

Karlovy Vary, Stará Role

Plocha ZO8-BI- sr

Územní studie

Textová část



Projektant: Ing.arch.Ivan Štros
Objednatel: Karel Sniegoň, U Rybníčků 4, 36006
Pořizovatel: MM Karlovy Vary

únor 2021

OBSAH:**1) TEXTOVÁ ČÁST****A) Základní údaje****A. 1) Hlavní cíle řešení****A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu urbanistické studie****A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování****B) Řešení urbanistické studie****B. 1) Vymezení řešeného území****B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany civilizačních a kulturních hodnot území****B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce****B. 4) Návrh urbanistické koncepce****B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architekt. řešení****B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území****B. 7) Návrh řešení občanského vybavení****B. 8) Návrh řešení dopravy****B. 9) Návrh řešení technického vybavení****9. 1. Vodní hospodářství****9. 1. 1. Kanalizace****9. 1. 2. Vodovody****9. 2. Zásobování plynem****9. 3. Zásobování el. energií****9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody****9. 5. Spoje****9. 6. Nakládání s odpady****B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění****B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany****B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond****12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí****12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond****C. Závazná část****2) GRAFICKÁ ČÁST**

1) Zastavovací výkres	1:1000
2) Regulační výkres	1:1000
3) Doprava	1:1000
4) Technická infrastruktura	1:1000
5) Vlastnické vztahy	1:1000
6) Zákres do orthofoto	1:1000
7) Širší vztahy	1:5000

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality Karlovy Vary, Stará Role plocha Z08-BI-sr jsou následující:

- v souladu s Územním plánem Karlovy Vary vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu izolovaných rodinných domů s rozdílnou velikostí parcel od cca 714 m² do cca 934 m²

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude 12 RD

- odstavování vozidel bude navrženo v rámci řešeného území

- bude navržen reálný a ekonomický systém technické infrastruktury a dopravní obsluhy

- bude navržen systém doplnění vysoké a střední zeleně v rámci nově koncipovaného využití ploch

A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územní studie

Město Karlovy Vary v současnosti zpracovává nový územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita.

A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

Koncepce územní studie je v souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací a je

zpracována v souladu s cíly územního plánování. Urbanistická struktura je navržena s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení individuálního izolovanými rodinnými domky.

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno z východu stávající zástavbou RD, přírodní plochou navrženou pro rekreaci ze severu, koridorem pro obchvatovou komunikaci D6 ze západu a stávající obslužnou komunikací- Žižkovou ulicí. Jedná se o p.p.č. 698/6,7,8 a část 698/5 k. ú. Stará Role.

B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Řešené území se nachází na západním okraji Staré Role a je mírně svažité k východu.

V připravovaném územním plánu Karlovy Vary je plocha charakterizována jako území bydlení v rodinných domech - městské a příměstské BI.

Jedná se o volné pole ze severu vymezené přírodní plochou určenou pro rekreaci, z východu stávající zástavbou RD a z jihu uzavřené obslužnou komunikací ke stávajícím RD- Žižkovou ulicí. Ze západu je lokalita vymezena koridorem pro umístění obchvatové komunikace D6.

Z hlediska přírodních hodnot zasahuje do řešeného území ochranné pásmo lesa a řešená lokalita leží v poddolovaném území.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro místní část Stará Role jako centrum společenských funkcí.

B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Z hlediska dopravy je lokalita v jižní části napojena na místní obslužnou komunikaci.

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na sítě umístěné ve stávající obslužné komunikaci- Žižkově ulici.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení rodinných domcích.

B. 4) Návrh urbanistické koncepce

Určujícím prvkem koncepce je návrh ekonomické dopravní struktury a ekonomického vedení sítí, s využitím stávajících sítí technické infrastruktury a respektující současné hranice majetkových držeb.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace napojené na obslužnou komunikaci v jižní části lokality.

Vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné v minimálních dimenzích oboustranně obestavěné. Systém zástavby RD a velikost jednotlivých parcel vychází z možností jednotlivých ucelených pozemků. Zástavba je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby.

Celá koncepce je doplněna návrhem výsadby zeleně tak, aby vymezovala jednotlivé funkční zóny a vhodně doplňovala prostředí.

B 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy BI jsou:

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být RD umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem, s přihlédnutím k jejich charakteru.

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD

Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako bydlení v rodinných domcích - – městské a příměstské BI.

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

Plošný rozsah objektů je vymezen procentuálně poměrem zastavěné plochy objektu k celkové ploše stavební parcely s rozsahem 40 % a procento ozelenění je určeno na min 60 % pozemku.

Minimální plošný rozsah jednotlivých pozemků je určen na 700 m² pro umístění hlavní stavby.

