

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

květen 2019



Název: **Územní studie lokality Z5, Vrskmaň - Zaječice**

Místo: obec: **Vrskmaň**
kraj: **Ústecký**

Stupeň dokumentace: **územní studie**

Pořizovatel: **Magistrát města Chomutova**

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

NÁZEV: Územní studie lokality Z5, Vrskmaň - Zaječice
OBEC: Vrskmaň
KRAJ: Ústecký
STUPEŇ: územní studie
POŘIZOVATEL: Magistrát města Chomutova
ZPRACOVATEL: KAP Atelier s.r.o., Prusíkova 2577/16, 155 00 Praha
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Jaroslav Pachner

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Plocha Z5 leží na parcelách v katastrálním území Vrskmaň (okr.Chomutov, 786586): 361/1, 361/4, 361/6, 361/7, 361/8, 361/12, 361/13, 361/14, 361/15, 361/16, 361/17, 361/18, 361/19, 361/20, 361/21, 361/22, 361/23, 361/24, 361/25, 361/26, 361/27, 361/28, 361/29, 361/34, 361/35, 361/36, 361/39, dále pak na části parcel 361/5, 361/30, 361/32, 361/33.

Plocha Z5, pro kterou je třeba dle Územního plánu Vrskmaň zpracovat územní studii, leží na východním okraji obce Zaječice. Plocha je omezena na jižním okraji silnicí III/25118, na východní straně pak silnicí III/0135. Na severozápadní straně na oblast navazuje Zaječická retenční nádrž a Hutní potok s pásem zeleně. Dotčená plocha volně navazuje na zastavěné území obce Zaječice.

Rozsah řešené plochy Z5 je 6,1486 ha. Jedná se o pozemky druh – orná půda. Mocnost orniční vrstvy je 30cm. Hladina spodní vody byla zaznamenána v hloubce 90 až 100 cm. Pozemek se pozvolna svažuje severovýchodním směrem.

Místní část Zaječice vytváří kompaktní rezidenční sídlo s převahou individuálních rodinných domů. Nové plochy jsou tak určeny pro individuální rodinné domy v zahradách. Území se bude rozvíjet jako urbanistický celek postupně severním směrem na úkor stávajících ploch polí podél komunikací na Jirkov a na Vrskmaň, kde navazují další plochy bydlení, které v budoucnu propojí zástavbu Zaječic a Vrskmaně.

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH

3.1. PODMÍNKY VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH DANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešené území je vymezeno Územním plánem Vrskmaň. Vrskmaň má územní plán z roku 2010 schválený obecně závaznou vyhláškou dne 17. 8. 2010 s účinností ode dne 3. 9. 2010. Dále změnu č. 1 Územního plánu Vrskmaň vydanou dne 23. 3. 2015 formou opatření obecné povahy č.1/2015 s účinností ode dne 13. 4. 2015 a změnu č. 2 Územního plánu Vrskmaň vydanou dne 17. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č.1/2018 s účinností 23. 9. 2018.

Plocha Z5 v místní části Zaječice je vymezena v Územním plánu Vrskmaň po vydání změny č. 2 jako rozvojová plocha bydlení.

Pro plochu ZK byla zpracována územní studie v únoru 2012. Vzhledem ke změně v rozparcelování plochy byla vypracována tato nová územní studie. Zadání územní studie lokality Z5, Vrskmaň – Zaječice bylo zpracováno v březnu 2019 v souladu s ustanovením §6, §25, §30 a §158 odst.1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s metodickým pokynem „Zadání územní studie“ Ministerstva pro místní rozvoj.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

Podmínky pro využití plochy Z5 jsou dány Územním plánem Vrskmaň po vydání změny č. 2. Plocha Z5 v místní části Zaječice o výměře 6,1486 ha je určena jako rozvojová plocha bydlení.

Pro účely postupného rozvoje je rozvojová plocha Z5 členěna na části Z5/1 a Z5/2.

Podmínkou je prověření rozvojové plochy územní studií.

Součástí rozvojové plochy Z5/1 a Z5/2 bude vymezení veřejného prostoru o velikosti 1000 m² na každé 2 ha rozvojové plochy ve smyslu vyhlášky č.501/2006 v platném znění.

Podmínky pro využití plochy a jejich prostorové uspořádání – B plochy bydlení:

Hlavní využití ploch: Plochy jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení – bytové a rodinné domy. Objekty pro bydlení lze rozšířit o činnosti, spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití území: OV - občanské vybavení, OVS – občanské vybavení –sport, VP – veřejná prostranství, SO – smíšené obytné, TI – technická infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití území – umístění objektů: RI – rekreace, DS – silniční doprava.

Nepřípustné využití území: VS – výroba a skladování, VZ – výroba a skladování –zemědělské stavby.

Pro plochu Z5 nevyplývají přímé zvláštní požadavky vycházející z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 a z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem – ZÚR ÚK.

3.2. NÁVRH ŘEŠENÍ PRO VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH

Územní studie zde upřesňuje a stanovuje podmínky pro využití vymezených ploch rozvojové části Z5:

Využití jednotlivých ploch:

Plocha pro bydlení - plocha určená pro umístění individuálních rodinných domů a doplňkových staveb (garáž, přístřešek pro parkování, zahradní altán, dřevník, skleník, bazén, kotec pro psa, voliéra), dále je možné využití jako zahrada a přístupové komunikace k jednotlivým objektům. Objekty pro bydlení lze rozšířit o činnosti spojené s vykonáváním živností, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny. Povoleny jsou provozovny, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za drobnou provozovnu nelze považovat např. klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provoz vyžadující těžké nákladové dopravy nebo časté ostatní dopravy do území nebo provozu s 3-směnným charakterem. Dále pak např. herny, diskotéky a erotické služby.

Plocha komunikací – v ploše bude umístěna příjezdová komunikace, točna, výhybny, záliv zastávky veřejné dopravy. Komunikace obytné zóny přímo navazují na sousední komunikace III/25118 a III/0135. Budou budovány postupně, dle etapizace stavby.

Plocha sjezdu, chodníku – v ploše budou umístěny sjezdy na parcely RD, chodníky pro pěší, kontejnerová stání. Pěší komunikace doplní komunikace obytné zóny a umožní přístup k zastávce veřejné dopravy.

