

OZNAČENÍ DOKUMENTU	A
NÁZEV DOKUMENTU	TEXTOVÁ ČÁST
STUPEŇ DOKUMENTACE	ÚZEMNÍ STUDIE
NÁZEV PROJEKTU	ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU Z9 DLE ÚP OBCE BOR – ZMĚNA Č.2
OBEC	BOR
KRAJ	PLZEŇSKÝ
POŘIZOVATEL	MĚSTO BOR, NÁMĚSTÍ REPUBLIKY, ČP. 1, BOR
VERZE DOKUMENTU	14-V-2020
INDEX ZAKÁZKY	19-18
HLAVNÍ PROJEKTANT	ING. ARCH. JAN PAVEL VLČEK (ČKA 03849) MANĚTÍNSKÁ 1505/29, 323 00 PLZEŇ IČ 746 73 513
AUTORIZACE, PODPIS	ING. ARCH. JAN PAVEL VLČEK (ČKA 03849)
ČÍSLO PARÉ	

ÚVODNÍ INFORMACE

ÚČEL	<p>Územní studie je pořizována na podnět, který vznesla fyzická osoba Miroslav Noha, Sokolská 515, 348 02, Bor.</p> <p>Podnět byl vznesen z důvodu uvažované parcelace a výstavby RD. Pro tuto plochu platný územní plán předepisuje zpracování územní studie z důvodu ověření „nezhoršení“ povodňových poměrů v místě navrhované stavby.</p> <p>Za tímto účelem byla zpracována hydrologická studie (v příloze územní studie), které tuto skutečnost ověřuje.</p>
PŘEDMĚT	<p>Předmětem územní studie je stanovení podmínek pro řešení parcelace a výstavby. Tato pravidla jsou navrhována zejména s ohledem na přítomnost záplavového území Výrovského potoka.</p>
PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	<ul style="list-style-type: none">- Katastrální mapa- Platný územní plán obce Bor – změna č.2- Návrh na stanovení záplavového území Výrovského potoka ř. km 0,000 – 21,505 (Doc. Ing. P. Valenta, CSc., 12-2008)- Písemné stanovisko Povodí Vltavy s.p. č.j. 68915/2018-342/Če ze dne 20.11.2018- Písemné stanovisko MÚ Tachov odbor školství a památkové péče č.j. 441/2018 – OŠPP/TC-8 Map ze dne 4.10.2018- Výškové zaměření pozemku, Radim Petrášek, č.zak 8990-353/2018, 08-2018- Hydrotechnická studie zastavění ppč. 2665/1 a 2665/7 z dubna 2020, Ing. Jaroslav Faiferlík, arch.č. 27/2020

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

<p>SOUPIS DOTČENÝCH POZEMKŮ</p>	<p>Parcelní číslo: 2665/1 Obec: Bor [560758] Katastrální území: Bor u Tachova [607304] Číslo LV: 340 Výměra [m²]: 2381 Způsob využití: ostatní komunikace Druh pozemku: ostatní plocha Vlastnické právo: Noha Miroslav, Sokolská 515, 348 02 Bor</p> <p>Parcelní číslo: 2665/7 Obec: Bor [560758] Katastrální území: Bor u Tachova [607304] Číslo LV: 340 Výměra [m²]: 793 Způsob využití: ostatní komunikace Druh pozemku: ostatní plocha Vlastnické právo: Noha Miroslav, Sokolská 515, 348 02 Bor</p> <p>Parcelní číslo: 2665/11 Obec: Bor [560758] Katastrální území: Bor u Tachova [607304] Číslo LV: 340 Výměra [m²]: 236 Způsob využití: ostatní komunikace Druh pozemku: ostatní plocha Vlastnické právo: Noha Miroslav, Sokolská 515, 348 02 Bor</p>
--	--

ÚDAJE O SOUČASNÉM STAVU ÚZEMÍ

<p>URBANISTICKÝ KONTEXT</p>	<p>Dotčená plocha se nachází na okraji památkově chráněného území městské památkové zóny. Ze severu k ploše přiléhá výstavba bytových domů o 3 podlažích, ze západu skupinka jednopodlažních garáží a z východu výstavba dvojpodlažních rodinných domů. Z jihu je plocha vymezena Výrovským potokem, kdy na protějším břehu je situován areál sokolovny. V širším kontextu se nachází zámek Bor a kostel sv. Mikuláše na náměstí Republiky.</p>
<p>INŽENÝRSKÉ SÍŤE</p>	<p>Plocha pro plánovanou obytnou zónu není, s výjimkou stávající trasy dešťové kanalizace, dotčena žádnými známými podzemními nebo nadzemními inženýrskými sítěmi. Tato trasa DK je v rámci studie navržena k budoucímu přeložení o cca 9 m západním směrem, mimo touto dokumentací uvažovaný obrys budoucí výstavby rodinného domu, více viz výkres „03 – Situační plán“.</p>

