

ÚZEMNÍ STUDIE JENIŠOV-DAIMLEROVA

A - Průvodní a technická zpráva



11/2013
vypracoval: CANABA-POZEMNÍ STAVBY s.r.o., Ing. Tomáš Bernášek



1

1. ÚVODNÍ ÚDAJE

Název akce :	Územní studie Jenišov-Daimlerova
Řešené území:	k.ú. Jenišov u Karlových Varů, p.č. 788 a 789
Pořizovatel:	Magistrát města Karlovy Vary Úřad územního plánování a stavební úřad U spořitelny 2 361 20 Karlovy Vary
Zhotovitel:	Ing. Tomáš Bernášek Autorizovaný architekt ČKA 02678 Zahradní 48 431 51 Klášterec nad Ohří
Atelier:	Jana Švermy 11 432 01 Kadaň
	CANABA-POZEMNÍ STAVBY s.r.o. Štětkova 1001/5 140 00 Praha 4

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. VÝCHOZÍ PODKLADY

- zadání územní studie
- Stávající územní plán sídelního útvaru Jenišov
- požadavky vlastníků dotčených parcel
- výpis z katastru nemovitostí pro dotčené parcely
- pracovní průzkumy a rozbory provedené projektantem před vypracováním územní studie

2.2. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- Územní studie je pořizována v souladu s §30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, na základě plošné povinnosti pro rozvojová území vyplývající z Územního plánu sídelního útvaru Jenišov (UPnSÚ), resp. Dle Obecné závazné vyhlášky č.2/1999 o závazných částech územního plánu Jenišov.

2.3. CÍLE POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- Prověření možnosti rozsahu zastavitelnosti území v souladu s jeho funkčním využitím a s požadavky investorů vymezených ploch
- Navržení způsobu zástavby a napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu
- Řešení ochrany vysoké zeleně, řešení oplocení a případných protihlukových opatření
- Řešení dopravy včetně nároků na parkování vozidel na pozemcích investorů
- Vymezení ploch pro chodníky a stanovení stavebních čar

- Vymezení ploch pro chodníky a stanovení stavebních čar

3. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je ohraničeno na východní straně objektem a pozemkem stanice STK, na straně jižní silnicí (budoucí III/00635). Na straně západní je území vymezeno hranicí pozemku 789 a na straně severní je území ohraničeno hranicí pozemku 778.



3.2. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je mírně svažité směrem k severu. Na jižní straně území se nachází alej ovocných stromů u silnice. Zbytek území je pokryt travnatým porostem. Na území se nenachází žádné stavby ani jiná vzrostlá zeleň.

3.3. OCHRANNÁ PÁSMA

- Na jižní okraj řešeného území zasahuje ochranné pásmo 15m budoucí silnice III. třídy (dnes I. třídy). V přilehlé komunikaci na severní straně se nachází vedení podzemních sítí, pro která platí normou stanovená ochranná pásma. Na území se nenachází žádné nadzemní vedení sítí.
- Řešené území se nachází na území Ochranného pásmá přírodních léčivých zdrojů II. stupně (II.B).
- Řešené území se nenachází v záplavovém území. Řešené území se nachází na poddolovaném území a území zrušeného ložiska nerostných surovin.

ID: 508

Poddolované území:	Tašovice
Surovina:	hnědé uhlí
Stáří:	do 19. Století

ID: 3232400

Ložiska zrušená plocha:	Jenišov 2
Surovina:	Kaolín
Nerost:	žula

Těžba: dosud netěženo

- Bylo vypracováno posouzení stavby na poddolovaném území

Bylo vypracováno Posouzení stavby na poddolovaném území (značecí posudek)

Zpracovatel:

Ing. Jaroslav Jiskra, Ph.D.

Duben 2013

Sokolov

Závěr posouzení:

Dle dostupných podkladů není posuzované území přímo poddolováno. V době hospodářské krize (30. léta 20. století) docházelo k nelegální těžbě uhlí a nelze vyloučit existenci nezmapovaných důlních děl. Sloj se nachází v hloubce 32,2 m a její mocnost je 1,9-2,6 m a dodatečný zával nezavaleného důlního díla by se na terénu projevit nemohl.

Nelze vyloučit existenci nezmapovaných „selských“ dobývek, kdy by mohlo dojít k vytvoření propadlinek o průměru 1m, ale je to značně nepravděpodobné.

Průzkum jednoznačně doporučuje použití železobetonových základových pasů pro eliminaci případních vlivů na nerovnoměrné sedání stavby.

