

# **ÚZEMNÍ STUDIE**

## **OBYTNÉ ZÓNY STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9**

### **STŘÍBRO**

A. Textová část

Stupeň: Územní studie

Název: Obytná zóna STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 Stříbro

Obec: Stříbro  
IČ: 00260177

Městský úřad: MÚ Stříbro, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro

Pořizovatel: MÚ Stříbro, odbor výstavby a územního plánování,  
Masarykovo nám. 63, 349 01 Stříbro

Projektant: autorizovaný architekt  
Ing.arch. Alexandra Kasková  
projekční kancelář, Sokolovská 119/54  
360 05 Karlovy Vary  
IČ: 1669 8665  
č. autorizace ČKA: 00767

Seznam spolupracovníků: Ing. M. Stránský - zásobování el. energií, ČKAIT  
č. 03000588  
Ing. P.Korecký - zásobování plynem, ČKAIT č. 0200712  
Ing. Petra Neubauerová – vodní hospodářství, ČKAIT  
0301020  
Ing. Jiří Oboznenko - autorizovaný inženýr v oboru  
dopravní stavby, ČKAIT č. 0301478  
Ing.arch. M. Sinkulová – veřejná zeleň  
I. Jatiová – práce GIS

Datum: září 2016

## **OBSAH DOKUMENTACE**

### **A. Textová část**

#### **Seznam příložených schémat:**

- Schéma
- Schéma dopravního řešení
- Schéma řešení ploch veřejného prostranství – veřejné zeleně 1, 2

### **B. Grafická část**

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| v.č. 1. Širší vztahy             | M 1:5 000 |
| v.č. 2. Hlavní výkres            | M 1:1 000 |
| v.č. 3. Dopravní infrastruktura  | M 1:1 000 |
| v.č. 4. Technická infrastruktura | M 1:1.000 |
| v.č. 5. Komplexní návrh          | M 1:1 000 |

## A . TEXTOVÁ ČÁST

### OBSAH:

|  |    |
|--|----|
| <b>I. Základní část</b> .....  | 5  |
| 1. Průvodní zpráva .....   | 5  |
| <b>II. Vymezení řešeného území</b> .....   | 6  |
| <b>III. Doplnující průzkumy a rozbory</b> .....  | 7  |
| 1. Stávající využití území.....  | 7  |
| 2. Zásady řešení vyplývající z ÚP a charakteru území .....   | 8  |
| 3. Limity využití řešeného území .....   | 8  |
| 4. Hodnoty území a podmínky pro jejich ochranu .....   | 9  |
| 5. Inženýrskogeologické a základové poměry.....  | 10 |
| 6. Radonové riziko .....   | 10 |
| 7. Problémy v území a zásady jejich řešení .....   | 11 |
| <b>IV. Koncepce rozvoje území</b> .....  | 12 |
| 1. Urbanistická koncepce .....   | 12 |
| 2. Vymezení pozemků a podmínky pro jejich využití .....  | 12 |
| 2. a) Pozemky pro bydlení.....   | 13 |
| 2. b) Pozemky pro dopravní infrastrukturu .....  | 18 |
| 2. c) Pozemky pro veřejná prostranství:.....   | 18 |
| <b>V. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</b> .....        | 23 |
| 1. Dopravní infrastruktura .....   | 23 |
| 2. Technická infrastruktura .....  | 24 |
| 3. Občanské vybavení .....   | 30 |
| 4. Veřejná prostranství .....  | 30 |
| <b>VI. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu</b> .....     | 31 |
| <b>VII. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví</b> ..... | 32 |
| <b>VIII. Civilní obrana a požární ochrana</b> .....  | 32 |
| <b>IX. Stanovení pořadí změn v území (etapizace), podmiňující investice</b> .....                  | 33 |
| <b>X. Urbanistická ekonomie</b> .....  | 33 |
| <b>XI. Vymezení veřejně prospěšných staveb</b> .....   | 34 |
| <b>XII. Vyhodnocení souladu se zadáním územní studie obytné zóny</b> .....                         | 34 |
| <b>XIII. Zásady pro rozhodování v řešeném území</b> .....  | 35 |
| 1. Podmínky pro využití pozemků .....  | 35 |
| 2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....                                       | 37 |
| 3. Podmínky pro ochranu hodnot území .....   | 38 |
| 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....                | 39 |

## I. ZÁKLADNÍ ČÁST

### 1. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Město Stříbro má platný Územní plán Stříbro (ÚP) s nabytím účinnosti ode dne 29.1.2015. ÚP stanovuje povinnost zpracovat pro plochy STR-BI-6, STR-BI-7 územní studii, která by prověřila a stanovila podmínky pro rozhodování v území. V souladu se zadáním ÚS bylo řešené území rozšířeno i na zastavitelné plochy STR-BI-9 a část plochy STR-PZ-3.

Tato územní studie obytné zóny STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 Stříbro řeší tedy území, které je v ÚP označeno jako:

- \* zastavitelné plochy bydlení – individuální v rodinných domech (BI) - městské, ozn. STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9
- \* zastavitelná plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PV), ozn. STR-PV-8
- \* část zastavitelné plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ), ozn. STR-PZ-3 (v rozsahu 0,33 ha)

Územní studie (ÚS) je zpracována na základě smlouvy o dílo ze dne 19.1.2016 mezi městem Stříbro jako zadavatelem a autorizovaným projektantem Ing.arch. A. Kaskovou, č. aut. 00767 jako projektantem.

Účelem ÚS je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující dokumentaci v tomto území. ÚS je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

- **ÚS je zpracovaná v souladu s ÚP Stříbro v rozsahu zastavitelných ploch STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9, STR-PV-8**
- **ÚS není zpracovaná v souladu s ÚP v rozsahu části zastavitelné plochy STR-PZ-3, která je v ÚP určena pro plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ) a to mezi zastavitelnými plochami STR-BI-6, STR-BI-9. V této části bude ÚS sloužit jako kvalifikovaný územně plánovací podklad pro změnu ÚP, která bude řešit změnu funkce části plochy STR-PZ-3 z PZ na BI. ÚS na části této plochy vymezené v řešeném území prověřuje možnost řešit i zde kobercovou zástavbu nových RD jako logické scelení stávající skupiny RD na východním okraji Stříbra v ulici K Floriánu s navrženou rozsáhlou obytnou zónou STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9. Toto řešení se nabízí z důvodu jednotné koncepce inženýrských sítí v této rozsáhlé lokalitě.**

Vzhledem ke značnému rozsahu vymezených ploch veřejného prostranství s veřejnou zelení na ploše STR-PV-8 (ÚS řeší celkem 1,18 ha veřejných prostranství s veřejnou zelení pro celkem 88 RD), lze veřejné prostranství s veřejnou zelení na vymezené ploše STR-PZ-3 v rozsahu 0,32 ha oželet. Část zastavitelné plochy STR-PZ-3 dle ÚP, která není v ÚS řešená v souladu s ÚP, je v celé grafické části ÚS vyšrafována. ÚS řeší v ploše STR-PZ-3 další stavební pozemky pro nové RD nikoliv veřejné prostranství dle ÚP. Změna ÚP je nezbytná pro:

- výstavbu RD č. 6, 12, 13 včetně oplocení stavebního pozemku,
- rozšíření stavebních pozemků pro RD č. 13, 14, 15, 85, 86, 87, 88 - podstatná část těchto stavebních pozemků leží v ploše STR-BI-6 nebo STR-BI-9 a vlastní výstavba RD na nich je v souladu s ÚP.

Hlavní cíle zpracování územní studie jsou:

- stanovit rozsah a způsob uspořádání zástavby,
- vymežit a řešit veřejná prostranství

## ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 STŘÍBRO

- řešit veřejnou dopravní infrastrukturu
- řešit veřejnou technickou infrastrukturu včetně umístění shromažďovacího místa pro tříděný odpad
- řešit případné střety s limity využití území

Poživatelem ÚS je MÚ Stříbro, odbor výstavby a územního plánování.

Zadavatelem ÚS je Město Stříbro.

ÚS je zpracovaná digitálně ve formátu \*.shp, na podkladu aktuální katastrální mapy poskytnuté KÚ PK, M 1:1 000, vrstevnice byly použity z ÚP Stříbro. Výkres širších vztahů byl zpracován v M 1:5 000, rovněž na podkladě digitální katastrální mapy. Pro potřeby ÚS nebylo provedeno žádné zaměření území. Do ÚS jsou zpracovány předané aktuální ÚAPO.

Podkladem pro ÚS bylo:

- ÚP Stříbro
- zadání územní studie obytné zóny STR-BI6, STR-BI7 Stříbro
- digitální katastrální mapa ve formátu \*.shp
- ÚAPO
- Studie dopravního řešení pro parcelaci území Stříbro, lokality „K Floriánu, Ing. Nedvěd
- Studie dopravního řešení pro parcelaci území Stříbro“ lokalita „K Floriánu – západ, Ing. Nedvěd

Na základě pokynu pořizovatele ze dne 29.8.2016 byl původní název „Územní studie obytné zóny STR-BI-6, STR-BI-7 Stříbro“ v čístopise rozšířen na „Územní studie obytné zóny STR-BI-6, STR-BI-7, STR- BI-9 Stříbro“.

### II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Území řešené ÚS je v ÚP vymezeno jako zastavitelné plochy STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9, STR-PV-8 a část STR-PZ-3.

Pro vlastní řešení ÚS byla hranice plochy STR-PV-8 s centrální obslužnou místní komunikací mezi plochou STR-BI-6 a STR-BI-7 upřesněna dle dopravního řešení. Celé řešené území je v tomto upřesněném rozsahu rozděleno na skupiny pozemků identifikačního čísla (i.č.) 1 – 29 a to dle stejné funkce skupiny pozemků:

| plocha dle ÚP Stříbro | funkce dle ÚP  | skupina pozemků – i.č.  | rozloha v ha dle ÚS | p.p.č.   |
|-----------------------|--|---|---------------------|--|
| STR- BI-6             | BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské | část 1–BI, 2–BI, 3–BI, 4–BI, 5–BI, část 18–PZ, část 19–PZ, 20-PZ, část 29-PZ, 16-PV, 17 – PV, 21-PZ | 6,35                | 1914/4, 3086/2, 1899/14, 1899/1, 1894/2, 1899/29, -3391                                |
| STR-BI-7              | BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské | 11-BI (stav), 6-BI, 7-BI, 8-BI, 9-BI, 14-PV, 15-PV, 24-PZ, 27-PZ, část 26 – PZ, 28-PZ, část         | 4,15                | 1899/18, -3333, 1899/24, 1894/6, 1899/22, 1899/23, 1899/21, 1899/26, 1899/19, 1899/27, |

## ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 STŘÍBRO

|   |   |   |      |  |
|---|---|---|------|--|
|   |   | 29-PZ   |      | 1899/17, 1899/1,<br>1899/5, 1899/6,<br>1899/7, 1899/8,<br>1899/11, 1899/20,<br>1899/28, 3085/1,<br>1899/25 |
| STR-PV-8                                | PV – veřejná<br>prostranství<br>s převahou<br>zpevněných ploch                  | 13-PV, část 18-PZ,<br>část 19-PZ, 26-PZ,<br>25-PZ, 12-DS, 23-<br>PZ, 22-PZ, část<br>29-PZ | 0,97 | 1914/4, 3083/3,<br>3086/2, 1899/1,<br>1894/6, 1899/29,<br>1899/1   |
| STR-BI-9                                | BI – bydlení<br>individuální<br>v rodinných<br>domech – městské<br>a příměstské | část 10-BI  | 0,25 | 1914/4   |
| STR-PZ-3<br>(v rozporu s ÚP<br>Stříbro) | PZ – veřejná<br>prostranství<br>s převahou<br>nezpevněných<br>ploch             | část 1-BI, část 10-<br>BI, část 18-PZ   | 0,32 | 1914/4   |

### Poznámka:

- \* Navržená parcelace východního cípu řešeného území (zastavitelné plochy STR-BI-9, STR-PZ-3 nesleduje hranice zastavitelných ploch dle ÚP z důvodu individuálních požadavků soukromého majitele pozemku p.č. 1914/4. Tímto řešením zasahují části stavebních pozemků pro RD č. 6, 12, 13, 14, 15, které jsou vymezeny v obytné zóně STR-BI-6 i do plochy STR-PZ-3. Všechny 4 stavební pozemky pro RD č. 85 – 88 v ulici K Floriánu navržené v obytné zóně STR-BI-9 zasahují rovněž i do plochy STR-PZ3.
- \* V tomto řešeném území o celkové rozloze 12,03 ha je navrženo 88 stavebních parcel pro RD, (z toho 1 RD již stojí), centrální obslužná komunikace, z které odbočují zklidněné komunikace, centrální parkoviště pro 14 aut, plocha pro hřiště a rozsáhlé plochy veřejné zeleně. Severní okraj plochy STR-BI-7 je vyčleněn jako skupina pozemků i.č. 11 (rozloha 0,33 ha), kde není navržený žádný nový stavební pozemek pro nový RD: v této lokalitě stojí 1 RD na st.p.č. 3333 a zbývající pozemky jsou přiřčeny ke stávajícím RD podél silnice II/193, ulice Palackého.
- \* Na schématu č.1 přiloženém za textovou částí ÚS jsou patrné hranice jednotlivých zastavitelných ploch dle ÚP. Na veškeré ostatní grafické části ÚS byly tyto hranice ploch dle ÚP vypuštěny a to z důvodu těsné územní provázanosti ve vazbě na soukromé pozemky. Z toho důvodu je rovněž ÚS prezentována pro jedno společné území, nikoliv zvlášť samostatně pro jednotlivé obytné zóny. Také ekonomie území je logicky vztažena k celému řešenému území v rozsahu 12,03 ha.

### **III. DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY:**

#### **1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Řešené území leží na severovýchodním okraji města Stříbro jižně podél Palackého ulice mezi sportovním areálem s fotbalovým hřištěm a izolovanou zástavbou v ulici K Floriánu.

Západní hranici řešeného území představuje stávající areál zahrádek podél východní strany sportovního areálu. Přirozenou jižní hranici území vytváří strmá údolní niva řeky Mže se souvislým porostem dřevinné zeleně městského parku nad Těchlovickým potokem. Niva vyběhá severně a vytváří tak i jihovýchodní přirozenou hranici řešeného území.

