

ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY STR-BI-2 POD VINICÍ, STŘÍBRO



HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o.
Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8

Září 2017

ZADAVATEL

Město Stříbro

Masarykovo nám. 1, 349 01 Stříbro

Vyřizuje: Bc. Vladislav Hanzlíček

POŘIZOVATEL

Městský úřad Stříbro

odbor výstavby a územního plánování

Masarykovo nám. 1, 349 01 Stříbro

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Bc. Vladislav Hanzlíček

vedoucí odboru výstavby a územního plánování

ZPRACOVATEL

HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o.

Sokolovská 100/94

186 00 Praha 8

Czech Republic



Řešitelský tým:

Ing. arch. Mgr. Monika Boháčová

autorizovaný architekt pro obor architektura ČKA 03 709

RNDr. Milan Svoboda

Ing. Pavlína Karbanová Krásná

Ing. Jan Cihlář

Ing. Václav Starý

Mgr. Lukáš Veselý

Jakub Vík

Bc. Simona Marhounová

.....
podpis a autorizační razítko zpracovatele

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

A.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
B.	DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	6
C.	VAZBA NA ÚZEMNÍ PLÁN	7
D.	ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	9
E.	URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.....	10
F.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	13
F.1	Dopravní infrastruktura	13
F.2	Technická infrastruktura	14
F.3	Veřejná prostranství	17
G.	ZÁSADY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ	19
H.	FOTODOKUMENTACE	19

GRAFICKÁ ČÁST

1.	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:5 000
2.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	1:1 000
3.	VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1:1 000
4.	VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:1 000
5.	KOMPLEXNÍ NÁVRH	1:1 000
6.	VLASTNICKÉ VZTAHY	1:1 000

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území města Stříbro [757837], na západním okraji zastavěného území města, na zemědělských pozemcích. Lokalita navazuje na stávající zástavbu lokality „Na Vinici“. Území je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

B. DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie ověřuje možnosti a podmínky změn v území. Navrhuje možná řešení vybraných problémů, které by mohly ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území (§30, odst. 1 stavebního zákona). Navrhuje rozvoj dopravní infrastruktury, která významně ovlivňuje a podmiňuje využití a uspořádání území. Územní studie stanovuje rozsah a způsob uspořádání zástavby, vymezuje veřejná prostranství. Územní studie na řešeném území dále stanovuje podmínky pro:

- funkční využití pozemků,
- umístění a prostorové uspořádání staveb,
- vytváření příznivého životního prostředí.

Územní studie byla pořízena na základě požadavku platného Územního plánu Stříbro (AF-City Plan). Dle ÚP je řešené území součástí plochy US 4, pro kterou je stanovena podmínka prověření změny využití územní studií při splnění následujících požadavků:

- Územní studie vymeze vnitřní uspořádání území z hlediska členění jejího vnitřního prostoru, na plochy veřejných prostranství a plochy pro umístění staveb, přípustných ve smyslu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
- Součástí veřejných prostranství bude komunikační systém s vyhodnocením potřeby vedení veřejné dopravy včetně otočky pro autobus. Minimální šířka veřejných prostranství, do kterých budou umístěny místní komunikace činí 10 m.
- Uspořádání území umožní propustnost ploch veřejných prostranství do navazujícího zastavěného území a zastavitelných ploch.
- Uspořádání veřejných ploch musí umožnit umístění inženýrských sítí tak, aby byly v páteřních či rozhodujících trasách připojitelné na stávající technickou infrastrukturu obce.
- Vnitřní uspořádání území bude odpovídat požadavkům, vymezeným vyhláškou 501/2006 Sb., z hlediska přístupu požární techniky.

Lhůta pro pořízení územní studie byla územním plánem stanovena na 4 roky od vydání ÚP Stříbro. Územní plán Stříbro byl vydán Zastupitelstvem města Stříbro dne 15.12.2014, usnesením č. 3/III/1, formou opatření obecné povahy, s účinností od 29.1.2015.

V souladu s §30, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, Městský úřad Stříbro, odbor výstavby a územního plánování, zpracoval v lednu 2017 zadání Územní studie obytné zóny STR-BI-2 Pod Vinicí, Stříbro, s cílem zajistit podklad pro rozhodování v území.

Pro řešení ÚS jsou v zadání stanoveny následující obsahové a prostorové požadavky:

- prověření a návrh rozsahu a způsobu uspořádání zástavby, s parcelací o výměře 800 – 1200 m²
- vymezení a řešení veřejných prostranství, přičemž veřejné prostranství místní komunikace obytné musí mít min. šířku 10 m, ostatní místní komunikace min. šířku 12 m
- řešení veřejné dopravní infrastruktury včetně dopravního napojení lokality
- řešení veřejné technické infrastruktury, včetně nakládání s odpady
- řešení případných střetů s limity využití území
- upřesnění podmínek prostorového uspořádání stanovených platným ÚP Stříbro

Postup pořízení ÚS - informace bude doplněna po projednání návrhu ÚS.

