

ÚZEMNÍ STUDIE „Lokalita D8 - Slunečné sady, Vysoká Pec - Drmaly“

Vypracovala: Ing. arch. Pavlína Hlinovská

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

akce	ÚZEMNÍ STUDIE „Lokalita D8, Slunečné sady - Vysoká Pec - Drmaly“
místo	par.č. 162/46, 162/48, 162/49, 162/51, 162/84, 162/86, 162/87, 162/132 – 152, 162/155, 835/1 k.ú. Drmaly [788091]
objednatel	Obec Vysoká Pec, Vysoká Pec č.p. 46 431 59 Vysoká Pec
zhotovitel	Ing arch. Pavlína Hlinovská Pyšná 46 431 11 Vysoká Pec IČO: 08241996 tel.: +420 733 184 722
zodpovědná osoba	Ing. arch. Jan Studený autorizovaný architekt - ČKA 4739 Soukenická 64/22 274 01 Slaný tel.: +420 728 869 593
stupěň	Územní studie
datum	04/2025

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Důvodem k pořízení územní studie je nezbytnost prověření možnosti využití rozvojové lokality D8 vymezené platným Územním plánem Vysoká Pec ve znění změny č. 4 (dále jen „územní plán“), určené pro budoucí využití bydlení s ohledem na celkové řešení lokality. Územní studie je pořízena podle zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění. Územní studie, která bude následně po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti, bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možné podrobnější řešení plochy, než je řešeno v územní plánu. Územní studie bude sloužit jako podklad pro zpracování následných dokumentací, které budou sloužit jako podklad pro stavební řízení stavebnímu úřadu.

Účelem územní studie je navrhnout komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území spočívající v charakteru zástavby, vymezení veřejného prostranství a komplexního řešení dopravní a technické infrastruktury pro danou lokalitu.

Tato územní studie řeší zastavitelné území o celkové rozloze 8,76 ha v západní části obce Vysoká Pec. Studie navrhuje parcelaci pozemků, plochy veřejného prostranství a místní obslužné komunikace. Návrh respektuje stávající parcelaci v severní části řešené lokality. V návrhu vymezuje pravidla pro umístění staveb pro bydlení, pěší a automobilovou dopravu, včetně dopravy v klidu a nezbytné pěší propojení – vazby na navazující území. Napojení území na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu řeší s ohledem na stávající zastavěné území i související rozvojová území. Úkolem studie je též prověření uspořádání v řešeném území s ohledem na technické a přírodní limity v těsné blízkosti řešeného území. Územní studie navrhuje celkové uspořádání zástavby daného území v rozsahu platného ÚP. Naplňuje stávající regulativy a podmínky pro využití území, jenž vhodně v rámci své podrobnosti doplní.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita ze severní strany navazuje na obytnou oblast Slunečné sady (plocha D7), z východní strany je lemována pozemní komunikací. Z jižní a západní strany navazuje lokalita na volné travnaté plochy. Soubor dotčených pozemků navazuje svojí východní a severní částí na zastavěnou část obce Vysoká Pec.

Seznam dotčených pozemků:

Č.P.	Druh pozemku	Vlastník	Výměra (m2)
162/46	ovocný sad	Caisl Ladislav Ing., Štefánikova 984, 27351 Unhošť	20936
162/48	ovocný sad	Bžochová Jana Bc., Luční 255, 43159 Vysoká Pec Bžochová Miroslava Mgr., Luční 255, 43159 Vysoká Pec Kalaš Antonín Ing., Kpt. Jaroše 1425/3, 43001 Chomutov Kalašová Jana Mgr., Hornická 2949, 43003 Chomutov	28426
162/49	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1715
162/51	ostatní plocha	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	23165 (část)
835/1	ostatní plocha	Obec Vysoká Pec, Julia Fučíka 46, 43159 Vysoká Pec	8 171 (část)
162/84	zahrada	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1415
162/86	zahrada	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1124
162/87	zahrada	SJ Kulich Jaroslav a Kulichová Kamila, Koželužská 1517, 43201 Kadaň	1180
162/132	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1493
162/133	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1341
162/134	ovocný sad	SJ Pinl František a Pinlová Brigita, Slunečné sady 131, Drmaly, 43111 Vysoká Pec	1014
162/135	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1032
162/136	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1179
162/137	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1415
162/138	ovocný sad	SJ Kolařík Roman, Palackého 3951, 43001 Chomutov a Kolaříková Iveta, č. p. 130, 43001 Blatno	1013
162/139	ovocný sad	Hladký Jaroslav Ing., Politických vězňů 3290, 43801 Žatec	1049
162/140	ovocný sad	Hladký Jaroslav Ing., Politických vězňů 3290, 43801 Žatec	1055
162/141	ovocný sad	Hladký Jaroslav Ing., Politických vězňů 3290, 43801 Žatec	1123

162/142	ovocný sad	SJ Horáček Michal, Růžová 5221, 43004 Chomutov a Horáčková Kateřina, Telčské údolí 89, Březeneč, 43111 Jirkov	1112
162/143	ovocný sad	Boroš Marek, Pod Břízami 5236, 43004 Chomutov	1024
162/144	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1248
162/145	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1169
162/146	ovocný sad	SJ Misiarz Pavel a Misiarzová Daniela Ing., K zahrádkám 1022/39, Stodůlky, 15500 Praha 5	1250
162/147	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1281
162/148	ovocný sad	Hladký Jan, Kadaňská 3241, 43801 Žatec	1160
162/149	ovocný sad	Buchal Martin, Ruská 971/92, Vršovice, 10000 Praha 10	1048
162/150	ovocný sad	Hladký Jan, Kadaňská 3241, 43801 Žatec	1211
162/151	ovocný sad	JH-RF s.r.o., Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 12000 Praha 2	1281
162/152	ovocný sad	Hladký Jan, Kadaňská 3241, 43801 Žatec	1241
162/155	ovocný sad	Hladký Jan, Kadaňská 3241, 43801 Žatec	1269

3. LIMITY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Zásadním limitem území je stávající parcelace pozemků v severní části řešeného území. Jsou zde umístěny jak komunikace, tak technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, elektřina, veřejné osvětlení a telekomunikační vedení).

