

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita Te/Z B12 - Soubor RD "U kapličky" Teplá

Pořizovatel:

Městský úřad Teplá
Masarykovo náměstí 1
364 61 Teplá

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Petr Šneberk, č. autorizace ČKA 4868

Zpracovatel:

Ing. arch. Petr Šneberk

DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY

Územní studii Teplá Lokalita Te/Z B12 - Soubor RD "U kapličky" (dále jen „územní studie“) vzniká na žádost investora Ing. Jan Růžička, Beroun 1, 36461 Teplá z důvodu prověření umístění souboru rodinných domů.

Řešené území se nachází ve správním území města Teplá, v katastrálním území Teplá. Hranici řešeného území tvoří hranice pozemků p.p.č. 2787/10, p.p.č. 2787/1 a část p.p.č. 2781/1 ve vlastnictví Ing. Jana Růžičky a p.p.č. 2993/7, p.p.č. 2787/3 a část p.p.č. 2993/1 na hranici p.p.č. 2787/1 a 2781/1 ve vlastnictví Města Teplá. Dle stávajícího ÚP Teplá zahrnuje řešené území následující funkční plochy: Te/Z-B12 – Bydlení individuální městského a příměstského typu, DS- plochy dopravní infrastruktury a PVz1 – Veřejné prostranství – veřejná zeleň – park. Rozloha řešeného území 1,35 ha.

Důvodem pořízení územní studie „U Kapličky,“ je , po dohodě s vlastníkem dotčených pozemků Ing. Janem Růžičkou, detailní prověření možnosti využití stávající rozsáhlé zastavitelné plochy Te/Z - B12.

Cílem územní studie je vyhodnotit rozsah zastavitelné plochy zejména s ohledem na terénní dispozice, tj. stanovení rozsahu pozemků pro výstavbu RD, pozemků potřebných pro připojení na dopravní a technickou infrastrukturu a to při zachování prostupnosti území a ochrany stávající aleje a kulturní hodnoty „kaple Bolestné P. Marie a sv. Ondřeje“.

Územní studii bude pořizovat Městský úřad Teplá, oddělení územního plánování, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánování činnosti podle § 24 zákona č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie bude řešena v souladu s platným Územním plánem Teplá (účinný od 14. 12. 2012) a bude tedy podkladem pro rozhodování v území.

Zpracování územní studie zajistí Ing. Jan Růžička na vlastní náklady.

PODKLADY

Pro zpracování územní studie bylo použito zejména těchto podkladů:

- katastrální mapa řešeného území včetně nejbližšího okolí,
- platný Územní plán Teplá
- vlastní průzkumy řešeného území;

STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Stávající pozemky jsou využity jako plochy s trvalým travním porostem, případně jako ostatní komunikace. Jedná se o lokalitu, která se nachází na jižním okraji zástavby obce Teplá a platný územní plán umožňuje její zástavbu. Plocha je mírně svažité směrem na sever, při západním okraji řešeného území se nachází zalesněné plochy navazující na vodní plochu, jižní okraj řešeného je ukončen terénním zlomem – hřebenem, na němž se nachází kaplička. Výhodní a severní okraj navazuje na stávající zástavbu obce Teplá, kterou v těchto místech tvoří samostatné rodinné domy či řadové domy.

STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešená lokalita je dopravně a technicky napojena na ulici Pivovarskou, odkud je zajištěna možná dopravní obslužnost a v rámci ulice jsou umístěny kanalizační a vodovodní řady, na něž je možné se napojit.

V této souvislosti je možné provést výstavbu prodloužení vodovodního řadu, kdy vodovod bude napojen na stávající vodovodní řad provozovatele Vodárny a kanalizace Karlovy Vary. Vodovodní řad je možno navrhnout z potrubí PE 90x5,4mm, v dimenzi DN 80. Prodloužení vodovodu může začít napojením na stávající vodovod, od kterého je vedeno prostorem budoucí obslužné komunikace navržené obytné ulice, kde bude zakončen podzemním provozním hydrantem DN 80 (vzdušník). Hydrant bude přeložen z prostoru napojení na stávající vodovod, kde při prodloužení řadu není nutný, zůstane pouze šoupě, za kterým bude pokračovat prodloužení řadu. Vodovodní řady mohou být realizovány v rýze, výkopem z povrchu. Dále se jedná o prodloužení stávající splaškové kanalizace, kdy do prostoru navržených stavebních parcel v obci Teplá je řešena stoka. Kanalizační stoka je navržena splašková z kameniny v dimenzi DN 250.

HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Hlavní podmínky pro využití lokality vychází z níže uvedených podmínek, které jsou součástí závazné části Územního plánu Teplá, které dále zpřesňují.

PODMÍNKY Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Bydlení individuální městského a příměstského typu- B1

A. Hlavní využití

bydlení rodinných domech

B. Přípustné využití

1. nízkopodlažní rodinné domy městského a předměstského charakteru
2. nízkopodlažní bytové domy do 2 NP se zázemím obytné zeleně
3. řadové rodinné domy do 2 NP s podkrovím bez předzahrádky s vybavením v I. N.P. 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. pozemky související dopravní infrastruktury
8. pozemky související technické infrastruktury
9. veřejná prostranství
10. dětská vybavená hřiště

C. Podmínečně přípustné využití

1. ubytování pouze do kapacity 50 lůžek v 1 objektu

2. vestavěné řemeslné provozovny pouze do 40% podlahové plochy objektu
3. objekty k individuální rekreaci pouze jako změna užívání dřívějších zemědělských usedlostí a rodinných domů
4. víceúčelová hřiště pouze travnatá

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí nad míru přípustnou právními předpisy
2. výroba všeho druhu
3. stavby pro rodinnou rekreaci do 80m² zastavěné plochy
4. čerpací stanice pohonných hmot

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území 40
2. maximální podlažnost 2 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění 40

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU

Význam této územní studie spočívá zejména ve vymezení ploch pro individuální bydlení městského a příměstského typu – ploch určených pro umístění staveb rodinných domů.

Územní studie rozpracovává koncepci prostorové organizace území zaměřenou zejména na vymezení ploch pro novou zástavbu a ochranu stávajících ploch bydlení, ploch potřebných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a ploch zeleně. Při zpracování studie se dbalo na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území a to i v průběhu realizace zástavby v této lokalitě. Je navrženo optimální napojení plochy na komunikační síť obce. Dále je navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. Návrh celé koncepce respektuje stávající aleje stromů vedoucí k nemovité kulturní památce „kaple Bolestné P. Marie a sv. Ondřeje“, rejstř. číslo 24096/4-1069 ÚSKP, jakož i památku samotnou. Síť technické infrastruktury a sjezdy na pozemky končí již před začátkem aleje.

Jsou navrženy základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, v nezbytně nutném rozsahu bude definována výšková hladina zástavby v metrech s ohledem na okolní zástavbu, orientace, typ a sklon střech respektující stávající zástavbu, je zafixován obdélníkový půdorys nových staveb RD. Zároveň je stanoven systém dopravní obsluhy území včetně dopravy v klidu a je zajištěna pěší přístupnost území a návaznost na cyklostezku.

Na p.p.č. 2787/10 je potřeba zachovat věčné břemeno právo jízdy a chůze pro vlastníky p.p.č. 2804/2, p.p.č.2804/5 a p.p.č.2804/6.

V návrhu řešení studie byly zohledněny zejména požadavky na využití pozemků, na zajištění dobré dopravní dostupnosti a na vhodné napojení na inženýrské sítě.

ZPŘESNĚNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PRO LOKALITY:

Lokality budou využity jako plochy bydlení – BI s hlavní funkcí bydlení individuálního městského a příměstského typu v souladu s ustanovením § 4 stavebního zákona a tedy:

Přípustné jsou:

- stavby rodinných domů (RD),
- stavby dopravní a technické infrastruktury,

- umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití stavebního pozemku,
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům plochy bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání v plochách bydlení jsou:

