

Územní studie
„Rozšíření historické zástavby Vítkova
západním směrem“

10 | 2016

arch
UM



ARCHUM architekti s. r. o.

Gerstnerova 658/5
170 00 Praha 7 – Holešovice
IČ 01894871

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: **Městský úřad Tachov, Odbor výstavby a územního plánování**

sídlo: Hornická 1695

347 01 Tachov

v zastoupení Bc. Františkem Svobodou, vedoucím OÚP

vyřizuje Ing. Aneta Nejedlá

Zpracovatel: **ARCHUM architekti s. r. o.**

sídlo: Gerstnerova 658/5

170 00 Praha 7 – Holešovice

IČ: 01894871

DIČ: CZ01894871 (plátce DPH)

Autorský tým:

Ing. arch. Michal Petr ČKA 4516

Ing. arch. Jana Urbanová ČKA 4519

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D ČKA 3827

OBSAH

A	TEXTOVÁ ČÁST	8
A.1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	8
A.2	ŠIRŠÍ VZTAHY	8
A.3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ	8
A.3.1	limity	
A.3.2	hodnoty	
A.3.3	problémy a střety	
A.4	URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
A.4.1	urbanistická koncepce	
A.4.2	urbanistická kompozice	
A.4.3	parcelace, podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, veřejný prostor	
A.5	KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	16
A.6	SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	17
A.7	POUŽITÉ POJMY	17
B	VÝKRESOVÁ ČÁST	19

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno platným územním plánem města Tachov jako zastavitelná plocha V/B-B2 se stanoveným způsobem využití pro individuální venkovské bydlení.

Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech: 58, 238, 239/1, 241, 242/1, 242/2, 243, 250/1, 250/9, 250/20, 250/21, 255/4, 255/5.

Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům byla hranice na několika místech překročena s ohledem na co nejlepší řešení dopravní obsluhy území a vzájemné provázanosti nově vymezovaných stavebních pozemků se stávající hranou zastavěného území.

A.2 ŠIRŠÍ VZTAHY

Vítkov u Tachova je malá místní část bývalého okresního města Tachov. Obec navazuje na severovýchodní okraj města při výpadovce na Planou (silnice II/198). K poslednímu sčítání ČSÚ zde žilo 111 obyvatel (je evidováno 63 p. č.). Velkou hodnotou sídla je dochovaný vesnický charakter.

A.3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno: ze severu a východu stávajícím zastavěným územím, z jihu a jihozápadu pak stávajícím nadzemním elektrickým vedením, resp. jeho ochranným pásmem.

A.3.1 LIMITY

OP nadzemního el. vedení 10 m od osy kabelového vedení

A.3.2 HODNOTY

dochovaný vesnický charakter

blízkost centra obce – při zprůchodnění dnes zaplacených průchodů (jedná se ale o pozemky v majetku města)

potenciál vzniku kvalitního obytného prostředí s dobrou návazností na město Tachov

poměrně malá kapacita rozvoje, která spíše umožní vznik sousedských vztahů, zapojení nových obyvatel do života obce

A.3.3 PROBLÉMY A STŘETY

v současnosti složité majetkoprávní vztahy - problematičké řešení kostry veřejných komunikací, rozdrobenost na drobné pozemky s množstvím vlastníků – komplikovaná dohoda

potenciální příjezdová komunikace vede ochranným pásmem nadzemního el. vedení

zaplacené průchody (pozemky města)

vysoká investice do realizace (nová parcelace, výstavba komunikací a sítí TI) vs nízký podíl městských pozemků – slabá role města jako aktéra v území, případně malý finanční zisk města

A.4 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.4.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Řešené území je v těsném kontaktu s dochovanou vesnickou zástavbou. Územní studií navržené řešení respektuje nutnost udržení jak urbanistických, tak architektonických a přírodních hodnot území.

Z hlediska zachování urbanistických hodnot nová zástavba respektuje původní uspořádání, stavby jsou orientovány na veřejné prostranství, do přední části pozemků. Vesnický charakter je podpořen odstupem v podobě předzahrádek. Okolo zastavitelné části pozemku se nachází nezastavitelné zahrady, v jihozápadní části tvoří přechod do volné krajiny.

Funkční a prostorové regulativy vycházejí z typických znaků tradiční vesnické zástavby Vítkova se zvláštním zřetelem na:

- tradiční rozvržení pozemku (předzahrádka, hlavní objekt, zahrada, doplňkový objekt jako „hospodářské zázemí“ – garáž, sklad)
- tradiční hmotové řešení staveb včetně umístění stavby na pozemku,
- tradiční materiálové řešení staveb a oplocení,
- zřízení technické infrastruktury umožňující připojení navrhovaných staveb na stávající síť TI a dopravy (posílení hodnoty kvalitního životního prostředí)
- zachování charakteru veřejných prostor – podpora průchodu na náves a výsadba zeleně s ohledem na druhovou skladbu stávající zeleně (smyslem je posílení hodnoty kvalitního životního prostředí).

Vytváření příznivého životního prostředí v řešeném území má několik aspektů:

- výsadba prvků zeleně v řešeném území (uliční a veřejná zeleň, stromořadí). Výsadba nové zeleně se předpokládá v duchu tradiční druhové skladby.
- vytvoření míst pro odpadové hospodářství zejména separovaného odpadu – řeší nakládání s odpady,
- v rámci ochrany čistoty vod budou veškeré objekty napojeny na kanalizační síť obce (případně na domovní čistírny odpadních vod),
- likvidace dešťových vod bude řešena formou retence, zasakování nebo využití pro zálivku pěstebních ploch zahrad.

A.4.2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Z hlediska urbanistické kompozice je úkolem územní studie dotvoření jihozápadní hrany Vítkova – tedy vymezení stavebních pozemků a vytvoření přechodů sídla do volné krajiny. Řešená rozvojová plocha navazuje na sídelní struktury Vítkova a na jeho stabilizovanou cestní síť (na několika místech zaploceno – doporučujeme zprůchodnit). Jako ideální a nejefektivnější řešení se jeví vést obslužnou komunikaci středem území, od jihovýchodu k severozápadu, a napojit ji na cestu vedoucí jižně pod č.p. 74 a na druhém konci za č.p. 29 napojit na obecní cestu vedoucí na náves. Nicméně vzhledem k složitým majetkoprávním vztahům (cesta jižně pod č.p. 74 je soukromá) je komunikace na jihovýchodním cípu území vedena v záhumenní pozici a za pozemky č. 10 a 11 přesmyknuta do ideální pozice. Z této cesty jsou nastupovány všechny stavební pozemky

a všechna pěší propojení jsou do ní také zaústěna. V místě přesmyknutí obslužné komunikace je navrženo její pokračování formou záhumenní pěšiny – ta bude z jižní strany osázena alejí, která bude navazující parcely chránit před povětrnostními vlivy. V centru řešeného území je vymezen, v návaznosti na průchod na náves, veřejný prostor. Veřejný prostor bude sloužit pro setkávání místních obyvatel. V severozápadním rohu prostoru je vymezen prostor pro umístění kontejnerů tříděného odpadu.

