

Sektor C - v tomto sektoru jsou navrženy solitérní i řadové domy. Pro umístění solitérních domů v blocích C2 a C3 platí závazná stavební čára ve směru do ulice a nepřekročitelná stavební čára do zahrady a je zde stanovena podlažnost 1NP nebo 2NP. V bloku C3 na parcelách C3.2 a C3.3 je u jednopodlažní stavby umožněno použití sedlové střechy. Na rohové parcele č. C3.1 je předepsáno atypické umístění stavby přímo na uliční čáře. Toto umístění stavby specificky vymezuje prostor přílehlého přírodního koridoru a vytváří možnost pro individuální architektonické řešení domu. Mírnější regulace platí pro blok C4, kde předepsána pouze nepřekročitelná stavební čára do ulice. Pro blok C5 není z důvodu omezení předepsána žádná zvláštní regulace umístění stavby. Obecná pravidla umístění staveb určuje příslušná Vyhláška. Nad rámec Vyhlášky lze umístit jednopodlažní stavbu nebo jednopodlažní část stavby až na hranici pozemku. Oplocení lze v místě vjezdu uskočit dovnitř pozemku a vytvořit tak nekrytý záliv pro parkující vozidla s přímým vjezdem z ulice. V bloku C1 je možnost navrhnout řadové domy pouze s dvěma nadzemními podlažimi bez možnosti umístit garáž v hlavním objektu. Garáže v bloku C1 je nutné umístit na opačné hranici pozemku, na šířku pozemku je možné umístit pouze jednu garáž. Pro případné druhé auto lze zřídit venkovní místo vedle garáže. Řadové domy v rámci jednoho bloku mohou, ale nemusí mít jednotné rozměry a vzhled.

14. Popis řešení technické infrastruktury

A. Vodovod

Zdrojem pitné vody pro město Planá jsou pramenišťe Planský les - Broumov a vrty Planá - pod sídlištěm. Jejich celková vydatnost vyhoví navrhovanému rozvoji města pro střednědobý výhled s malou rezervou. Územní plán zmiňuje nutnost zvětšení akumulačního objemu vodojemu Braun ze současných 400 m3 (2x200) na 700 m3.

Řešené území lze napojit na vodovodní řad ve třech místech - v Zámecké ulici, v Severní ulici (v místě křižovatky s Větrnou ulicí) a ve Slunečné ulici a dojde tak k zokruhování se stávající soustavou. Nové vodovodní řady jsou navrhovány v ose nových komunikací v souběhu se splaškovou kanalizací. Ve východní části území v nejvyšším místě bude nutné ověřit tlak ve vodovodním řadu.

Napříč řešeným územím prochází dálkový přiváděč vodovodu DN 300, u kterého je v úseku řešeného území navržena přeložka do nové trasy mimo navržené parcely. Nová trasa je vedena přírodním koridorem a po severním okraji řešeného území.

B. Kanalizace splaškových vod

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje počítá s odhadem počtu obyvatel Plané v roce 2015 na 5223 obyvatel. Územní plán počítá s odhadem na 5500, případně až 5600 obyvatel ve střednědobém výhledu.

Odkanalizování celého území je možné pouze západním směrem gravitačním spádem do nejnižšího bodu v severozápadním rohu území. V tomto bodě je nutné buď instalovat přečerpávací zařízení a čerpat splašky do stávající kanalizace v Zámecké ulici, nebo udělat kompletní rekonstrukci kanalizace v Zámecké ulici s větší hloubkou uložení kvůli dosažení spádu potrubí. V případě hlubšího uložení kanalizace v Zámecké ulici by šlo zajistit gravitační odkanalizování v celé délce až ke hrázi Městského rybníka. Pátevní kanalizační řad je navržen po severním okraji území a musí být zbudován v 1. etapě výstavby. Na něj se napojují vedlejší větve, které jsou budovány v následujících etapách. Nové kanalizační řady jsou navrhovány v ose nových komunikací v souběhu s veřejným vodovodem. V souladu s územní studií je i vybudování provizorní přečerpávací stanice splaškových vod v rámci 1. etapy s přečerpáváním do Severní ulice.

C. Hospodaření s dešťovými srážkami

V okolí řešeného území je zřízena samostatná dešťová kanalizace pouze v nejnovějších částech jihovýchodním směrem. V ostatních částech stávající zástavby je kanalizace smíšená.