- Maximální výška zástavby 2 N.P. + podkroví
- Maximální výška zástavby činí 8 m.
- V řešené lokalitě je navrženo celkem 5 nových parcel
- Každá parcela je rozdělena na zastavitelnou a nezastavitelnou část, tyto části jsou odděleny hranicí zástavby
- Plocha zastavitelné části parcel činí 1000 – 1100 m².
- Plocha nezastavitelné části parcely slouží jako zahrada, není určena k zástavbě objektů hlavního významu (RD). Je možné zde umístit objekty podporující funkci zahrady (zahradní domky, zahradní sklady, včelíny apod.) zastavěné plochy max. 15% z plochy nezastavitelné části parcely.
- Zastavěnost zastavitelné části stavebních pozemků v zastavitelných plochách bude max. 25% s tím, že objekt hlavního významu (RD) může mít zastavitelnou plochu max. 20%.
- Objekty hlavního významu (RD) budou umístěny v návaznosti na stavební čáru
- Objekty hlavního významu (RD) jsou opatřeny sedlovou střechou orientací štítem do ulice se sklonem 33° – 45°
- Z důvodu umístění sedlové střechy je požadován obdélníkový půdorys a to poměr stran min. 1:1,5
- Minimální plocha ozelenění činí 40% pozemku

SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A ZÁKONEM O PRODEJI PŮDY

1. Územní studie splňuje požadavky § 30 stavebního zákona.
2. Plochy bydlení a podmínky pro jejich využití jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
3. Ve vztahu k veřejnému prostranství jsou lokality v dostupné vzdálenosti veřejných prostranství, tedy přesněji ploch, které jsou veřejně přístupné a zahrnují veřejnou zeleň apod.
4. Lokality jsou za splnění technických předpokladů napojitelné na dostupné sítě technické a dopravní infrastruktury.
5. Územní studie naplňuje dikci § 18 odst. 4 stavebního zákona, kdy chrání a rozvíjí urbanistické dědictví, určuje podmínky pro hospodárné využívání území a podmínky pro plochy stanovuje s ohledem na potenciál rozvoje území.

OSTATNÍ SMĚRNÉ ÚDAJE A NÁVRHY

V řešené lokalitě je možné při navržené výměře nově oddělovaného stavebního pozemku 1000 - 1200m² počítat s výstavbou maximálně 5 rodinných domů.

VOZIDLOVÉ KOMUNIKACE, ŠIRŠÍ VZTAHY

Dopravní obslužnost řešené lokality je zajištěna napojením na ulici Pivovarskou. Na tuto ulici se napojí Obytná ulice, která obsluhuje nově navržené parcely a dále směrem na jih bude pokračovat jako cyklostezka, s níž se počítá v rámci územního plánu obce.

V rámci této ulice se nachází také technická infrastruktura, na níž se lokalita může napojit.

DOPRAVNÍ REŽIM "OBYTNÁ ULICE"

Stávající dopravní režim na komunikacích je v okolí lokality omezen maximální dovolenou rychlostí v zastavěném území obce **max. 50 km/hod.**

Pro obsluhu řešeného území lokality je navržen dopravní režim "**obytné ulice**", tj. Místní komunikace zklidněné třídy D1, s max. rychlostí **20 km/hod.** Obytný charakter území je zvláště

vhodný pro návrh dopravního režimu "obytná ulice" s užíváním společného dopravního prostoru chodci, cyklisty, motoristy, hrajícími si dětmi, atd.

Vjezd k lokalitě bude patřičně **osvětlen** (např. osvětlení "zebra") a **označeny** příslušnou svíslou dopravní značkou **IP26a-b**. Parkovací místa budou umístěna na jednotlivých stavebních pozemcích a v zálivech v rámci obytné ulice.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD Z KOMUNIKACÍ

U dešťových vod ze zpevněných ploch je možno uvažovat o částečném zasakování srážkových vod na plochách zeleně.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stávající sítě technické infrastruktury jsou vedeny v ulici Pivovarské, na jejímž konci navazujícím na řešenou lokalitu se nachází napojovací body, napojení již bylo konzultováno a prověřena možnost napojení se správcem sítí.

Sítě budou vedeny vesměs pod nezpevněnými plochami veřejných prostranství, případně pod zpevněnými plochami komunikací, které budou provedeny s živičným krytem, z rozebíratelné betonové zámkové dlažby nebo z jiného povrchu. V nezbytně nutném případě lze vést po smluvní dohodě s majiteli pozemků sítě v nezpevněné ploše před stavební čarou.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

VODOVOD A KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Řešená lokalita je dopravně a technicky napojena na ulici Pivovarskou, odkud je zajištěna možná dopravní obslužnost a v rámci ulice jsou umístěny kanalizační a vodovodní řady, na něž je možné se napojit.