3.4. STÁVAJÍCÍ STAVBY A ZELEŇ

Na území se nenachází žádné stavby ani jiná vzrostlá zeleň. Na jižním okraji u silnice se nachází ale vzrostlých stromů různých druhů.

4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

k.ú. Jenišov 658391

Kat.č.p.	výměra (m ²)	využití/druh	LV	vlastník
Pozemek stavby				
788	2996	trvalý travní porost	603	Pema Automotive s.r.o. Daimlerova 273/1 Jenišov 362 11
778	4868	ost. kom., ost. plocha	1	Obec Jenišov č.p. 88 Jenišov 362 11
789	4511	trvalý travní porost	458	Petr Šíma Pod Rybníkem 292 Jenišov 362 11

5. URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistická koncepce je dána tvarem plochy lokality a požadavkem investorů. V levé části je řešena výstavba autosalonu a servisu se zpevněnými plochami. Svým charakterem navazuje tato výstavba na sousední stanici technické kontroly. Na pravé části území je navržena výstavba řadových dvojdomeků s vlastní obslužnou komunikací. V rámci územní studie je také řešeno prodloužení obslužné komunikace na p.č. 778 a propojení s ulicí U vodojemu.

Zástavba autosalonu využívá maximálně pozemek z hlediska zastavění, stupňovitý tvar reaguje na funkční náplň a rozvíjí možnou jednotvárnou hlavní fasádu.

Zástavba rodinnými domy je z hlediska urbanistického uspořádání navržena jako jednoduchá uliční zástavba podél obslužné komunikace. Zóna bude neprůjezdná s obratištěm v koncové. Po obou stranách budou umístěny čtyři dvojdomy. Před každým dvojdodem zůstane neoplocená plocha před vstupy jako odstavné stání pro dva automobily.

Navrhovaným řešením dojde k nárůstu bytů v počtu 16 a obyvatel v počtu 45. Tato studie prověřením území a jeho posouzením z hlediska navrhovaného využití je podkladem pro navýšení bilance počtu obyvatel a bytů sledovanou směrnou částí ÚPnSÚ Jenišov, neboť bylo v souladu se současným trendem prokázáno, že prostorově úspornější a více zahuštěná zástavba je v řešeném území přípustná.

6. REGULATIVY A LIMITY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Regulativy jsou stanoveny Územním plánem sídelního útvaru Jenišov. Pro řešené území je přípustné níže uvedené využití a jsou stanoveny tyto limity:

Jedná se o území smíšené venkovské - Sv I. etapy realizace.

Toto území je určeno pro zařízení zemědělské výroby, skladů, drobné výroby a služeb a pro bydlení.

V tomto území je přípustné umisťovat rodinné bydlení s užitkovými zahradami a s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby, stavby pro chov domácího zvířectva, ostatní obytné domy, zařízení místní správy, školství, vědy a výzkumu, kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení, zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování, zařízení zemědělské, lesnické a rybářské výroby, zařízení drobné výroby a služeb, zařízení na výkup a zpracování produkce zemědělské výroby, zahradnictví. Výjimečně je přípustné v tomto území umisťovat zábavní zařízení, rekreační domky a chalupy, veřejné čerpací stanice pohonných hmot.

Rozvojová smíšená území venkovského charakteru byla v obci Jenišov vymezena v návaznosti na stabilizovaná území tohoto charakteru a to zejména podél komunikací I/6 a III/2226. V rozvojovém území je možné objekty stavět, přistavovat a nastavovat jen v takovém objemu a hmotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území, které jsou pro smíšené území venkovské následující:

Funkční území	Maximální % zastavění pozemku	Koeficient podlažní plochy	Koeficient obestavění prostoru	Maximální podlahostnost
Sv	40	0,8	-	2

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch odpovídá navržený způsob jeho využití:

Autosalon (služby), rodinné domy

Stavby a jiná opatření, která funkčnímu využití území a ploch neodpovídají, na tomto území nesmí být umisťovány a povolovány.

Regulace prostorová upřesňující:

způsob zastavění pozemku:

Umístění objektů na pozemku se řídí vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území. Vzájemné odstupy staveb splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, požární ochrany, bezpečnosti, na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Navržené odstupy umožňují údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti.

Vzdálenost mezi sousedícími objekty je navržena min.7m.

Vzdálenost od společných hranic pozemků je navržena min.2m.

