

Základní údaje

název dokumentace: Územní studie Město Touškov – lokalita 9, 1.2a

objednatel: Město Touškov
Dolní náměstí 1, 33033 Město Touškov

pořizovatel: Městský úřad Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování

zpracovatel studie, autor: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041

zpracoval:
- urbanistická a architektonická koncepce: Ing. arch Petr Tauš

- dopravní řešení: konzultace Libor Boula

- technická infrastruktura: Ing. Petr Leitl

- digitální zpracování: Ing. Tomáš Krivanec

Důvody pořízení

Územní studie byla pořízena z podnětu objednatele. Zpracováním územní studie bylo podmíněno využití řešeného území v platném územním plánu.

Obsah dokumentace:

Textová část

- a) vymezení řešeného území
- b) širší vztahy
- c) limity řešeného území
- d) urbanistická koncepce
- e) dopravní obsluha řešeného území
- f) technická infrastruktura
- g) regulace využití území
- h) regulační prvky
- i) etapizace využití území

Grafická část

Závazná část územní studie

- 1) výkres širších vztahů 1 : 5 000
- 2) komplexní návrh 1 : 1 000
- 3) dopravní a technická infrastruktura 1 : 1 000

Směrné řešení - urbanistická a architektonická studie

- 4) urbanistické řešení 1 : 1 000

5) studie bytového domu - půdorysy 1 : 200

6) studie bytového domu - pohledy 1 : 200

Dokladová část

Vyjádření o existenci sítí: CETIN
ČEZ Distribuce
GAS Net s.r.o.
Správce vodovodu

V území se nenacházejí zařízení v majetku ČEZ ICT Services, a.s. a ČEZ Telco Pro Services, a.s.

TEXTOVÁ ČÁST

a) vymezení řešeného území

Územní studie řeší plochy pro výstavbu rodinných domů označené ve stávající ÚPD jako jižní část lokality 9. Územní studie v této části řeší pozemky p.č. 880/62; 63; 64; 122; 123; 133; 155; 157; 158; 159; 160; 161; 162; 163; 164; 165; 166; 167; 168; 174 a 880/32 (část) v k.ú. Město Touškov (693430).

V severní části lokality 9 a a lokality 1.2a dle změny č. 1 ÚP Město Touškov (oddělené stávající vodotečí) pak plochu pro výstavbu bytových domů na p.p.č. 1034 (část); 1036 (část); 1044; 1046; 1047 a 1048 v k.ú. Město Touškov (693430).

b) širší vztahy

Z hlediska širších vztahů leží řešené území na severním okraji zastavěného území, jeho jižní část je pak vklíněna do stávající zástavby rodinných domů (využívá nezastavěné, již vymezené stavební pozemky).

c) limity řešeného území

- trasa vysokotlakého plynovodu protínající řešenou lokalitu na severu
- stávající vodoteč
- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa
- možnost napojení na stávající síť technické infrastruktury

d) urbanistická koncepce

Území je v souladu s požadavky objednatele a reálnou možností využití rozděleno na dvě části.

Jižní část

Jižní část řešeného území je vymezena pro výstavbu rodinných domů na stávajících, již územně vymezených pozemcích. Jedná se o 9 stavebních parcel, z nichž pozemky označené ve studii 1, 2, 3, 4, 5 a 9 jsou přístupné ze stávajících komunikací včetně možnosti napojení na existující síť technické infrastruktury. Pozemky označené ve studii 6, 7 a 8 jsou přístupné z plochy označené 11, která navazuje krátkou obslužnou komunikací na stávající komunikaci na jižním okraji řešeného území. V této ploše je navrženo zokruhování komunikace po jejím obvodu, ve středu plochy pak veřejná zeleň.

Na kompaktní lokalitu rodinných domů navazuje na západním okraji jižní části pozemek označený 10, vymezený územním plánem jako součást lokality 3 dle ÚP. Tento pozemek se celý nalézá ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa, jeho využití je tak podmíněno výjimkou z této vzdálenosti vydanou orgánem ochrany lesů.

Severní část

Závazná územní koncepce

Severní část řešeného území je oddělena stávající vodotečí (s funkcí odvodňovacího kanálu). Navržena je revitalizace této vodoteče zahrnující zpomalení odtoku vody a vytvoření stabilní vodní plochy nepodléhající výkyvům ve srážkách. Jedná se hrázky, tůňky, úpravu břehů včetně břehových porostů.