Na severovýchodě navazuje řešené území na novou zástavbu izolovaných RD v zahradách v ulici K Floriánu. Severní hranicí řešeného území je silnice II/193 (Palackého ulice), která je blíže k fotbalovému hřišti lemována řadou izolovaných RD v zahradách. Oddělené části zahrad těchto RD spolu s jedním stávajícím RD s pozemkem zasahují do řešeného území. Uprostřed řešeného území u severního výběžku parku v nivě řeky Mže stojí novostavba RD zatím bez oploceného pozemku. Podél ulice Palackého je situován bez vazby na stávající zástavbu oplocený pozemek s vystaveným důlním vozíkem jako upoutávkou na hornickou minulost města.

Celé zbývající řešené území je zemědělsky extenzivně obhospodařované. V obytné zóně STR-BI-7, která je blíže k fotbalovému hřišti a byla dlouhodobě navržena jako zastavitelná plocha bydlení v ÚPM Stříbro, jsou částečně již rozparcelované pozemky a to ve vazbě na dopravní studii Ing. Nedvěda. Ve zbývajícím území jsou rozsáhlé scelené pozemky ZPF. Zemědělskými pozemky vedou vyježděné cesty: z Palackého ulice k izolované novostavbě RD uprostřed řešeného území, další cesta podél rozparcelovaných pozemků u sportovního areálu a východně podél zahrádek směrem k řece Mži. Údolní niva Mže s dřevinným porostem je hojně využívána k nepobytové každodenní rekreaci obyvatel sídliště v Palackého ulici a je protkána pěšími cestami.

Mezi RD podél silnice II/193 a pozemkem s důlním vozíkem vede trasa venkovního vedení VN 22kV, která se láme k jihu. Další trasa VN 22kV se napojuje na toto vedení ze severovýchodu. Celé řešené území se plynule mírně svažuje k jihovýchodu k řece v nadmořské výšce od 407 m n.m. do 395 m n.m., v kontaktu s dřevinnou zelení je svah podstatně větší.

### **2. ZÁSADY ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

- \* Řešené území bude maximálně využito pro intenzivní kobercovou zástavbu RD v zahradách. Páteří celého území bude obslužná místní komunikace z Palackého ulice podél stávajícího vedení VN 22kV s vymezeným veřejným prostranstvím v celkové šířce 23 m dle ÚP.
- \* Dopravní systémy obytných zón STR-BI-7 a STR-BI-6 budou napojeny na tuto centrální místní komunikaci a to včetně stávajícího izolovaného RD na st.p.č. 3391.
- \* Obytné zóny STR-BI-6 a STR-BI-9 nebudou od sebe odděleny veřejným prostranstvím s veřejnou zelení dle ÚP, ale stavební pozemky pro RD budou na sebe bezprostředně navazovat.
- \* Zástavba obytné zóny STR-BI-9 bude dopravně obsloužena ze zaslepené ulice K Floriánu.
- \* Inženýrské sítě celého řešeného území budou navrženy v uceleném systému a to včetně ulice K Floriánu.
- \* Podél jižního a jihovýchodního okraje území v kontaktu s městským parkem bude vymezeno veřejné prostranství s nezpevněnou komunikací, ve kterém bude vedena zejména kanalizace dešťová i splašková.

### **3. LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

- Řešené území je dotčeno těmito limity využití území:
  - celé řešené území leží v OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR: bude respektováno,
  - přes území vedou 2 trasy venkovního vedení VN 22kV, OP = 10 m: páteřní trasa VN 22kV od severu k jihu bude respektována včetně OP, východní trasa bude rekonstruována s izolovanými vodiči, OP = 2 m,



- do severního okraje území zasahuje OP silnice II/193: inženýrské sítě budou vedeny v souběžném pásu veřejné zeleně, stavební pozemky RD v ulici Palackého budou umístěny 10 m od osy silnice, samotné RD budou umístěny 16 m od osy této silnice,
  - přes území je položen užitkový vodovod: vodovod bude přeložen do veřejných prostranství,
  - jižní část řešeného území je poddolována (Stříbro 5, surovina – polymetalické rudy), pro výstavbu na poddolovaném území bude proveden speciální geologický průzkum, který určí soubor technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.
- K jižní a východní hranici řešeného území přiléhá reg. VKP 577/11-44-16 městský park nad Těchlovickým potokem, porost nelesní dřevinné zeleně, který je zároveň veden jako RBC 1082: do této hodnotné krajiny budou zasahovat pouze 2 vsaky dešťové kanalizace při jižní a východní hranici řešeného území, případně mohou být vybudována spádiště k toku řeky Mže.

#### **4. HODNOTY ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH OCHRANU**

➤ Přírodní hodnoty:

V řešeném území prakticky nelze najít žádnou přírodní hodnotu. Nevyskytuje se zde žádné chráněné přírodní území, žádný registrovaný významný krajinný prvek, památný strom, není zde navržen žádný prvek ÚSES. V řešeném území se prakticky nevyskytuje ani žádný vzrostlý strom. Těsně za jižní a východní hranici řešeného území přiléhá souvislý dřevinný porost registrovaný jako VKP č. 577/11-44-16. V řešeném území se dále nenacházejí žádné chráněné přírodní zdroje, výhradní ložiska nerostných surovin, není zde stanoveno CHLÚ ani DP. Jižní polovina řešeného území je poddolována historickou těžbou.

• Pro zachování resp. obnovu přírodních hodnot území bude řešeno:

- Městský park podél jižní a východní hranice území bude respektován, na horní hraně údolní nivy budou umístěny pouze vsaky dešťové kanalizace případně v údolní nivě bude vybudováno spádiště k toku řeky Mže
- komunikační systém území zachová pešší vazbu od Palackého ulice k údolní nivě řeky Mže,
- v řešeném území budou vymezena veřejná prostranství s veřejnou zelení v dostatečném rozsahu min. dle §7 (2) vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.

➤ Civilizační hodnoty:

Řešené území navazuje na hranici ZÚ, která byla převzata z ÚAPO. Pouze 2 RD jsou jedinými zkolaudovanými stavbami v řešeném území: RD na st.p.č. 3333 s vlastním pozemkem p.č. 1899/21 na západním okraji řešeného území a RD na st.p.č. 3391 zatím bez vymezené zahrady ve východní části území. ÚS RD na st.p.č. 3333 na západě řeší jako součást skupiny pozemků i.č. 11 – BI – stav. Pro RD na st.p.č. 3391 vymezuje ÚS stavební pozemek č. 28 a plně ho zapojuje do skupiny pozemků i.č.3 – BI - návrh. Obytné zóny STR-BI-6, STR-BI-7 a STR-BI-9 představují navrženou kobercovou výstavbu na „zelené louce“ bez stávající dopravní a technické infrastruktury, kterou by bylo možno plně využít pro plánovanou výstavbu RD.

Středem území vede venkovní vedení VN 22kV od severu k jihu, na něj navazuje další trasa VN 22kV východním směrem. Napříč územím vede z řeky Mže vodovod s užitkovou vodou. K RD na st.p.č. 3391 je vyježděná nezpevněná cesta a vede k němu podzemní kabel NN. Stávající RD na st.p.č. 3333 je dopravně obslužen s využitím zpevněné komunikace k zahrádkové osadě za západní hranici řešeného území.

• Pro zachování civilizačních hodnot řešeného území bude řešeno:

- trasa VN 22kV od severu k jihu, která púlí řešené území na dvě části a dle ÚP je plně respektována, bude zachována beze změny, z tohoto vedení VN 22kV budou napojeny 2 nové trafostanice,

- další trasa VN 22kV od východu jižně podél ulice K Floriánu bude v rozsahu řešeného území rekonstruována s izolovaným vodičem (OP = 2 m) v téže trase,
- užitkový vodovod z řeky Mže bude přeložen do centrálního veřejného prostranství podél obslužné komunikace,
- podzemní kabel NN k RD na st.p.č. 3391 bude zrušen, RD (dle řešení ÚS č.28) bude napojen na veškeré inženýrské sítě řešeného území, v navržené přílehlé komunikaci,
- stávající příjezdy k oběma RD budou zrušeny, oba domy budou dopravně obslouženy z navrženého systému komunikací v řešeném území.

➤ Kulturní hodnoty:

V řešeném území se nenachází žádná nemovitá kulturní památka, žádná vesnická památková zóna. Podél silnice č. 193 uprostřed zemědělských pozemků bez vazby na zástavbu města je vymezen oplocený pozemek s důlním vozíkem jako propagace města Stříbra s hornickou minulostí. Okolní zástavba Stříbra jižně při Palackého ulici představuje standardní RD II. poloviny minulého století i zcela nové RD v ulici K Floriánu bez výrazných architektonických kvalit:

rodinné domy I. NP s obytným podkrovím, zastřešené šikmou střechou, nejčastěji sedlovou nebo valbovou. Starší RD mají hladké jednoduché hmoty, novodobá zástavba ulice K Floriánu je poplatná současnému trendu členitých půdorysů RD s přistavěnými samostatnými garážemi.

- K zachování kulturních hodnot a krajinného rázu území bude řešeno:
  - oplocený pozemek s důlním vozíkem bude přemístěn mimo řešené území opět jižně podél silnice 193 směrem z města za ulicí K Floriánu,
  - obytné zóny budou řešeny jako kobercová zástavba izolovaných RD v zahradách, RD s 1 NP + podkroví, zastřešené šikmou střechou.

## **5. INŽENÝRSKOGEOLOGICKÉ A ZÁKLADOVÉ POMĚRY**

Podrobné posouzení geologických podmínek (stavebně geologický průzkum) v území nebylo provedeno.

Řešené území leží v nadmořské výšce 407 m n.m. na Palackého ulici až 392 m n.m. při východní hranici území a svažuje se k jihu k řece Mži zejména k jihovýchodu.

V řešeném území nejsou evidovány žádné lokality sesuvů. Jižní polovina území poddolována: Stříbro 5, surovina – polymetalické rudy.

Je nutno provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum daného území, který stanoví hodnoty geomechanických vlastností hornin v území, hydrogeologické vlastnosti a stanoví zásady a podmínky pro zakládání staveb.

Základová konstrukce jednotlivých RD musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem. Budování suterénů u rodinných domů je podmíněně přípustné za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné.

## **6. RADONOVÉ RIZIKO**

Pro řešené lokality nebyl zpracován radonový průzkum.

Dle map radonového indexu převažuje na většině území nízké radonové riziko.

U nově budovaných RD není nutno počítat s rozsáhlými opatřeními omezující a snižující koncentraci radonu v uzavřených prostorech a místnostech, protiradonovou izolaci je doporučeno dimenzovat dle platných právních předpisů.

## **7. PROBLÉMY V ÚZEMÍ A ZÁSADY JEJICH ŘEŠENÍ**

### ➤ **Soulad řešení ÚS s ÚP Stříbro**

Zcela v souladu s ÚP řeší tato ÚS:

- obytnou zónu STR-BI-7 (BI), jejíž součástí je jediná soustředěná plocha veřejné zeleně s hřištěm a dalším mobiliářem určená k oddechu obyvatel celého řešeného území při docházkové vzdálenosti max. 320 m,
- veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch STR-PV-8 (PV) na kterém je řešen kromě obslužné komunikace i nemalý podíl veřejné zeleně a rovněž centrální parkoviště s místem pro tříděný odpad,
- podstatnou část obytné zóny STR-BI-6 kromě částí stavebních pozemků pro navržené RD č.6, 12, 13, 14, 15, které jsou situovány na zastavitelné ploše dle ÚP veřejného prostranství STR-PZ-3,
- obytnou zónu STR-BI-9 s tím, že všechny její 4 navržené stavební parcely pro nové RD č. 85 – 88 zasahují rovněž různým dílem do zastavitelné plochy dle ÚP veřejného prostranství STR-PZ-3.

Tato ÚS prověřuje možnost využít plochu STR-PZ-3 i pro kobercovou výstavbu RD a propojit tak logicky dnešní zástavbu v Palackého ulici u fotbalového hřiště s izolovanou skupinou RD v ulici K Floriánu. Stavební pozemky pro navržené RD č. 85, 86, 87, 88, 14, 15 jsou v souladu s ÚP v takovém rozsahu, že na nich bude možno zahájit výstavbu RD bez vydání změny ÚP, která by řešila změnu funkce zastavitelné plochy STR-PZ-3 z PZ na bydlení BI.

Stavební pozemky pro navržené RD č. 6, 12, 13 jsou řešeny v souladu s ÚP v tak malém rozsahu, že na nich nelze zahájit výstavbu RD bez vydané změny ÚP.

### ➤ **Konfigurace terénu:**

Plynulý spád řešeného území k jihovýchodu ovlivní koncepci likvidace dešťových i splaškových vod z území: splaškové vody obytné zóny STR-BI-6 i STR-BI-9 budou gravitačně svedeny podél východního a části jižního okraje řešeného území k centrální obslužné komunikaci, odkud budou ČSOV společně se splaškovými vodami obytné zóny STR-BI-7 výtlačem dopraveny do stávající kanalizace města v Palackého ulici. Jednotlivé větve dešťové kanalizace řešeného území budou zakončeny lokálními vsaky při okrajích řešeného území, případně budou vybudována spádiště k toku řeky Mže. Vybrané RD v obytné zóně STR-BI-6 i STR-BI-7 nebude možno gravitačně napojit na splaškovou kanalizaci, tyto RD budou muset být vybaveny domovní čerpací stanicí a odkanalizovány tlakovou přípojkou kanalizace.

### ➤ **Dopravní napojení plochy:**

Pro dopravní napojení celého řešeného území bude navržena pouze jedna centrální obslužná komunikace v ploše STR-PV-8. Ulice K Floriánu bude využita k dopravní obsluze pouze obytné zóny STR-BI-9 (RD č. 85, 86, 87, 88), zůstane i nadále slepá a nebude pro motorovou dopravu propojena s komunikacemi obytné zóny STR-BI-6. Stávající zpevněná komunikace k zahrádkové osadě u sportovního areálu západně u řešeného území nebude využita pro dopravní obsluhu obytné zóny STR-BI-7 a to ani pro RD na st.p.č. 3333 a nebude rovněž se systémem komunikací zóny STR-BI-7 propojena.

### ➤ **Venkovní vedení VVN 22kV:**

Trasa venkovního vedení VN 22kV (OP = 7 m) od Palackého ulice k řece bude plně respektována a to jako součást plochy dle ÚP ozn. STR-PV-8. Venkovní vedení VN 22kV podél jižního okraje

ulice K Floriánu bude v rozsahu řešeného území rekonstruována izolovaným vodičem v téže trase (OP = 2 m).