C. VAZBA NA ÚZEMNÍ PLÁN

Území řešené územní studií je v územním plánu vymezeno jako rozvojové území s označením STR-BI-2 - plocha individuálního bydlení v rodinných domech – městského a příměstského (BI) o rozloze 11,43 ha.

Pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití jsou v územním plánu stanoveny následující podmínky pro využití:

Plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]

Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení.

Převažující účel využití:

- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, sloužící pro potřeby území
- předškolní a školní zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- plochy bytových domů včetně vícepodlažní zástavby
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- objekty a plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

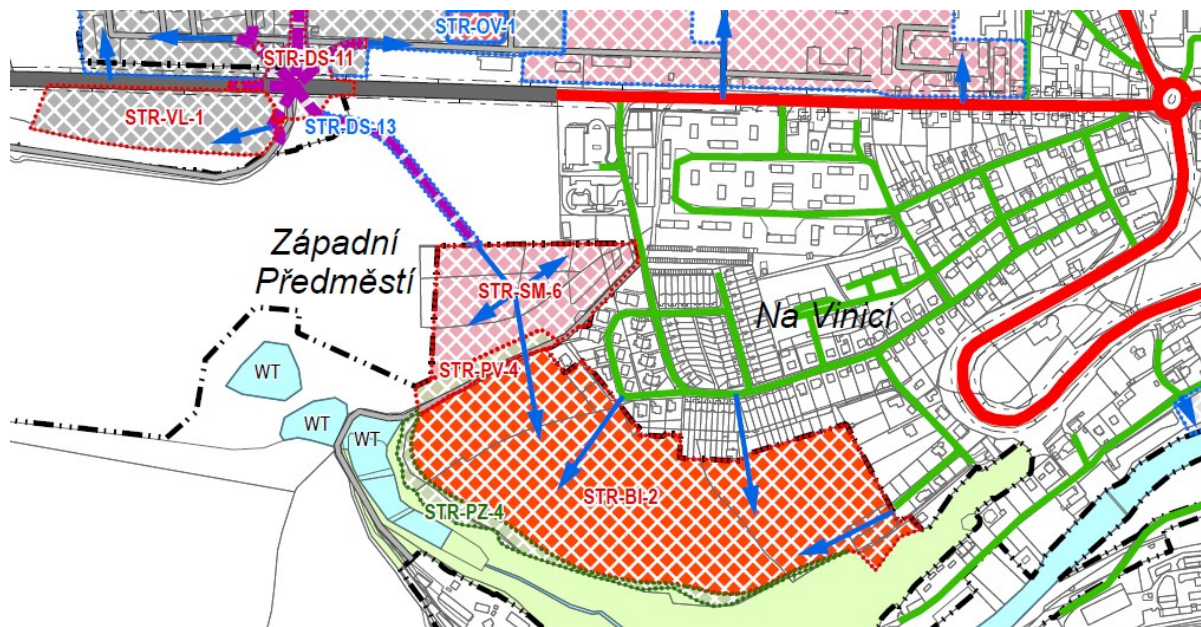
Výška hlavního objektu: 2 NP + podkroví

Zastavitelnost nových pozemků: max. 30 %

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani opatření.

V řešeném území je územní plánem stanovena etapizace v následujícím rozsahu:

- Rozvojová plocha STR-BI-2 je podmíněna připojením kapacitní kanalizace a dopravním napojením z navrhovaného kruhového objezdu (třída 5. května).
- Při dosažení 20 % využití plochy STR-BI-2 je následný rozvoj podmíněn realizací kruhového objezdu na tř. 5. května.



Obrázek 1: Výřez z výkresu Koncepce dopravní infrastruktury ÚP Stříbro (2014)

D. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území plynule navazuje na intenzivně zastavěnou lokalitu „Na Vinici“. Stávající zástavba je tvořena převážně řadovými rodinnými domy s minimálními výměrami pozemků, drobnějšími bytovými domy a izolovanými rodinnými domy.

Řešené území je z jihu ohraničeno lesními pozemky, z východu zahradami izolovaných rodinných domů, ze severu souborem řadových domů a ze západu navazuje souvislá travnatá plocha, kde se v současné době nachází fotovoltaická elektrárna.

