

ÚZEMNÍ STUDIE

OLDŘICHOV

A. Textová část

Stupeň: Územní studie

Název: Obytná zóna Oldřichov

Obec: Tachov, sídlo Oldřichov

Městský úřad: MÚ Tachov
Hornická 1695, 347 01 Tachov

Pořizovatel: MÚ Tachov, odbor výstavby a územního plánování
Hornická 1695, 347 01 Tachov

Projektant: autorizovaný architekt
Ing.arch. Alexandra Kasková
projekční kancelář, Sokolovská 119/54
360 05 Karlovy Vary
IČ: 1669 8665
č. autorizace ČKA: 00767

Seznam spolupracovníků: Ing. M. Stránský - zásobování el. energií, ČKAIT
č. 03000588
Ing. J. Šinták - zásobování plynem, ČKAIT č. 0300286
Ing. Petra Neubauerová – vodní hospodářství, ČKAIT
0301020
Ing. Jiří Oboznenko - autorizovaný inženýr v oboru
dopravní stavby, ČKAIT č. 0301478
I. Jatiová – práce GIS

Datum: září 2016

OBSAH DOKUMENTACE

A. Textová část

Seznam příložených schémat:

- Schéma dopravního řešení obytné zóny Oldřichov
- Schéma řešení ploch veřejného prostranství – veřejné zeleně

B. Grafická část

v.č. A.1. Hodnoty a problémy v území	M 1:1 000
v.č. B.1. Hlavní výkres	M 1:1 000
v.č. B.2. Dopravní infrastruktura	M 1:1 000
v.č. B.3. Technická infrastruktura	M 1:1.000
v.č. B.4. Širší vztahy	M 1:2 500

A . TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH:

I. Základní část	5
1. Průvodní zpráva	5
II. Vymezení řešeného území:	6
III. Doplnující průzkumy a rozbor	7
1. Stávající využití území a zásady řešení	7
2. Limity využití řešeného území	8
3. Hodnoty území a podmínky pro jejich ochranu	9
4. Inženýrskogeologické a základové poměry.....	10
5. Radonové riziko	11
6. Problémy v území a zásady jejich řešení	11
IV. Koncepce rozvoje území	12
1. Urbanistická koncepce	12
2. Vymezení pozemků a podmínky pro jejich využití	12
2. a) Pozemky pro bydlení.....	13
2. b) Pozemky pro dopravní infrastrukturu	17
2. c) Pozemky pro veřejná prostranství:.....	17
2. d) Pozemky pro smíšené bydlení	19
V. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	20
1. Dopravní infrastruktura	20
2. Technická infrastruktura	22
3. Nakládání s odpady.....	28
4. Občanské vybavení	28
5. Veřejná prostranství	28
VI. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	29
VII. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	30
VIII. Civilní obrana a požární ochrana	30
IX. Stanovení pořadí změn v území (etapizace), podmiňující investice	30
X. Urbanistická ekonomie	31
XI. Vyhodnocení souladu se zadáním územní studie obytné zóny Oldřichov	32
XII. Projednání územní studie obytné zóny oldřichov a vyhodnocení vyjádření dotčených orgánů k územní studii	32

I. ZÁKLADNÍ ČÁST

1. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Město Tachov má platný Územní plán Tachov (ÚP) s nabytím účinnosti ode dne 5.5.2010. Řešené území touto územní studií obytné zóny Oldřichov je v ÚP označena jako:

* zastavitelná plocha bydlení:

O/Z-B3 - obytná zóna Oldřichov mezi severní frontou historické návsi a údolní nivou Mže - BI

* zastavěné území smíšeného bydlení venkovského – SV

Jak plocha O/Z-B3, tak i zastavěné území SV leží v k.ú. Oldřichov u Tachova.

ÚP stanovuje povinnost zpracovat pro plochu O/Z-B3 územní studii, která by prověřila a stanovila podmínky pro rozhodování v území.

Územní studie (ÚS) vychází z požadavku tohoto ÚP, který stanovuje požadavek zpracovat územní studii jako podmínku pro další rozhodování v území.

Územní studie je zpracována na základě objednávky č. 02/2015/OVÚP města Tachov.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující dokumentaci v tomto území. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

ÚS je zpracovaná v souladu s ÚP Tachov.

Hlavní cíle zpracování územní studie jsou:

- stanovit rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně maximální výškové hladiny zástavby
- vymezit a řešit veřejná prostranství
- řešit plochy pro park
- řešit veřejnou dopravní infrastrukturu
- řešit veřejnou technickou infrastrukturu včetně umístění shromažďovacího místa pro tříděný odpad
- řešit případné střety s limity využití území
- upřesnit podmínky prostorového uspořádání zástavby stanovené v ÚP

Pořizovatelem ÚS je MÚ Tachov, odbor výstavby a územního plánování.

Zadavatelem ÚS je město Tachov.

ÚS je zpracovaná digitálně na podkladu aktuální katastrální mapy poskytnuté KÚ PK, M 1:1 000, vrstevnice byly použity z ÚP Tachov. Výkres širších vztahů byl zpracován v M 1:2 500, rovněž na podkladě digitální katastrální mapy. Pro potřeby ÚS nebylo provedeno žádné zaměření území. Do ÚS jsou zapracovány předané aktuální ÚAPO a dále trasy jednotlivých zrealizovaných inženýrských sítí v sídle Oldřichov, které obdržel projektant od pořizovatele v průběhu zpracování ÚS. Skutečné trasy krajních vodičů VVN vedení 110kV, které procházejí napříč plochou O/Z-B3 od východu na západ, byly převzaty ze zaměření předaných dokumentací k rekonstrukci mlýna Naabbau v zastavěném území ploše SV v ZÚ a k plánovanému RD na p.p.č. 34. Umístění 2 sloupů vedení VVN vysokých 27,5 m v řešeném území bylo převzato z leteckých snímků.

Podkladem pro ÚS bylo:

- ÚP Tachov
- zadání územní studie obytné zóny Oldřichov

- digitální katastrální mapa ve formátu *.shp
- ÚAPO
- rozpracovaná dokumentace k rekonstrukci areálu mlýna Naabbau a plánované výstavbě 4 RD
- rozpracovaná dokumentace k plánovanému RD na p.p.č.169/5 a 34 v k.ú. Oldřichov u Tachova

V průběhu zpracování ÚS projektant spolupracoval s projektantem rekonstrukce mlýna i s majitelem p.p.č .169/5 a 34 v k.ú. Oldřichov u Tachova pro RD č. 43 a vyžádal si od oprávněného investora ČEZ a.s. podmínky výstavby v OP VVN 110kV.

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Řešené území dle zadání ÚS (zastavitelná plocha O/Z-B3 a zastavěné území SV) na severu Oldřichova bylo pro potřeby této ÚS upřesněno a to se souhlasem pořizovatele:

- Řešené území bylo z důvodu nezbytných dopravních vazeb rozšířeno:
 - na východní hranici plochy O/Z-B3 o stávající nezpevněnou komunikaci ke stávajícímu mlýnu
 - na jihu o prostor kolem stávající restaurace U kocoura uprostřed návesní zástavby Oldřichova
 - na jihu o stávající komunikaci u bytového domu,
 - na jihozápadě o část stávající komunikace u mlýna Naabbau
- Vlastní rozvojová plocha O/Z-B3 určená pro navrženou kobercovou zástavbu izolovaných RD v zahradách byla dále upřesněna:
 - na západním cípu řešeného území jsou nové pozemky pro RD navrženy i v ZÚ na části stávajícího zastavěného území s funkcí SV, a to dle požadavku majitele těchto pozemků a na základě předané rozpracované dokumentace. Umístění nových RD na funkční ploše smíšené obytné venkovského typu – SV je v souladu se stanovenými podmínkami pro využití plochy s rozdílným způsobem využití SV dle ÚP Tachov.
 - po konzultaci s pořizovatelem byly vybrané pozemky v ZÚ na jihozápadní hranici rozvojové plochy O/Z-B3 vypuštěny z vlastního navrženého urbanistického řešení – tyto soukromé pozemky majitelů sousedních nemovitostí jsou stabilizovány jako zastavěné území bydlení venkovské – BV, jsou vyčleněny v rámci řešeného území jako skupina pozemků i.č. 8 – BV a není na nich navrhována žádná nová výstavba. Pro tuto skupinu pozemků i.č.8 – BV není zároveň navržena žádná veřejná infrastruktura.

* Celková rozloha upřesněného řešeného území je: 7,5 ha (skupiny pozemků i.č. 1 – 27)

* Celková rozloha upřesněného řešeného území nezbytně potřebného pro navrženou kobercovou výstavbu izolovaných 47 RD v zahradách je: 6,94 ha (bez skupiny pozemků i.č.8, 9, 11)

Poznámka:

Samotný areál mlýna Naabbau, který bude dle rozpracované dokumentace rekonstruován na bytový dům se zázemím, je vyčleněn jako skupina pozemků i.č. 9 – SV a není tedy součástí kobercové zástavby 47 RD.

III. DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY:

Projektant provedl podrobný průzkum řešeného území – viz. v.č. A.1. Hodnoty a problémy v území, M 1:1 000

1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A ZÁSADY ŘEŠENÍ

a) ZASTAVITELNÁ PLOCHA O/Z-B3

➤ TŘI ČÁSTI ZASTAVITELNÉ PLOCHY O/Z-B3 LEŽÍ V ZÚ:

- * západní část – podél komunikace k bytovému domu, který stojí mimo hranice řešeného území, jsou oplocené zahrady na obecních pozemcích užívané k rodinné rekreaci, v oblouku komunikace je rovněž oplocený pozemek se šachtou jednotné gravitační kanalizace odvádějící odpadní vodu z bytového domu. Trasa této kanalizace nebyla ověřena a patrně vede i napříč oplocenými rekreačními zahradami. V průběhu zpracování ÚS bylo upřesněno toto řešení:
 - respektovat oplocený pozemek s kanalizační šachtou včetně možnosti přístupu z komunikace
 - oplocené rekreační zahrady zahrnout do pozemků pro RD
 - neověřenou trasu jednotné kanalizace respektovat i přes navržené pozemky pro nové RD
- * střední část – pozemky přiléhající k západnímu cípu historické zástavby návsi Oldřichova východně od bytového domu, dnes užívané jako oplocené dobře udržované zahrady. Většinu pozemků vlastní stejní majitelé, jako sousední RD. V průběhu zpracování ÚS bylo upřesněno toto řešení:
 - celou tuto střední lokalitu v ZÚ zahrnout do pozemků pro nové RD
- * východní část – částečně udržované zahrady u nových RD, částečně devastované, neudržované a sporadicky oplocené zahrady historické zástavby návsi se zbořeníštěm stodoly. K některým zahradám je v plotě samostatný vstup ze severu. V průběhu zpracování ÚS bylo upřesněno toto řešení :
 - celá tato východní lokalita v ZÚ nebude zařazena do pozemků pro nové RD, území bude řešeno jako stávající zastavěné území BV - bydlení venkovské a to ve vazbě na související zástavbu návsi Oldřichova v ÚP Tachov.

