

Územní studie Dýšina – Za Tratí

Pořizovatel: Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní
Škroupova 4, 306 32 Plzeň

Objednatel: Obec Dýšina
OÚ Dýšina
Nám. Míru 30
330 02 Dýšina

Zpracovatel projektové dokumentace:

Ing.arch. Marie Slámová, ČKA 0907
Habrmannovo nám.15, Plzeň

Ing.arch. Martin Kondr, ČKA 3171
J.J.Ryby 74, Plzeň

Zpracovatel projektové dokumentace: 04/2013

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

- A. Průvodní část
- B. Vymezení řešeného území
- C. Shrnutí koncepce stávajícího územního plánu
- D. Zásady urbanistického a architektonického řešení
- E. Prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území
- F. Prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí
- G. Vymezení základních limitů v řešeném území
- H. Rozčlenění území na jednotlivé části a jejich posouzení vzhledem k možnostem výstavby
- I. Návrh základních regulačních prvků a zásad pro výstavbu v území

A. Průvodní část

| | |
|---------------------------------|---|
| Název akce : | Územní studie Dýšina – Za Tratí |
| Místo stavby: | Dýšina |
| Katastrální území: | Dýšina u Plzně 634 280 |
| Stupeň PD: | ÚZEMNÍ STUDIE |
| Datum: | 04/2013 |
| Objednatel: | Obec Dýšina OÚ Dýšina, Nám. Míru 30 330 02 Dýšina |
| Požizovatel: | Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní Škroupova 4, 306 32 Plzeň |
| Zpracovatel dokumentace: | Ing.arch. Marie Slámová, ČKA 0907, Habrmannovo nám.15, Plzeň Ing.arch. Martin Kondr ČKA 3171, J.J.Ryby 74, Plzeň |

Obec Dýšina ve vydaném územním plánu obce Dýšina požaduje prověření některých rozvojových částí svého území územní studií. Důvodem zpracování územní studie pro danou lokalitu je mimo jiné skutečnost, že se jedná o větší území, kde není přesně specifikován způsob a míra zástavby území rodinnými domy.

Územní studií Dýšina – Za Tratí, je prověřena míra možného zastavění území a posouzena rozvojová plocha obce, mimo jiné v rámci její dopravní obslužnosti, včetně napojení na stávající silniční síť obce Dýšina a možnosti napojení rozvodů technické infrastruktury.

Dle zadávacích podmínek pro vypracování Územní studie Dýšina – Za Tratí, je nutné respektovat limit v dotčeném území - platné územní rozhodnutí č. 4209 ze dne 8.1.2009, č.j. STAV/7634/08/SIR, které umísťuje 15 rodinných domů včetně příslušné dopravní a inženýrské infrastruktury.

Po vypracování bude US podkladem pro rozhodování v daném území.

Obsah ÚS Dýšina Za Tratí:

Územní studie obsahuje textovou a grafickou část, ve kterých jsou řešeny následující body:

- vymezení řešeného území (výpis pozemků, které jsou zahrnuty do ÚS Dýšina – Za Tratí)
- vymezení zásad urbanistického a architektonického řešení.
- prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území s ohledem na stávající zástavbu
- prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí
- vymezení základních limitů v řešeném území.
- parcelace celého popřípadě částí řešeného území /kde je to z hlediska poměrů v území možné/
- návrh prostorových a plošných regulativů pro dané území popřípadě částí řešeného území /kde je to z hlediska poměrů v území možné/

B. Vymezení řešeného území

Řešené území o velikosti cca 17 ha se nachází mezi částí obce Dýšina a Nová Huť.

Území je řešeno v rámci změny č.1, Územního plánu obce Dýšina. Vymezené území v katastrálním území Dýšina 634 280:

1072/1, 1072/2, 1072/5, 1072/11, 1087, 1088, 1095, 1231/1, 1231/8, 1231/9, 1231/10, 1231/11, 1231/12, 1231/24, 1231/78, 1231/79, 1231/80, 1231/81, 1231/82, 1231/83, 1231/84, 1231/85, 1231/86, 1231/87, 1231/88, 1231/89, 1231/90, 1231/91, 1231/92, 1231/93, 1231/94, 1231/95, 1231/96, 1231/97, 1231/98, 1231/99, 1231/100, 1231/102, 1231/106, 1231/108, 1231/109, 1231/110, 1231/111,

1231/112, 1231/113, 1231/114, 1231/115, 1231/116, 1231/117, 1231/118, 1231/119, 1231/120, 1231/121, 1231/123, 1231/125,

C. Shrnutí koncepce stávajícího územního plánu

Platný Územní plán obce Dýšina řeší celé správní území obce Dýšina s jejími dvěma částmi Dýšina a Nová Huť. Obě části leží v katastrálním území Dýšina 634 280. Obec plní funkci obytnou i výrobní v urbanizovaném prostoru plzeňské aglomerace.

