

Všeborovice

Plocha BI 39 jih

Územní studie

Návrh

Textová část

Projektant: Ing.arch.Ivan Štros
Objednatel: MOYO Holding a.s., Botanická 276 Dalovice
Pořizovatel: MM Karlovy Vary

červenec 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. Zásobování plynem

9. 3. Spoje

9. 4. Zásobování el. energií

9. 5. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

9. 6. Spoje

9. 7. 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 Všeborovice BV 39 jih jsou následující:

- v souladu s územním plánem obce Dalovice 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 812 m² do cca 1181 m²

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude 46 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 Dalovice , lokalita Všeborovice má zpracovaný a schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita, která je součástí plochy BI 39.

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 jihovýchodním okraji obce Všeborovice a zahrnuje p.p.č. k.ú. Všeborovice
- BI 39 jih – pozemek pro parcely p.p.č. 334/1, pozemky pro komunikační řešení p.p.č.427, pozemky pro napojovací komunikaci p.p.č.325, 323 a 409

Celková rozloha řešené lokality je 5,09ha.

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 jihovýchodním okraji obce Všeborovice a je mírně svažité k jihozápadu.

V územním plánu Dalovice je plocha charakterizována jako území bydlení v rodinných domech-městské a příměstské BI 39.

Jedná se o volnou louku.

Z hlediska dopravního napojení lokality na stávající komunikační síť je navržena obslužná komunikace vedena částečně přes cíp lokality BI 42 z důvodů možnosti technického napojení nové komunikace s ohledem na rozhledové poměry v místě napojení.

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 lokalita napojena na místní komunikaci, oproti původnímu řešení bylo posunuto napojení této komunikace, protože se změnilы rozhledové poměry v místě napojení. Tím se změnilo částečně i vedení komunikace a jde přes cíp plochy BI 42.

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. domech.

B.4) Návrh urbanistické koncepce

Určujícím prvkem koncepce je návrh ekonomické dopravní struktury a ekonomického vedení sítí s využitím stávajících sítí tech. infrastruktury a s využitím stávající komunikace vedoucí po východním okraji lokality.

Z hlediska dopravy je lokalita napojena na místní komunikaci, oproti původnímu řešení bylo posunuto napojení této komunikace, protože se změnily rozhledové poměry v místě napojení. Tím se změnilo částečně i vedení komunikace a jde přes cíp plochy BI 42.

Komunikace propojující lokalitu ze severu 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.

V severozápadním cípu lokality je řešeno veřejné prostranství se zázemím dětských hřišť a vysoké zeleně.

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 39

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- nízkopodlažní bytové domy do 2NP s podkrovím a zázemím obytné zeleně a zahrad
- sportovní stavby pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- řadové rodinné domy do 2.NP s podkrovím a zázemím obytné zeleně a zahrad
- odstavná a parkovací stání a garáže sloužící pro obsluhu území
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- nerušící areály výrobních a nevýrobních služeb
- obchodní stavby do 600 m² zastavěné plochy
- samostatné nezastavěné produkční a rekreační zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- vestavěné řemeslné provozovny pouze do 40% součtu podlahové plochy objektu
- administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování do 20 lůžek v 1 objektu
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby pro rodinnou rekreaci pouze jako změna užívání dřívějších zemědělských usedlostí a rodinných domů

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jakékoliv provozovny s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí nad míru přípustnou právními předpisy, výroba všeho druhu, stavby pro rodinnou rekreaci jako novostavby a čerpací stanice pohonných hmot

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD

Pravidla uspořádání území:

- Koef. Míry využití území: 40 %
- Min. plocha ozeleněn: 40 %
- Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

B.6 Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- a) OP lesa
- b) OP NRBC
- c) ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- d) ochranné pásmo mezinárodního letiště Karlovy Vary
- e) území archeologických nálezů

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.

Plošný rozsah plochy hřišť je cca 1250 m² a rozsah ploch veřejné zeleně podél komunikací činí 3550 m², potřeba ploch veřejného prostranství je cca 2500m², což je kombinací plochy hřišť a části ploch veřejné zeleně splněno.

