



ÚZEMNÍ STUDIE U MOHYLY SEVER, TACHOV

VÝKRES

TEXTOVÁ ČÁST

DATUM
10 | 2019

STUPEŇ
US

PŘÍLOHA
A.

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	Městský úřad Tachov Odbor výstavby a územního plánování Hornická 1695, 347 01 Tachov Bc. Františkem Svobodou, vedoucím OÚP
sídlo: v zastoupení	
vyřizuje	Ing. Aneta Nejedlá
Pořizovatel:	Městský úřad Tachov Odbor výstavby a územního plánování Hornická 1695, 347 01 Tachov
sídlo:	
osoba splňující kvalifikační požadavky	Ing. Aneta Nejedlá
Zpracovatel:	ARCHUM architekti s. r. o. Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2
sídlo:	
datová schránka:	dx9x8vd
IČ:	018 94 871
DIČ:	CZ 018 94 871 (plátce DPH)
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických	Ing. arch. Michal Petr
Autorský tým:	
urbanismus:	Ing. arch. Michal Petr AA ČKA 04516 Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D. Ing. arch. Eliška Machátová Bc. Veronika Vítková
doprava	Ing. Miroslav Kalina AI ČKAIT 0012892
technická infrastruktura:	Atelier městského inženýrství s.r.o. Ing. Petr Hrdlička AI ČKAIT 0401000

POUŽITÉ PODKLADY

- » Zadání územní studie OBYTNÁ ZÓNA U MOHYLY – SEVER z 02 / 2018
- » Územní plán Tachov
- » ÚAP ORP Tachov ve znění poslední úplné aktualizace z roku 2016)
- » 3D výškopis Zabaged (zdroj CUZK)

ÚVOD - OBSAH

ÚVOD - OBSAH.....	2
A TEXTOVÁ ČÁST.....	3
A.1 koncepce uspořádání lokality.....	3
A.1.1 širší vztahy.....	3
A.1.2 vymezení řešené plochy.....	4
A.1.3 vlivy podmiňující využití lokality.....	7
A.2 urbanistická koncepce	9
A.2.1 hlavní cíle urbanistické koncepce.....	9
A.2.2 podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	10
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.....	14
A.3.1 podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb	14
A.3.2 zásady architektonického a hmotového řešení budov.....	14
A.3.3 podmínky funkčního využití staveb	17
A.4 podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	17
A.4.1 dopravní infrastruktura	17
A.4.2 technická infrastruktura	22
A.4.3 veřejná občanská vybavenost	24
A.4.4 modrozelená infrastruktura - HOSPODAŘENÍ S VODOU.....	24
A.4.5 podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	24
A.4.6 podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	24
A.5 údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	25
B GRAFICKÁ ČÁST	25

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ LOKALITY

A.1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází na severním okraji Tachova. Jižní hranici řešeného území tvoří svah památníku Obětem pochodu smrti - Mohyla; západní hrana je tvořena pomyslným rozmezím dvou krajinných prostorů (prostoru svažujícího se k Tachovské rokli; na severu hranici tvoří stávající zahrádkářská kolonie a východní hrana je ulice Moravská (komunikace III. třídy III/19920 Moravská). Lokalita navazuje podél jižní hrany na zastavěné území města. Dále naváže na obytné sídliště vymezené ulicemi Prokopa Velikého a T.G. Masaryka / Moravská v severozápadním segmentu města. Pro celou lokalitu je charakteristický jeho rezidenční charakter v kvalitním krajinném zázemí, jak Mohyly tak i výhledy do krajina na významné krajinné prvky.

Veškeré návaznosti mimo řešené území jsou v rámci ÚS koordinovány, byly napojeny všechny navazující uliční prostory a bezmotorová propojení 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 a vzájemné propojení ploch veřejné zeleně, protože řešeným územím procházejí pěší propojení mezi obytnou zástavbou a zahrádkářskou kolonií, které se stanou součástí vycházkových okruhů.

Území se nachází na severním svahu, který nabízí řadu kvalitních výhledů do krajiny. Řešené území má výrazně podélný tvar a je v současné době nezastavěné. Na pozemku se nenachází žádné stávající objekty. Celé řešené území má 6,42 ha a územním plánem je vymezené jako lokalita T/Z-B2 obytná zóna U Mohyly - sever „B1“ - bydlení individuální městského a příměstského typu, na území těsně navazuje plocha T/Z - O1 - sportovně rekreační plocha v rozšířeném parku U Mohyly - „OS2“ a plocha T/Z - R3 - rekreace - zahrádkářské osady „RZ.“

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

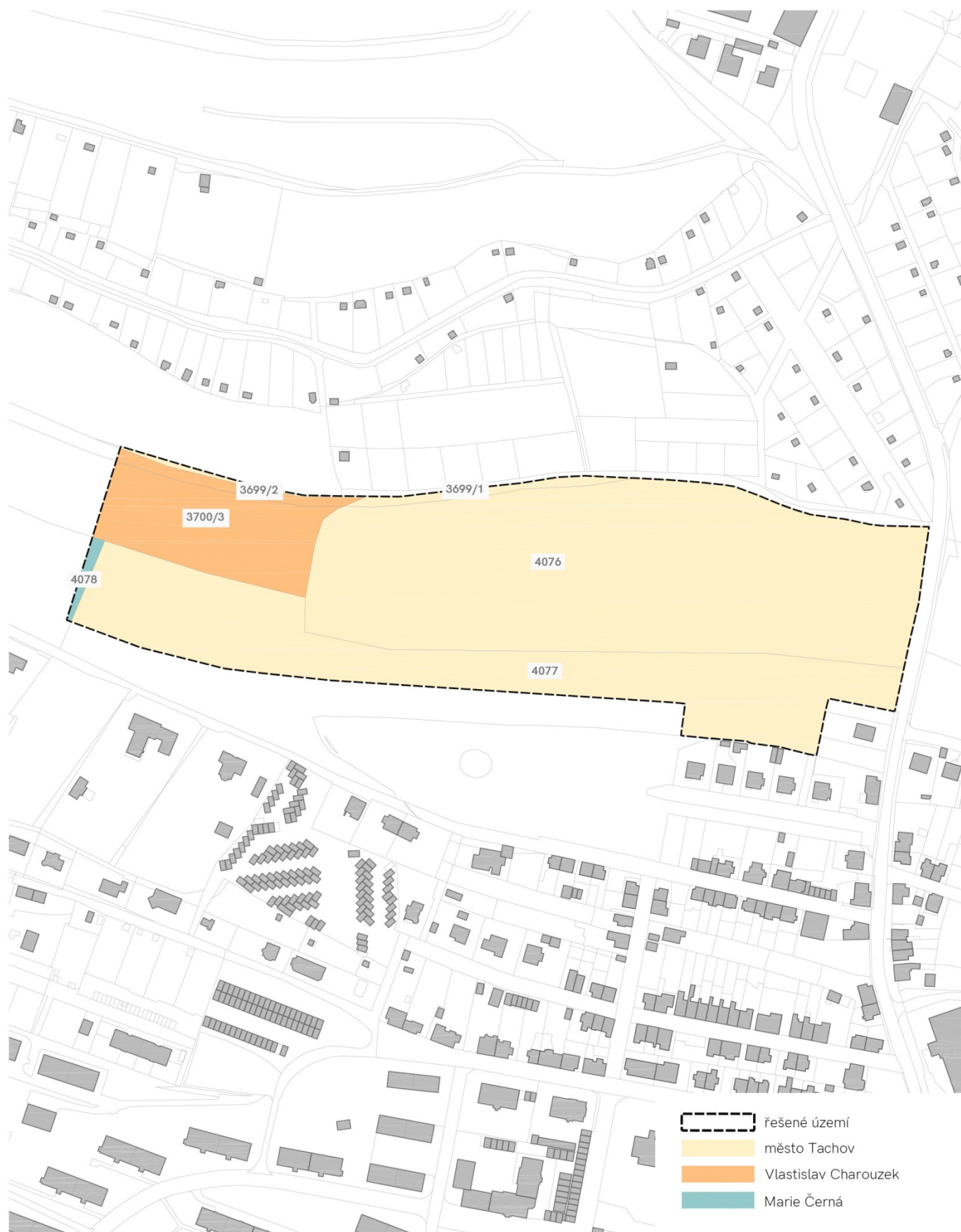
číslo parcely	dotčená výměra [m ²]	Vlastník	druh pozemku
4077	20 126	Město Tachov	orná půda
4076	36 635	Město Tachov	orná půda
3700/3	7 167	Charouzek Vlastislav	orná půda
3699/2	968	Charouzek Vlastislav	ostatní plocha
3699/1	1 198	Město Tachov	ostatní plocha
4078	306	Černá Marie	orná půda

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

Tabulka 1: Výčet dotčených parcel řešeným územím

Řešené území je platném ÚP města Tachov jako zastavitelná plocha T/Z-B2, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Jedná se o plochu, která v současnosti využívána zemědělsky jako pole. Do řešeného území zasahuje Mohyla, v podobě nezastavěného svahu. Jedná se o cenný krajinný útvar, který návrh respektuje.



