

Otovice

Plocha Z13

Územní studie

Návrh

T e x t o v á č á s t

**Projektant: ALFA projekt spol. s r.o.
a Ing.arch. Ivan Štros**

červenec 2021

**Objednatel: AL-ZEMOT s.r.o.Všeborovice
a Jaroslav a Helena Filingerovi**

Pořizovatel: MM Karlovy Vary

OBSAH:

1) TEXTOVÁ ČÁST

A) Základní údaje

- A. 1) Hlavní cíle řešení**
- A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu urbanistické studie**
- A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly 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. 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**
 - 12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**
 - 12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

2) GRAFICKÁ ČÁST

- | | |
|---------------------------|--------|
| 1) Urbanistický návrh | 1:1000 |
| 2) Veřejná infrastruktura | 1:1000 |
| 3) Regulační výkres | 1:1000 |
| 4) Širší vztahy | 1:5000 |

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality Otovice Z13 jsou následující:

- v souladu s územním plánem Otovice vymežit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech - smíšené obytné venkovské.

- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu rodinných domů s velikostí parcel cca 1000,0 m²

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 10 domů

- odstavování vozidel bude navrženo v rámci řešeného území

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

- bude navržen systém 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 Otovice má 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 cíly územního plánování. Urbanistická struktura je navržena s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení smíšeného obytného venkovského s izolovanými rodinnými domy.

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno komunikací směr Hroznětín ze západu, z jihu pak uvažovanou komunikací obytné zóny. Z východu polní cestou a biokoridorem, ze severu polem. Lokalita zahrnuje p.p.č. 1476 a p.p.č.1475/2 k.ú.Otovice.

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 severním okraji obce Otovice a je mírně svažité k jihu.

V územním plánu Otovice je plocha charakterizována jako území SV - smíšené obytné venkovské Z13.

Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb v kombinaci s převážně venkovským bydlením. Plocha lokality je 4600 + 8300, tj. 1,29 ha.

1. urbanisticky velmi významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
2. nezbytná podmínka realizace: - zpracování územní studie.
3. lhůta pro pořízení územní studie je časově neomezena.
4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:
 - 4.a začlenit hodnotné veřejné prostory se zelení do koncepce návrhu.
 - 4.b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
 - 4.c v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.
 - 4.d v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.Jedná se o pole, z jihu lokalita sousedí s ulicí K Panelárně, na kterou bude dopravně napojena.

Z hlediska přírodních prvků je v územním plánu Otovice na východní hranici řešeného území vymezen pás ochranné zeleně ZS.

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 řešená část území sousedí s komunikací II tř. 221 Otovice - Hroznětín, na kterou bude dopravně napojena. Napojení bude provedeno po pozemkové parcele určené v budoucnu, stávajícím územním plánem, pro přeložku komunikace II/221 – na jižní straně.

Vzhledem k tomu, že vývojem událostí tato malá přeložka již ztratila svůj význam, je prosazován velký obchvat Otovic, bude komunikace navržena pro obytnou zónu. Nicméně územní rezerva tam zůstane. Severní okraj lokality pak tvoří pole. Na východní hranici lokality je v územním plánu Otovice vymezena polní cesta a biokoridor.

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

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající síť technické infrastruktury vedené v rámci ulice K Panelárně.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení v rodinných domech s případným drobným zařízením vedlejší zemědělské výroby.

B. 4) Návrh urbanistické koncepce

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

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace napojené na stávající silnici II/221 Otovice – Hroznětín.

Vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné komunikace - obytné zóny - 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.

Z hlediska urbanistické koncepce lokality je důležité uspořádání parkovacích ploch, které bude na pozemcích budoucích vlastníků. U obslužné komunikací pak budou parkovací místa pro případné návštěvy. Počet parkovacích míst bude v souladu s požadavky na dopravu v klidu.

B 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy BV jsou:

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být dům umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem, s přihlédnutím k jejich charakteru.

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:
izolovaný RD

Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím.

Výška případného hřebene střechy je max. 15,0 m od upraveného terénu.

Minimální počet nadzemních podlaží 1 + podkroví, s minimální výškou nejvyššího bodu budovy 7,0 m nad sousedním terénem.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako území bydlení v rodinných domcích - smíšené obytné venkovské SV.

Plochy smíšené obytné – venkovské SV

Hlavní využití:

Tyto plochy jsou určeny především pro bydlení, občanské vybavení, pro zařízení zemědělské výroby, skladů výroby, služeb a zařízení hromadné rekreace.