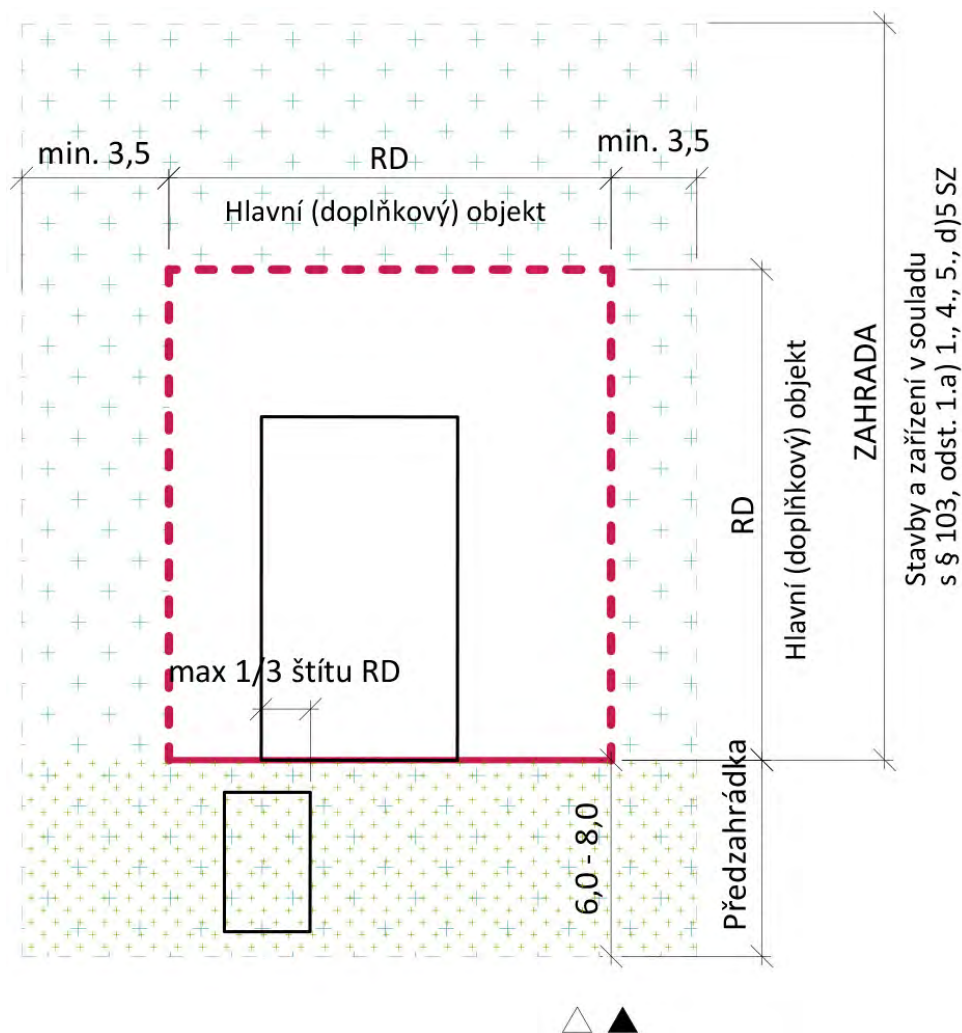
Pozemky určené pro výstavbu RD jsou členěny na část zastavitelnou a zahradu, tzn. část nezastavitelnou budovami. Před fasádou hlavního objektu v návaznosti na veřejný prostor se nachází předzahrádka – do tohoto prostoru je možné umístit garáž a příjezdovou cestu / chodník – zpevněné plochy by ale v tomto prostoru měly být minimalizovány. Prostor předzahrádky by měl být koncipován spíše reprezentativně, s květinovými záhony, vhodné je také umístění ovocného stromu.

Obdobné uspořádání je možné nalézt v historické části obce. Dodržení původního členění základní urbanistické struktury je nezbytnou podmínkou v regulačních zásadách využití území.

Návrh hmotového uspořádání klade důraz na respekt k tradičnímu usazení objektu na stavebním pozemku (štít rovnoběžně s hranou veřejného prostoru). S ohledem na kvalitní architektonické pojetí nejvýznamnější fasády objektu není možné do této fasády umístit garáž, resp. garážová vrata. Garáž bude řešena jako samostatná hmota s mírným odstupem od veřejného prostranství tak, aby překrývala maximálně 1/3 štítu hlavního objektu, nebo jako hmota přisazené k hlavnímu objektu. I s ohledem na umístění garáží je počítáno se zklidněnou komunikací s mírným provozem (zóna 30).

Umístění dalších staveb a zařízení v souladu s § 103, odst. 1. a) 1., 4., 5. d) stavebního zákona je možné v rámci zastavitelné plochy a přilehlé zahrady.

Pozemky veřejného prostranství jsou kompletně nezastavitelné. Jedná se o plochy veřejných prostranství, do kterých je také možné umístit dopravní a technickou infrastrukturu.



Obrázek 1: Dělení pozemku dle využití - principy

A.4.3 PARCELACE, PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, VEŘEJNÝ PROSTOR

A.4.3.1 PARCELACE

ozn.	výměra (m ²)	zastavitelná plocha (BV) (m ²)	předzahrádka (ZS) (m ²)	zahrada (ZS) (m ²)
1	960	245,0	166,3	548,7
2	1188	374,0	230,3	583,7
3	1022	280,1	234,8	507,1
4	1365	319,2	244,8	801,0
5	1218	361,0	220,7	635,0
6	1560	361,0	160,7	1049,3
7	1105	282,1	237,6	585,1
8	1199	322,0	227,4	649,6
9	1001	379,8	154,4	466,8
10	962	344,6	184,3	433,1
11	1133	316,0	168,1	648,9

Tabulka 1: Přehled navržených stavebních pozemků s uvedením účelu a výměry

Přepočtený počet obyvatel (v RD)	33
Počet pozemků pro rodinné domy	11
Velikost pozemků pro rodinné domy	960 - 1 560 m ²

Tabulka 2: Navržené kapacity nově navržených stavebních pozemků

A.4.3.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie navrhuje následující funkční využití řešeného území:

- BV** bydlení individuální venkovského typu
- ZS** zeleň soukromá - zahrada
- ZV** veřejná zeleň
- VP** veřejné prostranství

Územní studie podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dále upřesňuje a doplňuje.