Vzdálenost průčelí, v nichž jsou okna obytných místností, je navrženo min. 3m od kraje vozovky silnice nebo místní komunikace.

stavební čára:

Stavební čára pro autosalon je navržena 8,7 m od hranice pozemku a 10,7 m od obrubníku prodloužené komunikace ulice Daimlerova.

Stavební čára pro rodinné domy je navržena 4,1 od hranice pozemku u ulice Daimlerova a 6,1m od obrubníku prodloužené komunikace. Stavební čára pro rodinné domy u vnitřní komunikace je stanovena na 7m od hrany komunikace.

index max. zastavitelnosti pozemků:

Index zastavěnosti je územním plánem stanoven na 40%.

Pro autosalon je index zastavěnosti využit maximálně.

U rodinných domů je velikost parcely cca 230m². Velikost zastavěné plochy jednoho rodinného domu je 47m². Zastavěnost u pozemku pro rodinný dům je tedy cca 21%.

Index zastavěnosti není překročen.

podlažnost a výšková hladina zástavby:

Podlažnost je územním plánem stanovena na max. 2 podlaží. Autosalon je navržen jako jednopodlažní, přičemž výška podlaží nepřesáhne obvyklou výšku dvoupodlažního objektu bydlení.

Rodinné domy jsou navrženy jako dvoupodlažní.

koefficient podlažních ploch

Koefficient podlažních ploch je stanoven územním plánem 0,8.

Pro pozemek autosalonu je při ploše pozemku 2996m² možné realizovat 2396,8m² podlažních ploch. Je navržena zastavěná plocha 1198m². Koefficient tedy není překročen.

Pro rodinné domy je při celkové ploše pozemku 4511m² možné realizovat 3608,8m² podlažních ploch. Je navrženo 1504m². Koefficient pro celkovou plochu není překročen. Při ploše jedné stavební parcely cca 230m² je možné na jedné parcele realizovat 184 m² podlažních ploch. Je navrženo 94m². Pro jednotlivé stavební parcely rodinných domů tedy koefficient podlažních ploch také není překročen.

typ zastřešení:

Typ zastřešení není územním plánem předepsán. U autosalonu je navržena rovná střecha. U rodinných domů jsou navrženy střechy šikmě stanové.

oplocení pozemků:

V uličním prostoru nesmí překročit hranici pozemku, max. výška oplocení je 2m, materiálové provedení není určeno. Typ výplně (průhlednost) není určena. Je navrženo oplocení jednotlivých stavebních parcel rodinných domů a areálu autosalónu.

protihluková opatření

Směrem k silnici II. třídy (jižní strana) je u výstavby rodinných domů navrženo protihlukové opatření (protihluková stěna).

další podmínky využití:

Rodinné domy budou vybaveny odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 bytovou jednotku. Řešení dopravy v klidu pro autosalon bude řešeno dle platné legislativy.

7. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Komunikace: Je navrženo prodloužení komunikace ulice Daimlerova s propojením křižovatky u ulice U vodojemu. Komunikace je navržena jako dvoupruhová třída C s jednostranným chodníkem u jižní strany. Na tuto komunikaci je navrženo připojení areálu autosalonu a obytného souboru rodinných domů.

Pro stavbu RD jako druhou variantu příjezdu s napojením na ulici U Vodojemu nelze využít jako trvalé řešení z důvodu, že šírkové uspořádání a technický stav neodpovídá požadavkům na obousměrný provoz dle současné platné legislativy. (Současně toto řešení neakceptuje vedení obce v důvodu, že poslední část komunikace U Vodojemu vybudovali stavebníci okolních RD s příslibem že nebude využívána pro další dopravu).

Obslužná komunikace rodinných domů:

Na prodlouženou komunikaci C (ulice Daimlerova) bude kolmo napojena nová obslužná komunikace dvoupruhová šířky 5,50m mezi obrubníky a s jednostranným chodníkem šířky 1,5m. Uliční prostor mezi pozemky bude šířky 8,0m a jednotlivé parcely nebudou odděleny od komunikace oplocením.

Nová obslužná komunikace délky 85m bude končit slepě obratištěm ve tvaru úvratě s parametry pro vozidlo pro svoz odpadu. Úvrat má komunikaci šířky 3,50m a celková délka obou ramen je 25m.

Chodníky: U prodloužení komunikace v ulici Daimlerova je navržen chodník šíře 1,5m u jižní strany komunikace. V obytném souboru rodinných domů je navržen pravostranný chodník š. 2,0m.

Parkovací a odstavná stání: pro pozemek autosalonu jsou parkovací a odstavná stání řešena uvnitř areálu v rámci zpevněných ploch. Je navrženo celkem 15 parkovacích stání.