Severní část je rozdělena páteří komunikací navazující na jihu na stávající silniční síť města a na severu na účelovou komunikaci vymezenou katastrálně, v současnosti začleněnou do obhospodařovaných ploch ZPF na území určené pro zástavbu bytovými domy a na část nalézající se ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa. V této ploše s omezeným využitím je navržena plocha veřejné zeleně (parková úprava s dětskými hřišti jako zázemí nejen pro novou výstavbu, ale i pro širší obytné území města, které tyto plochy ve větší míře postrádá). Na severním okraji řešeného území je pak vymezena plocha pro výstavbu nevyužitelná, dotčená ochranným a bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu. V této ploše je možné umístit další veřejnou zeleň, nebo tuto plochu ponechat pro zemědělské hospodaření s podmínkou ochranné zeleně podél podél páteří komunikace (alej doplněná keřovým patrem).

Směrné urbanistické řešení

Je zpracováno jako nezávazné řešení.

Navrženo je zastavění severní části území solitérními bytovými domy s 12 bytovými jednotkami a podzemní plochou pro odstavování vozidel. Tyto domy jsou umístěny na oplocených pozemcích s uzavřenými vjezdy, využívanými jako obytná zeleň obyvateli konkrétního domu. Je tak zajištěn vysoký komfort bydlení, bezpečnost dětí při pobytu venku a větší míra sounáležitosti obyvatel s okolím.

Kapacita území činí 8 bytových domů s celkem 96 bytovými jednotkami lepšího standardu.

Bilance ploch

Označení	Plocha (m ²)	Využití
Jižní část		
1	767	Stavební pozemek
2	805	Stavební pozemek
3	791	Stavební pozemek
4	774	Stavební pozemek
5	1 076	Stavební pozemek
6	842	Stavební pozemek
7	877	Stavební pozemek
8	912	Stavební pozemek

9	892	Stavební pozemek
10	1 300	Stavební pozemek
Σ	9 036	Celkem stavební pozemky rodinných domů
11	995	Obslužná komunikace, veřejná zeleň
ΣΣ	10 034	Celkem plocha jižní části
Severní část		
12	4 156	Místní komunikace (C3)
13	1 362	Zklidněná komunikace (D1)
14	2 026	Stavební pozemek bytového domu
15	1 329	Stavební pozemek bytového domu
16	2 048	Stavební pozemek bytového domu
17	1 960	Stavební pozemek bytového domu
18	2 062	Stavební pozemek bytového domu
19	2 243	Stavební pozemek bytového domu
20	1 690	Stavební pozemek bytového domu
21	1 443	Stavební pozemek bytového domu
Σ	14 801	Plocha pro bytové domy včetně obytné zeleně a zpevněných ploch
22	2 925	Veřejná zeleň
23	3 969	Veřejná zeleň
24	1 408	Veřejná zeleň
Σ	8302	Celkem veřejná zeleň
ΣΣ	28 621	Celkem plocha severní části
ΣΣΣ	38 655	Celkem plocha řešeného území

Plochy veřejné zeleně

V území jsou vymezeny tři plochy veřejné zeleně plnící požadavky §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 v platném znění. Označeny jako lokality **22**, **23**, a **24**. Tato zeleň svou rozlohou výsoce překračuje požadavky vyhlášky.

- Stavební pozemky celkem	2,3837 ha
- Požadavek §7, odst. 2 vyhlášky 501/2006 na veřejnou zeleň	1 192 m ²
- Navržená velikost veřejné zeleně	8 302 m ²

Návrh vyhovuje požadavkům vyhlášky 501/2006 v platném znění i pokud nebude využita lokalita **23** (bude ponechána pro zemědělské využití), pak činí plocha veřejné zeleně 4 333 m².

e) dopravní obsluha řešeného území

Jižní část

Stavební pozemky vymezené v této části řešeného území jsou většinou přístupné ze stávajících

komunikací (pozemky **1, 2, 3, 4, 5, 9** a **10**). Pozemky **6, 7**, a **8** jsou přístupné po zklidněné komunikaci využívající pozemek uprostřed zástavby stávajících a navržených rodinných domů. Na tomto pozemku je zklidněná komunikace zokruhována, v jejím středu je navržena plocha veřejné zeleně (lokalita **11**). Komunikace třídy D1 (zklidněné komunikace - obytná zóna) v šířce mezi zástavbou **8,0 m**. Zeleň – 2,5 m (příp. parking - 2,5 m), vozovka – 4,0 m, zeleň 1,5 m.