BV bydlení individuální venkovského typu

hlavní využití

Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

přípustné využití

Rodinné a rekreační bydlení s odpovídajícím zázemím hospodářských objektů pro chov drobného hospodářského zvířectva a zázemím užitkových zahrad

Rodinné domy se zázemím okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad

Stavby pro rodinnou rekreaci

Stavby a pozemky určené k drobnému podnikání v oblasti služeb, občanského vybavení, k nerušící výrobě a nerušícímu drobnému zemědělství a chovatelství místního významu.

nepřípustné využití

Nepřípustné jsou stavby a zařízení, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a které svými účinky snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nepřiměřeně navyšují dopravní zátěž v území.

ZS zeleň soukromá - zahrada, předzahrádka

hlavní využití

Sady a zahrady.

přípustné využití

Chov drobných domácích zvířat a pěstitelství.

Oplocení. Drobné užitkové stavby.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněné využití

Drobné užitkové stavby.

Drobná architektura a mobiliář.

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:
Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy a zároveň za dodržení podmínek zastavitelnosti (viz obecné regulativy A.4.3.1, A.4.3.3 a A.4.3.4).

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

ZV veřejná zeleň

Veřejné prostranství v zástavbě vymezené hranicemi soukromých pozemků s převažujícím charakterem nezpevněných „zelených“ ploch.

Řídce vysázené vzrostlé stromy v travnaté ploše.

Travní porosty, stromové solitéry, stromořadí, skupiny stromů, keřové skupiny.

Výsadby z místně příslušných listnatých druhů dřevin.

Plochy pro pěší komunikace a obecní mobiliář.

hlavní využití

Plochy veřejných prostranství s přírodní nebo parkovou úpravou.

přípustné využití

Plochy pro umístění mobiliáře jako např. lavičky, vodní prvky apod.

Plochy pro umístění mobiliáře dětských hřišť, drobných sportovních hřišť jako např. volejbal, nohejbal, petanque apod.

Plochy pro umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

Plochy pro umístění kontejnerů pro sběr tříděného odpadu.

Pěší a turistické trasy.

PV veřejné prostranství

Veřejné prostranství v zástavbě vymezené hranicemi soukromých pozemků pojednané primárně jako shromažďovací a komunikační plochy.

Plochy pro komunikace a obecní mobiliář.

Řídce vysázené vzrostlé stromy v travnaté ploše.

Travní porosty, stromové solitéry, stromořadí, skupiny stromů, výjimečně keřové skupiny.

Výsadby z místně příslušných listnatých druhů dřevin.

hlavní využití

Veřejná prostranství včetně ploch silniční dopravy, zahrnující místní a účelové komunikace.

přípustné využití

Plochy veřejné sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

A.4.3.3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB**Obecné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:**

Základním požadavkem je, aby se nová stavba hmotově přiblížila charakteru tradiční venkovské stavby Vítkova. Hlavním cílem návrhu prostorové regulace je stanovení podmínek ochrany hmotného a kulturního charakteru území.

Návrh parcelace je základním prvkem prostorového uspořádání území, stanovuje rozmezí mezi veřejným a soukromým prostorem. Návrh regulace garantuje, že potřeby související s provozem jednotlivých objektů budou v maximální míře uspokojeny v rámci pozemků nově navržených objektů, nikoliv na úkor veřejného prostoru.

Na jednom pozemku bude v zastavitelné části plochy pozemku umístěn jeden rodinný dům (= hlavní objekt). Doplnkové stavby vždy musí svým charakterem, materiálem a barevností korespondovat se stavbou hlavní. Doplnkové stavby slouží k doplnění provozu hlavního objektu. Bez hlavního objektu je nelze realizovat.

Prostorová regulace dále stanovuje podmínky pro výstavbu nových objektů na vymezených stavebních pozemcích.

Pro všechny zastavitelné pozemky platí: Pro zastavitelné pozemky jsou navrženy obecné koeficienty zastavitelnosti pozemků (KZP) a koeficient zeleně (KZ).

ozn.	výměra (m ²)	KZP	KZ
1	960		
2	1188		
3	1022		
4	1365		
5	1218		
6	1560	0,18	0,70
7	1105		
8	1199		
9	1001		
10	962		
11	1133		

Tabulka 3: Koeficienty zastavitelnosti pozemku a zeleně

A.4.3.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OBJEMOVÉHO ŘEŠENÍ OBJEKTŮ**Umístění objektu**

V grafické části územní studie (viz výkres B.2. a) jsou podmínky stanoveny pomocí stavební a regulační čáry a rozdělení funkčního využití pozemku, současně jsou stanoveny koeficienty zastavění a koeficient zeleně.

regulace výšky

Dům – hlavní objekt bude mít maximálně 1 nadzemní podlaží a jedno obytné podkroví. Výšková úroveň ± 0 bude maximálně 60 cm nad přiléhajícím terénem.

regulace tvarového a prostorového řešení

U objektů je preferován obdélníkový půdorys, s poměrem šířky vůči délce minimálně 1 : 1,5, lépe 1:2 a více. Dále jsou vhodné tvary vzniklé kombinací obdélníků (tvar L, T,

výjimečně U). Vysloveně nevhodné naopak jsou stavby na půdorysu čtverce, kruhu, oválu a podobných netypických tvarů.

Do fasády hlavního objektu orientované do veřejného prostoru je nevhodné umístit garáž (garážová vrata). Jedná se o významnou fasádu, kterou je nutno pojednat s ohledem k tomuto faktu, viz regulativ pro stavební čáru a A.4.2.

Ve štítech jsou nepřipustné balkony, lodžie a nevhodné jsou přesahy střech.

Střecha je vhodná sedlová (případně polovalbová), symetrická se sklonem střechy 30 – 45°. Hřebeny musí být vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu. U doplňkového objektu je přípustná střecha plochá nebo pultová. Zcela nevhodné jsou střechy valbové, stanové nebo mansardové.

Jsou preferovány vikýře tradičních tvarů v dostatečném odstupu od štítů.

Komíny je vhodné umísťovat co nejbližší k hřebeni střechy, s úměrným odsazením od štítových ploch. Je preferováno sdružování průduchů.

Okna a dveře je vhodné řešit v obdélníkových tvarech bez obloučků v nadpraží.

Oplocení je vhodné omezit na jednoduché tvary.

barevné a materiálové řešení

Fasádu je vhodné pojednat jako hladkou ve světlém odstínu. Nejvhodnější jsou odstíny okru, příp. bílé barvy. Zcela nevhodné jsou jasné odstíny, a to modrý, červený, fialový, růžový, různé stupně oranžové, meruňkový, zelený a všechny „zářivé, zvýrazňovačové“ odstíny.

Střešní krytina je vhodná skládaná (nejlépe tašková); barva červená nebo červenohnědá. Nejvhodnějším materiálem je keramická pálená taška (tzv. bobrovka). U doplňkových objektů je možná zelená střecha.

Nevhodnou krytinou jsou eternitové vlnovky, plechové ploché krytiny, souvislé krytiny z asfaltových lepenek, sklolaminát a podobné materiály.

Oplocení je vhodné řešit z přírodních materiálů a přírodních odstínů (jako dominantní materiál je vhodné dřevo).