Část obce Dýšina je původní ves s rozsáhlou centrální návsi, tato část obce se vyznačuje osídlením již od raného středověku. V původním historickém jádru obce zůstala zachována středověká urbanistická struktura zemědělské vesnice se statky kolem návsi. Na ochranu cenného historického jádra obce byla vyhlášena vesnická památková zóna s řadou památkově chráněných objektů. Vesnická památková zóna patří k cenným dokladům lidového klasicismu 19. století. Původně zemědělské osídlení se postupně rozvíjelo v průmyslově zemědělskou obec. Výrazným počinem byla výstavba hrudkoven v 50. letech 20. století, která ovlivnila charakter původně venkovského sídla a iniciovala rozvoj dalších výrobních aktivit.

Část obce Nová Huť se začala výrazně rozvíjet v první polovině 20. století., do dnešní doby si zachovala výrazný obytný charakter s převažující výstavbou rodinných „vil“ v cenném přírodním prostředí.

Územní studie Dýšina – Za Tratí řeší území, je označeno dle změny č.1, Územního plánu obce Dýšina jako plochy **B, C1,C2**.

B

Ochranná zeleň v ochranném pásmu dráhy

C1

Ochranná zeleň v ochranném pásmu dráhy, která přechází v krajinou zeleň

C2

území bydlení – rodinné domy

Území je určeno pro čisté bydlení v rodinných domech.

V území je přípustné umisťovat:

- rodinné domy
- stavby doplňkové (garáže, zahradní altány, skleníky do 25m²)
- v území je přípustný chov domácího zvířectva

V území je výjimečně přípustné umisťovat:

- zařízení maloobchodu a veřejného stravování výhradně pro obsluhu tohoto území
- zařízení rekreačního sportu pro obsluhu tohoto území
- zařízení technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
- sídla firem (fyzických osob) bez územních nároků

Hranice plochy B a C1 s C2 tvoří zároveň hranici zastavitelného území obce.

V rámci UPD je nově navržena komunikace mezi ul.Přátelství a ul.Sportovní zařazena mezi veřejně prospěšné stavby VPS.

D. Zásady urbanistického a architektonického řešení

Řešené území se nachází na zemědělsky využívaných plochách, na jihozápadním okraji Nové Hutě, podél dvoukolejné železniční tratě č. 170 Praha - Plzeň. Ze severní a východní strany území navazuje na stávající zástavbu obce Nová Huť, na jihovýchodě se svažuje do volné přírodní krajiny údolní nivy řeky Klabavy.

V současnosti je území využíváno jako orná půda. Na část řešeného území bylo vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu 15 rodinných domů.

Vzhledem k charakteru území a poloze k zastavěným částem obce, přírodním podmínkám a morfologii terénu, je hlavní myšlenkou urbanistického řešení území přiřazení zástavby k okolním zastavěným a ozeleněným plochám, s výstavbou obytných objektů obdobného architektonického měřítko, jako stávající zástavba v obci, v prostorných obytných zahradách.

Parcelace pozemků pro výstavbu obytných objektů – rodinných domů, je navržena v dostatečné velikosti, tak aby funkce zeleně, byla vždy na jednotlivých pozemcích jasně převládající. Objekty na pozemcích by měly být spíše menšího architektonického měřítka s důrazem na maximální začlenění do zeleně, na pozemcích umístěné tak, aby společně nevytvářeli pevné uliční čáry.

V rámci řešeného území je v lokalitě navržena výstavba až 79 rodinných domů /tj. cca 240 obyvatel/. 15 rodinných domků včetně příslušné infrastruktury je již řešeno a umístěno viz ÚR č. 4209 ze dne 8.1.2009, č.j. STAV/7634/08/SIR.