Plocha parkovacích stání – v ploše budou umístěny parkovací plochy. Tyto plochy budou přímo navazovat na příjezdovou komunikaci.

Plocha zeleně - veřejné prostranství - plochy budou využity především jako veřejná zeleň, se stávajícími nebo nově vysazenými stromy a keři. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště, může zde být umístěn drobný mobiliář, herní prvky. Dále je zde

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

možné umístění chodníků, dalších parkovacích stání. Případné terénní úpravy budou realizovány tak, aby nedošlo k výrazné změně reliéfu a nebyl narušen krajinný ráz.

Plocha zeleně - uliční - plochy budou využity jako veřejná zeleň, se stávajícími nebo nově vysazenými stromy a keři. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, může zde být umístěn drobný mobiliář. Dále je zde možné umístění chodníků, dalších parkovacích stání.

4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMĚZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII

Územní studie řeší rozparcelování dotčeného území Z5. Velikost jednotlivých parcel pro rodinné domy se navrhuje 800 - 2200 m². Parcely jsou umístěny v protilehlých řadách, oddělených komunikací. Návrh rozparcelování – viz výkresová část, č.3 - Hlavní výkres.

Pro umístění hlavních staveb (rodinné domy) byla stanovena stavební čára, a to ve vzdálenosti 5 m od hranice parcely. V tomto prostoru mohou být umístěny stavby garáže nebo přístřešku pro parkování. Ostatní stavby budou umístěny za stavební čárou.

Tvar, výška domů a zastřešení bude vycházet z charakteru stávajících staveb v obci. Rodinné obytné domy budou samostatně stojící, nepodsklepené nebo částečně podsklepené, přízemní nebo jednopatrové, s možností obytného podkroví. Hlavní obytné objekty budou opatřeny šikmou střechou. Mohou být užity střechy sedlové, stanové, valbové. Maximální výška objektů bude 7,8m. Jednotlivé rodinné domy budou situovány tak, aby si stavby vzájemně nestínily a byly dodrženy odstupové vzdálenosti dle vyhl.501/2006 Sb. Na každé parcele bude vybudována garáž nebo vytvořeno odstavné stání (zastřešené nebo nezastřešené). Maximální procento zastavění – 33%, minimální % zeleně – 66%.

Parcely rodinných domů budou oploceny, ze strany veřejného prostranství bude průhledné oplocení výšky do 1,5m.

5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Studie respektuje urbanistickou strukturu obce Vrskmaň a její urbanistický a architektonický charakter. Uvnitř skupiny je vymezen návesní veřejný prostor (obdobně, jako jsou zachovány návesi v částech Vrskmaň a Zaječice) – centrální veřejné prostranství je vhodné jako kontaktní místo místních obyvatel. Tento centrální prostor je doplněn dvěma plochami veřejné zeleně na východním okraji území. Území je členěno parcelami pro individuální rodinné domky, oddělené nízkými ploty. Vymezení parcel umožňuje maximální využití plochy Z5 vymezené územním plánem. Zahrady na vymezených parcelách umožňují plynulý přechod do navazující volné krajiny na severním a západním okraji obytné skupiny. Od komunikací na východním okraji je obytná skupina oddělena plochami veřejných prostranství se zelení.

Studie upřesňuje rozsah a umístění veřejné zeleně. Pro veřejnou zeleň budou využívány zelené plochy podél komunikací, zejména však veřejná prostranství. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště, může zde být umístěn drobný mobiliář, herní prvky.

Studie vymezuje rozsah veřejných prostranství. Mimo zelené pruhy podél komunikací vzniknou v lokalitě tři veřejná prostranství. Na jihovýchodním okraji v oblasti vedení nadzemního VN to bude veřejné prostranství s plochou 11 880 m². Na ně bude navazovat vnitřní prostranství návesi s plochou 2 910 m². Dále pak na severním okraji u silnice III/0135 veřejné prostranství s plochou 2 930 m². Vytvořením veřejných prostranství se zachovává charakter venkovské lokality. Je tak zajištěn nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenskou aktivitu obce. Zeleň dále tvoří ochrannou bariéru od silnice III.tř.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

Všechny komunikace obytné zóny jsou navrženy jako obousměrné, s šířkou uličního prostoru 12 m. Komunikace na okrajích zóny a u křižovatek budou šířky 5,5m. Vnitřní komunikace budou mít šířku 3,5m. Po obou stranách komunikací vzniknou pruhy zeleně, dále zde budou umístěna podélná parkovací stání.

Územní studie zachovává charakter lokality individuálních rodinných domků v zahradách, a proto navrhuje oplocení parcel rodinných domů ze strany veřejného prostranství jako průhledné oplocení výšky do 1,5m. Pro umístění hlavních staveb rodinných domů byla stanovena stavební čára, a to ve vzdálenosti 5 m od hranice parcely. V tomto prostoru mohou být umístěny stavby garáže nebo přístřešku pro parkování. Ostatní stavby budou umístěny za stavební čárou.

6. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRATRUKTURU

Dopravní infrastruktura

Parcely rodinných domů v etapě 1.A jsou přímo napojeny na sousední komunikaci III/25118.

Parcely etap 1.B, 2 a 3 tvoří ucelenou oblast řešenou jako obytná zóna, každý rodinný dům bude napojen sjezdem na přilehlou komunikaci. Přístup k novým urbanizovaným plochám bude na silnici III/25118 a III/0135, územní studie stanovuje místa napojení nových místních komunikací.

Výstavba komunikací bude probíhat postupně, dle návrhu jednotlivých etap. Podmínkou výstavby rodinných domů je vybudování plnohodnotného komunikačního napojení. Navržené komunikace pro dopravní obsluhu lokality budou dimenzovány na bezkolizní průjezd požárních vozidel.

V souladu se stanovenou koncepcí územní studie navrhuje umístění zastávky pro veřejnou (autobusovou) dopravu.

Technická infrastruktura

Podmínkou užívání rodinných domů je vybudování a zprovoznění inženýrských sítí – vodovod, kanalizace, rozvody NN. Všechny inženýrské sítě budou budovány postupně, dle jednotlivých etap.

