

# ÚZEMNÍ STUDIE KARLOVY VARY - ROSNICE

Územně plánovací podklad

Datum: červenec 2022

## OBSAH:

Textová část

Grafická část

1. ŠIRŠÍ VZTAHY
2. URBANISTICKÁ KONCEPCE
3. MAJETKOVÉ VZTAHY
4. ORTOFOTOMAPA
5. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU

Název: Územní studie Karlovy Vary - Rosnice  
Zadavatel: TRENDY STAV DEVELOPMENT s.r.o.,  
Americká 287/18, Karlovy Vary - Drahovice, 360 01  
Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování  
U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary  
Zpracovatel: Atelier MONarch s.r.o.  
Klínovecká 965, Ostrov 363 01  
IČ: 02761980  
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Marcela Plachá (ČKA 04005)

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územní studií se nachází v zastavěné části obce na jejím jižním okraji. Územní studie řeší lokalitu v souladu s platným územním plánem obce. Celá řešená plocha leží v katastru obce Rosnice u Staré Role. Řešené území je součástí plochy Z05-SV-rs, zařazené jako plocha smíšená obytná - venkovská (SV).

Řešené území je ze severu a západu ohraničeno stávající obytnou zástavbou a zahradami rodinných domů, z východu polem. Řešené území je rozděleno do 2 etap. Etapa č. 1 je majetkoprávně vyřešena, etapa č. 2 je ve vlastnictví jiných vlastníků. Lokalitu / etapu č. 2 je možné napojit na inženýrské sítě a komunikaci z etapy č.1. Inženýrské sítě navržené v etapě č. 1 jsou navržené v dostatečné dimenzi (kapacitě) i pro lokalitu / etapu č. 2. Rozloha řešeného - 1. etapy činí 11 133 m<sup>2</sup>. Jedná se o převážně rovinaté území. V současné době řešené území není využíváno.

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE A REGULAČNÍ PODMÍNKY ZÁSTAVBY**

Územní studie první etapy území prověřuje možnosti využití lokality a realizaci záměru výstavby v intencích stávající zástavby a v souladu s Územním plánem města Karlovy Vary. Územní studie prověřuje podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu. Územní studie stanoví podmínky pro začlenění řešeného území ke stávající zástavbě. Územní studie navrhuje vybudovat 16 RD na ploše, která je v územním plánu určena jako plocha pro výstavbu RD. Zástavba je navržena jako objekty pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech (11 domů) a řadových domů (5 domů). Územím prochází obslužná komunikace, napojená na stávající komunikační síť v místě dnešního sjezdu. V řešeném území 1. etapy se nenachází žádné ochranné pásmo.

#### **3.1 Podmínky plošného využití území dle ÚP:**

Podmínky pro využití řešené lokality budou v souladu s podmínkami pro využití ploch, navrženými v Územním plánu města Karlovy Vary. V ÚP je řešené území vymezeno následovně:

#### **Označení plochy SV:**

Převažující účel plochy: smíšená obytná – venkovská

#### **Hlavní využití**

vzájemná integrace staveb, zařízení a ploch sloužících pro:

- bydlení v rodinných domech a usedlostech s hospodářským zázemím, s parkovacími a manipulačními plochami pro zemědělskou techniku
- občanské vybavení místního významu - veřejnou infrastrukturu: vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- občanské vybavení místního významu - komerční zařízení: maloobchodní služby, stravovací služby, ubytovací služby, církevní účely a administrativu

#### **Přípustné využití**

- stavby, zařízení a plochy pro chovatelství a pěstitelství
- zahrady, vymezené v zastavěném území jako součást rodinných domů a usedlostí s hospodářským zázemím
- drobná, řemeslná a zemědělská výroba
- místní komunikace
- pěší cesty
- parkoviště, jednotlivé a řadové garáže pro osobní automobily
- související technická infrastruktura
- dětská hřiště
- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu a sport
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

#### **Podmíněně přípustné využití**

- bydlení v bytových domech, pokud počet bytových jednotek v bytovém domě nepřesáhne 6
- zábavní zařízení, pokud nejkratší vzdušná vzdálenost od staveb, zařízení a ploch pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby a církevní účely bude 100 m, a pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením

### Nepřípustné využití

- stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## 3.2 Podmínky prostorového uspořádání území

### 3.2.1 Velikost pozemků

V řešené lokalitě je navrženo rozčlenění celkové plochy určené k zástavbě volně stojícími rodinnými domy na parcelách o velikosti 565 – 860 m<sup>2</sup> a řadovými domy na parcelách o velikosti 226 - 528 m<sup>2</sup>.