Komunikace se navrhuje:

komunikace obytné zóny D1 105 metrů

Vjezdy na přilehlé pozemky budou se sníženou obrubou v šířce 4,0 - 6,0 m. Na každém pozemku určeném pro výstavbu RD budou navržena dvě parkovací stání.

Severní část

Obslužné komunikace lokality jsou navrženy v kategorii C3 - místní komunikace v šíři 6 metrů doplněné jednostranným chodníkem šířky 2 metry (chodník je veden po straně sousedící se zástavbou). Podél komunikace je na protější straně vymezen prostor pro odstavování vozidel na který navazuje veřejná zeleň. Ta je přístupná řadou zvýšených přechodů pro bezpečný provoz pěších. Přechody budou navazovat na přístupové chodníky k bytovým domům.

Mimo území řešené území je navrženo napojení navržené obslužné místní komunikace na stávající komunikaci dle katastru (v současnosti je vše sloučeno do jedné plochy ZPF a obhospodařováno

Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1.

Komunikace se navrhuje:

Komunikace místní C3 400 metrů

komunikace obytné zóny D1 bude řešeno v souvislosti s podrobným řešením zástavby

Odstavování vozidel bude řešeno v suterénu bytových domů v počtu odpovídajícím počtu bytů. Další parkování bude při obslužných komunikacích pro návštěvy, případně další vozidla obyvatel tak , aby nebyly narušeny plochy obytné zeleně mezi obytnými domy.

f) technická infrastruktura

f1) zásobování vodou

Jižní část

Zásobování vodou bude zajištěno ze stávajících rozvodů pitné vody v komunikacích sousedících se stavebními pozemky pro výstavbu rodinných domů . Pro pozemky označené **6, 7** a **8** bude doplněna v obslužné komunikaci krátká přípojka vodovodu k těmto pozemkům.

Severní část

Vybudována bude nová rozvodná síť v souběhu s obslužnými komunikacemi. Ta bude

zokruhována obslužnými zklidněnými komunikacemi mezi bytovými domy. V případě nedostatečnosti stávajícího rozvodu pitné vody v jižní části území bude nutná podmiňující investice zahrnující propojení vodovodní sítě na severu podél stávající zástavby výrobními areály na páteřní vodovodní řad v Líšťanské ulici.

f2) odkanalizování

Jižní část

Pozemky budou připojeny na stávající kanalizační síť v Lesní ulici. Doplněna bude pro připojení stavebních pozemků 4, 5, 6, 7 a 8 ve stávajících a navržených obslužných komunikacích. Srážkové vody budou vsakovány na pozemcích rodinných domů.

Severní část

Bude napojena páteřní splaškovou kanalizací na kanalizační řad splaškové kanalizace v Lesní ulici. Dešťové vody budou v maximální míře vsakovány, ze zpevněných ploch, kde nebude vsakování možné budou svedeny oddílnou dešťovou kanalizací do místní vodoteče. Sklonitost terénu umožňuje gravitační odkanalizování celého území určeného pro zástavbu bytovými domy.

Výstavba bude vyžadovat jako podmiňující investici posílení centrální ČOV města.

f3) zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době rozvody nízkého napětí jsou přivedeny k okraji zastavované lokality. Návrh není možné napojit jako celek ze stávajícího rozvodu nn. Napojení bude řešeno novým kabelovým rozvodem z trafostanice, která je územním plánem navržena na okraji řešené lokality - TS-C. Napojena je zemním kabelem svodem ze stávajícího opěrného bodu venkovního vn vedení 22kV. Trafostanice bude vybudována po vyčerpání rezervy možného napojení na stávající rozvod nn přes přechodovou skříň RIS.

Pro napojení navržených stavebních parcel bude nutné vybudovat rozvodné zařízení distribuční soustavy – investice ČEZ. Toto bude následně řešeno smlouvou mezi investorem lokality a ČEZ.

Ochranná pásma stávajících zařízení

Stávající vedení vn 22kV prochází východně od lokality zůstává stávající, bude výstavbou respektováno, není dotčeno.

Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v okolí řešené lokality kabelové a venkovní. Vlastní

lokality není vybavena rozvodnou sítí nn 0,4 kV.

Navržené řešení

Pro napojení navrhované zástavby, která je v ucelené lokalitě, je navržen rozvod zemními kabely. Bude vybudován rozvod napojený kabelovým zemním vedením z rozvaděče nn nové TS-C dle návrhu v UP, přes pojistkovou skříň RIS, propojenou se stávajícím rozvodem nn. Distribuční rozvody budou provedeny kabely smyčkovými mezi navrženou rozpojovací skříň a pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi typu SS100, SS200 na hranicích stavebních parcel. Pilířky pro elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení objektů. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí. Úprava a vybudování nových rozvodů nn budou předmětem samostatné investice rozvodného závodu ČEZ.

Energetická bilance:

jižní část – rodinné domy:

10ks RD...á 3x25A.....součet bez soudobosti.....250A

severní část – bytové domy:

8ks BD x12bj...á 1x25A.....součet bez soudobosti.....800A

Veřejné osvětlení (napájení z nového RVO).....1,3kW

f4) Veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v blízké zastavěné části obce stávající veřejné osvětlení. Stávající rozvaděč RVO je příliš vzdálen návrhové lokalitě.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením z nového rozvaděče veřejného osvětlení s propojením na stávající rozvod. Osvětlení stávajících komunikací bude upraveno a doplněno.

Osvětlení komunikací MK – D1(v třídě P4) je navrženo i svítidly se sodíkovými výbojkami 50W na stožárcích výšky do 5 m. Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201-1a2 „Osvětlení pozemních komunikací“.

Umístění nových stožárů je navrženo ve výkresu osvětlení a je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky v případě jejího oddělení chodníkem s obrubou.

f5) zásobování plynem

Vysokotlaké plynovody

Severní částí řešeného území prochází trasa vysokotlakého plynovodu. Jeho ochranné a bezpečnostní pásmo tvoří významný limit využití území. V tomto území je vyloučena výstavba obytných objektů. Územní studie zasahuje pouze bezpečnostní pásmo návrhem obslužné komunikace při jeho jihovýchodním okraji. Na zbytku území je navržena veřejná zeleň s možností ponechat území pro zemědělské hospodaření na plochách ZPF v souladu se stávajícím využitím.

Středotlaké plynovody

Středotlaký plynovod tvoří ve městě distribuční síť zemního plynu.

Plynofikace území

Jižní část

Zásobování plynem bude zajištěno ze stávajících rozvodů plynu v komunikacích sousedících se stavebními pozemky pro výstavbu rodinných domů. Pro pozemky označené **6, 7 a 8** bude doplněna v obslužné komunikaci krátká přípojka plynovodu k těmto pozemkům.

Severní část

Vybudována bude nová rozvodná síť v souběhu s obslužnými komunikacemi. Ta bude zokruhována obslužnou zklidněnou komunikací po východním okraji lokality.

Podle skutečného rozsahu nové výstavby bytových domů bude posouzena schopnost stávajícího plynovodu v Lesní ulici zásobovat novou výstavbu. V případě, že nebude stávající plynovod vyhovovat, bude jako podmiňující investice nutno plynovod napojit na severu podél stávající zástavby výrobními areály na regulační stanici při Líšťanské ulici.

f6) zásobování teplem

Jižní část

Je navrženo individuální zásobování jednotlivých rodinných domů. Zdrojem tepla a TUV plynové kotle, případně tepelná čerpadla. Jako doplňkové zdroje tepla mohou být topidla spalující tuhá paliva splňující podmínky zachování kvality ovzduší (preferovány budou dřevo a dřevní hmota - pelety, dřevní brikety).

Severní část

bytové domy budou vytápěny lokálními zdroji v jednotlivých bytech využívající zemní plyn. Plynové kondenzační kotle s přípravou teplé vody v zásobníku TUV, provedení s odvodem spalin a

přívodem vzduchu ze střechy (turbo provedení).

f7) spoje

Pro napojení navrhované zástavby je navrženo vybudovat slaboproudé sdělovací rozvody, které budou navrženy provozovatelem sítě (CETIN), návrh bude dle konkrétních požadavků na připojení. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí a bude vedeno samostatnými chráničkami v souběhu s rozvodem nn a v.o. s minimálním odstupem 0,4m od silových kabelů.

Spojové sítě v řešené lokalitě budou realizovány podle zájmu investorů, je však vhodné při výstavbě komunikaci vytvořit technické podmínky pro možnost uložení sdělovacího vedení (současné trendy vedou k bezdrátovému připojení telekomunikačních sítí 3G a vyššími).

f7) nakládání s odpady

Je navrženo standardní řešení spočívající v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v území při obslužných komunikacích v zeleni, směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných a bytových domů a odvážen na řízenou skládku. V území není vzhledem k charakteru využití bydlení) předpokládán vznik nebezpečného odpadu.

g) regulace využití území

Urbanistický regulativ

Dle územního plánu:

Plochy bydlení

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - bytové domy
 - rodinné domy
 - veřejná prostranství
 - související plochy dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - související občanská vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 250 m²
 - další plochy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat:
 - všechny aktivity výrobního charakteru

- občanskou vybavenost, která by mohla potenciálně ohrozit kvalitu obytného prostředí
 - ubytování osob charakteru ubytoven
5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavění 25%
 - maximální výška zástavby-bytové domy-2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
 - rodinné domy-přízemní s možností využití podkroví

maximální podíl zastavění – 25 %

Rodinné domy

Udává podíl součtu všech ploch zastavěných pozemními stavbami vyžadujícími stavební povolení nebo ohlášení, k celkové ploše stavebního pozemku v %, (do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy).

Bytové domy

Udává podíl součtu všech ploch zastavěných pozemními stavbami (bytovými domy) vyžadujícími stavební povolení nebo ohlášení, k celkové ploše plochy určené pro výstavbu bytových domů v %, (do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy).

minimální podíl zeleně – 40 %

Udává podíl ploch zeleně (obytná zeleň, travnaté plochy, zatravněné pobytové plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů) k celkové ploše stavebního pozemku v % (u bytových domů je zahrnuta i veřejně přístupná obytná zeleň v celé ploše určené pro jejich umístění).

Architektonický regulativ

výška zástavby – rodinné domy 1 nadzemní podlaží s možností realizace podkroví
– bytové domy 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví

Udává počet nadzemních podlaží stavby, maximální výška nadezdívky v podkroví 1.3 m

zastřešení – střechy šikmé se sklonem 35 – 45°, možná kombinace s částmi objektů zastřešenými plochou střechou nebo střechou pultovou menšího spádu (vedlejší prostory, garáže, zimní zahrady a podobně).

oplocení – v kontaktu s veřejným prostranstvím není přípustné kovové pletivo, maximální výška 1.5 m
– ostatní ploty mimo kontakt s veřejně přístupnými prostory bez omezení, maximální výška 1.8 m

h) regulační prvky

stavební čára nepřekročitelná –

Linie udávající minimální vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice. Vymezuje na stavebním pozemku plochu, ve které je možno umístit stavby).

Stavební čáry jsou vymezeny v grafické příloze 2-**komplexní návrh** včetně číselného údaje vzdálenosti od hranice pozemku v metrech.

i) etapizace využití území

Není stanovena závazná etapizace využití území. Řešené území je rozděleno na dvě části, přičemž jejich využití v čase není navzájem podmíněno.

Jižní část

Zahrnuje stavební pozemky pro rodinné domy. Tuto část je možné využívat bez omezení jen s minimálními požadavky na doplnění dopravní a technické infrastruktury.

Severní část

Využití je podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury včetně posouzení kapacitních možností inženýrských stávajících sítí, s jejich případným propojením na na technickou infrastrukturu v Líšřanské ulici

GRAFICKÁ ČÁST

Závazná část územní studie

- | | |
|--|-----------|
| 1) výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |
| 2) komplexní návrh | 1 : 1 000 |
| 3) dopravní a technická infrastruktura | 1 : 1 000 |
| 4) urbanistické řešení | 1 : 1 000 |

Směrné řešení - urbanistická a architektonická studie

- | | |
|------------------------------------|---------|
| 5) studie bytového domu - půdorysy | 1 : 200 |
| 6) studie bytového domu - pohledy | 1 : 200 |

DOKLADOVÁ ČÁST

vyjádření o existenci sítí: CETIN
ČEZ Distribuce
GAS Net s.r.o.
Správce vodovodu

V území se nenacházejí zařízení v majetku ČEZ ICT Services, a.s. a ČEZ Telco Pro Services, a.s.