Všechny stavby v daném území budou napojeny na hlavní řady vodovodu a kanalizace.

Systém odkanalizování bude řešen tak, aby umožňoval napojení na budoucí čistírnu odpadních vod realizovanou na sousední návrhové ploše Z4. Rodinné domy z etapy 1.A budou napojeny na stávající gravitační kanalizaci, která směřuje k plánované ČOV (VPS2). Rodinné domy z 1.B etapy budou napojeny na nový řad gravitační kanalizace, který bude ukončen v přečerpávací stanici na severním okraji lokality. Odtud bude veden výtlak směrem k ČOV na p.č. 359/7. Pro rodinné domy 2. a 3. etapy budou vybudovány nové řady gravitační kanalizace a budou ukončeny v šachtě kanalizace 1.A etapy. Pro rodinné domy z etapy 1.A je vodovod již vybudovaný, jedná se o stávající vodovodní řad vedený podél komunikace III/25118. Pro další etapy výstavby v lokalitě Z5 (1.B, 2., 3.) bude vybudován nový vodovodní řad. Ten bude napojen na stávající řad. Vodovodní síť musí být dimenzována pro potřeby požární ochrany ve smyslu ČSN 730802.

Řešené území je zásobováno distribuční soustavou 22kV, v daném území se nachází sloupová trafostanice. Vedení NN pro etapu 1.A je již vybudováno. Pro další etapy výstavby v lokalitě Z5 (1.B, 2.,3.) budou vybudovány nové rozvody. Rozvody NN budou napojeny ze stávající trafostanice na pozemku stavby.

Studie navrhuje veřejné osvětlení podél nových komunikací v lokalitě.

7. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Studie upřesňuje rozsah a umístění veřejné zeleně. Pro veřejnou zeleň budou využívány zelené plochy podél komunikací, zejména však tři veřejná prostranství. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště, může zde být umístěn drobný mobiliář, herní prvky.

Studie vymezuje rozsah veřejných prostranství. V řešené lokalitě vzniknou tři veřejná prostranství. Na jihovýchodním okraji v oblasti vedení nadzemního VN to bude veřejné prostranství s plochou 11 880 m². Na ně bude navazovat vnitřní prostranství návsi s plochou 2 910 m². Dále pak na severním okraji u silnice III/0135 veřejné prostranství s plochou 2 930 m². Je tak zajištěn nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce.

Studie stanovuje základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství. Minimální šíře uličního prostoru bude 12m. Komunikace jsou navrženy jako obousměrné, s šířkou 3,5m (příp.5,5m), po stranách budou vybudována podélná parkovací stání a sjezdy k jednotlivým parcelám. Po obou stranách komunikací vzniknou pruhy zeleně pro uložení vedení inženýrských sítí. Tento návrh zachovává charakter obce, vychází ze zadání územní studie a splňuje podmínky obytné zóny.

Uliční prostory budou doplněny stožáry veřejného osvětlení.

Parcely rodinných domů budou oploceny, ze strany veřejného prostranství bude průhledné oplocení výšky do 1,5m. Pro umístění hlavních staveb rodinných domů byla stanovena stavební čára, a to ve vzdálenosti 5 m od hranice parcely. V tomto prostoru mohou být umístěny stavby garáže nebo přístřešku pro parkování. Ostatní stavby budou umístěny za stavební čárou.

8. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Návrh řešení lokality vychází z požadavků daných územním plánem a zadáním územní studie. Zachovává charakter území, navazuje na sousední zástavbu místní části Zaječice.

Při návrhu bylo respektována podmínka etapizace výstavby. Vzhledem k již proběhlé výstavbě u silnice III/25118 a k rozdílným vlastnickým vztahům bylo provedeno rozdělení na 4 podrobnější etapy výstavby:

Etapa 1.A – již započatá výstavba u silnice III/25118, pozemky č.1-12.

Etapa 1.B – pozemky č.13-25, 47-53

Etapa 2 – pozemky č.26-46, 54-61

Etapa 3 – pozemky č.62-74.

Prakticky etapy 1.A a 1.B tvoří část Z5/1, etapy 2 a 3 tvoří část Z5/2.

Parcely rodinných domů v etapě 1.A jsou přímo napojeny na sousední komunikaci III/25118. Parcely etap 1.B, 2 a 3 tvoří ucelenou oblast řešenou jako obytná zóna. Obytná zóna je oblast, jejíž začátek a konec je vyznačen dopravní značkou. V obytné zóně a pěší zóně smí řidič jet rychlostí nejvýše 20 km/hod. Přitom musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo. Stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště. Tato obytná zóna je napojena na sousední komunikace. Dvě napojení na jižní straně navazují na komunikaci III/25118 a jedno napojení na východní straně na komunikaci III/0315. Ve všech případech budou na začátku obytné zóny vybudovány zvýšené přejezdové prahy.

Vzhledem k přímému napojení sjezdů do silnice III/25118 a posunu hranice zastavěného území obce dojde také k posunu dopravních značek vymezující hranici obce ke křižovatce silnic III/25118 x III/0135, hranice obce bude také označena u napojení lokality na silnici III/0135.

Všechny komunikace obytné zóny jsou navrženy jako obousměrné, s šířkou uličního prostoru 12 m. Komunikace na okrajích zóny a u křižovatek budou šířky 5,5m. Vnitřní komunikace budou mít šířku 3,5m, pro vzájemné vyhnutí protijedoucích vozidel bude využíván rozšířený prostor u křižovatek, výhybny nebo volné parkovací stání. Slepá komunikace bude ukončena točnou.

Podél komunikací jsou navrženy podélná parkovací stání v počtu 1 stání na 1 RD. Další odstavná stání budou řešena v rámci jednotlivých parcel RD. Ke každé parcele RD bude vybudován sjezd.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

Po obou stranách komunikací vzniknou pruhy zeleně. Zde bude uloženo vedení inženýrských sítí. Návrh komunikací odpovídá etapizaci výstavby.

Dále jsou navrženy krátké úseky chodníků. Chodník pro propojení lokality s cyklotrasou na severní straně, propojovací chodník od točny, chodníky k zastávkám autobusové dopravy. Od zastávky bude dále veden chodník podél komunikace směrem do obce Vrskaň.