Hospodaření s dešťovými srážkami je věnována velká pozornost. Prakticky v celém území jsou navrženy prvky, které umožňují zasakování a povrchové odvádění srážek, aniž by odtékaly do kanalizace. Všechny komunikace jsou lemovány zasakovacími prolehy či rýgoly, které jsou schopny vsáknout určité množství srážek. Nevsaáknuté srážky jsou schopny díky přirozené svažitosti odvádět do soustavy menších zasakovacích poldrů, které jsou kaskádovitě umístěny v přírodních koridorech a pásech. Tyto poldry mohou být v čase suché, ale i krátkodobě zavodněné. Pokud ani tyto poldry nezadrží potřebné množství srážek, voda přirozeně odtéká do odkryté vodoteče ve východozápadním přírodním koridoru, kde je zadržena soustavou menších vodních ploch kaskádovitě umístěných po celé délce koridoru. Tyto vodní plochy by díky přítoku z Cihlářského rybníku měly být zavodněny trvale.

Dešťové vody na samotných parcelách budou likvidovány na jednotlivých pozemcích vsakem nebo druhotným využitím. Případné přebytečné množství srážek lze odvádět do soustavy, která odvádí srážky z veřejných prostranství.

D. Elektrická energie

Řešeným územím prochází od východu nadzemní vedení VN se dvěma sloupovými trafostanicemi, z kterých je možné provést přímé napojení rozvodů NN. Sloupové trafostanice jsou v ulici Slunečná a na rozhraní zahrad a průmyslového areálu v jihozápadním rohu území. Další vzdálenější trafostanice je v Zámecké ulici. V průběhu výstavby bude nutné zřídit novou trafostanici VN/NN ve spodní části sektoru B, která bude kabelovým vedením propojena s trafostanicí TC 0664/Sever RD2 ve Slunečné ulici a s trafostanicí TC 0439/Gumárna v Zámecké ulici. Z nové trafostanice lze zřídit nové kabelové propojení do stávající trafostanice TC 0468/Autoservis a tím zrušit nadzemní vedení vedoucí přes zahrady domů v Severní ulici. Nové rozvody VN jsou navrženy jako kabelové podzemní, hlavní trasa je vedena po severním okraji území v souběhu s páteřní kanalizací.

Z trafostanic jsou vedeny podzemní kabelové rozvody NN 0,4 kV k jednotlivým odběrným místům. Vedení NN je navrženo většinou po obou stranách ulice v chodníku nebo travnatém pásu. Rozvody elektrické energie musí být umístěny tak, aby umožnily výsadbu stromořadí v uličním profilu. Přípojkové skříně jsou zabudovány do sdruženého pilíře, který je architektonicky součástí oplocení.

E. Plynovod

Na okraji řešeného území jsou ukončeny dvě tlakové soustavy plynovodu. Na východní straně jsou to rozvody STL plynovodu, jehož páteř PE 110 vede podél Tepelské ulice a jehož větve PE 63 jsou ukončeny v ulicích Severní a Slunečná. Na západní straně je to rozvod NTL plynovodu, jehož páteř má v místě hráze Městského rybníka dimenzi Ocel 200 a jehož větve Ocel 150 vede Zámeckou ulicí, kde je ukončen.

Řešené území může být napojeno z obou větví, jako výhodnější se jeví napojení na rozvod STL v místě křižovatky ulic Severní a Větrná. V ulici Slunečná dojde pouze k prodloužení větve. Rozvody plynovodu jsou umístěny pod vozovkou v souběhu s kanalizačními a vodovodními řady. Rozvody plynovodu musí být umístěny tak, aby umožnily výsadbu stromořadí v uličním profilu.

F. Slaboproudé (sdělovací) vedení

V řešeném území se nenachází stávající trasy sdělovacího vedení. Pro obsluhu území jsou navrženy nové kabelové rozvody vedené převážně v chodnicích podél nemovitostí v souběhu vedením NN elektrické energie. Jedná se především o kabely navazující na stávající síť CETIN, UPC, případně místní optická síť. Napojení na stávající síť je navrženo v Zámecké ulici a v ulici Slunečná.

15. Etapizace

1. etapa - postup výstavby je navržen ve směru od východu, tj. jako první sektor C. Zde je možné realizovat dopravní napojení na ulice Severní a Slunečná a většinu inženýrských sítí. V ideálním případě by bylo možné realizovat výstavbu celého sektoru C s dopravním napojením pouze na ulici Severní bez nutnosti výstavby dopravního propojení na Zámeckou ulici. Tuto možnost bude ale nutné diskutovat s DI PČR, za jakých podmínek bude toto možné. V 1. etapě bude nutné zbudovat páteřní řad splaškové kanalizace přes celé území včetně vedení v Zámecké ulici, případně vybudovat provizorní přečerpání do Severní ulice.