Území je v rámci této územní studie řešeno v souladu s platnými Zákony, vyhláškami, technickými předpisy a normami. Zejména se jedná o Vyhlášky MMR 501/2006 Sb. a 269/2009Sb., o obecných požadavcích na využití území.

V souladu s těmito dokumenty je navržena parcelace území, veřejné plochy pro umístění veřejných komunikací a také plochy pro umístění veřejného prostranství. / Vyhl. 501/2006Sb., stanovuje na každé 2 ha zastavitelné plochy území minimálně 1 000m² veřejného prostranství, do této výměry se nezapočítává plocha pozemní komunikace/. V našem případě se tedy jedná o velikost veřejného prostranství o minimální velikosti 8.500m².

NAVRŽENÉ ZÁSADY ŘEŠENÍ V ÚZEMÍ:

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY

- Při návrhu se vychází z platného územního plánu – území pro bydlení – rodinné domy
- Zástavba musí doplňovat stávající „vilovou“ zástavbu v území
- Velikost objektů a parcelace bude korespondovat s původní zástavbou
- Dostatečně velké parcely budou parkově upraveny = vilová zástavba v okrasných zahradách

URBANISTICKÉ ZÁSADY ŘEŠENÍ VYMEZENÉHO ÚZEMÍ

- Parcely min. 1000m², optimálně cca 1.500m²
- Ochranná zeleň není zařazena do ploch pro bydlení /viz územní plán/ - Plochy ochranné zeleně je možno využít jako soukromé zahrady, nebo je možné je začlenit do ploch veřejného prostranství.
- Orientace parcel – obytné části domů orientované do okrasných zahrad – na jih, západ východ. Severní orientace zahrad minimálně!
- Pozemky v území, na které je vydáno územní rozhodnutí, jsou pro parcelaci a komunikační síť řídicí.
- Není žádoucí předepsání „přísné“ pevné uliční čáry, naopak je potřeba prosazovat variabilní osazování objektů hlouběji do zahrad – uliční čára pouze nepřekročitelná
- Velikost objektů je potřeba plošně regulovat v závislosti na velikosti pozemků.
- Veřejné prostranství o velikosti cca 10 500m² je navrženo v části území, které předpokládá vytvoření logického centra celé řešené lokality i obce Nová Huť. Plochy veřejného prostranství budou převážně parkově upraveny, jeho velikost umožňuje umístění dětského hřiště, případně její část může tvořit rezervu pro umístění občanské vybavenosti /v souladu s regulačními podmínkami platného územního plánu/.
- Nezbytné obslužné komunikace jsou navrženy s ohledem na okolní zástavbu, přičemž maximálně respektují stávající uliční síť okolní zástavby.

E. Prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území

Popis dopravní situace řešeného území

Dopravní napojení řešeného území navazuje na stávající komunikační kostru sídelního útvaru, respektuje stávající podmínky a terénní poměry v řešeném území a navržená komunikační síť umožňuje případný další rozvoj obce dle UPD.

Řešené území navazuje na stávající komunikační síť tvořenou zejména místními komunikacemi – ulicemi Polní, Slepá, Sportovní, Lesní.

Řešení dopravní situace v řešeném území

Vjezdy do území jsou navrženy jednak propojením hlavní příjezdové komunikace do obce – ul. Přátelství s ulicemi Sportovní a dále v prodloužení stávajících komunikací v ul. Polní, Slepá a Lesní. Navržená komunikační síť v řešené lokalitě respektuje a doplňuje stávající komunikace v obci a

respektuje danou morfologii terénu a navrženou parcelaci v řešeném území. Komunikace jsou navrženy v kategorii – místní komunikace typu C a zklidněné komunikace typu D1. Pro obsluhu ochranné zeleně po obvodu řešené lokality jsou zde navrženy obslužné komunikace. Komunikační síť je navržena v parametrech pro obsluhu rodinných domů, tzn. převážně osobními vozy. Hlavní komunikační osa ve směru z ul. Přátelství – do ul. Sportovní, přes řešenou lokalitu směrem do ulice Lesní je navržena tak, aby umožňovala případnou budoucí /alespoň jednosměrnou/ dopravní obsluhu autobusy MHD, zastávka MHD je uvažována přímo v šířce vozovky, bez zastavovacího zálivu. Ulice jsou navrženy v šířce 10m /komunikace C, D1/, výjimečně min.8m. /komunikace D1/. Parkování je nutno zajistit na v kapacitě dle ČSN 736110. Parkovací, nebo garážová stání obyvatel rodinného domu je nutno zajistit v rámci vlastního pozemku /v minimálním rozsahu 2 stání pro každý rodinný dům/.

F. Prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Řešená oblast bude napojena na stávající systém zásobování vodou v obci. Veřejný vodovod je napojen na město Plzeň a provozovaný Vodárnou a.s.

Vodovod v obci Dýšina – Nová Huť je rozdělen na dvě tlaková pásma.

Řešená lokalita se nachází v nadmořské výšce 340 – 352m n.m. Dolní tlakové pásmo bude tlakem vyhovovat pouze od kóty 342 m n.m. a níže.

Pro ostatní část nové obytné zóny bude nutné zřídit na vodovodu Dýšina další tlakové pásmo, které bude vyhovovat platným předpisům.

Výpočet potřeby vody:

Směrné číslo roční potřeby vody dle vyhl. 428/2001 Sb, příl. č. 12 ...pol.6

$$36 \text{ m}^3 \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1} = 100 \text{ l} \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{d}^{-1}$$

Celkový počet obyvatel 80 RD/3osoby 80x3 = 240 osob
 $240 \text{ osob} \cdot 100 \text{ l} \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{d}^{-1} = 24 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1}$

- Q_{24} - průměrné denní množství -

$$Q_{24} = 24 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} = 0,27 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

- Q_{max} - max. denní množství

$$Q_{\text{max}} = 24 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} \cdot k_d / 1,5 = 0,41 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

- Q_{max} - maximální hodinový přítok (denní špička)

$$Q_{\text{max}} = Q_{\text{prumh}} \times 7,2 = (Q_{24} \times k_d \times k_d): 24 = (24 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} \times 1,5 \times 4,4): 24 = 6,6 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1} = 1,83 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

Q_{rok} - roční množství

$$Q_{\text{rok}} = 8\,640 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$$

V souladu s vyhláškou č. 428/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů se rozvodná síť navrhuje na maximální hodinovou potřebu vody. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma nesmí převyšovat hodnotu 0,6MPa. V odůvodněných případech se může zvýšit na 0,7 MPa.

Vzhledem k velikosti navržené zástavby bude nutné zřídit další tlakové pásmo napojené na rozvody horního tlakového pásma s redukcí tlaku.

Čára maximálního hydrostatického tlaku horního tlakového pásma je na kótě 413,58 m n.m.

Je třeba počítat s komplikací s napojením pod železniční tratí.

Kapacita potrubí stávajícího vodovodu DN 160 PVC.

Rozvod vody v lokalitě bude řešen PE potrubím PN 100, v rámci tělesa veřejných komunikací.

Nové rodinné domky budou napojeny na vodovodní síť, **není přípustné umístování studen, jako zdroje pitné vody na pozemcích.**

KANALIZACE

V současnosti je v řešené části obce provozována jednotná kanalizační síť, odpadní vody jsou svedeny do mechanicko-biologické ČOV Dýšina. Kapacita ČOV Dýšina Qd 509m3/den, BSK5 124 kg/den, ekvivalentní obyvatelé 2050. Jelikož je kapacita ČOV na svém maximu, je před realizací nové výstavby a napojením dalších objektů nutné provést její rekonstrukci a zkapacitnění.

Do stávající kanalizace bude možno napojovat pouze splaškové vody, veškeré požadavky na připojení na kanalizační síť je nutné v dalších stupních PD projednat s obcí Dýšina, jakožto vlastníkem vodohospodářských sítí.

Pro dešťové vody musí být zřízen systém samostatné dešťové kanalizace, kam budou svedeny pouze vody z komunikací a veřejných prostranství. Dešťové vody ze soukromých pozemků, vč. parcel rodinných domů budou likvidovány přímo na pozemcích /např. vsakem apod./

Kanalizace splašková

Rozvojové plochy je možné napojit na stávající splaškovou kanalizaci v obci. Zároveň je před realizací RD potřeba provést rekonstrukci a navýšení kapacity ČOV Dýšina – viz výše.

Splaškové vody od jednotlivých objektů budou odvedeny systémem samostatné splaškové kanalizace, který bude na stávající systém napojen v ulicích Polní, Slepé a Lesní.