Celkový rozsah řešeného území dle zadání ÚS je **11,43 ha**. Řešené území je tvořeno následujícími pozemky:

číslo pozemku (parcely)	katastrální území	druh pozemku dle KN	výměra pozemku (m ²)	vlastník
253/126	Stříbro [757837]	Orná půda	273	Město Stříbro
253/239	Stříbro [757837]	Orná půda	838	Jan Kubinec
253/240	Stříbro [757837]	Orná půda	897	Jaroslav Šmolík
282/2	Stříbro [757837]	Orná půda	1260	Václav Špaček, Alena Špačková
253/243	Stříbro [757837]	Orná půda	27810	Marcel Svoboda
335/3	Stříbro [757837]	Lesní pozemek	95	Lesy ČR, s.p.
253/1	Stříbro [757837]	Orná půda	66630	Ing. Petr Kantner
253/163	Stříbro [757837]	Orná půda	20128	Ing. Petr Kantner
253/217	Stříbro [757837]	Orná půda	804	Ing. Daniel Picka
253/219	Stříbro [757837]	Orná půda	958	Veronika Picková
253/231	Stříbro [757837]	Orná půda	241	Ing. Jiří Kalista

Z hlediska celkového podílu vlastnictví pozemků je bilance následující:

vlastník	vlastnický podíl z celkové výměry území
Město Stříbro	0,3 %
Lesy ČR	0,1 %
soukromí vlastníci	99,6 %

E. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Cílem urbanistické koncepce je dosáhnout co nejkvalitnějšího nově vytvořeného urbánního prostředí. Navržená urbanistická koncepce vyplývá ze zadání pořizovatele, limitů vyskytujících se v území a charakteru okolní zástavby.

VÝCHOZÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Ochranné pásmo vedení elektrické sítě (VN 1 - 35kV) - 7 m po obou stranách od krajního vodiče OP je v grafické části zakresleno, avšak urbanistická koncepce je založena na předpokladu jeho přeložky, v souladu se záměry vlastníka dotčených pozemků. Bez přeložení vedení ze stávající trasy je využitelnost území radikálně snížena.)
- Ochranné pásmo lesa - 25 m od hranice lesního pozemku (závazné pro zástavbu)

Architektura okolní zástavby je směsicí současné tzv. katalogové produkce a socialistické prefabrikované výstavby, má převážně městský charakter.

NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navržené uspořádání zástavby vychází z morfologie terénu, která je mírně svažité a s orientací svahu jižně do údolí řeky Mže a jejího přítoku. Vrstevnice probíhají přibližně paralelně s přílehlou ul. Na Vinici. Hlavní dopravní vstup do lokality je ze severozápadu ze stávající účelové komunikace ústící do ul. Na Vinici, lokalita je dále napojena dvěma sekundárními vstupy veřejnými komunikacemi rovněž do ul. Na Vinici na severním a východním okraji řešeného území.

Na radiální komunikace směřující od ul. Na Vinici k vodnímu toku a lesu podél jižní hranice lokality navazují příčně další obslužné komunikace, které víceméně kopírují vrstevnice terénu. Systém obslužných komunikací rozděluje lokalitu na rastr 12 bloků. V těchto blocích jsou vymezeny parcely pro výstavbu rodinných domů, které mají rovněž orientaci a výhled jižně do údolí podél přítoku Mže, do jižní části města Stříbro a do krajiny okolo Kladrub.

Radiální komunikace na jižním okraji lokality jsou určeny pouze pro pěší a umožňují prostupnost do navazující volné krajiny a lesních ploch.

Navržené komunikace jsou zpravidla obestavěny oboustranně, z ekonomických i prostorotvorných důvodů, výjimkou jsou komunikace na hranici se stávající zástavbou na severu, kde jsou vymezeny účelově k zajištění přístupů do soukromých zahrad.

Hierarchie veřejných prostor je určena šířkou uličního prostoru. Páteřní komunikace z kompozičního i provozního hlediska, tedy obslužná komunikace vedená paralelně s ul. Na Vinici (nejblíže k lesu), má šířku 12,5 m, je doplněna oboustranným chodníkem a pruhem po podélné parkování.

Součástí řešení je návrh veřejných prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy prostranství s převahou veřejné zeleně, nikoliv komunikace. Vzhledem k rozsahu řešeného území byla vymezena dvě samostatná veřejná prostranství.

Hlavní veřejné prostranství pro tuto lokalitu je navrženo v severní části lokality, tedy v optimální dostupnosti jak pro budoucí obyvatele řešené lokality, tak i pro obyvatele přílehlé stávající zástavby v ul. Na Vinici, která je charakteristická vysokou hustotou a zároveň nedostatkem veřejných prostranství. Předpokládá se, že toto veřejné prostranství bude plnit zejména společenský a rekreační význam. Pro podporu využívání tohoto prostoru by bylo vhodné jej doplnit vzrostlou zelení, vhodným mobiliářem a zřídit zde např. dětské hřiště. Předností lokality je její poloha na okraji města, na hranici s volnou a přístupnou krajinou, která bude rovněž zajišťovat rekreační zázemí nové zástavby.

