



ÚZEMNÍ STUDIE

AMERICKÁ, TACHOV



květen 18

arch
UM

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:		Městský úřad Tachov Odbor výstavby a územního plánování Hornická 1695, 347 01 Tachov Bc. Františkem Svobodou, vedoucím OÚP
	sídlo: v zastoupení	
	výřizuje	Ing. Aneta Nejedlá
Pořizovatel:		Městský úřad Tachov Odbor výstavby a územního plánování Hornická 1695, 347 01 Tachov Ing. Aneta Nejedlá
	sídlo:	
osoba splňující kvalifikační požadavky		
Zpracovatel:		ARCHUM architekti s. r. o. Gerstnerova 658/5, 170 00 Praha 7
	sídlo:	dx9x8vd
	datová schránka:	018 94 871
	IČ:	CZ 018 94 871
	DIC:	
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		Ing. arch. Michal Petr ČKA 04516

AUTORSKÝ TÝM

Autorský tým

Architektura a urbanismus:

Ing. arch. Michal Petr ČKA 4516
Ing. arch. Jana Urbanová ČKA 4519
Bc. Eliška Machátová
Bc. Lenka Feifrlíková

Dopravní infrastruktura:

Ing. Miroslav Kalina ČKAIT 0012892

POUŽITÉ PODKLADY

- » Zadání územní studie OBYTNÁ ZÓNA AMERICKÁ- JIH z 06/2017
- » Územní plán Tachov
- » ÚAP ORP Tachov ve znění poslední úplné aktualizace z roku 2016)
- » 3D výškopis Zabaged (zdroj CUZK)

ÚVOD - OBSAH

A	TEXTOVÁ ČÁST	3
A.1	koncepce uspořádání lokality	3
A.1.1	širší vztahy.....	3
A.1.2	vymezení řešené plochy.....	3
A.1.3	vlivy podmiňující využití lokality.....	3
A.1.4	urbanistická koncepce	4
A.2	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
A.2.1	podmínky pro vymezení pozemků	6
A.3	podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu	8
A.4	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	11
A.4.1	dopravní infrastruktura	11
A.4.2	technická infrastruktura	12
A.4.3	veřejná občanská vybavenost.....	15
A.4.4	veřejná prostranství.....	15
A.4.5	podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	15
A.4.6	podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	16
A.4.7	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.	16
B	GRAFICKÁ ČÁST	17
C	DOKLADOVÁ ČÁST	30
C.1	stanovisko DI Tachov	30

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ LOKALITY

A.1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji Tachova. Jihovýchodní hranici řešeného území tvoří komunikace III. třídy III/19910 Americká. V severozápadní a severovýchodní hranici řešeného území tvoří stávající zahrádkářská kolonie a les. Lokalita navazuje v severovýchodním cípu na zastavěné území města. Dále je součástí jihozápadního předměstí podél spojnice se Studánkou. Pro celou lokalitu je charakteristický jeho rezidenční charakter v kvalitním krajinném zázemí.

Návaznosti mimo řešené území jsou v rámci ÚS koordinovány, byly napojeny všechny navazující uliční prostory ústící do řešeného území včetně dopravní i technické infrastruktury. Ostatní širší návaznosti byly koordinovány v ÚP, který ÚS respektuje.

Z hlediska širších vztahů je významné vymezení ploch veřejné zeleně, protože okolí trpí deficitem veřejných pobytových prostranství.

Území se nachází na jihovýchodním svahu, který nabízí řadu kvalitních výhledů do krajiny i na centrum města. Řešené území má výrazně podélný tvar a je v současné době nezastavěné. Na pozemku se nenachází žádné stávající objekty. Celé řešené území má 2,1ha a územním plánem je vymezené jako lokalita T/Z-B9 - obytná zóna Americká- jih - bydlení individuální venkovského typu „BV“, na území těsně navazuje plocha T/Z - R4 - rekreace - zahrádkářské osady „RZ.“

A.1.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v rámci katastrálního území Tachov [764914], a to v jihovýchodní části ulice Americká.

Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech, viz následující tabulka:

číslo parcely	dotčená výměra	druh pozemku
3261/1	14 395	orná půda
3261/8	508	orná půda
3261/9	369	orná půda
3261/10	8874	orná půda
3261/11	188	

Pozn. uvedené čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie.

Tabulka 1: Výčet dotčených parcel řešeným územím

Řešené území je platným ÚP města Tachov jako zastavitelná plocha T/Z-B9 - obytná zóna Americká- jih, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Jedná se o plochu, která v současnosti využívána zemědělsky jako pastvina. Území navazuje v severovýchodním cípu na zástavbu podél Americké ulice, podél severozápadní hrany navazuje na zahrádkářskou kolonii, která se nachází na přilehlé straně. Jihozápadní hranici tvoří komunikace III. třídy III/19910 Americká. Do řešeného území ústí ulice vedoucí ze zahrádkářské kolonie a dále, v podobě nezpevněné cesty, pokračuje přes řešené území. Jedná se o přirozenou trasu podél úpatí svahu, kterou návrh uliční kostry s drobnou úpravou respektuje.

A.1.3 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ LOKALITY

- » Ochranná a bezpečnostní pásma

Řešeným územím prochází ochranné pásmo podél dopravních staveb. Jedná se o OP silnice III. třídy III/19910, ul. Americká, ve vzdálenosti 15m od osy vozovky.

Řešené území sousedí v severozápadní části s pozemky lesa. OP činí 30m od hrany lesního pozemku. To zamezuje realizaci zahrádkářské kolonie v severovýchodní části území. Tato plocha musí být ponechána k dispozici pro hospodářskou činnost v lese.

- » morfologie terénu

Řešené území je morfologicky výrazně členité. Je tvořeno ze tří částí – jihozápadní a severovýchodní jsou téměř rovné plochy, střední je výrazně skloněná k severovýchodu. Výškový rozdíl činí cca 22m.