OCHRANNÁ PÁSMA A PLOCHY	Ochranná pásma energetických vedení dle zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění	Ochranné pásmo vzdušného vedení VN, VVN – nezasahuje
		Ochranné pásmo VTL plynovodu – nezasahuje
		Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu – nezasahuje
		Ochranné pásmo STL plynovodu – nezasahuje
	Ochr. pásma vodovod. řadů a kanalizačních stok dle z. č. 274/2001 Sb. v platném znění	Ochranné pásmo vodních děl, kanalizačních stok – zasahuje
	Ochranná pásma komunikačních vedení dle zákona č. 127/2005 Sb. v platném znění	Ochranné pásmo podzemních komunikačních vedení – nezasahuje
		Ochranné pásmo nadzemních komunikačních vedení – zasahuje
	Ochranná pásma pro pozemní komunikace dle zákona č. 13/1997 Sb. v platném znění	Ochranné pásmo silnice, dálnice, rychlostní komunikace – nezasahuje
		Ochranné pásmo silnice I., II. nebo III. třídy – nezasahuje
	Ochr. pásma podzem. a povrch. vodních zdrojů dle zákona č. 254/2001 Sb. a 164/2001Sb.	Ochranné pásmo vodních zdrojů (I, II. stupeň) – nezasahuje
		Ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů a minerálních vod – nezasahuje
	Ochranná pásma – příroda a krajina dle zákona 114/1992Sb. v platném znění	Ochranná pásma – nezasahuje
	Ocharna ZPF dle zákona 334/1992 Sb. V platném znění	Dotčené pozemky jsou pod ochranou ZPF
	Ochranná pásma – památky dle z. 20/1987Sb. v platném znění	Památková rezervace – nezasahuje
		Památková zóna – zasahuje
		Památkové ochranné pásmo – nezasahuje
		Archeologické naleziště – zasahuje
	Ostatní ochranná pásma	Pohřebiště, krematoria – nezasahuje
		Zemědělské stavby – nezasahuje
		Dálkovody, produktovody – nezasahuje
Ochranné pásmo drah – nezasahuje		
Letecká doprava – nezasahuje		

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	Řešená plocha leží svou jižní částí v aktivní záplavové zóně Výrovského potoka. Tato jižní část pozemků je terénně upravena jako součástí říčního koryta. Severní část pozemků se nachází v záplavovém území Výrovského potoka (Q100).
SEISMICKY AKTIVNÍ OBLAST	Nevyskytuje se.
PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ	Nevyskytuje se.
SVÁŽNÉ ÚZEMÍ	Nevyskytuje se.
ÚZEMNÍ PLÁN	
FUNKČNÍ VYUŽITÍ	Platný územní plán vymezuje lokalitu Z09 a předepisuje jí funkční využití „BI plochy bydlení – v rodinných domech“.
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	Nejsou dotčeny.
NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ	
PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ	<p>V letech 2002 až 2004 byla provedena na dotčených pozemcích terénní navážka, kdy bylo dosaženo nivelety pozemků 466,45 až 467,71 m n.m. Bpv.</p> <p>V roce 2008 byla zpracován návrh na stanovení záplavového území Výrovského potoka (doc. Ing. P. Valenta), tento stanovil hladinu v záplavovém území Výrovského potoka (Q100). Za pomoci Tabulky 4.3 (Vyhodnocení výšky hladin ve vztahu k mostním konstrukcím (Q100)) byla stanovena hodnota nadmořské výšky hladiny Q100 v dotčeném území. Byly interpolovány hodnoty mezi pozicemi ř.km 15,478 a 15,749 a získána hodnota 467,01 m n.m. Bpv.</p>

	<p>Pro budoucí stavby v řešeném území jsou v rámci řešení protipovodňových opatření nastaveny tyto regulativy (viz též kapitola prostorové regulativy výstavby):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Stavby budou navrženy jako nepodsklepené 2) ±0,00 novostaveb (tj. podlaha 1.NP) bude umístěna min. 0,5 m nad hladinu Q100 3) V rámci řešení protipovodňových opatření bude vymezen koridor pro zachování přístupu správce vodního toku 6,0m od břehové hrany vodního toku. 4) Oplocení mezi stavebními pozemky a v souběhu s vodním tokem bude provedeno jako průtočné bez podezdívky. 5) Protipovodňová stěna „PPO stěna 01“ Stěna vychází z návrhu hydrologické studie a jejím účelem je uzavřít koridor mezi garážemi a provedenou navážkou, kde vzniká mezera.
<p>SPRÁVA VODNÍHO TOKU</p>	<p>Za účelem provádění správy a údržby vodního toku je vymezen přístupový koridor široký 3.5m zajišťující přístup pro techniku do koryta toku a dále je vymezen obslužný pás o šířce 6,0m podél břehové hrany (zakotveno v regulativech výstavby).</p>
<p>VYUŽITÍ PLOCH</p>	<p>Platný územní plán vymezuje lokalitu Z09 a předepisuje jí funkční využití „BI plochy bydlení – v rodinných domech“.</p>
<p>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</p>	<p>Stavební pozemky budou zasítřovány vodovodními přípojkami, přípojkami splaškové kanalizace (do obecní ČOV), elektrinou v NN pásmu a STL plynofikací. Vedení technické infrastruktury je vedeno v komunikaci před pozemky.</p> <p>Každý stavební pozemek bude mít vlastní dopravní připojení na veřejnou komunikaci – ul. Sokolská.</p>
<h2 style="text-align: left;">FUNKČNÍ REGULACE</h2>	
	<p>Na stavebních pozemcích lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy</p>

