

ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY STR-BI-1 VRANOVSKÁ, STŘÍBRO



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

Zaří 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 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.....	8
E.	URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.....	9
F.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
F.1	Dopravní infrastruktura	12
F.2	Technická infrastruktura	13
F.3	Veřejná prostranství	16
G.	ZÁSADY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ	18
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 jižním okraji zastavěného území města, na zemědělských pozemcích podél ul. Vranovská. Celková rozloha řešeného území je 7,02 ha. 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 3, pro kterou je stanovena podmínka prověření změny využití územní studií při splnění následujících požadavků:

- Územní studie vymezení 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-1, STR-PV-5, Vranovská ul., 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 studií je v územním plánu vymezeno jako rozvojové území s označením STR - BI - 1 - plocha individuálního bydlení v rodinných domech – městského a příměstského (BI) o rozloze 7,02 ha

Pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití jsou 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.

D. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území navazuje na zastavěné území s rozvolněnou zástavbou, tvořenou převážně izolovanými rodinnými domy s mírně nadprůměrnými výměrami pozemků. V současné době je nezastavěné, dle katastru nemovitostí se jedná o zemědělskou půdu. Ze severozápadu je řešené území ohraničeno silnicí III/19329 (ul. Vranovská), ze severovýchodu pásem zeleně, který je označen jako významný krajinný prvek. Z jihu navazují další zemědělské plochy.

Celkový rozsah řešeného území v souladu se zadáním ÚS tvoří **7,02 ha**. Řešené území je tvořeno následujícími pozemky:

číslo pozemku (parcely)	katastrální území	druh pozemku dle KN	výměra pozemku (m ²)	vlastník
2480/34	Stříbro [757837]	Orná půda	3734	Jaroslav Staněk
2480/15	Stříbro [757837]	Orná půda	232	Město Stříbro
2480/14	Stříbro [757837]	Orná půda	36	Město Stříbro
2480/13	Stříbro [757837]	Orná půda	102	Město Stříbro
2480/16	Stříbro [757837]	Orná půda	139	Město Stříbro
2480/32	Stříbro [757837]	Orná půda	4273	Ing. Jiří Turek
2480/35	Stříbro [757837]	Orná půda	23232	Jaroslav Staněk
2498/1	Stříbro [757837]	Orná půda	226,8	Helena Fraitová, Eva Jurigová
3274/2	Stříbro [757837]	Ostatní plocha	3541	Plzeňský kraj
2480/47	Stříbro [757837]	Orná půda	3800	Verosníka Höslová
2480/48	Stříbro [757837]	Orná půda	3800	Mgr. Pavel Gaszczyk
1480/49	Stříbro [757837]	Orná půda	3800	Richard Dandáš
2480/50	Stříbro [757837]	Orná půda	3800	Bedřicha Veselá
2480/51	Stříbro [757837]	Orná půda	3800	Lucie Trochová
2480/52	Stříbro [757837]	Orná půda	3800	Jarmila Mayerová
2480/7	Stříbro [757837]	Orná půda	3325	Richard Dandáš, Pavel Gaszczyk, Veronika Höslová, Jarmila Mayerová, Lucie Trochová, Bedřicha Veselá
3064	Stříbro [757837]	Ostatní plocha	107	Česká republika
2480/24	Stříbro [757837]	Orná půda	81	Město Stříbro
3061/11	Stříbro [757837]	Ostatní plocha	1174	Město Stříbro
3061/1	Stříbro [757837]	Ostatní plocha	105	Česká republika
3061/9	Stříbro [757837]	Ostatní plocha	296	Město Stříbro

Z hlediska celkového podílu vlastnictví pozemků je bilance následující:

vlastník	vlastnický podíl z celkové výměry území
Město Stříbro	4 %
Česká republika	0,5 %
Plzeňský kraj	6 %
soukromí vlastníci	89,5 %

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 – 35 kV) - 7 m po obou stranách od krajního vodiče
- Ochranné pásmo místní komunikace – 15 m od osy vozovky
- Majetkoprávní vztahy východní části řešeného území a parcelace

Architektura okolní zástavby je směsicí současné tzv. katalogové produkce a průměrné produkce socialistického období, za architektonicky cennou stavbu lze označit vilu jižně od řešeného území, která kvalitou výrazně převyšuje okolní zástavbu.

NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh řešení bylo s ohledem na výše uvedená omezení nutno rozdělit na 2 části. Ve východní části lokality jsou již v katastru nemovitostí pozemky rozděleny na parcely, toto členění bylo respektováno a bylo tedy určující pro uspořádání zástavby.

Navržené uspořádání zástavby vychází z morfologie terénu, která je mírně svažité a s orientací svahu severozápadně do údolí řeky Mže. Vrstevnice probíhají přibližně paralelně s přilehlou ul. Vranovská. Lokalita je napojena z ul. Vranovská dvěma kolmými obslužnými komunikacemi, na které se v západní části napojují další obslužné komunikace, přirozeně kopírující vrstevnice terénu. Podél těchto komunikací jsou vymezeny pozemky pro výstavbu rodinných domů, které mají rovněž orientaci a výhled do údolí Mže a město Stříbro. Zároveň tak potvrzují a navazují na uspořádání již existující zástavby podél ul. Vranovská.

Komunikace určená pro obsluhu východní části lokality je situována do středové polohy a oboustranným obestavěním, ukončení komunikace a uspořádání zástavby na hranici s volnou krajinou zohledňuje současný stav dělení pozemků dle KN.

Rastr komunikací definuje v lokalitě bloky, které jsou dále rozděleny na jednotlivé parcely pro výstavbu RD. Navržené komunikace jsou zpravidla obestavěny oboustranně, z ekonomických i prostorotvorných důvodů, výjimkou jsou okrajové komunikace na hranici s volnou krajinou, kde jednostranné obestavění do budoucna otvírá možnost dalšího rozvoje obytné zástavby v jižním směru.

Hierarchie veřejných prostor je určena šířkou uličního prostoru. Páteřní komunikace z kompozičního i provozního hlediska, tedy obslužná komunikace vedená paralelně s ul. Vranovská (blíže ul. Vranovská), 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. Hlavní veřejné prostranství pro tuto lokalitu je navrženo v centrální poloze, tedy v optimální dostupnosti pro všechny budoucí obyvatele lokality. 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.

Další podružné plochy veřejných prostranství spíše plní funkci doplňkové zeleně. Plocha veřejného prostranství v zatáčce ul. Vranovská vychází z omezení ochranného pásma VN vedení, které neumožňuje realizaci staveb. Jeho přeložka není uvažována. Omezení zástavby v této poloze zároveň přispěje ke zvýšení bezpečnosti provozu na ul. Vranovská – silnici II/19329 (lepší viditelnost).

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 **4,6 ha** ploch pozemků pro výstavbu RD a **2,36 ha** ploch veřejných prostranství. Celková výměra ploch veřejných prostranství s převahou nezápevných ploch je **0,56 ha**. Celková plocha pro dopravní infrastrukturu je **1,6 ha**.

Studie navrhuje 48 nových parcel pro výstavbu rodinných domů o průměrné výměře 957,6 m². Výměry parcel z většiny respektují zadání územní studie a pohybují se v rozmezí 800 – 1200 m². U parcel s číslem 1, 2, 6, 7, 24, 25 a 26 nebyla tato podmínka splněna z důvodu zachování pravidelného členění parcel v návaznosti na ostatní navržené bloky. Další podlimitní parcela číslo 41 se nachází ve východní části území, kde důvodem k porušení zadání studie bylo vymezení prostoru pro komunikaci. Parcely číslo 35, 36, 37, a 38 ve východní části řešeného území mají nadlimitní výměry z důvodu majetkových vztahů a již realizované parcelace, které studie v této části území zohlednila.

Přehled vymezených stavebních pozemků s jejich výměrou je uveden ve Výkrese urbanistické koncepce.

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.

