

Andělská Hora

Plocha BI 11 a BI 12

Územní studie

Návrh

T e x t o v á č á s t

Projektant: Ing.arch.Ivan Štros
Objednatel: ObÚ Andělská Hora
Pořizovatel: MM Karlovy Vary

červen 2018

SEZNAM PŘÍLOH :

1) TEXTOVÁ ČÁST

2) GRAFICKÁ ČÁST

1) Komplexní návrh	1:1000
2) Veřejná infrastruktura	1:1000
3) Regulační výkres	1:1000
4) Širší vztahy	1:5000

OBSAH:

1) TEXTOVÁ ČÁST

A) Základní údaje

A.) Hlavní cíle řešení

- A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu urbanistické studie**
- A. 3) Vyhodnocení souladu s cíli 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. Spoje

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

13.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

13. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

C. Závazná část

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality Andělská Hora BI 11 a BI 12 jsou následující:

- v souladu s územním plánem obce Andělská Hora vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu izolovaných rodinných domů s rozdílnou velikostí parcel od cca 724 m² do cca 1485 m²

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude 32 RD

- odstavování vozidel bude navrženo v rámci řešeného území

- bude navržen reálný a ekonomický systém technické infrastruktury a dopravní obsluhy

- bude navržen systém ochranné zeleně a 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 Andělská Hora má zpracovaný a 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 cíli územního plánování. Urbanistická struktura je navržena s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení městského a příměstského izolovanými rod. domky.

B) Řešení územní studie

B.1) Vymezení řešeného území

- Řešené území se nachází na jihozápadním okraji obce Andělská Hora a zahrnuje p. p. č. k. ú. Andělská Hora
- BI 11 – pozemky p. č. 457/3 (cca 0,5 ha východní části pozemku), 457/4, 461/16, 1455, 1475 (cca 0,2 ha v severní části). Celková rozloha 1,04 ha.
- BI 12 – pozemky p. č., 182, 462, 463, 464/1, 464/2, 465/1, 465/2, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475 (viz výřez). Celková rozloha 3,56 ha.
- ZS 1 – pozemky p. č. 1455 (viz výřez). Celková rozloha 0,56 ha.
- PV 10 – pozemky p. č. 1455 (cca 0,25 ha, viz výřez). Celková rozloha PV 10 0,53 ha.

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 jihozápadním okraji obce Andělská Hora a je mírně svažité k jihozápadu.

V územním plánu Andělská Hora je plocha charakterizována jako území bydlení v rodinných domech - městské a příměstské BI 11 a BI 12.

Převážně se jedná o volnou louku.

Jihozápadní okraj lokality bude zasažen negativními vlivy plánované výstavby dálnice II.tř. D6 a z tohoto důvodu je na tomto okraji navržen pás ochranné zeleně.

Z hlediska přírodních hodnot je vymezeno na severozápadním okraji lokality území ochrany krajinného prvku a ploch vzrostlé zeleně.

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 je severozápadní část území napojena na místní obslužnou komunikaci, dále se počítá v územním plánu s napojením lokality od jihu z doprovodné komunikace k plánované dálnici II. tř. D6 a jihozápadní okraj lokality lemují nově navržená obslužná komunikace, která tuto lokalitu spojuje s lokalitou BI 13 a s jižní částí obce .

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

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající síť v severní části území.

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

B.4) Návrh urbanistické koncepce

Určujícím prvkem koncepce je návrh ekonomické dopravní struktury a ekonomického vedení sítí s využitím stávajících sítí tech. infrastruktury a respektující současné hranice majetkových držeb.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality jednak pomocí nové komunikace napojené na stávající síť dopravní struktury sídla a dále se počítá v územním plánu s napojením lokality od jihu z doprovodné komunikace k plánované dálnici II. tř. D6 a jihozápadní okraj lokality lemují nově navržená obslužná komunikace, která tuto lokalitu spojuje s lokalitou BI 13 a s jižní částí obce .

Komunikace propojující lokalitu z jihu je navržena jako obslužná komunikace s chodníkem, vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné zóny v minimálních dimenzích oboustranně obestavěné. Systém zástavby 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.

Podél jihozápadní hranice lokality vede komunikační propojka od jižní spojky k lokalitě BI 13, která je také navržena jako zklidněná zóna a slouží zároveň k dopravnímu napojení spodní řady navržených RD, její vedení umožňuje další propojení na BI 13. Podél

Této komunikace je zároveň navržen pás – alej ochranné zeleně.

V jihovýchodní části lokality je řešeno veřejné prostranství se zázeminím dětských hřišť a vysoké zeleně, druhé takové veřejné prostranství je navrženo v jihozápadním cípu území, oba tyto prostory využívají pás ochranné zeleně k odstínění a zlepšení prostředí.