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo lesa
- ochranné pásmo vodovodního přivaděče
- hranice poddolovaného území
- koridor pro vedení obchvatové komunikace D6

B. 7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení územní studie vzhledem k rozsahu lokality není navrženo občanské vybavení.

B. 8) Návrh řešení dopravy

Lokalita pro výstavbu RD je dopravně napojena ze stávající obslužné komunikace na jižním okraji území - Žižkovy ulice, formou obousměrné zklidněné zóny - obytné ulice - v šíři 4 m s výhybnou po cca 60 m. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 3 m s možností umístění podélných parkovacích stání pro návštěvníky po obou stranách komunikace. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury.

Z hlediska materiálové specifikace krytu se počítá s dlažbou, což povede k menším nárokům na dimenzování dešťové kanalizace.

Garážování a odstavování vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích RD v kapacitě 2 stání na 1RD. V pruzích podél komunikace je navrženo 12 stání.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců.

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

9.1. Vodní hospodářství

Úvod

Stará Role, v jejíchž části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou. Splaškové kanalizační stoky jsou položeny v obslužné komunikaci - Žižkově ulici na jižním okraji lokality stejně jako vodovodní řad. Severozápadním cípem lokality prochází vodovodní přivaděč, jehož ochranné pásmo omezuje plochy pro výstavbu objektů v dotčených parcelách.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo oddílnou kanalizací.

Vzhledem ke spádům je navržena splašková kanalizace gravitační (tlaková), která je vedena v komunikacích lokality a je svedena do stávající gravitační kanalizace v obslužné komunikaci na jižním okraji lokality- Žižkově ulici.

Likvidace dešťových vod je řešena pomocí vsakovacích pásů podél komunikací, likvidace dešťových vod na jednotlivých pozemcích pro RD bude řešena vsakem nebo jímáním na těchto pozemcích. Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

9. 1. 2. Vodovod

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad v obslužné komunikaci na jižním okraji lokality -Žižkově ulici.

Rozvod vody bude navržen tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody pro požární hydrant, který je navržen v počtu 1 ks v pruhu podél navržené zklidněné zóny.

9.2. Zásobování plynem

Stávající STL plynovodní řad je veden v obslužné komunikaci na jižním okraji lokality - Žižkově ulici, na který je napojen rozvodný řad lokality.

Vlastní napojení RD se předpokládá z plotových pilířků plynových, situovaných na hranicích pozemků, vybavených uzavíracími armaturami, individuálními regulátory tlaku a plynoměry.

9. 3. Zásobování el. energií a spoje

Zásobování elektrickou energií je řešeno vzhledem k malému rozsahu zástavby ze stávajícího el.kabelového rozvodu v obslužné komunikaci na jižním okraji lokality- Žižkově ulici.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely po obou stranách obytných ulic. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury. Jako příloha je navrženo vedení spojového kabelu, ukončeného do stávajícího spojového kabelu v Žižkově ulici.

Veřejné osvětlení bude realizováno svítidly umístěnými na ocelových stožárech (cca 5 ks) a bude napojeno na stávající vedení v obslužné komunikaci na jižním okraji lokality -Žižkově ulici.

9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

Pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody se počítá především s elektřinou v kombinaci s tepelnými čerpadly, solárními a fotovoltaickými panely a v případě plynofikace s plynem.

9. 5. Nakládání s odpady

Likvidace odpadů z RD bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Staré role. Sběrné místo pro separovaný odpad je umístěno podél nově navržené komunikace lokality při výjezdu do obslužné komunikace na jižním okraji lokality.

B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Řešené území se celé nachází v poddolovaném území.

B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí mobilních cisteren.

Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru bude požární hydrant.

B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond

12.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

V rámci zástavby se počítá se zachováním většiny stávajících stromů a s výsadbou jednak zeleně zahrad rodinných domků, dále s výsadbou zeleně doplňující veřejné prostranství s dětskými hřišti uvnitř lokality.

Vzhledem k tomu, že se dnes jedná o pole, lze konstatovat přínos i v oblasti ozelenění prostoru především vysokou zelení.

Pro vytápění objektů bude využit jako hlavní medium elektřina, případně plyn, a tepelná čerpadla.

12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o lokalitu řešenou již v připravovaném územním plánu, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.

C. Závazná část

Jako závazné jsou stanoveny tyto prvky řešení:

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI):

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být RD umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem s přihlédnutím k jejich charakteru.

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- izolovaný RD

Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako bydlení v rodinných domcích – městské a příměstské BI.

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

Plošný rozsah objektů je vymezen procentuálně poměrem zastavěné plochy objektu k celkové ploše stavební parcely s rozsahem 40 % a procento ozelenění je určeno na min 60 % pozemku.

Minimální plošný rozsah jednotlivých pozemků je určen na 700 m² pro umístění hlavní stavby.