

# Otovice

Plocha Z16

Územní studie

Návrh

**T e x t o v á   č á s t**

---

**Projektant: Ing.arch.Ivan Štros**  
**Objednatel: AL-ZEMOT s.r.o.Všeborovice**  
**Pořizovatel: MM Karlovy Vary**

**únor 2020**

## **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 Z16 jsou následující:

- v souladu s územním plánem Otovice vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v bytových a rodinných domech - smíšené obytné městské

- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu bytových domů se 4 b.j. a izolovaných rodinných domů s rozdílnou velikostí parcel od cca 750 m<sup>2</sup> do cca 940 m<sup>2</sup>

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 20 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 městského bytovými domy a izolovanými rodinnými domky.

## **B) Řešení územní studie**

### **B. 1) Vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno ulicí K Panelárně z jihu, zástavbou RD a plochou zeleně sídla ZS od západu, na severu a východě pak sousedí s polem. Lokalita zahrnuje p.p.č. 1480 a p.p.č.992/1 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 naproti panelárně a je mírně svažité k jihozápadu.

V územním plánu Otovice je plocha charakterizována jako území SM - smíšené obytné městské Z16.

Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb v kombinaci s převážně městským bydlením. Plocha lokality je 2,0 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 vymežit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.
    - 4.d v lokalitě vymežit 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 a od západu nad lokalitou RD sousedí se stávající plochou zeleně sídla.

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 východní část území sousedí s páteří komunikací Otovic – krajská silnice č. III/22134 – ul.K Panelárně, na kterou bude dopravně napojena. Západní okraj lokality pak tvoří lokalita RD se stávající plochou sídelní zeleně. Na východní hranici lokality je v územním plánu Otovice vymezen pás ochranné zeleně ZS, na který je napojeno pět komunikací i veřejné prostranství řešené lokality.

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 bytových domech a rodinných domcích.

#### **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 páteřní komunikaci v jižní části území - na ulici K Panelárně.

Vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné komunikace - obytné zóny - oboustranně obestavěné. Systém zástavby bytových domů a 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. Zástavba RD je navržena na západním a severním okraji lokality s kapacitou 10 RD. Zástavba bytových domů se 4 b.j. je navržena ve středním a východním traktu lokality.

Na východním okraji je řešeno veřejné prostranství se zázemím dětských hřišť, posezení a vysoké zeleně, které navazuje na v územním plánu Otovic navržený pás ochranné zeleně.

Z hlediska urbanistické koncepce lokality je důležité uspořádání parkovacích ploch u bytových domů se 4 b.j., kde je nárok na 8 stání na pozemcích jednotlivých domů.

Nejekonomičtěji vychází uspořádání kolmých parkovacích stání přiléhajících k obslužné komunikaci - zklidněné zóně s tím, že tato parkoviště jsou již na pozemcích jednotlivých stavebních parcel.

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

#### **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:  
- bytový dům a izolovaný RD

Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím, nebo dvoupodlažní objekty bez podkroví.

Výška případného hřebene střechy je max. 10m od upraveného terénu.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako území bydlení v bytových domech a rodinných domcích - smíšené obytné městské SM.

Plochy smíšené obytné - městské SM

Hlavní využití:

Tyto plochy jsou určeny především pro bydlení, občanské vybavení a drobnou výrobu a služby.

1. obytné domy
2. ostatní stavby pro bydlení
3. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení
4. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství, vědy a výzkumu
5. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování
6. zařízení drobné výroby a služeb

Přípustné využití:

V těchto plochách je dále přípustné umístit:

1. doprovodná dopravní a technická zařízení
2. doplňující doprovodná veřejná prostranství

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 umístit: 1. malé rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> 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 - 25 %.

Minimální rozsah ploch veřejných prostranství zóny mimo plochy komunikací v lokalitě má být cca 1000 m<sup>2</sup>, navrženo je 1014 m<sup>2</sup>.

## **B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území**

Limity využití území jsou následující:

- poddolované území
- ochranné pásmo komunikace III. 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 občanského vybavení – veřejného prostranství - ve formě ozeleněného prostoru s dětskými hřišti a posezením, plošný rozsah veřejného prostranství je cca 1014 m<sup>2</sup>.

## **B. 8) Návrh řešení dopravy**

Lokalita je dopravně napojena ze stávající páteřní komunikace - kr. silnice III/22134 – ulice K Panelárně komunikací šíří 5,5m, která pak pokračuje formou obousměrné zklidněné zóny - obytné ulice - v šíři 4 m s výhybnou po cca 100 m. Dopravné boční pruhy jsou dimenzovány na 2,5m po jedné a 2m po druhé straně s možností umístění podélných parkovacích stání pro návštěvníky u RD a s možností nájezdu na kolmá parkovací stání u bytových domů. 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. V pružích podél komunikace je navrženo cca 20 stání. Parkování vozidel v rámci pozemků RD není detailně řešeno. Parkování pro bytové domy s nárokem 8 parkovacích stání pro 1 dům o 4 b.j. je navrženo v urbanistickém návrhu formou

kolmých stání navazujících na zklidněnou zónu přes nájezdový 2m pás s tím, že parkovací stání jsou již na pozemcích jednotlivých domů a oplocení parcel bude řešeno až za těmito parkovacími stáními. Toto řešení je doporučeno, ale není závazné.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců, pěší chodník je navržen jednak podél ulice K Panelárně v šíři 2,5m a dále pak pro napojení veřejného prostranství v šíři 1,5m.

## **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. Dešťová kanalizace je realizována stejně jako splašková v ulici K Panelárně.

Vodovodní řady jsou taktéž v ulici K Panelárně.

#### **9. 1. 1. Kanalizace**

**Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.**

Splašková kanalizace je navržena jako gravitační, která je vedena v komunikacích lokality a je svedena do stávající gravitační kanalizace v ulici K Panelárně.

Dešťová kanalizace je svedena do propustku stávající dešťové kanalizace v ulici K Panelárně.

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 ulici K Panelárně.

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

### **9.2. Zásobování plynem**

Stávající STL plynovodní řad je veden v ulici K Panelárně, 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 ze stávající trafostanice umístěné pod p.p.č.626/14.

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 stávající veřejné osvětlení v ulici K Panelárně.

### **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, dále s výsadbou zeleně doplňující veřejné prostranství s dětskými hřišti uvnitř lokality.

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.