

I. Průvodní zpráva

I. Identifikační údaje

Název stavby:	ÚZEMNÍ STUDIE „Lokalita za obecním úřadem a hasičskou stanicí“
Místo stavby:	Drmoul, k.ú. Drmoul
Stupeň dokumentace:	územní studie
Zadavatel:	Oddělení územního plánování Stavební úřad Mariánské Lázně
Název a sídlo zpracovatele projektové dokumentace:	UNIART projektová kancelář Tepelská 137 353 01 Mariánské Lázně tel.: 602 432 267 e-mail: uniartiscal. Cz
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Dalibor Urbanec
Urbanisticko – architektonická část:	Ing. Arch. Dalibor Urbanec
Profesní část:	Ing Ivan Hložek
Datum odevzdání	06 / 2021
Číslo zakázky:	15 /21

II. Textová část – Územní studie

„Lokalita za obecním úřadem a hasičskou stanicí“

Územně plánovací podklad byl zpracován dle Zadání územní studie „**Lokalita za obecním úřadem a hasičskou stanicí**“ p.p.č. 16/1 a 16/2 k.ú. Drmoul sestaveným pořizovatelem –Městským úřadem Mariánské Lázně, Stavebním úřadem – Oddělením územního plánování.

územní studie bylo stanoveno vypracování těchto požadavků:

1. VYMEZENÍ ÚZEMÍ, POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚPD OBCE A Z ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1a. Vymezení řešeného území, definice charakteristik řešené lokality

Řešené území leží v k.ú. Drmoul a má rozlohu 6,36 ha.

Území za obecním úřadem je jednou z málo využívaných lokalit obce Drmoul. Jedná se však o plochy s velkým potenciálem možného využití. Řešené území je vymezeno ulicí Plzeňská, Za Hasičárnou a ulicí Panelová. Do plochy je zahrnuto i území stávajících rodinných domů, území se vzrostlou zelení a vodní plochou (viz situace)

Dle stávajícího ÚP zahrnuje řešené území následující plochy s rozdílným způsobem využití území:

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

BV – bydlení v rodinných domech - venkovské

PV – veřejná prostranství

PX1 – veřejná prostranství – se specifickým využitím – veřejná zeleň

SV – plochy smíšené obytné venkovské

W – plochy vodní a vodohospodářské

Majetkové poměry v území – předmětné území se vlastnický dělí zejména mezi vlastnictví obce Drmoul a soukromé vlastníky.

Území vykazuje velmi silný potenciál ve vztahu k blízkosti centra obce.

Územní studie je počátkem pro proces využití celého území i jeho částí. Odrazovým bodem je stabilizovaná plocha s Obecním úřadem a Hasičskou stanicí .

Objekt Obecního úřadu zahrnuje vlastní úřad, kulturní dům, mateřskou školu, pošta a prostory pro spolkový život. Pro kulturní zařízení chybí dostatečné zázemí a pro mateřskou školu vyhovující zahrada.

Hasičská stanice slouží nejen Spolku dobrovolných hasičů ale i zázemí technické infrastruktury obce. Objekt ve své velikosti by vyhovoval pouze pro hasiče a proto je nutné umístit objekty pro technickou infrastrukturu obce navrhnout nové umístění.

1b. Požadavky vyplývající z ÚPD obce a širších vztahů

Zpracování územní studie a její řešení je v souladu se stávajícím územním Plánem

Majetkové poměry v území se dělí zejména mezi vlastnictví obce Drmoul a soukromé vlastníky..

Využití řešeného území je navrženo v souladu s vymezením jednotlivých funkčních ploch platného územního plánu. Řešené území je rozděleno v zásadě do několika sektorů regulovaných Územním plánem Drmoul:

Bydlení v rodinných domech - venkovské – BV

A. Hlavní využití

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

B. Přípustné využití

1. rodinné domy s odpovídajícím zázemím hospodářských objektů pro chov drobného hospodářského zvířectva a zázemím užitkových zahrad,
2. rodinné domy se zázemím okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad,
3. veřejné stravování a nerušící řemeslné provozovny sloužící pro obsluhu tohoto území, *ÚP DRMOUL*
4. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1.000m² zastavěné plochy,
5. stavby pro rodinnou rekreaci,
6. vestavěná zařízení kulturní, sociální, školské, zdravotnická a sportovní,
7. zařízení nevýrobních služeb,
8. samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě,
9. pozemky související dopravní infrastruktury,
10. pozemky související technické infrastruktury,
11. veřejná prostranství,
12. dětská vybavená hřiště,
13. garáže sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí.