Sekundární veřejné prostranství (menšího rozsahu, avšak se stejnou funkcí jako prostranství hlavní) je situováno v jihovýchodní části řešeného území. Jeho poloha je dána jednak vhodnou dostupností pro budoucí obyvatele,

případně i obyvatele přilehlé stávající zástavby, stejně jako v případě hlavního veřejného prostranství, druhým důvodem je existence ochranného pásma lesa, které znemožňuje tuto část území zastavět.

Vzhledem k majetkoprávním vztahům a možné etapizaci výstavby byla koncepce navržena tak, aby umožňovala realizovatelnost zástavby a funkčnost území samostatně v západním (P. Kantner) a východním celku (M. Svoboda). Obě části lokality mají řešení zajištěny dopravní vstupy no nově navržené zástavby i adekvátní poměr veřejných prostranství.

FUNKČNÍ REGULATIVY

Z hlediska způsobu využití území jsou vymezeny tyto plochy:

- Plochy bydlení – individuální v RD
- Plochy veřejných prostranství
- Plochy dopravní infrastruktury

PARCELACE

Studie vymezuje celkem **8,39 ha** ploch pozemků pro výstavbu RD a **2,73 ha** ploch veřejných prostranství. Celková výměra ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch je **0,59 ha**. Celková plocha pro dopravní infrastrukturu je **1,97 ha**.

Studie navrhuje 92 nových parcel pro výstavbu rodinných domů o průměrné výměře 921,4 m². Výměry parcel z většiny respektují zadání územní studie a pohybují se v rozmezí 800 – 1200 m². U parcel s číslem 48 – 51 nebyla tato podmínka splněna o několik desítek metrů čtverečních z důvodu vymezení jednosměrné komunikace pro obsluhu parcel čísel 46 a 47 a zahrad stávajících řadových domů. Další podlimitní parcely se nachází ve východní části území (čísla: 76, 78, 82, 83 88, 89), důvodem porušení zadání studie bylo zachování pravidelného členění parcel v návaznosti na ostatní navržené bloky. Parcely číslo 27, 26, 40, 69, 70 v jižní části řešeného území sousedící s lesními pozemky mají nadlimitní výměry z důvodu existence ochranného pásma lesa, které výrazně omezuje využitelnost pozemků.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Pro navrženou nízkopodlažní obytnou zástavbu jsou závazné regulativy dle platného ÚP. Nad rámec těchto podmínek studie navrhuje další opatření pro zajištění kvalitního uspořádání, charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím.

Objekty RD je navrženo situovat v pravidelném odstupu od veřejného prostranství (stavební čára), stejně jako jejich oplocení (uliční čára), aby bylo veřejné prostranství jednoznačně prostorově i vizuálně vymezeno a vznikla kontinuální uliční fronta. Tomu je podřízena i podmínka orientace hřebene střechy. Zahrady nedotváří veřejný prostor a jsou situovány do zadních částí pozemků, kde je zajištěna vyšší úroveň soukromí. Výjimkou je parcela č. 92, jejíž tvar je dán vymezením stávajícího pozemku RD, který zasahuje do řešeného území.

Studie vymezuje následující podmínky prostorového uspořádání (zobrazeny ve Výkrese urbanistické koncepce):

- **Uliční čára** - představuje hranici mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem. Uliční čára vymezuje blok. (zakresleno)
- **Stavební čára nepřekročitelná** – tvoří rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu, nesmí však být překročena směrem ven. Studie stanovuje stavební čáru nepřekročitelnou na 3,5 m od hrany pozemku a nesmí být překročena žádnou částí domu, garáží, ani doplňkovou stavbou, včetně jejích součástí. (zakresleno)
- **Stavební čára závazná** – tvoří rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba musí doržet v celém svém průběhu (nesmí nikde přeahovat ani ustupovat). Studie stanovuje stavební čáru závaznou na 6 m od uliční čáry. (zakresleno)
- **Podlažnost** – počet nadzemních podlaží nad sebou. Počítá se po hlavní římsu, pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet

nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci. Studie stanovuje maximální podlažnost 2 NP + podkroví. (nezakresleno)

- **Štítová orientace** – střecha s hřebenem orientovaným kolmo na uliční čáru vymežující pozemek. Studie nestanovuje tvar střechy, pouze kolmou orientaci hřebene střechy k uliční čáře. Pokud by byla navržena pultová střecha, musí být štít orientován do uličního prostoru. Čísla parcel, kde je stanovena štítová orientace: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91. (zakresleno)
- **Okapová orientace** – střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymežující pozemek. Čísla parcel, kde je stanovena okapová orientace: 1, 2, 3, 28, 46, 47, 92. (zakresleno)
- **Koeficient zastavěné plochy** – poměr mezi zastavěnou plochou hlavní budovy na pozemku k výměře tohoto pozemku. Studie stanovuje maximální hodnotu KZP na 0,3. (nezakresleno)
- **Koeficient zeleně** – podíl ploch rostlé zeleně na pozemku k výměře tohoto pozemku. Studie stanovuje minimální hodnotu KZ na 0,4. (nezakresleno)

F. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

F.1 Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna ve výkrese 2. *Výkres dopravní infrastruktury.*

SILNIČNÍ DOPRAVA

Při napojení urbanistické struktury řešené lokality na stávající zástavbu dochází k plynulému navázání na stávající uliční kostru, která má charakter dopravně zklidněných obytných ulic („zóna 40“). Lokalita je primárně navržena k dopravnímu napojení v severozápadní části na ulici Na Vinici, kde jsou vymezeny 3 vstupy V1, V2 a V3.

Pro dopravní obsluhu zejména východní části lokality se uvažuje dopravní napojení prolukou ve stávající řadové zástavbě ulice Na Vinici, tj. prostřednictvím pozemků p. č. 253/59 a 253/243 (vstup V5).

Jako sekundární vstup do východní části lokality je uvažován přístup z ulice Na Vinici z východní strany prostřednictvím pozemků p. č. 253/126, 253/199, 253/205 (vstup V4). Tento vstup do území je možný pouze za splnění předpokladu, že investor plánované výstavby ve východní části řešené lokality zajistí úpravu a vybudování dopravní a technické infrastruktury, a to v celém rozsahu místní komunikace až k jejímu napojení do ulice Na Vinici tj. rozhraní parcel p.p.č 289/9 a p.p.č. 253/55 vše k.ú. Stříbro.

Návrh dopravních tras uvnitř lokality umožňuje přímou dopravní obsluhu všech staveb. Trasy budou sloužit jako obslužné komunikace se zárukou návrhových podmínek pro vozidla hasičů, vozidla pro odvoz odpadu a dalších.

Obslužné komunikace mají ve smyslu ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací* charakter obslužných komunikací funkčních tříd:

- MO2/12,5/8,5/30 – dvoupruhová komunikace s chodníkem jednostranným, zeleným pásem a podélným stáním po jedné straně (typ A)
- MO2/10/6,5/30 – dvoupruhová komunikace s chodníkem jednostranným a zeleným pásem (typ B)
- MO2/9/6,5/30 – dvoupruhová komunikace s chodníkem jednostranným (typ C)
- MO1/6,75/4,75/30 – jednopruhá komunikace se zeleným pásem (typ D)
- MO1/4/4/30 – jednopruhá komunikace (typ E)

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže rezidentů budou součástí objektů rodinných domů a pozemků, které k nim přísluší. U každého rodinného domu jsou předpokládána 2 stání. Pro parkování vozidel návštěvníku jsou navrženy podél vybraných komunikací pásy pro podélné parkování.

NEMOTORISTICKÁ DOPRAVA

Pěší doprava je reprezentována jednostrannými chodníky pro pěší podél obslužných komunikací a dále komunikacemi směrem na jih do lesního komplexu, kde by bylo následně vhodné realizovat navazující pěší komunikace. Chodníky budou stavebně upraveny v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb takovým způsobem, aby byly zajištěny podmínky pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu.

Cyklistická doprava může být vedena po trasách navržených obslužných komunikací a dále po samostatných komunikacích pro pěší v jižní části. Systém umožní propojení nové i stávající zástavby.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Řešené území bude dopravně pojato jako zóna s dopravním omezením, které bude vyznačeno na vjezdech do obytného prostoru. Dopravní značení bude upřesněno a navrženo po projednání s Policií ČR. Vzhledem k tomu, že se v souvislosti se vznikem cca 90 RD předpokládá dílčí nárůst intenzity provozu, mohl by tento nárůst vyvolat dopravní komplikace.

KAPACITNÍ POSOUZENÍ

V řešeném území je navrženo cca 90 nových bytových jednotek v rodinných domech. Nová zástavba bude generovat nárůst individuální automobilové dopravy, která bude dílčím způsobem zvyšovat intenzity dopravy na stávajících komunikacích, zejména pak v ulici Na Vinici. Předpokládané intenzity dopravy po zastavení lokality by neměly překročit 500 vozidel za 24 hodin. Pro budoucí zajištění bezproblémové dopravní obsluhy řešené plochy je v platném ÚP Stříbro stanovena etapizace, která určuje, že při dosažení 20 % využití plochy STR-BI-2 je následný rozvoj podmíněn realizací kruhového objezdu na tř. 5. května.