Obrázek 2: Vlastnické vztahy

A.1.3 Vlivy podmiňující využití lokality

- » Nadzemní el. vedení včetně ochranného pásma

Řešeným územím prochází nadzemní elektrické vedení, které výrazně omezuje obytné využití lokality. V rámci územní studie bude navrženo přeložení el. vedení.

- » Podzemní vedení plynu (STL) včetně ochranného a bezpečnostního pásma

Vedení STL plynu včetně ochranného a bezpečnostního pásma bude návrhem ÚS respektováno.

- » Podzemní vedení vodovodu včetně ochranného pásma

Řešeným územím prochází vodovody, které omezuje obytné využití lokality. V ÚS bude navrženo přeložení vodovodů s ohledem na jejich stáří a použitý materiál (azbest).

- » VKP registrované – porost nelesní zeleně 415/11-34-10

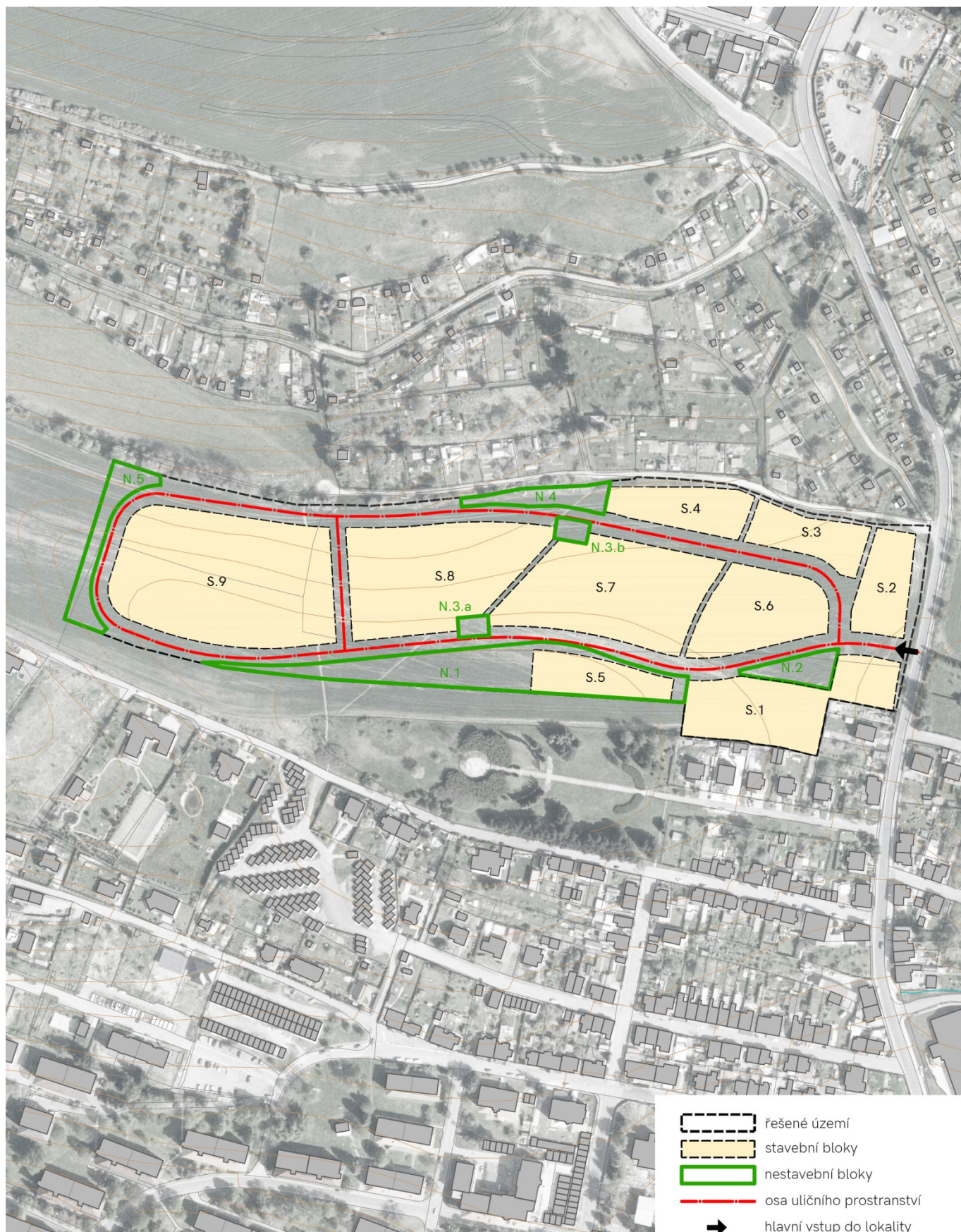
Podél severní hranice je vymezen VKP – bude návrhem ÚS respektován jako pás přírodní linie mezi obytnou zástavbou a zahrádkářskou kolonií.

- » morfologie terénu

Řešené území je morfologicky členité. Výškové uspořádání bude zohledněno v návrhu komunikační kostry tak, aby byly dodrženy podélné i příčné sklony komunikací a byly minimalizovány terénní úpravy.

- » majetkoprávní vztahy

viz *Tabulka 1: Výčet dotčených parcel řešeným územím*



Obrázek 3: Urbanistická kompozice

A.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.2.1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ KONCEPCE

Hlavní cíle urbanistické koncepce jsou následující:

- » vytvoření lokality s nízkopodlažní předměstskou zástavbou s individuálními rodinnými domy při zachování vysokého podílu zeleně v území a při zachování atraktivních výhledů;
- » vytvoření dostatečně velkého veřejného prostranství s vysokým podílem zeleně s důrazem na předměstský charakter (veřejná parková zeleň a zeleň v uličních prostorech);
- » navrhnout veřejná prostranství tak, aby svým uspořádáním odpovídaly požadavkům rezidenčního charakteru lokality, dopravu v lokalitě zklidnit pomocí obytné zóny a vhodně integrovat trvalé udržitelné prvky modro – zelené infrastruktury a
- » stanovit regulativy prostorového uspořádání tak, aby vznikla urbanisticky ucelená lokalita navazující na charakter okolní zástavby.

Urbanistická koncepce vychází ze základních podmínek v řešeném území. Určující pro navrženou urbanistickou kompozici jsou následující podmínky a principy:

- 1 » **morfologie terénu** (severní svah Mohyly);
- 2 » **napojení stávající cestní síť**. Zejména možnosti dopravního připojení řešeného území na Moravskou ulici, dodržení rozhledových poměrů apod.;
- 3 » **vymezení stavebních bloků umožňující výstavbu RD**;
- 4 » **stávající vedení sítě technické infrastruktury** – s ohledem na ekonomiku výstavby budoucí lokality respektujeme síť v co největší míře
 - nadzemní el. vedení – v dotčené trase navrhujeme přeložení do podzemního kabelového vedení
 - plynovod STL – v dotčené trase navrhujeme bezmotorové propojení
 - vodovod – trasy jsou návrhem respektovány až na jedno vedení, které navrženo k přeložení. S ohledem na stáří a materiál vodovodu (azbest) doporučujeme výměnu všech vodovodů v lokalitě;
- 5 » **výrazně podélný tvar řešeného území**. S ohledem na výrazně podélný tvar (délka 0,5 km) řešeného území navrhujeme cca 2/3 dopravní propojení (větev „spojka“) tak, nebylo nutné objíždění celého území (výrazné prodloužení objížděné trasy. Pozice byla vytipována také v návaznosti na vlastnické vztahy v lokalitě a možnosti etapizace výstavby lokality.
- 6 » **druhý vjezd / výjezd z území (P.2)**. Hlavní dopravní napojení lokality je zaústěno do Moravské ulice. V případě, že by došlo ke zneprůjezdnění tohoto napojení (např. havárie sítě, dopravní nehoda apod.), byl vytipován druhý servisní výjezd, sloužící pro tyto situace, je umístěn přibližně v ose příčného propojení a zaústěn je do ul. České;
- 7 » **ochrana Mohyly**. Cílem urbanistického řešení je začlenění lokality do již založeného celku a ochrana dodnes zachovaného krajinného rázu místa kolem Mohyly.