C. Podmínečně přípustné využití

1. ubytování pouze do kapacity 50 lůžek v 1 objektu,
2. víceúčelová hřiště pouze travnatá,
3. zařízení drobné výroby a výrobních služeb pouze pokud nezhorší životní podmínky nad míru přípustnou právními předpisy.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy s negativní účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí,
2. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 20,
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 60.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura – OV

A. Hlavní využití

plochy občanského vybavení veřejného prospěšného charakteru spadající do veřejné infrastruktury.

B. Přípustné využití

1. stavby, plochy a zařízení sloužící pro:
 - a) vzdělávání a výchovu,
 - b) sociální služby a péče o rodinu,
 - c) zdravotní služby,
 - d) kulturu,
 - e) veřejnou správu,
 - f) ochranu obyvatelstva,
 - g) lázeňství,
2. zařízení údržby provozů,

3. pozemky související dopravní infrastruktury,
4. pozemky související technické infrastruktury,
5. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do součtu 20% podlahové plochy v objektu,
2. bytové a rodinné domy pouze se sociálním typem bydlení v chráněných bytech.

D. Nepřípustné využití

1. bytové domy,
2. rodinné domy,
3. výroba všeho druhu,
4. stavby pro rodinnou rekreaci,
5. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60,
2. maximální podlažnost: 3 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění:

Plochy smíšené obytné - venkovské – SV

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech a v příměstských oblastech s hospodářským zázemím, obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti.

B. Přípustné využití

1. řemeslné provozy s bydlením,
2. bydlení ve spojení s nerušícím zařízením drobné výroby a služeb,
3. zemědělská a lesnická zařízení včetně k nim náležejících bytů,
4. rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně záhumníkového hospodářství,
5. bytové domy,
6. rodinné domy se zázemím okrasných a rekreačně pobytových zahrad,
7. nerušící zařízení drobné výroby,
8. zařízení místní správy a církve,
9. kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení,
10. areály a provozy výrobních a nevýrobních služeb,
11. pozemky související dopravní infrastruktury,
12. pozemky související technické infrastruktury,
13. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1500m² zastavěné plochy,
2. objekty ubytování do 100 lůžek,
3. nerušící zařízení dopravy.

D. Nepřípustné využití

1. provozy těžké výroby a skladů,
2. stavby pro rodinnou rekreaci.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60,
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 25.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)

Veřejná prostranství – PV

A. Hlavní využití

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných plochách a plochách přestavby s místní komunikací a se sjezdy k nemovitostem.

B. Přípustné využití

1. náměstí, náves,
2. tržiště,
3. pěší a obchodní ulice,
4. místní komunikace sběrné a obslužné v sídlech,

5. součástí veřejných prostranství je:

- a) vybavení drobným mobiliářem,
- b) doprovodná zeleň, trávniky,
- c) mimolesní zeleň,
- d) květinové záhony,
- e) vodní toky a plochy, odvodňovací otevřené strouhy,
- f) chodníky,

6. součástí tržišť jsou prodejní stánky jako dočasné stavby nebo mobilní zařízení,

7. pozemky související dopravní infrastruktury,

8. pozemky související technické infrastruktury,

9. občanské vybavení sloučitelné s účelem plochy - kaple, boží muka, pomníky a památníky.

C. Podmínečně přípustné využití

1. další doplňkové vybavení pouze při zachování charakteru prostranství.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 80,

2. maximální podlažnost: 1 NP,

3. minimální % ozelenění: 5.

