

OTOVICE

Nad hřištěm

ÚZEMNÍ STUDIE

Návrh

Textová část

Projektant: Ing.arch.Ivan Štros

květen 2017

Objednatel: Obec Otovice

Pořizovatel: Obecní úřad Otovice smluvně zastoupený Bc. Jaromírem

Trtíkem (www.trtik.net)

Zpracovatelé:

zodpovědný projektant

architektonicko-urbanistická část
doprava

ing.arch.Ivan Štros
ing.arch.Ivan Štros

SEZNAM PŘÍLOH :

1) TEXTOVÁ ČÁST

2) GRAFICKÁ ČÁST

- | | |
|----------------------------|--------|
| 1) Komplexní návrh | 1:1000 |
| 2) Veřejná infrastruktura | 1:1000 |
| 3) Regulační výkres | 1:1000 |
| 4) Předpokládaný zábor zpf | 1:1000 |
| 5) Širší vztahy | 1:5000 |

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 územní studie

A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních , 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 a výroby

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

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 územní studie lokality Otovice – Nad hřištěm jsou následující:

- v souladu s územním plánem obce Otovice vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech- městské a příměstské BI, bydlení v rodinných domech - venkovské BV a sportovní občanská vybavenost OS
- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu izolovaných rodinných domů s rozdílnou velikostí parcel od cca 900 do cca 1600 m² a rozšíření areálu sportovního občanského vybavení
- stávající areál sportovní občanské vybavenosti bude doplněn a rozšířen o dopravní hřiště, in-line dráhu a společenskou plochu
- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 34 RD
- 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 zpracovaný a schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita.

Návrh řešení studie bude sloužit jako podklad pro zpracování případné Změny územního plánu.

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 kombinovaná zástavba smíšeného městského území s izolovanými rod. domy a občanskou vybaveností.

B) Řešení územní studie

B.1) Vymezení řešeného území

Řešené území pro samotnou zástavbu je vymezeno hranicí současné zástavby na západním okraji, hranicí sportovního areálu na jižním okraji a Hroznětínskou ulicí na východním okraji. Hranice severní je tvořena návrhem zástavby v územním plánu, která při Hroznětínské ulici částečně zasahuje do zemědělské půdy.

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 v okrajové části obce Otovice, je mírně svažité k jihu. Převážně se jedná o volnou louku. V územním plánu obce je plocha charakterizována zčásti pro bydlení v rod. Domech - venkovské BV a v rodinných domech- městské a příměstské BI BV a pro sportovní občanskou vybavenost OS.

Z hlediska přírodních hodnot nemá území zásadní význam.
Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam.
Z hlediska sociálních vazeb v obci má řešené území podstatný význam vzhledem k vazbě na sportovní areál a vzhledem k navrhované náplni společenského centra obce.

B.3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Z hlediska dopravy je území napojeno na Hroznětínskou ulici, která je hlavní dopravní propojkou přes Jáchymovskou ulici na K. Vary a je také nejvíce frekventovanou silnicí v obci a ze západní strany je pak napojeno na stávající obslužné komunikace.

Z hlediska občanské vybavenosti je lokalita v přístupové vzdálenosti do centra obce se základní OV, severní okraj tvoří sportovní areál a v náplni území je rozšíření tohoto areálu s přesahem na vytvoření společenské klidové plochy s dětským hřištěm a in line dráhou a s plochou pro případné konání společensko-ekonomických akcí.

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající síť a doplněna potřebnými sítěmi.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro posílení společenské funkce území v rámci celé obce.

B.4) Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce navržené zástavby navazuje na původní zástavbu, respektuje řešení dopravního napojení na Hroznětínskou ul. a doplňuje sousedící sportovní areál o plochy

hřišť, plochu dopravního hřiště, společenskou klidovou plochu s dětským hřištěm, in line dráhou a plochou pro společensko-ekonomické aktivity.

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

Vnitřní komunikace jsou navrženy jako obytné ulice 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 v souladu s požadavkem zpracovatele územního plánu obce. U vyznačených pozemků pro RD je možnost, v případě zájmu o větší pozemky, jejich scelení.

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

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou:

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

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD - objekty na plochách č 1-34

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

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako území bydlení v rodinných domech - městské a příměstské BI, bydlení v rodinných domech - venkovské BV a území sportovní občanské vybavenosti OS.

Architektonické řešení objektů je omezeno formou určení typu střech jako střech sedlových se sklonem 30 - 40° a střech mansardových.

Plošný rozsah objektů je vymezen koeficientem zastavění pozemku (poměrem zastavěné plochy objektu k celkové ploše stavební parcely) s rozsahem 0,2 - 0,4.

B.6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo stupně II a IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- staré důlní dílo č. 2501.

Záplavová území nejsou v rámci řešeného území vymezena.

B.7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení územní studie je navrženo doplnění areálu sportovních ploch o tenisový kurt a o víceúčelové hřiště. Dále je doplněna klidová společenská plocha s dětským hřištěm a in line dráhou a plocha pro společensko-ekonomické aktivity s vazbou na dopravní strukturu území o celkovém rozsahu cca 3400 m².