V návrhu urbanistické koncepce je území rozčleněno na:

- 1 » **stavební bloky** (S.1 – S.9)
- 2 » **nestavební bloky** (N.1 – N.5)
- 3 » **veřejné uliční prostranství a bezmotorová propojení**

Stavební a nestavební blok je vždy ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Stavební bloky jsou určeny převážně k zastavění, nestavební k nestavebním účelům (např. jako součást veřejné zeleně).

Každý blok má své identifikační číslo a kvantifikován v celkových bilancích (viz výkresy grafické části územní studie – B.V).

Identifikace stavebního bloku

Stavební bloky jsou vymezeny grafickou značkou "uliční čára vymežující stavební bloky" a označeny identifikačním číslem "označení stavebního bloku" ve formátu S.a, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

Identifikace nestavebního bloku

Nestavební bloky jsou vymezeny grafickými značkami "uliční čára vymežující nestavební bloky" a označeny identifikačním číslem "označení nestavebního bloku" ve formátu N.a, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

A.2.1.1 STAVEBNÍ BLOKY

Urbanistická koncepce dále kladu důraz na jednotlivé uzlové body kompozice. Centrální část území vytváří čtyři bloky parcel oddělené ulicemi a bezmotorovými propojení (stavební bloky S.6 – S.9), po obvodu jsou od jihovýchodu po severovýchod doplněny stavebními bloky S.1 – S.5. Západní lem je tvořen pásy veřejné zeleně přírodního pobytového charakteru.

A.2.1.2 NESTAVEBNÍ BLOKY

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

- » N.1 – spodní část svahu pod mohylou (v rámci kterého je variantně umístěn stavební blok S.5 – rezerva pro občanskou vybavenost. Jedná se o prostor, do kterého ústí všechna bezmotorová propojení, které vedena v osách výhledů do krajiny z tohoto místa.
- » N.2 – prostor vzniklý vymezením stavebního bloku S.1, který navazuje na stávající parcely při ulici Česká. Jedná se o intimní Δ prostor.
- » N.3.(a,b) – nástupní prostory na bezmotorové propojení, které propojuje nestavební bloky N.1 a N.4 (v trase plynovodu STL).
- » N.4 – Δ prostor, do kterého ústí VKP.
- » N.5 – přechodový pás veřejné zeleně mezi obytnou zástavbou a budoucím sportovištěm na ploše T/Z – O1.

Protože jsou veřejná prostranství nedílnou součástí obytného celku, je jejich návrhu a realizaci potřeba věnovat náležitou péči 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 části detailního řešení u vzorových příčných řezů v kap. B.IV.d.

V rámci územní studie jsou navržena veřejná pobytová prostranství, jejichž navržená plocha respektuje požadavky vyhl. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2. Plochy veřejných prostranství dále zahrnují plochy zeleně a prostory, které jsou určeny pro bezmotorový pohyb.

Plocha veřejné zeleně – vymezená ÚS činí **9 238 m²** (návrh přesahuje minimální požadavek dle vyhlášky 501/2006 Sb. § 7 odst. 2).

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

A.2.2 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.

Územní studie vymezuje a navrhuje následující plochy a pozemky:

- » **stavební bloky** – pozemky pro výstavbu individuálních rodinných domů,
- » **nestavební bloky** – plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně (v souladu s platným ÚP a v návaznosti na vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 a § 22 odst. 2)
- » **uliční prostory** – plochy veřejných prostranství

Výše uvedené členění je patrné z grafické části územní studie, zejména z B.III. Hlavních výkresů.

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

způsob využití	výměra (m ²)	výměra (%)
stavební bloky (S.1 – S.4, S.6 – S.9)	38 781	60,4
stavební bloky (S.5)	1 981	3,1

způsob využití	výměra (m ²)	výměra (%)
rezerva OV / veřejná zeleň		
nestavební bloky	9 238	14,4
uliční prostory	14 227	22,2

Tabulka 2: Přehled funkčního využití řešeného území

Územní studie je navržena **variantně** v rámci parcelace a využití jednotlivých stavebních bloků.

A.2.2.1 VARIANTA I.

Varianta I navrhuje rozparcelování stavebních bloků na parcely o velikosti kolem 800 m² na celkem 50 stavebních parcel. Ve spodní části svahu Mohyly je vymezen pozemek sloužící jako rezerva pro budoucí občanskou vybavenost (např. mateřskou školu, domov seniorů, komunitní centrum apod.).

V následující tabulce jsou uvedeny všechny pozemky určené k výstavbě RD s regulativy prostorového uspořádání:

Stavební blok	číslo parcely	výměra (m ²)	KZP	KZ	Stavební blok	číslo parcely	výměra (m ²)	KZP	KZ
S.1	1	581	0,3	0,55	S.7	26	934	0,25	0,65
	2	601	0,3	0,55		27	656	0,3	0,55
	3	787	0,25	0,60	S.8	28	734	0,25	0,6
	4	738	0,25	0,6		29	767	0,25	0,6
	5	739	0,25	0,6		30	795	0,25	0,6
	6	761	0,25	0,6		31	794	0,25	0,6
S.2	7	747	0,25	0,6		32	807	0,25	0,65
	8	627	0,3	0,55		33	754	0,25	0,6
	9	625	0,3	0,55		34	793	0,25	0,6
S.3	10	689	0,3	0,55		35	802	0,25	0,65
	11	615	0,3	0,55		36	798	0,25	0,6
	12	604	0,3	0,55		37	886	0,25	0,65
S.4	13	704	0,25	0,6	38	857	0,25	0,65	
	14	726	0,25	0,6	39	859	0,25	0,65	
	15	753	0,25	0,6	40	839	0,25	0,65	
S.5	OV	1981	0,2	0,7	41	788	0,25	0,6	
S.6	16	1020	0,2	0,7	S.9	42	840	0,25	0,65
	17	846	0,25	0,65		43	786	0,25	0,6
	18	916	0,25	0,65		44	780	0,25	0,6
	19	850	0,25	0,65		45	766	0,25	0,6
S.7	20	820	0,25	0,65		46	738	0,25	0,6
	21	872	0,25	0,65		47	681	0,3	0,55
	22	867	0,25	0,65		48	808	0,25	0,65
	23	897	0,25	0,65		49	815	0,25	0,65
	24	885	0,25	0,65					
	25	854	0,25	0,65					

Tabulka 3: Výčet pozemků určených k výstavbě RD – varianta I

Vymezení pozemků je patrné z výkresu grafické části územní studie, zejména z B.III.a Regulační prvky – varianta I.

A.2.2.2 VARIANTA II.

Varianta II navrhuje rozparcelování stavebních bloků na převážně minimální parcely o velikosti kolem 600 m², v západní části a v menších stavebních blocích jsou vymezeny větší parcely o velikosti mezi 700 a 800 m² na celkem 56 stavebních parcel. Spodní části svahu Mohyly je ponechána jako veřejná městská zeleň.

V následující tabulce jsou uvedeny všechny pozemky určené k výstavbě RD s regulativy prostorového uspořádání:

Stavební blok	číslo parcely	výměra (m ²)	KZP	KZ	Stavební blok	číslo parcely	výměra (m ²)	KZP	KZ	
S.1	1	581	0,3	0,55	S.7	29	608	0,3	0,55	
	2	601	0,3	0,55		30	674	0,3	0,55	
	3	787	0,25	0,6		31	676	0,3	0,55	
	4	738	0,25	0,6		32	614	0,3	0,55	
	5	739	0,25	0,6		S.8	33	601	0,3	0,55
	6	761	0,25	0,6			34	602	0,3	0,55
S.2	7	747	0,25	0,6	35		600	0,3	0,55	
	8	627	0,3	0,55	36		638	0,3	0,55	
	9	625	0,3	0,55	37		650	0,3	0,55	
S.3	10	689	0,3	0,55	38		663	0,3	0,55	
	11	615	0,3	0,55	39		642	0,3	0,55	
	12	604	0,3	0,55	40		654	0,3	0,55	
S.4	13	704	0,25	0,6	41		665	0,3	0,55	
	14	726	0,25	0,6	42		663	0,3	0,55	
	15	753	0,25	0,6	43	667	0,3	0,55		
S.5	VP	1981	-	-	S.9	44	886	0,25	0,65	
S.6	16	602	0,3	0,55		45	857	0,25	0,65	
	17	602	0,3	0,55		46	859	0,25	0,65	
	18	600	0,3	0,55		47	839	0,25	0,65	
	19	627	0,3	0,55		48	788	0,25	0,6	
	20	603	0,3	0,55		49	840	0,25	0,65	
	21	600	0,3	0,55		50	786	0,25	0,6	
S.7	22	600	0,3	0,55		51	780	0,25	0,6	
	23	618	0,3	0,55		52	766	0,25	0,6	
	24	600	0,3	0,55		53	738	0,25	0,6	
	25	600	0,3	0,55	54	681	0,3	0,55		
	26	612	0,3	0,55	55	808	0,25	0,65		
	27	638	0,3	0,55	56	815	0,25	0,65		
	28	648	0,3	0,55						

Tabulka 4: Výčet pozemků určených k výstavbě RD – varianta II

Vymezení pozemků je patrné z výkresu grafické části územní studie, zejména z B.III.b Regulační prvky – varianta II.