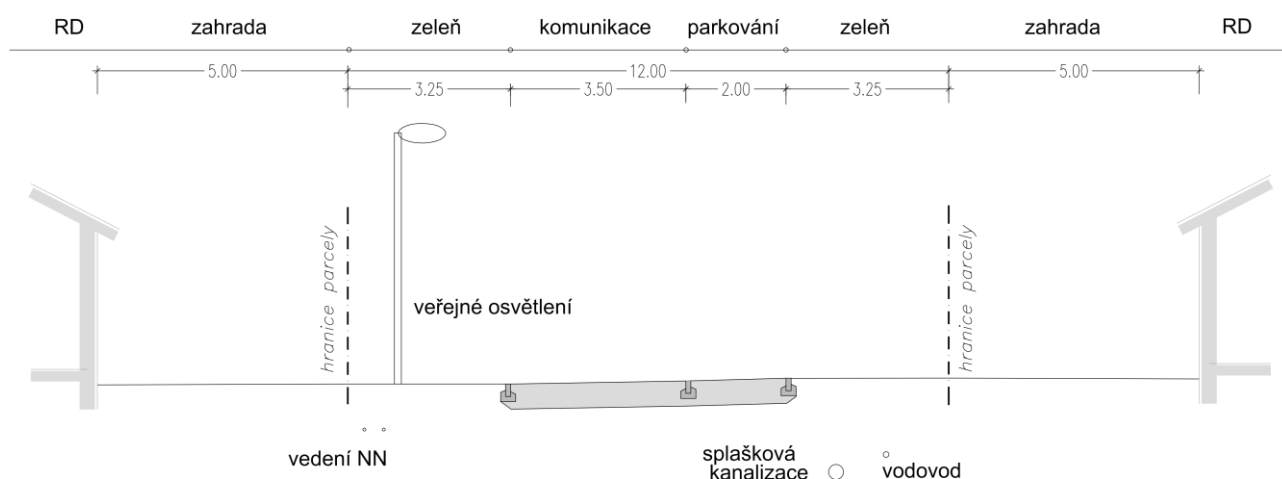
Oboustranná zastávka veřejné dopravy je navržena u silnice III/25118, u východního napojení lokality. Zastávky budou vybudovány se zálivem, aby nedocházelo k omezení rozhledu vozidel na komunikaci.

Propojovací komunikace u západního napojení na silnici III/25118 bude vybudována zčásti na sousedním pozemku, kde je územním plánem uvažována cyklotrasa č.2. Tato cyklotrasa tak v délce cca 145m bude vedena po propojovací komunikaci obytné zóny.

Podélný sklon komunikací bude dle stávajícího terénu, příčný jednostranný 2,0%. Pojížděné komunikace jsou navrženy s asfaltovým povrchem. Chodníky a sjezdy budou z plně betonové dlažby, parkovací stání ze zatravněvací dlažby. Odvodnění zpevněných ploch bude vsakem v navazujícím terénu.

Na třech místech lokality vzniknou tři plochy pro umístění kontejnerů tříděného odpadu. Nádoby pro domovní odpad budou umístěny na vlastních pozemcích RD.

Vzorový řez uličním prostorem:



9. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V řešení území Z5 je pro individuální rodinné domy zajištěno napojení na stávající inženýrské sítě v projednaných zapojovacích bodech. Budou vybudovány nové řady vodovodu a kanalizace, dále pak kabelové rozvody NN a veřejného osvětlení. Uloženy budou převážně v zelených pásích podél komunikace. Přípojky k jednotlivým RD pak budou navrženy tak, aby bylo co nejkratší k napojení jednotlivých sítí.

Napojení vodovodu bude na stávající řad v lokalitě. Splašková kanalizace bude napojena na plánovanou čistírnu odpadních vod (VPS2). Rozvody NN a vedení veřejného osvětlení budou napojeny na stávající trafostanici na jihovýchodním okraji lokality.

Výstavba nových inženýrských bude probíhat postupně, dle etapizace stavby.

Návrh studie respektuje stávající vedení inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem, zapracovány byly také požadavky správců sítí.

VODOVOD: Celkem je plánována výstavba 77 rodinných domů. Pro RD z etapy 1.A je vodovod již

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

vybudovaný, jedná se o stávající vodovodní řad vedený podél komunikace III/25118. Pro další etapy výstavby v lokalitě Z5 (1.B, 2., 3.) bude vybudován nový vodovodní řad. Ten bude napojen na stávající řad PE90 na p.č.361/15 a 361/29. Nový řad HDPE min. 90x5,4 v délce 1 317 m bude v lokalitě veden v zeleni, z malé části v tělese komunikace. Ke každému domu se provede samostatná přípojka. Za napojením bude osazeno šoupě se zemní soupravou. Dále povede přípojka na pozemek domu. Přípojky budou ukončeny na pozemcích stavebníků RD vodoměrnou šachtou a uzavíracím ventilem. Šachta bude umístěna těsně za hranicí pozemku. Výstavba vodovodního řadu bude v lokalitě probíhat postupně, v jednotlivých etapách výstavby. Vodovodní síť je dimenzována pro potřeby požární ochrany ve smyslu ČSN 730802. Na vodovodním řadu budou umístěny 4 nadzemní hydranty.

Výpočet potřeby vody:

VÝPOČET POTŘEBY VODY

Výpočet potřeby vody dle zákona č. 274/2001 Sb a prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb. Nerovnoměrnost spotřeby je vypočtena podle Vyhlášky č. 120/2011 Sb. Příloha č.12						
Vrskmaň						
SKUPINA A DRUH POTŘEBY	skupina	směrné číslo roční potřeby vody (m ³ /rok)	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - směnu)	počet osob	=	l/den
rodinné domy	I	36	100	308	=	30800
			Q_p	=		30 800 l/den
OBJEKT CELKEM			Q_p	=		30 800 l/den
MAX. DENNÍ POTŘEBA		1,5	Q_m	=		46 200,000 l/den
MAX. HODINOVÁ POTŘEBA		1,8	Q_h	=		3 465,000 l/hod
TÝDENNÍ POTŘEBA		7	Q_{týden}	=		215,60 m ³ /týd
MĚSÍČNÍ POTŘEBA			Q_{měsíc}	=		924,00 m ³ /měs
ROČNÍ POTŘEBA		365	Q_{rok}	=		11 242,00 m ³ /rok

KANALIZACE:

Splašková kanalizace bude realizována také postupně, v jednotlivých etapách výstavby. Na již budovanou čistírnu odpadních vod budou přivedeny jen splaškové odpaní vody z rodinných domů (množství viz výpočet potřeby vody).