B.8) Návrh řešení dopravy

Nově navrhovaná zástavba je situována jednak ve vazbě na stávající zástavbu a její obslužné komunikace a dále ve vazbě na Hroznětínskou ulici, která je hlavní přístupovou komunikací do obce od Jáchymovské ulice z K. Varů.

Navržená propojka mezi Hroznětínskou ulicí a obslužnými komunikacemi stávající zástavby tvoří dopravní páteř území.

V návrhu dopravního řešení se počítá s napojením páteřní obslužné komunikace do Hroznětínské ulice v prostoru nad navrhovaným dopravním hřištěm, protože není žádoucí, aby tato komunikace byla nadměrně zatěžovaná, je navržena jako obytná ulice s omezením rychlosti na 30 km/h.

Vnitřní obslužné komunikace jsou navrženy také jako obytné ulice v šíři 4 m s doprovodnými bočními pruhy, které budou částečně zatravněny a částečně budou sloužit pro umístění vjezdů na jednotlivé pozemky a pro odstavná stání pro návštěvníky. V těchto pruzích budou uložena některá vedení technické infrastruktury.

V prostoru mezi Hroznětínskou ulicí a sportovním areálem je navrženo parkoviště pro 18 aut, v rámci doprovodných pruhů je možno realizovat dalších 8 stání, a v prostoru před obytnými domy jsou navržena parkoviště pro 28 aut.

Garážování a odstavování vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích RD.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců, výhledově se počítá s vybudováním jednostranného chodníku podél Hroznětínské ul., ve studii je navržen variantně po obou stranách ulice.

Kapacity parkování

u RD	28
sportovní areál	18
celkem	46

B.9) Návrh řešení technického vybavení

9.1. Vodní hospodářství

Úvod

Obec Otovice, v jejíž severní části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou. Na západním a jižním okraji řešeného území jsou v rámci stávající zástavby kanalizační a vodovodní řady, na které je možné lokalitu připojit.

Zástavba navržená při stávajících komunikacích bude využívat stávající sítě technické infrastruktury.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo oddílnou kanalizací.

Dešťové odpadní vody budou odváděny stokami dešťové kanalizace (PP 300) do stávající stoky dešťových vod dvěma systémy. Jižní část území bude řešena s odtokem do stávající stoky na hranici sportovního areálu, zbytek území bude řešen s odtokem do stávající stoky v západní části řešeného území, kde je již připravena přípojka.

Zpevněné plochy občanské vybavenosti, společenská plocha a dětské hřiště v jihovýchodní části lokality, budou řešeny s povrchem umožňujícím vsak.

Stoky **splaškové kanalizace** jsou navrženy v nových komunikacích (KT DN 250) a budou zaústěny do stávajících kanalizačních stok, jednak do stoky v západní části lokality, kde je již připravena přípojka pro tuto lokalitu a dále pak do stoky v jižní části na hranici sportovního areálu.

9.1.2. Vodovod

Zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní řad jednak v Hroznětínské ulici v místě napojení nové obslužné komunikace pro zástavbu a dále pak na vodovodní řad ve stávající zástavbě na západním okraji lokality.

Vodovodní řad je navržen z PE trub Js 100/90.

Výpočet potřeb pitné vody

- Počet obyvatel $34 \text{ RD} \times 4 = \text{cca } \underline{130 \text{ osob}}$ á 150 l/d

Potřeba vody

$$Q_p = 130 \times 150 = 19\,500,0 \text{ l/d} = \underline{0,23 \text{ l/s}}$$

$$Q_d = Q_p \times k_d = 19,50 \text{ m}^3 \times 1,5 = 29 \text{ m}^3/\text{d} = \underline{0,34 \text{ l/s}}$$

$$Q_{\max} = Q_d \times k_{\max} = 0,34 \times 2,1 = \underline{0,69 \text{ l/s}}$$

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

9.2. Zásobování plynem

Stávající STL plynovodní řad je veden jednak podél Hroznětínské ulice a dále pak v komunikacích stávající zástavby na západním okraji lokality. Navržená STL plynovodní síť je vedena převážně podél nově navržených obslužných komunikací v doprovodných zelených pásích a je napojena na stávající síť na západním a východním okraji lokality.

Stanovení bilancí potřeb plynu

Hodnoty hodinového odběru plynu vycházely z navrhovaného počtu RD a využití plynu pro účely vytápění, přípravy teplé užitkové vody a vaření.

