

# Územní studie Chrást „Benátky II“

# TEXTOVÁ ČÁST

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A. Průvodní část

B. Vymezení řešeného území

C. Shrnutí koncepce stávajícího územního plánu obce Chrást

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

# Územní studie Chrást „Benátky II“

## A. Průvodní část

Název akce : ÚZEMNÍ STUDIE – Chrást „Benátky II“  
Místo stavby: Chrást u Plzně  
Katastr.území: Chrást u Plzně (okres Plzeň-město);653781  
Stupeň PD: ÚZEMNÍ STUDIE  
Datum: 11/2010

### Objednatel:

Vlastimil Brýla  
Mánesova 2649/91A, Plzeň

### pořizovatel:

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

### Zpracovatel dokumentace:

Ing. Petr Břach  
Havlíčková 9, Plzeň, IČ: 468 49 351

zodp.proj. Ing.arch. Marie Slámová ČKA 2907, Ing.arch. Martin Kondr ČKA 3171  
vypracoval : Ing.arch. Marie Slámová, Ing.arch. Martin Kondr

ZO Chrást v usnesení č. 14 ze dne 18.9.2008 schválilo pořízení ÚS, kterou bude navrženo, prověřeno a posouzeno řešení dopravní obslužnosti, napojení a umístění rozvodů technické infrastruktury a osvětlení v rozvojové lokalitě „B1-Na Benátkách“ stanovené v platném ÚP Chrást se způsobem využití pro bydlení čisté. Vypracování ÚS pro tuto lokalitu jako požadavek ZO je zapracováno do vydané změny č. 1 ÚP Chrást.

ZO Chrást dalo podnět Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správnímu jako úřadu územního plánování na základě § 6 odst. 1 písm. c) k pořizování této ÚS.

Důvodem zpracování územní studie pro danou lokalitu je skutečnost, že se jedná o rozsáhlé území určené pro výstavbu rodinných domů a v územním plánu jsou definovány pouze základní principy řešení území.

### Obsah ÚS Chrást „Benátky II“

ÚS Chrást – Benátky II - obsahuje textovou a grafickou část, ve kterých jsou řešeny následující body:

- vymezení řešeného území (výpis pozemků, které jsou zahrnuty do ÚS Chrást – Benátky II - západ a grafické vymezení řešeného území)
- vymezení zásad urbanistického a architektonického řešení.
- prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území
- prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí (včetně odvedení dešťových vod a oddílné kanalizace včetně retenční nádrže)
- rozčlenění území na jednotlivé etapy vzhledem k možnostem výstavby.
- stanovení základních regulačních prvků a zásad pro výstavbu v území.

## B. Vymezení řešeného území :

Řešené území o velikosti cca 13 ha se nalézá na severozápadním okraji obce Chrást mezi stávající zástavbou a volným krajinným útvarem tvořeným údolím řeky Berounky.

Území je řešeno územním plánem a je určeno pro bydlení čisté. Východní části lokality Benátky II /při Habrovské ulici/, není vzhledem k charakteru této části lokality součástí zadání této územní studie a výstavba v této části území a umístění staveb bude posouzeno v rámci navazujících správních řízení.

Rozsah územní studie = území označené ve schváleném Územním plánu Chrást jako plocha se způsobem využití pro bydlení čisté – část „Benátky II“. ( pozemky p.č. dle KN 1718/11, 1718/12, 1812/2, 1814, 1812/3, 1812/4, dle PK 809/5, 809/2, 807, 802, 797, 790, 787/1, 778/1, 775, 812/1, 812/2, 779, 774/2, 774/3, 773/1, 781, 782, 770/1, 786, 804/1, 783, 784, 785, 805/1, 774/6, 793, 794, 792, 805/2, 806, 774/5, 774/1, 774/4 - vše v k.ú. Chrást, v souladu s ÚP Chrást).