- » majetkoprávní vztahy

číslo parcely	vlastník	dotčená výměra
3261/1	Pišvejc Miloš Ing. (1/2) Vejskal Luboš (1/4) Vejskal Pavel (1/4)	14 395
3261/8	Město Tachov	508
3261/9	Město Tachov	369
3261/10	Město Tachov	8874
3261/11	Město Tachov	188

Tabulka 2: Struktura vlastníků pozemků

A.1.4 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.1.4.1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ KONCEPCE

Hlavní cíle urbanistické koncepce jsou následující:

- » vytvoření lokality s nízkopodlažní zástavbou individuálními rodinnými domy při zachování vysokého podílu zeleně v území a zachování atraktivních výhledů
- » vytvoření dostatečně velkého veřejného prostranství s vysokým podílem zeleně (veřejná parková zeleň a zeleň v uličních prostorech)
- » navrhnout dopravní skelet tak, aby bylo minimalizováno zatížení okolního území dopravou, dopravu v lokalitě zklidnit pomocí obytných zón
- » stanovit regulativy prostorového uspořádání tak, aby vznikla urbanisticky ucelená lokalita

Urbanistická koncepce vychází ze základních podmínek v řešeném území. Určující pro navrženou urbanistickou kompozici je napojení na Americkou ulici, jako hlavní vstup do řešeného území, vymezení plochy, návaznost na zahrádkářskou kolonii dle platného ÚP, omezení stanovené OP lesa a napojení na ulice nyní zakončené na hranách řešeného území (příjezdová cesta k zahrádkám). Na základě těchto parametrů bylo řešené území rozparcelováno na jednotlivé pozemky určené pro výstavbu individuální RD (min. velikost stavebního pozemku je 753m²) a stanoveny regulativy prostorového uspořádání pro RD. Cílem urbanistické řešení je začlenění lokality do již založeného celku.

Určujícím pro návrh urbanistické řešení lokality je využití území dané v platném ÚP, viz níže.

BV BYDLENÍ individuální venkovského typu

hlavní je využití

bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
 pozemky související dopravní infrastruktury
 pozemky související technické infrastruktury
 veřejná prostranství s veřejnou zelení i s komunikačními koridory
 dětská vybavená hřiště

přípustné využití

rodinné a rekreační bydlení s odpovídajícím zázemím hospodářských objektů pro chov drobného hospodářského zvířectva a zázemím užitkových zahrad
 rodinné domy se zázemím okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad
 veřejné stravování a nerušící řemeslné provozy sloužící pro obsluhu tohoto území
 pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1000m²
 stavby pro rodinnou rekreaci
 vestavěná zařízení kulturní, sociální, školské, zdravotnická a sportovní
 zařízení výrobních a nevýrobních služeb
 samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě
 víceúčelová hřiště

podmíněně přípustné využití

ubytování pouze do kapacity 40lůžek v 1 objektu
samostatně stojící řadové garáže do 15kusů včetně manipulační plochy

nepřípustné využití

jakékoliv provozy s negativní účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí
čerpací stanice pohonných hmot
zařízení zvyšující nadměrně dopravní zátěž území

Prostorové uspořádání

koeficient míry využití území KZP = 40
maximální podlažnost 2NP + podkroví

Tabulka 3: Využití plochy BV dle platného ÚP

RZ REKREACE - zahrádkářské osady

hlavní je využití

území zahrádkářských kolonií, soukromých zahrad a staveb pro rodinnou rekreaci, sdružených do zahrádkářských osad,
pozemky související dopravní infrastruktury,
pozemky související technické infrastruktury,
veřejná prostranství s veřejnou zelení.

přípustné využití

zahrádkářská osada s možností výstavby zahrádkářských chat do 25 m² zastavěné plochy
sady, zahrady sloužící k samozásobitelské produkci zemědělských plodin
objekty společného sociálního a kulturního zázemí zahrádkářské osady
nezbytně nutné objekty technické obsluhy
plochy parkovišť sloužící pro potřebu zahrádkářské osady
nevybavená víceúčelová hřiště