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

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

Plochy bydlení městského a příměstského BI 11 a BI 12

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- sportovní stavby pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- garáže u rodinných domů
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby (Podmínkou je, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nenarušuje prostředí obytné zóny; max. rozsah pozemku 1000 m².):

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- veterinární ordinace
- administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování

- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby pro maloobchod, služby

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné a podmíněčně přípustné využití, činnosti a stavby

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD

Pravidla uspořádání území:

- Max. plocha zastavění parcely: 40 %, jeden objekt max. 200 m².
- Min. plocha zeleně: 30 %
- Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví: plochy BI 11, BI 12

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

Minimální plošný rozsah jednotlivých pozemků není určen, maximální dovolená plocha pozemků je překročena v severozápadní části lokality vlivem značné hloubky pozemku od v úp navržené komunikace a vzhledem k tomu, že se jedná o okrajovou část obce s návazností na volnou krajinu, nejeví se tento prvek rušivým.

Plocha zeleně soukromé a vyhrazené – zahrady pro RD (ZS) č. ZS 1 - plochy zeleně soukromé a vyhrazené zahrady pro RD (ZS 1) v jihozápadní části sídla • Celková rozloha 0,56 ha.

Hlavní využití:

- Zeleň zahrad u ploch bydlení, zpravidla pod společným oplocením.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zahrady u rodinných domů
- oplocení
- stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro koně na pastvě, úschova úrody, krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.)
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné funkční využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

- Stavby pro obsluhu plochy – stavby o 1 NP, max. zastavěná plocha jednoho objektu 50 m².

Minimální rozsah ploch veřejných prostranství zóny mimo plochy komunikací v lokalitě bude cca 1600 m², veřejná prostranství v zóně jsou členěna do dvou lokalit tak, aby bylo co možná nejméně narušeno rozvržení parcel pro RD.

V souladu se zadáním studie jsou plochy navržené ochranné zeleně využity jako ozeleněné části obytných ploch při jednotlivých RD a u veřejných prostranství. Navíc je podél jižní okrajové komunikace navržen pás liniové alejové zeleně k posílení ochranné funkce.

B.6 Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

4. zóna Chráněné krajinné oblasti
- ptačí oblast NATURA 2000
- migračně významné území
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod
- ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- ochranné pásmo telekomunikačního kabelu na části plochy BI 11 a většině BI 12
- ochranné pásmo mezinárodního letiště Karlovy Vary s omezením výškových staveb na celém řešeném území a ochranné pásmo hlukové na části BI 12 a ZS 1 (resp. na celé BI 13)
- území archeologických nálezů III. kategorie

Záplavové území není určeno.

B 7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení urbanistické studie je řešeno umístění občanského vybavení – veřejného prostranství - ve formě ozeleněného prostoru s dětskými hřišti a posezením ve dvou lokalitách.

Plošný rozsah ploch veřejné zeleně je cca 1657 m² což odpovídá potřebám lokality.

B.8) Návrh řešení dopravy

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality jednak pomocí nové komunikace napojené na stávající síť dopravní struktury sídla a dále se počítá v územním plánu s napojením lokality od jihu z doprovodné komunikace k plánované dálnici II. tř. D6. Na tuto komunikaci pak navazuje po jihozápadním okraji lokality nově navržena obslužná komunikace, která tuto lokalitu spojuje s lokalitou BI 13 a s jižní částí obce.

Komunikace propojující lokalitu z jihu je navržena jako obslužná komunikace s chodníkem, vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné zóny v minimálních dimenzích oboustranně obestavěné. Systém zástavby 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.

Podél jihozápadní hranice lokality vede komunikační propojka od jižní spojky k lokalitě BI 13, která je také navržena jako zklidněná zóna a slouží zároveň k dopravnímu napojení spodní řady navržených RD, její vedení umožňuje další propojení na BI 13. Podél

Garážování a odstavování vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích RD, v pružích podél komunikace je navrženo cca 18 stání.

Pěší provoz je řešen formou chodníku vedeného podél obslužné komunikace a dále pak v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců.

B.9) Návrh řešení technického vybavení

9.1. Vodní hospodářství

Úvod

Andělská Hora, v jejíž části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou. Splašková gravitační kanalizační stoka a vodovodní řad jsou uloženy v ulici nad severní částí lokality, kde jsou i napojovací body. Ty se nacházejí při vyústění nové obslužné komunikace do zmíněné komunikace stávající.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo oddílnou kanalizací.

Vzhledem ke spádům a uložení stávající kanalizace je navržena splašková kanalizace kombinovaná, uliční gravitační stoky KT DN 250 jsou svedeny do přečerpávací stanice

v jihozápadním okraji lokality a odtud jsou pak výtlačným řadem PE d 63 napojeny do stávající gravitační stoky splaškové kanalizace KT DN 250 vedené podél stávající komunikace severně nad lokalitou.

K likvidaci dešťových vod jsou navrženy vsaky podél navržených komunikací lokality.

9. 1. 2. Vodovod

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem (PE 90) napojeným na stávající vodovodní řad v ulici vedoucí severně nad lokalitou, vnitřní vodovodní soustava je pak zokruhována.

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

9.2. Spoje

Řešenou lokalitou prochází spojovací kabel CETIN, který je navržen k přeložení. Uliční kabelové rozvody zóny jsou vedeny jednostranně podél nově navržených komunikací.

9. 3. Zásobování el. energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno z nově navržené trafostanice umístěné v jihozápadním cípu lokality.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely podél navržených komunikací. 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 25 ks) a bude napojeno na stávající vedení veřejného osvětlení v ulici severně nad lokalitou.

9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

Pro vytápění a ohřev TUV se počítá především s využitím elektrické energie v kombinaci s tepelnými čerpadly.

9. 5. Nakládání s odpady

Likvidace odpadu RD bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Andělské Hory, sběr bude zaměřen na separaci jednotlivých složek.

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

U zástavby rodinného bydlení budou požadavky civilní ochrany řešeny v rámci jednotlivých objektů formou PRU-BS (protiradiační úkryty budované svépomocí).

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 se zachováním většiny stávajících stromů a s výsadbou jednak zeleně zahrad rodinných domků, dále s výsadbou zeleně doplňující veřejné prostranství s dětskými hřišti uvnitř lokality a v pásu ochranné zeleně, navrženém po jižním okraji lokality.

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

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

C. Závazná část

Jako závazné jsou stanoveny tyto prvky 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

Plochy bydlení městského a příměstského BI 11 a BI 12Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- sportovní stavby pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- garáže u rodinných domů
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby (Podmínkou je, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nenarušuje prostředí obytné zóny; max. rozsah pozemku 1000 m².):

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- veterinární ordinace
- administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby pro maloobchod, služby

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné a podmíněčně přípustné využití, činnosti a stavby

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD

Pravidla uspořádání území:

- Max. plocha zastavění parcely: 40 %, jeden objekt max. 200 m².
- Min. plocha zeleně: 30 %
- Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví: plochy BI 11, BI 12,

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

Minimální plošný rozsah jednotlivých pozemků není určen, maximální dovolená plocha pozemků je překročena v severozápadní části lokality vlivem značné hloubky pozemku od v úp navržené komunikace a vzhledem k tomu, že se jedná o okrajovou část obce s návazností na volnou krajinu, nejví se tento prvek rušivým.

Plocha zeleně soukromé a vyhrazené – zahrady pro RD (ZS) č. ZS 1 - plochy zeleně soukromé a vyhrazené zahrady pro RD (ZS 1) v jihozápadní části sídla • Celková rozloha 0,56 ha.

Hlavní využití:

- Zeleň zahrad u ploch bydlení, zpravidla pod společným oplocením.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zahrady u rodinných domů
- oplocení
- stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro koně na pastvě, úschova úrody, krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.)
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné funkční využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

- Stavby pro obsluhu plochy – stavby o 1 NP, max. zastavěná plocha jednoho objektu 50 m².

Minimální rozsah ploch veřejných prostranství zóny mimo plochy komunikací v lokalitě bude cca 1600 m², veřejná prostranství v zóně jsou členěna do dvou lokalit tak, aby bylo co možná nejméně narušeno rozvržení parcel pro RD.

V souladu se zadáním studie jsou plochy navržené ochranné zeleně využity jako ozeleněné části obytných ploch při jednotlivých RD a u veřejných prostranství. Navíc je podél jižní okrajové komunikace navržen pás liniové alejové zeleně k posílení ochranné funkce.

B.6 Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- i) 4. zóna Chráněné krajinné oblasti
- j) ptačí oblast NATURA 2000
- k) migračně významné území
- l) Chráněná oblast přirozené akumulace vod
- m) ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- n) ochranné pásmo telekomunikačního kabelu na části plochy BI 11 a většině BI 12
- o) ochranné pásmo mezinárodního letiště Karlovy Vary s omezením výškových staveb na celém řešeném území a ochranné pásmo hlukové na části BI 12 a ZS 1 (resp. na celé BI 13)
- p) území archeologických nálezů III. Kategorie

Záplavové území není určeno.