



**Územní studie
„Obytná zóna Studánka“**

10 | 2017

**arch
UM**



ARCHUM architekti s. r. o.

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

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Obec Studánka

sídlo: Studánka 170,
347 01 Tachov
v zastoupení Irenou Zapletalovou, starostkou obce

Pořizovatel: 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
Ing. arch. Miroslav Krejčíř

Doprava:

Ing. Miroslav Kalina ČKAIT 0012892

OBSAH

A	TEXTOVÁ ČÁST	
A.1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A.2	ŠIRŠÍ VZTAHY	6
A.3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ	6
A.4	URBANISTICKÁ KONCEPCE	10
A.5	KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	19
A.6	POUŽITÉ POJMY	20
A.7	PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, PŘEDSTAVENÍ VEŘEJNOSTI	22
A.8	SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	22
B	VÝKRESOVÁ ČÁST	

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno platným územním plánem obce Studánka jako zastavitelná plocha se stanoveným způsobem využití převážně pro individuální venkovské bydlení.

Důvodem pro pořízení ÚS je prověření možnosti zástavby lokalit, ochrana rezidenčního charakteru Studánka a okolních přírodních a krajinných hodnot. Zároveň je účelem ÚS za těchto podmínek zjistit kapacity území (předpokládaný nárůst počtu obyvatel) pro dimenze plánovaného napojení kanalizace na město Tachov.

Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech:

Zastavitelná plocha dle ÚPD	p.p.č.	Vlastník dle KN	
Z6	1790	Janča Václav, č. p. 173, 34701 Studánka	
	293/3	Bydžovská Irena, č. p. 144, 34701 Studánka 1/2 Bydžovský Václav, č. p. 144, 34701 Studánka 1/2	
	294/2	SJM Viterna Luboš a Viternová Lucie, č. p. 225, 34701 Studánka	
	299	Lučina-Studánka spol. s r. o., č. p. 166, 34701 Studánka	
	302/10	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
	302/52	nedohledáno	
	302/53	nedohledáno	
	330/1	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	331/1	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	331/2	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	340/1	nedohledáno	
	340/10	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	340/2	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	Z7	302/10	nedohledáno
		302/52	nedohledáno
302/53		nedohledáno	
340/1		Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
Z8	1793	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	312	SJM Doleček Jaroslav a Dolečková Nina, č. p. 134, 34701 Studánka	
	302/10	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
	302/48	SJM Doleček Jaroslav a Dolečková Nina, č. p. 134, 34701 Studánka	
	302/49	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	302/50	SJM Doleček Jaroslav a Dolečková Nina, č. p. 134, 34701 Studánka	
	311/4	SJM Doleček Jaroslav a Dolečková Nina, č. p. 134, 34701 Studánka	
302/53	nedohledáno		
Z9	313	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	330/1	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	331/1	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	331/2	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka	
	340/1	nedohledáno	

Zastavitelná plocha dle ÚPD	p.p.č.	Vlastník dle KN
	340/2	Obec Studánka, č. p. 170, 34701 Studánka

Tabulka 1: Seznam dotčených pozemků nebo jejich části dle ploch RZV ÚP

Řešené území přímo navazuje na zastavěné území Studánky. Dopravně bude napojeno na stávající dopravní infrastrukturu. Hlavní vjezd do řešeného území je ze silnice III. třídy na východním okraji obce. Další podružné vstupy a vjezdy do území se nacházejí podél západní hranice. Severní hrana vytváří přechod do volné krajiny.

A.2 ŠIRŠÍ VZTAHY

Studánka je malá obec nedaleko bývalého okresního města Tachov. Obec navazuje na jihozápadní okraj města při silnici III/19910. K poslednímu sčítání ČSÚ zde žilo 479 obyvatel. Velkou hodnotou sídla je rezidenční charakter s dochovanými vesnickými prvky.

A.3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

A.3.1 LIMITY

Technická infrastruktura

Nadzemní el. vedení včetně OP (10 m od osy kabelového vedení na obě strany) – trasa vede diagonálně přes celé řešené území, OP potenciálně omezí velké množství stavebních pozemků.

opatření: navrženo a projednáno přeložení do kabelového podzemního vedení a bude zvolena vhodnější trasa

Plánovaná trasa plynovodu STL – plynofikace Obory, Milířů a Lesné - trasa vede severně souběžně s el. vedením ve vzdálenosti 50 m

opatření: v současnosti je od záměru plynofikace obcí upuštěno, pro případnou realizaci je trasa navržena ÚP zkoordinovaná s aktuálním návrhem ÚS.