#### **IV. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

##### **1. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území sleduje zásady trvale udržitelného prostředí při vyváženém rozvoji všech tří pilířů udržitelného rozvoje území ve vazbě na ÚP. Urbanistická koncepce je ovlivněna především těmito podmínkami:

- polohou řešeného území ve struktuře města
- přírodními podmínkami – jihovýchodní svah nad údolní nivou řeky Mže
- současným stavem dopravní a technické infrastruktury v území
- polohou soukromých pozemků a požadavků jejich jednotlivých majitelů
- regulačními podmínkami stanovenými v ÚP Stříbro

Základní urbanistická koncepce rozvoje území je založena již v ÚP, kde středem řešeného území je navržena zastavitelná plocha veřejného prostranství STR-PV-8, která sleduje stávající trasu vedení VN 22kV a je určena pro komunikace. Na tento centrální veřejný prostor zejména s komunikační funkcí jsou průsečnými křižovatkami napojeny zklidněné komunikace obytné zóny STR-BI-7 na západě a obytné zóny STR-BI-6 na východě, které obsluhují kobercovou souvislou zástavbu izolovaných RD v zahradách. ÚS řeší i obytnou zónu STR-BI-9 jako doplnění jednostranné chybějící zástavby ulice K Floriánu.

ÚS prověřuje možnost souvisle propojit dalšími stavebními pozemky pro RD obě navržené obytné zóny STR-BI-6 a STR-BI-9 na vymezené ploše veřejného prostranství dle ÚP ozn. STR-PZ-3.

Celkem je v řešeném území řešeno 88 stavebních pozemků, z toho č. 28 pro již stojící RD uprostřed ZPF. V centrálním veřejném prostranství s páteří komunikací jsou navrženy rozsáhlé pásy veřejné zeleně a parkoviště se sběrným místem pro tříděný odpad. V obytné zóně STR-BI-7 je řešena plocha veřejné zeleně s dětským hřištěm pro každodenní rekreaci obyvatel celého řešeného území. Navržené plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení v obytné zóně STR-BI-6 jsou decentralizovány a slouží zejména pro vedení podzemních inženýrských sítí včetně míst upravených pro vsak dešťových vod. Podél jižního a východního okraje řešeného území bude sloužit tento veřejný prostor zároveň jako nezpevněná komunikace zejména pro pěší s vazbou na stávající komunikaci na hraně údolní nivy Mže na jihu sousedního sportovního areálu.

Systém veřejných prostranství navrhuje v řešeném území 10 skupin pozemků pro jednotlivé RD v celkovém počtu 88 RD, respektive 87 nových RD. Struktura zástavby izolovaných RD v zahradách je navržena jako kobercová sledující jednotnou stavební čáru ve vzdálenosti 6 m od plotu stavebního pozemku na straně očekávaného sjezdu z veřejného prostranství.

##### **2. VYMEZENÍ POZEMKŮ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ**

Řešené území je dlouhodobě vnímáno jako rozvojové určené pro soustředěnou výstavbu RD v zahradách na východním okraji města. Již v ÚPM Stříbro bylo toto území navrženo k bydlení. V souladu s tímto ÚPM byla realizována izolovaná skupina RD v ulici K Floriánu jižně podél silnice č. 193 vzdálené od nejbližšího RD v souvislé zástavbě města 250 m. Na severní část řešeného území

byla zpracována „Studie dopravního řešení pro parcelaci území Stříbro, lokality „K Floriánu“ v r.2007 a „Studie dopravního řešení pro parcelaci území Stříbro“ lokalita „K Floriánu – západ“ v roce 2008, které řešily dopravu včetně parcelace pozemků pro uvedené území. Jako určující koncepční myšlenka se zde objevuje centrální obslužná komunikace sledující venkovní vedení VN 22kV od severu k jihu a zní odbočující zklidněné komunikace pro obsluhu navržených stavebních pozemků. Dle těchto studií byl severní okraj zastavitelné plochy dle ÚP STR-BI-7 navazující na řadu RD podél silnice č. 193 rozparcelován, přičemž bylo respektováno budoucí veřejné prostranství s komunikací.

Projektant této ÚS měl rozpracovanou územní studii Ing. Nedvěda k dispozici a přiměřeně ji zohlednil, zejména ve vazbě na stávající parcelaci v řešeném území. Veškeré oddělené pozemky pro budoucí RD na severním okraji plochy STR-BI-7 tato ÚS plně respektuje včetně prostoru pro budoucí veřejné prostranství s místní zaslepenou komunikací mezi nimi. Nejsevernější řada těchto pozemků dle katastru nemovitostí je většinou ve vlastnictví majitelů sousedních RD podél Palackého ulice a je užívána jako zahrady k RD – součást zastavěného území BI. Tyto pozemky, na kterých není navržen v rámci zastavitelné plochy STR-BI-7 žádný nový RD, jsou v území stabilizovány bez rozvoje jako území BI – stav, skupina pozemků i.č. 11. ÚS přiměřeně respektuje rozsáhlý pozemek p.č. 1899/29 se stojícím RD na p.č. 3391 který je navržen k ucelené parcelaci pro 12 RD včetně vymezení stavebního pozemku kolem stojícího RD na p.p.č. 3391 ÚS nerespektuje oplocený pozemek p.p.č. 1894/2 s důlním vozíkem. Tato upoutávka na důlní minulost města bude přesunuta podél Palackého ulice na východ za ulici K Floriánu.

V řešeném území jsou vymezeny funkční plochy jako skupiny pozemků, které jsou očíslovány a bilancovány. Celé řešené území sleduje celkem 5 zastavitelných ploch dle ÚP – STR-BI-6, STR-BI-7 a STR-BI-9 pro bydlení, STR-PV-8 a STR-PZ-3 pro veřejné prostranství. Navržené systémy veřejné infrastruktury jsou v celém řešeném území úzce provázány napříč zastavitelnými plochami dle ÚP, a proto není striktně sledována bilance jednotlivých skupin pozemků v hranicích jednotlivých zastavitelných ploch dle ÚP. Tato bilance je provedena v rámci celého řešeného území pro všech 5 zastavitelných ploch dle ÚP dohromady.

Jsou navrženy tyto skupiny pozemků s identifikačním číslem (i.č.):

- i.č. 1 – 10: pozemky pro bydlení - individuální v rodinných domech – městské (BI)
- i.č. 11: pozemky stávajícího bydlení – zahrady sousedních RD a stávající RD na st.p.č.3333, zde není navržen žádný pozemek pro nový RD (BI)
- i. č. 12 – pozemky silniční dopravy (DS) pro parkoviště
- i.č. 13 - pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch pro obslužnou komunikaci (PV)
- i.č. 14 - 17 - pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch pro zklidněné komunikace (PV)
- i.č. 18 - 27 - pozemky veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ)
- i.č. 28 - 29 - pozemky veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch a s nezpevněnou komunikací (PZ)

## **2. a) POZEMKY PRO BYDLENÍ**

ÚS navrhuje 10 skupin pozemků i.č. 1 – 10 pro izolované RD v zahradách o celkové rozloze 8,8 ha pro celkem 88 RD, z toho RD č. 28 je stávající dům, pro který ze nově oddělen stavební pozemek č. 28 o celkové rozloze 1.897,5 m<sup>2</sup>. Velikost stavebních pozemků je od 721 m<sup>2</sup> (č. 20) do 1.999,6 m<sup>2</sup> (č. 56). Průměrná velikost stavebního pozemku pro 1 RD je 1.001 m<sup>2</sup>. Skupina pozemků i.č. 11 je vyčleněna pouze pro stávající RD a jejich zahrady a není na ní navržen žádný nový stavební pozemek pro RD. Navržené ucelené skupiny pozemků sledují přiměřeně hranice obytných zón:

- STR-BI-6: skupina pozemků i.č. 1, 2, 3, 4, 5,
- STR-BI-7: skupina pozemků i.č. 6, 7, 8, 9 a i.č.11 pouze pro stav,
- STR-BI-9: skupina pozemků i.č. 10,
- část stavebních pozemků ve skupině pozemků i.č. 1 pro RD 6, 12, 13, 14 a 15 a ve skupině pozemků i.č. 10 pro RD 85, 86, 87, 88 leží v zastavitelné plochy STR-PZ-3 dle ÚP. Tyto části parcel jsou řešeny v rozporu s ÚP a v této lokalitě je ÚS podkladem pro změnu ÚP.

➤ Pro všechny stavební pozemky č. 1 – 88 jsou navrženy tyto základní funkční a prostorové regulační podmínky dle ÚP Stříbro se sníženou výškou zástavby:

#### **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 m<sup>2</sup>. 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:**

##### **• solitérní místní části a související území:**

- zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- 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 a vlastním stravovacím zařízením
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- zařízení na lokální zpracování zemědělské produkce
- objekty a plochy rodinné rekreace
- 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 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Výška hlavního objektu: 1 NP + podkroví

Zastavitelnost nových pozemků: max. 30 %

Novostavby, rekonstrukce, nástavby a přístavby objektů, umístěných v centrech solitérních místních částí musí z hlediska umístění stavby vůči veřejnému prostoru, měřítka stavby,

hmotového uspořádání, orientace průčelí, orientace hlavního hřebene střechy, sklonu a tvaru střechy respektovat stávající charakter a hodnoty území.

➤ **Další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jednotlivých RD**

\* Stavební čáry, hranice

- ze strany očekávaného vjezdu na stavební pozemek je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 6m od plotu stavebního pozemku (resp. od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení od veřejného prostranství),
- RD nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň 50 % hlavní fasády objektu leží na stavební čáře, odskočení části hlavního objektu nebo garáže za stavební čáru musí být rovnoběžné se stavební čarou,
- stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení,
- stavební hranice jsou rovnoběžné s hranicí stavebního pozemku ve vzdálenosti 3,5 m,
- Stavební čára a stavební hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže.
- Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 3,5 m od hranice pozemku.

\* Výška zástavby:

- úroveň  $\pm 0$ : výškové osazení 1. NP navržených RD bude max. 0,3 m nad výškou osy přilehlé komunikace
- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi je navržena z přilehlých veřejných prostranství
- každý rodinný dům bude mít garáž (případně otevřené stání) pro minimálně jedno auto,
- maximální podlažnost pro celé řešené území: 1 NP + P

\* Architektonické řešení:

- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz okrajové části Stříbra v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na příměstskou zástavbu,
- základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé střechy,
- hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány zejména rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého bude řešen vjezd na pozemek, připouští se rovněž i kolmá orientace hřebene šikmých střech nad hlavní hmotou objektů k přilehlému veřejnému prostranství ručenému pro vjezd na pozemek

\* Intenzita využití pozemků:

- koeficient zastavěné (index zastavění) pozemku udává přípustný počet  $m^2$  zastavěné plochy na  $m^2$  pozemku – 30 % dle ÚP

\* Uliční prostor je vymezen:

- hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a pozemků pro veřejnou zeleň
- ÚS vymezuje tyto stavební pozemky pro RD:

## ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 STŘÍBRO

| id. číslo skupina | využití pozemků | číslo stavebního pozemku | plocha pozemku v m <sup>2</sup> | max zastavitelná plocha v m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|--|
| 1                 | bydlení - BI    | 1                        | 984,9                           | 295,4                                    |
|                   |                 | 2                        | 978,7                           | 293,6                                    |
|                   |                 | 3                        | 973,5                           | 292,0                                    |
|                   |                 | 4                        | 978,0                           | 293,4                                    |
|                   |                 | 5                        | 990,7                           | 297,2                                    |
|                   |                 | 6                        | 963,5                           | 289                                      |
|                   |                 | 7                        | 892,7                           | 267,8                                    |
|                   |                 | 8                        | 846,6                           | 253,9                                    |
|                   |                 | 9                        | 850,4                           | 255,1                                    |
|                   |                 | 10                       | 859,8                           | 257,9                                    |
|                   |                 | 11                       | 870,7                           | 261,2                                    |
|                   |                 | 12                       | 876,8                           | 263,0                                    |
|                   |                 | 13                       | 987,1                           | 296,1                                    |
|                   |                 | 14                       | 1238,5                          | 371,5                                    |
|                   |                 | 15                       | 1016,7                          | 305,0                                    |
| 2                 | bydlení - BI    | 16                       | 1025,5                          | 307,6                                    |
|                   |                 | 17                       | 863,2                           | 258,9                                    |
|                   |                 | 18                       | 823,5                           | 247,0                                    |
|                   |                 | 19                       | 723,7                           | 217,1                                    |
|                   |                 | 20                       | 721,2                           | 216,3                                    |
|                   |                 | 21                       | 723,0                           | 216,9                                    |
|                   |                 | 22                       | 722,2                           | 216,6                                    |
|                   |                 | 23                       | 1048,8                          | 314,6                                    |
| 3                 | bydlení - BI    | 24                       | 1122,8                          | 336,8                                    |
|                   |                 | 25                       | 1103,3                          | 330,9                                    |
|                   |                 | 26                       | 1111,0                          | 333,3                                    |
|                   |                 | 27                       | 1118,5                          | 335,5                                    |
|                   |                 | 28*                      | 1897,5                          | 569,2                                    |
|                   |                 | 29                       | 863,7                           | 259,1                                    |
|                   |                 | 30                       | 928,3                           | 278,4                                    |
|                   |                 | 31                       | 1217,2                          | 365,1                                    |
|                   |                 | 32                       | 968,2                           | 290,4                                    |
|                   |                 | 33                       | 1178,8                          | 353,6                                    |
|                   |                 | 34                       | 1034,6                          | 310,3                                    |
|                   |                 | 35                       | 1125,7                          | 337,7                                    |
|                   |                 | 36                       | 1187,3                          | 356,1                                    |
|                   |                 | 37                       | 1100,4                          | 330,1                                    |
|                   |                 | 38                       | 1017,3                          | 305,1                                    |
|                   |                 | 39                       | 873,5                           | 262,0                                    |
| 4                 | bydlení - BI    | 40                       | 993,7                           | 298,1                                    |
|                   |                 | 41                       | 1095,6                          | 328,6                                    |
|                   |                 | 42                       | 1161,7                          | 348,5                                    |



## ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 STŘÍBRO

|    |              |    |              |       |
|----|--------------|----|--------------|-------|
|    |              | 43 | 1091,8       | 327,5 |
|    |              | 44 | 1110,9       | 333,2 |
|    |              | 45 | 1203,5       | 361,0 |
|    |              | 46 | 1206,8       | 362,0 |
|    |              | 47 | 1084,1       | 325,2 |
| 5  | bydlení - BI | 48 | 938,1        | 281,4 |
|    |              | 49 | 973,0        | 291,9 |
|    |              | 50 | 975,6        | 292,6 |
|    |              | 51 | 975,5        | 292,6 |
|    |              | 52 | 973,0        | 291,9 |
|    |              | 53 | 1004,9       | 301,4 |
| 6  | bydlení - BI | 54 | 960,9        | 288,2 |
|    |              | 55 | 960,9        | 288,2 |
|    |              | 56 | 1999,6       | 599,8 |
|    |              | 57 | 1083,6       | 325,0 |
|    |              | 58 | 1379,8       | 413,9 |
| 7  | bydlení - BI | 59 | 749,2        | 224,7 |
|    |              | 60 | 870,3        | 261,0 |
|    |              | 61 | 962,3        | 288,6 |
|    |              | 62 | 1035,9       | 310,7 |
|    |              | 63 | 1036,3       | 310,8 |
|    |              | 64 | 1035,9       | 310,7 |
|    |              | 65 | 1036,0       | 310,8 |
|    |              | 66 | 928,3        | 278,4 |
|    |              | 67 | 952,9        | 285,8 |
|    |              | 68 | 988,7        | 296,6 |
|    |              | 69 | 1020,7       | 306,2 |
|    |              | 70 | 892,7        | 267,8 |
|    |              | 8  | bydlení - BI | 71    |
| 72 | 1047,4       |    |              | 314,2 |
| 73 | 881,7        |    |              | 264,5 |
| 74 | 950,3        |    |              | 285,0 |
| 75 | 1073,3       |    |              | 321,9 |
| 76 | 951,5        |    |              | 285,4 |
| 77 | 855,9        |    |              | 256,7 |
| 78 | 1097,9       |    |              | 329,3 |
| 79 | 884,1        |    |              | 265,2 |
| 9  | bydlení - BI |    |              | 80    |
|    |              | 81 | 928,8        | 278,6 |
|    |              | 82 | 947,4        | 284,2 |
|    |              | 83 | 938,9        | 281,6 |
|    |              | 84 | 944,3        | 283,2 |
| 10 | bydlení - BI | 85 | 694,3        | 208,2 |
|    |              | 86 | 815,4        | 244,6 |

|  |  |    |        |       |
|--|--|----|--------|-------|
|  |  | 87 | 815,0  | 244,5 |
|  |  | 88 | 1170,0 | 351,0 |

| PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY |                 |            |                                 |  |
|-----------------------------|-----------------|------------|---------------------------------|--|
| id. číslo skupina           | využití pozemků | počet domů | plocha pozemku v m <sup>2</sup> | poznámka                                 |
| 1                           | bydlení - BI    | 15         | 14209,0                         |  |
| 2                           | bydlení - BI    | 8          | 6651,1                          |  |
| 3                           | bydlení - BI    | 15+1*      | 17848,1                         |  |
| 4                           | bydlení - BI    | 8          | 8948,1                          |  |
| 5                           | bydlení - BI    | 6          | 5840,1                          |  |
| 6                           | bydlení - BI    | 5          | 6384,8                          |  |
| 7                           | bydlení - BI    | 12         | 11509,2                         |  |
| 8                           | bydlení - BI    | 9          | 8551,4                          |  |
| 9                           | bydlení - BI    | 5          | 4646,6                          |  |
| 10                          | bydlení - BI    | 4          | 3494,7                          |  |
| 11                          | bydlení - BI    |            |                                 | stávající plocha – 3344,3 m <sup>2</sup> |
| <b>celkem</b>               |                 | <b>88</b>  | <b>88083,1</b>                  |  |

Poznámka: \* stávající RD

## **2. b) POZEMKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

Studie navrhuje jako skupinu pozemků i.č. 12 pro silniční dopravu o rozloze 651,6 m<sup>2</sup>. Na tomto místě v centrální poloze v rámci zastavitelné plochy STR-PV-8 dle ÚP je řešeno parkoviště s kapacitou 14 stání pro osobní automobily. Dopravně je toto parkoviště napojeno na páteřní obslužnou komunikaci (skupina pozemků i.č. 13 – PV) Součástí této dopravní plochy je i sběrné místo pro tříděný odpad.

| PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY |                       |            |                                 |                       |
|-----------------------------|-----------------------|------------|---------------------------------|-----------------------|
| id. číslo skupina           | využití pozemků       | počet domů | plocha pozemku v m <sup>2</sup> | poznámka              |
| 12                          | doprava silniční - DS |            | 651,6                           | parkoviště – 14 stání |
| <b>celkem</b>               |                       |            | <b>651,6</b>                    |                       |

## **2. c) POZEMKY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ:**

### **2. c) 1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PV)**

Studie navrhuje celkem 5 skupin pozemků i.č. 13 – 17 pro veřejná prostranství s komunikacemi o celkové rozloze 16.406,4 ha. Společná páteřní obslužná komunikace s oboustranným chodníkem je řešena na skupině pozemků i.č.13 v zastavitelné ploše STR-PV-8 dle ÚP o celkové rozloze 4.672,2 m<sup>2</sup>. Na tuto obslužnou komunikaci, která se na severu napojuje stykovou křižovatkou na silnici II/193 (ulice Palackého) a na jihu je zakončena obratištěm, jsou napojeny průsečnými křižovatkami zklidněné komunikace na veřejných prostranstvích. Skupina pozemků i.č. 13 (PV) pro obslužnou komunikaci je vymezena v základní šířce 10 m. Ostatní skupiny pozemků i.č. 14 – 17 jsou vymezeny pro zklidněné

komunikace, šířka těchto prostranství je 10 m. Šířka veřejného prostranství pro obslužnou komunikaci i.č. 13 – PV není navržena dle požadavku zadání v minimální šířce 12 m, neboť tato komunikace je dle řešení ÚP vymezena v pásu veřejného prostranství STR-PV-8 o celkové šířce 23 m. ÚS striktně respektuje tuto navrženou zastavitelnou plochu STR-PV-8 veřejného prostranství a proto jsou podél celé obslužné komunikace vyčleněna další veřejná prostranství výhradně s veřejnou zelení (skupiny pozemků i.č. 18, 19, 22, 23, 25, 26) v rozsahu upřesněné zastavitelné plochy STR-PV-8 dle ÚP. Inženýrské sítě tak mohou být položeny i mimo obslužnou komunikaci na sousedních veřejných prostranstvích s veřejnou zelení. Na obslužnou komunikaci je napojeno parkoviště a stavební parcely pro vybrané RD: č. 29 v obytné zóně STR-BI-6 a RD č. 72 v obytné zóně STR-BI-7.

Při jižním zaslepeném konci přechází toto veřejné prostranství i.č. 13 – PV do veřejného prostranství s veřejnou zelení i.č. 29 – PZ a to z důvodu zajištění přístupu k údolní nivě Mže a ve vazbě na odkanalizování celého řešeného území.

Pro dopravní obsluhu většiny navržených stavebních pozemků pro RD v řešeném území jsou navržena tato veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – respektive se zklidněnou komunikací:

➤ **obytná zóna STR-BI-7:**

- skupina pozemků i.č. 14 (PV): zaslepená komunikace s obratištěm – řešení převzato ze studie Ing. K. Nedvěda a zejména ve vazbě na již rozparcelované pozemky, veřejná prostranství (PV) při západní hranici řešeného území přechází do veřejného prostranství s veřejnou zelení s vsakem dešťových vod (PZ) a s nezpevněnou cestou (skupina pozemků i.č., 27, 28), a to dle koncepce odkanalizování řešeného území a zajištění průchodnosti územím.
- skupina pozemků i.č. 15 (PV): zokruhovaná komunikace dle požadavku města

➤ **obytná zóna STR-BI-6:**

- skupina pozemků i.č. 16: zokruhovaná komunikace s krátkou zaslepenou odbočkou, zohledněna konfigurace terénu, severní větev veřejného prostranství při hranici soukromého pozemku, na jihovýchodním okraji přechází toto veřejné prostranství (PV) do veřejného prostranství s veřejnou zelení (PZ) s vsakem dešťových vod a to dle koncepce odkanalizování řešeného území.
- skupina pozemků i.č. 17: zokruhovaná komunikace dle požadavku soukromého majitele pozemku p.č. 1914/4, jižní větev veřejného prostranství při hranici soukromého pozemku p.č. 1899/29 podél vedení VN 22kV, na jihovýchodní cíp tohoto veřejného prostranství (PV) navazuje plynule veřejné prostranství s veřejnou zelení a s nezpevněnou komunikací a to pro zajištění průchodnosti územím, dle koncepce odkanalizování řešeného území a při respektování trasy VN linky 22kV.

Pro veškerá navržená veřejná prostranství – s převahou zpevněných ploch PV jsou navrženy tyto základní funkční regulační podmínky dle ÚP Stříbro:

**Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch (PV)**

Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

**Převažující účel využití:**

- plochy s významnou komunikační funkcí sloužící jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky a prostranství s parterem upraveným zdlážděnými a zpevněnými plochami a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

**Přípustné využití:**

- ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury

**Podmíněné přípustné využití:**

- odstavná stání

**Nepřípustné využití:**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

| PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY |  |            |                                 |                      |
|-----------------------------|--|------------|---------------------------------|----------------------|
| id. číslo skupina           | využití pozemků                        | počet domů | plocha pozemku v m <sup>2</sup> | poznámka             |
| 13                          | veřejná prostranství – komunikace - PV |            | 4672,2                          | obslužná komunikace  |
| 14                          | veřejná prostranství – komunikace - PV |            | 1765,2                          | zklidněná komunikace |
| 15                          | veřejná prostranství – komunikace - PV |            | 3243,4                          | zklidněná komunikace |
| 16                          | veřejná prostranství – komunikace - PV |            | 3357,7                          | zklidněná komunikace |
| 17                          | veřejná prostranství – komunikace - PV |            | 3367,9                          | zklidněná komunikace |
| <b>celkem</b>               |  |            | <b>16406,4</b>                  |                      |

**2. c) 2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – S PŘEVAHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH – S VEŘEJNOU ZELENÍ (PZ)**

ÚS navrhuje celkem 12 skupin pozemků i.č. 18 – 29 pro veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch o celkové rozloze 116.940 m<sup>2</sup>. Na těchto veřejných prostranstvích bude zejména udržovaná veřejná zeleň. Tato veřejná prostranství jsou rozložena v celém řešeném území ve všech 4 zastavitelných plochách, které jsou navrženy v ÚP v řešeném území.

Významně jsou soustředěny skupiny pozemků pro veřejnou zeleň podél navržené centrální obslužné komunikace (i.č. 13 – PV) a to zejména v rozsahu zastavitelné plochy STR-PV-8 dle ÚP – jedná se o skupiny pozemků i.č. část 18, část 19, 22, 23, 25, část 26, část 29. Veřejná zeleň i.č. 18 a 19 podél obslužné komunikace přechází plynule východním směrem i do územní obytné zóny STR-BI-6. Podél východní, jižní a částečně i západní hranice řešeného území bude v navržených pásích veřejné zeleně (skupina pozemků i.č. 28, 29) vedena ještě nezpevněná mlatová cesta a to pro zajištění průchodnosti a údržby území.

V navrženém provázaném systému veřejné zeleně jsou vedeny zejména inženýrské sítě a nezpevněné komunikace, jsou řešeny vsaky pro likvidaci dešťových vod a v centrální poloze je navrženo a vybaveno místo pro každodenní oddych obyvatel celého řešeného území. Podrobně:

➤ **zastavitelná plochy STR-PV-8:**

- skupina pozemků i.č. 18: šířka tohoto prostranství s veřejnou zelení 23 m respektuje vymezenou plochu STR-PV-8 dle ÚP, v této veřejné zeleni je vedeno stávající vedení VN 22kV a jsou navrženy veškeré inženýrské sítě – zejména přeložka užitkového vodovodu, výtlačná

kanalizace, vodovod. Plocha přechází na severu do obytné zóny STR-BI-6 podél Palackého ulice,

- skupina pozemků i.č. 19: šířka tohoto prostranství s veřejnou zelení respektuje vymezenou plochu STR-PV-8 dle ÚP, v této veřejné zeleni je vedeno stávající vedení VN 22kV a jsou navrženy veškeré inženýrské sítě – zejména přeložka užitkového vodovodu, výtlačná kanalizace, vodovod. Plocha přechází na jihu do obytné zóny STR-BI-6, kde sleduje zejména stávající trasu venkovního vedení 22kV z východu, které bude rekonstruováno izolovanými vodiči ve stávající trase,
- skupina pozemků i.č. 25: šířka tohoto prostranství s veřejnou zelení 13 m respektuje vymezenou plochu STR-PV-8 dle ÚP, v této veřejné zeleni je vedeno stávající vedení VN 22kV a jsou navrženy veškeré inženýrské sítě – zejména přeložka užitkového vodovodu, výtlačná kanalizace, vodovod, v této veřejné zeleni je umístěna nová trafostanice, nový rozvaděč veřejného osvětlení. V jižní části této veřejné zeleně v centrální poloze bude umístěn trvalkový záhon,
- skupina pozemků i.č.23: šířka tohoto prostranství s veřejnou zelení 13 m respektuje vymezenou plochu STR-PV-8 dle ÚP, v této veřejné zeleni je vedeno stávající vedení VN 22kV a jsou navrženy veškeré inženýrské sítě – zejména přeložka užitkového vodovodu, výtlačná kanalizace, vodovod, v této veřejné zeleni je umístěna nová trafostanice. V rámci této zeleně bude řešen sjezd k RD č. 72. Tuto zeleň je možno doplnit půdopokryvnými dřevinami.
- skupina pozemků i.č. 22: šířka tohoto prostranství s veřejnou zelení 13 m respektuje vymezenou plochu STR-PV-8 dle ÚP, v této veřejné zeleni je vedeno stávající vedení VN 22kV a jsou navrženy veškeré inženýrské sítě – zejména přeložka užitkového vodovodu, výtlačná kanalizace, vodovod. Tuto zeleň je možno doplnit půdopokryvnými dřevinami. Tato veřejná zeleň plynule navazuje na veřejnou zeleň i.č. 29 podél řešeného území,
- skupina pozemků i.č. 24: jediná veřejná zeleň cíleně navržená a vybavená pro každodenní oddych obyvatel celého řešeného území, napojena na chodník podél páteřní komunikace na této ploše veřejné zeleně budou vysázeny stromy, trvalkové záhony, keře, bude zde umístěno dětské hřiště, lavičky...,
- skupina pozemků i.č. 26 (část): veřejná zeleň mezi stávající zástavbou RD a navrženou obslužnou komunikací. V této zeleni jsou vedeny stávající i navržené inženýrské sítě. Tuto zeleň je možno doplnit stromořadím. Tato veřejná zeleň zasahuje okrajově i do obytné zóny STR-BI-7.