A.2.2.3 VARIANTA III.

Varianta III navrhuje rozparcelování stavebních bloků parcely o minimální velikosti (kolem 600 m²) ve vnitřní části území, v západních stavebních blocích velikost parcel postupně narůstá až na velikost kolem 1000 m² v bloku S.9, který na volnou krajinu (tím dochází k postupnému rozředění zástavby). Ve spodní části svahu Mohyly je vymezen

pozemek sloužící jako rezerva pro budoucí občanskou vybavenost (např. mateřskou školu, domov seniorů, komunitní centrum apod.).

V následující tabulce jsou uvedeny všechny pozemky určené k výstavbě RD s regulativy prostorového uspořádání:

Stavební blok	číslo parcely	výměra (m ²)	KZP	KZ	Stavební blok	číslo parcely	výměra (m ²)	KZP	KZ	
S.1	1	1181	0,2	0,7	S.7	24	648	0,3	0,55	
	2	787	0,25	0,6		25	608	0,3	0,55	
	3	738	0,25	0,6		26	674	0,3	0,55	
	4	739	0,25	0,6		27	676	0,3	0,55	
	5	761	0,25	0,6		28	614	0,3	0,55	
S.2	6	993	0,25	0,65	S.8	29	734	0,25	0,6	
	7	1007	0,2	0,7		30	737	0,25	0,6	
S.3	8	1025	0,2	0,7		31	795	0,25	0,6	
	9	925	0,25	0,65		32	794	0,25	0,6	
S.4	10	1092	0,2	0,7		33	807	0,25	0,6	
	11	1091	0,2	0,7		34	754	0,25	0,6	
S.5	OV	1981	0,2	0,7		35	793	0,25	0,6	
S.6	12	602	0,3	0,55		36	802	0,25	0,65	
	13	602	0,3	0,55		37	798	0,25	0,6	
	14	600	0,3	0,55		S.9	38	1078	0,2	0,7
	15	627	0,3	0,55			39	1117	0,2	0,7
	16	603	0,3	0,55	40		1072	0,2	0,7	
	17	600	0,3	0,55	41		1120	0,2	0,7	
S.7	18	600	0,3	0,55	42		1052	0,2	0,7	
	19	618	0,3	0,55	43		945	0,25	0,65	
	20	600	0,3	0,55	44		1021	0,2	0,7	
	21	600	0,3	0,55	45		1000	0,2	0,7	
	22	612	0,3	0,55	46		1003	0,2	0,7	
	23	638	0,3	0,55	47		1033	0,2	0,7	

Tabulka 5: Výčet pozemků určených k výstavbě RD – varianta III

Vymezení pozemků je patrné z výkresu grafické části územní studie, zejména z B.III.c Regulační prvky – varianta III.

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

Cílem zpracování ÚS je prověření lokality – jejího budoucího uspořádání – jako zastavitelné plochy, pro kterou je zpracování ÚS **podmínkou pro rozhodování v území**.

ÚS definuje jednotlivé regulační prvky prostorové uspořádání území (dělení území na veřejná prostranství (nestavební bloky) a stavební bloky 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 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 stavebními a nestavebními bloky).

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, jednodolitosti 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.

1 » 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 budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu) a nezastavěnou částí pozemku. Budova k stavební čáře musí přiléhat 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. o 1,5 m.

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 ve vztahu k hranici stavebního pozemku. Stavba musí být umístěna na stavební čáře, kdekoliv v její linii. Čára může být překročena směrem ven nadzemní částí stavby směrem k uličnímu prostoru - římsou nebo přesahem střechy - max. 1,5 m za linii stavební čáry (měřeno k vnějšímu líci obvodové konstrukce).

2 » 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 ve vztahu k hranici stavebního pozemku. Stavba nemusí čáru dodržet, nesmí ji však překročit směrem ven.

Polohy regulačních čar jsou patrné z B.III. Hlavních výkresů grafické části územní studie.

A.3.2 ZÁSADY ARCHITEKTONICKÉHO A HMOTOVÉHO ŘEŠENÍ BUDOV

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

koeficient zastavění pozemku (KZP)

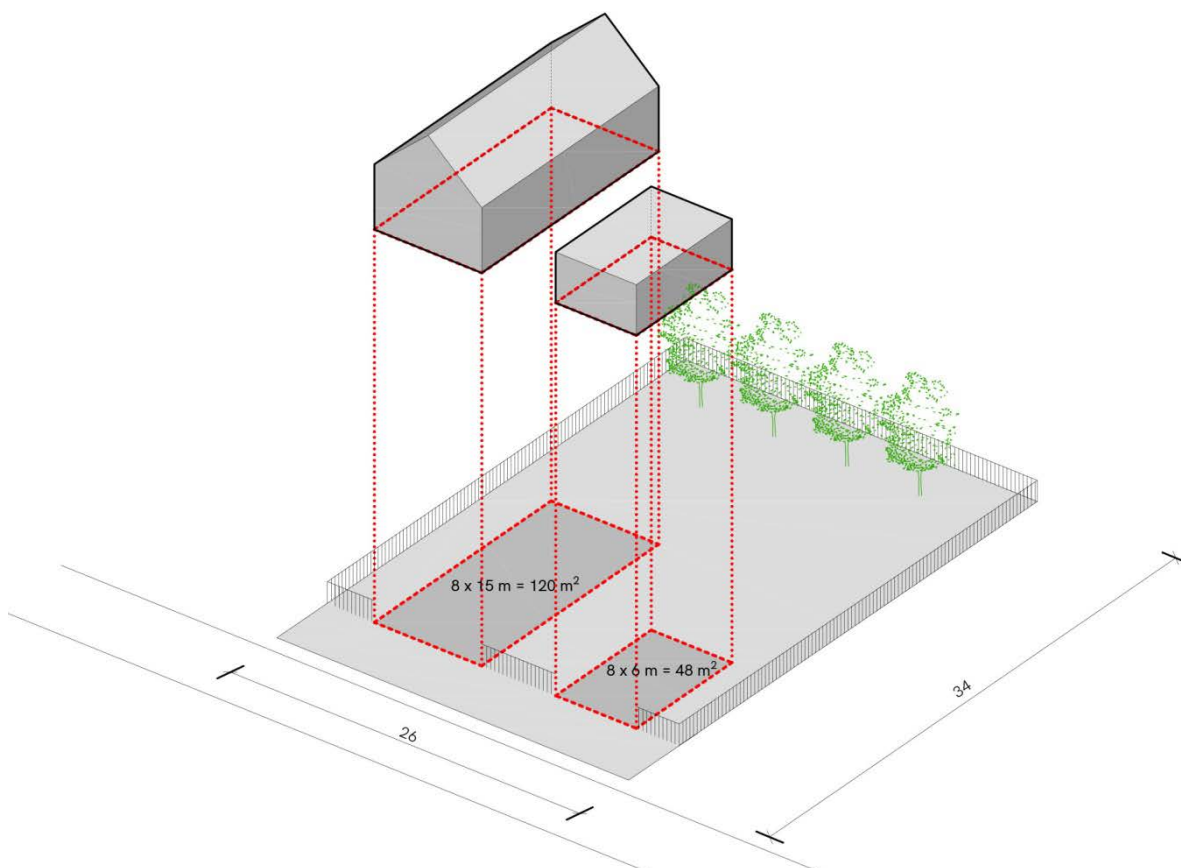
Zastavěná plocha objektu na každém jednotlivém pozemku musí odpovídat koeficientu zastavění pozemku [KZP], který je stanoven územní studií pro každý pozemek zvlášť. Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy

pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

zastavěná plocha

Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy 1.NP, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (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.

ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona



Obrázek 4: Koeficient zastavění pozemku (KZP)

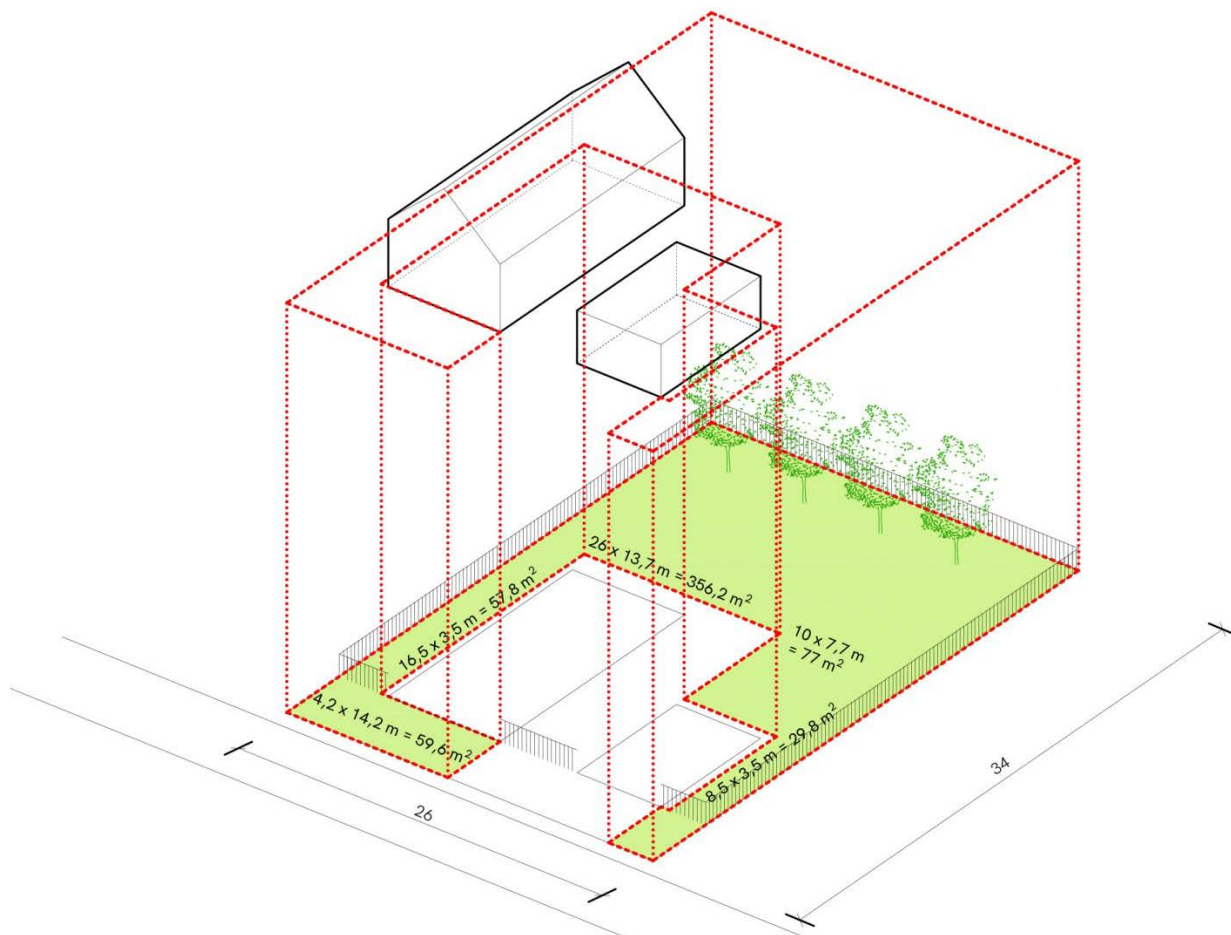
koeficient zeleně (KZ)

Minimální koeficient zeleně je stanoven individuálně pro každý pozemek. Koeficient určuje minimální podíl započítatelných 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.

Do koeficientu zeleně je možné započítat plochy zpevněné, které umožňují vsakování dešťových vod (např. dlažba se širokou spárou), jako 1/2 výměry zpevněné plochy umožňující vsak dešťových vod.

Cílem je zachycení co největšího množství srážkové vody a její zasáknutí přímo na soukromých pozemcích, zahradách (inspirace viz publikace Jak hospodařit s dešťovou vodou na soukromém pozemku, ISBN 978 80 87099 06-3, dostupné on-line).



Obrázek 5: Koeficient zeleně (KZ)

úroveň $\pm 0,000$ 1.NP

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

střeška, maximální povolená výška objektů

Objekty budou zastřešeny šikmou sedlovou nebo polovalbovou střechou s minimálním sklonem 30%, pultové nebo ploché střechy jsou přípustné pouze u vedlejších staveb, a garáží a přístřešků pro parkování.

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

Garáž / zastřešené parkovací stání

Garáž (zastřešené parkovací stání) je vhodné umístit v prostoru vymezeném stavební a regulační směrem, který navazuje na uliční prostor a kde je územní studií umožněn vjezd na pozemek. Směrem k sousednímu pozemku musí garáž respektovat regulační čáru – odstup od hranice sousedního pozemku.

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.

Garáže a přístřešky pro parkování jsou regulovány z důvodů urbanistického sjednocení polohy objektů vzhledem k uličnímu prostoru a důrazu na udržení charakteru lokality. 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. 0,5 m nad úroveň 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. 0,75 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

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

Pilíře skříňových rozvaděčů budou společně poštovní schránkou a prostorem na popelnici umístěny v jednom objemu navazujícím na vjezd na pozemek na hraně pozemku, jejich poloha je stanovena orientačně územní studií – může být upřesněna v navazujícím stupni PD.

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 objektu s poštovní schránkou a prostorem na popelnici je určeno možností připojení na technickou infrastrukturu a dále požadavkem na sdružování pilířů na rozhraní pozemků a sjednocení drobných objektů do jednoho s ohledem na charakter veřejného prostoru.

A.3.3 PODMÍNKY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ STAVEB

Řešené území územní studie je prověřováno jako budoucí rozvojová obytná plocha. S ohledem na důraz na ochranu charakteru dochované sídelní struktury navazující na hodnotný krajinný prostor – návrh prostorového uspořádání a řešení staveb (regulační prvky) jsou podmínky funkční využití navrženy obecněji.

- » **hlavní využití** – příměstské stavby pro bydlení;
- » **přípustné** – lokální veřejné stravování a další související služby, obchodní prodej (do 1000 m²), produkční a rekreační zahrady, víceúčelová a dětská hřiště, veřejná prostranství s veřejnou zelení, drobná občanská vybavenost (např. školství, kulturní zařízení, sociální zařízení);
- » **podmíněně přípustné** – vestavěné nerušící řemeslné provozovny pouze do 40% podlahové plochy objektu, ubytování pouze do kapacity 40 lůžek v 1 objektu a další stavby doplňkové za podmínky, že stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy;
- » **nepřípustné** – sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, stavby pro reklamu a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy a jakékoliv další provozy s negativním účinkem na své okolí (zhoršující životní prostředí nad míru přípustnou právními předpisy), čerpací stanice PHM, stavby pro rodinnou rekreaci jako novostavby a zařízení zvyšující nadměrně dopravní zátěž území.

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

A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

A.4.1.1 NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Základní komunikační kostru území tvoří vnitřní komunikace - dvě nově navržené větve hlavní okružní komunikace a vnitřní spojka.

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 sídla a morfologie terénu s ohledem na minimalizaci zemních prací při realizaci komunikací. Základní kostru uličního systému tvoří okružní větve obsluhující pozemky RD. Etapizaci výstavby umožňuje vnitřní spojka, která zároveň funguje jako náblížka

s ohledem na celkovou délku okružní větve (spojka slouží také jako prostorová rezerva pro přeložku nadzemního el. vedení).

Obytné území je celé navrženo ve zklidněném dopravním režimu – **zóny 30**. Vjezd do zóny bude zvýrazněn barevně a opatřen zpomalovacím retardérem. Součástí řešení dopravní infrastruktury jsou rovněž potřebné úpravy Moravské ulice (nové obruby a odvodnění) a veřejného osvětlení. Všechny uliční prostory jsou navrženy v jedné výškové úrovni. Základní šířka uličního prostoru okružní hlavní větve je minimálně 14 m, větve „spojky“ 10 m.

Hlavní větev má základní šířku jízdních pruhů 2 x 3 m. Vozovka je doplněna bočními zelenými pásy proměnlivé šířky. Na vjezd je navržen nájezdový práh, zóna 30 je vyznačena svislým dopravním značením.

Spojka má základní šířku jízdních pruhů 2 x 3 m, na které navazuje boční zelený pás a jednostranný chodník.