Veřejná prostranství - se specifickým využitím - veřejná zeleň - PX1

A. Hlavní využití

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných plochách a plochách přestavby s veřejnou zelení.

B. Přípustné využití

1. souvislé plochy mimolesní zeleně (stromy s keřovým podrostem),

2. udržovaná doprovodná zeleň podél komunikací,

3. udržovaná doprovodná zeleň charakteru trávníků,

4. součástí veřejných prostranství je:

- a) mimolesní zeleň,
- b) vodní toky a plochy,
- c) odvodňovací otevřené strouhy,
- d) pěší chodníky, cyklostezky,
- 5. víceúčelová hřiště,

6. pozemky související dopravní infrastruktury,

7. pozemky související technické infrastruktury,

8. občanské vybavení sloučitelné s účelem plochy - kaple, boží muka, pomníky a památníky.

C. Podmínečně přípustné využití

1. další doplňkové vybavení pouze při zachování charakteru prostranství.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 10,

2. maximální podlažnost: 1 NP,

3. minimální % ozelenění: 80.

Veřejná prostranství - veřejná zeleň - parky – ZV

A. Hlavní využití

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných plochách a plochách přestavby s veřejnou zelení charakteru parku.

B. Přípustné využití

1. součástí parku jsou zejména:

- a) vybavení drobným mobiliářem,
- b) víceúčelová hřiště, nepobytové loučky,
- c) altány,
- d) vodní toky a plochy,
- e) udržovaný trávník,
- f) květinové záhony,

- g) mimolesní zeleň solitérní a skupinová,
- h) pěší chodník, cyklostezky, in-line dráhy, hipostezky,
- i) odvodňovací otevřené strouhy,
- j) souvislé porosty keřů s funkcí živých plotů,
- k) solitery jednotlivých stromů,
- 2. pozemky související dopravní infrastruktury kromě parkoviště,
- 3. pozemky související technické infrastruktury,
- 4. občanské vybavení slučitelné s účelem plochy - kaple, boží muka, pomníky a památníky.

C. Podmínečně přípustné využití

- 1. další doplňkové vybavení pouze při zachování charakteru prostranství.

D. Nepřípustné využití

- 1. jakékoliv jiné trvalé stavby,
- 2. parkoviště.

E. Podmínky prostorového uspořádání

- 1. koeficient míry využití území: 5,
- 2. maximální podlažnost: 1 NP,
- 3. minimální % ozelenění: 90.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

Plochy vodní a vodohospodářské – W

A. Hlavní využití

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem hospodaření s vodou.

B. Přípustné využití

- 1. zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků v území, útvary povrchové vody přirozené, ovlivněné a umělé, řeky a potoky, mokřady a mokřiny, dočasné vodní plochy, plavební kanály a stoky, jezera, rybníky, otevřené meliorační kanály, jiné prohlubeniny naplněné vodou,
- 2. výstavba vodních děl,
- 3. výstavba zařízení pro umožnění migrace ryb a ostatních vodních organismů,
- 4. umisťovat hydrogeologické vrty.

C. Podmínečně přípustné využití

- 1. těžba písku, štěrku a bahna pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů, odkrytí vrstvy podzemní vody a výraznému snížení stupně ekologické stability,
- 2. zasypávání odstavených ramen vodních toků pokud je to veřejným zájmem.

D. Nepřípustné využití

- 1. umisťování dálkových produktovodů,
- 2. vytváření bariér,
- 3. zakládání skládek,
- 4. snižování kvality a kvantity vod,
- 5. změna charakteru ploch v ochranném pásmu I.stupně.

Požadavkem zadání územní studie je být v souladu se současně platným územním plánem. Splněním tohoto požadavku je specifikováno funkčním využitím jednotlivých nových bloků řešeného území.

Řešení si klade za cíl maximální flexibilitu a otevřenost územně plánovacího dokumentu se snahou maximálně definovat veřejný prostor a minimálně svázat regulací soukromý prostor. Vytvořit základní nástroje pro definici území a vytvořit prostor pro vstup požadovaných záměrů a investičních cílů

Územní studie respektuje ve svém návrhu ochranná pásma, zejména ochranné pásmo páteřních kanalizačních řadů.

2. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ

Stavební úřad - ÚP požaduje pro řešené území vypracování územní studie, která upřesní další rozvoj řešeného území a jeho stabilizaci.

Zadání územní studie specifikuje požadavky na vývoj území v základních bodech, koordinaci cílů a stávajícího využití území při optimalizaci jejich vzájemných vztahů a interakcí.

Požadavky na řešení vycházejí zejména ze skutečnosti, že se jedná o rozsáhlou lokalitu, ve které jsou umístěny stávající objekty občanského vybavení OV. Některé z nich však svou velikostí neodpovídají stávajícím potřebám. Ve vazbě na požadavky jednotlivých subjektů je nutné objekty doplnit nebo plošně rozšířit a prověřit jejich umístění..

Studie navrhuje dopravní řešení, které podpoří dopravu v očekávaných místech a zklidňuje v prostorech kde je rušící. Návrh přebírá z Územního plánu vybudování veřejně prospěšné stavby WD6-Z24 – koridor pro místní komunikaci od fotbalového hřiště Sokol Drmoul do řešeného území.

Pro technickou infrastrukturu je třeba, navrhnout velikosti navazujících pozemků s ohledem na jejich využití a navrhnout odstranění nevyužívaných, nevyhovujících a nefunkčních staveb.

Celé území je nutné dopravně obsloužit a řešit dopravou v klidu (parkování) ale i dopravou v pohybu, která zajišťuje prostupnost území.

Studie prověřuje požadavky na vytvoření zón řešeného území:
 plochy veřejných prostranství,
 rozšíření ploch pro umístění zázemí veřejné infrastruktury ,
 rozšíření stávajícího polyfunkčního objektu Obecního úřadu o zázemí pro kulturu,
 přesunutí zahrady mateřské školky do přímé souvislosti se školkou .
 bydlení v rodinných domech

Z hlediska tvorby lokality je nutné respektovat regulativy prostorového využití stanovené územním plánem.

Požadavky na architektonicky ztvárněné území navazuje na architektonické hmoty Obecního úřadu. Je to základní orientační prvek, který také definuje frontu stávajícího náměstí.

Studie nevytváří v řešeném území požadavek na žádný vertikální objekt v podobě výškové dominanty ale i výrazného významného prvku.

Koordinace rozvojového a případně stávajícího využití území a jejich vzájemných vztahů a interakcí v území je zpracována ve výkresu etapizace. Je vyjádřením „nejpravděpodobnějších“ fází postupného naplňování a revitalizace celého území a jeho částí, ve vztahu k současným známým záměrům i ve vztahu k stávajícímu stavu a majetko-vlastnických klíčových vztahů v území. V etapizaci je zřetelný ohled na stávající prostorové struktury v území, které z kontextuálního pohledu, mají hodnotu a jejich zachování přinese v procesu revitalizace fenomén genia loci tohoto území.

3. POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Členění zastavitelné plochy – popis jednotlivých zón

Veřejná prostranství a park

Navržená veřejná prostranství jsou situována v centrální pozici území ve funkční zóně OV Plochy občanského vybavení a ZV plochy veřejných prostranství – zeleň – parky. Plochy jsou logicky navázány na pěší komunikace. Koncepce využití dalších ploch a funkcí v řešeném území se odvíjí od umístění a velikosti těchto dvou nosných veřejných prostorů. Na tyto plochy je kladen požadavek jako na dopravně zklidněná místa. Hlavní vstup do tohoto prostoru je z centra po trase kolem vstupu do mateřské školky. Z hlediska příjezdu je přístup od parkoviště v severní části řešeného území.

Kvalitu veřejného života obce a příchod soukromých investic bezesporu ovlivňuje také úroveň veřejných prostranství. Společně s kvalitní architekturou tyto plochy spoluvytváří veřejný prostor.

Územní studie definuje dvě základní veřejná prostranství
centrální shromažďovací plocha
parková plocha s vodotečí

Plochy mají potenciál být „zeleným centrem“ obce s jednoduchou návazností na těžiště občanské vybavenosti a s dostatečným počtem parkovacích stání v blízkosti. Výrazným kladem volných ploch bude potenciál podporující aktivity nejen volnočasového charakteru.