➤ **obytná zóna STR-BI-7:**

- skupina pozemků i.č. 26 (část): zbytková veřejná zeleň mezi zklidněnou komunikací a hranicí soukromého pozemku
- skupina pozemků i.č. 27: veřejná zeleň u obratiště zaslepené zklidněné komunikace, část zeleně bude upravena jako vsak pro likvidaci dešťových vod,
- skupina pozemků i.č. 28: veřejná zeleň těsně podél západního okraje území částečně upravena s nebezpečnou mlatovou cestou, která mimo řešené území propojí Palackého ulici s údolní nivou Mže cesta je vedena zejména v sousední ploše STR-ZP-2 dle ÚP. V této veřejné zeleni je navržena kanalizace a vodovod,
- skupina pozemků i.č. 29 (část): veřejná zeleň podél jižního okraje obytné zóny STR-BI-7, která plynule přechází i do obytné zóny STR-BI-6 i STR-BI-9, částečně upravena s nebezpečnou mlatovou cestou, v této zeleni je navržena kanalizace.

➤ **obytná zóna STR-BI-6:**

- skupina pozemků i.č. 18 (část): veřejná zeleň podél Palackého ulice pro navržené inženýrské sítě pro nové RD podél ulice, včetně dešťové kanalizace od propustku pod Palackého ulicí. Tato veřejná zeleň vymezena i na východním okraji obytné zóny STR-BI-6 mezi pozemky pro RD jako veřejné prostranství pro navržené trasy inženýrských sítí mezi silnicí II/193 a ulicí K Floriánu. Tato veřejná zeleň plynule přechází do obytné zóny STR-BI-9, min. š. 4 m mezi pozemky RD,
- skupina pozemků i.č. 19 (část): veřejná zeleň podél zklidněné komunikace pro stávající trasu vedení VN 22kV a další navržené inženýrské sítě pro RD, v této veřejné zeleni budou řešeny sjezdy k RD č. 20, 18, 16,
- skupina pozemků i.č. 20: veřejná zeleň podél zklidněné komunikace pro stávající trasu vedení VN 22kV a další navržené inženýrské sítě pro RD, tato veřejná zeleň navazuje na veřejnou zeleň i.č. 29 s nezpevněnou komunikací podél východního a jižního okraje řešeného území
- skupina pozemků i.č. 26 (část): souvislý pás veřejného prostranství s veřejnou zelení prioritně navržen s nezpevněnou mlatovou cestou pro zpřístupnění údolní nivy Mže, navrženo ve vazbě na stávající komunikaci jižně podél sportovního areálu, v této veřejné zeleni bude vedena dešťová a zejména gravitační splašková kanalizace pro celou obytnou zónu STR-BI-6 i STR-BI-9 k navržené ČSOV.

➤ **obytná zóna STR-BI-9:**

- skupina pozemků i.č. 18 (část): tato veřejná zeleň plynule přechází ze západu z obytné zóny STR-BI-6, prioritně navržena pro navržené inženýrské sítě mezi ulicemi Palackého a K Floriánu, min. š. 4 m mezi pozemky RD,
- skupina pozemků i.č. 29 (část): pokračování pásu veřejného prostranství s veřejnou zelení a s mlatovou cestou podél východního okraje řešeného území, určeno pro propojení navržených inženýrských sítí v ulici K Floriánu (obytná zóna STR-BI-9) se sítěmi sousední obytné zóny STR-BI-6.

| PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY |                                     |            |                                 |   |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------|---------------------------------|---|
| id. číslo skupina           | využití pozemků                     | počet domů | plocha pozemku v m <sup>2</sup> | poznámka                                    |
| 18                          | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |            | 1849,4                          | veřejná zeleň s převahou nezpevněných ploch |
| 19                          | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |            | 1368,3                          | veřejná zeleň s převahou nezpevněných ploch |
| 20                          | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |            | 278,7                           | veřejná zeleň s převahou nezpevněných ploch |
| 21                          | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |            | 170,2                           | veřejná zeleň s převahou nezpevněných ploch |
| 22                          | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |            | 418,1                           | veřejná zeleň s převahou                    |

|               |                                     |  |                |  |
|---------------|-------------------------------------|--|----------------|--|
|               |                                     |  |                | nezpevněných ploch   |
| 23            | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |  | 1039,7         | veřejná zeleň<br>s převahou<br>nezpevněných ploch                                  |
| 24            | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |  | 907,5          | veřejná zeleň<br>s převahou<br>nezpevněných ploch<br>včetně hřiště                 |
| 25            | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |  | 386,0          | veřejná zeleň<br>s převahou<br>nezpevněných ploch                                  |
| 26            | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |  | 882,6          | veřejná zeleň<br>s převahou<br>nezpevněných ploch                                  |
| 27            | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |  | 106,4          | veřejná zeleň<br>s převahou<br>nezpevněných ploch                                  |
| 28            | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |  | 216,9          | veřejná zeleň<br>s převahou<br>nezpevněných ploch<br>a s nezpevněnou<br>komunikací |
| 29            | veřejná prostranství:<br>zeleň - PZ |  | 4175,1         | veřejná zeleň<br>s převahou<br>nezpevněných ploch<br>a s nezpevněnou<br>komunikací |
| <b>celkem</b> |                                     |  | <b>11798,9</b> |  |

Poznámka:

Podrobná schémata řešení úpravy veřejné zeleně na skupinách pozemků veřejného prostranství s převahou nezpevněných ploch (i.č. 24 a 26) jsou vložena na konec textové zprávy.

**V. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

**1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

**Komunikace a zpevněné plochy**

Návrh řešení

Hlavní obslužná komunikace (větev 1) je napojena na projekt rekonstrukce ulice Palackého stykovou křižovatkou s úhlem křížení 104°. Křižovatka bude v režimu „stůj, dej přednost v jízdu“. Komunikace délky cca 360m bude obousměrná šířky 6m s oboustranným chodníkem šířky 2m. V dalších stupních bude zváženo zklidnění komunikace, např. režimem TEMPO 30. Zhruba ve středu komunikace je navrženo parkovací stání pro plánované dětské hřiště. Komunikace je v celé délce v souběhu s

vedením VN. Šířka uličního prostoru je proměnná, minimálně 23 m. Případné parkování na komunikaci je možné. Rovněž je možné v dalších stupních projektové dokumentace navrhnout parkovací záliv.

Vedlejší obslužná komunikace (větev 2) se na větev 1 napojuje ve staničení cca km 0,085 stykovou křižovatkou a ve staničení cca km 0,140 průsečnou křižovatkou. Na konci větve je navrženo obratiště. Komunikace je navržena jako zklidněná (doporučen je režim obytné zóny - v situaci je naznačena varianta zóny TEMPO 30 s chodníky), šířky 6m. Šířka uličního prostoru je 10m.

Vedlejší obslužná komunikace (větev 3) se na větev 1 napojuje ve staničení cca km 0,240 a 0,345 průsečnými křižovatkami. Komunikace je navržena jako zklidněná (doporučen je režim obytné zóny - v situaci je naznačena varianta zóny TEMPO 30 s chodníky), šířky 6m. Šířka uličního prostoru je 10m.

### Obytná zóna

Všechny komunikace v režimu obytné zóny budou stavebně řešeny tak, aby splňovaly základní atributy návrhu obytné zóny dle platné legislativy, norem a technických podmínek, zejména:

- smíšený provoz
- jedna výšková úroveň
- usměrnění pohybu vozidel pomocí stavebních úprav
- vyznačení dopravními značkami
- stavební úprava vjezdu
- vyloučení zbytné dopravy
- nadřazenost pobytové funkce nad funkcí dopravy
- možnost her i v dopravním prostoru
- zeleň
- stání je dovoleno pouze na místech označených jako parkoviště

### Řešení dopravy v klidu

Podél větve 1 je možné parkování na komunikaci, nebo na parkovacím zálivu podél komunikace (může být navrženo v dalším stupni projektové dokumentace). Ve staničení cca 0,200 je navrženo 14 parkovacích stání. Na komunikacích v režimu obytné zóny je parkování řešeno na vyhrazených místech na vozovce. Počítá se s parkováním na soukromých zahradách u rodinných domů. Obecně lze konstatovat, že návrh obsahuje velké množství volných ploch, ve kterých je možno realizovat parkovací stání. Výpočet nebyl proveden, ale je zřejmé, že požadavek na minimální počet odstavných a parkovacích míst bude bez problémů dodržen.

\* *Podrobné schéma dopravního řešení je vloženo na konec textové zprávy.*

## **2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

#### **PODKLADY**

Pro zpracování návrhu vodohospodářské části této ÚS byly použity tyto podklady:

- návrh stavebních pozemků – zpracovala Ing.arch. Kasková
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (dále PRVKPK) – verze
- 24.1.2011 (zpracovala Zelníčková Zuzana) – zdroj webové stránky Plzeňského kraje
- Podklady VaK K.Vary – provoz Stříbro



## VODOVOD

### Stávající 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 obsahu 2.800 m<sup>3</sup>, který je umístěn na kótě 471,17 m n.m. Vodojem je podzemní dvoukomorový z objemem komor:

1 komora – objem 1450 m<sup>3</sup>,

2 komora – objem 1350 m<sup>3</sup>.

Z vodojemu je voda vedena řadem 400 na západní předměstí města Stříbra a zásobním řadem 300 na severní předměstí města Stříbra. Síť je řešena 3 tlakovými pásmy:

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

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

Tlak. pásmo – z VDJ je redukován reduk. ventilem, umístěným v šachtě vodovodní shybky pod řekou.

### Návrh

Budoucí stavební pozemky RD budou zásobeny ze stávajícího systému vodovodu, resp. rozšířením stávajících řadů, jejich prodloužením a realizací řadů nových. Při vedení tras bude respektován obvyklý požadavek provozovatele, aby bylo vodovodní potrubí ukládáno do veřejně přístupných pozemků.

Materiál potrubí se předpokládá plastový – vysokohustotní polyetylen PE100, profily 63, 90 a 110. Potrubí bude opatřeno hydranty, které budou sloužit k provozním účelům vodovodu – tzn. jeho odkalení a odvzdušnění.

Při navrhování profilů nových vodovodních řadů budou zohledněny i požadavky na zajištění požární bezpečnosti dané lokality. Technické řešení bude provedeno dle požadavků správce vodovodu.

## VODOVOD – hydrotechnické výpočty

### Výpočet potřeby vody

| navrhovaná kapacita |               |                   | specifická<br>potřeba<br>vody *)<br>Q<br>(l/os/den) | průměrná denní<br>potřeba vody |          | maximální<br>denní potřeba<br>vody |             | maximální<br>hodinová<br>potřeba<br>vody |
|---------------------|---------------|-------------------|---|--------------------------------|----------|------------------------------------|-------------|--|
| lokalita            | počet<br>domů | počet<br>obyvatel |   | Qp<br>(m3/den)                 | Qp (l/s) | Qd<br>(m3/den)                     | Qd<br>(l/s) | Qm=(Qd*kh):24<br>Qm (m3/hod)             |
| zastavitelné plochy |               |                   |   |                                |          |                                    |             |  |
| Parcely 1-88        | 88            | 222               | 98  | 23,28                          | 0,270    | 34,93                              | 0,404       | 2,620                                    |

\*) specifická potřeba vody dle vyhl.č.120/2011 Sb., příloha č.12 – směrná čísla roční potřeby vody – kap.I Bytový fond

Kd součinitel denní nerovnoměrnosti, kd = 1,5

Kh součinitel hodinové nerovnoměrnosti, kh = 1,8

## **2.2. KANALIZACE**

### ***Stávající stav***

Město Stříbro má vybudovanou jednotnou kanalizační síť pro dešťovou a splaškovou vodu, na kterou je napojeno 77% obyvatel. Kanalizace je ve správě města, celková délka (23,334km). Je vybudována z betonových (10,698km), kameninových (9,934km), plastových (1,427km) a jiných (1,275km) 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.

### ***Návrh***

Odkanalizování stavebních pozemků RD bude realizováno rozšířením kanalizačního systému. Navrhované rozvody budou napojeny na stávající rozvody.

Předpokládá se budování oddílného systému kanalizace – tzn. realizaci splaškové a dešťové kanalizace, dešťová kanalizace bude sloužit pouze pro odvodnění zpevněných ploch komunikací. Vzhledem ke konfiguraci terénu je navrhován kombinovaný kanalizační systém – gravitační stoky svedené do centrální čerpací stanice odpadních vod. Z čerpací stanice budou odpadní vody výtlačkem napojeny do stávající kanalizace v Palackého ulici.

Při návrhu vedení tras je respektován základní požadavek provozovatele, aby bylo kanalizační potrubí ukládáno do veřejně přístupných pozemků. Tyto pozemky budou přístupné pro hydromechanizaci, tzn. nebudou zatravněny, navrhujeme je alespoň podél východního a jižního okraje řešeného území provést jako účelové komunikace s prašným povrchem. Technické řešení bude provedeno dle požadavků správce kanalizace.

Konfigurace terénu není příliš příznivá pro gravitační napojení parcel č. 25,26,27,42,45,75,76. RD na těchto parcelách budou muset být zřejmě napojeny pomocí individuálních tlakových kanalizací – terénní výškový rozdíl mezi úrovní navrhované veřejné komunikace a pozemkem RD činí až 1,5 m. Na těchto pozemcích budou tedy realizovány domovní čerpací stanice, které jsou v „baleném“ provedení. Domovní čerpací stanice tvoří plastová čerpací jímka Ø800 mm, ve které je instalována čerpací technologie ovládaná řídicí jednotkou, která zajišťuje řízení čerpadla a zajištění řízení od hladin pomocí spínačů.

Do doby vybudování uceleného systému splaškové kanalizace mohou být jednotlivé RD vybaveny domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovými jímkami.