B.8) Návrh řešení dopravy

Lokalita je napojena pomocí obslužné komunikace-zóna 30 v šířce 5m. Část trasy je zcela nová, část je vedena v trase současné polní cesty, která vede k chatám podél řeky Ohře.

Ostatní komunikace jsou navrženy jako zklidněné - obytné zóny a odbočují z obslužné komunikace.

Navrhovaná komunikace odbočuje z místní komunikace ve Všeborovicích v ulici Stará cesta. Trasa téměř kopíruje trasu, ve které byla navržena v projektové dokumentaci lokality

pro rodinné domky v roce 2008 pro obec Dalovice. Napojení na místní komunikaci v ulici Stará cesta je navrženo jako kolmé.

Navržená komunikace je řešena jako obousměrná dvoupruhová místní komunikace široká 5,00m. V místě křižovatek bude na délce 15m na každou stranu rozšířena na 5,50m. Část je pak navržena jako jednopruhá obousměrná místní komunikace s výhybnami.

Vnitřní komunikace v lokalitě jsou řešeny jako zklidněné komunikace a jsou na nich umístěna parkovací stání pro osobní automobily. Stání jsou navržena jako ostrůvky vyvýšené oproti niveletě vozovky o 0,05m. Stání budou sloužit zároveň jako zúžení komunikace, aby byl zajištěn požadavek maximální dovolené rychlosti 20km/h. Stání budou s povrchem výrazně odlišným od ostatních ploch komunikací. Při vjezdu do lokality ze severu budou po levé straně vybudována kolmá parkovací stání (5 stání) a plocha pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

Zklidněné komunikace jsou navrženy na maximální šířku 4,75m. V místech křižovatek a v místech napojení na komunikaci vyšší kategorie bude šířka komunikace na délce 15,00 každou stranu větve rozšířena na 5,50m, aby bylo umožněno míjení vozidel.

Vozovky komunikací budou s povrchem z asfaltového betonu. Chodník bude mít povrch z betonové dlažby.

Garážování a odstavování vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích RD, v pružích podél komunikace je navrženo cca 19 stání.

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

V prolukách mezi parcelami 03 a 04 a mezi parcelami 10 a 11 jsou navrženy pěší propojky v šíři 1,5m.

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

Pro budoucí zástavbu je navržen oddílný systém kanalizace. Dešťová kanalizace bude sloužit pro odvodnění komunikace, dešťové vody z jednotlivých parcel budou likvidovány na pozemku vlastníka v souladu s vyhl.č. 201/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, §20 a §21, v aktuálním znění.

Splašková kanalizace je navržena tlaková – a to po dohodě se stavebníkem a budoucím provozovatelem VaK K. Vary, a.s., tzn. na každé parcele bude osazena domovní čerpací jímka s výtlakem, který bude napojen do centrálního uličního výtlaku.

Trasy výtlačných potrubí splaškové kanalizace jsou vedeny v komunikacích, v souběhu s potrubím bude do společného výkopu uloženo vodovodní a plynovodní potrubí – při dodržení ustanovení ČSN 73 6005.

Hlavní uliční výtlačné potrubí bude provedeno z polyetylenového potrubí, profily jednotlivých tlakových řadů budou upřesněny v dalším stupni projektu.

Současně s tlakovým potrubím kanalizace bude položen zjišťovací kabel, který bude sloužit pro opětovné vyhledání potrubí např. v případě poruchy nebo pro vytýčení jeho trasy.

9. 1. 2. Vodovod

Lokalita je zásobena pitnou vodou ze stávajícího vodovodního systému ve správě VaK K. Vary, a.s. Napojení na tento systém na p.p.č.429/4, na stávající řad PE160 a propojením se stávajícím řadem PE90 na p.p.č.409.

Vodovod bude proveden z dvouvrstvého polyetylenového potrubí PE100.

Současně s vodovodním potrubím bude položen zjišťovací kabel, který bude sloužit pro opětovné vyhledání potrubí např. v případě poruchy nebo pro vytýčení jeho trasy.

Na vodovodním řadu budou osazeny podzemní hydranty DN80 s dvojitým uzávěrem (např.HAWLE), které budou osazeny přímo na řad, hydrant bude mít předřazené podzemní šoupě DN80. Hydranty slouží pro provozní účely vodovodu (odvzdušnění). Po dohodě s provozovatelem vodovodního řadu budou hydranty, které budou případně určeny pro požární účely, řádně označeny.

9.2. Zásobování plynem

Lokalita bude zásobena nově navrhovaným plynovodním řadem s napojením na stávající plynovod STL. Plynovodní řad je veden v navrhované komunikaci, trasa je koordinována z dalšími inženýrskými sítěmi (kanalizace, vodovod, elektro).

Potrubí plynovodního řadu je navrhováno z trub PE 100.

9.3. Spoje

Řešenou lokalitou prochází vzdušné vedení CETIN, vedení bude přeloženo do kabelu. Uliční kabelové rozvody zóny jsou vedeny jednostranně podél nově navržených komunikací. Kabelový rozvod sdělovacích a datových kabelů, napojených na poskytovatele těchto služeb, se zatím neuvažuje. Bude však provedeno položení plastových trubek do země, které umožní v budoucí době protažení sdělovacích a datových kabelů a připojení všech RD.

Z toho důvodu budou ve vyznačených trasách do země položeny dvě chráničky DN 50-60, do kterých budou tyto kabely později zataženy.

Vlastní kabelové rozvody budou vedeny ze síťových rozvaděčů, které budou osazeny až bude situace v lokalitě RD pro kabelový rozvod aktuální.

Z rozvaděčů UR budou potom vedeny kabely na parcely pro budoucí objekty. Kabely budou ukončeny na okraji parcely a stočeny v zemi s dostatečnou rezervou připravenou k napojení budoucích objektů.

9. 4. Zásobování el. energií

Napájení el. energií pro RD v řešené lokalitě, bude zajištěno napojením na distribuční rozvod vn-22kV, ČEZ Distribuce a.s. Od stávajícího sloupu nadzemního vedení vn, bude zemí ve vyznačené trase vedena kabelová přípojka vn, která bude ukončena v nové distribuční kioskové trafostanici, budované pro tuto lokalitu RD.

Přípojka vn bude vedená podél komunikací a při okraji dotčených parcel, dle stanoviska ČEZ Distribuce a.s.

Trafostanice bude kiosková do, konstrukčně dimenzovaná do výkonu 400kVA s betonovým pláštěm. Trafostanice bude umístěna v prostoru areálu za halou na nezpevněném pozemku na pozemku majitele-viz situace.

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 48 ks). Rozvod veřejného osvětlení bude napojen z nového rozvaděče RVO, který bude umístěn vedle nové trafostanice. Napájení RVO bude z nejbližší přípojkové skříně.

9. 5. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

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

9. 6. Nakládání s odpady

Likvidace odpadu RD bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Všebořovic, 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 médium 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 39

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- nízkopodlažní bytové domy do 2NP s podkrovím a zázemím obytné zeleně a zahrad
- sportovní stavby pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- řadové rodinné domy do 2.NP s podkrovím a zázemím obytné zeleně a zahrad
- odstavná a parkovací stání a garáže sloužící pro obsluhu území
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- nerušící areály výrobních a nevýrobních služeb
- obchodní stavby do 600 m² zastavěné plochy
- samostatné nezastavěné produkční a rekreační zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- vestavěné řemeslné provozovny pouze do 40% součtu podlahové plochy objektu
- administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování do 20 lůžek v 1 objektu
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby pro rodinnou rekreaci pouze jako změna užívání dřívějších zemědělských usedlostí a rodinných domů

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jakékoliv provozovny s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí nad míru přípustnou právními předpisy, výroba všeho druhu, stavby pro rodinnou rekreaci jako novostavby a čerpací stanice pohonných hmot

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD

Pravidla uspořádání území:

- Koef. Míry využití území: 40 %
- Min. plocha ozeleněn: 40 %
- Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- f) OP lesa
- g) OP NRBC
- h) ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- i) ochranné pásmo mezinárodního letiště Karlovy Vary
- j) území archeologických nálezů

Záplavové území není určeno.