A.4.3.5 VEŘEJNÝ PROSTOR

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství. Jedná se o veřejné prostranství, uliční prostor s komunikacemi a záhumenní cestou a na ni navazujícím pěším propojením.

Je potřeba obnovit průchodnost jednotlivých propojení (odstranění současného zaplacení) a umožnit tak kvalitní pěší prostupnost skrz řešené území do centra sídla. Zároveň je důležitý veřejný přístup na záhumenní cestu podél zadní strany zahrad pozemků RD. Cesta bude sloužit jako vycházková trasa a vytvoří přirozený přechod do volné krajiny.

Každý jeden pozemek pro rodinný dům bude přístupný z veřejného prostranství o šířce 8m a bude mít 1 přístupovou (příjezdovou) cestu přes chodník na příjezdovou komunikaci.

Do hlavního veřejného prostranství (v jádru řešeného území) budou rozmístěny drobné herní prvky, mobiliář a veřejné osvětlení. Při výběru prvků VO, mobiliáře a drobné architektury vybavení veřejných prostranství je vhodné brát zřetel zejména na estetickou kvalitu prvků vyhovující podmínkám ochrany hodnot lokality.

A.4.3.6 VEŘEJNÁ ZELEŇ

Při výsadbě nových dřevin je potřeba dbát následujících pravidel:

- nevysazovat pravidelné plošné výsadby
- nevysazovat nepůvodní druhy dřevin (např. jehličnany), vhodné jsou lípa srdčitá, jírovec maďal, ořešák vlašský nebo původní staré krajové odrůdy ovocných stromů (hrušně)
- obecně není vhodné vysazovat nízké a střední dřeviny

Pro realizaci výsadby je žádoucí přizvat zahradníka, který posoudí lokalitu i z hlediska půdy a navrhne finální vhodné osazení lokality (přizpůsobí výběr stanovišti).

A.5 KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Dopravní dostupnost a obsluha řešené lokality není v současné době zajištěna. Dostupná jsou pouze místa vhodná pro budoucí napojení na stávající dopravní infrastrukturu.

Hlavní vstup do řešeného území (místo napojení) je na jihovýchodním okraji řešeného území v ochranném pásmu nadzemního elektrického vedení. Páteřní komunikace obsluhující řešené území bude napojena na peáž přiléhající k silnici II/198. Tato komunikace je za pozemky č. 10 a 11 vedena v záhumenní pozici, pak je přesmyknuta do středu území. Na západním konci území je komunikace za č.p. 29 napojena na obecní cestu vedoucí na návěs.

Celková šířka veřejného prostoru pro komunikaci je vymezeno v šířce 8 m.

Šířkové uspořádání profilu komunikace je navrženo jako dvoupruhové v šířce 5,0 m.

Komunikace je dimenzována na případný průjezd technologických vozidel, svoz domovního a tříděného odpadu či mimořádné potřeby vozidel integrovaného záchranného systému.

Podél jihozápadní hrany řešeného území je navržena cesta pro pěší přírodního charakteru „pěšina“. Další pěší propojení je navrženo ve směru sever-jih středem řešeného území přes centrální veřejný prostor a poslední pěší cesta je vedena po pozemku p.č. 238 k průchodu do centra sídla (nyní zaploceno, pozemky p.č. 53 a 54/2 ve vlastnictví města) a do peáže u silnice II/198.

Technická infrastruktura

Pro napojení zastavitelných ploch a objektů byla vytipována trasa veřejné technické infrastruktury pro napojení navržených objektů na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci, rozvod elektro a plynu. V rámci dalšího stupně projektové dokumentace bude tato trasa prověřena a zpřesněna.

Bude realizováno veřejné osvětlení.

Odpady směsné a bioodpady (netříděný komunální odpad), které budou vznikat v jednotlivých objektech rodinných domů, budou shromažďovány v plastových nádobách na pozemcích jednotlivých objektů a v rámci svozu domovního odpadu budou pravidelně vyváženy. V rámci územní studie je navrženo jedno sběrné místo pro umístění kontejnerů pro separovaný odpad – sklo, papír, plasty apod.

A.6 SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

<i>Tabulka 1: Přehled navržených stavebních pozemků s uvedením účelu a výměry</i>	11
<i>Tabulka 2: Navržené kapacity nově navržených stavebních pozemků</i>	12
<i>Tabulka 3: Koeficienty zastavitelnosti pozemku a zeleně</i>	14
<i>Obrázek 1: Dělení pozemku dle využití</i>	11

A.7 POUŽITÉ POJMY

hlavní objekt

Rodinný dům – na jednom pozemku lze postavit jeden rodinný dům.

doplňkový objekt

Objekt doplňující objekt hlavní tvořící společně jeden funkční celek. Především se jedná o hospodářské využití. K jednomu hlavnímu objektu lze mít více doplňkových objektů. Bez hlavního objektu nelze stavět doplňkový objekt.

Specifickým doplňkovým objektem je garáž, kterou je možné dle předepsaných podmínek umístit i do předzahrádky viz kap. A.4.2. a za dodržení obecných regulativů viz A.4.3.

stavební čára

(Závazná) rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, které hlavní objekt musí dodržet, není však nezbytné tuto čáru naplnit v celé její délce.

Fasáda hlavního objektu na této čáře je považována za významné průčelí a nesmí být pojednána jako slepá, tzn. musí být pojednána okny (s charakterem odpovídajícím obytné místnosti), lze do ní umístit vstupní dveře.

regulační čára

(Nepřekročitelná) rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, které zástavba nemusí dodržet, nesmí ho však překročit směrem ven.

koeficient zeleně (KZ)

Koeficient určuje minimální podíl započítatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku.

koeficient zastavění pozemku (KZP)

Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich jiný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

veřejná prostranství

Veřejná prostranství zahrnují všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

§ 34, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích

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. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona

předzahrádka

Jedná se o soukromý prostor vymezený stavební čarou a veřejným prostranstvím, který společně s hlavní fasádou hlavní stavby tvoří estetickou vizitku domu. Prostor předzahrádky je převážně nezpevněný s výjimkou příjezdové cesty a přístupového chodníku, v předzahrádce může být umístěna garáž. Je preferováno pojednání přírodní se záhony květin. Vhodné je také umístění listnatého stromu, nejlépe ovocného.