Vaření

$$Q_v = 1,1 \text{ m}^3 \cdot 0,240 \cdot 34 \text{ RD} = 8,9 \text{ m}^3 / \text{h}$$

Vytápění a příprava TUV

$$Q_v + \text{TUV} = 2,5 \text{ m}^3 \cdot 0,679 \cdot 34 \text{ RD} = 57,7 \text{ m}^3 / \text{h}$$

Celkem

66,6 m³/h

9.3. Zásobování el. energií

Na okraji řešeného území se nacházejí 2 TS, kabelové VN vedení 22 kV; spojující tyto trafostanice, prochází přímo řešeným územím. Kapacita obou trafostanic je dostatečná pro pokrytí potřeb navržené zástavby, přičemž se počítá s tím, že hlavním energetickým zdrojem bude plyn. NN kabelová síť bude vedena oboustranně podél nově navržených komunikací v doprovodných zelených pásích včetně veřejného osvětlení.

Bilance potřeb elektrické energie

S ohledem na navrhované využití elektrické energie pouze pro osvětlení, drobné domácí spotřebiče a eventuální využití pro přípravu pokrmů se předpokládá následný soudobý příkon.

Stanovení soudobého příkonu pro navrhovanou výstavbu

RD

$$P_s = (1,6 + 6,4 / n^{1/2}) = (1,6 + 6,4 / 48^{1/2}) \cdot 1,5 \cdot 34 = 130 \text{ kVA}$$

Veřejné osvětlení

$$P_o = 17 \cdot 0,070 \text{ W} = 1,2 \text{ kW}$$

Celkový soudobý příkon lokality činí 132 kVA

9.6. Nakládání s odpady

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

B.10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V rámci širšího území se vyskytují dobývací prostory kaolínu Otovice a Sedlec, dále pak chráněné ložiskové území Sedlec u Karlových Varů.

Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby pouze po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření, nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.

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), což může být vzhledem k úrovni hladiny spodní vody a problematickému podsklepování objektů složité.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí mobilních cisteren.

Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru budou požární hydranty umístěné v rámci zástavby.

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

V rámci zástavby se počítá se zachováním většiny stávajících stromů a s výsadbou jednak zeleně zahrad rodinných domků, dále s výsadbou zeleně po obvodu zástavby. Většina vzrostlých stromů podél Hroznětínské ul. bude zachována.

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

Pro vytápění objektů bude využito jako hlavní medium plyn.

13.2. 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, v bilanci je řešena pouze plocha, která v úp obsažena není.

Předpokládaný zábor půdního fondu pro lokalitu BI činí 0,13 ha, zábor ZPF činí 0,13 ha, z toho orná půda činí 0,13 ha. Z hlediska tříd ochrany pak zábor zahrnuje 0,13 ha ZPF ve IV. tř. ochrany v 1 lokalitě předpokládaného záboru.

Lokalita 1 navazuje na plochu určenou k zástavbě RD ve schváleném a platném územním plánu a je určena pro funkci individuálního bydlení BI.

Lokalita nahrazuje část pozemku p. p. č. 424/5, který byl původně v územním plánu vymezen pro rozvoj BI. Vzhledem k návaznosti tohoto pozemku na stávající sportovní areál bude však plocha vymezená v ÚP na rozvoj bydlení využita na rozšíření občanské

vybavenosti, která logicky na sportovní areál navazuje. Z hlediska funkčního i z hlediska provozování pak tato plocha vytváří kompaktní centrum společenského prostoru obce. Plocha záboru zpf na nově navržených plochách tvoří cca 1/3 rozlohy ploch odsouhlasených v ÚP pro rozvoj BI, které nahrazují.

Z hlediska urbanistické koncepce navržené plochy organicky navazují na navržené urbanizované plochy ve schváleném Územním plánu Otovic se snahou o optimální využití stávající technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že se navržené plochy přimykají ke stávající komunikaci a nevytvářejí samostatnou lokalitu, nenarušují tak organizaci a možnost zemědělského využívání okolních ploch. Tím, že návrh těchto ploch umožňuje rozšíření ploch občanské vybavenosti v obci, tak zároveň znamená i přínos pro naplnění sociální funkce obce a pro zvýšení soudržnosti jejich obyvatel.

**tab. č. 1 - SOUPIS POZEMKŮ PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU ZPF
a ZÁBORU NEZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ**

číslo lokality	způsob využití	ZPF ha celkem	zábor ZPF podle kultur v ha						
			orná	TTP	zahrada	BPEJ	II.	BPEJ	IV.
1	BI	0,13	0,13					55311	0,13

C. Závazná část

Jako závazné jsou stanoveny tyto prvky řešení:

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou:

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

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD - objekty na plochách č.1 - 34

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

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské BI, bydlení v rodinných domech - venkovské BV a sportovní občanská vybavenost OS.

Architektonické řešení objektů je omezeno formou určení typu střech jako střech sedlových se sklonem 30 - 40° a střech mansardových.

Plošný rozsah objektů je vymezen koeficientem zastavění pozemku (poměrem zastavěné plochy objektu k celkové ploše stavební parcely) s rozsahem 0,2 - 0,4.

Hmotový objem zástavby je vymezen koeficientem podlažní plochy (poměrem celkové podlažní plochy k ploše stavební parcely) v rozsahu 0,4 - 1,2.

Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo stupně II a IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- staré důlní dílo č. 2501

Záplavová území nejsou v rámci řešeného území vymezena.