V jižní části řešeného území se prozatím nenachází žádná další veřejná infrastruktura. V průběhu řešení územní studie se zde však bude muset počítat i s novými limity, především s ochrannými pásmy, které zde nově vzniknou, při návrhu územní studie (např. nové místní komunikace, trasy nových inženýrských sítí apod.).

4. URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Řešené území je v souladu s ÚP Vysoká Pec, kde je pro danou lokalitu vymezena jedna funkční plocha BI - plochy bydlení.

Tato lokalita se nachází na hranici zastavěného území obce Vysoká Pec. Lokalita je navržena s důrazem na efektivní využití území při zachování jeho hodnoty jako oblasti pro kvalitní bydlení. Bylo rovněž dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a zajištění bezproblémového dopravního a pěšího napojení.

Návrh respektuje stávající parcelaci na severní části řešeného území. Dále respektuje napojení na místní komunikaci U Sadu a napojení na stávající komunikační síť obytné zóny Slunečné sady. Studie se zaměřuje nejen na dopravní obslužnost, ale také na komunikace pro pěší, aby byly obslouženy všechny pozemky. Zároveň je navrženo propojení směrem k centru obce Vysoká Pec.

Lokalita v jižní části je rozdělena ortogonálním systémem komunikací, které vymezují jednotlivé bloky s pozemky pro bydlení. V centrální části je navržena parková plocha s retenčním jezírkem a dětským hřištěm.

Regulace spočívá ve vymezení veřejného prostranství uličními čarami. V uličním prostoru bude umístěna komunikace charakteru obytné zóny s doprovodnou zelení. V místě uliční čáry bude umístěno oplocení. Jeho výška a charakter jsou součástí regulativů uvedených v kap. 5.3 část Oplocení.

Umístění hlavního objemu staveb rodinných domů se požaduje na stavební čáře (orientace domů je ve výkresové dokumentaci nezávazná). Pro každý pozemek je definovaná nepřekročitelná stavební hranice, určená odstupy od hranice parcely a hloubkou zástavby. Maximální výměra zastavěných ploch, zpevněných ploch a ploch zahrad je dána jednotlivými koeficienty.

Je definována podlažnost objektů, tvar, sklon a orientace střech, tak, aby zůstal zachován charakter území v dálkových pohledech.

5. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ZÁSADY REGULACE ÚZEMÍ

5.1. Zásady a popis urbanistického řešení

Důraz je kladen na uspokojivý standard veřejného prostoru. Ortogonální systém komunikací dělí lokalitu na jednotlivé bloky. Komunikace jsou na koncích a křížení označeny vyvýšenými plochy a pásy, které upozorňují na začátek a konec obytné zóny.

5.2. Funkční a prostorové uspořádání

Řešené území je v územním plánu vymezeno v ploše BI - plochy bydlení.

Hustota zástavby vychází z platného územního plánu. Všechny pozemky jsou určeny k bydlení v solitérních rodinných domech. Bytové domy se nepřipouští. Všechny domy jsou umisťovány na stavební čáře.

5.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

Parcelace a regulace zástavby specifikuje požadavky na množství bytových jednotek (BJ) ve stavbě samostatného rodinného domu vzhledem k velikosti pozemku. Minimální velikost pozemku pro stavbu samostatného RD o 1 bytové jednotce (BJ) – 800 m², pro 2 BJ - min. 1200 m², pro 3 BJ - min. 1500 m². Ateliér se započítává jako jedna bytová jednotka (BJ).

Nepřípustné stavební typy jsou roubený srub, hrázdný dům, nespecifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů apod..

Míra využití stavebního pozemku zastavěnými plochami je závazně dána procenty z výměry stavebního pozemku - jednotlivými indexy. Jako závazná je uvedena výška hřebene a římsy domu, vztažená k niveletě komunikace, stavební čára a stavební hranice.

REGULACE A LIMITY PRO DOMY

Struktura zástavby a charakter staveb – obecné zásady regulace

1. Hlavní stavba bude odpovídající charakteru stavby pro rodinné bydlení, umístěná na stavební čáře, hloubka stavby maximálně dle výkresové části dokumentace. Délka objemu stavby na stavení čáře min. 8,0 m. Orientace stavby se doporučuje hřebenem rovnoběžně s komunikací. Objekty budou jednoduchých obdélníkových půdorysů s poměrem stran minimálně 2:3. Objekty mají možnost rozšíření do dvorní části obdélnou hmotou kolmou na hlavní objekt.
2. Konstrukční prvky např. balkón, lodžie atp. mohou přesahovat stavební čáru maximálně o 1,5 m v délce max. 1/3 délky stavby na stavební čáře.
3. Související stavba - garáž, je možná na stavební čáře nebo ustoupená za stavební čárou. Zmíněná související stavba musí být umístěna uvnitř plochy nepřekročitelné stavební hranice.
4. Související stavba - kryté stání, je možné umístit i mimo nepřekročitelnou stavební hranici. Související stavba - kryté stání, může být jako jediné umístěné mezi uliční čárou a stavební čárou mimo nepřekročitelnou stavební hranici.
5. Za stavební čárou směrem do zahrady mohou být dále umístěny vedlejší stavby jako samostatně stojící přístřešky, altány, bazény, skleníky, apod. (i mimo nepřekročitelnou stavební hranici).