B VÝKRESOVÁ ČÁST

- B.1 Analýza současného stavu území – problémový výkres
- B.2. a Hlavní urbanistický výkres – parcelace, vlastnické vztahy (1:1000)
- B.2. b Hlavní urbanistický výkres – principy prostorové regulace (1:1000)
- B.2. c Hlavní urbanistický výkres – ilustrace možného zastavění (1:1000)
- B.2. d Možné naplnění regulativů
- B.3 Veřejná dopravní a technická infrastruktura (1:1000)
- B.4 Širší vztahy (1:5000)
- B.5 Perspektivní pohled od severovýchodu
- B.6 Perspektivní pohled od jihozápadu

ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

LEGENDA

vlastnické vztahy

- 01 pozemek města (ppč. 62/2), potenciální průchod navazuje na zamýšlený VP (dle ÚP) na ppč. 62/1
- 02 pozemek města (ppč. 54/2, 53) > zahrazený průchod, smlouva o pronájmu pozemku, trasa sítě TI
- 03 potenciální vstup do území (ppč.238) ve vlastnictví Šachových; napojovací bod kanalizace

limity TI









- 04 potenciální obslužná komunikace ve střetu s OP VVN 22 kV (nadzemní vedení)
- 05 odbočné vedení EL (možnost zakabelování?)
- 06 napojovací bod kanalizace vs soukromý pozemek
- 07 nepřístupná trasa vedení TI

doprava

- 08 potenciální problematický vstup do lokality skrz jednosměrnou peáž
- 09 velikost pozemku vs potenciální průchod
- 10 nyní slepá cesta, možnost napojení na záhumenní cestu (zokruhování)

ostatní

- 11 potenciální podmáčením pozemků (údolnice)

-  řešené území
-  hranice parcel KN
-  vrstevnice hlavní
-  vrstevnice doplňková
- sítě TI**
-  kanalizace
-  vodovod
-  plyn
-  EL

0 10 20 50 m 1:1000








S

PARCELE, VLASTNICKÉ VZTAHY

LEGENDA VLASTNÍKŮ


-  Město Tachov, Hornická 1695, 34701 Tachov
-  Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
-  Kučera Alois, U Vodojemu 1580, 34701 Tachov
-  SJM Štangl Petr a Štanglová Martina, Vítkov 29, 34701 Tachov
-  Kučera Martin Ing., Lhotka 5, 34801 Tisová
-  Štangl Roman, Vítkov 76, 34701 Tachov
-  Štangl Ondřej, Hornická 1358, 34701 Tachov
-  Berčíková Jana, Vítkov 78, 34701 Tachov
-  SJM Šácha Vladimír Ing. a Šáchová Marcela, Vítkov 74, 34701 Tachov
-  Prokop Milan, Vítkov 69, 34701 Tachov
-  SJM Prokop Milan a Prokopová Hana, Vítkov 69, 34701 Tachov
-  Sarvaš Martin, Zářečná 1522, 34701 Tachov
-  Horák Jiří, Vítkov 39, 34701 Tachov

LEGENDA

-  centrální veřejný prostor
-  obslužná komunikace
-  pěší (cyklo) průchod
-  řešené území
-  hranice parcel KN_stávající
-  hranice parcel KN_návrh
-  hranice parcel KN_rušené
- XX** číslo stavebního pozemku
- YY** výměra stavebního pozemku

0 10 20 50 m 1:1000

S

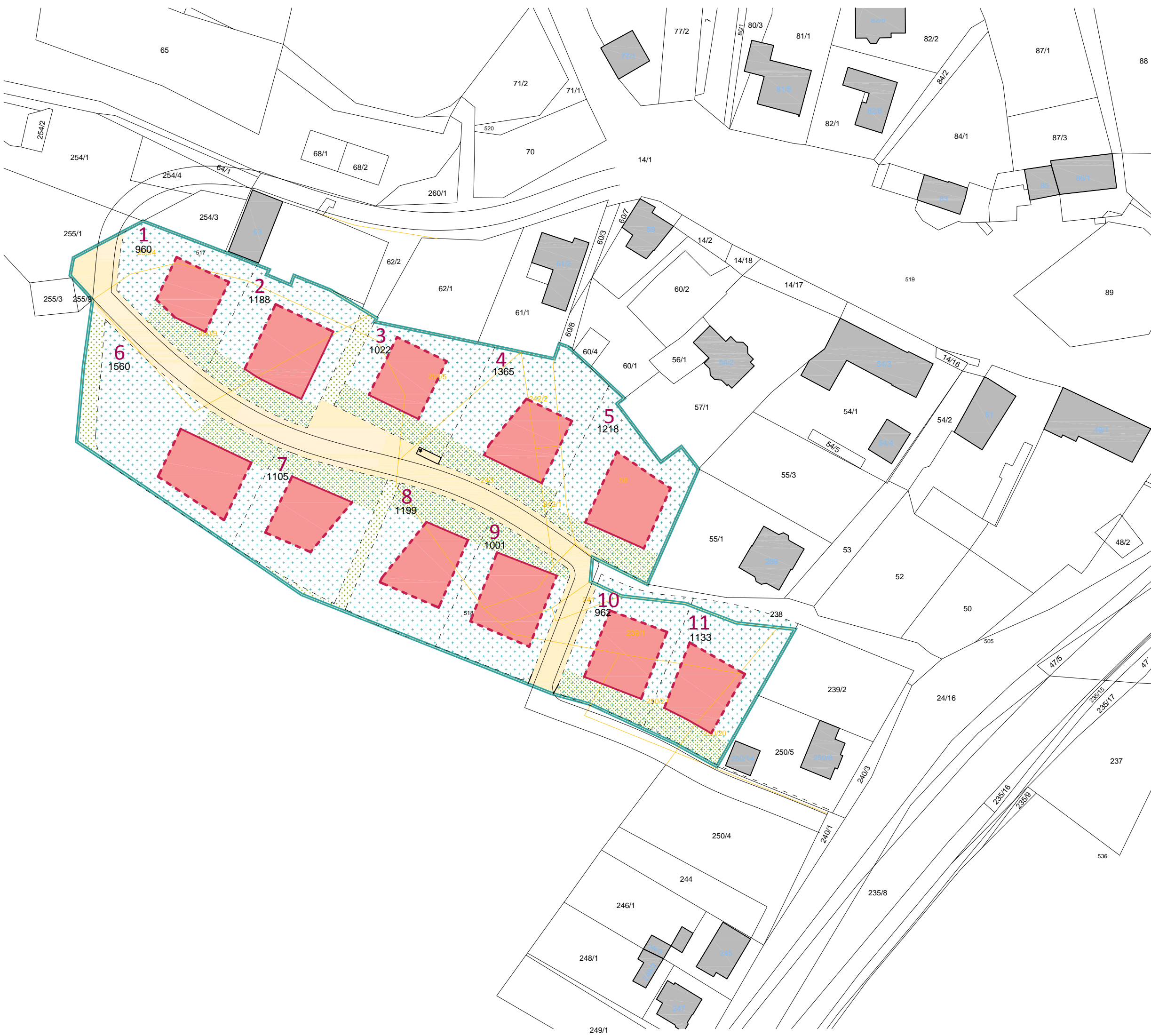
výkres
HLAVNÍ URBANISTICKÝ VÝKRES
PARCELE, VLASTNICKÉ VZTAHY B.2. a 