## C. Shrnutí koncepce stávajícího územního plánu obce Chrást

vypracovaného Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně, Ing.arch Irena Králová 11/2007

### - **Základní předpoklady a podmínky rozvoje obce**

Obec Chrást zaujímá v sídelní struktuře Plzeňského kraje postavení slabého lokálního centra, má intenzivní regionální vztahy s městem Plzní. Sídlo plní v současnosti převážně obytnou funkci, zastoupena je zde i funkce rekreační ve formě individuální rekreace. Vzhledem ke své poloze, vhodnému silničnímu, autobusovému i železničnímu spojení s Plzní a Prahou se stala obec vyhledávanou rekreační zónou pro obyvatele Plzně. Sídlo má vlastní rozvinutou ekonomickou základnu, občanskou vybavenost a služby místního významu.

### - **Ekonomická základna**

Je posilována především funkce bydlení.

Jsou navrženy vhodné rozvojové plochy pro drobnou výrobu a služby tak, aby bylo umožněno další posílení vlastní ekonomické základny Chrástu.

Je potvrzena funkce rekreace ve stávajícím rozsahu a posílena kvalita krajinného zázemí obce – nově navržené zatravnění, zalesnění vhodných ploch apod.

### - **Návrh urbanistické koncepce**

Je stabilizována část obce, která je tvořena návsí a na ní navazujícími plochami a je podpořena její funkce přirozeného centra Chrástu.

Jsou respektovány a dále rozvíjeny přírodní hodnoty USES, VKP

Využití jednotlivých ploch vychází z existující struktury obce, jejího charakteru, krajinného rámce a respektuje limity využití území.

Návrh využití území reaguje na předpokládaný perspektivní význam a funkci obce Chrást.

V návrhu byly zohledněny možnosti dopravní obsluhy a napojení na inženýrské sítě.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy relativně proporcionálně v jednotlivých částech obce zejména s ohledem na dostupnost do centra a krajinný a terénní charakter jednotlivých lokalit.

### - **Členění obce na funkční plochy**

Správní území obce Chrást je v územním plánu řešeno jako harmonický celek zastavitelných a nezastavitelných území.

Zastavitelné území zahrnuje území již zastavěná /zastavěné území/ a území dosud nezastavěná, avšak k zastavění určená /zastavitelné plochy/.

Nezastavitelným územím se rozumí ta území, která nelze zastavět vůbec nebo výjimečně a za zvláštních podmínek.

### - **Přehled a charakteristika zastavitelných ploch**

B1 – Na Benátkách – cca 15,2 ha – bydlení čisté

B2 – Pod Vilovou – cca 2,4 ha – bydlení čisté

B3 – Pod nádražím – cca 2,3 ha – bydlení čisté

S1 – U nádraží – cca 2,0 ha – smíšené území výroby a služeb

S2 – U Dolanské – cca 2,0 ha – smíšené území výroby a služeb

V1 – U Atmosu – cca 1,25 ha – území výroby a služeb

## D. Zásady urbanistického a architektonického řešení

Řešené území se nachází na severozápadním okraji obce Chrást, na hranici stávající zástavby rodinnými domy a přírodním útvarem tvořícím údolí řeky Berounky. Terén je v tomto místě svažité směrem od stávající zástavby směrem k údolí řeky. V současnosti je území využíváno jako orná půda. Středem území je v současnosti vedeno vzdušné vedení VN 22 kV s ochranným pásmem, které celé území podélně rozděluje na dva téměř stejné celky. Západně od území se nachází ČOV Benátky. Od stávající zástavby obce je řešeným územím k ČOV vedena sběrná větev kanalizace. Na okraji lokality, v územním plánu vymezené pro bydlení čisté, se nachází veřejné rozvody kanalizace, vodovodu, elektro, veřejného osvětlení a telekomunikačního vedení, na které je možno nové rozvojové území napojit.

Vzhledem k charakteru a poloze k zastavěným částem obce, přírodním podmínkám a morfologii terénu, je hlavní myšlenkou urbanistického řešení území přičlenění zástavby k okolním ozeleněným plochám s řídkou výstavbou samostatných obytných objektů v prostorných obytných zahradách. Území by tedy mělo tvořit přirozený přechodový článek přírodních prvků údolí řeky Berounky a stávajícího urbanizovaného území obce Chrástu. 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. Vzhledem k charakteru zástavby, bez kladení důrazu na vytváření uličních čar, je možná orientace domů s obytnými částmi vždy k osluněným stranám /jih, západ, východ/.

V rámci řešeného území je v lokalitě navržena výstavba cca 93 rodinných domů /tj. cca 372 obyvatel/ na pozemcích velikosti 850 – 1200m<sup>2</sup>.