Centrální shromažďovací plocha je využitelná pro pořádání slavností včetně plochy ke „stavění máje“, pro letní kino nebo letní scénu. Z plochy je přístupné sociální zázemí a sklad. Umožněno bude také připojení na el. energii.

Parková plocha s vodotečí svým napojením na vodní prvky na jedné straně a navázáním na shromažďovací plochy na druhé, spoluvytváří kvalitní prostor k využití volného času občanů.. Předpokládá se parková úprava včetně pěších komunikací. Doplnění kvalitní a selekce náletové vzrostlé zeleně

V prostoru jsou navrženy altány, veřejné grilovací místo, doplněny by měly být lavičky i koše na odpadky

Zapojení těchto veřejných prostranství do využitelného veřejného prostoru a propojení východo-západní „zelené linie“ obce, která víceméně sleduje trasu bezejmenného potoka. Kultivování těchto ploch dává nové možnosti nejen ve smyslu svého ztvárnění, ale i ve smyslu kvality životního prostředí. Tato veřejná prostranství v centrální pozici obce, při pohybu obyvatel umožňují pobyt v přírodním prostředí.

Své opodstatnění nacházejí plochy při dovybavení obce o přirozené prostředí doplněné parkovými prostředky. V územní studii je ukázána i možnost postupné tvorby a utváření obecní „zelené osy“. Realizací navržených veřejných prostranství dojde k očekávanému využití území a umožnění příchodu dalších žádoucích aktivit do řešeného území.

Plochy pro umístění zázemí veřejné infrastruktury

Návrh pracuje s konceptem areálové zástavby pro umístění zázemí veřejné infrastruktury v kompaktní zóně s funkcí - OV - Plochy občanského vybavení. Charakter navržených areálů je podmíněn jejich funkcí. Jedná se o areál multifunkčního Obecního úřadu, areál Hasičské stanice a nový areál Lesů a technických služeb Drmoul.

Areál Obecního úřadu je přehodnocen. Navrženo je přesunutí zahrady mateřské školky do přímé souvislosti se školkou. V místě dnešní plochy je navrženo doplnění kulturní části objektu o šatnové zázemí pro účinkující.

Areál Hasičské stanice se stávajícím objektem je vymezen pouze pro hasiče. Dvě velké garáže obec opustí a budou přenechány pro hasičskou techniku.

Areál Lesy Drmoul a Technické služby plošně naváže na východní straně. Navržen je uzavřený manipulační dvůr obestavěný potřebnými objekty uskladnění techniky v vytápěných i nevytápěných prostorách. V objektech budou umístěny požadované šatny, sociální zázemí a kancelář vedení.

V přízemí objektu budou také potřebné prostory pro zázemí rybářského spolku Sumeček (vstup z areálu Hasičské stanice), sociální zařízení a sklady venkovního nábytku pro veřejné prostranství a letní kino (vstup z jižní strany).

Plochy s bydlením v rodinných domech

V řešeném území se dle územního plánu nacházejí zastavitelné plochy pro BV - bydlení v rodinných domech.

Pro zatím nezastavěné plochy je nutné doplnit nové obslužné komunikace. Jejich trasování je vhodné řešit v trasách páteřních kanalizačních řadů. Přeložení řadů by nepřineslo významné výhody a jejich trase je možné návrh přizpůsobit.

Plochy pro dopravu a pohyb pěších

Návrh dopravní obsluhy řešeného území vychází ze zásad Územního plánu. Území je přístupné dvěma stávajícími komunikacemi napojenými na Plzeňskou ulici a jednou výhledovou přístupovou trasou zakotvenou v ÚPD jako veřejně prospěšná stavba VD6 – Z24 - koridor pro místní komunikaci - ukončený v těžišti řešeného území. Na tyto trasy jsou navazány obslužné komunikace a parkoviště pro osobní vozidla, která mají cíl v řešeném území.

