ha ploch pro výstavbu bytů.

Výroba

Změnou dojde k rozšíření ploch území drobné výroby a služeb (Vd) o 1,24 ha.

Zeleň

Změna územního plánu zvyšuje vymezený rozsah nezastavitelných ploch zeleně o 1,99 ha.

Vodní plochy

Změna územního plánu zvyšuje vymezený rozsah nezastavitelných vodních ploch o 0,28 ha.

6. Vliv změny na širší vztahy

Územím změny prochází primární spojový kabel v trase Tašovice – Hory. Změna navrhuje jeho přeložku.

Platný ÚP počítá s obnovou v současnosti nevyužitého vodojemu č.16 a výstavbou čerpací stanice. Změna navrhuje úpravu tohoto systému zásobování vodou tak, že jeho předpokládané funkce v širších vztazích (vazba na obec Hory a Karlovy Vary) zůstanou zachovány.

V koncepci zásobování elektrickou energií se navrhuje propojení distribučních trafostanic v území změny kabelovým rozvodem 22 kV do obce Hory.

V koncepci zásobování plynem je nahrazeno zokruhování středotlakých plynovodů jeho propojením do obce Hory.

7. Dopady na urbanistickou koncepci

Změna koriguje vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch. Stávající urbanistickou koncepcí sídla významněji neovlivní. Změna má sice dopad na další snížení navrhovaného počtu obyvatel sídla, ale nové uspořádání a předpokládaná výstavba rodinných domů odpovídá současným trendům více než původní představy o masivní výstavbě hromadného bydlení.

8. Dopady změny na historické, kulturní, urbanistické a přírodní podmínky obce

V území změny nejsou evidované nemovitě kulturní památky ani archeologická naleziště.

9. Dopady změny na dopravní řešení

Změna nemá dopad na dopravní koncepci územního plánu.

Základní dopravní napojení zůstává ze silnice I/20 okružní křižovatkou a dále přes území drobné výroby a služeb (Vd).

Změna vymezuje základní síť místních komunikací v lokalitě Westend jen jako směrnou (upřesněna je v dokumentaci urbanistických studií) s tím, že závazným prvkem jejího řešení je nadále vazba navenek, to je propojení do obce Hory (veřejně prospěšná stavba č.11).

Stejný přístup je uplatněn u cyklistických stezek, trasy jsou směrné, směry propojení do Jenišova, Hor a Tašovic jsou závazné.

Kapacity dopravy v klidu budou vyřešeny v území změny, odstavování a garážování na pozemcích rodinných domů.

10. Dopady změny na technické vybavení

V souvislosti se směrným trasováním místních komunikací je obdobně pouze směrné trasování vedení technického vybavení a umístění jednotlivých zařízení technického vybavení. Změny jsou v souladu s řešením projednaným v urbanistických studiích „WEST END – obytný soubor Pod Rohem 1“ (Ing.arch. Břetislav Kubíček, 03/2003) a „WEST END – obytný soubor Pod Rohem 2“ (Ing.arch. Břetislav Kubíček, 01/2005).

Změna graficky dokládá předpokládané trasy, které vycházejí z dokumentací urbanistických studií a sledují plánované trasy budoucích místních komunikací nebo dohodnuté koridory v systému USES.

Zásobování vodou

Změna upravuje původní koncepci zásobování vodou, to je tři tlaková pásma redukuje na dvě. Celý systém nepočítá nadále s obnovením v současnosti nevyužitého vodojemu č.16.

Čerpací stanice ČS-1 je umístěna při vjezdu do lokality Bč a bude čerpat vodu do vodojemu umístěném na západním okraji lokality Bč na úrovni cca 470 m.n.m. Zde bude další čerpací stanice ČS-2, která bude čerpat vodu do vodojemu Hory, který je už umístěn na katastru Hor, to je mimo území změny. K zásobování bude využit vodojem Hory. Poloha vodojemů je v grafické části shodná s dřívějším územním plánem, ale nebude závazná. Závaznou je nově pouze výšková úroveň – kóta hladiny..

Veškerá změnou dokumentovaná vodovodní vedení - propojovací, výtlačná i zásobní jsou směrná co do trasy, ale závazná co do propojovaných míst. Propojovací vodovod spojí napojovací místo v ulici České s čerpací stanicí ČS-1, výtlačný řad vzájemně propojí čerpací stanice a vodojemy. Ze zásobních vedení je závazné propojení do ploch Vd severně od přeložky silnice I/6.

Kanalizace

Základní koncepce oddílného odkanalizování se nemění.

Hlavní kmenová stoka pro srážkové vody z celého území Westendu (+ část Tašovic) je napojena ulicí Českou a U brodu do Ohře. Odtok dešťových vod z celé lokality nesmí překročit kapacitu této stoky, proto bude nadále nutné ke snížení a vyrovnání odtoku aplikovat technická opatření (vsakování, retence, omezení rozsahu zpevněných ploch apod.)