HROMADNÁ DOPRAVA OSOB

Hromadná doprava osob je v pěším dosahu zájmového území reprezentována autobusovou dopravou, kde ve vzdálenosti 500 – 600 m od zástavby v řešené lokalitě se nachází autobusová zastávka (Stříbro, Západní předměstí). Obecně se však předpokládá maximální využití individuální automobilové dopravy obyvatel.

F.2 Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna ve výkrese 4. *Výkres technické infrastruktury.*

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Stav

Město Stříbro je zásobeno pitnou vodou z jednoho zdroje a tímto je povrchová voda z řeky Mže, která je jímána břehovým objektem do nově ÚV Milíkov dokončené v roce 1999. Z úpravny je voda čerpána do VDJ Šibeník o objemu 2 800 m³, který je umístěn na kótě 471,17 m n.m. Vodojem je podzemní dvoukomorový s objemem komor. Z vodojemu je voda vedena řadem na západní předměstí města Stříbra a zásobním řadem na severní předměstí města Stříbra. Síť je řešena 3 tlakovými pásmy:

Tlakové pásmo – VDJ Šibeník, zásobena nová výstavba města, západní a severní předměstí Stříbra.

Tlakové pásmo – tlak z VDJ je redukován reduk. ventil v ul. Benešova (naproti kinu) a toto zásobuje střed města včetně staré zástavby.

Tlakové pásmo – z VDJ je redukován reduk. ventilem, umístěným v šachtě vodovodní shybky pod řekou Mží v Sokolské ul., tímto pásmem je tato ulice zásobena. Stávající rozvodné sítě – 33,625 km, DN 32 – 400.

Na vodovod pro veřejnou potřebu je napojeno 96 % obyvatel. Stávající vodovod pro veřejnou potřebu je používán v případě požáru (hydranty).

Vlastníkem vodovodu pro veřejnou potřebu je město Stříbro, provozovatelem je společnost Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s.

Návrh

Tabulka 1: Výpočet potřeby vody pro návrhovou lokalitu STR-BI-2

Denní potřeba vody [l/os./den]	120
Součinitel denní nerovnoměrnosti Kd [-]	1,4
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti Kh [-]	2,1
Počet RD	92
Obydlenost RD (počet EO)	3
Počet EO celkem	276
Průměrná denní spotřeba Qp [l/den]	33120
Průměrná denní spotřeba Qp [m ³ /den]	33,12
Max. denní spotřeba vody Qm [m ³ /den]	46,4
Max. denní spotřeba vody Qm [m ³ /h]	4,1

V blízkosti lokality se nachází vodovodní řad vedený v ulici Na Vinici. Tento vodovodní řad bude prodloužen do řešeného území. Prodloužením bude stávající i nová vodovodní síť zcela zokruhována. Nové vodovodní řady budou uloženy výhradně v plochách veřejných prostranství a pozemních komunikací v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovodní řad bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací soupravou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením).

Na novém systému veřejného vodovodu budou dle požadavku provozovatele vodovodu zřízeny v potřebném počtu hydrantové systémy, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

ODVÁDĚNÍ A LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Stav

Město Stříbro má vybudovanou jednotnou kanalizační síť pro dešťovou a splaškovou vodu, na kterou je napojeno 77 % obyvatel. Kanalizace, která je ve správě města, celková délka (23,334 km). Je vybudována z betonových (10,698 km), kameninových (9,934 km), plastových (1,427 km) a jiných (1,275 km) trub. Délka stok do DN 300-8,695 km, do DN 500 - 8,164 km, do DN 800-3,648 km. Odpadní vody jsou touto kanalizací odváděny do biologické ČOV, odtud 1 volnou výustí do řeky Mže – odkanalizování tzv. jižní části města (přes septiky). Od 15 % obyvatel jsou odpadní vody zachycovány v bezodtokových jímkách, které se odváží na ČOV Stříbro.

Vlastníkem kanalizace pro veřejnou potřebu i ČOV je město Stříbro, provozovatelem je společnost Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s.

Návrh – splaškové vody

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

V rámci řešené lokality je kompletně navrženo odkanalizování prostřednictvím centrální tlakové kanalizace, jejímž prostřednictvím budou splaškové vody vedeny do nové kapacitní kanalizace, eventuálně v případě prokázání dostatečné kapacity do stávajících kanalizačních stok v ulici Na Vinici. V rámci systému tlakové kanalizace budou jednotlivé objekty napojené na veřejnou kanalizaci pomocí individuálních domovních čerpacích stanic. Z jednotlivých objektů budou splaškové vody svedeny gravitačním potrubím do čerpací jímky, odkud budou následně při dosažení horní hladiny vyčerpány do hlavních řadů tlakové kanalizace, které budou uloženy výhradně v plochách veřejných prostranství a pozemních komunikací v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti.