	<p>potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení.</p> <p>Na pozemcích rodinných domů lze také umístit doplňkové stavby ke stavbě rodinného domu (např. přístřešek pro auto), ale nikoliv jako volně stojící objekty, ale stavebně navazující na stavbu rodinného domu.</p>
--	---

PROSTOROVÁ REGULACE

<p>POZICE STAVEB</p>	<p>Novostavby budou umístěny průčelím právě 3,0, resp. 4,0m od hranice s veřejnou komunikací a stavba bude orientována hřebenem a okapní hranou rovnoběžně s komunikací. Od hlavního průčelí smí být ustoupena vedlejší hmota (např. přístřešku pro auto) ve vzdálenosti 6-7m od hranice s veřejnou komunikací proto, aby bylo možno vytvořit plochu pro parkování aut za hranicí oplocení.</p> <p>Stavební pozemky 1 a 2 jsou uvažovány pro stavbu dvojdomku. V tomto případě se budou obě budovy stýkat štíty na společné pozemkové hranici.</p> <p>Budovy volně stojících rodinných domů (na stavebních pozemcích 3, 4 a 5) budou umístovány blíže k východní pozemkové hranici za účelem vytvoření rovnoměrných odstupů staveb na osluněné západní straně.</p> <p>Přípustné překročení uliční čáry: pro plošně a objemově nevýznamné části stavby jako střešní přesahy, stříšky nad vstupem, drobné rizality.</p> <p>Výjimky jsou přípustné v odůvodněných případech a jsou na rozhodnutí místně příslušného stavebního úřadu.</p> <p>V rámci řešení protipovodňových opatření bude vymezen koridor pro zachování přístupu správce vodního toku 6,0m od břehové hrany vodního toku, kam nesmí být umístovány žádné stavby ani konstrukce zamezující provádění údržby vodního toku.</p>
----------------------	--

ARCHITEKTONICKÁ REGULACE

--	--

PODLAŽNOST STAVBY	Přípustné jsou stavby s jedním nadzemním a jedním podkrovním podlažím. Podzemní podlaží je nepřípustné.
ARCHITEKTURA STAVEB	<p>Architektura bude respektovat širší kontext historického centra. Základní principy architektonického tvarosloví jsou stanoveny požadavky NPÚ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Půdorys budov obdélný v poměru stran zhruba 2:1 - Střechy sedlové s orientací hřebene rovnoběžně s vozovkou - Bez volně stojících garáží - Okna novostaveb v poměru 2:3 až 1:2
OPLOCENÍ	<p>Oplocení hranic pozemků sousedících s koridorem veřejného prostranství bude poloprůhledné, oplocení mezi stavebními pozemky a v souběhu s vodním tokem bude provedeno jako průtočné bez podezdívky (z důvodu řešení protipovodňových opatření). Celková výška oplocení bude do 1,6 m.</p> <p>Oplocení mezi stavebními pozemky nebude zasahovat do aktivního záplavového území Výrovského potoka.</p>
VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	
DOPRAVA	<p>Každý stavební pozemek bude dopravně připojen na místní komunikaci vlastním sjezdem.</p> <p>Spolu se stavbou každého rodinného domu, budou na stavebním pozemku zřízena minimálně 2 parkovací stání.</p>
SPLAŠKOVÁ KANALIZACE	Stavby budou napojeny na obecní jednotnou kanalizační stoku v prostoru veřejného koridoru kanalizační přípojkou.
DEŠŤOVÉ VODY	Veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku stavebníka zasakováním s tím, že je doplňkově doporučena jejich akumulace a druhotné využívání (zálivka zahrady). Prokáže-li hydrogeologický posudek nemožnost zasakování, bude možné dešťové vody likvidovat regulovaným odváděním do přílehlé vodoteče se souhlasem jejího správce.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	<p>Zásobování staveb pitnou vodou bude výhradně z obecního vodovodu. Zřízení studny pro odběr užitkové vody (zálivka zahrady) je přípustné.</p> <p>Povolování staveb hlubinných zvodní (studní) bude probíhat pouze se souhlasem místně příslušného vodoprávního úřadu a místního obecního úřadu.</p>
ENERGIE	<p>Každý rodinný dům bude připojen individuální přípojkou na veřejný rozvod NN elektřiny a na STL plynovod.</p>