Změna napojuje kanalizaci větší části území Bč gravitačně mimo území Tašovic do hlavní kmenové stoky lokality Westend.

Zásobování elektřinou

Změna upravuje některé prvky řešení. Napojení z vedení 22 kV Hory-Jenišov se ruší a bude nahrazeno propojením kabelovým vedením do obce Hory. Mění se poloha distribučních trafostanic a propojovacích vedení mezi nimi. Všechny tyto prvky řešení jsou co do polohy směrné.

Zásobování plynem

Trasování zásobních středotlakých plynovodů v území Westendu je směrné. Původní zokruhování bude nahrazeno propojením do obce Hory.

Spoje

Změna navrhuje přeložku primárního spojového kabelu mezi Tašovicemi a obcí Hory. Poloha distribučních zařízení a spojových kabelů v území Westendu budou směrné.

11. Dopady na horninové prostředí

Změna nemá dopad na výhradní ložiska nerostných surovin, sesuvy či jiné nebezpečné svahové deformace, významné zdroje podzemních či minerálních vod.

Území je zasaženo poddolováním dřívější těžbou paliv. Pro projektování staveb v tomto území musí být dodržena ČSN 730039 Navrhování objektů na poddolovaném území.

Území změny se nachází v karlovarské oblasti se zvýšeným výskytem radonu. Následně stupně projektové přípravy stanoví podrobnější podmínky konstrukčního řešení objektů (dostatečné izolování nebo větrání).

12. Dopady na územní systém ekologické stability

Vlastníci dotčených pozemků zadali v rámci územní přípravy zpracování urbanistických studií budoucího zastavění. Ze závěrů podrobných průzkumů území vyplývá, že některé platným územním plánem navrhované prvky lokálního systému ekologické stability (dále ÚSES) jsou vymezeny na plochách, které jsou vhodné k zastavění, a naopak některé plochy navrhované k zastavění bude lépe zahrnout do ÚSES.

Pro území změny byla zpracována „Studie využití území „ (RNDr. J.Křivanec, 08/2004), která podrobně analyzuje přírodní podmínky, vymezuje nejhodnotnější území jako součást ÚSES a navrhuje regulační podmínky jejich dalšího využití.

V intencích této studie upravuje změna vymezení biocentra č.5 a biokoridorů č.6 a 7. V plánu funkčního využití (výkres č.1) jsou plochy ÚSES vymezeny jako nezastavitelné plochy ostatní nelesní zeleně.

Biocentrum č.5 přesahuje hranici obce Jenišov. Část biocentra situovaná na katastru Jenišova má po úpravách výměru 15,3 ha.

Funkce systému ekologické stability nebudou změnou narušeny.

13. Dopady na životní prostředí

Zástavba v území změny nebude zdrojem nepřiměřeného omezování kvality životního prostředí.

Vzhledem ke vzdálenosti území změny vůči stávající i nové trase silnice I/6 (vzdálenost 150-450 m), která je v současné době a i v budoucnu bude silně dopravně zatížena, je nutno v rámci urbanistického návrhu zástavby této lokality řešit opatření k eliminaci negativních účinků dopravy (hluk, exhalace) na obytné objekty v území smíšeném městském (Sm) tak, aby navrhované objekty vyhovovaly požadavkům hygienických norem, a to na náklady investora výstavby těchto objektů bydlení.

Požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek dle § 17 odst. 1. písm. a) zákona č.86/2002 Sb., budou zajištěny individuálním vytápěním rodinných domů využitím zemního plynu.

Kapacity dopravy v klidu budou vyřešeny v území změny, odstavování a garážování na pozemcích rodinných domů.

14. Dopady na zábor ZPF a PUPFL

Změnou nedojde k záboru zemědělské půdy.

Změnou nedojde k odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa.

15. Dopady změny na integrovaný záchranný systém

Případné ukrytí obyvatelstva v důsledku vzniku mimořádné události bude řešeno ve zhotovovaných improvizovaných úkrytech.

16. Dopady na veřejně prospěšné stavby

Změna má dopad na vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS).

VPS č.11 „místní komunikace – propojení nové zástavby v lokalitě Westend do obce Hory“ je v souladu s US Pod Rohem 2 posunuta jižněji. Její vymezení ve Vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Jenišov se nemění.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST

Pro regulaci stavební činnosti a způsobu využití území změny platí schválené regulativy obsažené v obecně závazné Vyhlášce o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Jenišov.

1. Grafická část

Změna se promítá v grafické části do výkresů :

Plán funkčního využití území

Doprava

Technické vybavení zásobování vodou

Technické vybavení odkanalizování

Technické vybavení zásobování el.energií

Technické vybavení zásobování plynem

Technické vybavení spoje

Systém ekologické stability

Veřejně prospěšné stavby