V této souvislosti je možné provést výstavbu prodloužení vodovodního řadu, kdy vodovod bude napojen na stávající vodovodní řad provozovatele Vodárny a kanalizace Karlovy Vary. Vodovodní řad je možno navrhnout z potrubí PE 90x5,4mm, v dimenzi DN 80. Prodloužení vodovodu může začít napojením na stávající vodovod, od kterého je vedeno prostorem budoucí obslužné komunikace navržené obytné ulice, kde bude zakončen podzemním provozním hydrantem DN 80 (vzdušník). Hydrant bude přeložen z prostoru napojení na stávající vodovod, kde při prodloužení řadu není nutný, zůstane pouze šoupě, za kterým bude pokračovat prodloužení řadu. Vodovodní řady mohou být realizovány v rýze, výkopem z povrchu. Dále se jedná o prodloužení stávající splaškové kanalizace, kdy do prostoru navržených stavebních parcel v obci Teplá je řešena stoka. Kanalizační stoka je navržena splašková z kameniny v dimenzi DN 250.

ENERGETIKA A SPOJE

PLYNOVODY - VYTÁPĚNÍ

Jednotlivé rodinné domy v dané lokalitě mohou být napojeny na realizované STL plynové vedení umístěné v rámci obytné ulice. Plyn může sloužit pro přípravu teplé vody, vaření a pro zajištění vytápění RD. V případě, že pro vytápění nebude využit plyn, je nutné zvolit jinou ekologickou formu vytápění (tepelná čerpadla, popř. využít obnovitelné zdroje, případně k vytápění jsou používána elektrická energie. Z obnovitelných zdrojů energie lze pro rodinnou zástavbu v širším měřítku uvažovat s rozšířením pasivního i aktivního využití solární energie.)

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Pro zásobování řešených lokalit je nutné se napojit na podzemní vedení NN, které se nachází v ulici Pivovarské. Nové rozvody NN jsou navrženy výhradně kabelovými trasami v zemním

výkopu v souladu s ustanovením §24, odst.(1), vyhl. č. 501/2006 Sb., a to nejlépe v souběhu komunikací a ostatními elektrokabelovými sítěmi ve veřejném prostranství.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Lokality jsou dostupné z hlediska stávajícího veřejného osvětlení.

TELEKOMUNIKAČNÍ ROZVODY

Napojení na pevnou telekomunikační síť je možné provést v případě zájmu z nejbližších stávajících telekomunikačních zařízení dle pokynu správce veřejné telekomunikační soustavy, jedná se o síť ve správě fy CETIN, tato síť se nachází v ulici Pivovarská.

Konkrétní místo napojení bude upřesněno ve spolupráci s příslušným provozovatelem sítě. Vzhledem k rozšíření mobilních telekomunikačních služeb a k možnosti bezdrátového příjmu digitálního televizního signálu nelze předem odhadnout rozsah budoucího zasíťování pevnou kabelovou sítí. V případě budování budou sdruženy v souběhu s ostatními trasami elektro-rozvodů.

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

Studie navrhuje v řešené lokalitě výstavbu rodinných domů, tedy pozemky v lokalitě mají plnit funkci bydlení. Na základě závěrů této studie, která je územně plánovacím podkladem, který má sloužit k ověření možností a podmínek změn v území a slouží pro rozhodování v území, bude stavební úřad umísťovat stavby dle podmínek stanovených touto studií v kapitole HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ.

Stavební úřad při územním řízení vždy porovná navrhovaný záměr s řešením územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodní s tím, že v odůvodnění prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, jež obsahuje územní studie.

Zpracoval v Plzni dne 16/ duben 2020

Ing.arch. Petr Šneberk
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER ŠNEBERK
Suvorovova 19
326 00, Plzeň
M: +420 608 817 890
E: petr.sneberk@volny.cz
atelier@sneberkarchitekt.cz
W: www.sneberkarchitekt.cz