➤ ČÁST ZASTAVITELNÉ PLOCHY O/Z-B3 MIMO ZÚ:

Naprostá většina tohoto území je využívána jako extenzivně obhospodařovaný trvalý travní porost. Pouze okrajově v kontaktu s hranicí ZÚ na jihu řešeného území jsou nevýznamné plochy užívané jako zahrady a to zejména u sousedícího bytového domu. Nelesní porosty na území nejsou téměř žádné a představují pouze několik skupin keřů na okrajích plochy. Přes území je vyježděná cesta od bytového domu k východnímu mlýnu sledující vedení VVN 110kV a napříč jsou vyšlapány úzké cesty a to jak k jižním zahradám, tak i severním směrem k Brtnému potoce. Na západním cípu území v oblouku komunikace byly na pozemkách firmy Naabbau zahájeny hrubé terénní úpravy.

Zastavitelná plocha O/Z-B3 je dnes přístupna z východu z komunikace k východnímu mlýnu a ze západu z komunikace k bytovému domu a k mlýnu Naabbau.

V průběhu zpracování ÚS bylo upřesněno toto řešení:

- celá tato plocha mimo ZÚ bude využita pro kobercovou výstavbu nových RD
- bude zohledněn návrh nového RD p. Dlouhého na p.p.č. 169/5 a 34 (RD č.43)
- bude respektováno vedení VVN 110kV včetně 2 sloupů, hranice plotů byla zvolena min. 5 m od vnějšího vodiče 110kV
- stavební čára RD byla zvolena min. 12 m od krajního vodiče 110kV

- pozemky firmy Naabbau mimo ZÚ u jejich mlýna budou řešeny pro nové RD pouze v rozsahu zastavitelné plochy O/Z-B3 dle ÚP Tachov
- hlavní dopravní napojení plochy bude novou komunikací kolem hospody U Macoura na návsi Oldřichova ve střední části plochy, další vjezd do plochy bude východní komunikací k východnímu mlýnu

b) ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SV

Většinu tohoto území představuje oplocený areál mlýna Naabbau se zázemím dalších hospodářských budov, který bude rekonstruován na bytový dům. V jihozápadním cípu území SV v ZÚ je dnes nezastavěný pozemek majitele mlýna Naabbau a část stávající přístupové komunikace k bytovému domu. V průběhu zpracování ÚS bylo upřesněno toto řešení:

- pozemek f. Naabbau v ZÚ u jejich mlýna bude navržen k výstavbě pro RD jako součást obytné zóny Oldřichov
- mlýn Naabbau bude napojen na nové komunikace obytné zóny Oldřichov, stávající místní komunikace podél Mže bude zaslepena a nebude propojena s komunikačním systémem obytné zóny

2. LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území představuje jak zastavitelnou plochu bydlení O/Z-B3 dle ÚP, tak i stávající areál mlýna firmy Naabbau na západním okraji plochy O/Z-B3. Jižní hranicí řešeného území probíhá hranice ZÚ vymezena k 15.9.20019 v ÚP Tachov.

Zastavitelná plocha O/Z-B3 byla v ÚP vymezena tak, aby respektovala limity využití území platné v době zpracování ÚP pro ochranu přírodních hodnot území. Do této plochy O/Z-B3 nezasahuje záplavové území ani systém ÚSES. Záplavové území Q₁₀₀ řeky Mže zasahuje do části areálu mlýna Naabbau. Území zvláštní povodně pod vodním dílem Lučina jako nový limit využití území zasahuje nejen celý areál tohoto mlýna, ale i západní cíp rozvojové plochy O/Z-B3. Na jižní okraj plochy O/Z-B3 zasahuje území s archeologickými nálezy pro ochranu kulturních hodnot. Celé území města Tachov leží v OP vodního zdroje III. stupně Milíkov. Částečně do areálu mlýna Naabbau zasahuje územní rezerva pro lokalitu vhodnou pro akumulaci povrchových vod Kočov I.

Do řešeného území dále zasahují tyto limity využití území technické a dopravní infrastruktury:

- ochranná pásma neveřejného vnitrostátního letiště Tachov – OP s výškovým omezením, OP s omezením staveb VN a VVN vedení
- OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR
- napříč územím od východu na západ prochází vedení VVN 110kV s OP = 12 m od krajního vodiče, celkem 31 m
- okrajově do severovýchodního cípu u východního mlýna zasahuje trasa VTL plynovodu, BP = 20 m a veřejný vodovod, OP = 1,5 m
- neověřená trasa splaškové kanalizace včetně šachty v oploceném pozemku pro stávající bytový dům za jihozápadní hranicí řešeného území

Pro využití řešeného území je naprosto limitující venkovní vedení VVN 110kV se dvěma sloupy v. 27,5 m, samotné vodiče jsou vedeny ve výšce 14,5 m.

3. HODNOTY ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH OCHRANU

➤ Přírodní hodnoty:

V řešeném území prakticky nelze najít žádnou přírodní hodnotu. Nevyskytuje se zde žádné chráněné přírodní území, není zde navržen žádný prvek ÚSES. U východního mlýna mimo řešené území se nachází jako solitér statný strom. V jeho sousedství na okraji řešeného území je svah porostlý kompaktní skupinou keřů. Ostatní mimolesní porosty v území mají charakter náletů. Přírodní hodnotou území je blízkost údolní nivy Brtného potoka jako potenciálního území pro každodenní nepobytovou rekreaci obyvatel obytné zóny i celého Oldřichova. Celé řešené území leží v OP III. stupně vodního zdroje Milíkov, jehož podmínky budou respektovány.

➤ Civilizační hodnoty:

Řešené území těsně zasahuje do zastavěného území Oldřichova a navazuje na hranici ZÚ. Jedinými stavbami v řešeném území jsou:

- areál mlýna Naabbau na západě, který bude rekonstruován na bytový dům s cca 9 – 10 byty,
- zchátralá stodola na jihu území, st.p.č. -22, která byla spolu s vybranými pozemky vyňata z území určeného pro navrženou kobercovou zástavbu RD v zahradách.

Obytná zóna Oldřichov představuje výstavbu „na zelené louce“ bez stávající dopravní i technické infrastruktury, kterou by bylo možno plně využít pro plánovanou výstavbu RD. Podélně přes území vede venkovní vedení VVN 110kV, do severovýchodního cípu území zasahuje okrajově VTL plynovod a veřejný vodovod. Na východním okraji území vede úzká nezpevněná komunikace k východnímu mlýnu. Na západním okraji území je okolo mlýna Naabbau vedena zpevněná komunikace k bytovému domu. Jako civilizační hodnotu lze označit stávající hospodu U Macoura těsně při jižní hranici řešeného území a rovněž velký rozsah obecních pozemků v řešeném území. Hospoda jako jediné občanské vybavení v této historické části Oldřichova okolo návsi se může stát centrem komunitního života sídla. Navíc na hospodu navazuje navržená rozsáhlá plocha zeleně (22 – 0,16 ha), která není zatížena ochrannými pásmy inženýrských sítí a lze jí jako jedinou vybavit hřištěm, doplnit mimolesní zelení a mobiliářem. Dominantou v území jsou 2 sloupy nadzemního vedení VVN 110kV v. 27,5 m a bytový panelový dům se 3 NP při jižním okraji území. Pro zachování civilizačních hodnot bude řešeno:

- plně bude respektováno vedení 110kV, do jeho OP (celkem 31 m) budou zasahovat pouze komunikace, parkoviště, chodníky, veřejná zeleň, podzemní inženýrské sítě včetně ČSOV (5 m od krajního vodiče), veřejného osvětlení (snížené stožáry veřejného osvětlení na 3 m) a části stavebních pozemků s plotem vysokým max. 2 m a vzdáleným min. 5 m od krajního vodiče bez jakékoliv ostatní nadzemní výstavby. Veškeré RD budou situovány mimo OP vedení 110kV (12 m od krajního vodiče),
- plně bude respektována trasa VTL plynovodu u východního mlýna,
- na veřejný vodovod u východního mlýna bude obytná zóna propojena,
- šachta jednotné kanalizace bytového domu bude respektována, neověřená trasa této kanalizace bude zaměřena v další navazující dokumentaci a případně bude přeložena,
- úzká místní komunikace k východnímu mlýnu bude využita pouze k příjezdu do obytné zóny při zachování dopravní obslužnosti mlýna,
- bytový dům a mlýn Naabbau budou dopravně napojeny na nový systém komunikací obytné zóny bez napojení na stávající komunikaci v Oldřichově podél řeky Mže, tato stávající komunikace bude u posledního stávajícího RD v ulici na st.p.č. -137/1 zasklepena.

➤ Kulturní hodnoty:

V řešeném území se nenachází žádná nemovitá kulturní památka, žádná vesnická památková zóna. Do jižního okraje zasahuje hranice archeologického naleziště, které je v Oldřichově

vymezeno v centrální části sídla kolem návsi. Na přilehlé návsi v Oldřichově lze najít několik historických stavení se zázemím stodol v zadních dvorních částech pozemků. Historickou stavbou je rovněž mlýn Naabbau a další mlýn při východním okraji řešeného území. Mezi původní historické stavby v kontraktu s řešeným územím patří i hospoda U kocoura. Stávající zástavba celého Oldřichova s výjimkou bytového domu a mlýna Naabbau si zachovává jednotnou výškovou hladinu 1NP + P se šikmými střechami. Od výškové hladiny zástavby a jejího hmotového řešení by se měla odvíjet navržená zástavba RD v území. Pro zachování kulturních hodnot území bude řešeno:

- navržená výstavba v obytné zóně Oldřichov bude představovat okrajovou zástavbu s uplatněním dálkových pohledů od severu na sídlo,
- navržená výšková hladina obytné zóny bude navazovat na okolní zástavbu, nebude vytvářet nové výškové dominanty,
- zástavba obytné zóny bude řešena tak, aby v kontaktu s nezastavěnou kulturní krajinou byly zahrady,
- maximální podlažnost jednotlivých RD bude stanovena ve vazbě na terén řešeného území:
 - RD s 2 NP + P: pouze část RD v západní části území severně podél vedení VVN a 2 RD u bytového domu
 - RD s 2 NP: pouze část RD v západní části území severně podél vedení VVN a RD ve východní části území jižně podél vedení VVN
 - RD s 1 NP + P: RD v západní části území jižně od vedení VVN kromě 2 RD u bytových domů a RD ve východní části území v kontaktu se stávající zástavbou
- navržená zástavba ve vazbě na hmotové řešení stávající zástavby v těsném sousedství hodnotné historické zástavby návsi Oldřichova bude sledovat zejména jednoduché delší hmoty domů s minimem arkýřů vždy zastřešené sedlovou střechou,
- území je okrajově dotčeno územím s archeologickými nálezy (okrajově: RD č. 43, 47, 40, 39, 25, 24, 17, 15, 12, 14, celé: RD č. 18, 19, 20), ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s prokázaným výskytem archeologického dědictví při realizaci každého projektu v tomto území, který předpokládá zemní práce, je nutno postupovat ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve znění § 22 a 23 památkového zákona včetně posouzení zemních prací organizací oprávněnou k provádění archeologického výzkumu v daném regionu.

4. INŽENÝRSKOGEOLOGICKÉ A ZÁKLADOVÉ POMĚRY

Podrobné posouzení geologických podmínek (stavebně geologický průzkum) v území nebylo provedeno.

Řešené území leží v nadmořské výšce 474 - 484 m n.m. na úzkém pahorku ze tří stran ohraničeném vodním tokem. Výškový rozdíl 8 m ovlivňuje možnost gravitačního odvedení odpadních vod i způsob převedení přívalových vod z řešeného území.