RD z etapy 1.A budou napojeny na stávající gravitační kanalizaci KTH DN300, která směřuje k plánované ČOV (VPS2).

RD z 1.B etapy budou napojeny na nový řad gravitační kanalizace, který bude proveden z plastových rour se zvýšenou únosností – SN 10, DN250 a DN300, v délce 523m a ukončen v přečerpávací stanici na severním okraji lokality. Odtud bude veden výtlač z plastových trub HDPE 100 Rc DN80 PN10, délky 600m směrem k ČOV na p.č. 359/7. Napojení výtlačku bude muset být opatřeno systémem řízení s blokací souběhů čerpacích stanic ve stejný okamžik, aby nedocházelo k přetěžování ČOV.

Pro RD 2. a 3. etapy budou vybudovány nové řady gravitační kanalizace z plastových rour se zvýšenou únosností – SN 10, DN250 a DN300, v délce 307m a 194m. Budou ukončeny v šachtě kanalizace 1.A etapy.

Všechny směrové a sklonové změny na trubních trasách gravitační kanalizace budou probíhat v revizních a lomových šachtách.

Jednotlivé přípojky k RD budou v rámci tohoto projektu zakončeny revizní šachtou na vlastnické hranici.

Výpočet množství odpadních vod viz výpočet potřeby vody.

Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích jednotlivých rodinných domků. Dešťové vody ze střech nových RD budou zachycovány do sudů či nádrží a budou použity na závlaku zahrady, případně budou zasakovány.

Dešťové vody z komunikace budou likvidovány přirozenou retencí území – zasakováním v navazujícím terénu v plochách veřejné zeleně.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ: uliční prostory budou doplněny stožáry veřejného osvětlení. Napojení rozvaděče nového vedení VO bude na stávající trafostanici. Pro osvětlení budou použity stožáry výšky max. 5m s betonovým základem. Svítidla budou typu LED. Trasa vedené veřejného osvětlení bude

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

budována postupně, dle jednotlivých etap výstavby.

ROZVODY ELEKTRO NN: Vedení NN pro etapu 1.A je již vybudováno. Pro další etapy výstavby v lokalitě Z5 (1.B, 2., 3.) budou vybudovány nové rozvody. Rozvody NN budou napojeny ze stávající trafostanice na pozemku stavby, vedeny v zeleni podél komunikace a ukončeny v pilířcích na hranicích pozemků.

Vytápění RD se předpokládá elektrickými přímotopy nebo tepelnými čerpadly, doplňkově pak budou instalována např. krbová kamna na dřevo. Tím budou splněny požadavky na ochranu ovzduší.

Tuhý komunální odpad se bude shromažďovat ve sběrných nádobách umístěných na jednotlivých pozemcích RD. Dále pak bude odvážen technickými službami v rámci smluv uzavřených s vlastníky jednotlivých rodinných domů. Pro tříděný odpad budou zřízena tři stanoviště.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Technická zpráva str.č.1-15

1. Širší vztahy
2. Ortofotomapa
3. Hlavní výkres
4. Výkres dopravní infrastruktury
5. Výkres technické infrastruktury
6. Výkres etapizace
7. Koordinační výkres

ODŮVODNĚNÍ

1.1. PODMÍNKY DANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Podmínky pro využití plochy a jejich prostorové uspořádání – B plochy bydlení:

Hlavní využití ploch: Plochy jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení – bytové a rodinné domy. Objekty pro bydlení lze rozšířit o činnosti, spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití území: OV - občanské vybavení, OVS – občanské vybavení –sport, VP – veřejná prostranství, SO – smíšené obytné, TI – technická infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití území – umístění objektů: RI – rekreace, DS – silniční doprava.

Nepřípustné využití území: VS – výroba a skladování, VZ – výroba a skladování –zemědělské stavby.

Další podmínky: maximální % zastavění – 33%, minimální % zeleně – 66%, maximální výška objektů – 7,8m.

Územním plánem jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, které navazují na dotčenou plochu Z5:

VPS 5 cyklostezka Zaječice – Kyjice

VPS 2 čistírna odpadních vod Zaječice

1.2. PODMÍNKY DANÉ ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Studie bude respektovat urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem.

Studie bude vycházet z funkčního využití území stanoveného platným územním plánem a případně budou upřesněny jejich regulativy.

Územní studii bude respektována již probíhající výstavba rodinných domů podél silnice III/25118.

Budou doporučeny podmínky zástavby, které svým dispozičním řešením (zejména půdorysný tvar, tvar a sklon střechy) budou odpovídat charakteru zástavby v obci.

Budou doporučeny podmínky prostorového uspořádání (min. velikost pozemků, zastavěnost pozemků, výšková regulace staveb a zařízení) odpovídající charakteru obce resp. bezprostředně sousedícímu území.

Územní studii bude vymezeno veřejné prostranství o minimální rozloze 3000 m² souvislé plochy, popř. dvě veřejná prostranství, každé o rozloze minimálně 1000 m² a celkového součtu minimálně 3000 m².

Územní studie bude zpracována pro celou návrhovou plochu Z5 a bude řešena tak, aby respektovala stanovenou etapizaci rozčleněním návrhové plochy Z5 na Z5/1 a Z5/2 a přitom zachovala koordinaci mezi jednotlivými etapami. Pokud při řešení lokality vyplyne potřeba v rámci urbanistického řešení či technického řešení, může se hranice etapizace mírně upravit.

2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Po prověření platného územního plánu a charakteru dotčeného území byla vypracována územní studie, která splňuje zadání – prověřuje a navrhuje využití rozvojové lokality Z5. Územní studie byla vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a dle příslušných vyhlášek. Navrhuje a prověřuje hlavní zásady prostorového uspořádání území a funkčního využití, charakter zástavby, vymezuje veřejná prostranství, řeší základní veřejnou dopravní koncepci a technickou infrastrukturu.