1. rodinné domy se zahradami a s drobným zařízením vedlejší zemědělské výroby
2. doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva u obytných domů
3. ostatní stavby pro bydlení
4. zařízení místní správy, školství, vědy a výzkumu
5. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení
6. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování

Přípustné využití:

V těchto plochách je dále přípustné umístit:

1. zařízení drobné výroby a služeb
2. vestavěné byty služební a majitelů zařízení
3. individuální rekreační objekty nad 50 m² zastavěné plochy
4. doprovodná zařízení pro rekreaci a relaxaci
5. souvislé plochy zeleně
6. doplňující doprovodná veřejná prostranství
7. doprovodná dopravní a technická zařízení

Podmíněně přípustné využití:

V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. zábavní zařízení v odstupu min. 100 metrů od staveb s funkcí školství nebo církevní

Nepřípustné využití:

V této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. rekreační objekty do 50 m² zastavěné plochy
2. Všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, pachem a exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.
3. ostatní stavby a zařízení výše neuvedená

Podmínky prostorového uspořádání

– pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Zároveň pro tyto plochy se stanoví maximální počet nadzemních podlaží - 4 + podkroví s maximální výškou nejvyššího bodu obytné budovy 15,0 m od okolního terénu, a minimální počet nadzemních podlaží 2 + podkroví s minimální výškou nejvyššího bodu budovy 10,0 m nad sousedním terénem.

Minimální výšky se nevztahují na stavby doplňkové pro stavbu hlavní (např. garáže, dílny, skleníky, zimní zahrady).

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 30 %.

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- poddolované území
- ochranné pásmo komunikace II. Třídy
- ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně IIA
- ochranné pásmo letiště s omezením výškových staveb
- území s archeologickými nálezy III. Kategorie
- ochranná pásma sítí technické infrastruktury

B 7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení územní studie je řešeno umístění stanoviště na tříděný odpad.

B. 8) Návrh řešení dopravy

Lokalita je dopravně napojena ze stávající komunikace - kr. silnice III – ulice Hroznětínská. Příjezdní komunikací šířky 5,5m, která pak pokračuje formou obousměrné zklidněné zóny - obytné ulice - v šíři 4,5 m. Výhybny jsou možná vždy v navržených křižovatkách. Zde jsou také umístěné parkovací místa pro návštěvy. Pokud nebudou řešeny přímo na pozemcích RD. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 2,0m po obou stranách. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury.

Z hlediska materiálové specifikace krytu se počítá s dlažbou, což povede k menším nárokům na odvod dešťových vod.

Garážování a odstavování vozidel majitelů bytových domů a RD bude řešeno na vlastních pozemcích stavebních parcel. Parkování vozidel v rámci pozemků RD není detailně řešeno.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců.

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

9.1. Vodní hospodářství

Úvod

Otovice, v jejichž části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou.

Vodovodní řady jsou v nové zástavbě za hřištěm.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.

Splaškové odpadní vody budou odvedené tlakovou kanalizací do stávající stokové sítě obce. Tou jsou dopraveny do centrální čistírny odpadních vod města K.Vary.

Dešťová kanalizace je navržena pouze pro komunikace a to do vsakovacích rýh s maximálním možným rozptýlením.

Odvodnění jednotlivých staveb a ploch na pozemcích pro bytové domy a RD bude řešeno v rámci těchto ploch.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

9. 1. 2. Vodovod

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad v zástavbě za hřištěm.

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

9.2. Zásobování plynem

Stávající STL plynovodní řad je veden v ulici Hroznětínské, na který je lokalita napojena pomocí vnitřních STL rozvodů.

Vlastní napojení domů se předpokládá z plotových pilířků plynových, situovaných na hranicích pozemků, vybavených uzavíracími armaturami, individuálními regulátory tlaku a plynoměry.

9.3. Zásobování el.energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno novým svodem za stávajícího vedení VN a novou trafostanicí, umístěnou v rámci navrhované zástavby.

NN el.rozvody jsou vedeny kabely po obou stranách obytných ulic. 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 nový rozvaděč VO, případně na stávající veřejné osvětlení v ulici Hroznětínské.

9.4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

Pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody se počítá především s elektřinou v kombinaci s tepelnými čerpadly, solárními a fotovoltaickými panely a v případě plynofikace s plynem.

9.5. Spoje

Spojový kabel je navržen v souběhu s NN kabelovým vedením a bude napojen na stávající vedení na jižním okraji lokality.

9.6. Nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Otovic. Sběrné místo pro separovaný odpad je umístěno v centru lokality.

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

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 s výsadbou jednak zeleně zahrad především u rodinných domků.

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

Pro vytápění objektů bude využit jako hlavní medium elektřina, případně plyn, 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, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.