V řešeném území nejsou evidovány žádné lokality sesuvů ani poddolovaná území.

Je nutno provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum daného území, který stanoví hodnoty geomechanických vlastností hornin v území, hydrogeologické vlastnosti a stanoví zásady a podmínky pro zakládání staveb.

Základová konstrukce jednotlivých RD musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem. Budování suterénů u rodinných domů je podmíněně přípustné za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné.

5. RADONOVÉ RIZIKO

Pro řešené lokality nebyl zpracován radonový průzkum.

Dle map radonového indexu převažuje na většině území vysoké radonové riziko, okrajově na severu území je oblast středního radonového rizika.

U nově budovaných RD je nutno počítat s opatřeními omezující a snižující koncentraci radonu v uzavřených prostorách a místnostech, protiradonovou izolaci je doporučeno dimenzovat dle platných právních předpisů.

6. PROBLÉMY V ÚZEMÍ A ZÁSADY JEJICH ŘEŠENÍ

➤ Konfigurace terénu:

Řešené území představuje pahorek úzký cca 130 m a dlouhý cca 600 m, sevřený mezi údolními nivami Brtného potoka a řeky Mže ze tří stran. Hřeben území je na kótě 484 m n.m., okraje území o 8 m níž. Tento terén přináší značné problémy s odkanalizováním některých navržených RD (č. 26 – 32), které budou muset být vybaveny domovní čerpací stanicí a odkanalizovány tlakovou kanalizací. Z téhož důvodu bude podstatná východní část obytné zóny napojena na stávající kanalizaci v Oldřichově výtlačným řadem kanalizace z jedné navržené centrální ČSOV u východního mlýna.

➤ Dopravní napojení plochy:

Místní komunikaci ze západu kolem mlýna Naabbau k bytovému domu nelze pro obytnou zónu využít – komunikace je podél řeky Mže úzká a její napojení na silnici III/1999 na návsi Oldřichova představuje dopravní závalu. Místní komunikaci na východním okraji řešeného území k východnímu mlýnu lze využít omezeně pouze pro vjezd, neboť je příliš úzká zejména v místě jejího napojení na silnici III/1999 na návsi, kde je mezi obrubníky pouze 4,5 m, zároveň nelze zajistit rozhledové poměry pro vjezd.

Nový navržený komunikační systém obytné zóny s obslužnou komunikací kolem hospody U Macoura musí napojit zároveň stávající bytový dům při jižní hranici zóny i mlýn Naabbau a to bez využití komunikace podél řeky Mže.

➤ Venkovní vedení VVN 110kV:

Podélně přes celé území obytné zóny ve směru východ – západ vede vedení VVN 110kV, OP 12 m od krajního vodiče. Na trase jsou v řešeném území navíc umístěny 2 sloupy tohoto vedení. Využití území pro výstavbu i pro výsadbu zeleně je tedy v pásu š. 31 m výrazně omezeno. Řešení obytné zóny nepředpokládá přeložení tohoto vedení. V tomto OP = celkem 31 m nebudou umístovány žádné RD ani garáže nebo jejich části.

➤ Trasa VTL plynovodu:

Okrajově zasahuje do území u východního mlýna trasa VTL plynovodu, BP = 20 m od vnější hrany potrubí. Toto bezpečnostní pásmo bude respektováno. Navržená trasa dešťové kanalizace z východní části území bude tento plynovod křížit.

➤ Neověřená trasa jednotné kanalizace bytového domu včetně její šachty:

Bytový dům při jižním okraji řešeného území je odkanalizován jednotnou kanalizací, která vede západním směrem přes část řešeného území. U stávající komunikace k bytovému domu se trasa láme a vede do řeky Mže. Šachta kanalizace je umístěna v oploceném pozemku. Tato koncepce odkanalizování bytového domu bude zachována s tím, že nad neověřenou trasou kanalizace budou navrženy stavební pozemky pro nové RD. Vyřešení tohoto problému bude až v následné projektové dokumentaci po zaměření skutečné trasy kanalizace.

IV. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území sleduje zásady trvale udržitelného prostředí při vyváženém rozvoji všech tří pilířů udržitelného rozvoje území. Urbanistická koncepce je ovlivněna především těmito podmínkami:

- polohou řešeného území ve struktuře města
- přírodními podmínkami – úzký dlouhý pahorek
- současným stavem dopravní a technické infrastruktury v navazujícím území
- závaznými regulačními podmínkami stanovenými v ÚP Tachov

Urbanistickou koncepcí rozvoje území zcela zásadně ovlivňuje vedení VVN 110kV se 2 sloupy a jeho OP v celkové šířce 31 m. V tomto pásu jsou řešeny komunikace, chodníky, parkoviště, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích, inženýrské sítě včetně ČSOV u východního mlýna a ve vzdálenosti 5 m od krajních vodičů jsou umístěny ploty jednotlivých RD. V tomto OP nebudou umístěny žádné RD. Důsledkem tohoto řešení jsou značné rozlohy veřejných prostranství s veřejnou zelení v OP vedení s výrazně omezenou možností výstavby i výsadby mimolesní zeleně. Hlavní dopravní napojení plochy je navrženo páteří místní obslužnou komunikací, která se napojuje na silnici III/1999 stykovou křižovatkou u hospody U Macoura a na západním konci je zakončena parkovištěm pro 20 stání.

Na tuto obslužnou komunikaci jsou napojeny v západní části řešeného území krátké zaslepené zklidněné komunikace, které jsou vždy oboustranně zastavěné. Jedna tato zklidněná komunikace napojuje i stávající bytový dům ze severu, další pak vede k mlýnu Naabbau.

Východní část řešeného území je dopravně obslužena systémem zklidněných komunikací, z nichž nejdelší se napojuje severně nad hospodou průsečnou křižovatkou na navrženou obslužnou komunikaci a končí na východním okraji řešeného území v trase stávající komunikace z návsi k východnímu mlýnu. Komunikace ve směru východ – západ jsou zvlněné, neboť se vyhýbají se značným odstupem oběma sloupům venkovního vedení VVN 110kV.

Tento komunikační systém a plochy veřejné zeleně zejména v OP vedení vymezují 7 skupin pozemků pro jednotlivé RD v celkovém počtu 47 RD. Struktura zástavby izolovaných RD v zahradách je navržena jako kobercová sledující stanovenou stavební čáru a stavební hranici.

2. VYMEZENÍ POZEMKŮ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ

Stávající uspořádání parcel v řešeném území dle katastru nemovitostí nebylo možno při parcelaci využít. Naprosto určujícím prvkem v území bylo vedení VVN 110kV se sloupy a od toho se odvíjející dopravní řešení. Přesto jsou respektovány záměry p. Dlouhého na výstavbu 1 RD (č. 43) a firmy Naabbau na výstavbu 4 menších RD (č. 1 – 4) vedle jejich mlýna dle poskytnutých rozpracovaných dokumentací. Oplocený areál mlýna Naabbau je pouze napojen na navržený systém dopravní i technické infrastruktury obytné zóny Oldřichov.

V řešeném území jsou vymezeny funkční plochy jako skupiny pozemků, které jsou očíslovány a bilancovány. Jsou navrženy tyto skupiny pozemků s identifikačním číslem (i.č.):

- i.č. 1 – 7: pozemky pro bydlení individuální městského a příměstského typu (BI) – 47 stavebních pozemků pro RD
- i.č. 8: pozemky stávajícího bydlení individuálního venkovského typu (BV) – zahrady sousedních RD, zde není navržena nová parcelace
- i. č. 9 - stávající pozemky smíšené obytné venkovského typu (SV), oplocený areál mlýna firmy Naabbau

- i.č. 10 - pozemky silniční dopravy (DS) pro parkoviště
- i.č. 11 - pozemky stávající technické infrastruktury pro šachtu jednotné kanalizace bytového domu
- i.č. 12 - 18 - pozemky veřejných prostranství s veřejnou komunikací včetně parkoviště u hospody (PVk)
- i.č. 19 - 27 - pozemky veřejného prostranství s veřejnou zelení (PVz)

2. a) POZEMKY PRO BYDLENÍ

Studie navrhuje 7 skupin pozemků i.č. 1 - 7 pro izolované RD v zahradách o celkové rozloze 4,137 ha pro 47 nových RD, průměrná velikost 1 pozemku pro RD je 880,2 m². Nejmenší stavební parcely pro RD jsou ve skupině pozemků i.č. 1 pro firmu Naabbau, kde parcelace byla převzata z předané dokumentace při zohlednění dopravní koncepce obytné zóny a rozsahu pouze zastavitelné plochy O/Z-B3 dle ÚP Tachov (nikoliv v rozsahu pozemků dle DKM). Pro všechny stavební pozemky č. 1 – 47 jsou navrženy tyto základní funkční a prostorové regulační podmínky dle ÚP Tachov:

*** Bydlení individuální městského a příměstského typu - B1**

A. Hlavní využití

1. - bydlení rodinných domech
2. - pozemky související dopravní infrastruktury
3. - pozemky související technické infrastruktury
4. - veřejná prostranství s veřejnou zelení
5. - dětská vybavená hřiště

B. Přípustné využití

1. - rodinné domy městského a příměstského charakteru do 2 NP s podkrovím
2. - nízkopodlažní bytové domy do 2 NP s podkrovím se zázemím obytné zeleně
3. - řadové rodinné domy do 2 NP s podkrovím bez předzahrádky s vybavením v 1. NP na hlavních ulicích sídel
4. - izolované domy a dvojdomy do 2 NP s podkrovím v zahradách
5. - veřejné stravování a ostatní služby pro obsluhu tohoto území
6. - pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1.000m²
7. - samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě
8. - víceúčelová hřiště

C. Podmínečně přípustné využití

1. - ubytování pouze do kapacity 40 lůžek v 1 objektu
2. - vestavěné nerušící řemeslné provozovny pouze do 40% podlahové plochy objektu
3. - objekty k individuální rekreaci pouze jako změna užívání dřívějších zemědělských usedlostí a rodinných domů
4. - samostatně stojící řadové garáže do 15 kusů včetně manipulační plochy

D. Nepřípustné využití

1. - jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí nad míru přípustnou právními předpisy

2. - čerpací stanice PHM
3. - stavby pro rodinnou rekreaci jako novostavby
4. - čerpací stanice pohonných hmot
5. - zařízení zvyšující nadměrně dopravní zátěž území

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. - koeficient míry využití území KZP = 60
2. - maximální podlažnost 2 NP + podkroví

➤ **Další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jednotlivých RD**

* Stavební čáry, hranice

- stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení
- ze strany očekávaného vjezdu na stavební pozemek je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 6m od plotu (resp. od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení od veřejného prostranství)
- pokud do vybraných stavebních pozemků oboustranně podél vedení VVN 110kV zasahuje jeho OP (12 m od krajního vodiče) více než 6 m, bude stavební čára posunuta a bude sledovat toto OP vedení 110kV, jedná se o RD:
 - skupina pozemků č. 1: RD č. 4
 - skupina pozemků č. 2: RD č. 5, 6
 - skupina pozemků č. 4: RD č. 21, 22, 23
 - skupina pozemků č. 5: RD č. 26 - 34
 - skupina pozemků č. 6: RD č. 35 - 38
 - skupina pozemků č. 7: RD č. 42
- do OP venkovního vedení VVN110kv nebude zasahovat žádný nový RD ani garáž
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře, odskočení části hlavního objektu nebo garáže musí být rovnoběžné se stavební čárou
- stavební hranice pro rodinné domy je rovnoběžná s hranicí stavební parcely ve vzdálenosti 3,5 m
- stavební čára a stavební hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže
- ostatní stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, nejedná-li se o garáž, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku

* Výška zástavby:

- úroveň ± 0 : výškové osazení 1. NP navržených RD, jejichž zahrady bezprostředně sousedí s navrženou komunikací (nikoliv se sjezdem) bude max. 0,3 m nad výškou osy přilehlé komunikace, toto se nevztahuje na RD č. 26 – 34, č. 22, č. 35 – 38, 43, 44, které jsou od komunikace posunuty mimo OP 110kV.
- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi je navržena z přilehlých veřejných prostranství
- každý rodinný dům bude mít garáž (případně otevřené stání) pro minimálně jedno auto,
- výstavba obytné zóny Oldřichov bude respektovat zejména OP letiště Tachov s výškovým omezením staveb

- maximální upřesněná podlažnost:
 - o pro skupinu pozemků i.č.1, 3, 4, pro RD č. 5 – 8 ve skupině pozemků i.č. 2, pro RD č. 39 – 41 ve skupině pozemků i.č. 6, pro RD č. 46, 47 a jižní část 43 je stanoveno: 1 NP + podkroví, výška hřebene střechy 8,5 m nad terénem,
 - o pro RD č. 26 – 29 ve skupině pozemků i.č.5, pro RD č. 35 – 38 ve skupině pozemků i.č. 6 a pro RD č. 42, 44, 45 a severní část 43 ve skupině pozemků i.č. 7 je stanoveno: 2 NP, výška hřebene střechy 10,5 m nad terénem,
 - o pro RD č. 9 a 10 ve skupině pozemků i.č.2, pro RD č. 30 – 34 ve skupině pozemků i.č.5 je stanoveno: 2 NP + podkroví, výška hřebene střechy 11,5 m nad terénem.

* Architektonické řešení:

- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz Oldřichova v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na příměstskou zástavbu sídla,
- základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé střechy,
- hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány zejména rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého bude řešen vjezd na pozemek, připouští se rovněž i kolmá orientace hřebene šikmých střech nad hlavní hmotou objektů k přilehlému veřejnému prostranství určenému pro vjezd na pozemek

* Intenzita využití pozemků:

- koeficient zastavěné (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku – 60 % dle ÚP

* Uliční prostor je vymezen:

- hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a pozemků pro veřejnou zeleň
- oplocení stavebních pozemků pro RD bude zasahovat do OP vedení 110kV max. do vzdálenosti 5 m od krajního vodiče, výška oplocení v OP vedení 110kV bude max. 2 m, oplocení v OP bude provedeno z nevodivého materiálu

PŘEHLED VYMEZENÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO BYDLENÍ					
id. číslo skupina	využití pozemků	číslo stavebního pozemku	plocha pozemku v m ²	max zastavitelná plocha v m ²	Max. výška RD
1	bydlení - BI	1	624,8	374,8	1 NP + P
		2	601,4	360,8	
		3	658,8	395,2	
		4	755,1	453,0	
2	bydlení - BI	5	605,9	363,5	1 NP + P
		6	599,5	359,7	
		7	708,5	425,1	
		8	627,5	376,5	
		9	1078,9	647,3	2 NP + P
		10	949,5	569,7	

ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY ODŘICHOV

3	bydlení - BI	11	685,7	411,4	1 NP + P
		12	720,9	432,5	
		13	674,7	404,8	
		14	770,2	462,1	
4	bydlení - BI	15	901,1	540,6	1 NP + P
		16	738,7	442,6	
		17	755,0	453,0	
		18	856,6	513,9	
		19	855,9	513,5	
		20	674,6	404,7	
		21	903,1	541,8	
		22	815,3	489,1	
		23	775,2	465,1	
		24	998,1	598,8	
		25	1029,6	617,7	
5	bydlení - BI	26	1004,0	602,4	2 NP
		27	995,0	597,0	
		28	997,9	598,2	
		29	1001,6	600,9	
		30	1005,1	603,0	2 NP + P
		31	991,3	594,7	
		32	954,6	572,7	
		33	906,8	544,0	
6	bydlení - BI	34	915,2	549,1	2 NP
		35	1047,1	628,2	
		36	978,5	587,1	
		37	960,1	576,0	
		38	917,5	550,5	
		39	844,7	506,8	
		40	1042,0	625,2	
7	bydlení - BI	41	1009,7	605,8	2 NP
		42	790,0	474,0	
		43	2331,6	1398,9	
		44	943,3	565,9	
		45	789,8	473,8	
		46	789,8	473,8	
		47	789,8	473,8	

PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY				
id. číslo skupina	využití pozemků	počet domů	plocha pozemku v m ²	poznámka
1	bydlení - BI	4	2640,1	
2	bydlení - BI	6	4569,8	

3	bydlení - BI	4	2851,5	
4	bydlení - BI	11	9303,2	
5	bydlení - BI	9	8771,5	
6	bydlení - BI	7	6799,6	
7	bydlení - BI	6	6434,3	
8	bydlení - BV			stávající plocha
9	smíšené bydlení - SV			stávající plocha
celkem		47	41370,0	

2. b) POZEMKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Studie navrhuje jako skupinu pozemků silniční dopravy i.č.10 o rozloze 0,053 ha samostatné parkoviště na západním cípu řešeného území s kapacitou 20 stání pro osobní automobily. Toto parkoviště je navrženo zejména dle požadavku firmy Naabbau. Dle poskytnuté dokumentace bylo navrženo cca 12 stání pro osobní auta u RD č. 1 – 4 podél komunikací, což je nereálné. Plocha navrženo parkoviště je v OP vedení 110kV. Dopravně je parkoviště napojeno z páteřní obslužné komunikace.

PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY				
id. číslo skupina	využití pozemků	počet domů	plocha pozemku v m ²	poznámka
10	doprava silniční - DS		530,5	parkoviště - 20 stání
celkem			530,5	

2. c) POZEMKY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ:

2. c) 1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKAČNÍ KORIDORY A SHROMAŽĎOVACÍ PLOCHY

Studie navrhuje celkem 7 skupin pozemků pro veřejné prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy, i.č. 12 – 18 o celkové rozloze 1,7325 ha. Skupina pozemků i.č. 12 je vymezena pro místní obslužnou komunikaci s jednostranným chodníkem, základní šířka tohoto prostranství je min. 14 m. Ostatní skupiny pozemků i.č. 13 – 18 jsou vymezeny pro zklidněné komunikace bez chodníku, šířka tohoto prostranství je min. 10 m. K některým stavebním pozemkům nepřiléhá těsně místní komunikace, a proto jsou pro vybrané RD navrženy individuální sjezdy, které jsou však bilančně součástí skupin pozemků veřejné zeleně, respektive veřejného prostranství s veřejnou zelení. Součástí skupiny pozemků i.č. 12 je i parkoviště u hospody U Macoura pro 8 stání osobních automobilů.

PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY				
id. číslo skupina	využití pozemků	počet domů	plocha pozemku v m ²	poznámka
12	veřejná prostranství: komunikace - PVk		7828,4	obslužná komunikace - parkoviště

13	veřejná prostranství: komunikace - PVk		1504,4	zklidněná komunikace
14	veřejná prostranství: komunikace - PVk		1156,3	zklidněná komunikace
15	veřejná prostranství: komunikace - PVk		1147,1	zklidněná komunikace
16	veřejná prostranství: komunikace - PVk		262,6	zklidněná komunikace
17	veřejná prostranství: komunikace - PVk		106,2	zklidněná komunikace
18	veřejná prostranství: komunikace - PVk		5320,3	zklidněná komunikace
celkem			17325,3	

2. c) 2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ

Vzhledem k rozsáhlému OP venkovního vedení VVN 110kV v celkové šířce 31 m s výrazně omezenou možností výstavby navrhuje ÚS značné plochy veřejné zeleně na skupinách pozemku i.č. 19 – 27 v celkovém rozsahu 1,0212 ha. Skupiny pozemků i.č. 19, 20, 25, 27 a částečně i 23, 24, 26 leží v OP venkovního vedení 110kV, kam nelze umisťovat vzrostlé stromy. V tomto OP budou na plochách veřejné zeleně pouze vysázeny nízké keře do výšky max. 1,5 – 2 m a to zejména ve větších skupinách uprostřed pozemků i.č. 19 a 25 a to min. 5 m od krajního vodiče VVN, zároveň při respektování tras navržených inženýrských sítí. Nelze očekávat, že tyto skupiny pozemků veřejné zeleně v přímém kontaktu s nadzemním vedením 110kV poskytnou obyvatelům obytné zóny možnost nepobytové rekreace a psychické pohody. A tak jedinými skupinami pozemků veřejné zeleně s možností výsadby stromů a bezpečného umístění hřiště včetně mobiliáře jsou pozemky i.č. 22 o rozloze 0,16 ha, mimo OP vedení 110kV. V návrhu obytné zóny je tato lokalita od komunikace oddělena pásem stromů, od stavebních parcel rodinných domů ji dělí živý plot. Je tak vytvořeno uzavřené území, v jehož centru je situováno dětské hřiště s tradičním mobiliářem. Prostor je doplněn o drobný trvalkový záhon, který nese především estetickou funkci. Dětské hřiště je zpřístupněno pomocí cesty pro pěší, která se napojuje na chodníky doprovázející místní komunikaci. Potenciál využití prostoru zvyšuje zpevněná plocha, která odpovídá rozměrům volejbalového hřiště. Možností jak ji využít je však mnohem více. Prostor je vybaven lavičkami, předpokládá se umístění odpadkového koše.

Pozemky i.č. 22 přímo navazují na areál hospody U Macoura. Součástí těchto pozemků je i sběrné místo pro třídění odpadu. Součástí vybraných skupin pozemků s veřejnou zelení v OP elektrického vedení jsou jednotlivé sjezdy k navrženým RD.

PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY				
id. číslo skupina	využití pozemků	počet domů	plocha pozemku v m ²	poznámka
19	veřejná prostranství: zeleň - PVz		2186,3	veřejná zeleň včetně sjezdů k RD č. 27 - 32

20	veřejná prostranství: zeleň - PVz		417,1	veřejná zeleň včetně sjezdů k RD č. 22
21	veřejná prostranství: zeleň - PVz		183,0	veřejná zeleň
22	veřejná prostranství: zeleň - PVz		1611,7	veřejná zeleň včetně víceúčelového hřiště
23	veřejná prostranství: zeleň - PVz		1741,5	veřejná zeleň
24	veřejná prostranství: zeleň - PVz		112,3	veřejná zeleň
25	veřejná prostranství: zeleň - PVz		1532,4	veřejná zeleň včetně sjezdů k RD č. 35 - 38
26	veřejná prostranství: zeleň - PVz		1229,4	veřejná zeleň
27	veřejná prostranství: zeleň - PVz		1198,3	veřejná zeleň včetně sjezdů k RD č. 43 - 44
celkem			10212,0	

* *Podrobné schéma řešení skupiny pozemků veřejného prostranství – veřejné zeleně (i.č.22 – PVz) je vloženo na konec textové zprávy.*

2. d) POZEMKY PRO SMÍŠENÉ BYDLENÍ

Stávající oplocený areál mlýna Naabbau je ve studii územně stabilizován jako skupina pozemků i.č.9 smíšená obytná venkovského typu SV. Pro tuto skupinu pozemků jsou navrženy tyto základní funkční a prostorové regulační podmínky dle ÚP Tachov:

*** Smíšené obytné venkovského typu - SV**

A. Hlavní využití

1. - bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech a v příměstských oblastech s hospodářským zázemím, obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti
2. - pozemky související dopravní infrastruktury
3. - pozemky související technické infrastruktury
4. - veřejná prostranství s veřejnou zelení i s komunikačními koridory

B. Přípustné využití

1. - řemeslné provozy rodinného charakteru s bydlením
2. - bydlení ve spojení s podstatně nerušícím zařízením drobné výroby a služeb
3. - zařízení pro zásobování řemeslných provozů obyvatel
4. - zemědělská a lesnická zařízení včetně k nim náležejících bytů
5. - rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně záhumenkového hospodářství

6. - nízkopodlažní bytové domy
7. - rodinné domy se zázemím okrasných a rekreačně pobytových zahrad
8. - nerušící zařízení drobné výroby
9. - zařízení místní správy a církve
10. - kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení
11. - areály a provozy výrobních a nevýrobních služeb

C. Podmínečně přípustné využití

1. - pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1.000 m²
2. - objekty ubytování do 80 lůžek
3. - nerušící zařízení dopravy a lehké výroby
4. - čerpací stanice pohonných hmot pouze v případě, že nezvýší výrazně dopravní zátěž území
5. - plochy označené V/Z-S3 a V/Z-S4 určené pro smíšené bydlení jsou účely podmíněně využitelné, a to za předpokladu splnění povinností stanovených v příloze č. 4 ustanovení bodu 8, písm. f) v části C vyhl.č. 503/206 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení

D. Nepřípustné využití

1. - provozy těžké výroby a skladů, areály FVE
2. - zábavní střediska
3. - stavby pro rodinnou rekreaci

Dle poskytnuté rozpracované dokumentace bude budovat mlýna přestavěna na 9 – 10 bytů. Toto řešení je v souladu s ÚP Tachov.

V. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Komunikace a zpevněné plochy

Obecně

Řešené území je náročné pro trasování komunikací, zejména z důvodu nepříznivé morfologie terénu. Komunikace byly navrženy mimo jiné s ohledem na minimalizaci podélných spádů. Přesto musely být v některých úsecích navrženy vysoké, limitní, spády nivelety. Přes celé území je ve východo-západním směru vedeno vedení velmi vysokého napětí 110kV a celý návrh je tímto výrazně limitován. Rovněž je potřeba zdůraznit, že studie byla provedena do podkladů s malou přesností bez jakéhokoliv zaměření území. Celkové výškové a směrové řešení bude prověřeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Návrh řešení

Hlavní obslužná komunikace (větev A) je napojena na ulici Oldřichovská u zastávky Tachov, Oldřichov, točna. Napojení je provedeno v místě stavební proluky u místní hospody a vyžádá si demolici a přesun přístřešku zastávky. Křižovatka bude v režimu „stůj, dej přednost v jízdě“. Šířka uličního prostoru je minimálně 14m, šířka komunikace je navržena 6,5m, oblouky budou s přechodnicemi a s normovým rozšířením. Podél komunikace vlevo je do staničení cca km 0,47 navržen chodník šířky minimálně 1,75m. Na pravé straně pak parkovací zálivy tak, byly splněny

zejména podmínky ČEZu o výstavbě v ochranném pásmu vedení VVN. V místech napojení dalších komunikačních větví jsou navrženy zpomalovací prvky, jejich stavební uspořádání není řešeno v této studii. V dalších stupních přípravy stavby bude zvaženo provedení zklidnění komunikace jako zóny „TEMPO 30“. Od staničení cca km 0,47 bude komunikace v režimu obytné zóny (větev 8). Maximální podélný spád nepřekročí 5,5%, u sjezdu k mlýnu Naabbau (větev 8) je navržen podélný spád až 11,2%. V tomto místě není možno navrhnout lepší řešení, komunikace je vedena ve trase stávající cesty a podélný spád je v tomto místě vylepšen.

Vedlejší obslužná komunikace (větev B) se na větev A napojuje ve staničení cca km 0,15 průsečnou křižovatkou. Šířka uličního prostoru je minimálně 10m, šířka komunikace je navržena 6,5m, oblouky budou s přechodnicemi a s normovým rozšířením. Komunikace je ve studii navržena jako obytná zóna, v dalším stupni bude režim komunikace znovu zhodnocen (komunikace může být například v režimu „TEMPO 30“). Ve staničení km 0,00 – km 0,15 je komunikace vedena ve stávajícím stísněném uličním prostoru (v rozporu s vyhláškou) a je zde navržen jednosměrný provoz. Maximální podélný spád je navržen 8,7% (v místě stávající komunikace).

Větvě 1-7 budou v režimu obytné zóny. Šířka uličního prostoru je navržena 10m, šířka komunikace je navržena 6,5m. Na konci větve 5 je navrženo obratiště pro vozidla IZS a pro vozidla pro svoz odpadu. U ostatních větví vzhledem k malé délce obratiště navržena nejsou.

Obytná zóna

Všechny komunikace v režimu obytné zóny budou stavebně řešeny tak, aby splňovaly základní atributy návrhu obytné zóny dle platné legislativy, norem a technických podmínek, zejména:

- smíšený provoz
- jedna výšková úroveň
- usměrnění pohybu vozidel pomocí stavebních úprav
- vyznačení dopravními značkami
- stavební úprava vjezdu
- vyloučení zbytné dopravy
- nadřazenost pobytové funkce nad funkcí dopravy
- možnost her i v dopravním prostoru
- zeleň
- stání je dovoleno pouze na místech označených jako parkoviště

Řešení dopravy v klidu

Podél větve A jsou umístěna podélná a kolmá parkovací stání a ve staničení cca km 0,47 bude umístěno parkoviště pro cca 20 automobilů. Na komunikacích v režimu obytné zóny je parkování řešeno na vyhrazených místech na vozovce. Počítá se s parkováním na soukromých zahradách u rodinných domů. Obecně lze konstatovat, že návrh obsahuje velké množství volných ploch, ve kterých je možno realizovat parkovací stání. Výpočet nebyl proveden, ale je zřejmé, že požadavek na minimální počet odstavných a parkovacích míst bude bez problémů dodržen.

* *Podrobné schéma dopravního řešení obytné zóny Oldřichov je vloženo na konec textové zprávy.*

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

VODOVOD

Návrh

Budoucí stavební pozemky pro RD v zahradách budou zásoby ze stávajícího systému vodovodu, resp. rozšířením stávajících řadů, jejich prodloužením a realizací řadů nových. Při vedení tras bude respektován obvyklý požadavek provozovatele, aby bylo vodovodní potrubí ukládáno do veřejně přístupných pozemků.

Materiál potrubí se předpokládá plastový – vysokohustotní polyetylen PE100, profily 63, 90 a 110. Potrubí bude opatřeno hydranty, které budou sloužit k provozním účelům vodovod – tzn. jeho odkalení a odvzdušnění.

Při navrhování profilů nových vodovodních řadů budou zohledněny i požadavky na zajištění požární bezpečnosti dané lokality. Technické řešení bude provedeno dle požadavků správce vodovodu.

VODOVOD – hydrotechnické výpočty

Výpočet potřeby vody

navrhovaná kapacita			specifická potřeba vody *) Q (l/os/den)	průměrná denní potřeba vody		maximální denní potřeba vody		maximální hodinová potřeba vody	
lokality	počet domů	počet obyvatel		Qp=Q*počet obyv.		Qd=Qp*kd		Qm=(Qd*kh):24	
			Q (l/os/den)	Qp (m3/den)	Qp (l/s)	Qd (m3/den)	Qd (l/s)	Qm (m3/hod)	
Oldřichov	zastavitelné plochy								
	1-B _{RD}	4	7	98	1,38	0,016	2,06	0,024	0,154
	2-B _{RD}	6	21	98	2,06	0,024	3,09	0,036	0,232
	3-B _{RD}	4	14	98	1,37	0,016	2,06	0,024	0,154
	4-B _{RD}	11	39	98	3,77	0,044	5,66	0,066	0,424
	5-B _{RD}	9	32	98	3,09	0,036	4,63	0,054	0,347
	6-B _{RD}	7	25	98	2,40	0,028	3,60	0,042	0,270
	7-B _{RD}	6	21	98	2,06	0,024	3,09	0,036	0,232
CELKEM		41	165		16,12	0,187	24,18	0,280	1,814

*) specifická potřeba vody dle vyhl.č.120/2011 Sb., příloha č.12 – směrná čísla roční potřeby vody – kap.I Bytový fond

Kd součinitel denní nerovnoměrnosti, kd = 1,5

Kh součinitel hodinové nerovnoměrnosti, kh = 1,8

2.2. KANALIZACE

Návrh

Odkanalizování řešených ploch bude realizováno rozšířením kanalizačního systému. Navrhované rozvody budou napojeny na stávající rozvody.

Předpokládá se budování oddílného systému kanalizace – tzn. realizaci splaškové a dešťové kanalizace. Dešťová kanalizace bude sloužit pouze pro odvodnění zpevněných ploch komunikací. Vzhledem ke konfiguraci terénu je navrhován kombinovaný kanalizační systém – gravitační stoky s napojením do stávající kanalizace a dále gravitační stoky svedené do navržené centrální čerpací stanice odpadních vod na severovýchodním cípu řešeného území. Z čerpací stanice budou odpadní vody výtlačkem napojeny do stávající kanalizace v trase stávající komunikace k východnímu mlýnu. Pouze západní cíp řešeného území bude odkanalizován jednotnou kanalizací a u mlýna Naabbau bude gravitační kanalizace napojena na stávající kanalizaci.

Při návrhu vedení tras je respektován základní požadavek provozovatele, aby bylo kanalizační potrubí ukládáno do veřejně přístupných pozemků. Technické řešení bude provedeno dle požadavků správce kanalizace.

Vzhledem ke konfiguraci terénu lze předpokládat, že objekty na severní straně řešeného území budou na navrženou kanalizaci napojeny tlakově – terénní výškový rozdíl mezi úrovní navrhované veřejné komunikace a pozemkem RD činí 2 m. Jedná se o navržené RD č. 26 – 32. Na těchto pozemkách budou tedy realizovány domovní čerpací stanice, které jsou v „baleném“ provedení. Domovní čerpací stanice tvoří plastová čerpací jímka Ø800 mm, ve které je instalována čerpací technologie ovládaná řídicí jednotkou, která zajišťuje řízení čerpadla a zajištění řízení od hladin pomocí spínačů.

Materiál potrubí – gravitační kanalizace

Navržené stoky splaškové kanalizace jsou navrženy z kameninových trub DN 250. Profil DN 250 je hrdlové potrubí, spojovací systém C, spoj K – tvrdý polyuretan v hrdle a měkký polyuretan na hladkém konci, třída 160 (FN40 kN/m).

Profil přípojek DN150 je potrubí hrdlové, spojovací systém F – spoj L – pryžový. Napojení přípojek je kolmou odbočkou DN250/150 nebo přímo do revizní šachty.