V území je řešeno veřejné prostranství v souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. a 269/2009Sb. Velikost veřejného prostranství pro související zastavitelnou plochu, je dle této Vyhlášky stanovena min. na 1000m<sup>2</sup>, pro každé dva ha zastavěné plochy. Pro území řešené v této studii /o velikosti cca 12ha/ je minimální velikost veřejného prostranství 6.000m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají veřejné komunikace.

Veřejné prostranství je navrženo v západní /spodní/ části řešeného území, v přímé návaznosti na okolní přírodní zeď. Plochy veřejného prostranství budou parkově upraveny.

Nezbytné obslužné komunikace jsou navrženy s ohledem na přírodní podmínky místa, přičemž maximálně respektují konfiguraci terénu a vytvářejí tak protiváhu k přísně pravouhlé síti ulic v přilehlé části obce.

## E. Prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území

### Popis dopravní situace řešeného území

Dopravní napojení řešeného území navazuje na stávající komunikační kostru sídelního útvaru. Návrh dopravního napojení navazuje na návrh územního plánu a respektuje stávající podmínky a terénní poměry v řešeném území.

Řešené území navazuje na stávající komunikační síť tvořenou zejména místními komunikacemi – ulicemi Na Jarově, Polní, Průběžnou, Širokou, Benátskou a Habrovou. Rozvojové území čisté bydlení B1 – Na Benátkách je v návrhu v souladu s UPO napojeno na stávající Dolanskou ulici /silnice II/180/ podél západního okraje sportovního areálu /komunikace je v UPO zařazena mezi veřejně prospěšné stavby pod označením D1/. Dále je území napojeno ulicemi Benátskou, přes Benátský most, přemostující železniční trať na tř. Čs. Odboje /silnice II/ 233/.

Pro zajištění obsluhy řešeného území veřejnou dopravou byla v rámci tohoto území navržena v souladu s UPO plocha pro nové autobusové obratiště v blízkosti křižovatky Polní ulice a ulice Benátské. Navržená plocha je v UPO zařazena mezi veřejně prospěšné stavby pod označením D6.

### Řešení dopravní situace v řešeném území

V rámci návrhu rozsahu funkčních ploch bydlení čisté v oblasti B1 - Na Benátkách, je navržena ve směru prodloužení ulice Na Jarově, ulice Polní a ulice Habrové místní komunikace lemující celé řešené území. Dále je ve směru prodloužení ulice Průběžné navržena propojka mezi ulicemi Na Jarově a ulicemi Polní. Tyto komunikace jsou v návrhu zařazeny do typu MK, funkční podskupiny C. Dále je ve směru podélné severovýchodní a jihozápadní podélné osy vedena zklidněná MK funkční podskupiny D1, na kterou se ve směru prodloužení Široké a Benátské ulice napojují komunikace obdobného charakteru.

Trasování a zařazení typu komunikace v návrhu US je řešeno s ohledem na charakter navržené zástavby a s ohledem na konfiguraci terénu v řešeném území.

V blízkosti křížení ulic Benátské a Polní je v souladu s UPO navrženo obratiště veřejné dopravy /MHD/.

## F. Prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí

### Zásobování vodou

Řešená oblast bude napojena na stávající systém zásobování , provozovaný Vodárnou Plzeň a.s. Nové rozvojové plochy budou napojeny ze stávajících vodovodních řadů v ulicích Průběžné a Polní.

### Kanalizace

V této řešené části obce Chrást je provozována jednotná kanalizační síť.

Z této části obce je kanalizace svedena do stávající mechanicko – biologické ČOV s povrchovou aerací a s kalovým hospodářstvím - Benátky .

Dle vyjádření správce ČOV bude vzhledem k značnému hydraulickému zatížení pro řešené území požadováno oddílné odkanalizování území, s tím že srážkové vody a případně zastižené podzemní vody budou odváděny mimo ČOV. V rámci řešení vymezené lokality bude navíc vzhledem k ochrannému pásmu stávající ČOV a v souladu s UPO nutné změnit technologii čištění odpadních vod tak, aby mohlo být ochranné pásmo /nejmenší vzdálenost pro umístění souvislé bytové zástavby/ zmenšeno.