### **Materiál potrubí – gravitační kanalizace**

Navržené stoky splaškové kanalizace jsou navrženy z kameninových trub DN 250. Profil DN250 je hrdlové potrubí, spojovací systém C, spoj K – tvrdý polyuretan v hrdle a měkký polyuretan na hladkém konci, třída 160 (FN40 kN/m).

Profil přípojek DN150 je potrubí hrdlové, spojovací systém F – spoj L – pryžový. Napojení přípojek je kolmou odbočkou DN250/150 nebo přímo do revizní šachty.

Materiál potrubí – výtlač kanalizace

Výtlačná potrubí budou provedeny z vícevrstvého polyetylenového potrubí SDR17. Potrubí bude spojováno elektrotvarovkami. Lomy trasy budou realizovány koleny, oblouky nebo ohnutím potrubí při zachování poloměrů určených výrobcem potrubí.

Současně s vodovodním potrubím bude položen zjišťovací kabel, který bude sloužit pro opětovné vyhledání potrubí např. v případě poruchy nebo pro vytýčení jeho trasy.

Odvzdušnění a odkalení potrubí je navrženo pomocí podzemních hydrantů DN80.

Centrální čerpací stanice odpadních vod

Čerpací stanice odpadních vod (ČSOV) je navrhována jako podzemní objekt, jehož součástí je čerpací jímka, akumulární jímka, armaturní šachta a případně objekt dávkování Fe2SO4.

V čerpací jímce budou osazena ponorná kalová čerpadla, v armaturní šachtě se budou nacházet uzavírací armatury a objekt dávkování bude sloužit k uložení barelu Fe2SO4.

V čerpací jímce budou osazena dvě ponorná kalová čerpadla s řezacím zařízením.

Při čerpání poběží jedno čerpadlo a druhé bude fungovat jako 100% záloha.

Čerpadla budou provozována s trvale ponořeným motorem a budou osazena na spouštěcím zařízení.

Navržená akumulární jímka bude dimenzována na 24 hodinové zadržení splaškových vod, tj na objem 12,863 m<sup>3</sup>.

Pro ČSOV bude zřízena přípojka NN.

**KANALIZACE – hydrotechnické výpočty**

*Produkce a znečištění odpadních vod*

| navrhovaná kapacita |             |                   | specifická<br>potřeba<br>vody *)<br>Q<br>(l/os/den) | prům.denní<br>potřeba<br>vody<br>Qp=Q*počet<br>obyv.<br>Qp<br>(m3/den) | množství<br>splaškových<br>vod<br>Qd=Qp*kd<br>Qd<br>(m3/den) | produkce znečištění splaškových<br>vod |        |        |           |        |
|---------------------|-------------|-------------------|---|--|--|--|--------|--------|-----------|--------|
| lokality            | počet<br>RD | počet<br>obyvatel |   |  |  | BSK5                                   | NL     | CHSK   | N-<br>NH4 | Pcelk  |
|                     |             |                   |   |  |  | kg/den                                 | kg/den | kg/den | kg/den    | kg/den |
| zastavitelné plochy |             |                   |   |  |  |  |        |        |           |        |
| Parcely<br>1-88     | 88          | 222               | 98  | 23,28  | 34,93  | 14,26                                  | 13,07  | 28,51  | 1,70      | 0,59   |

\*) specifická potřeba vody dle vyhl.č.120/2011 Sb., příloha č.12 – směrná čísla roční potřeby vody – kap.I Bytový fond

Kd součinitel denní nerovnoměrnosti, kd = 1,5

- BSK biochemická spotřeba kyslíku 60 g/os\*den
- NL nerozpuštěné látky 55 g/os\*den
- CHSK biochemická spotřeba kyslíku 120 g/os\*den
- N-NH<sub>4</sub> anorganický amoniakální dusík

Pcelk fosfor 2,5 g/os\*den

Vstupní hodnoty ČSOV

|  |                     |
|--|---------------------|
| Připojených obyvatel   | 88RD tj. cca 238 EO |
| specifická spotřeba vody na jednoho trvale bydlícího obyvatele | 98 l/(os . d)       |
| součinitel denní nerovnoměrnosti kd                            | 1,5                 |
| součinitel maximální hodinové nerovnoměrnosti kh               | 1,8                 |
| součinitel minimální hodinové nerovnoměrnosti kh               | 0,0                 |
| průměrný denní přítok od obyvatelstva Q24,m                    | 23,28 m3/d          |
| maximální denní přítok od obyvatelstva Qd,m                    | 34,93 m3/d          |
| maximální hodinový přítok od obyvatelstva Qh,m                 | 2,62 m3/h           |

**DEŠŤOVÉ VODY**

V souladu s ustanovením vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění, bude likvidace srážkových vod provedena jejich vsakováním, případně akumulací a následným využíváním na pozemku objektů.

Navržená dešťová kanalizace slouží pouze pro odvodnění komunikací. Tyto vody budou vsakovány do zelených ploch i vně navrhované zástavby v údolní nivě řeky Mže, případně mohou být vybudována spádově k toku řeky Mže na jižním a východním okraji řešeného území. V případě potřeby by bylo možné zakončit páteřní dešťovou kanalizaci v obslužné komunikaci otevřenou dešťovou zdrží s regulovaným odtokem a to v jižní části zastavitelné plochy STR-PV-8 na ploše veřejné zeleně – skupina pozemků i.č. 22 – PZ, 29 – PZ, v krajním případě je možno tento prostor pro akumulaci dešťových vod řešit se zásahem do stavebního pozemku pro RD č. 48 a 84.

**2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Přípojky nn

Rozvod elektrické sítě nn pro napojení osmdesáti osmi rodinných domů v nově vzniklé lokalitě ve Stříbře bude napojen ze dvou nově vybudovaných kioskových trafostanic osazených ve volném pásu u páteřní komunikace. Trafostanice budou připojeny krátkými podzemními kabely ze stávajícího vzdušného vedení VN 22 kV vedeného od severu k jihu napříč celým územím. Další vzdušné vedení VN 22kV od východu, které se na toto páteřní vedení 22kV napojuje, bude v území lokality rekonstruované a bude provedeno izolovanými vodiči. Skupina čtyř domů na severovýchodě lokality bude napojena ze stávajícího rozvodu NN, kterým jsou připojeny stávající sousední domy v ulici K Floriánu.

Z rozváděčů nn trafostanic budou provedeny vývody pro napojení rodinných domů. Stávající kabel NN k RD na st.p.č.3391 (RD č.28) bude zrušen. Tento RD bude napojen na navržený kabel NN v přilehlé ulici. Vývody provedené zemními kabelovými rozvody budou zasmyčkovány přes pojistkové a rozpojovací skříně, které budou osazeny v plastových pilířích na rozhraní parcel jednotlivých rodinných domů.

Elektroměrové rozváděče pro jednotlivé rodinné domy budou osazeny vedle pojistkových skříní. Přípojky od elektroměrových rozváděčů k jednotlivým rodinným domům budou vedeny ve výkopech po vlastních pozemcích.

**Orientační výpočet potřeby elektrického příkonu:**

Výpočet je proveden pro uvažovaný počet 88 bytových jednotek v rodinných domech:

bytový odběr 15 kW

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| nebytový odběr – veřejné osvětlení | 1 kW                   |
| Návrh nové výstavby:               |                        |
| bydlení                            | 88 bytových jednotek   |
| potřebný příkon                    | 88 x 15 + 1 = 1.321 kW |
| soudový příkon                     | 793kW                  |

Přípojky telefonu:

Přípojka telefonu pro lokalitu osmdesáti osmi rodinných domů bude provedena z napojovacího bodu u RD č.p. 784 v Palackého ulici.

Z tohoto bodu budou provedeny přípojky zemními kabely k jednotlivým domům. Přípojky budou provedeny přes rozváděče osazené v oplocení rodinných domů.

Přípojky od rozváděčů k jednotlivým rodinným domům budou vedeny ve výkopech po vlastních pozemcích.

**2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Stávající distribuční síť NTL plynovodů bude prodloužena do navrženého území. Místem napojení na stávající distribuční soustavu je NTL plynovod PE dn110 v ulici Palackého.

**Odůvodnění**

Obec je zásobována zemním plynem stávající sítí distribučních NTL plynovodů. Navržené NTL plynovody budou napojeny na stávající NTL plynovod PE dn110. Kapacita distribuční sítě je dostatečná pro napojení navržených ploch.

Výpočet kapacity rozvojové plochy

Výpočet je proveden dle metodiky RWE pro zásobování rozvojových ploch zemním plynem.

| Plocha č. | Rozsah zástavby | hodinová spotřeba [m <sup>3</sup> /h] | roční spotřeba [tis.m <sup>3</sup> /rok] |
|-----------|-----------------|---------------------------------------|--|
| 1         | 89 RD           | 77                                    | 101                                      |

**Ochranná a bezpečnostní pásma**

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umísťování staveb v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení. Umístěním navrženého rozvodného plynové zařízení v řešené oblasti nedochází k omezení využití navržených rozvojových ploch jeho ochrannými a bezpečnostními pásmy.

| zařízení            | průměr [mm]     | ochranné pásmo [m] | Bezpečnostní pásmo [m] |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| NTL plynovod v obci | Všechny průměry | 1                  | Není stanoveno         |

## **2.5. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Rozvod veřejného osvětlení v nově vzniklé lokalitě 88 rodinných domů ve Stříbře bude napojen z nově osazeného rozváděče RVO, který bude osazen u severnější nové trafostanice v pásu veřejné zeleně u páteřní komunikace.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem uloženým ve výkopu v zemi převážně v chodníku a zeleném pásu. V přechodech pod vozovkou bude kabel uložen v plastové chráničce.

Osvětlovací body v této lokalitě budou realizovány sadovými bezpatkovými stožáry s výbojkovými nebo LED svítilny.

V souběhu s kabelem bude v celé trase výkopu umístěn na jeho dně uzemňovací pásek, ke kterému budou připojeny jednotlivé sloupy veřejného osvětlení.

## **2.6. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Likvidace směsného komunálního odpadu bude řešena svozem na skládku mimo řešené území.

Každý RD bude mít nádobu na domovní odpad, která bude umístěna na pozemku producenta odpadu. U parkoviště uprostřed řešeného území (skupina pozemků i.č. 12) je navrženo sběrné místo tříděného odpadu pro nádoby na papír, sklo, plasty a bioodpad.

## **3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

V řešeném území nejsou vymezeny samostatné pozemky pro občanské vybavení a to ve vazbě na ÚP Stříbro. Případné umístování jednotlivých zařízení občanského vybavení je umožněno jako integrovaná součást RD – viz. kap IV. 2 a) Podmínka pro využití pozemků – funkční plocha BI.

## **4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

V řešeném území jsou kromě skupin pozemků pro bydlení a dopravu vymezeny rozsáhlé skupiny pozemků veřejných prostranství. Tato veřejná prostranství vymezují uliční prostory, plochu pro oddych s dětským hřištěm a dále na okrajích řešeného území veřejnou zeleň.

### ➤ Uliční prostory

Uliční prostory s komunikacemi jsou vymezeny mezi ploty stavebních pozemků jednotlivých RD. Ve vazbě na ÚP je pro páteřní obslužnou komunikaci vymezeno veřejné prostranství o celkové min. šířce 23 m, z toho komunikace s chodníkem š. 10 m, zbytek veřejná zeleň. V centrální části je situováno parkoviště a 2 nové trafostanice. Po celé délce tohoto veřejného prostranství prochází stávající venkovní vedení VN 22kV.

Pro uliční prostory se zklidněnou komunikací je vymezeno veřejné prostranství o celkové šířce 10 m. Uliční prostor se zklidněnou komunikací (část skupiny pozemků i.č. 19 – PZ) v místech trasy rekonstruovaného vedení VN 22kV s izolovanými vodiči je rozšířeno o pás veřejné zeleně pro toto vedení na celkovou šířku ulice 15,5 m.

### ➤ Plocha pro oddych s dětským hřištěm

V centrální poloze řešeného území je situována veřejná zeleň 907,5 m<sup>2</sup> vybavená pro každodenní oddych obyvatel řešeného území s docházkovou vzdáleností max. 320 m.

### ➤ Veřejná zeleň na okrajích řešeného území

Podél téměř celého obvodu řešeného území jsou vymezeny pásy veřejné zeleně, ve kterých jsou vedeny podzemní inženýrské sítě, umístěna ČSOV. Minimální šířka veřejného prostranství se

sítěmi je 4 m. Vybrané úseky těchto veřejných prostranství s veřejnou zelení jsou upraveny jako vsaky dešťové kanalizace. Podél východního i jižního okraje řešeného území je vedena nezpevněná mlatová komunikace. Minimální šířka veřejného prostranství s nezpevněnou komunikací je 5 m.

Podrobně návrh úpravy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích:

- \* Zelené pásy doprovázející komunikace: Využití těchto ploch je výrazně limitováno venkovním vedením VVN 22kV a jeho ochranným pásmem. Z tohoto důvodu je na většině ploch přípustné pouze využití bylinných vegetačních prvků bez možnosti výsadby vzrostlých dřevin. Pouze v ploše 26 PZ je možné umístit stromořadí doprovázející chodník, jako zvýraznění hlavního přístupu do obytné zóny pro pěší. Stromořadí bude doplněno lavičkami. Na ploše 25 PZ je navržen trvalkový záhon extenzivního charakteru, který akcentuje příchod k hlavní pobytové ploše veřejné zeleně 24 - PZ. Plochy 22-PZ a 23-PZ mohou být doplněny o půdopokryvné dřeviny (skalníky, jalovce), okrasné trávy či opět o extenzivní trvalkové záhony;
- \* Centrální pobytový prostor: vynechání jednoho rodinného domu se zahradou ve středu obytné zóny umožnilo vznik pobytového místa příjemných proporcí. Řešení prostoru je elementární, o to více však nabízí možností využití. Základ tvoří zpevněná mlatová plocha s integrovaným dětským hřištěm a trvalkovým záhonem, doplněná o pobytový trávník. Stín poskytují tři vzrostlé stromy (jírovec, dub, javor klen). Od zahrad okolních domů je prostor oddělen živým plotem a pásem menších stromů (okrasné ovocné stromy) s podrostem trávníku. Od parkoviště je pak chráněn živým plotem. Plocha je vybavena lavičkami, předpokládá se umístění odpadkových košů a veřejného osvětlení. Dostupnost pobytového prostoru je zvýšena díky přilehlému parkovišti se 14 stánkami;
- \* Pás veřejné zeleně okolo vnějšího obvodu obytné zóny: Využití těchto ploch je omezeno vedením splaškové a dešťové kanalizace, umístěním vsaků dešťové kanalizace a navrženou nezpevněnou komunikací. Vzhledem k faktu, že toto veřejné prostranství vesměs sousedí s krajinnou zelení registrovaného VKP – městský park nad Těchlovickým potokem, je pouhé její zatravnění přípustné.