Využití pozemků

1. Každá parcela je určena výlučně pro stavbu jednoho rodinného domu a staveb s bydlením souvisejících, či bydlení podmiňujících.
2. Pozemky nelze jinak dále dělit ani slučovat.
3. Další členění pozemků pro realizaci staveb rodinných domů v tzv. „druhé řadě“ - nepřipouští se.
4. Intenzita využití pozemků je dána - koeficientem - procentem z celkové plochy pozemku

- koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemků jednoho vlastníka v této funkční ploše

- koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové výměře pozemku jednoho vlastníka v této ploše

- koeficient zpevněných ploch, tj. poměr plochy nezastavěné zpevněné k celkové výměře pozemku jednoho vlastníka v této ploše

		zastavitelná plocha		zpevněná plocha		zeleně / nezpevněné plochy	
č.p.	výměra	max %	plocha	max %	plocha	max %	plocha
01	1112	30	334	10	111	60	667
02	1024	30	307	10	102	60	614
03	1123	30	337	10	112	60	674
04	1054	30	316	10	105	60	632
05	1013	30	304	10	101	60	608
06	1049	30	315	10	105	60	629
07	1415	30	425	10	142	60	849
08	1179	30	354	10	118	60	707
09	1032	30	310	10	103	60	619
10	1014	30	304	10	101	60	608
11	1341	30	402	10	134	60	805
12	1493	30	448	10	149	60	896
13	1124	30	337	10	112	60	674
14	1180	30	354	10	118	60	708
15	1415	30	425	10	142	60	849
16	1715	30	515	10	172	60	1029
17	1281	30	384	10	128	60	769
18	1241	30	372	10	124	60	745
19	1211	30	363	10	121	60	727
20	1048	30	314	10	105	60	629
21	1161	30	348	10	116	60	697
22	1269	30	381	10	127	60	761
23	1280	30	384	10	128	60	768
24	1250	30	375	10	125	60	750
25	1169	30	351	10	117	60	701
26	1249	30	375	10	125	60	749
27	1333	30	400	10	133	60	800
28	961	30	288	10	96	60	577
29	978	30	293	10	98	60	587
30	995	30	299	10	100	60	597
31	987	30	296	10	99	60	592
32	964	30	289	10	96	60	578
33	941	30	282	10	94	60	565
34	925	30	278	10	93	60	555
35	936	30	281	10	94	60	562
36	951	30	285	10	95	60	571
37	1086	30	326	10	109	60	652
38	994	30	298	10	99	60	596
39	958	30	287	10	96	60	575
40	1049	30	315	10	105	60	629
41	1149	30	345	10	115	60	689
42	1106	30	332	10	111	60	664
43	1159	30	348	10	116	60	695
44	1069	30	321	10	107	60	641
45	903	30	271	10	90	60	542
46	916	30	275	10	92	60	550
47	923	30	277	10	92	60	554
48	1094	30	328	10	109	60	656
49	1590	30	477	10	159	60	954
50	1280	30	384	10	128	60	768
51	1048	30	314	10	105	60	629
52	1083	30	325	10	108	60	650

		zastavitelná plocha		zpevněná plocha		zeleň / nezpevněné plochy	
č.p.	výměra	max %	plocha	max %	plocha	max %	plocha
53	1016	30	305	10	102	60	610
54	994	30	298	10	99	60	596
55	1043	30	313	10	104	60	626
56	968	30	290	10	97	60	581
57	982	30	295	10	98	60	589
58	932	30	280	10	93	60	559
59	1112	30	334	10	111	60	667
60	1120	30	336	10	112	60	672
61	1135	30	341	10	114	60	681
62	1165	30	350	10	117	60	699
63	1281	30	384	10	128	60	769
64	1524	30	457	10	152	60	914

Odstupové vzdálenosti

Minimální odstupové vzdálenosti staveb od hranice parcely jsou uvedeny v hlavním výkrese prostorového uspořádání pro jednotlivé stavební pozemky.

Solitérní domy – min. vzdálenost od hranice parcely 2 m - 7 m dle výkresu prostorového uspořádání.

Minimální odstupová vzdálenost staveb od veřejných prostranství je dána stavební čarou - 7 m.

Odstup od uliční čáry umožňuje vždy odstavení dvou vozidel na pozemku vlastníka objektu.

Podlažnost a výšková hladina zástavby

Umístění vstupního podlaží je stanoveno ve výšce max. 0,75 m nad přilehlou komunikací.

- u hlavních staveb je podlažnost omezena na maximálně jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví, podsklepení se povoluje, výška hřebene střech se upřesňuje na max 9,0 m nad přilehlým povrchem komunikace.
- u souvisejících staveb, osazených na uliční stavební čáře bude vrchol střechy max. 4,0 m nad upraveným terénem
- vedlejší stavby nesmí svým objemem a výškou přesáhnout hlavní hmotu stavby střechy

Přitom platí, že:

- Za 1 nadzemní podlaží u staveb pro bydlení se počítá podlaží do 3,3 m konstrukční výšky (vyšší konstrukční výšky se počítají za 2 nadzemní podlaží).
- Do nadzemního podlaží se započítává i podkroví v případě, kdy více jak 3/4 půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má min. výšku požadovanou pro obytné místnosti 2,5 m či více.
- Do nadzemního podlaží se započítává i částečně podzemní podlaží se světlou výškou 2,5 m a více v případě, kdy polovina, či více než polovina této výšky, vystupuje nad úroveň okolního terénu.

Výšky okapů, říms a vikýřů

Pro harmonické vnímání uličního prostoru byl stanoven rozsah umístění vodorovných charakteristických prvků domů.