### Kanalizace splašková

Rozvojové plochy je možné napojit na stávající splaškovou kanalizaci – kanalizační sběrač procházející územím směrem ze Široké ulice k ČOV Benátky.

Kapacita stávajících řadů je pro možnou výstavbu v řešeném území dostatečná.

### Kanalizace dešťová

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),

Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu nejméně 0,4.

Srážkové vody z komunikací a z plochy veřejných prostranství v řešeném území budou napojeny na nově zřízenou dešťovou kanalizaci a budou svedeny mimo ČOV směrem do řeky Berounky /napojeno na vyčištěné vody za ČOV/. Dešťová kanalizace bude využívat přirozenou konfiguraci terénu a bude zaústěna do odvodu vyčištěné vody z ČOV přes stávající odlehčovací stoku, a dále až do blízké vodoteče.

### Zásobování elektřinou

V rámci návrhu zástavby řešeného území je navržena přeložka venkovního napájecího vedení 22 kV v úseku od TS „Vilov“ k TS „Jarov“ a zrušení stávající venkovní přípojky VN k TS „Benátky“. Nové vedení VN je v souladu s UPO navrženo nové – zemním kabelem, vedoucím v trase navržených komunikací. Stávající dvousloupová TS „Benátky“ je navržena ke zrušení a bude nahrazena novou TS určenou pro kabelové připojení. Umístění nové kioskové TS bude řešeno v rámci obratiště MHD. /společnost ČEZ distribuce bude požadovat odkoupení pozemku – cca 20m<sup>2</sup> – pod novou TS/. Trasa kabelu VN, do kterého bude nová TS připojena je přes nový odpojovač/odpínač na novém opěrném bodě v ulici Habrovská. Z nové TS bude dále zemní kabel pokračovat nový zemní kabel 22kV novou zástavbou rodinných domů. Do stávajícího venkovního vedení 22kV bude v blízkosti p.č.1340/1, 1802/1 vložen nový opěrný bod, na kterém bude nový zemní kabel 22kV ukončen a propojen a propojen se stávajícím venkovním vedením – směr k TS Chrást – Jarov. Z nové kioskové TS bude potřeba provést i nové kabelové vývody do stávající sítě NN. Po výše uvedených úpravách bude možno provést demontáž venkovního vedení 22kV, které prochází navrženou zástavbou RD. /Variantně může být pro zásobování rozvojového území Benátky /2.etapa/ zváženo zhuštění trafostanic VN/NN a to novou trafostanicí TS – N1, v blízkosti stávající ČOV/.

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.

## **Zásobování plynem**

Obec Chrást je zásobována zemním plynem ze stávající plynovodní sítě, jejíž kapacita je dostatečná i pro rozvojová území. Rozvody plynu v řešeném území budou napojeny na stávající plynovodní síť v ulicích Polní, Na Jarově.

## **G. Vymezení základních limitů v řešeném území**

Řešená lokalita se nachází v chráněném území **přírodního parku Horní Berounka**.

- *Podmínky pro veškerou činnost v chráněném území vychází z požadavků zákona 114/1992Sb. o ochraně přírody a krajiny.*
- *„Umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.“  
Výkon správy v přírodním parku je v kompetenci OŽP KÚ Plzeňského kraje, OŽP MMP a Agentury ochrany přírody ČR.*

Část řešeného území se nachází **v ochranném pásmu lesa**

- *Stavby v ochranném pásmu lesa je možno provádět pouze na základě „rozhodnutí o umístění stavby v ochranném pásmu lesa“  
Ochranné pásmo je 50 od hranice lesního pozemku.*

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*

Velká část řešeného území se nachází **v hygienickém pásmu ochrany** mezi **ČOV** a souvislou bytovou zástavbou

- *V současné době je ČOV Benátky osazena starší technologií pro mechanického – biologické čištění odpadních vod s mechanickou povrchovou aerací a s kalovým hospodářstvím, jejíž orientační hygienické ochranné pásmo je cca 200m od líce objektu čistírny.  
Konkrétní vzdálenost je nutno určit výpočtem a měřením hladiny hluku, zápachu a aerosolů na konkrétním pozemku.*
- *Do doby rekonstrukce ČOV a změny technologie čištění odpadních vod nelze do území navrhovat souvislou bytovou výstavbu – může se jednat pouze o výjimečné umístění jednotlivých staveb rodinných domů na základě konkrétního měření hluku, zápachu a šíření aerosolů na konkrétních pozemcích.*

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 přihledne 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 řádu 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 primerní 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 primerní 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:

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

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

Přestože je celé území „Benátky II“ z hlediska urbanistického a architektonického řešeno jako celek, vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je vhodné řešené území rozdělit dle jeho polohy na dílčí 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 směrem k zeleni v údolí řeky.