## **VI. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

- Napojení stavebních pozemků pro RD na veřejnou dopravní infrastrukturu:  
Stavební pozemky pro nové RD budou v řešeném území napojeny z přilehlých veřejných prostranství prioritně se zklidněnými komunikacemi. Na páteřní obslužnou komunikaci (i.č. 13 – PV) budou napojeny pouze stavební pozemky pro RD č. 72 a 29. Stavební pozemky pro RD č. 1 – 6 v obytné zóně STR-BI-6 budou dopravně napojeny na Palackého ulici. Stavební pozemky pro RD č. 85 – 88 v obytné zóně STR-BI-9 jsou dopravně napojeny na stávající komunikaci v ulici K Floriánu. Veškeré ostatní stavební pozemky pro RD č. 54 – 71, č. 73 – 84 v obytné zóně STR-BI-7 a pro RD č. 7 – 28, č. 30 – 53 v obytné zóně STR-BI-6 budou dopravně zpřístupněny z veřejných prostranství se zklidněnými komunikacemi.
- Napojení stavebních pozemků pro RD na veřejnou technickou infrastrukturu:  
Stavební pozemky pro nové RD budou napojeny přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích. Přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stavebních pozemků do připojovacích objektů (sdružený pilíř), dle požadavků správců inženýrských sítí. Na ucelený systém veškerých inženýrských sítí v řešeném území pro obytnou zónu STR-BI-6, STR-BI-7 a STR-BI-9 bude napojena i stávající novodobá zástavba v izolované

lokalitě v ulici K Floriánu, kde bude řešena zejména kanalizace splašková i dešťová, vodovod, NTL plynovod.

## **VII. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

Navrhované řešení obytných zón STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 pro bydlení v rodinných domech nepřinese do území žádné negativní zatížení na životní prostředí:

- \* pro ochranu čistoty podzemních vod je navrženo odkanalizování stavebních pozemků výtlačnou kanalizací do stávající kanalizace města Stříbro, odkud budou splaškové vody dopravovány na centrální ČOV Stříbro, kde budou i likvidovány, dešťové vody z navržených veřejných prostranství budou svedeny na okraje území, zejména do prostoru hluboké údolní nivy řeky Mže, do tohoto systému likvidace dešťových vod je napojen i propustek pod silnicí II/193 a navržená dešťová kanalizace ulice K Floriánu
- \* pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje
- \* nakládání s odpady v řešeném území bude řešeno stávajícím způsobem jako ve Stříbře včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu, u centrálního parkoviště u hřiště je umístěno sběrné místo pro tříděný odpad
- \* z hlediska klimatických podmínek je lokalizace ploch pro funkci bydlení vhodná
- \* předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešených ploch je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství včetně pozemků veřejné zeleně na veřejném prostranství
- \* pro odpočinek a relaxaci obyvatelstva celého řešeného území je navržena skupina pozemků i.č. 24 - PZ veřejné zeleně na veřejných prostranstvích, která je vybavena drobným mobiliářem, hřištěm i mimolesní zelení, vše pro oddych obyvatel
- \* pro dopravní napojení území na silnici č. 193 je navržena páteřní obslužná komunikace, stavební parcely RD budou dopravně obslouženy prioritně ze zklidněných komunikací, které z této obslužné komunikace odbočují.
- \* pro průchod územím ve vazbě na stávající komunikaci podél jižního okraje sportovního areálu a rovněž pro údržbu, bude podél jižního a východního okraje řešeného území vedena v pásu veřejné zeleně (i.č. 29-PZ) nezpevněná mlatová cesta až k ulici K Floriánu.
- \* RD č. 85 – 88 budou dopravně obslouženy z ulice K Floriánu, která bude pro motorový provoz zaslepena.
- \* do systémů navržených inženýrských sítí obytných zón STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 bude napojena i dosud izolovaná zástavba RD podél ulice K Floriánu.
- \* v řešeném území se nepředpokládá překročení dosud vyhovujících imisních limitů nad jejich přípustnou míru, v řešeném území je navržena kobercová zástavba 88 individuálních RD v zahradách s bohatě naddimenzovanými veřejnými prostranstvími, která tak vytváří přechodový prvek na okraji zástavby města v kontaktu s nezastavěnou přírodou.

## **VIII. CIVILNÍ OBRANA A POŽÁRNÍ OCHRANA**

Z hlediska CO nejsou kladeny na navrhovanou zástavbu žádné zvláštní požadavky.



Potřeby civilní obrany a požární ochrany po dokončení stavby budou respektovány. Pro bilancování ploch potřebných pro ukrytí obyvatel v improvizovaných úkrytech v jednotlivých RD je nutno počítat na jednu ukryvanou osobu 1,5 m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Pro hašení požárů v obytné zóně STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 budou použity stávající zdroje požární vody na území města. Zásobování požární vodou bude řešeno v souladu se zněním §29, odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a v souladu s požadavky ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody. Komunikace pro příjezd a přístup techniky budou řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802, respektive 73 0804.

## **IX. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE), PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE**

Výstavba v celém řešeném území je navržena v jedné etapě a to ve vazbě na ÚP.

Kobercová zástavba RD je řešena na zelené louce bez inženýrských sítí i bez komunikací, které by mohly být využity pro novou výstavbu. Naopak navržené systémy inženýrských sítí v řešeném území budou napojovat i sousední stávající zástavbu ulice K Floriánu.

Zcela zásadním problémem řešeného území je způsob likvidace splaškových vod: celé řešené území se plynule sklání od Palackého ulice s kanalizací na severu k údolní nivě Mže na jihu. Splaškové vody řešeného území (kromě RD č. 1 – 6 podél Palackého ulice) bude třeba gravitačně dopravit do navržené ČSOV na jihu řešeného území a odtud je výtlačkem čerpat zpět na sever do stávající kanalizace města.

Do vybudování tohoto uceleného náročného systému likvidace odpadních vod bude nutno RD vybavit jednotlivými domovními čistírnami, nebo bezodtokovými jímkami.

Navržená parcelace řešeného území rovněž předpokládá rekonstrukci části vedení 22kV v obytné zóně STR-BI-6: v celé délce cca 160 m bude stávající vedení VN 22kV nahrazeno izolovanými vodiči s OP 2 m.

## **X. URBANISTICKÁ EKONOMIE**

Plošné ukazatele v rozsahu celého řešeného území:

| Navržené pozemky pro:                 | Výměra v m <sup>2</sup>                            |
|---------------------------------------|--|
| • bydlení v rodinných domech          | 88.083,1   |
| veřejná prostranství                  |  |
| - obslužná komunikace včetně chodníků | 4.672,2  |
| - zklidňené komunikace                | 11.734,2   |
| - veřejná zeleň včetně sjezdů k RD    | 11.798,9   |
| • veřejná prostranství celkem         | 28.205,3<br><i>(23,4 % rozlohy řešeného území)</i> |
| • doprava silniční – parkoviště       | 651,6  |
| <b>celkem navržená výstavba</b>       | <b>116.940,0</b>                                   |
| stávající plochy:                     |  |
| - stávající bydlení - BV              | 3.344,3  |
| <b>celkem stávající plochy</b>        | <b>3.344,3</b>                                     |
| <b>CELKEM ŘEŠENÉ ÚZEMÍ</b>            | <b>120.284,3</b>                                   |

Kapacitní možnosti území

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| počet rodinných domů (1RD = 1 byt) | 88                      |
| průměrná velikost parcely u RD     | 1.000,95 m <sup>2</sup> |
| počet obyvatel (2,53 obyv./byt)    | 223 obyvatel            |

Poznámka:

- **Bilance navržených veřejných prostranství s veřejnou zelení - §7 odst. (2), vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění:**
  - rozloha zastavitelných ploch STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9 dle ÚP: 9,54 ha,
  - povinný minimální rozsah navržené související plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení: 4.770 m<sup>2</sup>.
- \* V řešeném území je vymezeno celkem 11.798,9 m<sup>2</sup> veřejného prostranství s veřejnou zelení = 247 % požadované rozlohy těchto ploch. V ÚS je dodržen §7 odst. (2), vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.
- \* Na území samotných 3 obytných zón (bez plochy STR-PV-8) je vymezeno celkem 7.559,8 m<sup>2</sup> ploch veřejných prostranství s veřejnou zelení.

## **XI. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

ÚP vyznačil v řešeném území tyto VPS:

- VSD 15 – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV), STR-PV-8, napojení stávajících ploch bydlení (pozemky 1002, 2772, 2773, 1897/3) a propojka k návrhovým plochám bydlení (STR-BI-6 a STR-BI-7) p.č. 3086/2, 1914/4, 1899/1, 1683/4, 3103/1, 1788/1.
- Dle stavebního zákona, v platném znění, lze vymežit VPS s předkupním právem nebo vyvlastněním pouze v těch případech, kde VPS neleží na pozemku, v čí prospěch je navrženo předkupní právo nebo vyvlastnění.  
Z tohoto pohledu je třeba vnímat jako VPS s předkupním právem navržená veřejná prostranství na soukromých nebo státních pozemcích, které se vyskytují zejména v severní části území v kontaktu s Palackého ulicí. Jako VPS s předkupním právem je třeba sledovat jak plochu STR-PV-8 (VPS ozn. VSD 15 dle ÚP – respektive jen část), tak i ostatní veřejná prostranství navržená v jednotlivých obytných zónách na soukromých a státních pozemcích. Veškeré navržené stavby dopravní i technické infrastruktury jsou řešené na navržených veřejných prostranstvích.
- ÚS nenavrhuje v řešeném území žádná veřejně prospěšná opatření.

## **XII. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ ZÓNY**

Tato ÚS obytné zóny STR-BI-6, STR-BI-7 je zpracovaná v souladu se zadáním ÚS obytné zóny STR-BI-6, STR-BI-7 poskytnuté projektantovi 2.2.2016 s tímto upřesněním, které bylo v průběhu zpracování ÚS konzultováno s pořizovatelem:

- bylo upřesněno řešené území o navrženou stykovou křižovatku centrální obslužné komunikace s ulicí Palackého,
- jako řešené území je vymezeno celé území v rozsahu zastavitelných ploch dle ÚP ozn. STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9, STR-PV-8, část STR-PZ-3, přičemž na celé části plochy STR-PZ-3 byla ověřena možnost řešit zde rovněž stavební pozemky pro RD a plynule tak propojit obytnou zónu STR-BI-6 s obytnou zónou STR-BI-9. Toto řešení je v souladu se zadáním ÚS,

- vzhledem k této úzké územní provázanosti celého řešeného území není bilance jednotlivých skupin pozemků sledována ve vazbě na vymezené samostatné zastavitelné plochy, zejména obytné zóny STR-BI-6, STR-BI-7 a STR-BI-9, ale bilance ploch je provedena společně pro celé řešené území, pro všech 88 navržených RD,
- rovněž vzhledem k výše uvedeným skutečnostem nejsou obytné zóny STR-BI-6 a STR-BI-7 řešeny odděleně ve dvou samostatných ÚS, celé řešené území je navrženo jako jedna celistvá kobercová zástavba, 88 RD v zahradách v jedné ÚS,
- navržené systémy inženýrských sítí napojují navíc i stávající RD v ulici K Floriánu,
- gravitační splašková kanalizace i veřejný vodovod obytné zóny STR-BI-7 částečně zasahují i do sousední zastavitelné plochy STR-ZP-2 dle ÚP, což je ale v souladu s ÚP,
- dva navržené vsaky dešťové kanalizace podél východního a jižního okraje řešeného území jsou situovány již v prostoru údolní nivy řeky Mže (dle ÚP území NL, dle katastru nemovitosti ostatní plocha, reg. VKP městský park nad Těchlovickým potokem, RBC 1082), zábor tohoto území je však minimální vzhledem k rozloze pozemku, biotop údolní nivy ani její ekologická stabilita nebudou tímto řešením ohroženy, alternativně je možno místo těchto dvou vsaků řešit spádiště k vodnímu toku Mže
- velikost stavebních pozemků pro RD striktně nesledují doporučenou výměru 800 – 1.200 m<sup>2</sup> a to zejména na základě individuálních požadavků soukromých vlastníků pozemků,
- šířka veřejného prostranství s pátevní obslužnou komunikací není vymezena 12 m, ale v souladu s ÚP 23 m (STR-PV-8), přičemž šířka místní komunikace s oboustranným chodníkem je 10 m.

### **XIII. ZÁSADY PRO ROZHODOVÁNÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

#### **1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ**

- Celé řešené území kromě zastavitelné plochy STR-PV-8 dle ÚP bude využito pro souvislou koncentrovanou kobercovou výstavbu izolovaných RD v zahradách a to i na části zastavitelné plochy STR-PZ-3. Pro RD č. 6, 12, 13 bude zpracována a vydána změna ÚP, která bude řešit změnu využití části plochy STR-PZ-3, která leží v řešeném území, z veřejného prostranství s převahou nebezpečných ploch (PZ) na plochy bydlení – individuální v rodinných domech – městské (BI).
- Struktura zástavby izolovaných RD v zahradách bude kobercová sledující jednotnou stavební čáru.
  - Kobercová zástavba RD: druh obytné zástavby bez vazby na historickou strukturu sídla, jednotlivé stavební pozemky (zahrady) se samostatně stojícími RD jsou řazeny vedle sebe podél veřejného prostranství s obslužnou komunikací, stavební pozemek obklopuje RD ze všech čtyř stran, ze strany očekávaného vjezdu na stavební pozemek je navržena jednotná stavební hranice.
- V řešeném území bude pro regulaci výstavby na plochách bydlení (STR-BI-6, STR-BI7, STR-BI9, část STR-ZP3 po změně ÚP) použit funkční regulativ BI dle ÚP s redukovanou výškou hlavního objektu:

#### **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 m<sup>2</sup>. 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:**

**• solitérní místní části a související území:**

- zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- 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 a vlastním stravovacím zařízením
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- zařízení na lokální zpracování zemědělské produkce
- objekty a plochy rodinné rekreace
- 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 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Výška hlavního objektu: 1 NP + podkroví

Zastavitelnost nových pozemků: max. 30 %

Novostavby, rekonstrukce, nástavby a přístavby objektů, umístěných v centrech solitérních místních částí musí z hlediska umístění stavby vůči veřejnému prostoru, měřítka stavby, hmotového uspořádání, orientace průčelí, orientace hlavního hřebene střechy, sklonu a tvaru střechy respektovat stávající charakter a hodnoty území.