Kanalizační řád splaškové kanalizace bude veden v rámci tělesa veřejných komunikací. Dimenze, trasy a napojení jednotlivých objektů budou řešeny v rámci dalších stupňů PD. *Množství splaškových odpadních vod*

- Q_{24} - průměrné denní množství

$$Q_{24} = 24 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} = 0,27 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

- Q_{max} - max. denní množství

$$Q_{\text{max}} = 24 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} \cdot \text{kd} / 1,5 = 0,41 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

- Q_{max} - maximální hodinový přítok (denní špička)

$$Q_{\text{max}} = Q_{\text{prumh}} \times 7,2 = (Q_{24} \times k_d \times k_d): 24 = (24 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} \times 1,5 \times 4,4): 24 = 6,6 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1} = 1,83 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

Q_{rok} - roční přítok splaškových odpadních vod

$$Q_{\text{rok}} = 8\,640 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$$

V lokalitě nebude přípustné umístění jímek na splaškové vody a domácí ČOV na pozemcích.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z parcel rodinných domů budou likvidovány přímo v místě vzniku (na vlastním pozemku).

Všeobecně pro všechna rozvojová území platí, že dešťové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány na vlastním pozemku dle vyhlášky č. 501/2006Sb., ustanovením §21 odst. 3 písmeno a) ve znění pozdějších předpisů.

Srážkové vody z komunikací a z plochy veřejných prostranství v řešeném území budou napojeny na nový systém dešťové kanalizace v lokalitě. Nová dešťová kanalizační stoka bude výústným objektem, po předčištění zaústěna do vodního toku řeky Klabavy. Pro transformaci povodňové vlny bude před vyústěním do Klabavy vybudována suchá retenční dešťová nádrž (poldr), současně s objektem pro předčištění vod před vyústěním do řeky. Stavební a konstrukční řešení se navrhuje podle zásad platných pro dešťové nádrže (ČSN 756261) a pro malé vodní nádrže (ČSN 752410).

Množství dešťových odpadních vod

Maximální množství dešťových vod:

Odvodňovaná plocha komunikace:

17 200 m²

součinitel odtoku:

$\psi=0,9$ těžce propustné zpevněné plochy

$$Q_{\text{max}} = \psi \cdot S \cdot q_{\text{smax}}$$

kde :

ψsoučinitel odtoku

S.....plocha odvodňované plochy v ha

q_{smax}maximální vydatnost deště l.s⁻¹ha⁻¹ /121 l.s⁻¹ha⁻¹/.

$$Q_{\text{max}} = 0,9 \cdot 1,72 \cdot 121$$

$$Q_{\max} = 187 \text{ l.s}^{-1}$$

Průměrné roční množství dešťových vod:

dlouhodobý srážkový úhrn Hs: 600 mm/rok tj. 0,6 m/rok

roční množství odváděných srážkových vod Q v $\text{m}^3 = S \cdot Hs$

$$Q_{\text{prum}} = \psi \cdot S \cdot Hs = 0,9 \cdot 17200 \cdot 0,6 = 9288 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$$

Suchá retenční dešťová nádrž (poldr)

Nádrž bude nepravidelného tvaru. Uvažovaná plocha: 250m^2 na 1 ha nepropustné plochy povodí.

Nepropustná plocha povodí..... 17 200 m^2

$$17,2 \text{ ha} \times 250 \text{ m}^2 = 4 300 \text{ m}^2$$

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTŘINOU

V rámci návrhu zástavby řešeného území je navrženo napojení na stávající distribuční soustavu v obci.

Ze stávajícího venkovního vedení 22kV, které je umístěno na pozemku parc.č. 1231/7 k.ú. Dýšina se vybuduje nová přípojka 22kV se zakončením na nové distribuční trafostanici 22/0,4kV. Tato bude umístěna v jihozápadním rohu nové lokality RD u plánované komunikace (parc.č. 1231/119-120 k.ú. Dýšina), tak, aby k ní byl zajištěn přístup z veřejného prostranství. Z nové DTS se vybuduje zemní kabelový rozvod 0,4kV pro připojení jednotlivých pozemků přes smyčkové kabelové skříně umístěné zpravidla na rozhraní dvou parcel. Nový kabelový rozvod se propojí do stávající sítě 0,4kV v ul. Lesní, Slepá a Polní. Návrhy rozvodů v řešeném území budou v dalších stupních projektových dokumentací navrhovány jako zemní rozvody.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V rámci nových komunikací bude navrženo nové veřejné osvětlení a jeho rozvody budou provedeny zemními kabely. Rozvod bude napojen na stávající vedení v ulici Polní, Slepá, Lesní. Bude se jednat o jednostranné osvětlení novými stožárovými svítidly.