2. etapa - v druhé etapě bude již nutné vybudovat páteřní komunikaci přes celé území, aby bylo možné dopravní napojení i na západní straně na Zámeckou ulici, resp. na silnici I/21. To vyžaduje i výstavbu okružní křižovatky v součinnosti se správcem silnice ŘSD. Pravděpodobně bude nutné v této etapě postavit i novou trafostanici včetně jejího propojení s okolními trafostanicemi. V druhé etapě lze realizovat výstavbu na pozemcích v sektoru B, které bezprostředně navazují na zbudovanou páteřní komunikaci.

3. etapa - v této etapě lze realizovat výstavbu na pozemcích v sektoru A, které bezprostředně navazují na zbudovanou páteřní komunikaci. Dle poptávky lze místo 3. etapy pokračovat ve výstavbě v sektoru B (4. nebo 5. etapa).

4. etapa - je realizována obytná ulice v severní části sektoru B a výstavba na pozemcích, které na ní navazují.

5. etapa - je realizována část slepé obytné ulice v jihozápadním rohu sektoru B a výstavba na pozemcích, které na ní navazují.

6. etapa - je realizována zbývající část výstavby řadových domů v sektoru A a přílehlá komunikace s parkovištěm. Dle poptávky lze 6. etapu realizovat společně s 5. etapou, případně s 3. etapou.

16. Zámecká ulice

Nejvýhodnější možnost napojení splaškové kanalizace z lokality Z15 je do Zámecké ulice, v které je ale stávající kanalizace uložena v nedostatečné hloubce (nevychází spád pro gravitační odvod). Je proto navrženo, že v součinnosti s výstavbou v lokalitě Z15 bude provedena i výměna a větší uložení kanalizačního potrubí v Zámecké ulici v úseku od křižovatky se silnicí I/21 až po hráz Městského rybníka, resp. po křižovatku s Revoluční ulicí. Nabízí se možnost využít výstavbu nové kanalizace i k výměně vodovodních řadů a NTL plynovodu a to do nových tras dle příslušné ČSN. Dále se nabízí využít této rekonstrukce k úpravě šířkového uspořádání ulice, zejména k sjednocení a mírného zúžení šířky vozovky a realizace zeleného pásu s parkovacími zálivy, které oddělují vozovku a chodník. Pokud by se nové vedení kanalizace, vodovodu a plynovodu umístilo do vozovky, bylo by možné realizovat výsadbu stromořadí v zeleném pásu podél chodníku. Rozvody elektro NN a sdělovací vedení lze ponechat ve stávajících trasách. Výstavbu kanalizace v Zámecké ulici je nutné provést již v 1.etapě výstavby v lokalitě Z15.

17. Doporučení dalšího postupu

Na základě návrhu územní studie je doporučeno:

a.) připravit projekt rekonstrukce kanalizačního řadu v Zámecké ulici, resp. rekonstrukce celé ulice. Rekonstrukce kanalizace a její hlubší uložení je podmínkou napojení kanalizace z nově navržené lokality Z15.

b.) v součinnosti se správcem silnice I/21 ŘSD tlačit na realizaci okružní křižovatky, která je nutnou podmínkou dopravního napojení a výstavby 2. etapy a navazujících etap.

c.) pro výstavbu okružní křižovatky a jejího napojení na lokalitu Z15 jednat se Státním pozemkovým úřadem a Městysem Chodová Planá o převodu pozemků pro její realizaci.

d.) jednat se správcem páteřního vodovodu o přípravě přeložky vodovodu, která je podmínkou pro výstavbu 2. etapy a následujících etap.

e.) učinit kroky vedoucí k možnosti realizace východozápadního přírodního koridoru (převod pozemků, projekce krajinných opatření, zkoumání dotačních možností, případně zanesení podrobností do územního plánu).

ZADAVATEL: <p>NÁZEV AKCE: <p>ZODP. PROJEKTANT: <p>VYPRACOVAL: <p>STUPEŇ:</p></p></p></p>	Město Planá, náměstí Svobody 1, 348 15 Planá <p>Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané <p>Ing. arch. Petr Brožek, Jílovská 1154/49, 140 00 Praha 4 <p>Petr Brožek, Daria Vlasova <p>Územní studie</p></p></p></p>	MĚŘÍTKO: <p>DATUM: <p>FORMÁT:</p></p>	ČÍSLO <p>VÝKRESU:</p>	06	BR AK
NÁZEV VÝKRESU:	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek <p>Na Veselí 825/3, 140 00 Praha 4 <p>tel. +420 724 149 491 , www.brak-architects.cz</p></p>			