- V řešeném území bude pro plochu STR-PV-8 použit funkční regulativ PV dle ÚP:

**Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch (PV)**

Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

**Převažující účel využití:**

- plochy s významnou komunikační funkcí sloužící jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky a prostranství s parterem upraveným zadlážděnými a zpevněnými plochami a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

**Přípustné využití:**

- ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury

**Podmíněné přípustné využití:**

- odstavňá stání

**Nepřípustné využití:**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

## **2. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

- Jednotlivé RD v řešeném území budou respektovat tyto další regulační podmínky výstavby:
  - Jednotlivé navržené stavební pozemky pro RD budou mít rozlohu zejména v rozmezí 800 – 1000 m<sup>2</sup>. Pozemky pro izolované RD je možno zastavět do 30 % celkové rozlohy pozemků.
  - RD budou umístěny na stanovené stavební čáře:
    - ze strany očekávaného vjezdu na stavební pozemek je stanovena stavební čára ve vzdálenosti 6m od plotu stavebního pozemku (resp. od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení od veřejného prostranství),
    - RD nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň 50 % hlavní fasády objektu leží na stavební čáře, odskočení části hlavního objektu nebo garáže za stavební čáru musí být rovnoběžné se stavební čárou,
    - stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení.
  - RD nesmí překročit stanovené stavební hranice:
    - stavební hranice jsou rovnoběžné s hranicí stavebního pozemku ve vzdálenosti 3,5 m.
  - Stavební čára a stavební hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže.
  - Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 3,5 m od hranice pozemku.
  - RD budou dodržovat tuto výškovou regulaci:
    - úroveň ± 0: výškové osazení 1. NP navržených RD bude max. 0,3 m nad výškou osy přilehlé komunikace,
    - maximální podlažnost pro celé řešené území: 1 NP + P.
  - RD budou dodržovat tyto zásady architektonického řešení:
    - architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz okrajové části Stříbra, v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na příměstskou zástavbu v kontaktu s hodnotnou krajinou,
    - základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé střechy,
    - hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány zejména rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého bude řešen vjezd na

pozemek, připouští se rovněž i kolmá orientace hřebene šikmých střech nad hlavní hmotou objektů k přilehlému veřejnému prostranství určenému pro vjezd na pozemek

- každý rodinný dům bude mít garáž (případně otevřené stání) pro minimálně jedno auto,
- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi bude řešena z přilehlých veřejných prostranství.

### **3. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT ÚZEMÍ**

- Pro zachování resp. obnovu přírodních hodnot území bude řešeno:
  - na vybraných plochách veřejného prostranství s převahou nezpevněných ploch budou vysázeny vzrostlé dřeviny, půdokryvné dřeviny, okrasné trávy nebo extenzivní trvalkové záhony, zejména na centrální ploše pro oddech a podél obslužné komunikace při respektování OP jednotlivých inženýrských sítí.
- Pro zachování krajinného rázu bude řešeno:
  - obytné zóny budou řešeny jako kobercová zástavba izolovaných RD v zahradách, výšková hladina všech RD 1 NP + podkroví, zastřešení šikmou střechou,
  - zástavba na exponovaném jižním a východním okraji řešeného území v přímém kontaktu s RBC 1082 (reg. VKP 577/11-44-16) v údolní nivě Mže bude do volné krajiny orientována nezastavěnými částmi pozemků – zahradami.
- Pro zachování kulturních hodnot území bude řešeno:
  - oplocený pozemek s důlním vozíkem jako upoutávkou na historii města spojenou s těžbou bude přemístěn mimo řešené území jižně podél Palackého ulice směrem z města za ulici K Floriánu,
  - z hlediska prostorového členění je řešené území považováno za lokalitu s možností vytvoření vlastní identity, která bude podpořena použitím mobiliáře na veřejných prostranstvích jednotného architektonického výrazu.
- Pro zachování civilizačních hodnot území bude řešeno:
  - komunikační systém území zachová pěší vazbu od Palackého ulice k údolní nivě řeky Mže a průchodnost územím pro pěší (cyklisty) podél hrany údolní nivy (jižní a východní okraj řešeného území) až k ulici K Floriánu,
  - trasa VN 22kV od severu k jihu, která půlí řešené území na dvě části, bude zachována beze změny, z tohoto vedení VN 22kV budou napojeny 2 nové trafostanice,
  - trasa VN 22kV od východu jižně podél ulice K Floriánu bude v rozsahu řešeného území nahrazena venkovním vedením s izolovaným vodičem (OP = 2 m) v téže trase,
  - užitkový vodovod od řeky Mže bude přeložen do centrálního veřejného prostranství podél obslužné komunikace,
  - podzemní kabel NN k RD na st.p.č. 3391 bude zrušen, tento RD (dle řešení ÚS č.28) bude napojen na veškeré inženýrské sítě řešeného území,
  - stávající příjezdy k oběma stávajícím RD na st.p. 3391 a 3333 budou zrušeny, oba domy budou dopravně obslouženy z navrženého systému komunikací v řešeném území,
  - řešené území bude napojeno na stávající řady inženýrských sítí města.

#### **4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

##### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- \* Pro vjezd do území bude vybudovaná páteřní obslužná komunikace se stykovou křižovatkou na Palackého ulici, Na tuto obslužnou komunikaci bude napojen systém zklidněných komunikací, centrální parkoviště a nezpevněná mlatová cesta podél východního a jižního okraje území (součást plochy PZ).
- \* Ulice K Floriánu nebude pro motorovou dopravu propojena se systémem zklidněných komunikací řešeného území.
- \* Pro údržbu území a pěší pohyb (a cyklisty) bude zachována prostupnost řešeným územím od Palackého ulice k údolní nivě Mže a od řadových garáží jižně u fotbalového hřiště podél hrany nivy až k ulici K Floriánu.
- \* Stavební pozemky pro RD podél Palackého ulice budou dopravně napojeny sjezdy přímo z této ulice. Stavební pozemky v ulici K Floriánu budou dopravně napojeny z této ulice. Ostatní stavební pozemky pro RD budou dopravně obslужeny z navržených zklidněných komunikací kromě RD č. 29, 72, které budou dopravně napojeny z páteřní obslužné komunikace. Na zklidněné komunikace v řešeném území budou dopravně napojeny i stávající RD na st.p.č. 3391 a 3333.

##### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- \* Venkovní vedení VN 22kV v centrální poloze, které odděluje obytnou zónu STR-BI-6 od STR-BI-7, bude respektováno v plném rozsahu. Venkovní vedení VN 22kV napříč obytnou zónou STR-BI-6 od ulice K Floriánu k centrální trase 22kV, bude v řešeném území rekonstruováno a nahrazeno izolovanými vodiči VN 22kV.
- \* Užitkový vodovod z řeky Mže bude přeložen do veřejných prostranství.
- \* V celém řešeném území bude respektováno OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR.
- \* Pro navržené RD v řešeném území budou vybudovány ucelené systémy jednotlivých inženýrských sítí, které napojí stávající izolovanou skupinu RD v ulici K Floriánu i stávající RD na st.p.č. 3391 (č. 28).
- \* Navržené inženýrské sítě budou vedeny na veřejných prostranstvích s min. šířkou 4 m při průchodu mezi jednotlivými stavebními pozemky pro RD a s min. šířkou 5 m podél východního a jižního okraje řešeného území, kde bude vedena i nezpevněná komunikace.
- \* RD budou napojeny na veřejný vodovod města – napojovací místo v ulici Palackého. Navržený zokruhovaný systém veřejného vodovodu na západním okraji obytné zóny STR-BI-7 bude okrajově zasahovat i do sousední zastavitelné plochy STR-ZP-2.
- \* Splaškové vody z RD budou svedeny gravitační kanalizací do centrální ČSOV, odkud budou výtlačnou kanalizací dopraveny do stávající jednotné kanalizace města v Palackého ulici. Vybrané RD č. 25, 26, 27, 42, 45 v obytné zóně STR-BI-6 a RD č. 75, 76 v obytné zóně STR-BI-7 budou vybaveny domovní čerpací stanicí odpadních vod a budou napojeny přípojkou tlakové kanalizace na gravitační splaškovou kanalizaci v ulici. Navržená gravitační splašková kanalizace na západním okraji obytné zóny STR-BI-7 bude okrajově vedena i sousední zastavitelnou plochou STR-ZP-2. Do doby vybudování uceleného systému splaškové kanalizace budou jednotlivé RD vybaveny domovní čistírnou odpadních vod, nebo bezodtokovými jímkami s vyvážením splašků do ČOV Stříbro.
- \* Dešťové vody z veřejných prostranství (z komunikací) budou svedeny samostatnou dešťovou kanalizací na okraje řešeného území, kde budou vypuštěny do upravených vsaků a to jak

v řešeném území, tak i na okraji údolní nivy Mže mimo řešené území, případně mohou být vybudována spádiště k toku řeky Mže na jižním a východním okraji řešeného území. V případě potřeby by bylo možné zakončit páteřní dešťovou kanalizaci v obslužné komunikaci otevřenou dešťovou zdrží s regulovaným odtokem a to v jižní části zastavitelné plochy STR-PV-8 na ploše veřejné zeleně – skupina pozemků i.č. 22 – PZ, 29 – PZ, v krajním případě je možno tento prostor pro akumulaci dešťových vod řešit se zásahem do stavebního pozemku pro RD č. 48 a 84. Do systému dešťové kanalizace bude napojen i propustek pod Palackého ulicí.

- \* RD budou napojeny na městský systém NTL plynovodu – napojovací bod na okraji Palackého ulice u stávajícího RD st.p.č. 1002.
- \* Likvidace směsného komunálního odpadu, nebezpečného i nadměrného odpadu bude dle OZV města. U centrálního parkoviště bude umístěno sběrné místo pro nádoby na třídění papíru, plastů, skla, bioodpadu.
- \* Do doby realizace veřejné technické infrastruktury lze výstavbu rodinných domů na parcelách č. 85, 86, 87 a 88 řešit návrhem individuálního zásobování vodou a individuální likvidací splaškových vod těchto rodinných domů, a to na základě hydrogeologického posouzení, které bude součástí projektu stavby rodinného domu. Po provedení veřejné technické infrastruktury zajistí vlastníci rodinných domů jejich přepojení v souladu s platným právním řádem.

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

- \* V řešeném území nebude navržen žádný pozemek pro stavbu nebo jiné zařízení občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury. Případné umístování těchto aktivit v řešeném území je regulováno podmínkami plochy s rozdílným způsobem využití BI – plochy bydlení – individuální v rodinných domech – městské.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

- \* V řešeném území bude plně respektována zastavitelná plocha STR-PV-8 vymezená v ÚP pro veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch, na které bude vytvořena hlavní ulice řešeného území. Naproti tomu část zastavitelné plochy STR-PZ-3, která leží v řešeném území a je vymezena v ÚP pro veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch, bude po vydání změny ÚP využita pro bydlení pro stavební pozemky zejména pro RD č. 6, 12, 13.
- \* Na veřejném prostranství STR-PV-8 v min. šířce 23 m mezi ploty stavebních pozemků pro RD bude vedena nová páteřní obslužná komunikace s oboustranným chodníkem, bude umístěno nové centrální parkoviště a na zbývajícím území budou navrženy plochy veřejné zeleně. Pásky této veřejné zeleně v ploše STR-PV-8 budou sloužit pro stávající venkovní vedení VN 22kV a pro navržené jednotlivé stavby inženýrských sítí včetně přeložky užitkového vodovodu, navržené ČSOV, navržených 2 trafostanic, navržené výtlačné splaškové kanalizace.
- \* Na centrální veřejné prostranství (hlavní ulice v řešeném území) navážou oboustranně obestavěné ulice (veřejná prostranství) se zklidněnými komunikacemi s jednotlivými navrženými inženýrskými sítěmi v šířce min. 10 m (nebo 15,5 m v úseku s vedením VN 22kV s izolovanými vodiči) mezi ploty stavebních pozemků pro RD.
- \* Na východním okraji obytné zóny STR-BI-7 v kontaktu s hlavní ulicí a v centrální poloze celého řešeného území bude vybudována společná plocha pro oddech a každodenní setkávání obyvatel. Tato plocha veřejného prostranství s veřejnou zelení bude vybavena dětským hřištěm a dalším mobiliářem.



- \* Podél okrajů řešeného území budou vymezeny pásy veřejných prostranství s veřejnou zelení min. š. 5 m a to zejména pro navržené trasy inženýrských sítí. V těchto pásech veřejné zeleně podél jižního a východního okraje řešeného území bude zbudována mlatová cesta.
- \* Vybrané zbytkové plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení na okrajích řešeného území budou upraveny jako vsaky dešťových vod z komunikací.
- \* Vybrané plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení, zejména centrální plocha pro oddech a pásy veřejné zeleně podél hlavní ulice budou doplněny výsadbou dřevinné zeleně a trvalkovými záhony při respektování OP jednotlivých inženýrských sítí.

**Seznam příložených schémat:**

- Schéma
- Schéma dopravního řešení
- Schéma řešení ploch veřejného prostranství – veřejné zeleně 1, 2

**Seznam zkratk:**

ČR – Česká Republika  
ČOV - čistírna odpadních vod  
ČSOV - čerpací stanice odpadních vod  
DKM – digitální katastrální mapa  
DO - dotčený orgán  
DP – dobývací prostor  
CHLÚ – chráněné ložiskové území  
k.ú. - katastrální území  
NN – nízké napětí  
MÚ – městský úřad  
OP - ochranné pásmo  
RBC – regionální biocentrum  
RD - rodinný dům  
rozv. pl. – rozvojová plocha  
st. p. č. – stavební parcela  
STL plynovod - středotlaký plynovod  
TS – trafostanice  
TTP – trvalý travní porost  
ÚAPO - územně analytické podklady obce  
ÚSES - územní systém ekologické stability  
ÚR – územní rozhodnutí  
ÚP - územní plán  
ÚPM – územní plán města  
ÚS – územní studie  
VDJ – vodojem  
VKP - významný krajinný prvek  
VN – elektrické vedení – vysoké napětí  
ZPF - zemědělský půdní fond  
ZÚ - zastavěné území