nepřípustné využití

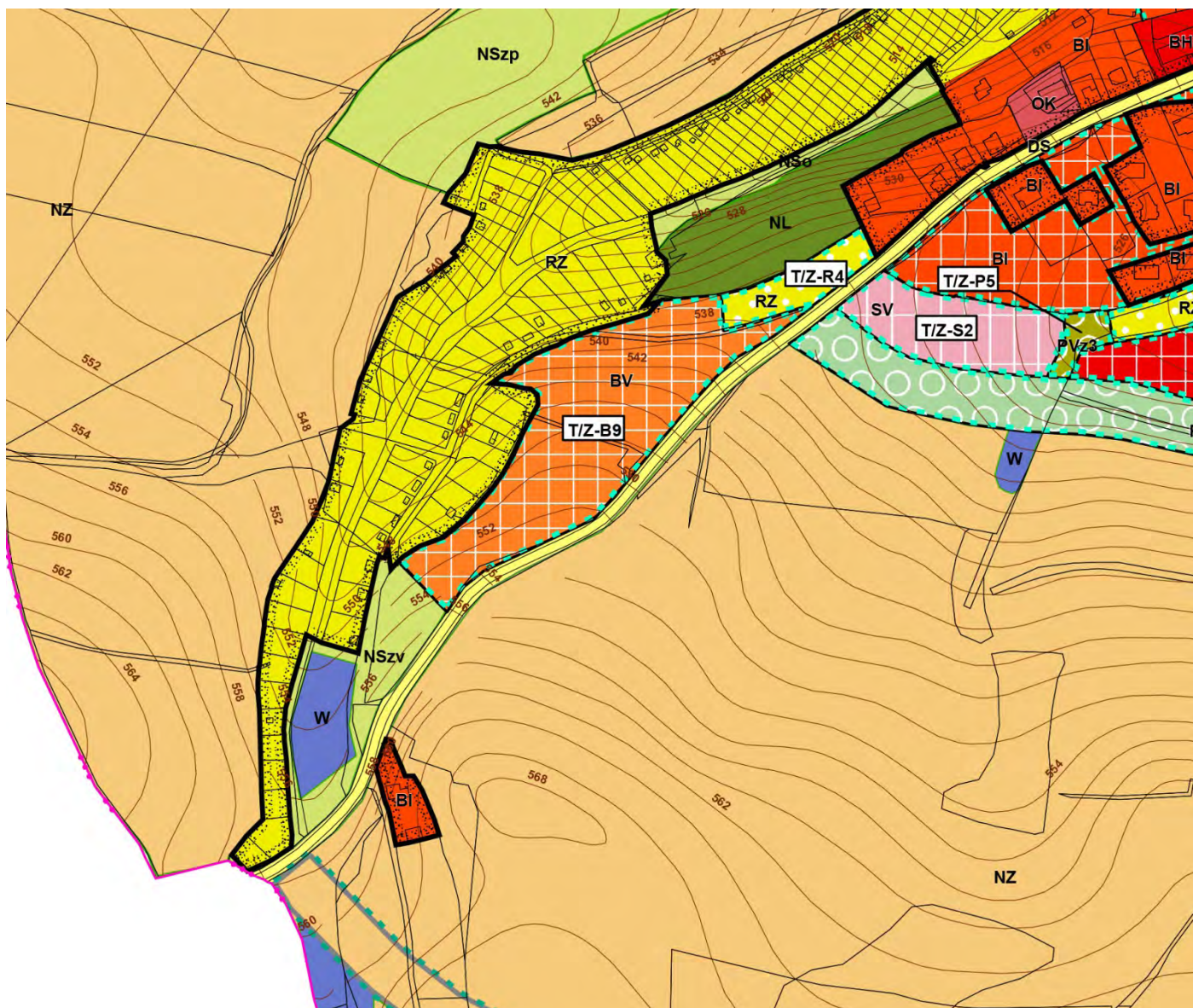
jakékoliv jiné trvalé stavby mimo výše uvedených

Prostorové uspořádání

koeficient míry využití území KZP = 10
maximální podlažnost 1NP

Objekty nové zástavby i stavební úpravy u stávajících objektů musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter okolní zástavby. Zastavěná plocha nesmí překročit 25 m².

Tabulka 4: Využití plochy RZ dle platného ÚP



Obrázek 1: Výřez z platného ÚP

Urbanistická koncepce dále kladu důraz na jednotlivé uzlové body kompozice. Zástavba podél Americké navazuje na objekty na již zastavěných parcelách přiléhajících na řešené území. U parcel 03 a 04 předpokládáme zástavbu se štíty podél Americké se závazným odstupem, u parcel 09-12 předpokládáme zástavbu se štíty také do Americké, ale s volným odstupem (zástavba se orientuje do obslužné komunikace v obytné zóně). Význam vstupu do lokality potvrzuje umístěním zástavby na parcele 03 a 13, která se štítem otevírá k obslužné komunikaci a zároveň tvoří pomyslnou bránu do území. Komunikace a OP lesa vytíná prostor pozemků 01 a 02, jako vhodný typ zastavění těchto pozemků se jeví forma dvojdomu.

A.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Klíčovým úkolem územní studie je nová parcelace lokality na pozemky pro výstavbu individuálních RD, návrh kostry veřejných prostor, veřejné zeleně a související veřejné infrastruktury.

A.2.1 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Územní studie vymezuje a navrhuje následující plochy a pozemky:

- » pozemky pro výstavbu individuálních rodinných domů,
- » plochy veřejných prostranství – uliční prostory,

- » plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně (v souladu s platným ÚP a v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 a § 22 odst. 2).

Výše uvedené členění je patrné z grafické část územní studie, zejména z B.III. Konceptu návrhu a B.IV. Hlavních výkresů.

Souhrnný přehled funkčního využití řešeného území podle jednotlivých druhů zastoupených funkcí je uveden v následující tabulce:

způsob využití	výměra (m ²)	výměra (%)
plochy stavebních pozemků určených k výstavbě individuálních RD	12 855	60,70
plochy veřejných prostranství - uliční prostory	4 967	23,45
plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně	3 356*	15,85

* Zahrnuje plochy podél Americké po hranu plochy T/Z-R4, která nemá stejný pobytový potenciál jako plochy veřejné zeleně v nitru území.

Tabulka 5: Přehled funkčního využití řešeného území

ÚS dále rozlišuje a člení stavební pozemky na zastavitelné části budovami a pozemky nezastavitelné budovami – zahradami.

V následující tabulce jsou uvedeny všechny pozemky určené k výstavbě RD:

ozn.	výměra (m ²)	max. zastavitelná plocha stavbou na pozemku (m ²) dle stanoveného KZP	min. velikost zahrady (m ²) dle stanoveného KZ
1	764	153	439
2	753	151	433
3	800	220	380
4	768	173	422
5	992	174	620
6	1260	189	914
7	1114	195	780
8	923	185	577
9	1304	196	945
10	1385	208	1004
11	968	169	629
12	893	201	491
13	925	208	509

Tabulka 6: Výčet pozemků určených k výstavbě RD

Stavební pozemky jsou nově vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru zástavby k řešené lokalitě přiléhající řešenému území a předpokládanému střednímu standardu pro bydlení v rodinných domech, tj. o velikostech v rozmezí od 753 do 1385m².

Na návrh parcelace pozemků navazuje návrh jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Určujícími prvky pro vymezení pozemků dle navržené parcelace jsou zejména vymezení uličních prostor a kóty určující dimenze pozemků a veřejných prostranství a vzorové řezy uličními prostory.

Vymezení pozemků je patrné z výkresu grafické části územní studie, zejména B.III. Konceptu návrhu, B.IV. Hlavních výkresů a B.V.c. Vzorových příčných řezů.

A.3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

ÚS vychází z platného ÚP Tachova, regulativy (resp. podmínky pro využití ploch v jednotlivých kategoriích) stanovené ÚP jsou územní studií zohledněny a upřesněny.

ÚS definuje jednotlivé regulační prvky prostorové uspořádání území (dělení území na veřejná prostranství a stavební pozemky) v souřadnicovém systému S – JTSK. Od těch jsou odvozeny hranice oddělující veřejná prostranství od stavebních pozemků (uliční čáry) a následně regulační čáry (stavební a regulační čáry).

A.3.1.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Vymezení veřejných prostranství a zastavitelných ploch v rámci stavebních pozemků je definováno pomocí následujících regulativů:

Uliční čára

= hranice ploch s rozdílným funkčním využitím (mezi soukromými stavebními pozemky a veřejným prostranstvím).

Čára je závazná bez tolerance.

Hranice stavebního pozemku

= rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Čára je závazná bez tolerance.

Čáry pro umístění a prostorové řešení staveb:

Regulace odstupu stavby od uličního prostoru je významným parametrem kvality, jednodlosti celé lokality.

Vzdálenost čár od hranice pozemku umožňuje vytvoření prostoru pro návštěvnické stání na vlastním pozemku a optického rozšíření uličního prostoru. vzdálenost čár od hranice pozemku dále vychází z § 25 vyhl. 501/2006 Sb. o vzájemných odstupech staveb a je stanovena na 3,5 m od hranice stavebního pozemku, která sousedí s jiným stavebním pozemkem. V zadních partiích pozemků 03-06 a 09 a 13 je stanoven jednotný odstup s ohledem na blízkost silnice III/19910 a u pozemků č. 06-08 je stanoven na 10m a pohledovou exponovanost vrchních částí pozemků, odstup zároveň vytváří volný nezastavěný prostor.

Stavební čára

V územní studii je použita v těch místech, kde je kladen požadavek na vytvoření jednotné stavební linie (uliční fronty). Určuje hranici mezi stavbou (= hranou hlavní budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu) a nezastavěnou částí pozemku. Budova k stavební čáře musí přiléhat celým štítem hmoty hlavního objektu, nemusí však k čáře přiléhat v celém svém průběhu. Čára může být překročena směrem ven částí nadzemní stavby jako je balkon, arkýř, římsa, přesah střechy apod. max. 1,5 m.

U pozemků č.09-12 musí ke stavební čáře přiléhat roh štítové zdi hlavního objektu a zároveň podélná osa hlavního objektu musí být rovnoběžná s regulační čarou, která stanovuje odstup od sousední stavebních pozemků.

Regulační čára

Vychází z vyhl. č. 501/2006 Sb., § 25 o minimálních vzdálenostech mezi stavbami a minimálních vzdálenostech stavby od hranice pozemku. Vymezuje hranici umístění stavby domu a garáže ve vztahu k hranici stavebního pozemku. Stavba nemusí čáru dodržet, nesmí ji však překročit směrem ven.

Zastřešení parkovacího stání

Lze umístit za linii stavební čáry směrem k hranici pozemku, která navazuje na uliční prostor a kde je územní studií umožněn vjezd na pozemek, zde může přístřešek dosahovat až k hranici pozemku. Směrem k sousednímu pozemku může přístřešek dosahovat max. do vzdálenosti 2,0 m od hranice pozemku.

Polohy regulačních čar jsou patrné z B.IV.a. Ilustrace možného zastavění a z B.IV.b. Regulační prvky grafické části územní studie.

A.3.1.2 ZÁSADY ARCHITEKTONICKÉHO A HMOTOVÉHO ŘEŠENÍ BUDOV

Zásady stanovují zásady architektonického a hmotového řešení objektů pro bydlení – individuálních rodinných domů dle § 4 vyhl. 501/2006 Sb.

koeficient zastavění pozemku (KZP)

Zastavěná plocha objektu na každém jednotlivém pozemku nesmí překročit hodnotu stanovenou koeficientem zastavění pozemku [KZP], který je stanoven územní studií pro každý pozemek zvlášť. Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich jiný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

Hodnoty KZP jsou patrné z B.IV.b. Regulační prvky grafické části územní studie.

zastavěná plocha

Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy 1.NP, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona

koeficient zeleně (KZ)

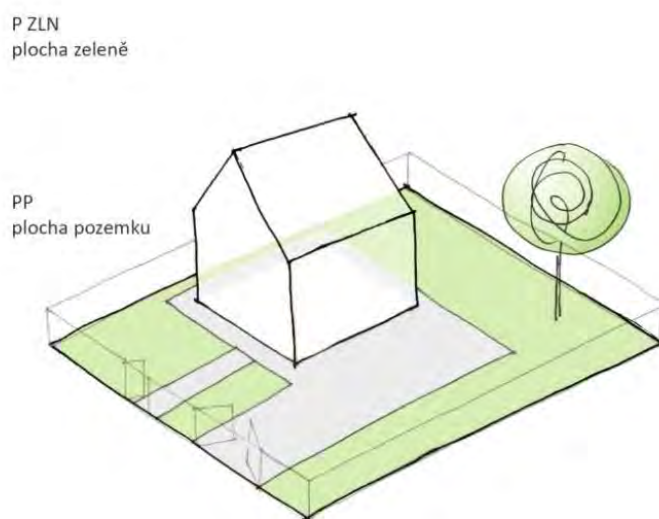
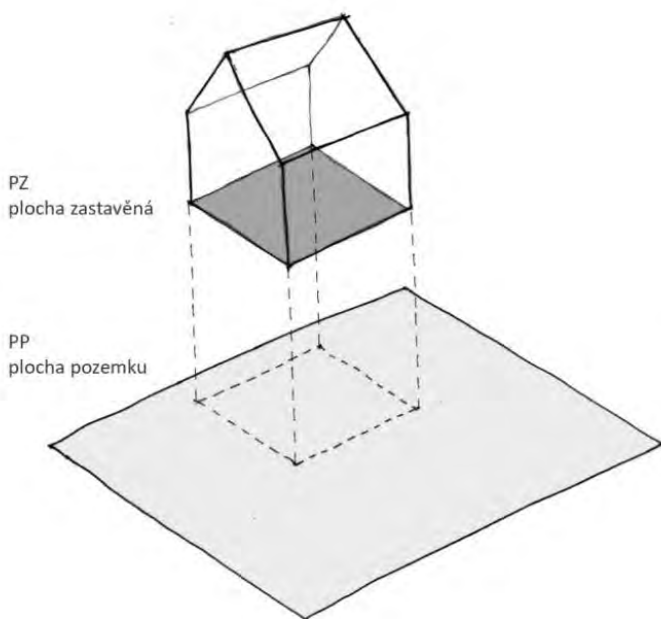
Minimální koeficient zeleně je stanoven individuálně pro každý pozemek. Koeficient určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně na pozemku (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod).

Minimální koeficient zeleně je stanoven s ohledem na obytný charakter území, na udržitelné fungování lokality, na požadavek likvidace dešťových na vlastních pozemcích.

Hodnoty KZ jsou patrné z B.IV.b. Regulační prvky grafické části územní studie.

$KZP = PZ / PP$
koeficient zastavěné plochy

$KZ = P ZLN / PP$
koeficient zeleně



Obrázek 2: Koeficient zastavěné plocha, koeficient zeleně

úroveň ±0,000 1.NP

Úroveň ±0,000 1.NP smí být umístěna max. 0,6m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu. Úroveň ±0,000 objektů 1.NP je stanovena z důvodů výškového sjednocení zástavby.

střecha

maximální povolená výška objektů, střecha

Objekty budou zastřešeny šikmou střechou se sklonem 25°-45°.

Maximální povolená výška objektů je 1.NP + obytné podkroví.

Celkové výška objektu (od nejnižšího bodu přilehlého terénu po hřeben) nepřekročí 9m.

Objekty je možné podsklepit.

Max. povolená výška objektů a typ zastřešení vycházejí z požadavku udržení jednotného charakteru lokality. Maximální výška objektů byla oproti ÚP redukována s ohledem na pohledovou exponovanost lokality.

garáže a přístřešky pro parkování

Garáže budou součástí objemu stavby rodinného domu nebo budou situovány na vlastním pozemku v rámci definované hranice zastavitelné plochy regulačními čarami.

Zastřešení samostatně stojících garáží je možné pouze plochou střechou nebo střechou pultovou o max. sklonu 10° a max. výškou atiky nebo hřebene střechy 3,5 m nad průměrnou nivelitou přilehlého terénu.

Zastavěná plocha smí být max. 38m² (stání pro dva osobní automobily).

Garáže a přístřešky pro parkování musí být součástí rodinného domu z důvodů urbanistického sjednocení polohy objektů vzhledem k uličnímu prostoru. Maximální povolená výška stavby je stanovena na 3,5 m, tato výška odpovídá standardním konstrukčním rozměrům požadovaným pro tento typ staveb. Typ zastřešení je omezen na střechu plochou nebo pultovou, vzhledem k požadavku maximální redukce objemu stavby s ohledem na velikost parcel a charakter území.

terénní úpravy

Směrem k hranici pozemku sousedící s uličním prostorem je nutné případný svažité terén vyspádovat tak, aby výška podezdívky plotu, která zároveň vytváří opěrnou zídku, byla max. 0,5m nad úrovní upraveného terénu uličního prostoru.

oplocení

Pozemky pro výstavbu rodinných domů musí být oploceny směrem k veřejnému uličnímu prostoru. Oplocení musí být umístěno vždy v linii uliční čáry.

Podezdívka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může mít výšku max. 0,75m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Výška oplocení (včetně podezdívky) je povolena v rozmezí 1,4-2,0m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

V rámci oplocení budou umístěny pilíře skříňových rozvaděčů, jejich poloha je stanovena orientačně územní studií.

Z důvodu výškového sjednocení oplocení jednotlivých pozemků směrem do uličních prostor je nutné případné terénní úpravy formou svahování směrem k hranici pozemku sousedící s uličním prostorem vyspádovat tak, aby výška podezdívky plotu, která zároveň vytváří opěrku max. 0,5 m nad úrovní upraveného terénu uličního prostoru.

Pozemky RD musí být oploceny směrem k veřejnému uličnímu prostoru v linii uliční čáry z důvodu sjednocení plotové linie celého obytného souboru. Z důvodu výškového sjednocení oplocení jednotlivých pozemků směrem do uličních prostor podezdívka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může mít výšku max. 0,75 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Z důvodu zachování optické prostupnosti urbanistického prostoru je výška oplocení (včetně podezdívky) povolena v rozmezí 1,4 až 2,0 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Umístění pilířů skříňových rozvaděčů v rámci oplocení je určeno možností připojení na technickou infrastrukturu a dále požadavkem na sdružování pilířů na rozhraní pozemků.

A.4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ÚS řeší návrh místních komunikací lokality pro obsluhu stavebních pozemků určených pro výstavbu a dopravního připojení lokality na ulici Americkou.

Veškeré komunikace v řešeném území jsou vymezeny v rámci navržených veřejných prostranství. Navržený systém veřejných uličních prostor (komunikací) vychází z urbanistického požadavku na napojení uliční kostry navazující na řešené území a z požadavku na stanovení ideální velikosti bloků stavebních pozemků využitelných pro výstavbu rodinných domů.