TELEFONNÍ KABEL

V rámci řešené lokality bude navrženo i napojení objektů na veřejnou komunikační síť. Místem napojení na stávající rozvody VKS v obci bude nápojný bod v ulici Polní, Slepá, Lesní. Trasy vedení budou řešeny v rámci tělesa veřejných komunikací a budou upřesněny v dalších stupních PD.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec Dýšina je zásobována zemním plynem. Rozvody plynu v řešeném území budou napojeny na stávající plynovodní síť v ulicích Polní, Slepá, Sportovní, Lesní. Trasy vedení budou řešeny v rámci tělesa veřejných komunikací. Z nového plynovodního řádu budou vyvedeny nové přípojky, které budou ukončeny na hranicích pozemků v plynoměrných sloupcích. Kapacita stávajících řadů bude dále ověřena v dalších stupních PD.

I.Etapa 10 RD – cca 130 m STL plynovodu PE d 63, napojení na stávající STP PE d 40 R 40/63, STL přípojek PE d 32 trubky se zesílenou izolací

II.Etapa 54 RD - cca 890 m STL plynovodu PE d 63, 1x napojení na plynovod I.Etapy STP PE d 63 hrdlem PE d 63, 1x napojení na stávající STP PE d 40 R 40/63, 54 ks STL přípojek PE d 32 trubky se zesílenou izolací z toho 3 ks s odvědušňovacím uzávěrem

G. Vymezení základních limitů v řešeném území

- Řešené území se nachází v blízkosti plínny PB Flaga, Dýšina
- Část zastavitelného území lokality, se nachází v rizikové zóně, kde hrozí v případě výbuchu, poškození objektů /vzdálenost 252 – 345m od plínny/
- Území se nachází v blízkosti stávající dvoukolejné železniční trať č. 170 Praha - Plzeň

- Dotčené pozemky jsou využívány jako orná půda a jsou pod ochranou ZPF
- *Před výstavbou RD je potřeba požádat o dočasné a trvalé vyjmutí ze ZPF v nutném rozsahu*
- Pro řešenou lokalitu je nízký tlak vody ve vodovodním řadu
- *Před výstavbou RD je potřeba zřídit nové tlakové pásmo na vodovodu Dýšina s redukcí tlaku.*
- V části řešeného území je vydáno platné územní rozhodnutí č.4209 ze dne 8.1.2009, č.j.STAV/7634/08/SIR.
- Současná kapacita ČOV Dýšina, kam jsou svedeny splaškové vody, není dostatečná
- *Před výstavbou RD je potřeba provést rekonstrukci a navýšení kapacity ČOV.*
- Dešťové vody z veřejných komunikací není možno zaústit do splaškové kanalizace
- *Před výstavbou RD je potřeba zřídit systém dešťové kanalizační sítě v lokalitě.*
- Dalším významným omezením výstavby v území jsou **trasy inženýrských sítí** a jejich ochranná pásma.

Kanalizace, vodovod

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dle zákona č. 274/2001 Sb.)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihlídně vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze:

- a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování
- b) vysazovat trvalé porosty
- c) provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu
- d) provádět terénní úpravy

jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, případně provozovatele

Elektro

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.2000 po 1.1.1995 platí ochranná pásma:

Vrchní primární vedení do 35 kV – 7m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).
Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.1995 platí ochranná pásma:

Vrchní primární vedení do 35 kV – 10m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

Trafostanice VN/NN 1kV – 52kV – stožárová – 10m.

Trafostanice VN/NN 1kV – 52kV – zděná - 2m od obvodové zdi.

Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1m na každou stranu od krajního kabelu.

Telekomunikace

Je nutno respektovat ochranné pásmo kabelového podzemního vedení, které je 1,5m na každou stranu od krajního vodiče.

Plynovod

Ochranná pásma činí:

- u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu
- u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu
- u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu

Plnírna PB Dýšina, Flaga s.r.o.