Okap/římsa/spodní a horní líc vikýře – prvek, který je vnímán jako hrana ve vodorovném členění ulice. Jeho umístění je stanoveno v rozsahu:

- pro 1.NP s podkrovím 3,8 - 4,5m nad plochou přilehlé komunikace. Maximální výška okapové hrany vikýře 6,7 m.

Střechy

Pro hlavní stavby objektů se povoluje využití sedlové nebo valbové střechy. Doporučuje se sedlová střecha.

Sklon střechy je specifikován mezi 35° - 40°. Při užití vikýřů je vhodné použít jednoduché tvary navazující na fasádu, nebo předstupující před fasádu s pultovým zastřešením, nevhodné je užití několika drobných či členitých vikýřů. Na přístavbu do dvora lze použít i střechu plochou či pultovou sklonu 2-5°, přístavba svou výškou nepřesáhne výšku uliční

hmoty objektu.

Pro plochou či pultovou střechu se doporučuje zelená střecha, případně PVC-P folie.

Pro zastřešení bude jako krytina použita skládaná krytina (pálená/betonová) nebo plechová krytina - barva červená, antracit, nebo černá. Minimální plocha šikmé střechy bude po odečtení plochy vikýřů 50 %. Toto procento je třeba dodržet v uliční i dvorní části objektu.

Související stavby budou zastřešeny plochými či pultovými střechami, pultové střechy budou mít vrchol na stavební čáře.

U vedlejších staveb v zahradách není tvar, ani sklon střech definován

Materiálové řešení

- fasády objektů budou zhotoveny z tradičních materiálů – omítka jemných přírodních odstínů. V omezeném rozsahu se přípouští kombinace s jinými povrchovými úpravami – přírodní kámen, keramika, dřevo)
- dřevostavby srubového typu, hrázdné domy a objekty mající charakter výrobku plnicího funkci stavby pro bydlení se vylučují (např. nespecifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů apod.).

Oplocení

- oplocení uličního prostoru bude realizováno na uliční čáře, výšky max. 1,8 m výškový rozdíl mezi upraveným terénem na uliční hraně stavebního pozemku a úrovní přilehlého uličního prostoru nesmí být větší než 0,3m.
- oplocení bude bude propustné, či polopropustné.
- doporučené je doplnění živým plotem.
- oplocení mezi rodinnými domy za uliční čarou bude z drátěných plotových panelů s obdélníkovými oky, nebo z ocelových sloupků s pletivem (případně možné doplnění živým plotem), max. výšky 1,8 m, bez podezdívky. Doporučení - vlastník pozemku je odpovědný za realizaci oplocení na hranici se sousedním pozemkem na pravé straně, přičemž pravá strana je určena při pohledu z uličního prostoru.
- nepřípustné je oplocení betonovými prefabrikáty (plotové desky do sloupů).

Odstavování a parkování vozidel

- pro každou BJ u objektu RD budou umístěna min. 2 odstavná parkovací místa na vlastním pozemku
- parkovací místa mohou být řešena garážovým stáním v zastavitelném území pozemku, formou přístřešku - krytým stáním či na zpevněné ploše v nezastavitelné i zastavitelné části pozemku
- v uličním prostoru jsou umístěná podélná parkovací stání určené k návštěvního využití

6. ETAPIZACE ROZVOJE ÚZEMÍ

Zástavba lokality je podmíněna vybudováním dopravní a technické infrastruktury pro napojení jednotlivých stavebních objektů.

7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

7.1. Stavební pozemek

Stavební pozemky jsou vymezeny tak, aby svými vlastnostmi, velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Jednotlivé pozemky jsou určeny pro výstavbu jednoho samostatně stojícího rodinného domu.

Umístění parkovacích míst bude řešeno na vlastních pozemcích rodinných domů v rozsahu dle obecných technických požadavků na výstavbu. Umístění parkovacích stání pro návštěvníky lokality je řešeno parkovacími zálivy ve veřejném prostranství ulice, kde bude umístěno i parkovací stání pro návštěvníky s omezenou schopností pohybu a orientace.

Nakládání s odpady z domácností bude řešeno na vlastním pozemku stavebníka. Pro nádoby na tříděný odpad je určené oddělené místo v lokalitě. Nádoby na tříděný odpad nebudou umístovány viditelně ve veřejných prostranstvích.

Hospodaření se srážkovými vodami bude řešeno na pozemku stavebníka akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem.

7.2. Pozemky veřejných prostranství

Ulice je navržena jako veřejné prostranství š. 7 – 10 m (dle pozice v lokalitě) a vymezeno hranicí pozemků. Od soukromých pozemků je oddělena uliční čarou.

V uliční čáře bude umístěno oplocení pozemků. Uliční profil je složen z obousměrné komunikace celkové šířky 6,0m, zelených pásů, závlivů pro odstavení automobilů a chodníků. Jižní ulice je navržena jako jednosměrná komunikace o šířce 3,5m.

V centrální pozici lokality je navrženo veřejné prostranství pro parkové úpravy – výsadbu zeleně, retenční jezírko, umístění herních prvků, běžného uličního mobiliáře apod.

Minimální veřejné prostranství je dané vyhláškou č. 157/2024 Sb. a je stanoveno 5% plochy řešeného území.

Celková plocha řešeného území	87 592 m²
Veřejné prostranství a zeleně dle vyhl. 157/2024 Sb. 5%	4 380 m²
Navrhovaná veřejná prostranství - zeleň	4 502 m²

Lokalita je přístupná pro pěší dopravu. Dále pak je dbáno na dostatečné pěší propojení v ulici U Sadu.

8. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie řeší možnost napojení lokality na stávající dopravní infrastrukturu a sítě veřejné technické infrastruktury a potřebné kapacity pro napojení sítí.

8.1. Dopravní řešení

Dopravní napojení na stávající uliční síť je řešeno zřízením nového sjezdu z ulice U Sadu tak, aby tvořili ortogonální systém komunikací. Na koncích a křížení jednotlivých nových komunikací budou umístěné vyvýšené pásy upozorňující na začátek a konec obytné zóny. Jednotlivé sjezdy budou řešeny jako úrovněvé křižovatky s předností zprava.

Celý prostor bude navržen jako obytná zóna včetně opatření ke zklidnění dopravy, ve vhodných místech budou navržena stavební zúžení.

Základní šířka obousměrné komunikace je 6,0 m, jednosměrné komunikace je 4,5 m. V prostoru podélných parkovacích stání je šířka stání 2,25 m a šířka chodníku 1,5 m. Příčný sklon komunikace je navržen jednotně jako pravostranný o hodnotě 2,0 %, podélný sklon nepřesahuje 6,0 %.

Doprava v klidu					
Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na 1 stání	P _o	O _o
Byty nad 100 m²	Počet bytů	64	0,5	-	128
Obytné okrsky	Obyvatel	256	20	13	-
				13	124

$$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_p$$

$$N = 128 \cdot 1,00 + 13 \cdot 1,00 \cdot 1,00$$

Součinitel vlivu stupně automobilizace k _a	1,00
Součinitel redukce počtu stání k _p	1,00
Suma odstavných stání O _o	128
Suma parkovacích stání P _o	13
Celkový počet stání N dle výpočtu	141
Navrženo stání	163
- z toho veřejných	35

Většina parkovacích stání je navržena na soukromých pozemcích jako stání garážová či venkovní. Každý z 64 domů napojených na navrhovanou komunikaci umožňuje odstavení alespoň 2 vozidel na vlastním pozemku.

Polohy vjezdů na pozemky nejsou stanoveny závazně.

Navrženo bylo 35 venkovních veřejných parkovacích stání. V rámci zmíněného počtu stání bude vyhrazeno odpovídající počet pro osoby s omezenou schopností orientace a pohybu.

Při novém sjezdu do lokality je zároveň navrženo nové místo pro přecházení.

8.2. Technická infrastruktura

Územní studie řeší body pro napojení na sítě veřejné technické infrastruktury a koncepčně jejich trasy – vodovodní řad, stoku splaškové kanalizace, elektřinu, sítě elektronických komunikací a veřejné osvětlení.

SEVERNÍ ČÁST ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ MÁ JIŽ VYBUDOVANOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU. DÁLE JE SPECIFIKOVANO PRO JIŽNÍ ČÁST ÚZEMÍ.

Nově navržená kanalizace bude koncipována jako oddílná. Dešťové vody z jednotlivých stavebních pozemků musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) přímo na dotčeném stavebním pozemku. Dešťové vody z komunikací a z veřejných prostranství budou svedeny do vsakovací nádrže. Vsakovací nádrže mohou plnit i funkce nádrží retenčních, kde by byly dešťové vody dočasně jímány před vsáknutím v pozemních vsakovacích objektech.

Na každém pozemku bude vybudován pilíř jednotného charakteru pro danou lokalitu k osazení přípojkových skříní elektřiny a plynu. Vedení SEK bude ukončeno v zemním boxu na hranici pozemku investora. Přípojky splaškové kanalizace a vodovodní přípojka budou ukončeny v šachtách na pozemku investora.

Vodovod

Obec Vysoká Pec je členem skupiny Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.. Tato skupina je majitelem vodovodu a zajišťuje provoz vodovodu a dodávku pitné vody. Kapacita vodovodu je dostatečná pro zásobování řešeného území.

V JZ rohu řešené lokality vede vodovodní potrubí OC 150. Před zahájením prodeje jednotlivých pozemků je nutné provést přeložení potrubí do nové pozice, viz. Výkres technické infrastruktury.

Nově navržený vodovodní řad bude napojen na stávající vodovod PVC 150 v ulici U Sadu.

Pro umístění vodoměrů bude u každého RD na pozemku stavebníka umístěna vodoměrná šachta. Každý dům musí být napojen na veřejný vodovod.

Bilance potřeby vody pro NOVÉ PARCELY - 38 POZEMKŮ:

Bydlení 152 os. 95,00 l/os/den	14 440,00 l/den
Průměrná denní potřeba vody Q _d	14 440,00 l/den
Maximální denní potřeba vody Q _d x 1,50	21 660,00 l/den
Maximální hodinová potřeba vody	0,5 l/s
Roční potřeba vody 14,44 x 365	5 270 m³/rok
Potřeba požární vody	4,00 l/s

Kanalizace splašková

Celé území obce je odkanalizováno a kanalizace ústí do ČOV Vysoká Pec.

Pro gravitační odvádění splaškových odpadních vod z nových RD je navržena stoka splaškové kanalizace. Stoka bude napojena na stávající kanalizaci v místní komunikaci U sadu.

Výškové zaměření řešeného území nebylo provedeno, proto není možné vyloučit, že bude nutné část území řešit tlakovou kanalizací. Tlaková jímka by pak byla umístěna v JZ rohu území. Přesné řešení napojení kanalizace bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace.

Bilance množství splaškových vod pro NOVÉ PARCELY - 38 pozemků

Průměrné denní množství splaškových vod	14 440,00 l/den
Maximální denní množství splaškových vod	21 660,00 l/den
Maximální hodinové množství splaškových vod	0,5 l/s
Roční množství splaškových vod	5 270 m ³ /rok
Přípojky splaškové kanalizace	38 ks.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z navrhovaných komunikací budou odváděny dešťovou kanalizací do retenčního a vsakovacího objektu, který bude umístěn v centrální oblasti řešeného území.