Materiál potrubí – tlaková kanalizace

Výtlačná potrubí budou provedeny z vícevrstvého polyetylenového potrubí SDR17. Potrubí bude spojováno elektrotvarovkami. Lomy trasy budou realizovány koleny, oblouky nebo ohnutím potrubí při zachování poloměrů určených výrobcem potrubí.

Současně s vodovodním potrubím bude položen zjišťovací kabel, který bude sloužit pro opětovné vyhledání potrubí např. v případě poruchy nebo pro vytýčení jeho trasy.

Odvzdušnění a odkalení potrubí je navrženo pomocí podzemních hydrantů DN80.

Čerpací stanice odpadních vod

Čerpací stanice odpadních vod (ČSOV) je navrhována jako podzemní objekt, jehož součástí je čerpací jímka, akumulační jímka, armaturní šachta a případně objekt dávkování Fe₂SO₄.

V čerpací jímce budou osazena ponorná kalová čerpadla, v armaturní šachtě se budou nacházet uzavírací armatury a objekt dávkování bude sloužit k uložení barelu Fe₂SO₄.

V čerpací jímce budou osazena dvě ponorná kalová čerpadla s řezacím zařízením.

Při čerpání poběží jedno čerpadlo a druhé bude fungovat jako 100% záloha.

Čerpadla budou provozována s trvale ponořeným motorem a budou osazena na spouštěcím zařízení.

Navržená akumulární jímka bude dimenzována na 24 hodinové zadržení splaškových vod, tj na objem 12,863 m³.

Pro ČSOV bude zřízena přípojka NN.

ČSOV je umístěna mezi společný vjezd k RD č. 43 a 44 a to min., 5 m od krajního vodiče 110kV.

KANALIZACE – hydrotechnické výpočty

Produkce a znečištění odpadních vod

navrhovaná kapacita			specifická potřeba vody *)	prům.denní potřeba obyvv. Qp=Q*počet	množství splaškových vod Qd=Qp*kd	produkce znečištění splaškových vod					
počet RD	počet obyvatel	Q (l/os/den)				Qp (m3/den)	Qd (m3/den)	BSK5 kg/den	NL kg/den	CHSK kg/den	N-NH4 kg/den
zastavitelné plochy											
Oldřichov	1-B _{RD}	2	7	98	1,38	2,06	0,84	0,78	1,68	0,1	0,04
	2-B _{RD}	6	21	98	2,06	3,09	1,26	1,16	2,52	0,15	0,05
	3-B _{RD}	4	14	98	1,37	2,06	0,84	0,77	1,68	0,10	0,04
	4-B _{RD}	11	39	98	3,77	5,66	2,31	2,12	4,62	0,28	0,10
	5-B _{RD}	9	32	98	3,09	4,63	1,89	1,73	3,78	0,23	0,08
	6-B _{RD}	7	25	98	2,40	3,60	1,47	1,35	2,94	0,18	0,06
	7-B _{RD}	6	21	98	2,06	3,09	1,26	1,16	2,52	0,15	0,05
celkem	41	165		16,12	24,18	9,87	9,05	19,74	1,18	0,41	

*) specifická potřeba vody dle vyhl.č.120/2011 Sb., příloha č.12 – směrná čísla roční potřeby vody – kap.I Bytový fond

Kd součinitel denní nerovnoměrnosti, kd = 1,5

BSK biochemická spotřeba kyslíku 60 g/os*den

NL nerozpuštěné látky 55 g/os*den

CHSK biochemická spotřeba kyslíku 120 g/os*den

N-NH₄ anorganický amoniakální dusík

Pcelk fosfor 2,5 g/os*den

Vstupní hodnoty ČSOV

Připojených obyvatel

25RD tj. cca 88 EO

specifická spotřeba vody na jednoho trvale bydlícího obyvatele

98 l/(os . d)

součinitel denní nerovnoměrnosti kd

1,5

součinitel maximální hodinové nerovnoměrnosti kh

1,8

součinitel minimální hodinové nerovnoměrnosti kh

0,0

průměrný denní přítok od obyvatelstva Q₂₄,m

8,575 m3/d

maximální denní přítok od obyvatelstva Q_d,m

12,863 m3/d

maximální hodinový přítok od obyvatelstva Q_h,m

0,965 m3/h

DEŠŤOVÉ VODY

V souladu s ustanovením vyhl.č. 501/2006 Sb. bude likvidace srážkových vod provedena jejich vsakováním, případně akumulací a následným využíváním na pozemku objektů.

2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Přípojky nn:

Rozvod elektrické sítě nn pro napojení čtyřiceti sedmi rodinných domů v nově vzniklé obytné zóně v Oldřichově bude napojen z navržené trafostanice TS114 osazené na severu lokality.

Z rozváděče nn nové trafostanice TS114 budou provedeny vývody pro napojení rodinných domů. Vývody provedené zemními kabelovými rozvody budou zasmyčkovány přes pojistkové a rozpojovací skříně, které budou osazeny v plastových pilířích na rozhraní parcel jednotlivých rodinných domů.

Elektroměrové rozváděče pro jednotlivé rodinné domy budou osazeny vedle pojistkových skříní. Přípojky od elektroměrových rozváděčů k jednotlivým rodinným domům budou vedeny ve výkopech po vlastních pozemcích.

Elektroměrové rozvaděče pro jednotlivé rodinné domy budou osazeny vedle pojistkových skříní. Přípojky od elektroměrových rozvaděčů k jednotlivým rodinným domům budou vedeny ve výkopech po vlastních pozemcích. Při styku s ostatními sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí. Kabely budou uloženy v chodníku.

Orientační výpočet potřeby elektrického příkonu:

Výpočet je proveden pro uvažovaný počet 47 bytových jednotek v rodinných domech:

bytový odběr	15 kW
nebytový odběr – veřejné osvětlení	1 kW
Návrh nové výstavby:	
bydlení	47 bytových jednotek
potřebný příkon	$47 \times 15 + 1 = 706 \text{ kW}$
soudový příkon	424kW

Přípojky telefonu:

Přípojka telefonu pro obytnou zónu čtyřiceti sedmi rodinných domů bude provedena z napojovacího bodu u č.p. 19 na jihu u hlavního vstupu do obytné zóny. Napojovací bod byl stanoven oprávněným investorem.

Z tohoto bodu budou provedeny přípojky zemními kabely k jednotlivým domům. Přípojky budou provedeny přes rozváděče osazené v oplocení rodinných domů.

Přípojky od rozváděčů k jednotlivým rodinným domům budou vedeny ve výkopech po vlastních pozemcích.

2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Plocha O/Z–B3 bude napojena novým STL plynovodem, který bude veden v komunikaci podél řeky Mže od stávajícího ukončení STL plynovodu na západním cípu návsi Oldřichova.

Důvodem je trasování podzemních sítí mimo komunikaci SÚS dle platné legislativy.

Nová obytná zóna bude napojena na potrubí PE 90 mm, které je vedeno do oblouku silnice III/1999. V obytné zóně, kde se předpokládá plošná plynofikace, bude STL plynovod položen do nově navrhovaných komunikací. Trasování plynovodu umožní napojení všech objektů obytné zóny.

Bilance zemního plynu

Podklady pro sestavení bilance

Bilance spotřeby plynu vychází z řešení ÚS, kterou navrhla projekční kancelář Ing. arch. Kaskové. Studie navrhuje v předmětném území výstavbu celkem 47 rodinných domů.

Trasa nového plynovodu je navržena k ploše O/Z–B3 sídla Oldřichov po místní komunikaci, kde je možno napojit další stávající objekty. K nim jsou připočteny navrhované rodinné domy, které napojují nově navržené komunikace obytné zóny:

Rodinné domy dle ÚS: 47

RD stávající, které je možno napojit rozvedením nových plynovodů: 13

Celkem 60 RD.

Bilance zemního plynu jsou sestaveny dvě:

1. předpokládaná maximální hodinová spotřeba zemního plynu v jednotlivých úsecích a to pro výpočet dimenzí plynovodů,
2. předpokládaná roční spotřeba zemního plynu pro výpočet ekonomické efektivity plynofikace této části obce Oldřichov.

Maximální hodinové odběry

Maximální hodinové odběry byly sestaveny takto:

1. podle pochůzek byl proveden odhad počtu bytových jednotek v jednotlivých domech, u kterých připadá v úvahu napojení: (nejedná se o skutečný počet bytů).

vaření 1,2 m³/h

příprava TUV 2,2 m³/h

otop RD 3,0 m³/h

2. Vzhledem k životnosti plynovodů, která je cca 50 let, bylo uvažováno pro výpočet max. hodinové spotřeby s komplexní plynofikací všech bytových jednotek. V úsecích byly použity pro výpočet max. hodinových spotřeb koeficienty současnosti podle vzorců:

$$\text{vaření} \quad k_1 = \frac{1}{2,3 \log (n+16)}$$

$$\text{příprava TUV} \quad k_2 = \frac{1}{2,3 \log (n+16)}$$

$$\text{otop RD} \quad k_3 = \frac{1}{n^{0,1}}$$

3. Pro komerční odběry, s jejichž napojením je uvažováno na místní síti, byla stanovena max. hodinová spotřeba individuálně úvahou podle např. současných spotřeb paliv instalovaných spotřebičů a velikosti objektu. S komerčními objekty se v obytné zóně O/Z-B3 nepočítá.

4. Výpočet maximální hodinové spotřeby Q

$$Q_h = q_n \times k_{1,2,3} \times n$$

Q_h = max. hodinová spotřeb daného druhu spotřeby

q_n = max. hodinový příkon pro daný druh spotřebiče

$k_{1,2,3}$ koeficient současnosti

n počet spotřebičů

Výpočty slouží jako podklad pro stanovení dimenzí plynovodů v jednotlivých úsecích a pro stanovení výkonu regulační stanice. Takto vypočtená max. hodinová spotřeba a stanovené dimenze tvoří dostatečnou rezervu pro eventuální napojení dalších nových rodinných domků nebo pro realizaci menších komerčních odběrů.

Bilance zemního plynu jsou sestaveny dvě:

1. Předpokládaná maximální hodinová spotřeba plynu v jednotlivých úsecích pro výpočet dimenzí potrubí.
2. Předpokládaná roční spotřeba plynu pro výpočet ekonomické efektivity plynofikace obce.
3. Výpočty jsou provedeny pouze u kategorie obyvatelstva

Kategorie obyvatelstvo

Počet nových a stávajících objektů v území: 60

80 % plynofikace pro účely otopu RD 60 x 0,8 = 48

60 % plynofikace pro účely přípravy TUV 60 x 0,6 = 36

80 % plynofikace pro účely vaření 60 x 0,8 = 48

Stanovení hodinové spotřeby plynu:

$$Q_h = q_n \cdot K_{1,2,3} \cdot n$$

Vaření $1,2 \times 0,24 \times 48 = 13,824 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$

Příprava TUV $1,8 \times 0,253 \times 36 = 16,39 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$

Otop RD $3,0 \times 0,679 \times 48 = 97,77 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$

Celkem $127,98 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$

Celkem hodinová potřeba plynu $127,98 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$

Roční spotřeba plynu

Roční spotřeby zemního plynu byly určeny podle těchto zásad:

1. Specifická roční spotřeba zemního plynu

vaření $180 \text{ m}^3/\text{rok}$

TUV $500 \text{ m}^3/\text{rok}$

otop RD $4.000 \text{ m}^3/\text{rok}$

2. Výpočet roční spotřeby

$$Q_r = q_r \times n$$

Q_r - roční spotřeba daného druhu / $\text{m}^3/\text{rok}-1/$

q_r - specifická roční spotřeba / $\text{m}^3/\text{rok}-1/$

n - počet spotřebičů

3. Bilance lokality

vaření $180 \times 48 = 8\,640 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$

příprava TUV 500 x 36 = 18 000 m³. rok⁻¹
 otop RD 4000 x 48 = 192 000 m³. rok⁻¹

Celkem 218 640 m³. rok⁻¹

Rekapitulace potřeb sídla Oldřichov

Kategorie	Počet	m ³ /hod	10 ³ m ³ /rok
Obyvatelstvo	60	128	218

2.5. Veřejné osvětlení

Rozvod veřejného osvětlení v nově vzniklé obytné zóně rodinných domů a bytového domu v Oldřichově bude napojen ze stávajícího rozváděče RVO osazeného na p.p.č. 19 u č.p. 13 na jihu u hlavního vstupu do lokality. Osvětlení lokality bude připojeno k rezervnímu vývodu.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem uloženým ve výkopu v zemi převážně v chodníku a zeleném pásu. V přechodech pod vozovkou bude kabel uložen v plastové chráničce.