Návrh řešení lokality Z5 je v souladu s Územním plánem Vrskmaň:

Je splněna podmínka využití plochy Z5 v místní části Zaječice jako rozvojová plocha bydlení.

Je splněna podmínka etapizace výstavby, byly stanoveny části Z5/1 a Z5/2.

Je splněna podmínka prověření rozvojové plochy územní studií.

Je splněna podmínka na vymezení veřejného prostoru o velikosti 1000 m² na každé 2 ha rozvojové plochy ve smyslu vyhlášky č.501/2006 v platném znění.

Je splněna podmínka pro využití plochy a její prostorové uspořádání – B plochy bydlení.

Hlavní využití ploch: Plochy jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení – bytové a rodinné domy. Objekty pro bydlení lze rozšířit o činnosti, spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití území: OV - občanské vybavení, OVS – občanské vybavení –sport, VP – veřejná prostranství, SO – smíšené obytné, TI – technická infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití území – umístění objektů: RI – rekreace, DS – silniční doprava.

Jsou splněny další podmínky B plochy bydlení: maximální % zastavění – 33%, minimální % zeleně – 66%, maximální výška objektů – 7,8m.

Je splněna základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Zastavitelná plocha Z5 propojuje místní části Vrskmaň a Zaječice v blízkosti silnice III/25118, přičemž budou ponechány a stabilizovány jádrové části obou místních částí. Návrh lokality zachovává urbanistickou strukturu venkovské zástavby – návěs obklopená okolní zástavbou. Ta je rozčleněna obslužnými komunikacemi s širokým uličním prostorem.

Je splněna urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně daná územním plánem.

Realizaci záměrů, obsažených v návrhu územního plánu Vrskmaň, bude vytvořen spojený rezidenční útvar Vrskmaň – Zaječice. Osídlení se bude nadále rozvíjet ve formě dvou samostatných sídel. Návrh lokality vychází ze specifík území a odpovídá znakům stanoveným pro jednotlivé typy struktury zástavby – respektuje výškové a hmotové uspořádání navazující současné struktury podhorské vsi.

Jsou splněny podmínky pro dopravní infrastrukturu:

Dopravní napojení lokality je směřováno na silnice III/25118 a III/0135 z označených pozic napojení. Nové místní komunikace v rámci lokality jsou ve funkční třídě D1.

Byla stanovena pozice nové autobusové zastávky se zachováním docházkové vzdálenosti 10 min.

Je zachována cyklotrasa č. 2 směřující ke Kyjické nádrži.

Návrh parkovacích stání splňuje podmínku v plochách pro bydlení min. 1 stání na 10 parcel RD.

Jsou splněny podmínky pro technickou infrastrukturu:

Elektrická energie - napojení na stávající trafostanici distribuční soustavy v dané lokalitě.

Vodovod – napojení na vodohospodářskou soustavu SČVK. Vodovodní síť je dimenzována pro potřeby požární ochrany ve smyslu ČSN 730802.

Kanalizace – napojení na plánovanou čistírnu odpadních vod (VPS2), umístěnou nad soustavou vodních nádrží Kyjice.

Jsou splněny podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví:

Součástí rozvojové plochy Z5 je vymezení veřejného prostoru o velikosti 1000 m² na každý 1 ha rozvojové plochy ve smyslu vyhlášky č.501/2006 v platném znění.

Návrh lokality se nedotýká sousedního regionálního prvku územního systému ekologické stability vymezeného v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje - RBC 020 regionální biocentrum Nádrží Kyjice.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie splňuje zadání v požadavku na podrobnost zpracování, řeší požadavky na koncepci řešeného území, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství a požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie je zpracována jako základní koncepční materiál, navrhuje hlavní zásady prostorového uspořádání, funkčního využití a veřejného prostranství. Stanovuje základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci a technickou infrastrukturu.

V územní studii jsou splněny požadavky na obsah řešení i požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části.

Jsou splněny požadavky na základní koncepci řešeného území:

Studie respektuje urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem – vzniká nová zástavba v prostoru mezi obcemi Zaječice a Vrskmaň. Návrh lokality vychází ze specifík území a odpovídá znakům stanoveným pro jednotlivé typy struktury zástavby – respektuje výškové a hmotové uspořádání navazující současné struktury podhorské vsi.

Studie vychází z funkčního využití území stanoveného platným územním plánem. Je splněna podmínka pro využití plochy a její prostorové uspořádání – B plochy bydlení. Hlavní využití ploch: Plochy jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení – bytové a rodinné domy. Objekty pro bydlení lze rozšířit o činnosti, spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby – obchod, služby, drobné provozovny.

Studie respektuje již probíhající výstavbu rodinných domů podél silnice III/25118. Tato výstavba byla zahrnuta ve studii jako etapa 1.A. Inženýrské sítě v této části (vodovod, kanalizace, vedení NN) jsou uvažovány jako stávající.

Studie doporučuje podmínky prostorového uspořádání odpovídající charakteru obce. Velikost jednotlivých parcel pro rodinné domy bude 800 - 2200 m². Maximální % zastavění – 33%, minimální % zeleně – 66%, maximální výška objektů – 7,8m.

Studie vymezuje veřejné prostranství o minimální rozloze 3 000 m² souvislé plochy. Mimo zelené pruhy podél komunikací vzniknou v lokalitě tři veřejná prostranství. Na jihovýchodním okraji v oblasti vedení nadzemního VN to bude veřejné prostranství s plochou 11 880 m². Na ně bude navazovat vnitřní prostranství návsi s plochou 2 910 m². Dále pak na severním okraji u silnice III/0135 veřejné prostranství s plochou 2 930 m².

Studie zpracovává celou návrhovou plochu Z5 a respektuje etapizaci výstavby Z5/1 a Z5/2. Vzhledem k již proběhlé výstavbě u silnice III/25118 a k rozdílným vlastnickým vztahům bylo provedeno rozdělení na 4 podrobnější etapy výstavby: Etapa 1.A – již započatá výstavba u silnice III/25118, pozemky č.1-12. Etapa 1.B – pozemky č.13-53. Etapa 2 – pozemky č.54-61. Etapa 3 – pozemky č.62-74. Prakticky etapy 1.A a 1.B tvoří část Z5/1, etapy 2 a 3 tvoří část Z5/2.