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ
_ FUNKČNÍ VYUŽITÍ
_ PRINCIPY PROSTOROVÉ REGULACE

LEGENDA

- řešené území
- parcelace
- hranice parcel KN_stávající
- - - hranice parcel KN_návrh
- hranice parcel KN_rušené
- č.p. budova s č.p. vedená v KN
- XX** číslo stavebního pozemku
- YY výměra stavebního pozemku
- vymezení zastavitelného území
- stavební čára
- - - regulační čára
- plochy s rozdílným způsobem využití
- bydlení individuální venkovského typu [BV]
- zeleň soukromá - zahrada [ZS]
- zeleň soukromá - předzahrádka [ZS]
- veřejná zeleň [ZV]
- veřejné prostranství [PV]
- * stanoviště kontejnerů tříděného odpadu



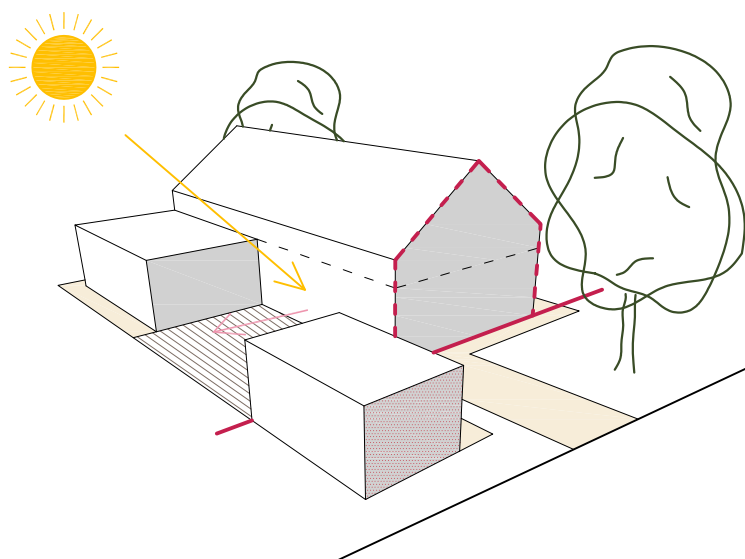
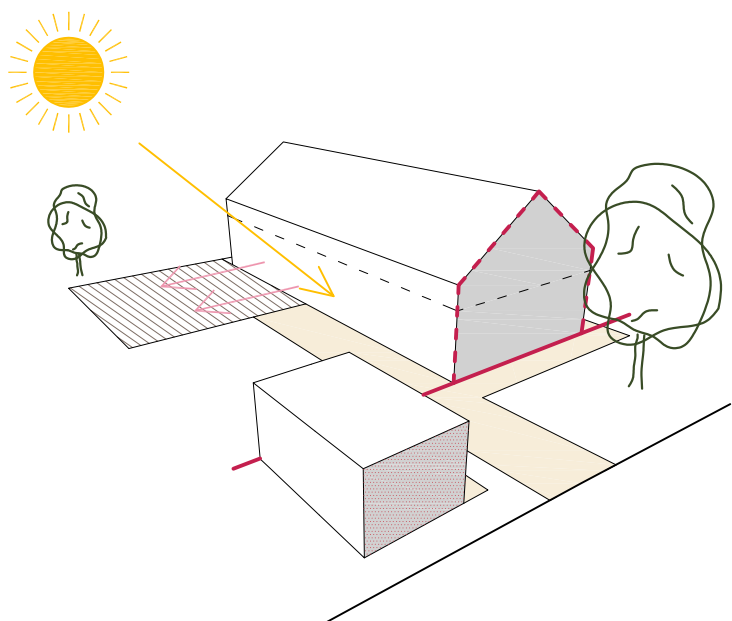
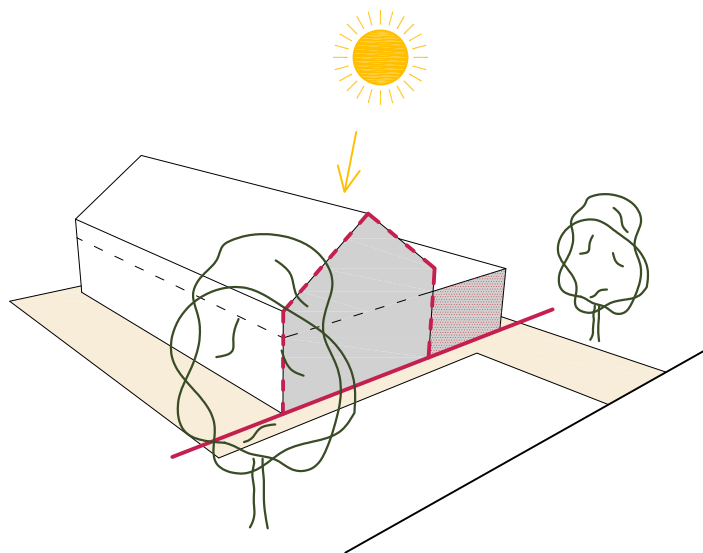
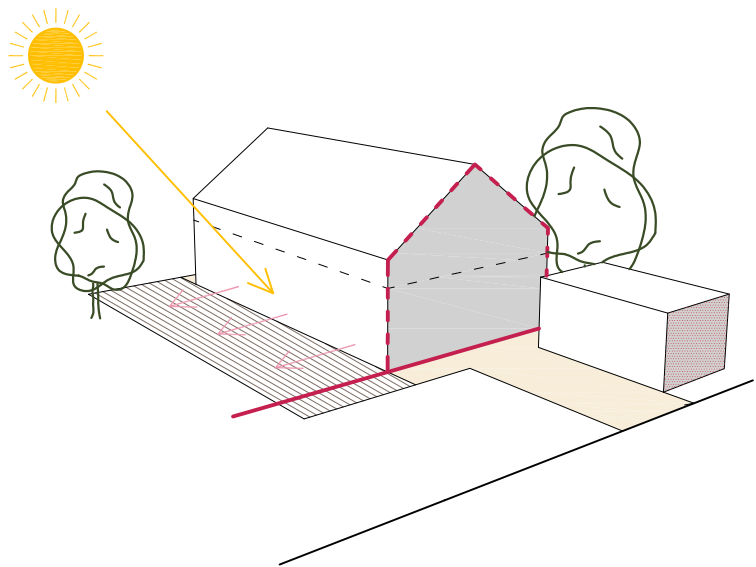
INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM

ILUSTRACE MOŽNÉHO ZASTAVĚNÍ

LEGENDA

- řešené území
- parcelace
- hranice parcel KN_stávající
- hranice parcel KN_návrh
- č.p. budova s č.p. vedená v KN
- XX číslo stavebního pozemku
- YY výměra stavebního pozemku
- vymezení zastavitelného území
- stavební čára
- regulační čára
- ilustrace možného zastavění
- objekt RD
- () garáž
- trávník (soukromá zeleň)
- zpevněná plocha
- terasa (dřevo)
- * stanoviště kontejnerů tříděného odpadu
- stromy v zahradách RD
- stromy ve veřejném prostoru
- záhon ve veřejném prostoru (květiny, extenzivní zeleň)
- trávník (veřejná zeleň)
- chodník (dlažba)
- silnice (živice, dlažba)
- pěšina (mlat)