Celá oblast je rozdělena do **3 oblastí - etap**. U každé oblasti je posuzována reálnost okamžité výstavby dle UP, nebo její podmínění vybudováním komunikace, inž.sítí , případně jejich přeložkou. Největším omezením výstavby v území jsou ochranná pásma stávajících elektro rozvodů a hygienické ochranné pásmo ČOV.

## Popis jednotlivých oblastí:

### OBLAST 1 – 1. předetapa výstavby.

1,44 ha (cca. 9 RD)

Území v jižním cípu řešeného území, přímo navazující na stávající zástavbu v Polní ulici. Jedná se o pozemky v návaznosti na stávající rodinné domy v Polní ulici až po plochu vymezenou pro obratiště MHD. Tato část vyžaduje relativně nejmenší zásahy a investice do území, a proto ji lze provádět v předstihu, před ostatními oblastmi v území.

Návrh funkční náplně: - **BYDLENÍ V RD**  
Území přístupné pouze po vybudování komunikace třídy C v ulici POLNÍ.

Hodnocení možnosti výstavby: - **Ize stavět za podmínky**

Podmínka výstavby:

- **Stavět lze za podmínky souhlasu s výstavbou v ochranném hygienickém pásmu ČOV, na základě konkrétního měření hluku, zápachu a aerosolů na jednotlivých pozemcích.**
- **Zřízení komunikace třídy C v ulici Polní, až po Benátskou ulici vč. veřejných řadů inž. sítí.**
- **Pro odkanalizování území bude zřízena oddílná kanalizace /dočasně napojena do stávajícího sběrače jednotné kanalizace/. Srážkové vody z objektů a ze soukromých pozemků budou likvidovány na pozemcích, splašková kanalizace bude napojena na ČOV.**
- **před výstavbou prověřit napojení na jednotlivé inž. sítě.**

## **OBLAST 2. – 1. etapa výstavby**

**4,45 ha (cca. 33 RD.)**

Území v horní /východní/ části řešeného území, přímo navazující na stávající zástavbu vilové čtvrti „Benátky“, vymezené ulicí Polní až po ochranné pásmo VN 22 kV. V rámci území této oblasti je uvažováno i s plochou pro obřatiště MHD.

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

Území přístupné pouze po vybudování komunikací třídy C z ulice Polní, na Jarově, ulice Průběžné a ulice Habrové a ulic třídy D z ulic Široké a Benátské.

Hodnocení možnosti výstavby: :

- **oblast se nachází v hygienickém ochranném pásmu ČOV, lze stavět pouze za podmínky změny technologie čištění vod v ČOV.**

Podmínka výstavby:

- **Rekonstrukce a změna technologie ČOV**
- **Zřízení komunikací třídy C a D a jejich nakojení na stávající komunikace vč. veřejných řadů inž. sítí.**
- **Zřízeno obřatiště MHD**
- **Přeložka venkovní přípojky elektro k TS „BENÁTKY“ a náhrada stávající TS za novou TS pro kabelové připojení v oblasti obřatiště MHD.**
- **Pro odkanalizování území bude zřízena oddílná kanalizace. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou svedeny mimo ČOV do vodoteče. Srážkové vody z objektů a ze soukromých pozemků budou likvidovány na pozemcích, splašková kanalizace bude napojena na ČOV.**
- **před výstavbou prověřit napojení na jednotlivé inž. sítě.**

## **OBLAST 3. – 2. etapa výstavby**

**7,14 ha (cca. 51 RD.)**

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

Území ve spodní /západní/ části řešeného území, vymezené prodloužením ulic Na Jarově a Habrová a ochranným pásmem VN 22 kV včetně. 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: :