Doprava

Omezené možnosti dopravního napojení – vjezd do řešeného území z III/19910

opatření: hlavní vjezd lokality se nachází na okraji obce směrem na Tachov, zároveň je předpoklad, že přenesou veškerou dopravní zátěž. Dopravní řešení bylo navrženo dopravním specialistou, byla vytipována dopravní závada a navrženo snížení maximální rychlosti a posun dopravní značky začátek obce (viz A.5).

Omezené možnosti napojení z panelové cesty vedoucí k ČOV (požadavek na úpravu VP č. 3)

opatření: v současné době je zpracován projekt na úpravu křižovatky napojující panelovou cestu k ČOV odpovídajícím parametrům – návrh počítá se zřízením kruhového objezdu. Obytná zóna nepředpokládá dopravní napojení na KO.

Omezené možnosti napojení z historické úvozové cesty (viz propojení č. 2)

návrh opatření: vzhledem k šířce úvozové cesty je v návrhu ÚS respektována jako pěší propojení, vzhledem k vlastnickým vztahům a vyústění do III/19910 není možné navrhnout pro automobilovou dopravu.

Urbanismus a životní prostředí

Bariéra zástavby podél jižní hranice řešeného území

opatření: bariéra skýtá potenciál a potřebu adekvátního řešení nástupních bodů pěších napojení a vjezdů do řešeného území. Během projednání s veřejností vyvstal požadavek na umožnění výstavby na parcelách, které dnes nemají vyčerpaný koeficient KZP. Pro tuto uvažovanou výstavbu bude potřeba zřídit dopravní napojení z III/19910 – toto napojení umožní rozdělení bariéry zástavby za předpokladu napojení (zprůchodnění) na cestní síť obytné zóny.

Morfologie terénu v západní části řešeného území (severní svah) vytváří složitější podmínky pro vymezení pozemků, resp. omezuje možnosti jejich zastavění

opatření: ÚS v tomto prostoru navrhuje takovou cestní síť, která umožní co nejlepší využití stavebních pozemků. Část zastavitelné plochy je navržena k redukci – jako nezastavitelné území (severní svah se vzrostlou zelení)

Omezené možnosti provázání lokality s centrem obce

opatření: v maximální míře je využito potenciálu existujících propojení vzhledem k velikosti řešeného území a dále je navržena odpovídající síť veřejných prostor sloužících pro celou Studánku

A.3.2 HODNOTY – OCHRANA A ROZVOJ

rezidenční charakter s dochovanými vesnickými prvky

přístup: návrh regulace respektuje rezidenční vesnický charakter, zejména návrh kostry veřejných prostranství, parcelace (velikosti a tvar pozemků) a prostorová regulace

členitá morfologie terénu poskytuje atraktivní výhledy na krajinné dominanty a na Tachov

přístup: ÚS respektuje krajinné dominanty a atraktivní výhledy

dochované krajinné prvky (údolní niva a na ní lesy, remízy, stopy historických vodotečí)

přístup: ÚS respektuje dochované krajinné prvky, zároveň není předpokládáno, že dojde k zásahu do těchto hodnot, které se nacházejí mimo řešené území

cestní síť – z analýzy Otisku stabilního katastru Císařského mapování se ukázalo, že historické cesty se propály do dnešního trasování cestní sítě - v obci vedou v původních stopách, dodnes zřetelné a průchodné (nezaplocené)

přístup: ÚS respektuje historickou cestní síť

hrana zástavby – přechod do volné krajiny (pohledově exponovaná linie – místa výhledů do krajiny, současně při pohledech na území) poskytuje významný rekreační potenciál

přístup: v rámci zpracování ÚS bylo prověřeno řešení hrany zástavby a možnosti přechodu do volné krajiny

vesnický charakter veřejných prostor (sdílené komunitní využívání – rekreace a sport, pro všechny věkové kategorie)

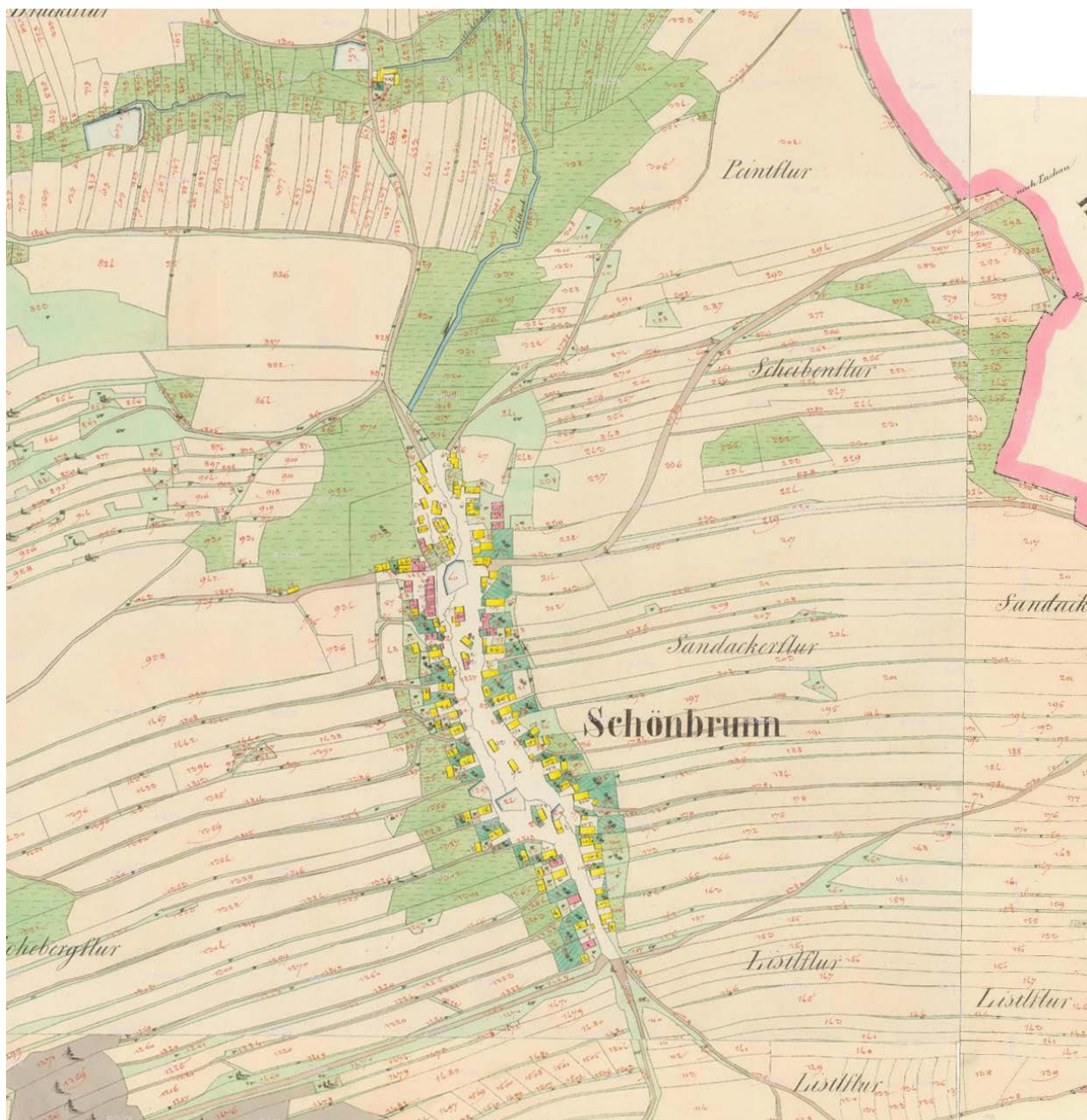
přístupu: veřejné prostory vymezené v řešeném území jsou venkovského charakteru a jejich prostorové vymezení a vybavení umožňuje co nejširší využití

dominanta návrší s atraktivními výhledy na:

1 zámek Tachov, veduta města

- 2 vzrostlá lípa podél cesty do Tachova
- 3 smrkový háj (na poli jižně od Studánky)
- 4 háj na návrší (nad historickou úvozovou cestou)
- 5 údolní niva

přístup: dominanta návrší je jedinečným místem v celém řešeném území, ÚS navrhuje zachování návrší jako prostoru s velkým krajinným potenciálem pro komunitní život



Obrázek 1: Studánka - Otisk stabilního katastru Císařského mapování

A.3.3 POTENCIÁLY

potenciál vzniku kvalitního residenčního obytného prostředí s dobrou návazností na město Tachov

přístup: jedná se o lokalitu v jedinečném krajinném zázemí vhodnou pro residenční bydlení, dostupnost Tachova zvyšuje potenciální zájem o lokalitu

poměrně velká kapacita rozvoje, která spíše umožní vznik svébytné čtvrti, kde bude potřeba pracovat na zapojení nových obyvatel do života obce

přístup: ÚS navrhuje odpovídající veřejná prostranství, parcelaci (velikosti a tvar pozemků), prostorovou regulaci a etapizace tak, aby budoucí zástavba navázala na charakter zástavby Studánky. Dále na základě prověření kapacit veřejné občanské vybavenosti a zjištěných deficitů je v rámci řešeného území vymezen pozemek pro občanskou vybavenost.

lokality s atraktivním krajinným zázemím (dochované historické prvky krajiny)

přístup: viz A.3.2

potenciály související s požadavky na úpravy veřejných prostor souvisejících s řešeným územím, jedná se o:

- 1 vstupní brána do Studánky
- 2 intimní veřejný prostor parkového charakteru (možné nástupní místo vycházkové trasy)
- 3 klíčová křižovatka – vstup do území na západě, napojení na náves

přístup: jedná se o prostory, jejichž význam výstavbou čtvrti významně vzroste. Úprava těchto prostor je navržena ÚS.

A.3.4 PROBLÉMY A STŘETY

problematické napojení centra obce – riziko separování života lokality od Studánky

opatření: ÚS respektuje všechna reálná propojení a využívá maximálně jejich potenciál pro co nelepší s navrženou strukturou veřejných prostranství

návaznost na území kolem ČOV

opatření: ÚS navrhuje odclonění areálů ČOV

sousedství zemědělského areálu vzhledem k převládajícímu směru větrů

opatření: -

problémy vstupů do území a problematická propojení

- 1 vjezd do řešeného území z III/19910 na východě obce
- 2 historická úvozová cesta
- 3 propojení – turistická trasa
- 4 propojení – stopa historické cesty
- 5 propojení – záměr ÚP
- 6 napojení na dnešní panelovou cestu
- 7 napojení příjezdové cesty k RD na úvozovou cestu

opatření:

ad 1 ÚS navrhuje úpravy veřejného prostoru při vjezdu do Studánky včetně dopravního řešení

ad 2 úvozová cesta je respektována a zahrnuta jako pěší / cyklo propojení

ad 3, 4 viz ad 2

ad 5 propojení vypuštěno jako nadbytečné

ad 6 komplikované napojení vypuštěno vzhledem k příkrému svahu

ad 7 v rámci veřejných prostranství s propojení ÚS pracuje jako s pěším / cyklo napojení

vlastnické vztahy (viz výkres)

opatření: jednání s vlastníky pozemků

chybějící OV

opatření: poměrně velký rozsah výstavby v území (nárůst počtu obyvatel) zapříčiňuje deficit občanské vybavenosti – ÚS v rámci řešeného území vymezuje pozemek pro občanskou vybavenost.

vysoký potenciál lokality vs. vedení sítí technické infrastruktury

opatření: přeložení do kabelového podzemního vedení včetně přetrasování, resp. ÚS upravuje trasu plánovaného plynovodu

police hlavního vjezdu do území vs. logická etapizace rozvoje sídla

opatření: návrh etapizace umožňuje výstavbu v logických celcích v návaznosti na zastavěné území (viz výkres B.04)

morfologie terénu vs. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití platného ÚP

opatření: vymezení ploch RZV ÚP potenciálně nerespektuje dominantu návrší, resp. striktně stanovuje pozici páteřní obslužné komunikace – ÚS navrhuje přetrasování vzhledem k respektování všech hodnot území a vzhledem k potřebám území

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 severní části tvoří přechod do volné krajiny.

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

- tradiční rozvržení pozemku (předzahrádka, hlavní objekt, zahrada jako prostor pro „drobné hospodářské zázemí“)
- tradiční hmotové řešení staveb včetně umístění stavby na pozemku,
- tradiční materiálové řešení staveb a oplocení,
- zřízení technické infrastruktury umožňující připojení navrhovaných staveb na stávající sítě TI a dopravy (posílení hodnoty kvalitního životního prostředí)
- zachování charakteru veřejných prostor – podpora průchodu na návěs 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 závlaku pěstebních ploch zahrad.

A.4.2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Z hlediska urbanistické kompozice je úkolem územní studie vyřešení nejvýznamnější rozvojové obytné plochy Studánky na severním okraji sídla - tedy vymezení stavebních pozemků a vytvoření přechodů sídla do volné krajiny. Řešená rozvojová plocha navazuje na sídelní strukturu Studánky a na stabilizovanou cestní síť, vedoucí přes řešené území i navazující za jeho hranicí.

Vzhledem k morfologii terénu a ochraně krajinných hodnot se jako ideální a nejefektivnější řešení se jeví vést obslužnou komunikaci podél jižní hranice řešeného území s odstoupením v šířce jedné linie stavebních pozemků.

V západní část je rozčleněna na centrální „blok“ parcel, podél kterého vede obslužná komunikace (nedochází k vytvoření slepé cesty). Po vnějším obvodu je vymezena druhá linie stavebních pozemků. Řešení využívá optimálně komunikaci po obou stranách.

Primárním účelem lokality je vytvoření kvalitního obytného prostředí pro bydlení v rodinných domech s doplněním prostor pro sport, pobyt a rekreaci (pobytové louky, rekreační okruh a zokrukováná cestní síť na procházky).

V rámci lokality byl vymezen pozemek pro stavby občanské vybavenosti (preferovaná je nekomerční funkce) v nitru lokality.

Nejhodnotnější místa s výhledem do krajiny jsou ponechána nezastavitelná (prostory jsou exponované v dálkových pohledech), jedná se o:

- 1/ svažitou pobytovou louku vedle pozemku občanské vybavenosti (místo napojené na cesty vedoucí do centra Studánky)
- 2/ návrší

Prostory jsou navrženy pro konání společenských a kulturních akcí (setkávání obyvatel, pálení čarodějnic, dětské dny apod.) – pro podporu komunitního života Studánky.

Částečně také pro rekreaci je navržena také obslužná komunikace. Velkorysý profil 15m umožňuje osázení oboustranné aleje a vymezení rekreačního okruhu.

V západním a východním rohu území 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 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.

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.

ozn.	výměra (m ²)	zastavitelná plocha na pozemku (BV) (m ²)	předzahrádka (ZS) (m ²)	zahrada (ZS) (m ²)
11	970	497	241	232
12	1 250	687	311	252
13	1 155	528	191	436
14	1 225	483	269	473
15	985	529	253	203
16	1 160	595	291	274
17	1 295	594	193	508
18	1 125	401	244	480
19	1 110	442	352	316
20	1 250	462	383	405
21	1 180	395	432	353
22	4 085	1 578	2 507	0
23	1 130	418	323	389
24	1 140	421	324	395
25	1 140	422	324	394
26	1 140	421	325	394
27	1 140	420	323	397
28	1 135	419	323	393
29	1 135	416	324	395
30	1 120	413	319	388
31	1 145	412	334	399
32	1 055	358	187	510

Tabulka 2: Přehled navržených stavebních pozemků s uvedením účelu a výměry

Přepočtený počet obyvatel (v RD)	93
Počet pozemků pro rodinné domy	31
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	1
Velikost pozemků pro rodinné domy	970 - 2 280 m ²

Tabulka 3: 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
- OV** občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- ZS** zeleň - soukromá vyhrazená – zahrada, předzahrádka
- ZV** veřejná prostranství - veřejná zeleň - parky
- VP** veřejné prostranství

Územní studie vychází z regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, které dále upřesňuje a doplňuje.

BV bydlení - v rodinných domech - venkovské

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.

OV občanské vybavení - veřejná infrastruktura

hlavní využití

Občanské vybavení veřejného prospěšného charakteru spadající do veřejné infrastruktury.

přípustné využití

Vzdělávání a výchovu, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa.
 Související dopravní a technická infrastruktura.
 Veřejná prostranství.

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 vyhrazená - 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 prostranství - veřejná zeleň - parky

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.4.4 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 Studánky. 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).

Max. zastavěná plocha stavbou představuje maximální plochu, která může být zastavěna budovou na jednom pozemku v rámci zastavitelné plochy vymezené stavebními čarami.

ozn.	výměra (m ²)	(max.) KZP	max. zastavěná plocha stavbou (m ²)	(min.) KZ	min. podíl zeleně (m ²)
1	1 405		281		984
2	1 385		277		970
3	1 280		256		896
4	1 245		249		872
5	1 505		301		1 054
6	1 355		271		949
7	1 290		258		903
8	2 280		456		1 596
9	1 580	0,2	316	0,7	1 106
10	1 150		230		805
11	970		194		679
12	1 250		250		875
13	1 155		231		809
14	1 225		245		858
15	985		197		690
16	1 160		232		812

ozn.	výměra (m ²)	(max.) KZP	max. zastavěná plocha stavbou (m ²)	(min.) KZ	min. podíl zeleně (m ²)
17	1 295		259		907
18	1 125		225		788
19	1 110		222		777
20	1 250		250		875
21	1 180		236		826
22	4 085		817		2 860
23	1 130		226		791
24	1 140		228		798
25	1 140		228		798
26	1 140		228		798
27	1 140		228		798
28	1 135		227		795
29	1 135		227		795
30	1 120		224		784
31	1 145		229		802
32	1 055		211		739

Tabulka 4: Koeficienty zastavitelnosti pozemku a zeleně

A.4.4.1 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OBJEMOVÉHO ŘEŠENÍ OBJEKTŮ umístění objektu

V grafické části územní studie (viz výkres B.03b) jsou podmínky stanoveny pomocí stavební a regulační čáry a rozdělením 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.7.

Ve štítech jsou nepřípustné 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 sduřování 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.4.4.2 VEŘEJNÝ PROSTOR

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství. Jedná se zejména o:

- liniové prostory a propojení (uliční prostory s komunikacemi a záhumenní cesty a na ně navazující pěší propojení),
- přírodní veřejné prostory (svažité pobytová louka vedle pozemku občanské vybavenosti a návrší

Návrh uličního prostoru s obslužnou komunikací (Zóna 30) vychází z tradičního vesnického uspořádání – podél komunikace jsou vymezeny podélné pásy se stromy a místy pro parkování, na které navazují pěší chodníky. Místa pro parkování a pochozí plochy jsou navrženy jakou šterkové chodníky – tedy travnaté plochy umožňující pohodlné přecházení a vyšlapání cestiček. Příjezdové cesty k pozemkům RD jsou z kamenné dlažby. Moderním prvkem je rekreační okruh (pro běh, in-line, procházení apod.) uvnitř území, který navrhujeme z tartanu, probarveného asfaltu apod.

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.4.4.3 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 osázení 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. Jediné možné dopravní napojení je na začátku obce před p.p.č. 294/2 (podmínka směny pozemky pro zřízení napojení).

V řešeném území je navržen režim Obytné zóny s omezením rychlosti s jasnou stavební úpravou na vjezdu s jasnou stavební úpravou na vjezdu (bez výškové segregace - komunikace v jedné úrovni s chodníkem), délka obytné zóny je zde překročena, ale nejedná se o průjezdnou oblast, pouze obsluhu přiléhajících nemovitostí.

Napojení na silnici na III/19910 je řešeno stykovou křižovatkou se „STOP“. Rozhledy na křižovatce jsou pro 90 km/h 210 m nevyhovující, proto navrhujeme posunutí značky začátek obce (max. rychlost 50 km/h) a ve směrovém oblouku ještě cca 100m před touto značkou omezit rychlost na 70 km/h. Zároveň bude potřeba rozšířit šířku komunikace III/19910 při vjezdu do sídla a umístit zpomalovací příčný práh.

Po obvodu vnitřního „bloku“ pozemků je navržen rekreační okruh (pro in-line apod.).

Cestní síť je doplněna o záhumenní cesty, které jednak respektují stávající vyježděné linie používané k obsluze zadních částí zahrad pozemků podél silnice III/19910 a doplněna o cesty na rozhraní sídla a krajiny. Cestní síť propojuje významné veřejné prostory s výhledy do krajiny.