Jsou splněny požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Studie zohledňuje prostorovou a funkční návaznost na okolní plochy pro bydlení. Zastavitelná plocha Z5 propojuje místní části Vrskmaň a Zaječice v blízkosti silnice III/25118. Historická návěsní a ulicová zástavba Zaječic bude zachována a v dalším vývoji obce bude respektována. Návrh lokality Z5 zachovává urbanistickou strukturu venkovské zástavby – návěs obklopená okolní zástavbou. Dále je zachována prostupnost do okolního přírodního prostředí. Veřejné prostory s upravenou parkovou zelení rozdělí a rozvolní zástavbu izolovaných rodinných domů v lokalitě.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

Jsou splněny požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství:

Studie stanovuje základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství. Parcely rodinných domů v etapě 1.A jsou přímo napojeny na sousední komunikaci III/25118. Parcely etap 1.B, 2 a 3 tvoří ucelenou oblast řešenou jako obytná zóna. Všechny komunikace obytné zóny jsou navrženy jako obousměrné, s šířkou uličního prostoru 12 m. Komunikace na okrajích zóny a u křižovatek budou šířky 5,5m. Vnitřní komunikace budou mít šířku 3,5m. Po obou stranách komunikací vzniknou pruhy zeleně, dále zde budou umístěna podélná parkovací stání. Parcely rodinných domů budou oploceny, ze strany veřejného prostranství bude průhledné oplocení výšky do 1,5m. Návrh oplocení vychází ze zadání územní studie a zachovává charakter lokality. Pro umístění staveb byla stanovena stavební čára, a to ve vzdálenosti 5 m od hranice parcely. V tomto prostoru mohou být umístěny stavby garáže nebo přístřešku pro parkování. Ostatní stavby budou umístěny za stavební čarou.

Studie upřesňuje rozsah veřejných prostranství. Mimo zelené pruhy podél komunikací vzniknou v lokalitě tři veřejná prostranství. Na jihovýchodním okraji to bude veřejné prostranství s plochou 11 880 m², návrh tohoto prostranství je dán stávajícím vedením VN a rozsahem jeho ochranného pásma. Na ně bude navazovat vnitřní prostranství s plochou 2 910 m². Toto prostranství vytváří náves jako centrální místo obce a zachovává tak charakter venkovské lokality. Dále pak na severním okraji u silnice III/0135 veřejné prostranství s plochou 2 930 m², které vytvoří ochrannou bariéru zeleně od silnice III.tř. Je tak zajištěn nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce.

Studie upřesňuje rozsah a umístění veřejné zeleně. Pro veřejnou zeleň budou využívány zelené plochy podél komunikací, zejména však veřejná prostranství. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště, může zde být umístěn drobný mobiliář, herní prvky.

Jsou splněny požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury:

Napojení a řešení dopravní obsluhy respektuje koncepci dopravy stanovenou územním plánem. Dopravní napojení lokality je směřováno na silnice III/25118 a III/0135 z označených pozic napojení. Nové místní komunikace v rámci lokality jsou ve funkční třídě D1. Byla stanovena pozice nové autobusové zastávky se zachováním docházkové vzdálenosti 10 min. Je zachována cyklotrasa č. 2 směřující ke Kyjické nádrži. Návrh parkovacích stání splňuje podmínku v plochách pro bydlení min. 1 stání na 10 parcel RD.

Navržené komunikace jsou dimenzovány na bezkolizní průjezd požárních vozidel. Navrhované komunikace svým směrovým a výškovým řešením a šířkovým uspořádáním splňují čl.12.2.2 ČSN 730802, resp.se jedná o zpevněné přístupové komunikace, které jsou dvoupruhové o šířce min.3,5m, obousměrné, umožňující příjezd požárních vozidel. Na slepém rameni je na konci navrženo obratiště umožňující otočení nákladní vozidla delšího než 9m. Skladba vozovky bude dostatečná pro průjezd těžkých nákladních vozidel HZS.

Studie řeší dopravu v klidu v souladu s koncepcí, která stanoví parkovací stání v minimálním poměru 1 stání na 10 parcel RD. Podél komunikací jsou navrženy podélná parkovací stání v počtu 1 stání na 1 RD. Další odstavná stání budou řešena v rámci jednotlivých parcel RD.

Studie navrhuje řešení lokality v souladu se stanovenou koncepcí technické infrastruktury v platném územním plánu. Elektrická energie - napojení na stávající trafostanici distribuční soustavy v dané lokalitě. Vodovod – napojení na vodohospodářskou soustavu SČVK. Vodovodní síť je dimenzována pro potřeby požární ochrany ve smyslu ČSN 730802. Kanalizace – napojení na plánovanou čistírnu odpadních vod (VPS2), umístěnou nad soustavou vodních nádrží Kyjice.

Studie respektuje stávající vedení inženýrských sítí – jedná se o stávající vedení VN, NN, sdělovací vedení, vodovod a kanalizace.

Je respektováno ochranné pásmo silnice III/25118 a III/0135 – 15m od osy vozovky.

Je respektováno ochranné pásmo letiště Chomutov. V této oblasti může docházet k vyšší hlukové zátěži.

Je respektováno zájmové území Armády ČR objektu Lažany – nezasahuje na řešené území.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

Studie respektuje ochranné pásmo plánované čistírny odpadních vod na sousední návrhové ploše Z4 včetně vedení tras splaškové kanalizace z místní části Vrskaň do budoucí čistírny. Ochranné pásmo ČOV nezasahuje na pozemky plánované pro stavbu RD.

Studie řeší systém odkanalizování v souladu s územním plánem – svedení splaškových vod gravitační kanalizací na severní okraj lokality a odtud vedení kanalizace výtlakem směrem k plánované ČOV na sousední návrhové ploše Z4. Při napojení nového řadu splaškové kanalizace budou respektovány podmínky správce.