Řešené území je napojeno na dopravní skelet města – ulici Americkou. Hlavní přístupy (hlavní dopravní napojení) jsou navrženy v jihozápadním a severovýchodním cípu řešené lokality na ulici Americkou – propojením těchto vstupů vzniká nová průjezdná oblast. Další dopravní připojení území je do uličky vedoucí skrz zahrádkářskou kolonii, která je limitována šířkou profilu – vede v zářezu. Hlavním pěším propojením s centrem města a hlavním přístupovou osou pro pěší do nově navržené lokality bude chodník podél Americké.

Uliční prostory jsou navrženy s režimem „zóna 30“, v řešeném území je kladen požadavek na zklidnění provozu a podpoření obytného charakteru lokality.

- » Dopravní připojení do Americké ulice - silnice III.tř.:

Pro připojení řešeného území jsou navrženy nové stykové křižovatky. Předpokládá se, že toto připojení přeneso 90% dopravních intenzit z řešeného území RD. Rozhled v připojení je řešen pro jízdní rychlost na hlavní silnici 50 km/h (Americká).

Lze konstatovat, že rozhled vyhovuje při značení na vedlejší silnici „Stůj, dej přednost v jízdě“ s povinným zastavením, pro připojení jihozápadní část předpokládáme posunutí značky začátek obce (max. rychlost 50km/h) a ve směrovém oblouku ještě cca 100m před touto značkou omezit rychlost na 70km/h a úpravu příčného profilu stávající komunikace (bude dále řešeno v navazujících PD). Zároveň je navržena úprava komunikace III/19910 – bude doplněna po obou stranách o obruby a podél pravé strany o upravený pás zeleně, který vyrovná současný terénní rozdíl, a chodník.

- » Dopravní připojení jednotlivých stavebních pozemků (staveb):

Všechny stavební pozemky (stavby) jsou přístupné z navržených místních a účelových komunikací, polohy vjezdů jsou určeny územní studií.

- » Bezbariérové užívání území:

V návrhu komunikací jsou zohledněny požadavky vyhlášky 398/2006 Sb. O technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Z navrženého počtu parkovacích stání jsou dvě stání vyhrazená pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Jedná se o podélná stání v jihozápadní a severovýchodní části. Komunikace (pro pěší) vyhovují požadavkům vyhlášky, zejména s ohledem na navrhované šířky, vyhovující příčné i podélné sklony s výjimkou úseku podél parcely č.08, kde podélný sklon dosahuje po terénní úpravě dosáhne cca10%.

- » Řešení dopravy v klidu

Počet pozemků pro výstavbu individuálních RD:	13
Počet účelové jednotky nad 100m celkové plochy:	13
Součinitel vlivu stupně automobilizace:	1,10
<hr/>	
Počet navržených krytých parkovacích stání na vlastním pozemku:	2
Celkový počet navržených krytých parkovacích stání:	26
Počet navržených návštěvnických stání v uličním prostoru	9
z toho bezbariérových	2

- » Návrh dopravního řešení

Základní komunikační kostru území tvoří ulice Americká, která je hranou řešeného území. Vnitřní komunikace tvoří dvě nově navržené větve 1 a 2.

Při návrhu uliční sítě byla snaha o minimalizaci její celkové délky, maximálně logické napojení na stávající komunikace a vyřešení optimálního přístupu (příjezdu) k jednotlivým pozemkům pro výstavbu RD ve vztahu k orientaci vůči světovým stranám. Hustota a princip řešení uliční sítě vychází ze stávající struktury města – radiální vedení komunikací, maximální délky úseků mezi křižovatkami apod. Kostru uličního systému tvoří dvojitý dvě větve obsluhující pozemky RD. Podmínkou napojení nové lokality je vybudování obou větví – zokruhování komunikační sítě.

Obytné území je celé navržené ve zklidněném dopravním režimu – **zóna 30**. Vjezd do zóny bude zvýrazněn barevně a opatřen zpomalovacím retardérem. Součástí řešení dopravní infrastruktury jsou rovněž potřebné úpravy, odvodnění, vybudování chodníku, veřejného osvětlení a napojení na ulici Americkou. Všechny uliční prostory jsou navrženy v jedné výškové úrovni. Základní šířka uličního prostoru větve 1 je 12m, větve 2 10,9m.

Větev 1 má základní šířku jízdních pruhů 2 x 2,75m. Vozovka je doplněna bočním zeleným pásem šířky 2,25m. V rámci bočního zeleného pásu je navržena výsadba stromů. Na vjezdu je navržen nájezdový práh, obytná zóna je vyznačena svislým dopravním značením. Po obou okrajích vedou chodníky pro pěší šířky 2,25 a 2m.

Větev 2 (paralelní s Americkou) napojuje jihozápadní část. Vozovka má základní šířku jízdních pruhů 2 x 2,75 m a uspořádání je obdobné jako u větve 1. V jihozápadním cípu ústí do Americké.

» Úpravy Americké

V úseku od stávající hrany zastavěného území po jihozápadní hranu řešené lokality bude upravena komunikace Americká. Komunikace vložena do obrub, bude odvodněna a podél pravé strany (ve směru na Studánku) bude doplněna o zelený pás se stromořadím a chodník. Důvodem je požadavek na docílení intravilánového charakteru komunikace a začlenění jí do zastavěného území města (posunutí dopravní značky začátek obce).

Šířky navržených uličních prostor jsou patrné z grafické části, zejména z výkresu B.V.c. Vzorové příčné řezy a odpovídají požadavkům vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (§ 7 odst. 2 a § 22 odst. 2).

Veškeré komunikace větví 1 a 2 v řešeném území je navrženo zatřídit do IV. třídy místních a účelových komunikací.

» Pěší propojení do Studánky

V rámci návrhu uliční kostry je vymezeno pěší propojení, které navazuje na chodník podél Americké končící u dnes posledního čp. Propojení vede podél plotu pozemků pro výstavbu RD. Důležitým místem na trase je veřejným prostor na návrší s řadou výhledů na město i do krajiny. Za veřejným prostorem je propojení součástí profilu obslužné příjezdové komunikace. Za křižovatkou opět vede samostatně formou pěšiny/chodníku do Studánky.

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrhy jednotlivých stavebních objektů inženýrských sítí se řídí příslušnými ČSN a požadavky správců sítí, koordinace sítí je v souladu s aktuálním zněním ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí.

A.4.2.1 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Likvidace splaškových vod z dané lokality je řešena odvedením splaškových vod gravitací do stávající kanalizační stoky podél jihovýchodní strany Americké. Množství produkce odpadních vod je dána výpočtem viz níže.

Výpočet množství splaškových vod

Návrh vychází z vyhlášky MZe č.120/2011 Sb. , kterou se mění vyhláška MZe č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, Příloha č.12 – Směrná čísla roční potřeby vody.

$$q = 35\text{m}^3/\text{os} \cdot \text{rok}$$

$$q = 46\text{m}^3/\text{os} \cdot \text{rok}$$

13 rodinných domků

uvažovaný počet obyvatel – 3 os./RD $O = 13 \cdot 3 = 39$ obyvatel

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 5,98$

$$Q_r = O \cdot q = 39 \cdot 46 = 1794\text{m}^3/\text{rok}$$

$$Q_{24} = 0,056\text{l/s}$$

$$Q_{\max h} = Q_{24} * k_h = 0,056 * 5,98 = 0,34\text{l/s}$$

$$Q_{\text{dim}} = 2 * Q_{\max h} = 2 * 0,34 = 0,68\text{l/s}$$

Jednotlivé stoky oddílné splaškové gravitační kanalizace jsou navrženy z potrubí PP DN300 (De335). Přípojky z PVC trub DN150.

Na gravitačních kanalizaci budou v lomovém bodech nebo v maximální vzdálenosti 50m umístěny revizní šachty průměru 1,0m.

Přípojky budou ukončeny typovou plastovou šachtou o průměru 0,4m umístěnou cca 1,0m za hranicí stavebních parcel. Celková délka nové stoky 325m.

A.4.2.2 DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Odvodnění komunikací - likvidace dešťových vod vsakem

Dešťové vody z komunikací budou zasakovány v zeleném pásu podél komunikací. Pro zasakování dešťových vod bude navržen zasakovací drenážní systém se vsakovacími šachtami k usazování hrubých nečistot, k čištění a kontrole celého systému.

Dešťové vody na pozemcích RD bude přednostně druhotně využity (např. pro závlahu zahrad apod.) přebytečné vody budou zasakovány na pozemcích RD (dle § 20 odst. (5.c.1) vyhl. 501/2006 Sb.)

A.4.2.3 ROZVODY VODY

Zásobování pitnou vodou

Napojení na stávající vodovodní řad bude provedeno naproti křižovatkám připojujícím území na stávající vodovod podél jihovýchodní strany Americké. Nové vodovodní řady budou uloženy v profilu komunikace v nezámrazné hloubce.

Vodovody jsou navrženy z potrubí z lineárního polyetylenu těžké řady HDPE typu PE 100, SDR 11, DN110 x 10 mm (DN - jmenovitý vnější průměr trubek). Domovní přípojky jsou navrženy z trub PE 32 x 4,4mm.

Přípojky budou ukončeny na stavebních parcelách typovou vodoměrnou šachtou, umístěnou cca 1,0m za hranicí parcel.

Celková délka nových vodovodních řadů bude cca 407m.

Výpočet potřeby pitné vody vychází z vyhlášky MZe č.120/2011 Sb., kterou se mění vyhláška MZe č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, Příloha č.12 - Směrná čísla roční potřeby vody. Pro bytový fond: - je-li v bytě výtok, WC a koupelna s centrální přípravou teplé vody - $q=35\text{ m}^3/\text{os.} \cdot \text{rok}$.

$$q=46\text{ m}^3/\text{os.} \cdot \text{rok}$$

$$\text{Koeficient denní nerovnoměrnosti } k_d = 1,35$$

$$\text{Koeficient hodinové nerovnoměrnosti } k_h = 1,8$$

13 rodinných domků

uvažovaný počet obyvatel - 3 os./RD $O = 13 * 3 = 39$ obyvatel

$$Q_r = O * q = 39 * 46 = 1794\text{m}^3/\text{rok}$$

$$Q_{24} = 0,056\text{l/s}$$

$$Q_{\max D} = Q_{24} * k_d = 0,056 * 1,35 = 0,0756\text{l/s}$$

$$Q_{\max h} = Q_{24} * k_h = 0,056 * 1,8 = 0,10\text{l/s}$$

A.4.2.4 ROZVODY PLYNU

Pro zásobování nových objektů zemním plynem je navrženo vybudování nové sítě napojené na stávající plynovodní řad (vedoucí podél Americké). V řešeném území se uvažuje s potřebou plynu pro vytápění a ohřev TUV. S ohledem na návrh komunikační kostry a maximální využití pozemků pro výstavbu je navržena přeložka

plynovodu vedoucího hrany pozemků (důvodem je hospodárné využití prostoru a zabránění vzniku zbytného zeleného pásu).

V severovýchodní části bude vybudován nový STL plynovod v rámci uličního profilu. Nový plynovodní řad bude uloženy v profilu komunikace s minimálním krytím 1,0 m.

Plynovody jsou navrženy z potrubí z lineárního polyetylenu řady HDPE typu PE 100, SDR 11 63 x 5,8 (DN - jmenovitý vnější průměr trubek). Domovní přípojky jsou navrženy z trub PE 32 x 3,0mm.

Celková délka nových plynovodních řadů bude cca 365m délka přeložky je cca 283m.

Přípojky budou ukončeny hlavním uzávěrem v plynoměrném pilíři postaveném na hranici soukromého pozemku. Spád přípojek min. 0,4% směrem k plynovodu.