- maximální procento zastavění - 40%
- minimální procento ozelenění - 40%

### 3.2.2 Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Podmínky prostorového uspořádání řeší základní funkční a prostorovou regulaci plochy, zejména hmotovou strukturu staveb, stavební čáru, výšku staveb, sklon střech. V územní studii je navržena parcelace a umístění staveb rodinných domů a dopravní a technické infrastruktury. Funkční a prostorová regulace plochy viz výkresy situací.

#### *Výšková regulace staveb:*

- výšková regulace zástavby v plochách změn – max. 2 NP + podkroví

#### *Hmotová struktura staveb:*

Typ střechy: upřednostňované typy střech jsou šikmé střechy, např. sedlová střecha, valbová střecha. Doporučený sklon střešních rovin se pohybuje od 20° - 35°. Okolní zástavba, tvořená převážně rodinnými domy se sedlovými střechami, podporuje vnímání místa jako zastavěné oblasti na okraji obce. Proto je tvar domu se šikmými střechami typologicky vhodný.

#### *Vzhled ulice:*

Územní studie považuje za důležité definování vzhledu ulice v šířce veřejného prostranství, tedy mezi hranicemi soukromých pozemků. Výška plotu nepřesáhne 1,3 m, může být proměnná v závislosti na sklonu terénu. Doporučené je použití sjednocujícího designu a rozměru oplocení ve spojení s povrchy obytné zóny zajistí sjednocení architektonického vzhledu ulice, přestože jednotlivé domy mohou navrženy jako individuální architektonická díla. Oplocení mezi soukromými stavebními pozemky rodinných domů se doporučuje transparentní (drátěné, plaňkové s mezerami, živé keře atd.), do výšky 1,8 m.

#### *Definice odstupových vzdáleností použitých v územní studii:*

- Stavební čára: hranice stavební čáry je 5,0 m od oplocení pozemku v ulici pro vytvoření parkování na pozemku; jedná se o volnou stavební čáru, tj. domy mohou být na pozemku situovány i dále než 5,0 m od plotu.
- Hranice odstupové vzdálenosti od sousedního pozemku: doporučený odstup 3,5 m od hranice pozemku pro vymezení zastavitelnosti pozemku s ohledem na dodržení odstupu 7m mezi sousedními objekty.

## 3.3 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu

Navržené využití území pro bydlení nepředpokládá nároky na ochranu veřejného zdraví. Tato územní studie v rámci svého řešeného území neklade podrobnější podmínky na řešení požární ochrany.

## 3.4 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, vč. krajinného rázu

Územní studie navrhuje následující podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území včetně ochrany krajinného rázu:

Navržená zástavba v území musí dodržovat podmínky dle kapitoly 3.2 Podmínky prostorového uspořádání území. Zeleň v uličním prostoru bude vzhledem k stísněným prostorovým poměrům řešena v rámci samostatné dopravní studie.

Navrhované stavby v lokalitě nesmí mít negativní vliv na celkový krajinný ráz. Zahrady domů by měly být v maximální možné míře ozeleněny, včetně vzrostlé zeleně.

## **4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**

### **4.1 Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu a řešení dopravy v klidu**

Zobrazeno na výkrese Dopravní infrastruktura.

#### **4.1.1 Návrh řešení dopravní obsluhy území**

Základním principem dopravního řešení je napojení celého území na silnici z Čankov - Rosnice - Stará Role. Nová obslužná komunikace v řešeném území se na tuto komunikaci napojuje T křižovatkou a vede jižním směrem středem řešeného území. Obslužná komunikace se v křižovatce dělí na 3 větve a přímo obsluhuje všechny rodinné domy. Obslužná komunikace je navržena jako komunikace třídy D (obytná ulice), obousměrná. Směrové, výškové a šířkové parametry této komunikace vyhovují ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Šířka uličního prostoru činí 8,0 m. Komunikace bude zařazena do sítě veřejných komunikací.