Křižovatky uvnitř lokality:

- » Uspořádání A
- » (a) dvoupruhová komunikace
- » Maximální povolená rychlost 30 km/h
- » Skupina vozidel 2
- » Délky rozhledových trojúhelníků jsou $X_b = 45$ m a $X_c = 35$ m

A.4.1.2 DOPRAVNÍ PŘIPOJENÍ LOKALITY

A.4.1.2.1 ROZHLEDOVÉ POMĚRY

Napojení lokality na silnici III/19844 je řešeno zejména dle ČSN 736102 a souvisejících norem jako úrovnňová křižovatka, dle článku 5.2.9.2.2 uspořádání A – křižovatka s předností v jízdě na hlavní pozemní komunikaci, s hlavní pozemní komunikací silnicí III/19844. Příčné uspořádání komunikace s předností v jízdě je (a) dvoupruhová komunikace. Dle tabulky 18 musí být splněny při napojení lokality rozhledy pro skupinu vozidel 3 (kloubový autobus, jízdní souprava). Maximální dovolená rychlost na komunikaci s předností v jízdě je uvažována 50 km/h (nutný posun začátku obce). Délky rozhledových trojúhelníků jsou $X_b = 100$ m a $X_c = 85$ m.

S ohledem na podrobnost vstupních podkladů použitých při zpracování územní studie (zejména výškopis) bude poloha napojení lokality na silnici III/19844 upřesněna v následných stupních dokumentace.

Napojení lokality na místní komunikaci Česká je řešeno obdobně:

- » Uspořádání A
- » (a) dvoupruhová komunikace
- » Maximální povolená rychlost 50 km/h
- » Skupina vozidel 2
- » Délky rozhledových trojúhelníků jsou $X_b = 80$ m a $X_c = 65$ m

A.4.1.2.2 KAPACITNÍ POSOUZENÍ PŘIPOJENÍ

Úroveň kvality dopravy		Střední doba zdržení v sekundách
Označení	Charakteristika doby zdržení	
A	Doba zdržení velmi malá	= 10
B	Zdržení ještě bez front	= 20
C	Ojedinelé krátké fronty	= 30
D	Stabilní stav s vysokými ztrátami	= 45
E	Nestabilní stav	> 45
F	Překročená kapacita	- ¹⁾

¹⁾ UKD na stupni F je dosaženo při hodnotě stupně vytižení $a_v > 1$

Tabulka 4 - Limitní hodnoty střední doby zdržení na vjezdu do neřízené křižovatky

Stupně úrovně kvality dopravy lze charakterizovat následujícím způsobem:

- Stupeň A:** Doba zdržení je velmi malá.
- Stupeň B:** Podřazený dopravní proud je ovlivněný. Doba zdržení je malá.
- Stupeň C:** Doba zdržení je citelná. Vznikají ojedinělé krátké fronty.
- Stupeň D:** Fronta vozidel vyvolává výrazné časové ztráty. Dopravní situace je ještě stabilní.
- Stupeň E:** Tvoří se fronta, která se při existujícím zatížení již nesnižuje. Charakteristická je citlivá závislost, kdy malé změny zatížení vyvolají prudký nárůst ztrát.
- Stupeň F:** Kapacita je překročena. Fronta vozidel narůstá bez ohledu na dobu čekání. Křižovatka je přetížena v delším časovém intervalu.

Kapacitní posouzení bylo zpracováno dle TP 188 „Posuzování kapacity neřízených křižovatek“. Kapacita křižovatky je dána tzv. úrovní kvality dopravy (UKD), kritériem je ztrátový čas vyjádřený střední dobou zdržení jednotlivých podřazených proudů. Dle ČSN 73 6102 projektování křižovatek na pozemních komunikacích musí být na místních komunikacích a silnicích III. třídy splněna alespoň UKD = E, v opačném případě, jakmile nev्यjde jediný křižovatkový pohyb, je křižovatka celkově kapacitně nevyhovující. Posouzení bylo zpracováno zvlášť pro dopolední a odpolední špičkovou hodinu.

Pro posouzení kapacity křižovatky podle TP 188 je nutné znát intenzitu dopravy špičkové hodiny. Ta je definována v TP 189 kapitole 4.3.2 následovně „Pokud jsou k dispozici údaje získané dopravním průzkumem v běžný pracovní den ve špičkovém období (viz kapitolu 6.2), pak se odhad intenzity dopravy špičkové hodiny určí jako maximální hodinová intenzita za dobu průzkumu...“.

Stávající doprava na silnici III/19844:

- » $I_{hod} = 227 \text{ voz/h}$ (dle sčítání dopravy z 17.5.2019)

Objem generované dopravy plánovaným záměrem:

- » Postup výpočtu je stanoven dle „Metody prognózy intenzit generované dopravy“ (EDIP s.r.o., 2013), jedná se o denní intenzity dopravy

$$I_{IAD} = U * K_{IAD} * K_{MHD} = 141 * 1,8 * 1,0 = 254 \text{ voz/den}$$

I_{IAD} intenzita individuální automobilové dopravy (voz/den)

U počet obyvatel (47 parcel á 3 lidé na parcelu)

K_{IAD} koeficient intenzity individuální automobilové dopravy na jednotku ukazatele U
= 1,8 (individuální obytná zástavba, satelity), viz tabulka 8.3 metodiky

K_{MHD} koeficient vlivu kvality obsluhy MHD na intenzitu IAD
= 1,0 (individuální obytná zástavba, satelity), viz tabulka 8.3 metodiky

Stanovení špičkové hodinové intenzity dopravy, ta je stanovena na $k_{d,h} = 10 \%$ z denních intenzit v běžný pracovní den (dle TP 189, kategorie komunikace M – místní komunikace)

$$I_{hod} = I_{IAD} * k_{d,h} = 254 * 0,1 = 26 \text{ voz/hod}$$

Pro každý dopravní proud byla zahleděna skladba vozidel:

Typ křižovatky	Jízdní kola	Motocykly	Osobní vozidla ^{a)}	Nákladní vozidla, autobusy ^{b)}	Nákladní soupravy, kloubové autobusy
Průsečné a stykové	0,5	0,8	1,0	1,5	2,0

a) Včetně nákladních vozidel do 3,5 t celkové hmotnosti.

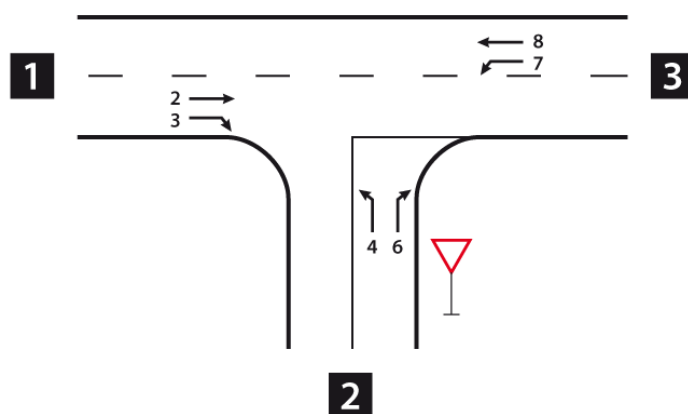
b) Nákladní vozidla nad 3,5 t celkové hmotnosti mimo nákladních souprav a autobusy mimo kloubové autobusy.

Schéma dopravních pohybů, na vedlejší komunikaci je uvažováno uspořádání P6 „Stůj, dej přednost v jízdě“:

1 - III/19844 od Halže

2 - z plánovaného záměru

3 - III/19844 od centra Tachova



Dopravní zatížení s přepočtem na jednotková vozidla:

Paprsek	Název komunikace	Proud (vjezd - výjezd)	I_{OA} [voz/h]	$I_{NA} + I_A$ [voz/h]	$I_{NS} + I_{AK}$ [voz/h]	I_M [voz/h]	I_C [cykl/h]	I [voz/h]	I [pvoz/h]	ΣI_V [pvoz/h]
1	III/19844 od Halže	1 (1-4)	-	-	-	-	-	-	-	240
		2 (1-3)	217	5	5			227	235	
		3 (1-2)	1	1	1			3	5	
2	Zóna	4 (2-1)	26	1	1			28	30	35
		5 (2-4)	-	-	-	-	-	-	-	
		6 (2-3)	1	1	1			3	5	
3	III/19844 od Tachova	7 (3-2)	26	1	1			28	30	265
		8 (3-1)	217	5	5			227	235	
		9 (3-4)	-	-	-	-	-	-	-	
4		10 (4-3)								
		11 (4-2)								
		12 (4-1)								
Součet intenzity všech vjezdů do křižovatky										540

Výsledné kapacitní posouzení křižovatky napojení lokality na silnici III/19844:

Paprsek	Název komunikace	Proud	I [pvoz/h]	C [pvoz/h]	Rez [pvoz/h]	a_v [-]	t_w [s]	UKD [-]	$L_{95\%}$ [m]	$t_{w,lim}$ [s]	$t_w \leq t_{w,lim}$ Rez > 0
1	III/19844 od Halže	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1+2+3, 1+2, 1+3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Zóna	4	30	481	451	0,06	8	A	1	-	ANO
		5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		6	5	812	807	0,01	4	A	0	-	ANO
		4+6	35	511	476	0,07	8	A	1	-	ANO
3	III/19844 od Tachova	7	30	1132	1102	0,03	3	A	0	-	ANO
		7+8	265	1687	1422	0,16	3	A	3	-	ANO
4		10									
		11									
		12									
		10+11+12, 10+11, 10+12, 11+12									

Střední doba zdržení t_w je maximálně 8s (dopravní proud 4 a 6 z nově připojované lokality), což odpovídá UKD = A. Kapacita úrovně neřízené křižovatky tedy vyhovuje i bez odbočovacích pruhů. Výsledek potvrzuje že dle TP 188 „Posouzení kapacity neřízených úrovnových křižovatek“ je maximální orientační hodinová kapacita neřízených křižovatek cca 1500 – 2000 voz/hod (v závislosti na počtu jízdních nebo řadících pruhů a na intenzitách jednotlivých dopravních proudů), v tomto případě je součet všech vjezdů do křižovatky 540 voz/h.

Jižní napojení rozvojové lokality na místní komunikaci Česká, která je řádově méně zatížená, tedy musí kapacitně také vyhovovat.

A.4.1.2.3 STAVEBNÍ ÚPRAVY KOMUNIKACÍ

1 » Úprava příčného profilu silnice III/19844 na normové parametry

Úprava příčného profilu silnice III/19844 na normové parametry není předmětem územní studie.

Návrh předpokládá úpravu komunikace III/19844 v parametrech:

- » 2x 3,0 m jízdní pruh
- » 2x 0,25 m vodící proužek
- » 2x 2,5 m oboustranný chodník (0,5 m bezpečnostní odstup od vozovky)

2 » Vjezdová brána související s plánovaným posunutím začátku obce

S ohledem na plánovaný východní obchvat města Tachova (záměr patrný z ÚP) se nabízí posun začátku obce jižně od plánovaného křížení obchvatu silnice II/199 se silnicí III/19844. Tato poloha by respektovala již v současné době zastavěnou část. Součástí přechodu z extravilánu do intravilánu města jsou vhodné takové stavební úpravy „vjezdové brány“, aby byla zřejmá změna dopravního režimu (např. Zúžení jízdního pásu mezi zvýšenou obrubou, střední dělicí ostrůvek atd.)

V případě posunu začátku obce již před plánovanou dostavbou obchvatu silnicí II/199 se nabízí lokalita severně od stykové křižovatky silnicí III/19920 a III/19844, a to na obou komunikacích. Jak na silnici III/19920, tak i na III/19844 jsou umístěny autobusové zastávky a čtené sjezdy, snížením maximální povolené rychlosti dojde ke zvýšení bezpečnosti.

Stavební úpravy vjezdové brány na silnici III/19920 jsou pravděpodobně zbytečné, vzhledem k plánovanému zaslepení této komunikace. Naopak stavební úpravy vjezdové brány na silnici III/19844 je vhodné realizovat nezávisle na výstavbě přeložky silnice II/199, ale tak, aby brána vyhovovala budoucímu záměru a nemuselo dojít k její přestavbě.

3 » Řešení stávajících dopravně závadných míst

Není předmětem územní studie.

4 » Úprava ulice Česká

Není předmětem územní studie.

A.4.1.3 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ UVNITŘ LOKALITY

kategorizace komunikace

Dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací se jedná o funkční skupinu C – obslužná místní komunikace, s dopravními i stavebními opatřeními dle TP 218 Navrhování zón 30. Hlavní dopravní prostor je tvořen volnou šířkou pozemní komunikace minimálně 5,5 m s 0,5 m bezpečnostním odstupem z každé strany. Přidružený prostor tvoří pásy zeleně a chodníků pro pěší, šíře chodníku musí být minimálně 1,5 m plus bezpečnostní odstupy. Podélný sklon komunikace je 0,5 – 8,33 %, základní příčný sklon je 2,5 % pro vozovku a 2,0 % pro chodníky.

řešení parkování

Odstavná stání pro jednotlivé parcely určené pro bydlení budou řešena v rámci vlastního pozemku. Veřejná parkovací stání (návštěvní) jsou vypočtena dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Studie navrhuje parcelaci lokality v rozmezí 47 – 50 stavebních pozemků.

Počet parcel je 56 á 3 lidé na parcelu, celkový předpokládaný počet obyvatel 158

$N = Po * ka * kp = (168/20) * 1,5 * 1 = \text{min. } 13$ parkovacích stání ve veřejném prostoru

Po základní počet parkovacích stání podle článku 14.1.6

Obytné okrsky = 20 obyvatel na 1 parkovací stání

Ka součinitel vlivu stupně automobilizace = 1,5 (počet obyvatel Tachova dle ČSÚ 12699, počet vozidel dle Ministerstva dopravy 7893)

Kp součinitel redukce počtu stání (tabulka 30) = 1,0

» Dopravní připojení jednotlivých stavebních pozemků (staveb):

Všechny stavební pozemky (stavby) jsou přístupné z navržených místních a účelových komunikací, polohy vjezdů jsou určeny územní studií. Navržené stromy a keře nesmí zasahovat do rozhledových polí křižovatek a sjezdů.

» Bezbariérové užívání území:

V návrhu komunikací jsou zohledněny požadavky vyhlášky 398/2006 Sb. O technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Vjezdy na jednotlivé pozemky umožňují parkování návštěvníků, zároveň splňují požadavky na bezbariérové užívání. Jedná se o kolmá stání v úsecích vjezdů na jednotlivé pozemky. Komunikace (pro pěší) vyhovují požadavkům vyhlášky, zejména s ohledem na navrhované šířky, vyhovující příčné i podélné sklony.

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V části technické infrastruktury je řešeno zejména obslužení vymezených zastavitelných ploch jednotlivými systémy technické infrastruktury, řešení odtoku srážkových vod a přeložky stávajících sítí vyvolané navrhovaným urbanistickým řešením.

Výkres technické infrastruktury zobrazuje stávající i nově navrhované rozvody technické infrastruktury a následující přeložky inženýrských sítí:

- » Vodovodního přivaděče LT DN 250, vedoucího přes plochy navrhované k zástavbě v jihovýchodní části území. Je navržena přeložka vodovodního řadu v délce 192 m.
- » Nadzemního elektrického vedení VN 22 kV procházejícího přes řešené území dvěma větvemi ke stávajícím trafostanicím. v lokalitě Vyšehrad včetně přemístění stávající sloupové trafostanice. Je navržena přeložka vedení formou kabelových tras VN.

A.4.2.1 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Splašková kanalizace bude s ohledem na konfiguraci terénu realizována jako tlaková. Splaškové vody budou odváděny nově navrženou kanalizační sítí do stávající veřejné kanalizace města Tachova. Napojovacím bodem splaškové kanalizace je stávající kanalizační šachta v ulici Moravské. V rámci jednotlivých stavebních pozemků budou realizovány domovní čerpací šachty, které budou čerpat splaškové odpadní vody do navrhovaného řadu tlakové

kanalizace vedoucího v rámci nové obslužné komunikace. Splaškové tlakové řady budou vedeny v uličních profilech v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení tak, aby umožňovaly napojení všech budoucích objektů na kanalizační síť. Před napojením na stávající kanalizaci bude realizována ukliďovací šachta a poslední krátký úsek do zaústěný stávající šachty bude realizován gravitačně.

A.4.2.2 DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Srážkové vody budou přednostně zasakovány v místě spadu.

Na soukromých parcelách budou realizována opatření na zadržení srážkových vod a jejich postupné využití v rámci pozemku. V lokalitě navrhované zástavby není přítomen recipient pro odvádění srážkových vod z území. Odvádění srážkových vod z veřejných prostranství bude řešeno jejich vsakováním. Pro vsakování srážkových vod byl uzpůsoben příčný profil komunikací s podélnými zelenými pásy tvořícími vsakovací průlehy, do nichž budou srážkové vody z komunikace sváděny. Podrobněji je problematika nakládání se srážkovými vodami řešena v kapitole Modrozelená infrastruktura.