V současné době je v řešeném území 6 regulérních parkovacích stání. V návrhu je umístěno celkem 45 nových parkovacích stání plus 4 stání pro zázemí kulturního domu.

Místní komunikace jsou navrženy s odpovídajícími normovými parametry. Parkoviště jsou umístěna na přístupových trasách pro veřejná prostranství, školku, obecní úřad i kulturní dům. Kapacitní parkoviště včetně přemístěného stanoviště pro sběr tříděného odpadu je přístupné z ulice Za Hasičárnou. Je navrženo zejména pro parkování při společenských akcích na veřejných prostranstvích.

Dopravní obsluha lokality pro bydlení v rodinných domcích je vedena pouze ulicí Za Hasičárnou, která by měla být rekonstruována na normové parametry. Obsluha jednotlivých pozemků je uvažována připojením na odbočující komunikace. Ve výhledu je možné

Po vybudování veřejně prospěšné stavby WD6-Z24 bude možný příjezd do řešeného území po východní straně obce z Hamrnické ulice od fotbalového hřiště.

Propojení ulic Za Hasičárnou a Panelovaby bylo možné v souběhu s kanalizačním řadem do prostoru k před přečerpávací stanicí odpadních vod. Výjezd z Panelové ulice na Plzeňskou je ovšem náročně řešitelnou dopravní závadou.

Pěší komunikace podél páteřních ulic budou v nezbytné míře doplněny zpevněnými chodníky. Další pěší trasy zajišťující prostupnost území a zpřístupňující veřejná prostranství budou s pískovým krytem.

Vodní plochy

Řešeným územím prochází bezejmenný levostranný přítok Drmoulského potoka který postupně napájí rybníčky v Polní ulici, za školou a u Panelové ulice. V řešeném území je navrženo umístění další malé vodní plochy napájené „bypassem“ z tohoto toku. Vodní plochy v řešeném území budou vyčištěny a kultivovány. Chybějící břehové porosty budou doplněny

Bezejmenný rybník u Panelové ulice bude po vnitřní straně své katastrální hranice doplněn vycházkovým pískovým chodníkem (Vodní plocha je menší než její katastrální výměra).. V rybníku bude vytvořen umělý ptačí ostrůvek.

Občanské vybavení

Návrh v souladu s ÚP vytváří podmínky pro umístění objektů občanské vybavenosti v rámci navržených areálů.

Plošné potřeby jednotlivých objektů byly prověřeny a navrženo jejich upřesnění s ohledem na požadavky jednotlivých subjektů: Jednotlivé objekty jsou doloženy v přílohách této územní studie. Níže je uveden rámcový obsah objektů.

- Areál Lesy Drmoul

- Objekt šaten, krytých parkovacích míst větší techniky, sklady desinfekce, sklad zahradního nábytku pro veřejná prostranství, WC, venkovní manipulační plochy a dílny, Sklad palivového dřeva, zpevněné plochy pro kontejnery a sběr tříděného odpadu, ,

-
- **Areál Obecního úřadu**
- přístavba sálu kulturního domu, venkovní parkování zaměstnanců pro potřeby obecního úřadu
- zahrady a parkování pro Ekoškolku
- klubovny pro zájmové oddíly
- **Areál Hasičské stanice**
- krytá parkování větší hasičské techniky
- Dostavba skládky a zázemí pro Rybářský spolek Sumeček
- parkování ulice Za Hasičárnou
-
- **Veřejná prostranství**
- venkovní prostor pro setkávání obyvatel
- letní kino a scéna
- vařejné grilovací místo, altánky, lavičky, koše na odpadky, veřejné osvětlení
-
- **Komunikace**
- trasy a parkování ulice Za Hasičárnou
- propojení ulic Panelová, Za Hasičárnou,

Návrh je rozčleněn na funkční etapy, pro které není určeno pořadí jejich realizace.

4. ULIČNÍ ČÁRA, STAVEBNÍ ČÁRA

Pro umístování staveb je stanovena stavební čára- volná a to pouze pro část s plochami pro umístění zázemí veřejné infrastruktury.