Dešťové vody ze střech rodinných domů a přilehajících zpevněných ploch budou likvidovány na jednotlivých stavebních pozemcích V akumulační nádrži o obsahu s přepadem do vsakovacího objektu. Zadržaná dešťová voda bude využita pro zálivku travnatých ploch.

Elektřina

V celé lokalitě je zajištěn elektrický proud, veřejné osvětlení a pokrytí internetem. Obec je zásobovaná systémem nadzemních vedení VN 22 kV, které distribuuje elektrickou energii na jednotlivé trafostanice.

V Severní lokalitě Slunečné Sady je umístěna trafostanice do 52 kV - stožárová, která bude napájet část území.

Pro jižní část lokality bude zbudována nová trafostanice umístěná v JZ rohu.

Před prodejem jednotlivých pozemků bude nutné provést přeložku VN 22 kV v JZ rohu řešené lokality. Přeložka bude řešena v dalších stupních projektové dokumentace.

Sítě elektronických komunikací

Datové rozvody budou napojeny na stávající telekomunikační síť.

V navrhovaném zastavěném území povede trasa souběžně s trasou komunikace. Bude vedena v souběhu s trasou NN a veřejného osvětlení. Kabely budou uloženy v hl. 0,6m. Vedení bude ukončeno na hranici pozemku RD.

9. PODMÍNKY PRO OCHRANU PROSTŘEDÍ A ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ

9.1. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešení lokality je v souladu s územním plánem. Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území. Navrhovaná územní studie je v souladu se stávajícím charakterem území.

Ochrana hodnot dále spočívá v regulaci následujících prvků zástavby:

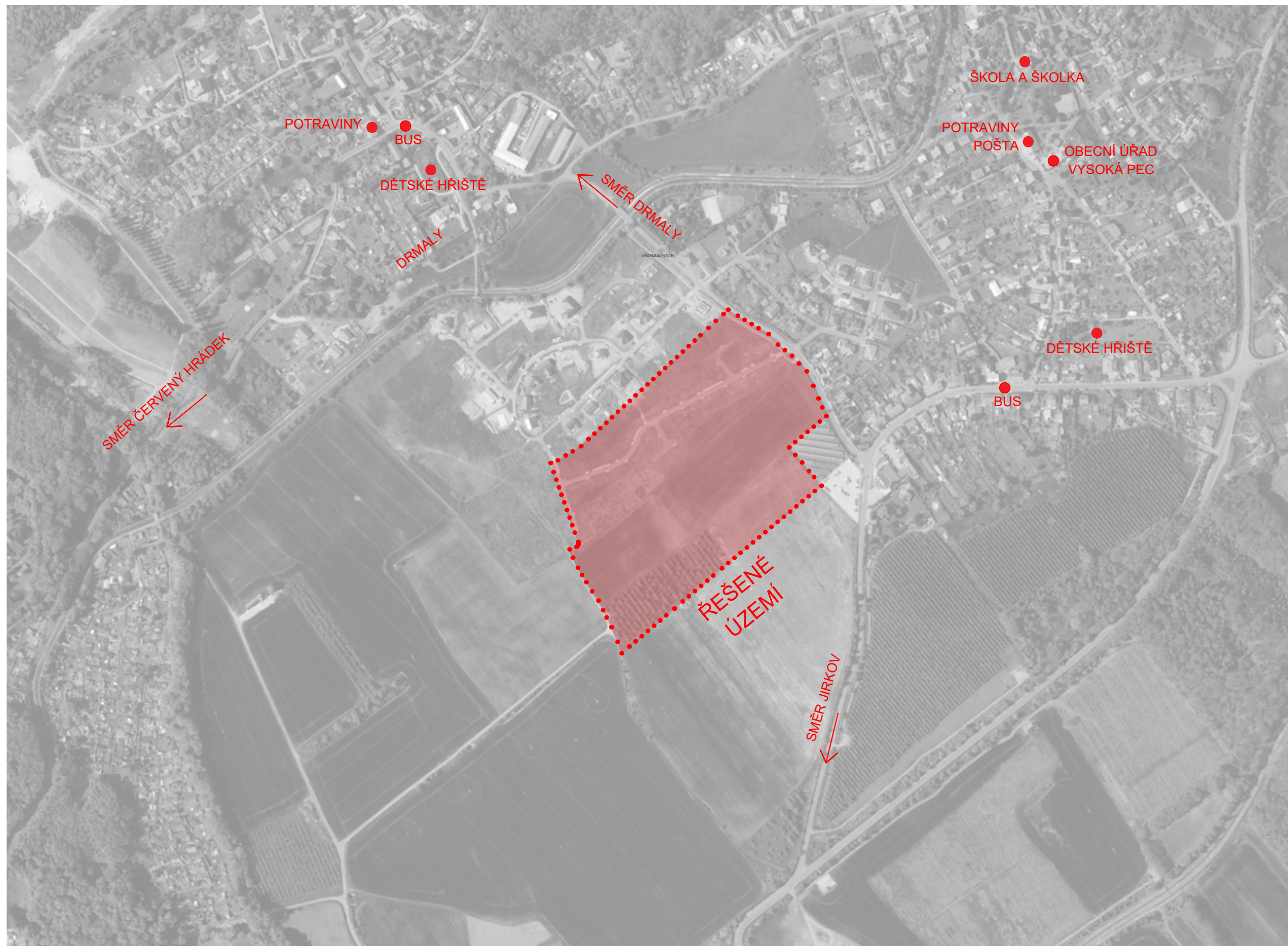
uliční čára	hranice mezi pozemky pro zástavbu RD a veřejným prostranstvím
stavební čára	stavební čára je rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, je závazná a určuje polohu hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu.
Nepřekročitelná stavební hranice	— oblast, mimo kterou nelze umístit žádné objekty mimo výjimky určené v textu.
tvar střechy	se stanovuje údajem o výšce střechy a úhlem jejího sklonu
podlažnost	Počet podzemních a nadzemních podlaží nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci
materiálové řešení	- barevnost a charakteristický výraz staveb
oplocení	volně stojící stavba, která má za úkol zabránit nebo omezit pohyb přes nějakou hranici

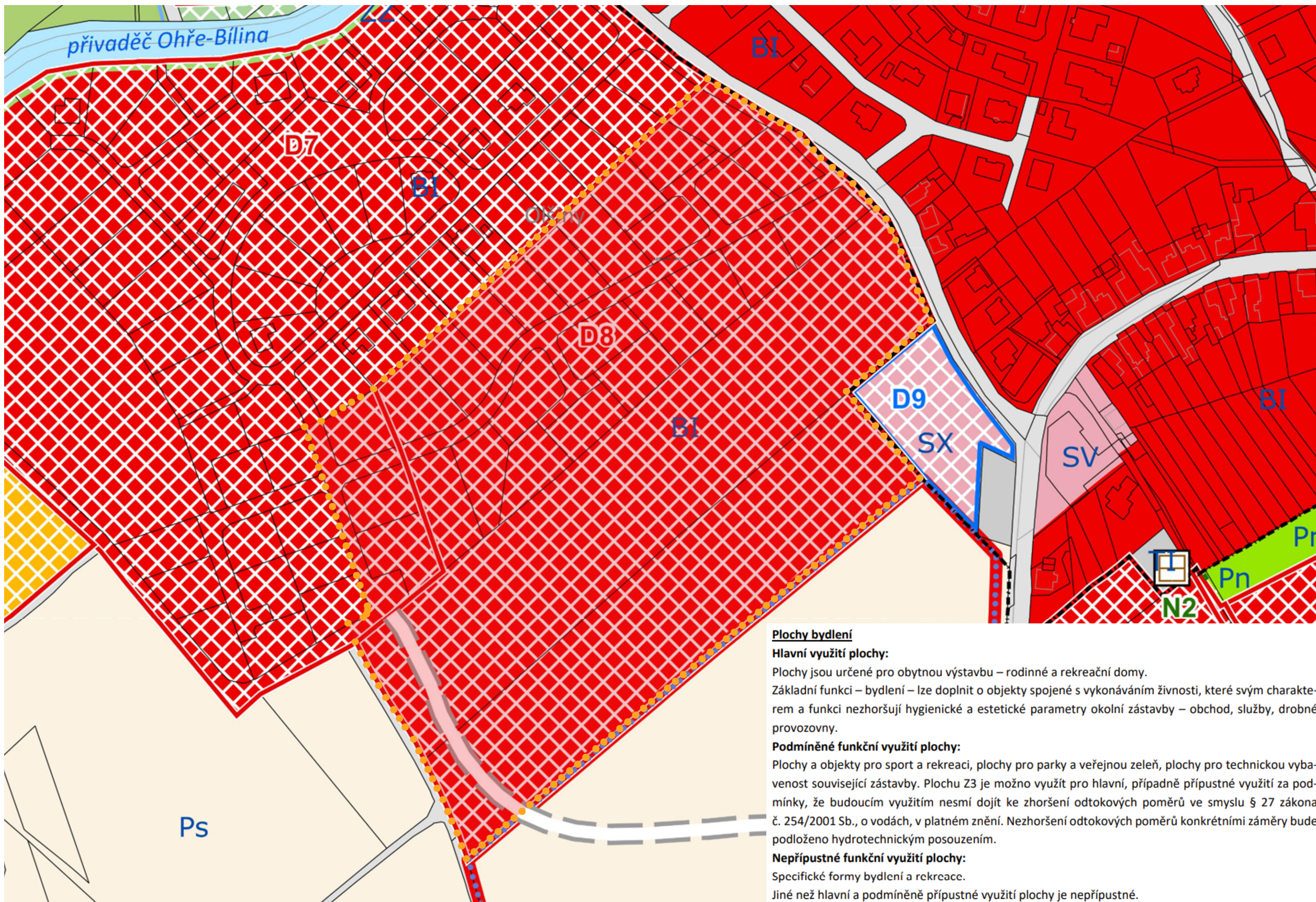
9.2. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Navrhovaná lokalita bude tvořit ucelenou součást zastavěného území části sídla. Svým charakterem bude vytvářet příznivé životní podmínky pro zdravé životní prostředí, rozvoj a sociální vazby obyvatel. Jsou definovány plochy zeleně (indexem zeleně pro jednotlivé stavební pozemky) tak, aby byl zajištěn hodnotný pobyt a relaxaci v dané lokalitě a byl zachován příměstský charakter prostředí. Je navržena zeleň ve veřejných prostranstvích a stromy oživující uliční prostranství.

Řešení stanovuje základní předpoklady péče o životní prostředí:

1. V oblasti vodního hospodářství navrhuje systém zásobování pitnou vodou a likvidace dešťových i splaškových vod.
2. Nakládání s odpady bude řešeno dle zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech (v platném znění) a v souladu s obecní koncepcí
3. Z hlediska ochrany ovzduší jsou vyjmenovány přípustné a nepřípustné funkce v území.
4. Z hlediska ochrany přírody a krajiny jsou vyjmenovány prvky plošného a prostorového uspořádání.