Dopravní obsluha lokality je navržena obousměrnou komunikací o šířce 5,5 m, celková šířka veřejného prostoru je 15m. Příjezdy k jednotlivým pozemkům jsou 6m široké a 4,75m dlouhé.

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

Doprava v klidu je řešena přednostně na vlastních pozemcích, návštěvnické parkovací stání jsou navržena v rámci uličních profilů.

Technická infrastruktura

Řešeným územím prochází význ. linie tlakové kanalizace navržená k napojení na ČOV Tachov. Stávající ČOV je místem, kam jsou veškeré odpadní vody svedeny a odsud čerpány do ČOV Tachov.

V řešeném území je navržena trasa gravitační splaškové kanalizace (kapacity území viz A.4.3.1).

Dešťové vody budou likvidovány přednostně vsakem na vlastních pozemcích.

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

V rámci ÚS byla upravena trasa plynovodu STL, který napojuje Obory, Milíře a Lesnou.

Dále je navrženo přeložení nadzemní elektrického vedení VN do kabelového v úseku řešeného území. Viz Vyjádření Provozovatel distribuční soustavy ze dne 13.9. 2017.

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 navržena dvě sběrná místa pro umístění kontejnerů pro separovaný odpad – sklo, papír, plasty apod.

A.6 POUŽITÉ POJMY

hlavní objekt

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

Fasáda hlavního objektu orientovaná do významného veřejného prostoru 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 (viz výkres B. 03b).

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.

zahrada orientovaná do veřejného prostoru

Jedná se o soukromý prostor zahrady, který významně ovlivňuje estetickou kvalitu navazujícího veřejného prostoru. V prostoru zahrady je preferováno pojednání přírodní se záhony, stromy a sady. Nevhodná je výstavba doplňkových hospodářských objektů.

A.7 PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, PŘEDSTAVENÍ VEŘEJNOSTI

A.7.1 VEŘEJNÁ PREZENTACE OBČANŮM

Během zpracování územní studie byla uspořádána veřejná prezentace – představení ÚS veřejnosti. V rámci prezentace byl veřejnosti poskytnut prostor na vyjádření připomínek ÚS.

viz Dokladová část:

1/ Námitka č.1 ze dne 12.4. 2017

+ Vyjádření zpracovatele územní studie obytné zóny studánka k námitce manželů Viternových z dne 12. 4. 2017

2/ Námitka č.2 ze dne 19.4. 2017

+ Vyjádření zpracovatele územní studie obytné zóny studánka ke společným námitkám občanů podané dne 19. 4. 2017

A.7.2 PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

viz Dokladová část:

1/ ČEZ Distribuce, a.s.: Vyjádření Provozovatele distribuční soustavy k žádosti, včetně smlouvy o smlouvě budoucí o realizaci přeložky distribučního zařízení určeného k dodávce elektrické energie

2/ Vyjádření GasNet, s.r.o.

3/ POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY, Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Územní odbor Tachov, Dopravní inspektorát: Stanovisko k územní studii v rámci projektové přípravy

Jednotlivé pokyny byly zapracovány do územní studie.

A.8 SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Tabulka 1: Seznam dotčených pozemků nebo jejich části dle ploch RZV ÚP..... 6

Tabulka 1: Přehled navržených stavebních pozemků s uvedením účelu a výměry 13

Tabulka 2: Navržené kapacity nově navržených stavebních pozemků 13

Tabulka 3: Koeficienty zastavitelnosti pozemku a zeleně..... 17

B VÝKRESOVÁ ČÁST

- | | | |
|-------|--|----------|
| B.01 | Analýza současného stavu území – problémový výkres | (1:2880) |
| B.02 | Výkres vlastnických vztahů | (1:2880) |
| B.03a | Hlavní urbanistický výkres – urbanistická koncepce | (1:2880) |
| B.03b | Hlavní urbanistický výkres – funkční využití a regulační prvky | (1:1000) |
| B.03c | Hlavní urbanistický výkres – principy prostorové regulace | (1:1000) |
| B.03d | Veřejná dopravní a technická infrastruktura | (1:1000) |
| B.04 | Etapizace | (1:2000) |
| B.05a | Perspektivní pohled od severovýchodu | |
| B.05b | Perspektivní pohled od jihozápadu | |
| B.06a | Perspektivní pohled – uliční prostor | |
| B.06b | Perspektivní pohled – návrší – obecní louka | |