-  hranice stavebního pozemku
-  stavební čára
-  významné průčelí
-  vjezd do garáže
-  zpevněná plocha
-  terasa (dřevo)

VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

LEGENDA



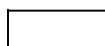



- řešené území
- parcelace
- hranice parcel KN_stávající
- - - hranice parcel KN_návrh
- č.p. budova s č.p. vedená v KN
- XX** číslo stavebního pozemku
- YY výměra stavebního pozemku
- stavební čára
- regulační čára
- technická infrastruktura
- kanalizace splašková_stávající
- vodovod_stávající
- o studna_stávající (p.p.č. 255/3 bude respektována)
- plynovod_návrh
- vedení elektro_stávající nadzemní 22 kV
- vedení elektro_stávající nadzemní 22 kV
- vedení telekomunikační_stávající
- vedení telekomunikační_rušené k přeložení
- OP nadzem. vedení elektro 10 m od osy rozvodu
- kanalizace splašková_návrh
- vodovod_návrh
- plynovod_návrh
- vedení elektro_návrh (podzemní kabel)
- vedení telekomunikační_návrh
- trafostanice_návrh
- dopravní infrastruktura
- místní účelová komunikace
- chodník
- pěšina
- odpadové hospodářství
- * stanoviště kontejnerů tříděného odpadu

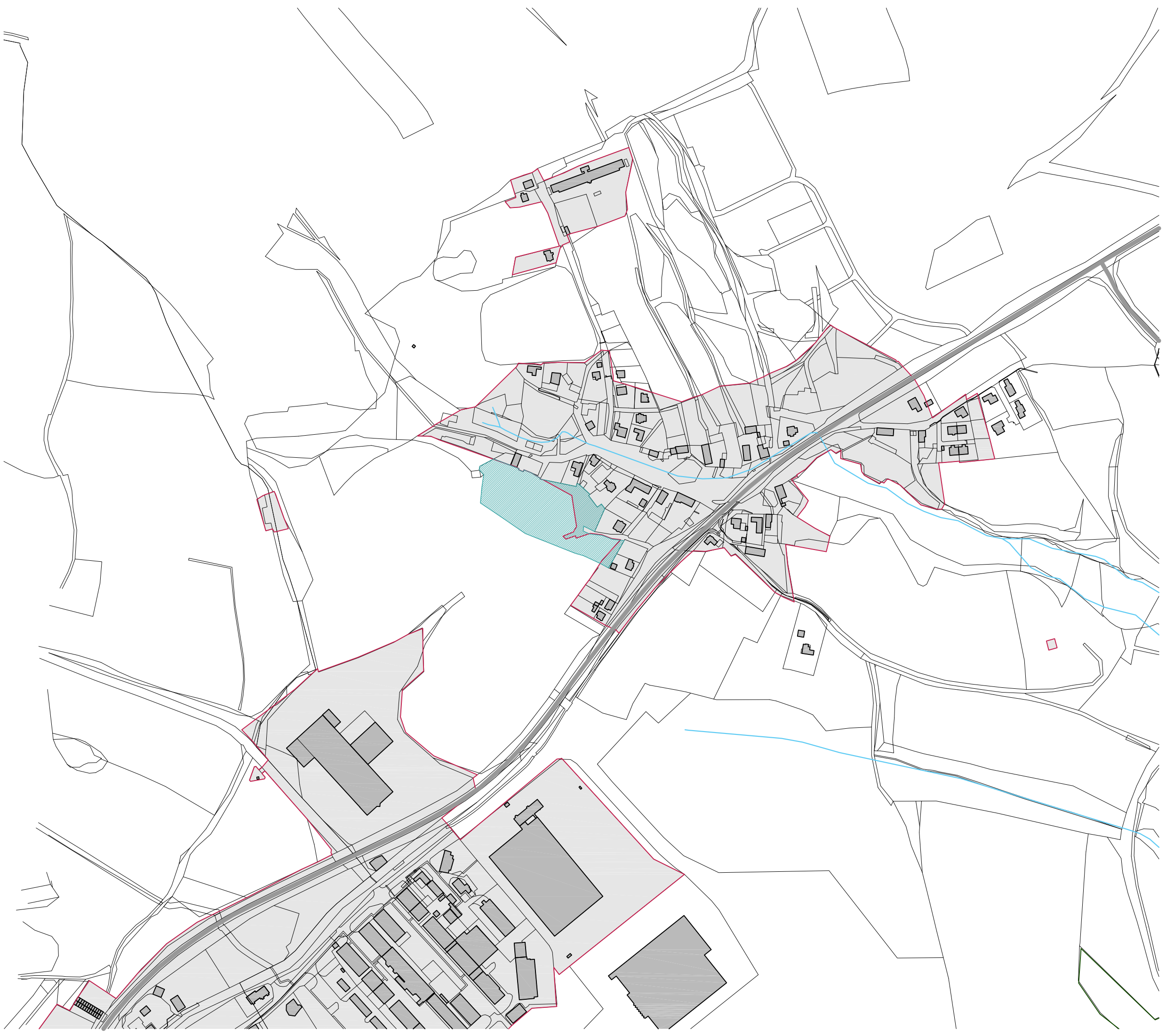


INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM

ŠIRŠÍ VZTAHY

LEGENDA

-  řešené území
-  hranice parcel KN_stávající
-  budova s č.p. vedená v KN
-  vymezení zastavěného území (dle ÚAP)
-  silnice II. třídy (II/198)
-  vodní toky