#### **4.1.2 Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu**

Jednotlivé objekty rodinných domů budou na místní komunikaci napojeny samostatnými vjezdy. Vjezdy je nutné navrhnout v dostatečné šířce tak, aby umožňovaly plynulý vjezd a výjezd z/do veřejného prostoru obytné zóny.

#### **4.1.3 Doprava v klidu**

Nové stavby musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby, případně samostatně stojícími na vlastním pozemku nebo parkovištěm na vlastním pozemku v počtu minimálně 2 stání na 1 bytovou jednotku u rodinných domů

Návštěvnická parkovací místa a parkovací místa pro ZTP budou navržena v rámci veřejného prostranství dle požadavků na jejich počet.

### **4.2 Podmínky napojení na technickou infrastrukturu**

Zobrazeno na výkrese Technická infrastruktura.

Trasy jednotlivých sítí jsou zobrazeny schematicky. Vzhledem k měřítku výkresu a tloušťkám čar nebylo možno dodržet normovou koordinaci sítí. Páteřní sítě, na které jsou připojeny přípojky, budou vedeny a zařízení na nich budou umístovány v rámci veřejných prostranství, tedy v uličním prostoru. V navazující podrobnější dokumentaci (územní rozhodnutí) budou sítě koordinovány dle ČSN 73 60 05.

#### **4.2.1 Zásobování vodou**

Zástavba v řešené lokalitě bude obsluhována napojením na stávající vodovodní řad, vedoucí v souběhu s přilehlou silnicí. Nový vodovodní řad bude veden v páteřní komunikaci. Každý nový objekt v lokalitě bude na vodovodní řad napojen samostatnou přípojkou s vodoměrnou šachtou na vlastním pozemku.

**POTŘEBA VODY - PRO CELOU LOKALITU**

	počet osob	koeficient os->EO	počet EO	qspec [l/os.den]	q [m3/den]		
RD	64	1,00	64,0	95	6,080	kd	1,50
						kh	5,90
						kmin	0,00

Qdpo	6,08m3 / den	...denní potřeba vody
Qdmax	9,12m3 / den	...max. potřeba
QmaxHr	2,24m3 / h	...max. hodinová potřeba
	0,62l / s	
Qrp	2219,2m3 / rok	...průměrná roční potřeba (bazén červen-září)

**4.2.2 Odkanalizování území**

Splaškové odpadní vody z řešeného území budou svedeny do stoky obecní splaškové kanalizace. Navržena je tlaková kanalizace, vedoucí po soukromých pozemcích a zaústěná do kanalizační stoky A v komunikaci. Dešťové vody budou v plném rozsahu zasakovány nebo kumulovány na pozemku. Jednotlivé stavební pozemky RD budou zadržovat dešťové vody přímo na pozemku a to buď zasakováním, nebo zachytáváním v nádržích a jejím zpětným využitím (zalévání, praní, WC atd.). Ze zpevněných ploch veřejných prostranství (obytná zóna), budou dešťové vody odvedeny do retenční nádrže.

**BILANCE ODPADNÍ VODY****Specifická produkce znečištění**

Označení	g/den.obyv	
BSK5	60	Znečištění organickými látkami
CHSKMn	120	Znečištění organickými a oxidovatelnými anorganickými látkami
NL	55	Nerozpuštěné látky
Ncelk	11	Dusík celkový
Pcelk	2,5	Fosfor celkový
N-NH4+	20	Amoniakální dusík