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 dodržet v celém svém průběhu (nesmí nikde přesahovat ani ustupovat). Studie stanovuje stavební čáru závaznou ve vzdálenosti 6 m rovnoběžně s uliční čárou. Na nepravidelných parcelách ve východní části řešeného území, kde studie respektuje majetkové vztahy, je tato hodnota proměnlivá a je vyznačena pouze v grafické části studie. Z důvodu tvaru a využitelnosti pozemků je zde stavební čára závazná vymezena kolmo na hranice mezi stavebními pozemky, nikoli rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím komunikace. (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 na 2 NP + podkroví. (nezakresleno)
- **Štítová orientace** – střecha s hřebenem orientovaným kolmo na uliční čáru vymezující pozemek. Studie nestanovuje tvar střechy, pouze kolmou orientaci hřebene střechy k uliční čáře (parcely číslo 1 - 29) /stavební čáře závazné (parcely číslo 30 - 48). Pokud by byla navržena pultová střecha, musí být štít orientován do uličního prostoru. (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 3. *Výkres dopravní infrastruktury.*

SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešená lokalita je primárně navržena k dopravnímu napojení na ulici Vranovská, konkrétně na silnici III/19329. Napojení je zajištěno 3 vstupy V1, V2 a V3. 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 odpadků 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),
- MO210/6,5/30 – dvoupruhová komunikace s chodníkem jednostranným a zasakovacím pásem (typ B),
- MO2/9/6,5/30 – dvoupruhová komunikace s chodníkem jednostranným (typ C),
- MO1/5/5/30 – jednopruhá komunikace (typ D).

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 obslužných komunikací pásy pro podélné parkování.

NEMOTORISTICKÁ DOPRAVA

Pěší doprava je reprezentována jednostrannými chodníky pro pěší podél obslužných komunikací. 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 silnici III/19329, po které je vedena značená cyklotrasa č. 2204. 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. V souvislosti se vznikem cca 50 RD se předpokládá dílčí nárůst intenzity provozu, který by ovšem neměl vyvolat významnější dopravní komplikace.

KAPACITNÍ POSOUZENÍ

V řešeném území je navrženo cca 50 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 Vranovská a Plzeňská. Předpokládané intenzity dopravy po zastavění lokality by neměly překročit 300 vozidel za 24 hodin.

HROMADNÁ DOPRAVA OSOB

Hromadná doprava osob je v pěším dosahu zájmového území reprezentována autobusovou dopravou, kde ve vzdálenosti 150 – 500 m od zástavby v řešené lokalitě se nachází autobusová zastávka (Stříbro, rozc. k nádraží). Obecně se však předpokládá maximální využití individuální automobilové dopravy obyvatel.

F.2 Technická infrastruktura

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-1

Denní potřeba vody [l/os./den]	120
Součinitel denní nerovnoměrnosti Kd [-]	1,4
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti Kh [-]	2,1
Počet RD	48
Obydlenost RD (počet EO)	3
Počet EO celkem	144
Průměrná denní spotřeba Qp [l/den]	17280
Průměrná denní spotřeba Qp [m ³ /den]	17,28
Max. denní spotřeba vody Qm [m ³ /den]	24,2
Max. denní spotřeba vody Qm [m ³ /h]	2,1

V blízkosti lokality se nachází vodovodní řad vedený v ulici Vranovská. 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).

V případě nedostatečného tlaku ve vodovodní síti v jihovýchodní části řešené lokality lze využívat individuální zásobení pitnou vodou ze studní.

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.

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 v centrální a severní části řešené lokality, do kterých voda může přirozeně spádat.

V případě potřeby je možno v těchto plochách umístit kapacitní vsakovací jímky, kde se dešťové vody mohou v případě vhodné geologie přímo vsakovat. Konkrétní umístění těchto jímek není územní studií navrženo. 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 retenční nádrže. V tomto případě bude následně nutné vyřešit regulovaný odtok z této nádrže.