Závaznost stavební čáry je definována následovně.

Stavební čára je rozhraní vymezující podmínky zastavění území bloku a je nepřekročitelnou hranicí zastavění.

- stavební čára volná: je v celé své délce přerušitelné rozhraní zastavitelného bloku a veřejného prostranství, jeho zástavba smí libovolně ustupovat, fasáda může od této hranice ustoupit dovnitř bloku

Uliční čára není stanovena.

Regulace si klade za cíl vytvořit podmínku, která bude flexibilní k vstupům a záměrům pro řešené území a zároveň bude vymezovat

5. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Pro vedení páteřních řadů vodovodu ,el energie, plynovodu a sdělovacích sítí napříč řešeným územím je pro případ potřeby vymezen koridor sledující trasu kmenové kanalizační stoky. Trasu sleduje i případná propojovací komunikace.

Vodovodní síť a kanalizační síť

Potřeba vody pro jednotlivé objekty z řešené lokality bude upřesněna v samostatných projektech.

Skutečná potřeba vody bude záviset na obsazení jednotlivých objektů.

Požární vodovod

Vnitřní – bude řešen individuálně pro jednotlivé objekty.

Vnější bude zajištěn ze stávajících a nových hydrantů osazených na vodovodním řadu.

Ochranné pásmo vodovodních řadů a přípojek v území je 1,5m od obrysu potrubí na každou stranu.

Kanalizační síť bude individuálně navázána na stávající kanalizační řady procházející řešeným územím.

Zemní plyn

Provozovatel sítě: RWE Distribuční služby, s.r.o..

Zásobování lokality zemním plynem bude ze stávající STL sítě PE DN 160. V lokalitě je umístěno několik regulačních stanic, s jejichž využitím je uvažováno pro stávající i nové napojení.

V zájmovém území se nachází stávající STL a NTL plynovody a přípojky jejich poloha bude před prováděním vytyčena. Na základě vytyčení podzemních vedení bude trasa STL plynovodu upřesněna tak, aby byly dodrženy vzdálenosti podzemních vedení od plynovodu stanovené v ČSN 736005 !

Při provádění prací v lokalitě bude postupováno dle technických podmínek stanovených provozovatelem sítě RWE Distribuční služby, s.r.o.. V zájmovém území se mohou vyskytovat stávající nefunkční STL a NTL přípojky, které jsou odstaveny od provozované části plynovodní sítě. Při provádění prací je nutné dbát zvýšené opatrnosti. STL plynovod bude napojen na stávající plynovod v lokalitě. Bude veden v komunikacích až do místa nové výstavby, kde bude zaveden do plochy podél budoucích domů, odkud budou vysazeny jednotlivé přípojky.

Potrubí bude uloženo v zemi v rýze š.0,5 m s krytím dle požadavku TPG a ČSN tzn.1,0 bm. Pro provedení montážních svarů budou provedeny montážní šachty o rozměrech 1,2x1,4 na hloubku 1,4m.

Uložené potrubí v rýze bude podsypáno pískem do výše 100mm nad dno rýhy a po uložení potrubí potom obsypáno pískem 200 mm nad potrubí. Pro budoucí vytyčení trasy plynovodu bude na vrch potrubí plynovodu připevněn signalizační vodič CYY2,5.

Projekt uvažuje s osazením přívodu přípojek do sloupku M+R s osazeným instalačním rámem.

Ochranné pásmo plynovodů STL a NTL v řešeném území je 1m od obrysu potrubí na každou stranu.

Sílnoproudé rozvody

Provozovatel elektrické sítě: ČEZ Distribuce a.s.

Pro využitelnost zóny Zázemí veřejné infrastruktury je nutné uvolnit pozemek v prostoru východně od Hasičské stanice od vzdušného vedení NN. Jedná se o přeložku do kabelového vedení od objektu ke druhému sloupu.(viz situace)

Připojení jednotlivých objektů bude řešeno dle technických podmínek připojení ČEZ Distribuce, a.s. Připojení bude realizováno do stávající distribuční sítě. Bilance potřeb elektrické energie bude řešena pro jednotlivé objekty a bude závislá na instalovaných technologiích.