A.4.2.3 ROZVODY VODY

Přes řešené území procházejí dva stávající vodovodní řady. Stávající řad horního tlakového pásma zasahuje dořešeného území ve východní části pouze okrajově a je návrhem respektován. Upravena bude pouze stávající armaturní šachta. Přes jihovýchodní část území prochází stávající vodovodní přívaděč LT DN 250, který bude přeložen v délce cca 280 m tak, aby nová trasa vedla mimo pozemky navrhované k zástavbě a nekřížila parkovou úpravu v ploše u mohyly.

Zastavitelné plochy jsou navrženy k zásobování pitnou vodou novým vodovodním okruhem vedoucím v navrhované obslužné komunikaci s napojením na stávající vodovodní řad u příjezdu do zóny od Moravské ulice.

Vodovodní řady budou vedeny v uličních profilech v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení tak, aby umožňovaly napojení všech budoucích odběratelů na pitnou vodu.

Zásobování požární vodou bude řešeno v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území s výjimkou jednotlivých koncových úseků navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

A.4.2.4 ROZVODY SILNOPROUDU, TRAFOSTANICE

Přes řešené území prochází stávající nadzemní trasa VN 22 kV, která se v území větví na dvě větve, z nichž jedna napájí trafostanici u křižovatky ulic Moravské a Větrné, druhá trafostanici v bloku mezi ulicemi Tovární a Školní. Nadzemní vedení bude v území přeloženo do kabelové trasy VN 22 kV vedoucí v chodníku podél nově navrhovaných obslužných komunikací.

Stávající sloupová trafostanice v Moravské ulici bude v rámci přeložky nadzemního vedení VN zrušena a bude nahrazena novou kabelovou trafostanicí TSN1 umístěnou na druhé straně Moravské ulice. Z nové trafostanice bude provedeno přepojení kabelů NN. V rámci přeložky nadzemních vedení do kabelové trasy bude na kabelové trase připojena nová trafostanice TSN2, která bude sloužit k zásobování navrhované zástavby elektrickou energií. Z trafostanice budou napojeny kabelové rozvody NN, které budou vedeny v uličních profilech v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a budou smyčkově napojovat přípojkové skříně jednotlivých odběratelů. Na rohu pozemku v místě bývalého odbočení nadzemního vedení je navrženo umístění rozpojovací skříně NN.

V rámci přeložek nadzemních vedení doporučujeme prodloužit novou kabelovou trasu za hranicí řešeného území až k místu stávající DTS umístěné u p.č. 2004/1.

A.4.2.5 ROZVODY PLYNU

Přes řešené území prochází diagonálně stávající trasa STL plynovodu. Tato trasa je návrhem respektována. Ze stávajícího řadu budou napojeny navrhované STL plynovody vedoucí v navrhovaných obslužných komunikacích. Plynovodní řady budou vedeny v uličních profilech v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a dle dalších oborových norem (např. ČSN EN12007-1 až 4 Zásobování plynem - Plynovody s nejvyšším provozním tlakem do 16 barů, TP G702 01 Plynovody a přípojky z polyetylenu) a metodických pokynů provozovatele tak, aby umožňovaly napojení všech budoucích odběratelů na zemní plyn. Jednotliví odběratelé budou ze STL řadu připojeni prostřednictvím plynovodních přípojek. Přípojky budou ukončeny v typizovaných skříních na hranici pozemku odběratele, ve skříních bude umístěn regulátor tlaku, plynoměr a HUP.

A.4.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů v obci (koncepte vychází z Obecně závazné vyhlášky č.2/2015 o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce).

Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na vlastním pozemku producenta odpadu. Bude zajištěna dostatečná kapacita a dostupnost sběrného místa vyříděných složek komunálního odpadu. Územní studie vymezuje plochu pro kontejnery TO. Sběrná místa (3) (pro 4 kontejnery) jsou vymezena podél okružní obslužné komunikace. 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 konkrétní požadavky na vybudování nové občanské vybavenosti. Ve variantě 1 a 3 je na hraně svahu Mohyly vymezen pozemek sloužící jako rezerva pro občanskou vybavenost.

A.4.4 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA - HOSPODAŘENÍ S VODOU

Téma zadržování dešťové vody v místě jejího spadu je velmi aktuálním tématem, a to hlavně v době, kdy množství zpevněných ploch ve městě tuto problematiku neřeší a dešťová voda je odváděna kanalizačním systémem daleko od místa, kde skutečně spadla. Voda není jednoduchým médiem, nabízí množství způsobů využití. Stěžejním úkolem je tvorba vazeb. Voda ovlivňuje náš pocit pohody v prostředí, ovlivňuje vlhkost, teplotu, čistotu ovzduší a klima. Voda může být použita k čištění, ochlazení nebo ohřívání venkovního vzduchu a k regulaci jeho vlhkosti. Proto je územní studií navržen systém otevřených zasakovacích příkopů – drobných poldrů, které budou dešťovou vodu lokálně čistit a zasakovat do půdního horizontu a přebytečnou odvádět do suchých poldrů navržených v lineárním parčíku zahrádkářské kolonie.

Nově navržené prvky MZI jsou situovány do všech uličních prostranství v řešeném území. Budou mít podobu nových vegetačních prvků (alejové stromy, trvalkové záhony, dešťové záhony, průlehy) ve vazbě na kapacitní upravené profily prokořenitelných či retenčních prostorů pod zpevněnými povrchy, s použitím propustných povrchů a systémové infrastruktury. Každý jednotlivý prostor bude v projekční fázi zohledňovat principy požadavků na řešení MZI s kapacitou retence optimálně 30-ti letého deště. Konkrétní prvky MZI budou řešeny v detailní projekční přípravě daného prostoru.

V nově budovaných stavebních blocích je požadováno zohlednit principy požadavků na řešení MZI s kapacitou retence optimálně 30-ti letého deště. Konkrétní prvky MZI budou řešeny v detailní projekční přípravě.

A.4.5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území je potenciálně významná rozvojová lokalita Tachova. Obytné sídlo je charakteristické zástavbou citlivě zasazenou do okolního krajinného prostředí. V lokalitě se nenachází žádný objekt spadající pod památkovou péči nebo ochranu. V těsné blízkosti se nachází památník Mohyla obětí pochodu smrti.

Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severním okraji sídla a pohledově a prostorově doplňuje krajinný prostor mezi Mohyloou a zahrádkářskou kolonií. Vzhledem k tomu je věnována zvláštní pozornost dodržování prvků regulace a architektonické kvalitě navrhovaných staveb (orientace štítů vůči uličnímu prostranství) 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 památníku Mohyla a registrovaný VKP.

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 stanovením maximální hustoty zástavby, vymezením plochy pro veřejnou parkovou zeleň a dále vymezením zelených ploch v rámci veřejných uličních prostor a opatřeními modro-zelené infrastruktury. V uličních prostorech je navržena nová vzrostlá zeleň ve formě solitérních stromů.

A.5 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.

Textová část A územní studie má 26 stran formátu A4, grafická část obsahuje 22 výkresů formátu A2 a A3.

B GRAFICKÁ ČÁST

B.I.	Širší vztahy		1:5000	
B.II.	Výkres problémů		1:2000	
B.III.	Hlavní výkres			
	B.III.a.	Regulační prvky - varianta I.	1:1000	
	B.III.b.	Regulační prvky - varianta II.	1:1000	
	B.III.c.	Regulační prvky - varianta III.	1:1000	
	B.III.d.	Ilustrace možného zastavění	1:1000	
B.IV.	Veřejná infrastruktura			
	B.IV.a.	Doprava		
		B.IV.a.1	Doprava	1:1000
		B.IV.a.2	Podélný a příčný profil	1:1000
	B.IV.b.	Technická infrastruktura	1:1000	
	B.IV.c.	Modro - zelená infrastruktura		
		B.IV.c.1	Modro - zelená infrastruktura (MZI)	1:1000
		B.IV.c.2	Reference - Zelený pás	
		B.IV.c.3	Reference - Povrchy	
	B.IV.d.	Vzorové příčné řezy	1:100	
		B.IV.d.1	Moravská	1:100
		B.IV.d.2	Vzorový příčný řez (úsek 1)	1:100
		B.IV.d.3	Vzorový příčný řez (úsek 2)	1:100
		B.IV.d.4	Vzorový příčný řez (úsek 3)	1:100
B.V.	Celkové bilance			
	B.V.a.	Celkové bilance - varianta I		
	B.V.b.	Celkové bilance - varianta II		
	B.V.c.	Celkové bilance - varianta III		
B.VI.	Vizualizace navrženého řešení			
	B.VI.a.	Nadhled od severozápadu		
	B.VI.b.	Nadhled od jihu		
	B.VI.c.	Uliční prostor		