PŘÍPRAVA NÁVAZNOSTI KOMUNIKACE
NA MÍSTNÍ KOMUNIKACI UL. JIRKOVSKÁ

LEGENDA ČAR A SYMBOLŮ

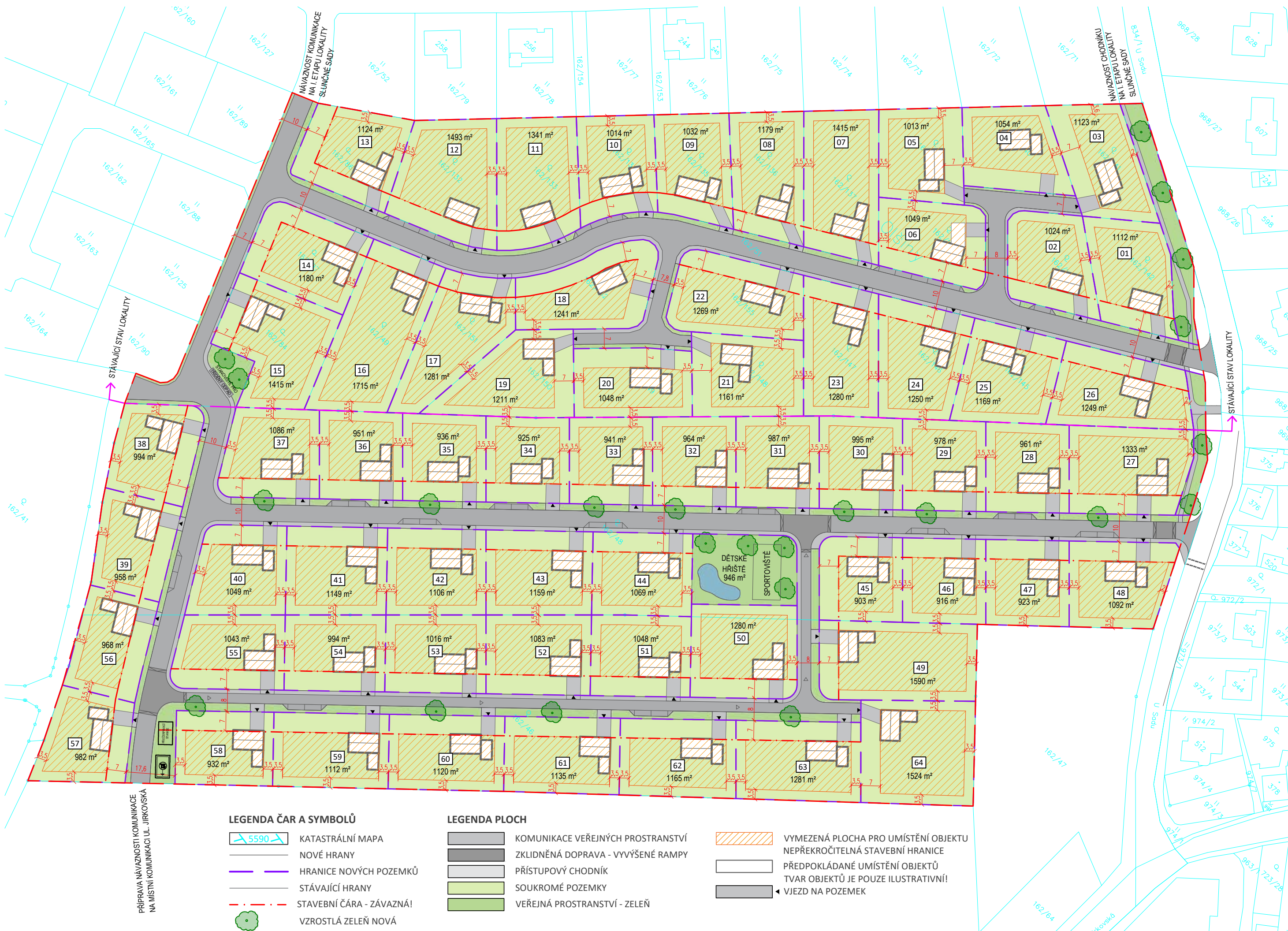
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- NOVÉ HRANY
- HRANICE NOVÝCH POZEMKŮ
- STÁVAJÍCÍ HRANY
- VJEZD NA POZEMEK
- VZROSTLÁ ZELEŇ NOVÁ

LEGENDA PLOCH

- KOMUNIKACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- ZKLIDNĚNÁ DOPRAVA - VYVÝŠENÉ RAMPY
- PŘÍSTUPOVÝ CHODNÍK
- SOUKROMÉ POZEMKY
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
M 1:1200





PŘÍPRAVA NÁVAZNOSTI KOMUNIKACE
NA MÍSTNÍ KOMUNIKACI UL. JIRKOVSKÁ

LEGENDA ČAR A SYMBOLŮ

- KATASTRÁLNÍ MAPA
- NOVÉ HRANY
- HRANICE NOVÝCH POZEMKŮ
- STÁVAJÍCÍ HRANY
- STAVEBNÍ ČÁRA - ZÁVAZNÁ!
- VZROSTLÁ ZELEŇ NOVÁ

LEGENDA PLOCH

- KOMUNIKACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- ZKLIDNĚNÁ DOPRAVA - VYVÝŠENÉ RAMPY
- PŘÍSTUPOVÝ CHODNÍK
- SOUKROMÉ POZEMKY
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ

- VYMEZENÁ PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ OBJEKTU
NEPŘEKROČITELNÁ STAVEBNÍ HRANICE
- PŘEDPOKLÁDANÉ UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ
TVAR OBJEKTŮ JE POUZE ILLUSTRATIVNÍ!
- VJEZD NA POZEMEK

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ
M 1:1200