V souvislosti s plánovaným rozvojem v řešené lokalitě je územním plánem stanovena podmínka etapizace, která podmiňuje rozvoj v ploše STR-BI-2 připojením kapacitní kanalizace. Danou problematiku je nutné řešit s vlastníkem a provozovatelem kanalizační soustavy.

Návrh – dešťové vody

Pro odvádění dešťových vod z komunikací je navržen systém ploch a pásů sídlení zeleně (travnaté plochy), ve kterých může probíhat přirozená retence. Tento systém je doplněn dvěma plošně rozsáhlými veřejnými prostranstvími při jižním okraji řešené lokality, do kterých voda může přirozeně spádovat. Zde je navrženo umístění kapacitních vsakovacích jímek, kde se dešťové vody budou v případě vhodné geologie přímo vsakovat. Pro přesné navržení vsakovacích zařízení a posouzení jejich kapacity¹ bude potřeba provést v řešené lokalitě hydrogeologický průzkum včetně vsakovací zkoušky. V případě prokázání nevhodných geologických podmínek pro vsakování dešťových vod lze alternativně uvažovat o umístění retenčních nádrží. V tomto případě bude následně nutné vyřešit regulovaný odtok z těchto nádrží.

Celkový systém zařízení pro likvidaci dešťových vod z komunikací lze doplnit dílčími prvky, které přispějí ke zpomalení povrchového odtoku a tím pádem zvýšení retenční schopnosti ploch přirozené retence.

Přirozenou retenci dešťových vod ve veřejných prostorech lze zároveň podpořit při volbě povrchu navrhovaných komunikací. Jako vhodné se v tomto ohledu jeví použít propustné zpevněné plochy, např. upravené zpevněné šterkové plochy, dlažby se širšími spárami vyplněnými materiálem umožňujícím zasakování, apod.

Tabulka 2: Orientační výpočet množství dešťové vody z navržených komunikací pro návrhovou lokalitu STR-BI-2

S	Zpevněná plocha [m²] (jízdni pásy, chodníky, parkovací stání)	19725
Ψ	Součinitel odtoku (asfalt, beton) (lze ovlivnit zvoleným povrchem komunikací)	0,9
Sreduk	Redukovaná zpevněná plocha [m²] = S.Ψ	17753
P	Periodicita (četnost výskytu výpočtového deště za rok)	1
I	Intenzita směrodatného deště [l/(s.ha)] (hodnota pro Plzeň ²)	116
Q	Průtok vteřinový [l/s] = Sreduk . (I / 10000)	206
t	Návrhová srážka 15 min [s] = 15 . 60	900
	Objem 15ti minutové srážky [m³] = (Q . t) / 1000	185

¹ ČSN 759010 – Vsakovací zařízení srážkových vod

² http://www.tzb-info.cz/docu/tabulky/0000/000085_qr.html

Odpadní srážkové vody ze střech rodinných domů a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány přednostně vsakem na příslušném pozemku, eventuálně akumulací do vlastní nádrže a druhotným využíváním (např. zálivka).

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stav

V blízkosti řešeného území se vyskytují podzemní kabelová vedení VN, podzemní i nadzemní distribuční rozvody NN. Okolní trafostanice nacházející se mimo řešené území lze pro zásobování navržené výstavby využít jen omezeně.

Při plánování nové výstavby je nutné respektovat v prostoru stávajících i nově navrhovaných tras energetických vedení a zařízení jejich ochranná pásma. Stanovení ochranných pásem energetických děl je dáno zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění. Písemný souhlas s činností v ochranném pásmu, případně výjimky z velikosti ochranného pásma uděluje příslušný provozovatel distribuční soustavy.

Návrh

Pro zajištění dostatečného příkonu elektrické energie pro nové stavby je v jižní části řešeného území orientačně navrženo umístění nové trafostanice (VN/NN). Nové rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely uloženými v komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Rozšíření distribučních rozvodů VN a NN zajistí společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě požadavků investora o připojení nových odběrných míst.

Rozvodná síť NN bude řešena až v dalším stupni projektové dokumentace (DÚR) provozovatelem sítě. V území jsou ponechány prostorové rezervy pro vedení rozvodné sítě NN a pro veřejné osvětlení v rámci koridorů veřejných prostranství.

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Stav

Primární energii je v blízkosti řešeného území zemní plyn, který je zaveden do sousedního uličního systému STL plynovody.

Návrh

Pro zajištění zásobování území plynem mohou být rozšířeny STL plynovody v nových komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Stávající STL plynovody v přilehlých ulicích jsou dostatečně kapacitní pro jejich rozšíření do navazujících navržených ulic řešené lokality a napojení navržených objektů. K jednotlivým objektům budou vybudovány domovní přípojky, které budou ukončeny hlavním uzávěrem odběrního plynového zařízení na hranici pozemku.