Osvětlovací body v této lokalitě budou realizovány sadovými bezpatkovými stožáry s výbojkovými nebo LED svítilny.

Osazení osvětlovacích bodů v blízkosti VVN linky 110 kV, popř. v jejím ochranném pásmu, bude řešeno po konzultaci s provozovatelem ČEZ Distribuce a.s. tak, aby byly dodrženy všechny potřebné vzdálenosti od vodičů.

3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace směsného komunálního odpadu bude řešena svozem na skládku mimo řešené území.

Každý RD bude mít nádobu na domovní odpad, která bude umístěna na pozemku producenta odpadu.

Parkoviště u hospody U Macoura na veřejném prostranství s veřejnou zelení (22 PVz) bude řešena plocha pro sběrné místo tříděného odpadu pro nádoby na papír, sklo, plasty.

4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V řešeném území nejsou vymezeny samostatné pozemky pro občanské vybavení a to ve vazbě na ÚP Tachov. Případné umístování jednotlivých zařízení občanského vybavení je umožněno jako integrovaná součást RD – viz. kap IV. 2 a) Podmínka pro využití pozemků – funkční plocha BI, SV.

Při jižním okraji řešeného území u jediného vjezdu do obytné zóny stojí dnes hospoda U Macoura v majetku města s dostatečným zázemím dalších nezastavěných obecních pozemků (skupina pozemku i.č. 12 a 22) pro případné rozšíření hospody na komunitní centrum celého sídla.

5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V řešeném území obytné zóny Oldřichov jsou kromě skupin pozemků pro bydlení, smíšené bydlení a dopravu vymezeny rozsáhlé plochy veřejných prostranství. Kompaktní oboustranně zastavěné ulicové

prostory veřejných prostranství s komunikacemi PVk jsou řešeny pouze jižně od vedení 110kV – jsou navrženy krátké převážně slepé ulice.

V koridoru pod vedením 10kV je vymezeno široké veřejné prostranství se stěžejními komunikacemi (š. max. 30 – 35 m), které se velkými oblouky vyhýbají dvěma sloupům vedení 110kV. Obslužná komunikace v západní části obytné zóny je obestavěna oboustranně, avšak stavební parcely pro RD č. 26 – 34 jsou limitně vymezeny až ve vzdálenosti cca 15 m od komunikace min. 5 m od krajního severního vodiče 110kV. V prostoru mezi obslužnou komunikací a skupinou pozemků i.č. 5 pro RD č. 26 – 34 je pod vedením VVN 110kV vymezeno veřejné prostranství s veřejnou zelení se sjezdy ke vzdáleným severním stavebním parcelám.

Obdobně je řešen i koridor pod vedením 110kV ve východní části. Páteřní zklidněná komunikace se opět obloukem vyhýbá sloupu vedení VVN ve vymezeném veřejném prostranství až 35 m širokém.

Stavební parcely pro RD jsou v této východní části obytné zóny navrženy pouze jednostranně za jižním krajním vodičem 110kV ve vzdálenosti minimálně 5 m od krajního jižního vodiče. V této části obytné zóny nesledují severní ploty pro RD č. 35 – 38, 42 – 44 limitně vzdálenost 5 m od krajního vodiče, ale navržená linie plotů směrem na východ je posunutá plynule jižním směrem tak, aby navržená ČSOV mezi sjezdy k parcelám RD č. 43 a 44 byla umístěna min. 5 m jižně od krajního vodiče 110kV.

V koridoru pod vedením 110kV mezi komunikacemi a stavebními parcelami pro RD jsou řešena veřejná prostranství s veřejnou zelení. Pro výsadbu stromů, umístění hřiště se zázemin je však vhodná pouze skupina pozemků i.č. 22 zcela mimo vedení 110kV a jeho OP. Toto základní urbanistické řešení obytné zóny Oldřichov tak několikrát překračuje povinnou navrženou rozlohu veřejného prostranství s veřejnou zelení dle vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění, §7 odst. (2), avšak pro skutečnou každodenní rekreaci bude sloužit pouze skupina pozemků i.č. 22 o rozloze 0,161 ha.

VI. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

- Napojení staveb RD na veřejnou dopravní infrastrukturu: RD budou napojeny z přilehlých veřejných prostranství, přesná poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení RD. K vybraným stavebním pozemkům podél vedení VVN 110kV, které nesousedí přímo s komunikací z důvodu omezení možnosti využití OP vedení VVN, budou vybudovány samostatné sjezdy a to jako součást veřejných prostranství s veřejnou zelení:
 - společný sjezd pro RD č. 27, 28, 29
 - společný sjezd pro RD č. 30, 31, 32
 - společný sjezd pro RD č. 35, 36
 - společný sjezd pro RD č. 37, 38
 - společný sjezd pro RD č. 43, 44
 - samostatný sjezd pro RD č. 22
- Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu: RD budou napojeny přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích. Přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stavebních pozemků do připojovacích objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inženýrských sítí

VII. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Navrhované řešení obytné zóny Oldřichov pro bydlení v rodinných domech nepřinese do území žádné negativní zatížení na životní prostředí:

- * pro ochranu čistoty podzemních vod je navrženo odkanalizování stavebních pozemků do stávající kanalizace v Oldřichově, odkud jsou splaškové vody dopravovány na centrální ČOV Tachov, kde jsou i likvidovány, dešťové vody z podstatné části obytné zóny Oldřichov jsou dešťovou kanalizací odvedeny do Brtného potoka
- * pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje
- * nakládání s odpady v řešeném území bude řešeno stávajícím způsobem jako v Oldřichově včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu, u parkoviště u hospody U Macoura je umístěno sběrné místo pro tříděný odpad
- * z hlediska klimatických podmínek je lokalizace ploch pro funkci bydlení vhodná
- * předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešených ploch je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství včetně pozemků veřejné zeleně na veřejném prostranství
- * pro odpočinek a relaxaci obyvatelstva obytné zóny je navržena skupina pozemků i.č. 22 - PVz veřejné zeleně na veřejných prostranstvích, který není zatížen OP vedení 110kV a je tedy vybaven drobným mobiliářem, hřišti i mimolesní zelení, vše pro oddych obyvatel
- * pro dopravní obslužnost území je využita pouze stávající komunikace na východní hranici řešeného území a to pouze pro jednosměrný vjezd do obytné zóny
- * hlavní obslužná komunikace do obytné zóny je vedena nově kolem hospody U Macoura
- * stávající komunikace z návsi Oldřichova podél Mže k mlýnu Naabbau a bytovému domu je zaslepena před mlýnem Naabbau, celá obytná zóna včetně bytového domu a mlýna Naabbau je dopravně napojena na novou obslužnou komunikaci od hospody U Macoura

VIII. CIVILNÍ OBRANA A POŽÁRNÍ OCHRANA

Z hlediska CO nejsou kladeny na navrhovanou zástavbu žádné požadavky.

Potřeby civilní obrany a požární ochrany po dokončení stavby budou respektovány. Pro bilancování ploch potřebných pro ukrytí obyvatel v improvizovaných úkrytech v jednotlivých RD je nutno počítat na jednu ukryvanou osobu 1,5 m² podlahové plochy.

Pro hašení požárů v obytné zóně Oldřichov budou použity stávající zdroje požární vody na území sídla. Zásobování požární vodou bude řešeno v souladu se zněním §29, odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a v souladu s požadavky ČSN 73 0873 – Zásobování

IX. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE), PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Výstavba v celé obytné zóně Oldřichov je navržena v jedné etapě a to ve vazbě na ÚP, kde zastavitelná plocha O/Z-B3 je celá řešena v I. etapě.

Obytná zóna Oldřichov je řešena na zelené louce bez inženýrských sítí, které by mohly být využity pro novou výstavbu. S současné době je dané území dopravně přístupno po dvou místních komunikacích, kde obě vykazují vážné dopravní závady a nelze je plnohodnotně využít pro dopravní obsluhu obytné

zóny Oldřichov pro 47 RD. Proto jako rozhodující podmiňující investicí pro výstavbu v obytné zóně bude třeba jako první zrealizovat alespoň část nové obslužné komunikace kolem hospody U Macoura k navržené průsečné křižovatce jako zcela nový vjezd i výjezd do řešeného území.

X. URBANISTICKÁ EKONOMIE

Plošné ukazatele:

Navržené pozemky pro:	Výměra v m ²
bydlení v rodinných domech BI	41.370
veřejné prostranství - obslužné komunikace včetně chodníků parkoviště u hospody a doprovodné zeleně – PVk	7.828,4
- zklidněné komunikace - PVk	9.496,9
veřejná zeleň včetně sjezdů k RD - PVz	10.212
doprava silniční – parkoviště - DS	530,5
celkem navržená výstavba	69.437,8
stávající plochy: - mlýn Naabbau – SV	1.869,1
- šachta kanalizace – TI	248,9
- stávající bydlení - BV	3.50837
celkem stávající plochy	5.626,7
Celkem řešené území	75,064,5

Kapacitní možnosti území

počet rodinných domů (1RD = 1 byt)	47
průměrná velikost parcely u RD	880,2 m ²
počet obyvatel (2,47 obyv./byt)	116 obyvatel

Poznámka:

- * Do bilance plochy veřejného prostranství s obslužnou komunikací včetně chodníků (skupina pozemků i.č. 12 – PVk) je započítána i doprovodná zeleň na křižovatkách komunikací, pás v š. 2 m podél obslužné komunikace, parkoviště se zázemím u hospody U kocoura.
- * Naprostá většina navržených veřejných prostranství je omezena OP vedení VVN 110kV. Pro realizaci a každodenní oddech obyvatel obytné zóny je určena a vybavena skupina pozemků i.č. 22 – PVz u hospody U kocoura o celkové rozloze 1.611,7 m², která leží mimo OP vedení VVN 110kV.
- **Bilance navržených veřejných prostranství s veřejnou zelení - §7 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění:**
 - rozloha zastavitelné plochy O/Z-B3 dle ÚP: 68.420 m²,
 - povinný minimální rozsah navržené související plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení: 3.421 m².
- * V obytné zóně Oldřichov vymezeno: 10.212 m² = 2,98 % požadované rozlohy – v územní studii obytné zóny Oldřichov je dodržen §7 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.