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 použití 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-1

S	Zpevněná plocha [m²] (jízdni pásy, chodníky, parkovací stání)	13410
Ψ	Součinitel odtoku (asfalt, beton) (lze ovlivnit zvoleným povrchem komunikací)	0,9
Sreduk	Redukovaná zpevněná plocha [m²] = S.Ψ	12069
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)	140
t	Návrhová srážka 15 min [s] = 15 . 60	900
	Objem 15ti minutové srážky [m³] = (Q . t) / 1000	126

Územní studie zároveň doporučuje při jižním okraji celé řešené lokality vybudování zelených pásů (průlehub), které budou obytnou zástavbu chránit před smyvem z polí při přivalových deštích.

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. Při jihovýchodním okraji řešené plochy je situována trafostanice.

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 jihovýchodní části řešeného území situována trafostanice (VN/NN), k níž bude potřeba zajistit volný přístup. 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 energií 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 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 centrální části řešeného území je navrženo umístění sběrného místa pro tříděný odpad SM1. Docházková vzdálenost ke sběrnému místu v rámci celé lokality do 200 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 **3510 m²**. Studie navrhuje veřejná prostranství o celkové výměře **5641 m²**.

Studie vymezuje hlavní veřejný prostor v centrální části území, kde bude dostupný pro všechny obyvatele 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 pás zeleně podél ulice Vranovská, v rozsahu ochranného pásma VN vedení. Tento prostor je z důvodu el. vedení velmi obtížně využitelný a veřejná zeleň představuje nevhodnější řešení, byť právě využitím této části území výměra navrhovaných ploch veřejných prostranství v lokalitě výrazně převyšuje legislativní požadavky. Účelová redukce hlavního veřejného prostranství v zájmu snížení celkové výměry ploch veřejných prostranství by poškodila celkovou urbanistickou koncepci, protože by vedla ke snížení kvality obytného prostředí. Lze jednoznačně konstatovat, že dostupné a dostatečně prostorné a vybavené veřejné prostranství a optimální kvalita podmínek pro bydlení jsou na sobě přímo závislé.

Zeleň podél nejvýše položených parcel by měla navazovat na návrhovou plochu STR-PZ-5 - plocha veřejných ploch s převahou nezpevněných ploch.

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 nepevněných 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 ve vzdálenosti **3,5 m od hranice pozemku.**;
 - Stavby nevyžadující stavební povolení ani stavební ohlášení **nesmí překročit stavební čáru nepřekročitelnou.**;
 - Rodinné domy budou dodržovat navrženou **podlažnost 2 NP + podkroví.**;
 - Rodinné domy budou mít **hřeben střechy orientovaný kolmo k uliční čáře nebo stavební čáře závazné**. Hřeben bude vodorovný s podélnými 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**,
 - Navržená **kategorizace funkčních tříd komunikací** a jejich trasování a šířka není závazná, komunikace budou realizovány jen v nezbytně nutném rozsahu a mohou být upraveny v dalších stupních dokumentace (DUR a DSP) v závislosti na požadavcích území po kladném projednání s dotčenými orgány. Bude dodržena min. šířka pozemku stanovená pro šířku komunikace a šířku veřejného pozemku pro tuto komunikaci dle konkrétně stanovené funkční třídy komunikace v souladu s platnými právními předpisy.;
 - Bude dodržena povinnost daná zákonem na každé dva hektary zastavitelné plochy vymežit plochu 1000 m² veřejného prostranství, přičemž do této výměry se nezapočítávají komunikace. Minimální výměra veřejných prostranství řešeného území je tedy **3510 m²**. Podíl na výměře veřejného prostranství bude stanoven v závislosti na výměře pozemků jednotlivých vlastníků. K navýšení této výměry veřejných prostranství nad rámec právního řádu může dojít pouze na základě projednání a dohody vlastníků pozemků. Plochu veřejných prostranství je možné rozdělit na dvě ucelené menší části do lokalit dle dohody vlastníků pozemků a po projednání s dotčenými orgány.;

H. FOTODOKUMENTACE



Obrázek 1: Vstup V1 z ulice Vranovská do řešené lokality



Obrázek 2: Pohled ze severozápadu na řešenou lokalitu