Výpočet množství zemního plynu:

Kombinované kotle s přípravou TUV v RD: $k_1 = 1/n^{0,1}$

Maximální hodinová potřeba Q_h (m³/h)

$$Q_h = 3,5 \cdot n \cdot k_1$$

Maximální roční potřeba Q_r (m³/rok)

$$Q_r = n \cdot (350 + 3500)$$

n - počet domů

druh potřeby	hod. spotřeba [m /h]	roční spotřeba [m /rok]	
TUV	2.1	350	
topení RD	3.5	3500	
počet RD	K_1	Q_h [m /h]	Q_r [m /rok]
13	0.73	35,77	53 900

Tabulka 7: Bilance množství zemního plynu

Všechny odběhy jsou v kategorii maloodběratel.

A.4.2.5 ROZVODY SILNOPROUDU, TRAFOSTANICE

Pro zásobování nových stavebních objektů elektrickou energií budou v rámci výstavby vybudovány nové rozvody nízkého napětí.

Rodinné domy budou připojeny z distribuční sítě NN 0,4kV v majetku ČEZ Distribuce a.s. Pro připojení každého objektu je určeno jedno přípojně místo umístěné na hranici pozemku.

Kabelové trasy rozvodů NN povedou ve volném terénu s krytím 0,7m, v chodníku 0,35 a při křížení s pojezdnu komunikací v hloubce 1m. Uložení kabelu bude provedeno dle ČSN 33 2000-5-52 a ČSN 73 6005.

Energetická bilance staveništních odběrů

Instalovaný příkon $P_i = 100$ kW

Soudobý příkon $P_s = 60$ kW

Požadovaný příkon pro staveništní odběry bude zajištěn ze sítě NN 0,4kV v majetku ČEZ Distribuce a.s.

A.4.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů v obci. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na vlastním pozemku producenta odpadu. Bude zajištěna dostatečná kapacita a dostupnost sběrného místa vytríděných složek komunálního odpadu. Územní studie vymezuje plochu pro kontejnery TO. Sběrné místo (pro 4 kontejnery) je vymezeno podél obslužné komunikace v místě připojení pojezdného chodníku. Řešení dopravní obsluhy území je navrženo tak, aby byl zajištěn přístup vozidel pro svoz TKO ke všem stavebním pozemkům.

A.4.3 VEŘEJNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST

Nejsou stanoveny požadavky na vybudování nové občanské vybavenosti vzhledem velikosti lokality a její dopravní dostupnosti.

A.4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrh a poloha veřejných prostranství vychází z urbanistické kompozice a koncepce řešení celé lokality. Prostranství jsou vymezena v uzlových bodech lokality, místech s potenciál pobytového, rekreačního charakteru a místech s atraktivními výhledy.

V rámci územní studie jsou navržena veřejná pobytová prostranství, jejichž navržená plocha vychází z vyhl. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2. Dále plochy veřejných prostranství zahrnují plochy zeleně a prostory, které jsou určeny pro bezmotorový pohyb. Veřejná prostranství jsou nedílnou součástí obytného celku, jejich návrhu a realizaci proto musí být věnována velká péče včetně kvalitního architektonického návrhu. V plochách veřejných prostranství je možné a vhodné umístit městský mobiliář, mobiliář pro odpočinek, dětské hřiště a další prvky drobné architektury.

Podrobné řešení parteru jednotlivých uličních prostor a ploch veřejné zeleně bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace (DSP).

V rámci ÚS je vymezena plocha veřejné zeleně – plácek s hřištěm v severní klidové části území, který zahrnuje celistvou plochu zeleně a zpevněné pochozí plochy a které jsou určeny pro bezmotorový pohyb. V návaznosti na terénní hranu s výhledem je vymezen druhý prostor pobyta a rekreace. Místo se nachází v linii pěšího propojení se Studánkou.

Jejich návrh odpovídá požadavkům dle vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (§ 7 odst.2)

Plocha veřejné zeleně – vymezená ÚS	2 455m²
pobytový plácek	1 125m ²
místo zastavení s výhledem	770m ²
plácek - pobytová loučka	560m ²

Minimální plocha veřejného prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 činí:

„Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“

Výpočet minimální plochy veřejného prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb. § 7 odst. 2:

$$21\,178 : 20\,000 = 1,059 \times 1000 = 1\,059\text{m}^2$$

Navržená plocha veřejných prostranství přesahuje minimálně požadovanou plochu dle vyhlášky (2 455m² > 1 059m²).

Vymezení ploch veřejných prostranství je patrné z B.III. Koncept návrhu a B.IV. Hlavních výkresů grafické části územní studie.

A.4.5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území je součástí předměstí Tachova. Tato část města je charakteristická roztroušenou zástavbou rodinných domů v zahradách. V lokalitě se nenachází žádný objekt spadající pod památkovou péči nebo ochranu.

Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na jihozápadním okraji předměstí a je pohledově a prostorově bude dotvářet uliční frontu Americké ulice. Vzhledem k tomu je věnována zvláštní pozornost dodržování prvků regulace a architektonické kvalitě navrhovaných staveb (orientace štítů vůči Americké ulici) a návaznosti na okolní pozemky.

Hustota navrhované zástavby a navržená výšková hladina nové zástavby navazuje na okolní zástavbu stávající. V urbanistickém návrhu je kladen důraz na realizaci ploch zeleně veřejné, tak i soukromé.

V rámci návrhu nebyla identifikována omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v ÚAP ORP Tachov, která by bylo potřeba respektovat s výjimkou OP lesa.

A.4.6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ÚS klade velký důraz na zachování vysokého podílu zelených ploch v území. To bude garantováno stanovení maximální hustoty zástavby, vymezením plochy pro veřejnou parkovou zeleň a dále vymezením zelených ploch v rámci veřejných uličních prostor. V uličních prostorech je navržena nová vzrostlá zeleň ve formě solitérních stromů.

A.4.7 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.

Textová část A regulačního plánu má 31 stran formátu A4 včetně grafické části, která obsahuje 11 výkresů formátu A3.