výkres

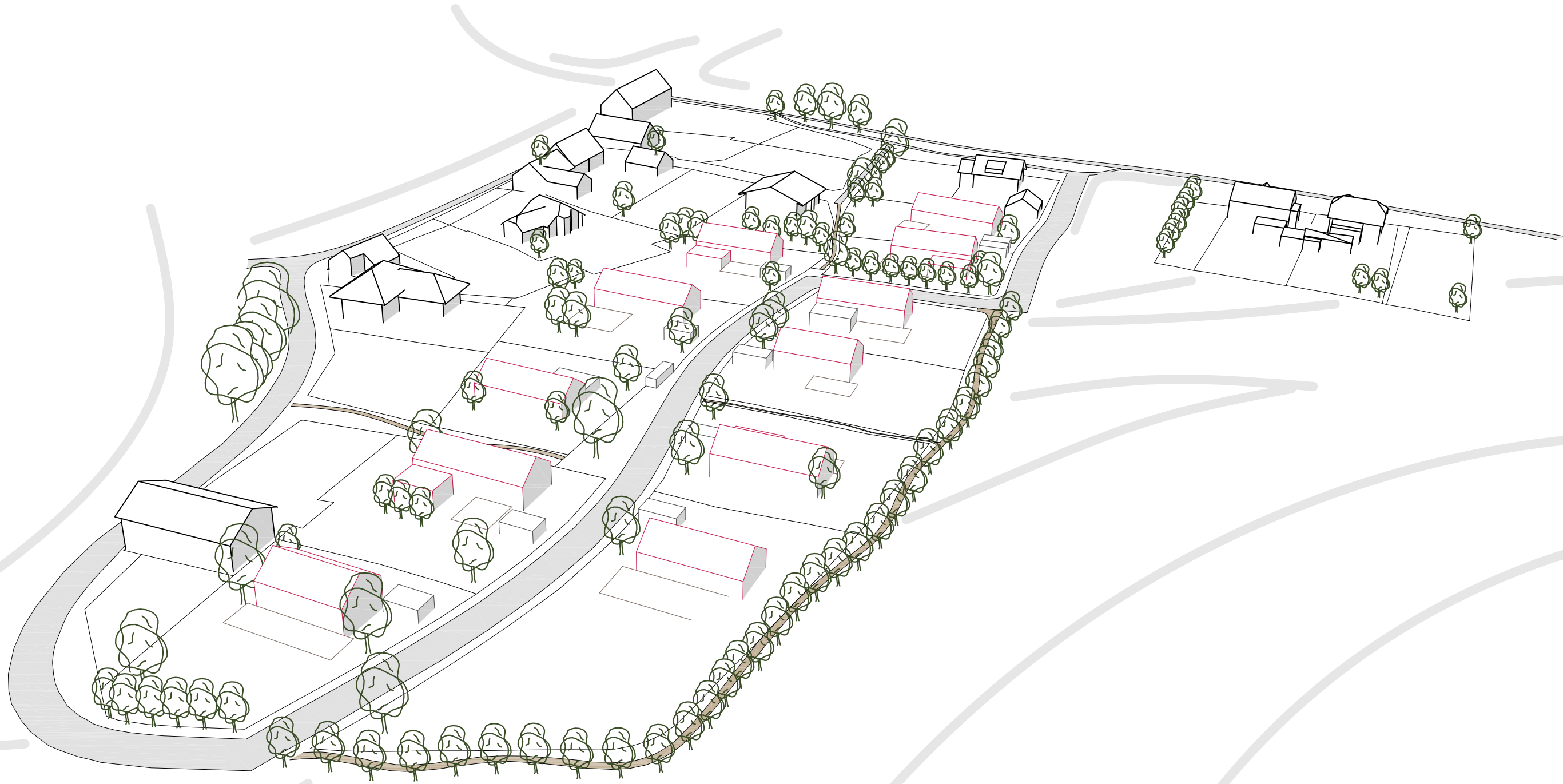
ŠIRŠÍ VZTAHY

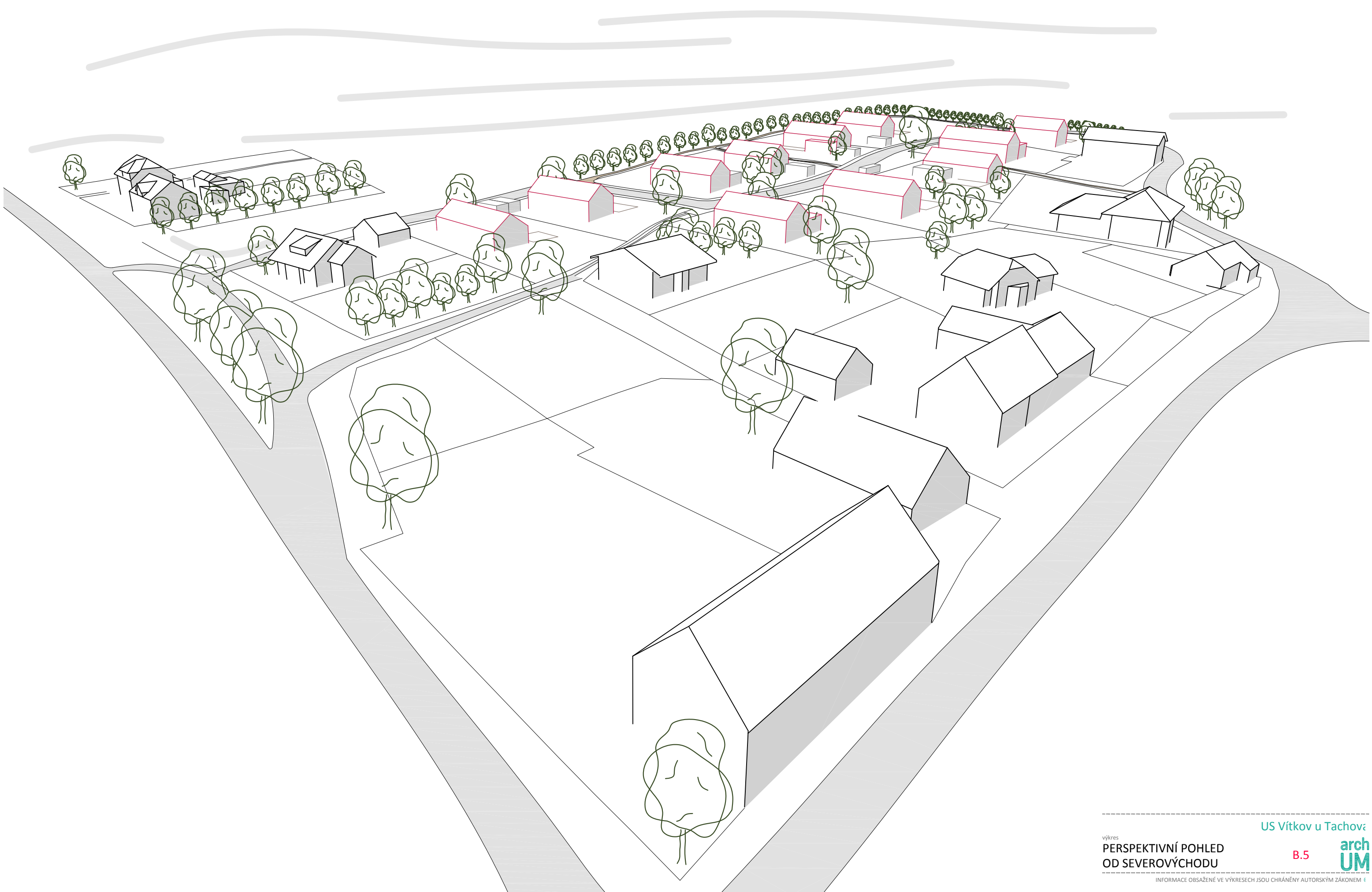
US Vítkov u Tachova

B.4



INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM





výkres
PERSPEKTIVNÍ POHLED
OD SEVEROVÝCHODU

US Vítkov u Tachova

B.5

arch
UM

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©