Produkce znečištění od napojených EO			
Označení	kg/d	t/rok	mg/l
BSK5	3,84	1,40	421,05
CHSKMn	7,68	2,80	842,11
NL	3,52	1,28	385,96
N-celk	0,7	0,26	77,19
P-celk	0,16	0,06	17,54
N-NH4+	1,28	0,47	140,35
Produkce splaškových vod od napojených EO:			
Qdpo	6,08m <sup>3</sup> / den		...denní množství OV od EO
	182,40	m <sup>3</sup> /měsíc	
	0,070	l/s	
Qdmo	9,12m <sup>3</sup> / den		...max. denní množství OV
	273,60	m <sup>3</sup> /měsíc	
	0,106	l/s	
Qhmo	2,24m <sup>3</sup> / h		...max.hodinové množství OV
Qrp	2219,2m <sup>3</sup> / rok		...průměrná roční produkce OV

#### 4.2.3 Zásobování elektrickou energií

Podél komunikace směrem na Čankov p.č. 304/3 bude veden VN kabel(22kV) pro napojení trafostanice (max. výkon 630kVA), která bude napájet lokalitu jižně od komunikace směr Čankov. Z trafostanice budou vedeny kabely NN pro napájení jednotlivých RD na lokalit.

Bilance: jedná se o napojení 16 odběrných míst pro 3x25A, instalovaný výkon celkem 256 kW, soudobý výkon celkem 155 kW

#### 4.2.4 Síť elektronických komunikací

Nová zástavba bude na stávající místní telekomunikační síť napojena samostatnými rozvody. Připojení jednotlivých domů bude řešeno napojením na tyto rozvody.

#### 4.2.5 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude zřízeno v rámci řešení uličního profilu páteřní komunikace.

#### 4.3 Podmínky řešení občanského vybavení

Vzhledem k malému rozsahu řešeného území nejsou kladeny zvláštní požadavky na umístění občanského vybavení.

#### 4.4 Podmínky řešení veřejných prostranství

Vzhledem k malému rozsahu řešeného území a stísněným prostorovým podmínkám nejsou v územní studii navržena veřejná prostranství.

## 5. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Podmiňující investicí pro realizaci výstavby 16 RD v etapě č. 1 je vybudování páteřní obslužné komunikace a inženýrských sítí. Pořadí realizace jednotlivých RD v této etapě není stanoveno. Lokalitu / etapu č. 2 je možné napojit na etapu č. 1., kapacita inženýrských sítí a dopravní komunikace je dimenzována s dostatečnou kapacitou pro obě etapy.

## 6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### *Ochranná pásma:*

Podle zákona č. 274/2001 §23 Sb. se k bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením vymezují ochranná pásma na každou stranu od stěny potrubí nebo stoky:

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do DN 500 včetně 1,5 m
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad DN 500 včetně 2,5 m

Podle ČSN 75 6101 odst. 4.6.20 je minimální vzdálenost kanalizace od kmene stromu 1,5 m Podle zákona č. 458/2000 Sb. a jeho novely č. 158/2009 Sb. jsou plynárenská zařízení chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení elektřiny, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat výbušné a hořlavé látky
- provádět činnosti ohrožující spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit životy, zdraví a majetek osob
- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

Při křížení a souběhu inženýrských sítí je třeba dodržet ČSN 73 6005.

### *Lesní hospodářství:*

Řešené území se nenachází v ochranném pásmu lesa.

### *Protierozní opatření:*

V řešeném území se nenachází žádné svahy jejichž stabilitu by bylo nutné řešit.

### *Hluk ze silniční dopravy:*

Zdrojem hluku ze silniční dopravy bude pouze provoz vozidel na páteřní komunikaci. Vzhledem k minimálním předpokládaným intenzitám dopravy (komunikace bude zatížena pouze zdrojovou a cílovou dopravou osobních automobilů pro nově navržené RD), režimu obytné ulice (max. povolená rychlost 20 km/hod) a nízkému podílu nákladní dopravy je téměř jisté, že ekvivalentní hladina hluku nepřekročí limity pro hluk od dopravy v denní a noční době. Případné vlivy této dopravy na okolní bytovou zástavbu se budou řešit v dalších stupních projektové dokumentace.

## **7. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **7.1 Vyhodnocení splnění cílů územní studie**

Cíle územní studie, které stanovilo její zadání, byly v dostatečné míře naplněny. Byla prověřena a posouzena možnost umístění bytové výstavby v rodinných domech a následně navržen způsob zástavby, který je ve vztahu k dopravnímu připojení a uspořádání veřejných prostranství vhodný. Byly navrženy plochy a trasy dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu nové zástavby.