V obytném souboru jsou navržena u každého rodinného domu dvě parkovací stání.

8. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vodovod

V rámci prodloužení komunikace v ulici Daimlerova je navrženo prodloužení vodovodního řádu DN100. V obytném souboru je navržen řád DN 90. Autosalon a rodinné domy budou na tyto řády napojeny samostatnými přípojkami s vodoměrnými šachtami na hranici pozemků.

Kanalizace splašková

V rámci prodloužení komunikace v ulici Daimlerova je navrženo prodloužení kanalizačního řádu DN250. V obytném souboru je navržen řád DN 250. Autosalon a rodinné domy budou na tyto řády napojeny samostatnými přípojkami s kanalizačními šachtami u hranic pozemků.

Kanalizace dešťová

V rámci prodloužení komunikace v ulici Daimlerova je navrženo prodloužení kanalizačního řádu DN250. V obytném souboru je navržen řád DN 250. Autosalon a rodinné domy budou na tyto řády napojeny samostatnými přípojkami.

Plyn

Napojení areálu autosalonu je řešeno pomocí samostatné přípojky plynu z ulice Daimlerova. Areál rodinných domů bude napojen na rozvod plynu STL plynovodem z křižovatky ulice U vodojemu. Jednotlivé rodinné domy budou připojeny pomocí samostatných přípojek. Rozvod plynu bude vždy na hranicích pozemků ukončen přípojnou skříní s plynometrem.

Zásobování elektrickou energií

Řešený pozemek bude napojen na stávající distribuční trasu v ulici Daimlerova ze stávající rozpojovací skříně u areálu STK. Technický způsob provedení rozvodu k hranicím jednotlivých pozemků bude určen a proveden správcem sítě (ČEZ). Veřejný rozvod bude ukončen na hranicích pozemků přípojnou skříní a měřením.

Veřejné osvětlení

V rámci výstavby autosalonu není realizace VO řešena. V rámci výstavby obytného souboru RD je navržena realizace veřejného osvětlení v obslužné komunikaci s třemi lampami VO.

9. ÚPRAVY PLOCH A PROSTRANSTVÍ, VEŘEJNÁ ZELENЬ

Povrch obslužných komunikací je navržen živěný. Chodníky, areálové komunikace (autosalon) a parkovací stání jsou navržena ze zámkové dlažby. Veřejná zeleň není v rámci řešeného území navržena. Zbytkové plochy mezi chodníkem a hranicemi pozemků v ulici Daimlerova budou zatravněny. Pozemky u RD budou řešeny individuálně dle požadavků jednotlivých majitelů, předpokládáme zatravnění a vysázení okrasné zeleně. Nezpevněné plochy v areálu autosalonu budou zatravněny nebo osázeny půdopokryvnými keři. Výsadba stromů není navržena, stávající vzrostlé stromy u silnice II. třídy nebudou stavbou dotčeny.

10. PĚČ O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vlastní provoz realizovaných staveb nebude mít výrazný negativní vliv na okolní zástavbu.

Všechny imisní limity ze stacionárních zdrojů znečištění musí být dodrženy.

Tuhý domovní odpad, produkovaný domácností, bude likvidován způsobem v místě obvyklém – svozem TDP na určenou skládku, zajišťovanou obcí. U jednotlivých RD bude určeno místo pro umístění nádob na komunální odpad. Odpadové nádoby pro autosalon budou umístěny v areálu v jižní části.

11. STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM

Ochranná pásmá jsou zakreslena ve výkresové dokumentaci.

12. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VPO A ASANACE

V rámci územní studie nejsou řešeny.

13. OCHRANA ZPF A PUPFL

Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem DUR pro jednotlivé stavby v lokalitě. PUPFL se v řešeném území nenachází.

14. Závěr

Území bylo prověřeno a posouzeno z hlediska napojení na inženýrské sítě, z hlediska jejich technického stavu a kapacit, z hlediska dopravního napojení a obslužnosti a z hlediska vyhl.č. 501/2006 Sb. pro umisťování staveb- řešením byl prokázán soulad se závaznou částí ÚPD,

podrobnějším řešením a posouzením je touto prokázáno, že v daném území je možné umístit 16 (RD) a objekt autosalonu se zázemím.

15. FOTODOKUMENTACE SOUČASNÉHO STAVU

Ortofoto s vyznačením řešeného území



Řešené území- pohled od východu





Pohled k západu u silnice II. třídy od STK



Pohled od silnice II. třídy

V Kadani
8.11.2013