XI. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY OLDŘICHOV

ÚS je zpracovaná zcela v souladu se zadání ÚS. V průběhu zpracování ÚS byla upřesněna hranice řešeného území a to o stávající místní komunikaci k východnímu mlýnu na východním okraji obytné zóny a o využití veřejného prostranství u hospody U Macoura (podrobně viz. kap. 2 této zprávy)

* ÚS je zpracovaná v souladu s ÚP Tachov.

* ÚS je zpracovaná v souladu se zadáním s těmito upřesněními:

- bylo upřesněno (rozšířeno) řešené území a to z důvodu dopravního napojení obytné zóny na stávající komunikace
- pro vlastní návrh nových stavebních parcel obytné zóny byla jihovýchodní část plochy O/Z-B3 dle ÚP z řešení vyjmuta, neboť se zde nacházejí zahrady sousedních RD
- nad rámec zadání ÚS byl zpracován samostatný výkres A.1. Průzkumy a rozbory, M 1:1 000, a to z důvodu velkého množství problémů v řešeném území, podrobné doplňující průzkumy včetně problémů v území byly zpracovány rovněž v samostatné kapitole textové zprávy III. Doplňující průzkumy a rozbory
- výkres B.4. Širší vztahy byl zpracován v měřítku M 1:2 500 a to z důvodu velkého množství zobrazených jevů v území zejména dle předaných ÚAPO, které jsou zásadní jako limity využití území
- skupina pozemků i.č. 22 – PVz s veřejnou zelení u hospody U kocoura, která je jediná vhodná pro vybavení k relaxaci a oddechu obyvatel obytné zóny, je řešena v samostatném schématu vloženém za textovou částí ÚS
- podrobné dopravní řešení dané lokality je uvedeno v samostatném schématu dopravního řešení vloženém za textovou částí ÚS
- jako napojovací bod pro navržené veřejné osvětlení byl zvolen stávající rozvaděč na návsi Oldřichova u hospody U Macoura a to dle podkladů oprávněného investora

XII. PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY OLDŘICHOV A VYHODNOCENÍ VYJÁDRĚNÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ K ÚZEMNÍ STUDII

Na základě žádosti firmy NAABBAU spol. s.r.o. ze dne 03.08.2015 o zhotovení územní studie lokality pro bydlení v Oldřichově, která je předepsána Územním plánem Tachov, který byl vydán Zastupitelstvem města Tachova dne 19.04.2010 formou opatření obecné povahy s účinností od 05.05.2010, bylo Městem Tachov zahájeno pořízení „Územní studie obytné zóny Oldřichov“. Ve spolupráci s Městem Tachov, investičním odborem a Městským úřadem Tachov, odborem dopravy a silničního hospodářství bylo zpracováno zadání.

Jako zpracovatel územní studie byla vybrána Ing. arch. Alexandra Kasková, projekční kancelář, Karlovy Vary. Studie byla prostřednictvím pořizovatele konzultována s Městským úřadem Tachov, odborem dopravy a silničního hospodářství a Policií České republiky, dopravním inspektorátem Tachov. Projednání se správci sítí zajišťoval zpracovatel. Rozpracované koncepční řešení ÚS zpracovatel konzultoval s oprávněným investorem ČEZ Distribuce, a.s., který se k dané problematice vyjádřil dopisem ze dne 4.1.2015, zn.: 1081117881 – viz. příloha textové části ÚS. Požadované podmínky regulace výstavby a to i dopravních staveb byly do řešení ÚS zcela zapracovány.

Dne 08.07.2016 bylo oznámeno zveřejnění návrhu Územní studie obytné zóny Oldřichov (červen 2016) na úřední desce Města Tachova (vyvěšeno od 12.07.2016 do 12.08.2016) a dálkovým přístupem na elektronické úřední desce Města Tachov, včetně možnosti nahlédnutí do návrhu územní studie na <http://www.tachov-mesto.cz/uzemni/US-Oldrichov.zip>

Návrh byl také k nahlédnutí na Městském úřadě Tachov, odboru výstavby a územního plánování.

Dotčené orgány a správci sítí pro obytnou zónu Oldřichov byly dopisem ze dne 08.07.2016 požádáni o vyjádření k návrhu do 30 dní od doručení s tím, že nebude-li vyjádření doručeno v daném termínu, bude považováno za souhlasné. Nejpozdější den doručení byl 12.07.2016.

Ve stanovené lhůtě byla doručena tato vyjádření:

- **Městský úřad Tachov, odbor školství a památkové péče, Tachov**, vyjádření č.j. 190/2016-OŠPP/TC/Met ze dne 22.07.2016, doručeno 22.07.2016
 - Nemáme připomínky
 - *Nevyhodnocuje se*

- **Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí**, vyjádření č.j. 1734/2016-OŽP/TC ze dne 02.08.2016, doručeno 02.08.2016
 - Z hlediska vodního hospodářství je potřeba dořešit odvedení dešťových vod z navržených parkovišť a komunikací, nejlépe pomocí vhodných malých vodních nádrží, které i zajistí zlepšení mikroklimatu v zástavbě v době veder. V případě rodinných domků je ve studii napsáno, že bude likvidace srážkových vod provedena jejich vsahováním, případně akumulací a následným využíváním na pozemku objektů. V případě zasakování (možnost zatím není ověřena) bez retence hrozí střety. Studie by mohla navrhopvat řešení – odvedení dešťových vod ze střech a zpevněných ploch přes akumulační nádrž o velikosti např. 1 m³ a až následně zasakovat na pozemku. Akumulovanou vodu je možné využívat pro zalévání zelených ploch.
 - *V návrhu územní studie je uvedeno, že likvidace vod bude v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
 - *V lokalitě je navržena nová dešťová kanalizace, likvidace srážkových vod na pozemcích pro rodinné domy bude řešena individuálně podrobnějším typem dokumentace ve vztahu k charakteru konkrétního pozemku a jeho schopnosti zasakování. Umístění akumulačních nádrží bude řešeno podrobnější dokumentací např. jako součást řešení veřejných prostranství apod.*

- **Policie České republiky, Krajské ředitelství Policie Plzeňského kraje, územní odbor Tachov, Dopravní inspektorát Tachov**, vyjádření č.j. KRPP-50608-2/ČJ-2016-031006 ze dne 29.07.2016, doručeno 02.08.2016
 - Pro odborné posouzení podmínek bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, požadujeme předložit projektovou dokumentaci dopravního řešení v podrobnějším zpracování, v situačním a výškopisném zaměření stavu, která prověří realnost návrhu řešení veřejné dopravní infrastruktury:
 1. Posouzení dopravního připojení zóny k silnici III/1999 v místě hospody (založení křižovatky), s náležitostmi dle zákona č. 13/1997 Sb., v platném znění, vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění. Z hlediska rozhledových poměrů, parametrů a

kapacitního posouzení křižovatky, musí nová křižovatka vyhovovat ČSN 7361022, ČSN 736101, ČSN 736110 a dalším předpisům.

2. Doložení rozhledů křižovatek a sjezdů v obytné zóně Oldřichov pro umístění a výsadbu zeleně.
 3. Doložení bilance parkování s podrobnějším návrhem na umístění parkovacích stání pro rodinné bydlení a pro komerční užívání objektů.
 4. S ohledem na dopravní význam a vztahu ke struktuře osídlení, je vhodné řešení hlavní páteřní komunikace v navrhované funkční skupině C, s oboustrannými chodníky. Jednotlivé slepé větve, napojené na tuto komunikaci, mohou být skupiny D (obytné zóny), s obratišti v koncové části.
 5. Vzhledem ke konfiguraci terénu, podélným sklonům a směrovému vedení komunikací, prověřit vhodnost umístění zpomalovacích prvků ke zklidnění dopravy, které mohou za zhoršených povětrnostních podmínek v území, vytvářet dopravní problémy.
 6. Doporučujeme zvážit způsob připojení jednotlivých parcel v severní části území na větev A, s ohledem na vzájemné ovlivňování přístupů.
 7. Doplnění dopravního řešení v širších dopravních vztazích, včetně režimu stávající místní komunikace kolem mlýna k bytovému domu.
- *Požadavky budou zapracovány v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí na dopravní infrastrukturu, a dále v projektové dokumentaci pro vlastní realizaci staveb dopravní infrastruktury*
- **Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni**, vyjádření č. KHSPL/17232/21/2016 ze dne 27.07.2016, doručeno dne 02.08.2016
 - S předloženým návrhem se souhlasí.
 - *Nevyhodnocuje se*
 - **Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Územní odbor Tachov**, sdělení HSPM-3751-2/2016 TA ze dne 21.07.2016, doručeno dne 04.08.2016
 - K projektové dokumentaci se nemůže vyjádřit, neboť výkon státního požárního dozoru vykonává posuzováním pouze dle §31 odst.1 písm. b) zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
 - *Vzato na vědomí*
 - **RWE**, vyjádření zn. 5001358325 ze dne 10.08.2016, doručeno 16.08.2016
 - V blízkosti obytné zóny se nachází středotlaké plynovody. V územní studii požadujeme:
 1. Respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů (energetický zákon). Ochranné a bezpečnostní pásmo STL plynovodů v zastavěném území obce činí 1m na obě strany od půdorysu plynovodu
 2. Zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu.
 - S napojením obytné zóny na stávající středotlaký plynovod souhlasíme.
 - Při řešení území je třeba dodržet:
 - a) V ochranném pásmu zejména:

- Může být realizována běžná zemědělská činnost bez omezení (neporušit orientační sloupky a ostatní případná nadzemní zařízení na trase)
 - Je nutno keře, nízkokořenné stromy vysazovat 2 m od osy plynovodu na každou stranu
 - Je nutno hlubokokořenné stromy vysazovat 4 m od osy plynovodu na každou stranu.
 - V ochranném 4 m musí zůstat volně přístupný zelený pás
 - Oplocení pozemku, stavbu parkoviště apod. umístit mimo bezpečnostní pásmo.
- b) V bezpečnostním pásmu zejména:
- Výstavbu objektů provádět mimo bezpečnostní pásmo, mimo otevřených staveb, např. parkoviště nebo skladové otevřené plochy
 - Sklady hořlavin, čerpací stanice PHM apod. umístit mimo bezpečnostní pásmo.
- *Návrh studie je zpracován v souladu s požadavky*
 - *Další stupeň dokumentace musí tyto požadavky také respektovat*

Ústní jednání:

- **Město Tachov, majetkoprávní odbor**- bez připomínek
- **Město Tachov, investiční odbor**- požaduje mapu vlastnických vztahů
 - *Nevyhovuje se, byl dán dostatečný prostor při tvorbě zadání.*
- **Městský úřad Tachov, odbor dopravy a silničního hospodářství**
 - *Vyjadřoval se při konzultacích řešení dopravní infrastruktury, nemá námítky*

Nevyjádřili se:

- Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Praha
- ČEZ Distribuce, a.s., Děčín
- ČEZ ICT Services, a.s., Praha
- Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, Karlovy Vary

Zpracovala a vyhodnotila:

Ing. Aneta Nejedlá dne 17.08.2016

Seznam příloh:

- Schéma dopravního řešení obytné zóny Oldřichov
- Schéma řešení ploch veřejného prostranství – veřejné zeleně
- Vyjádření ke studii, ČEZ Distribuce, a.s.