Studie stanovuje podmínky výstavby vzhledem k realizaci inženýrských sítí. Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, vedení NN, veřejné osvětlení) budou budovány postupně, dle jednotlivých etap výstavby. U kanalizace je však nutné vybudovat konečné zaústění kanalizace pro etapy 1.B. 2.,3., a to již v etapě 1.B.

Inženýrské sítě budou navrženy a realizovány dle odpovídajících norem, legislativy a požadavků správce. Budou respektovány stávající inženýrské sítě.

Studie řeší koncepci hospodaření s dešťovými vodami s ohledem na geologické poměry v území. Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích jednotlivých rodinných domků. Dešťové vody ze střech nových RD budou zachycovány do sudů či nádrží a budou použity na závlahu zahrady, případně budou zasakovány.

Dešťové vody z komunikace budou likvidovány přirozenou retencí území – zasakováním v navazujícím terénu v plochách veřejné zeleně.

Studie navrhuje umístění zastávky pro veřejnou autobusovou dopravu. Oboustranná zastávka byla navržena nedaleko křižovatky silnic III/25118 a III/0135.

Studie navrhuje veřejné osvětlení podél komunikací v celé lokalitě. Rozvaděč VO bude napojen na stávající trafostanici.

3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie vychází z podmínek Územního plánu Vrskaň, která řeší dotčenou lokalitu Z5. Navržené urbanistické a architektonické řešení daného území je navrženo s ohledem na podmínky územního plánu, dále bylo respektováno umístění dané lokality v rámci obce a bylo přihlédnuto k charakteru území a stávající okolní zástavby. Studie respektuje zásady udržitelného rozvoje, odpovídá tomu navržené urbanistické a architektonické řešení, stejně tak návrh dopravní a technické infrastruktury.

Předmětem řešení územní studie je komplexní a vyvážený rozvoj řešeného území v plochách s různým způsobem využití. Navrženy jsou plochy pro bydlení, plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň) a plochy dopravy (komunikace, parkovací stání, sjezdy, chodníky).

Rozdělení plochy Z5 na jednotlivé etapy výstavby vychází z požadavků územního plánu, ze současného stavu výstavby a odpovídá představám a záměrům vlastníků dotčených pozemků.

Plocha pro bydlení – návrh výstavby rodinných domů vychází z požadavku územního plánu. Návrh detailního řešení jednotlivých rodinných domů (výška, tvar střechy, zastavěnost atd.) vychází z požadavku územního plánu a odpovídá charakteru lokality. Požadavek výstavby garáže nebo odstavného stání vychází ze stupně automobilizace a potřeby řešit parkování a odstavení vozidel. Druhy doplňkových staveb odpovídají charakteru požadovaného bydlení. Typ oplocení je určen v požadavcích územní studie. Velikost parcel byla určena s ohledem na požadavek kvalitního bydlení v rodinných domech. Dále bylo při rozparcelování respektováno ochranné pásmo nadzemního vedení VN, které omezuje umístění jednotlivých staveb. Odstup stavební čáry byl stanoven s ohledem na možné umístění rodinných domů, dále byla respektována vyhl.501/2006 Sb. o umístování staveb.

Plocha komunikací – napojení lokality na sousední komunikace III.řř odpovídá požadavkům územního plánu. Podrobnější vedení komunikací uvnitř lokality je dáno rozdělením území do jednotlivých etap výstavby, jsou vytvořeny logické bloky obytné zástavby. Vytvoření obytné zóny uvnitř lokality (funkční třídy D1) vyplývá z požadavků územního plánu. Stanovení šířky uličního prostoru vychází z požadavku vyhl. 501/2006 Sb., z normových požadavků na místní komunikace a z požadavků územní studie.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5, VRSKMAŇ - ZAJEČICE

Plocha parkovacích stání – návrh na vybudování parkovacích stání vychází z požadavku na řešení parkování zvyšujícího se počtu automobilů. Počet a velikost parkovacích stání vychází z normových požadavků pro místní komunikace a pro parkovací a odstavná stání.

Plocha chodníků – rozsah chodníků byl stanoven s ohledem na optimální obsluhu území pro pěší. Šířka chodníků odpovídá normovým požadavkům. Umístění kontejnerového stání bylo stanoveno s ohledem na trasy vozidel odpadového hospodářství.

Plocha veřejné zeleně – jejich umístění dále vychází z požadavku na zachování ochranného pásma VN. Návrhem středové návsi se zelení je splněna podmínka územního plánu na zachování urbanistické koncepce venkovské zástavby. Dostatečnou plochou zeleně je splněn požadavek daný zadáním územní studie.

Technická infrastruktura - návrh inženýrských sítí (vodovod, kanalizace splašková, veřejné osvětlení, rozvody NN) vychází z podmínek územního plánu, odpovídá stávajícím inženýrským sítím a požadavkům správců jednotlivých sítí. Napojovací body jednotlivých inženýrských sítí byly stanoveny správci těchto sítí. Trasy inženýrských sítí jsou vedeny mimo budoucí soukromé parcely, aby zůstala zachována možnost jejich údržby. Rozsah a vedení inženýrských sítí bylo navrženo tak, aby byla možnost samostatného napojení pro každý rodinný dům.

Návrh územní studie respektuje stávající i plánované inženýrské sítě a jejich ochranná pásma, zejména vedení VN, kanalizace a ČOV. Jedná se o zejména o ochranné pásmo nadzemního vedení VN do 35kV (10m od krajního vodiče) a ochranné pásmo ČOV. Dále bylo respektováno ochranné pásmo silnice III.tř (15m).

Návrh územní studie odpovídá všem požadavkům platné legislativy a norem. Územní studie je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Návrh územní studie je v souladu se zákonem č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Při realizaci se bude postupovat v souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně ovzduší, o lesích. Územní studie respektuje územním plánem stanovené požadavky na ochranu hodnot území, realizací záměrů stanovených v územní studii se neovlivní negativně životní prostředí.

Koncepce řešení zohledňuje jak veřejný zájem, tak požadavky vlastníků pozemků v území.

Územní studie byla projednaná s vybranými dotčenými orgány státní správy a dále se správci sítí, jednak z hlediska existence stávajících zařízení v jejich správě, jednak z hlediska možného připojení k jejich distribuční soustavě.