ODPADY

V rámci veřejného prostranství v severní části řešeného území je navrženo umístění sběrného místa pro tříděný odpad SM1. Docházková vzdálenost ke sběrnému místu v rámci celé lokality do 300 m.

F.3 Veřejná prostranství

Vyhláška 501/2006 Sb. stanovuje povinnost na každé dva hektary zastavitelné plochy vymezit plochu 1000 m² veřejného prostranství, přičemž do této výměry se nezapočítávají komunikace. Minimální výměra veřejných prostranství řešeného území je tedy **5790 m²**. Studie navrhuje veřejná prostranství o celkové výměře **5865 m²**.

Studie vymezuje hlavní veřejný prostor ve střední části území, blíže severní hranici lokality, kde bude dostupný pro všechny obyvatele včetně přilehlé stávající zástavby, a lze tedy reálně předpokládat funkčnost veřejného prostoru. Na této ploše je vymezeno místo pro umístění nádob na tříděný odpad, jako doplňková funkce prostranství.

Studie dále vymezuje v jihovýchodní části řešeného území sekundární veřejný prostor, který zajišťuje optimální dostupnost veřejného prostranství i pro budoucí obyvatele východní části lokality a napojuje lokalitu na přilehlé lesní pozemky.

Součástí ploch veřejných prostranství je rovněž zeleň pěších komunikací na jihu území, které propojují zástavbu s lesními pozemky.

Zelený pás je navržen podél parcel 71 - 76 z důvodu zajištění obsluhy zahrad přilehlých řadových domů.

G. ZÁSADY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

- Podmínky pro funkční využití pozemků
 - Plochy vyznačené v grafické části jako plochy pro bydlení budou využity pro výstavbu izolovaných rodinných domů městského typu
 - Plochy vyznačené v grafické části studie jako plochy veřejných prostranství s převahou nezapevněných ploch budou využity jako funkční veřejný prostor
 - Plochy vyznačené v grafické části studie jako plochy dopravní infrastruktury budou využity pro výstavbu veřejných komunikací či veřejně přístupných ploch pro parkování
- Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
 - Oplocení pozemků bude **respektovat vymezenou uliční čáru.**;
 - Rodinné domy **budou umístěny ze strany vjezdu na parcelu na stavební čáře závazné**, která je stanovena **6 m od vymezené uliční čáry**. Za umístění na stavební čáře se považuje, leží-li alespoň 50% hlavní fasády na stavební čáře závazné.;
 - Rodinné domy **nesmí překročit stavební čáru nepřekročitelnou**, která je vymezena 3,5 m od hranice pozemku. Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu **nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m** dle § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích ne využívání území v platném znění;
 - Stavby nevyžadující stavební povolení ani stavební ohlášení **nesmí překročit vzdálenost 2 m od společných hranic pozemků** ve smyslu § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích ne využívání území v platném znění;
 - Rodinné domy budou dodržovat navrženou **podlažnost 2NP + podkrovní.**;
 - Rodinné domy budou mít **hřeben střechy orientovaný kolmo k uliční čáře nebo stavební čáře závazné**. Hřeben bude vodorovný s podélnými hranicemi parcel;
 - Rodinné domy na parcelách 1, 2, 3, 27 a 91 budou mít **hřeben střechy orientovaný rovnoběžně s uliční čarou**. Hřeben bude vodorovný s delšími hranicemi parcel.;
 - Stavba rodinného domu musí dodržet **maximální poměr zastavěné plochy hlavního objektu k celkové výměře parcely (KZP)**, který je stanoven na **0,3**;
 - Na každém stavebním pozemku musí být dodržen **minimální poměr ploch zeleně k celkové výměře parcely (KZ) = 0,4.**;
 - Vstup do území přes p.p.č. 253/59 v k.ú. Stříbro bude **max. pro 10 rodinných domů** pro zajištění užívání po jejich dokončení; a po dokončení komplexní technické infrastruktury bude užívání tohoto **připojení pro dopravu omezeno.**;
 - Zastavění pozemků č. 74, č. 75, č. 76, č. 77 je podmíněno **přeložkou** vzdušného vedení VN. V případě, že nedojde k přeložce vzdušného vedení, může u pozemků dojít k úpravě stavební čáry závazné.;
 - Navržená **kategorizace komunikací** není závazná a může být upravena v závislosti na požadavcích území po kladném projednání s dotčenými orgány. Bude dodržena min. šířka pozemku stanovená platnými právními předpisy.

H. FOTODOKUMENTACE



Obrázek 2: Pohled od severozápadu na řešenou lokalitu



Obrázek 3: Vjezd V5 do řešené lokality z ulice Na Vinici