

Otovice

Územní studie U Panelárny 2

T e x t o v á č á s t

Projektant: Ing.arch. Ivan Štros
Objednatel: Obec Otovice
Pořizovatel: MM Karlovy Vary

listopad 2024

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 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) Regulační výkres | 1:1000 |
| 3) Veřejná infrastruktura | 1:1000 |
| 4) Širší vztahy | 1:5000 |

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení územní studie U Panelárny jsou následující:

- v souladu s územním plánem Otovice, ve znění změny č. 3 vymezit 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 na stávajících vymezených pozemcích
- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 11 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
- řešit ochranu zóny bydlení před hlukem z hlediska kontaktu se zónou VS v jižní části lokality
- nově přerešit parcely č.1 a 2 v souladu s podkladem investora

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, upřesnění charakteru lokality je řešeno ve Změně č. 3 ÚP Otovice.

A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

Koncepce územní studie je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací v kontextu upřesnění charakteru lokality, které je řešeno ve Změně č. 3 ÚP Otovice 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 K Panelárně ze severu, pásem zeleně sídla ze západu, z jihu pak objekty zóny smíšené výroby a z východu objekty výroby a skladování-drobné a objekty Panelárny – výroby a skladování těžké.
Lokalita zahrnuje p. p. č. 616/1 část, 616/5, 13, 14, 56, 61,62, 65, 66, 87, 89, 90 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 východně od středu obce Otovice a je mírně svažité k jihu.

V územním plánu Otovice, ve znění Změny č. 3, je plocha charakterizována jako území SV – smíšené obytné venkovské.

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

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro obec.

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

Z hlediska dopravy řešená část území sousedí s komunikací K Panelárně, na kterou je dopravně napojena.

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 panelárně a dále 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 ulici K Panelárně. Vnitřní komunikace je navržena v rámci již vymezených hranic parcel jako zklidněná komunikace vesměs oboustranně obestavěná. Systém zástavby RD a velikost jednotlivých parcel vychází z již oddělených jednotlivých pozemků. Zástavba

je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby.

V rámci řešení 1.úpravy byl na parcele č.1 nahrazen RD bytovým domem, kde se počítá s 9 b. j. a byla upravena parcela č.2, kde je počítáno s RD s možností až 3 b. j. Pro navržené objekty je navržen odpovídající počet jak veřejných, tak i soukromých odstavných stání včetně komunikací.

V rámci navržené zklidněné zóny jsou také navržena parkovací místa pro případné návštěvy. Počet parkovacích míst na veřejném prostranství bude v souladu s požadavky na dopravu v klidu.

V rámci ochrany před hlukem je na rozhraní zón SV a VS na jižním okraji řešeného území navržena protihluková zeď ve výši min 2 m ve zděném, případně betonovém provedení. Vhodné je její ozelenění.

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

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy SV 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. 12,0 m od upraveného terénu.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako plochy 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, drobné výroby a služeb a zařízení hromadné rekreace.

1. rodinné domy se zahradami a s drobnými zařízeními 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 umísťovat:

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 umísťovat:

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

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, 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

Zároveň pro tyto plochy se stanoví maximální počet nadzemních podlaží - 2 + podkroví s maximální výškou nejvyššího bodu obytné budovy 12,0 m od okolního terénu.

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:

- ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně IIA
- ochranné pásmo letiště s omezením výškových staveb
- území s archeologickými nálezy III. kategorie

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 ulice K Panelárně formou obousměrné zklidněné zóny-obytné ulice-v šíři 4,5 m, v doprovodných pruzích jsou také umístěna parkovací místa pro návštěvy. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na šíři 2,0 m po obou stranách. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury.

Pozemky č. 9, 4 a 1 budou dopravně napojeny na ul. K Panelárně.

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

Garážování a odstavování vozidel majitelů 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. V rámci 1.úpravy jsou navrženy plochy pro odstavná stání jak veřejná, tak i soukromá. Ta jsou včetně přístupových komunikací navržena v rámci ploch parcel č.1 a 2.

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

Pozemek č. 4 bude napojen na technickou infrastrukturu v ulici K Panelárně, na kterou mohou být alternativně napojeny i pozemky č.1 a 9.

9.1. Vodní hospodářství

Úvod

Otovice, v jejichž části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou, lokalita bude odkanalizována do kanalizační soustavy Panelárny stejně jako napojení na vodovodní řad.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.

Splaškové odpadní vody budou odvedené gravitační kanalizací do stávající stokové sítě Panelárny.

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

Odvodnění jednotlivých staveb a ploch na pozemcích pro 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 Panelárně, kromě pozemku č. 4, který je napojen na vodovodní řad v ulici K Panelárně.

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 K Panelárně, na který může být lokalita napojena pomocí vnitřních STL rozvodů. Může být i variantně napojena na STL plynovodní síť Panelárny.

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 v areálu Panelárny.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely po straně obytné ulice. 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 10 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 elektrinou 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 v ulici K Panelárně.

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 zeleně zahrad především u rodinných domků.

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

Pro vytápění objektů bude využito 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.