Nová odběrná místa budou připojena v přístupných elektroměrových rozvaděčích na hranicích parcel nebo objektů.

Zemnění bude navrženo dle ČSN 33 2000-5-54 ed.2, výpočet bude vycházet z naměřených nebo známých hodnot měrného odporu půdy v trase vedení.

Uložení kabelů:kabely budou uloženy v běžné trase dle ČSN 34 1050 a dle ČSN 73 6505, v pískovém loži 10cm nad i pod kabelem, nad kabelem 20cm výstražnou fólii červené barvy dle ČSN 73 6006 nebo betonové dlaždice. Hloubka uložení v chodníku 35 cm, ve volném prostoru bez mechanické námahy 70cm , pod komunikací, parkovištěm a v krajnici 100cm hluboko. V místech, kde hrozí mechanické poškození (komunikace, veřejné prostranství a frekventovaná místa) bude kabel chráněn betonovými nebo umělohmotnými žlaby nebo vtažen do betonových trubek v hloubce min 1m. Při křížování podzemních sítí bude kabel 1kV nebo křížované zařízení chráněno bet.nebo umělohmotnými žlaby. Žlaby musí přesahovat křížované vedení o 1m na každou stranu.

Ochranné pásmo podzemních kabelů NN a VN do 110 kV - 1,0 m od krajního kabelu.

Zásobování teplem

Předpokládaným zdrojem tepla většiny objektů bude systém individuálního vytápění. Centrální zásobování teplem se předpokládá pouze u areálů vlastním zdrojem.

Sdělovací vedení

V uvedené lokalitě jsou vedeny stávající zaměřené kabelové rozvody metalické a optické datové sítě. Trasy nejsou v kolizi z uvažovanými záměry v území. Požadovaná nová připojení budou řešena na základě jednotlivých investičních záměrů. Způsob připojení bude určen místními podmínkami.

Kabelové přívody volně ve výkopu v kabelové chráničce budou vedeny ve společné trase s rozvody NN a VO při dodržení odstupových vzdáleností podle ČSN 73 6005. Zakončení na jednotlivých objektech v přípojkových krabicích.

Ochranné pásmo sdělovacích kabelů je 1,5m od krajního vedení nebo HDPE trubky

6. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**6a. Ochrana a tvorba životního prostředí**

Návrh do svého konceptu zahrnul výraznou lokalitu vzrostlé zeleně, kterou se pokusil v rámci řešené lokality navázat na další plochy a přírodní prvky v systému zeleně sídla.

6b. Ochrana veřejného zdraví

Urbanistické řešení lokality zohledňuje ve svém návrhu vliv dopravy na funkci umístěné v řešeném území. Jednotlivé areály jsou dopravně napojena tak aby se vzájemně nerušily. V dalších stupních řešící konkrétní stavby v území bude prokázáno, že nejsou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

6c. Ochrana kulturních hodnot

Přestože územní studie řeší z větší míry nezastavěné území. Dotýká se svými záměry významného polyfunkčního objektu Obecního úřadu. Cílem je související plochy začlenit do využívaného prostředí obce a zvýšit celkově kulturní hodnotu centra.

6d. Ochrana civilní ochrana, obrana a bezpečnost a ochrana před povodněmi

Bez požadavků.

7. POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Územní studie respektovala a naplnila pokyny a požadavky v řešení hlavních problémů území. Na základě splněných podmínek vyplývajících ze Zadání zpracovaném Městským úřadem, Oddělením územního plánování v březnu 2020 je Územní studie podkladem pro rozhodování o umístění staveb. Hlavními vyžadovanými cíli jsou:

- koordinace jednotlivých funkcí v území
- zajištění požadované dopravní obslužnosti a napojení území
- zohlednění a ochrana hodnot v území
- respektování ochranných pásem a hlukových pásem
- respektování ochranných a bezpečnostních pásem stávajících i navrhované dopravní a technické infrastruktury

V Mariánských Lázních , dne 14. 05.2021 Ing. arch. Dalibor Urbanec