(Dle analýzy rizik pro objekt plnírna PB Dýšina)

Stanovení rizik:

- 1 železniční cisterna na pozici táčení, objem cisterny V = 95m³
- 3 nadzemní válcové tepelně izolované zásobníky, objem jednoho zásobníku V = 100m³
- 1 autocisterna na pozici plnění, objem cisterny V = n18m³

Do vzdálenosti R = 252m od středu železniční cisterny je nutno počítat s fatálními následky pro osoby nacházející se uvnitř zasažené plochy

Do vzdálenosti 345 m budou budovy vystaveny účinkům tlaku, které vyvolá vážné poškození 25% všech stěn, vážné poškození střech, rozbití oken,... atd.

Vybudování terénních valů tyto účinky zmírní velmi omezeně a jejich realizace nemá praktický význam!

H. Rozčlenění území na jednotlivé části a jejich posouzení vzhledem k možnostem výstavby.

Přestože je celé území Za Tratí z hlediska urbanistického a architektonického řešeno jako celek, je možné řešené území rozdělit dle jeho polohy na dílčí části - etapy výstavby

Rozdělení do jednotlivých etap výstavby je reakcí na limity v území, na ekonomická a technologická hlediska, na dopravní situaci a na možnosti napojení na inženýrské sítě. Etapizace je navržena i s ohledem na postupné a logické zastavování řešeného území směrem od současné zástavby obce Nová Huť.

Celá oblast je rozdělena do **3 oblastí - etap**. U každé oblasti je posuzována reálnost okamžité výstavby dle UP, nebo její podmínění vybudováním komunikace, inženýrských sítí atd.

Výstavba jednotlivých RD je uvažována individuální výstavbou.

POPIS JEDNOTLIVÝCH OBLASTÍ :

OBLAST 1 – 1. PŘEDETAPA VÝSTAVBY.

1,44 ha (15 RD)

15 rodinných domků včetně příslušné infrastruktury je již řešeno a umístěno viz ÚR č. 4209 ze dne 8.1.2009, č.j. STAV/7634/08/SIR.

OBLAST 2. – 1. ETAPA VÝSTAVBY

4,45 ha (cca. 10 RD.)

Území ve východní části území navazující na stávající výstavbu v Nové Huti, v prodloužení ulice Lesní, zakončené obratištěm v místě budoucí křižovatky. Pozemky pro výstavbu se nachází pod kótou 342m n.m.

Návrh funkční náplně: - **BYDLENÍ V RD**

Hodnocení možnosti výstavby: :

- Oblast leží v přímém sousedství se zastavěným územím obce – zastavění oblasti v první etapě zástavby celého území je urbanisticky přirozené a logické.
- Lze přímo napojit na dolní tlakové vodovodní pásmo od kóty 342 m n.m. a níže.

Podmínka výstavby:

- Rekonstrukce a zkapacitnění stávající ČOV

- Pro odkanalizování území bude zřízena oddílná kanalizace.
- Dešťové vody z komunikací budou svedeny mimo ČOV.
- Srážkové vody z objektů a ze soukromých pozemků budou likvidovány na pozemcích, splašková kanalizace bude napojena na ČOV.
- Před výstavbou prověřit napojení na jednotlivé inženýrské sítě.
- Zřízení komunikace třídy C a její napojení na stávající komunikaci včetně veřejných řadů inženýrských sítí.

OBLAST 3. – 2. ETAPA VÝSTAVBY

7,14 ha (cca. 53 RD.)

Návrh funkční náplně:

- BYDLENÍ V RD

Území v západní a jižní části řešeného území. V rámci území této oblasti je uvažováno i s plochami veřejného prostranství /společného centra/ pro celou řešenou lokalitu.

Území přístupné pouze po vybudování komunikací třídy C a D v návaznosti na komunikační síť stávající a vybudovanou v předchozích etapách.

Hodnocení možnosti výstavby: :

- Část oblasti se nachází v ochranném pásmu dráhy.
- Část oblasti se nachází v oblasti, která je nepříznivě ovlivněna Plnírnou PB Dýšina, Flaga s.r.o.

Podmínka výstavby:

- Rekonstrukce a zkapacitnění stávající ČOV
- Zřízení nového tlakového vodovodního pásma napojeného na stávající horní tlakové pásmo.
- Pro odkanalizování území bude zřízena oddílná kanalizace.
- Dešťové vody z komunikací a veřejného prostranství budou svedeny mimo ČOV do vodoteče. Před zaústěním do řeky bude vybudována suchá retenční dešťová nádrž (poldr), vody budou před vypouštěním do vodoteče předčištěny.
- Srážkové vody z objektů a ze soukromých pozemků budou likvidovány na pozemcích, splašková kanalizace bude napojena na ČOV.
- Před výstavbou prověřit napojení na jednotlivé inženýrské sítě.
- Zřízení přípojné komunikace třídy C a její napojení na stávající místní komunikaci v ulici Přátelství
- Zřízení nových komunikací třídy C, D1 a obslužných komunikací, a jejich napojení na komunikace vybudované v 1. předetapě a 1. etapě a na místní komunikaci v ulici Slepá včetně veřejných řadů inženýrských sítí.

I. Návrh základních regulačních prvků a zásad pro výstavbu v území

Obsah: Plochy pro bydlení v rodinných domech v obytných zahradách

Určené využití: Samostatné, volně stojící rodinné domy v obytných zahradách /zahrady s funkcí pobytovou, rekreační a okrasnou/

Doplňkové /související/ stavby:

Garáže /integrované do objektu, přičlenění i volně stojící/
Přístřešky pro auta
Drobná zahradní architektura /skleníky, altány, lavičky apod./
Vodní prvky /malé zahradní bazény, jezírka apod./

Podmínky: Parkování je nutno zajistit v kapacitě dle ČSN 736110. Parkovací, nebo garážová stání obyvatel rodinného domu je nutno zajistit v rámci vlastního pozemku v minimálním rozsahu 2 stání pro každý rodinný dům.

ZÁVAZNÉ REGULATIVY PRO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB:

Plochy pro výstavbu objektů jsou závazně vymezené nepřekročitelnými stavebními regulačními čarami:

- Všechny objekty musí být umístěny na vlastním pozemku.
- Minimální odstup rodinných domů od sousedního pozemku je min.3,5m
- Minimální odstup všech objektů od hrany veřejných komunikací je min. 6,0 m.
- Zahradní uliční čára – oddělující část pozemku určenou k zástavbě a zahradu je minimálně 10m od zadní hranice pozemků. Zahradní čára v případě přímého sousedství ochranné zeleně je minimálně 2m od hranice ochranné zeleně, nebo ochranného pásma se zelení.

ZÁVAZNÉ OBJEMOVÉ A PROSTOROVÉ REGULATIVY:

- Pro stavbu rodinného domu se předepisuje podlažnost max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví a přípouští se 1 podzemní podlaží.
- Stavby doplňkové /volně stojící/, mohou být pouze přízemní.
- Pro hlavní stavbu se předepisuje střecha sedlová, valbová, polovalbová, pultová, nebo plochá.
- Přípouští se použití vikýřů a střešních oken
- architektonický výraz objektů bude odpovídat poloze v blízkosti „Vilové zástavby“ Nové Hutě
- Min. plocha pozemku pro stavbu RD: min. 1000m²
- Max. zastavěná plocha všech staveb na pozemku může být max. 20%,

Maximální zastavění sestává z celkové plochy zahrnující příslušné objekty (včetně doplňkových staveb), nejsou zde zahrnuty zpevněné plochy určené například pro manipulaci a parkování nebo terasy.

DOPORUČENÍ – OPLOCENÍ:

- Oplocení oddělující pozemky rodinných domů od veřejné komunikace bude v souladu s charakterem výsledné zástavby a bude navrženo jako jednotné pro celou lokalitu. /zděná podezdívka a sloupky + dřevěná svislá výplň. Výška oplocení max. 1,6m/
- Všechny pozemky /a zejména veřejná prostranství/ budou parkově a sadovnický upraveny s výsadbou /v lokalitě/ tradičních listnatých stromů.

DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB:

- Všechny objekty budou napojeny na veřejné řady vody, splaškové kanalizace, a elektro.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na vlastním pozemku.
- Není přípustné umístování studen pro individuální zásobování objektů pitnou vodou na pozemcích.
- Není přípustné umístování jímek na splaškové vody a domácí ČOV na pozemcích.
- Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8m.

GRAFICKÁ ČÁST

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

- Návrh zástavby území – širší vztahy
- Návrh zástavby území
- Návrh dopravní infrastruktury v území
- Návrh technické infrastruktury
- Návrh etapizace
- Návrh regulačních prvků
- Návrh zástavby území – model