Nesoulad studie v rozsahu řešení pouze části - jedné etapy lokality (etapizace Z05-SV-rs) je z důvodu nedořešených majetkoprávních vztahů. Inženýrské sítě a dopravní řešení etapy č. 1 umožňuje plnohodnotné napojení všech parcel ze zadání studie Z05-SV-rs, jejich napojení na inženýrské sítě a dopravní obslužnost. Etapa č. 2 bude řešena samostatně další studií dle zadání.

### **7.2 Vyhodnocení koordinace řešené plochy z hlediska širších vztahů, včetně vyhodnocení souladu s PÚR, ZÚR a územně plánovací dokumentace obce**

Územní studie je v souladu s Politikou územního rozvoje. Územní studie je v souladu s územním plánem města Karlovy Vary. Navržený charakter a struktura zástavby korespondují s urbanistickou koncepcí obce. Urbanistická koncepce řešeného území odpovídá cílům rozvoje obce, jimiž jsou kvalita osídlení při zachování pozitivních hodnot území. Prostorové uspořádání ploch reflektuje charakter prostranství s vysokým podílem soukromé a veřejné zeleně. Územní studie zohledňuje vymezené plochy a jejich podmínky využití dle Územního plánu města Karlovy Vary a upřesňuje je.

### **7.3 Komplexní zdůvodnění řešení**

ÚS prověřila způsob uspořádání území pro návrh ploch s funkcí ploch pro bydlení v rodinných domech. ÚS posoudila a navrhla způsob zástavby ve vztahu k dopravnímu napojení lokality, kdy zohlednila polohu zastavěného území v rámci obce a potřebu volné zástavby s dostatečným podílem zahrad.

#### **7.3.1 Odůvodnění dopravního řešení**

Napojení páteřní komunikace řešeného území na stávající komunikaci je předpokladem pro rozvoj řešeného území. Lokalita bude řešena jako celek v obytné zóně s omezenou rychlostí 20 km/h.

#### **7.3.2 Splnění požadavků na umístění a prostorové uspořádání staveb**

V řešení územní studie jsou zpracovány a reflektovány hodnoty území. V rámci územní studie jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost území, přístup požární techniky a parkování. Zástavba svým situováním, dispozičním uspořádáním a stavebně technickým řešením není v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost. Počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou a účelem navržená zástavba neodporuje charakteru urbanistické struktury plochy nebo území. Zástavba není zdrojem závad nebo vlivů hygienických (zejména hluková zátěž), technických nebo estetických, které jsou neslučitelné s pohodou prostředí odpovídající hlavnímu účelu využití a prostorovému uspořádání v ploše samotné nebo v lokalitě.

Stavby mají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel. Zástavba nevytváří bariéry a nezabraňuje prostupnosti území do volné krajiny.

#### **7.3.3 Další prověření a posouzení**

Územní studie řeší koncepci dopravní a technické infrastruktury. Řešení je navrženo na základě dostupných podkladů a bylo konzultováno s vlastníky a správci inženýrských sítí (viz přílohy). Body napojení technické infrastruktury byly projednány se správci inženýrských sítí.



*Doporučení pro objednatele a pořizovatele Územní studie:*

Jako další stupeň projektové dokumentace bude zpracována dokumentace pro územní a stavební řízení. Zpracovatel doporučuje před důkladným prověřením nestanovovat přesnou parcelaci a neprovádět jakékoliv závazky, protože může dojít k úpravám návrhu.

Seznam bodů k prověření pořizovatelem dalších stupňů projektové dokumentace, ke konzultacím a k zajištění podkladů:

- Podrobné projednání s vlastníky a správci dopravní a technické infrastruktury: ověřit aktuální kapacitní možnosti napojení lokalit na inženýrské sítě v jednotlivých etapách výstavby, prověřit možnosti přeložek a přípojek inženýrských sítí
- Přesné polohopisné a výškopisné zaměření celé lokality jako podklad pro parcelaci
- Konzultace s vlastníky dotčených pozemků
- Veřejné projednání s obyvateli obce.