- **oblast se nachází v hygienickém ochranném pásmu ČOV, lze stavět pouze za podmínky změny technologie čištění vod v ČOV.**
- **Velká část oblasti se nachází v ochranném pásmu vzdušného vedení VN 22 kV, lze stavět pouze za podmínky přeložky vedení VN.**



Podmínka výstavby:

- Rekonstrukce a změna technologie ČOV
- Zřízení komunikací třídy C a D a jejich nakojení na stávající komunikace vč. veřejných řadů inž. sítí.
- Přeložka venkovního vedení elektro, vybudování nové TS – N v blízkosti ČOV.
- Pro odkanalizování území bude zřízena oddílná kanalizace. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou svedeny mimo ČOV do vodoteče. Srážkové vody z objektů a ze soukromých pozemků budou likvidovány na pozemcích, splašková kanalizace bude napojena na ČOV.
- před výstavbou prověřit napojení na jednotlivé inž. sítě.

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

### Pozemky pro umístění rodinných domů.

*Obsah:* Plochy pro bydlení v rodinných domech v obytných zahradách

*Určené využití:* Samostatné, volně stojící rodinné domy v obytných zahradách /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./  
Studny – jako doplňkový zdroj užitkové vody.

*Ostatní doplňkové stavby a funkce:*

Ostatní doplňkové stavby a funkce specifikované v UPO pro bydlení čisté mohou být umístěny pouze v rámci veřejného prostranství.

*Podmínky:* Parkování je nutno zajistit na v kapacitě dle ČSN 736110.  
Garážová a parkovací stání obyvatel rodinného domu je nutno zajistit v rámci vlastního pozemku v minimálním rozsahu 1 garážové stání a 1 parkovací stání.

*Nepřípustné využití:* stavby pro chov domácích zvířat  
Stavby pro výrobu a rekreaci  
Stavby pro řemesla a služby zatěžující okolí hlukem, prašností apod.  
Hřiště a sportoviště jakéhokoli typu  
Všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí.

### **ZÁVAZNÉ REGULATIVY PRO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB**

Plochy pro výstavbu objektů závazně vymezené stavebními regulačními čarami:

- všechny objekty musí být umístěny na vlastním pozemku ve vymezené ploše omezené regulačními čarami
- minimální odstup hlavních objektů od sousedního pozemku min.3m, přičemž tvoří - li tyto stavby mezi sebou volný prostor, musí být jejich vzdálenost min. 7 m.
- minimální odstup hlavních objektů od komunikací je min. 3m.
- minimální odstup garážového stání od veřejné komunikace je min. 5m.

## **ZÁVAZNÉ OBJEMOVÉ A PROSTOROVÉ REGULATIVY**

- Pro hlavní stavbu se předepisuje podlažnost 1 nadzemní podlaží a podkroví a připouští se 1 podzemní podlaží.
- Stavby doplňkové /volně stojící/, mohou být pouze přízemní
- Pro hlavní stavbu se předepisuje střecha sedlová, valbová, polovalbová nebo pultová.
- Připouští se použití vikýřů a střešních oken
- Zakazují se pseudoslohy, pseudostyly, historizující styly, zámecký vzhled objektů
- Zakazují se věžičky, cimbuří, arkýře a rizality

Min. plocha pozemku pro stavbu RD: min. 850m<sup>2</sup>

Min. procento zeleně na pozemku: min. 70%,  
přičemž součet zastavěných ploch a zpevněných ploch je max. 30%,

Max. zastavěná plocha všech staveb na pozemku může být max. 25%,  
nebo Max. procento zpevněných ploch: max. 10%

## **DOPORUČENÍ - OPLOCENÍ**

- Oplocení oddělující pozemky od veřejné komunikace bude mít v. 1,6 m. oplocení bude mít dřevěnou svislou výplň z prken š. 100mm. Sloupky a podezdívka budou zděné a omítané. Výška podezdívky bude min. 400mm.

## **DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB**

- Rodinné domy musí být napojeny na veřejné řady vody, splaškové kanalizace, zemního plynu a elektro.
- Studny budou zřízeny pouze jako doplňkový /druhý/ zdroj vody. Pro případné jednotlivé studny musí být provedeno samostatné vodoprávní řízení.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku.