



ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3 MANĚTÍN

Textová část

Ing. Renata Brejlová

OBSAH

- A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY**
- B. VYMEZENÍ ÚZEMÍ**
- C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE**
- D. SOULAD ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM**
- E. ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ – PODROBNÁ REGULACE**
- F. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VE VAZBĚ NA
ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ**
- G. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL**

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY

a) Identifikační údaje o pořizovateli a zpracovateli dokumentace

Pořizovatel:

Město Kralovice, Manětínská 493, 331 41 Kralovice
Odbor regionálního rozvoje a ÚP

Objednatel:

Město Manětín
Manětín 89
331 62 Manětín
Zastoupený starostou Mgr. Josefem Gilbertem Matuškou

Zodpovědný projektant:

Ing. Renata Brejlová
RB PROJEKT s.r.o. – architektonicko stavební ateliér
Šumperská 357
Praha 9 – Letňany
ČKAIT: 0008669

b) Výchozí podklady

- Územní plán Manětín z 5/2015
- Územní plán Manětín, ve znění změny č. 1 z 11/2018
- Vyjádření jednotlivých správců k existenci sítí v dané lokalitě
- Územně analytické podklady
- Zadání územní studie

B. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Územní studie je pořizována pro západní část území města Manětín. Jde o území na jižním svahu Chlumské hory v severozápadním okraji města, severně od silnice II/201. Jedná se o nezastavěnou, zemědělsky využívanou oblast. Řešené území se rozkládá na pozemcích p.č. 608/20, 608/23, 608/26, 662/1, 642/1, 642/2, 642/4, 643/4, 644/4, 663/1, 664, 665, 824/1, 1772/8, 1772/10, 608/1, 608/25, 657/8, 657/18, 657/22, 657/1, 1772/1, katastrální území Manětín.

Hranice řešeného území vyplývá z grafické části dokumentace.

C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie bylo iniciováno ve smyslu ustanovení §30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) z podnětu vlastníka většiny pozemků (tj. Město Manětín, Václav Hamerník)

Cílem pořízení studie je zejména koncepční návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy lokality v rozsahu celé plochy. Pro lokalitu jsou upřesněny podmínky pro novou zástavbu s ohledem na její polohu a dále jsou zpřesněny a doplněny regulativy prostorového uspořádání zástavby.

D. SOULAD ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Navržené řešení územní studie je v souladu s požadavky uvedenými ve vydané územně plánovací dokumentaci. Z hlediska kapacity území pro hlavní využití (pozemky staveb rodinných domů) jsou dodrženy přípustné hodnoty počtu staveb. V rámci lokality jsou ve veřejných prostranstvích navrženy plochy veřejné zeleně.

E. ACHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ – PODROBNÁ REGULACE

Návrh řeší rozparcelování území s návrhem nutného rozsahu výstavby infrastruktury. Požadavkem investora bylo navržení parcelace plochy 27.794 m². Základními pilíři řešení parcelace je respekt ke stávajícím poměrům okolí.

Závazné regulativy - stavby pro bydlení

Velikost a proporce staveb

- Stavby pro bydlení budou obdélníkového půdorysu, tvaru L a T s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím nebo s jedním nadzemním podlažím s možností podsklepení. Stavby pro bydlení budou opatřeny sedlovou střechou se sklonem 30° - 45° a výškou hřebene v rozmezí 7,00 – 8,50 m od úrovně rostlého terénu.
- Hřeben bude v podélné ose stavby. Ve střeše je možno osadit vikýře a střešní okna. Hmoty vikýřů nepřekročí hmotu vlastní střechy, tvar vikýře může být sedlový, polovalbový nebo pultový, dále budou vikýře plynule začleněny do plochy střechy.
- Navazující přístavby budou pod nalomeným spuštěným ramenem střechy nebo jako kolmý trakt s rovnoramennou sedlovou střechou, rovnou nebo pultovou střechou.

Umístění staveb

- Uliční čára je stanovena na 6 m od hranice pozemku sousedícím s komunikací – neplatná pro RD na pozemcích č. 17, 18, 19, 20.
- Stavební čára platí pro osazení RD, pro doplňkové stavby k RD bude záviset na jednotlivém řešení staveb. Stavby ve formě přístřešku mohou být v prostoru mezi stavební a uliční čarou.
- Hřebeny střech budou rovnoběžné s osou komunikace (uliční čáře).
- Odstupová vzdálenost RD od hranice sousedního pozemku bude min. 3,5 m.
- Maximální zastavěnost RD je 200 m².

- Maximální zastavěnost pozemku je 250 m² (RD, doplňkové stavby, zpevněné plochy,...)

Oplocení

- Oplocení pozemků u RD směrem do ulice bude do výše 1,6 m od terénu na straně komunikace, z toho podezdívka do výšky 0,5 m s výplní polí (dřevěných nebo kovových) o výšce 1,1 m. Průhlednost výplně bude minimálně 50 % své plochy. Vstupní vrátka a vjezdové brány umístěné v uliční čáře musí být otevíratelné do prostoru parcely nebo posuvné.
- Oplocení u parcel 19 – 24 podél komunikace bude do výše 1,6 m od terénu, dřevěné nebo kovové výplně.

Garážování osobních automobilů

- Parkování rezidentů je předpokládáno výhradně na soukromých pozemcích. Počet stání bude navrženo dle ČSN 73 6065 odstavné a parkovací plochy (jedno až dvě garážová stání na jednu bytovou jednotku).
- Garáž bude umístěna v RD nebo samostatně
- Garážové stání bude umístěno na pozemku, může být ve formě přístřešku.

<u>Parcela</u>	<u>výměra (m²)</u>	<u>zastavitelná plocha Z3</u>
1	757 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
2	839 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
3	920 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
4	823 m ²	výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby). stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
5	874 m ²	výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby). stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
6	802 m ²	výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby). stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
7	899 m ²	výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby). stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby), dále je možné přikoupit sousední pozemek o velikosti 679 m ² .
8	950 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
9	827 m ²	výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby). stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
10	865 m ²	výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby). stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
11	835 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
12	768 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
13	901 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
14	849 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
15	878 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
16	745 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy:

17	893 m ²	shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby). stavební čára volná: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
18	1283 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. kolmo ke komunikaci).
19	884 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. kolmo ke komunikaci).
20	750 m ²	stavební čára volná: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby)
21	743 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
22	838 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
23	774 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).
24	761 m ²	stavební čára otevřená: 6 m, orientace hřebene střechy: shodně s výkresem (tj. rovnoběžně s delší stranou stavby).

Pozn.: Orientace hřebene střechy a umístění stavby na pozemku je závazné, pokud je to uvedeno v regulativu, jinak jde o doporučení.

Definice pojmu:

Stavební čára otevřená vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Zástavba stavebního bloku v uličním prostoru nesmí ustupovat a současně nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

Stavební čára volná vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku. Zástavba stavebního bloku v uličním prostoru zástavba smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá.

F. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VE VAZBĚ NA ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

a) Dopravní infrastruktura

Lokalita Z3 bude napojena na silnici II/201 se severní strany v místě původní polní cesty a také na místní obslužnou komunikaci, která navazuje na východní stranu lokality. V obytné zóně je navržena obousměrná místní účelová komunikace typu D1 v šíři 4,00 – 6,00 m. Komunikace bude zklidněná v charakteru obytné zóny dle TP 103 a příslušných ČSN (ČSN 73 6110, ČSN 736102) se smíšeným provozem, pěším a automobilovým. Při vjezdu do obytné zóny budou umístěny příčné prahy. Dopravní obslužnost pro tuto lokalitu je navržena dvěma na sebe kolmými větvemi. Větev 1 se napojuje na stávající místní komunikaci v obci a na tuto větev navazuje příčná komunikace, která je z jedné strany ukončena navrženým obratištěm v rozměrech vyhovujících pro otáčení hasičských vozidel. Komunikace musí umožňovat bezkolizní průjezd požárních vozidel. Trasování komunikace v rámci veřejného profilu musí umožňovat dostatečný rozhled ze sjezdů na křižovatkách. S ohledem na velké sklony stávajícího terénu bude třeba provést svahování terénu pro osazení komunikací v širších pásech po obou stranách navržené komunikace. Tyto úpravy budou zasahovat do pozemků předpokládané parcelace.

Odvodnění bude zajištěno příčnými a podélnými sklony do nejnižších míst, ve kterých budou osazeny uliční vpusti.

b) Technická infrastruktura

Vodovod

Lokalita Z3 bude zásobena pitnou vodou novým řadem napojeným na stávající veřejné vodovodní řady PVC d90 na východě a DN 80LT na jihu řešené oblasti. Nový vodovodní řad je navržen z plastového potrubí PE d90 uloženým v nové komunikaci o celkové délce 270 m, z něj je pro západní část lokality napojen vodovodní řad PE d90 v délce 96 m ukončený podzemním hydrantem (vzdušník).

V místech napojení a na křižovatce bude osazen plný počet šoupat DN 80 (stávající šoupata budou v případě nevyhovujícího stavu vyměněna na nová) se zemní soupřavou.

V lokálních výškových bodech budou osazeny podzemní hydranty na odvzdušnění, resp. odkalení. Nový vodovod bude pomocí navrtávacích pasů napojen na domovní vodovodní přípojky – celkem 24 ks.

Potrubí bude ukládáno v otevřené pažené rýze dle pokynů výrobce trubek. Na vrch potrubí bude připraven identifikační vodič CYKY 2x 2,5 mm², 30 cm nad potrubím bude umístěna výstražná folie. Po dokončení pokládky potrubí bude provedena tlaková zkouška, proplach a dezinfekce potrubí. Trasa vodovodu bude zaměřena.

Výpočet potřeby vody:

RD	24
EO	96 obyv.
q=	130 l/den
Qrok=	12480 l/den
Qden=	12,48 m ³ /den
Qden, max=	18,72 m ³ /den
Qhod=	0,78 m ³ /hod
Qhod, max=	4,602 m ³ /hod
	4602,00 l/hod
	1,28 l/s

Splašková kanalizace

Splaškové odpadní vody z nové lokality budou odváděny oddílnou splaškovou kanalizací do stoky E plánované splaškové kanalizace (PD 05/2016 Manětín ČOV a kanalizace, Vodohospodářský podnik a.s.).

Nová splašková kanalizace je složena ze 2 stok S1 a S1-A. Stoka S1 (DN 25 –DN300) délky 237 m je zaústěna do nové šachty plánované splaškové kanalizace ŠE17. Tato stoka bude odvodňovat západní pozemky nové lokality plastovým potrubím PP DN 250 a potrubím PP DN 300 odvádět všechny splaškové odpadní vody z lokality Z3 do plánované splaškové kanalizace (stoka E). Po trase bude na této stoce osazeno 6 prefabrikovaných skružových šachet.

Stoka S1-A, dimenze DN 250 a délky 167 m, pro východní pozemky bude napojena do šachty SŠ4 stoky S1. Napojení bude provedeno pomocí spádové stupně (SŠ4 – špádišťová šachta). Osazeny na ní budou 4 prefabrikované skružové šachty.

Potrubí stoky S1 DN 250 bude ukládáno v minimálním spádu 1,2%, hloubka uložení je dána výhledovým připojením pozemků (předpoklad gravitačních přípojek). Potrubí DN 300 téže stoky bude kopírovat terén a zohledňovat max. rychlost 5m/s. v potrubí. Potrubí stoky S1-A DN 250 bude ukládáno ve spádu 1,38%, hloubka umožňuje gravitační připojení všech parcel.

Šachy na splaškové kanalizaci jsou navrženy betonové prefabrikované skružové o vnitřním průměru 1000 mm, s uzamykatelnými poklopy bez odvětrání třídy zatížení D400.

Domovní přípojky budou do stok přednostně zaústěny pomocí odboček DN 150/250 vysazených při stavbě.

Potrubí bude ukládáno v otevřené pražené rýze dle pokynů výrobce trubek, ve výšce 30 cm nad potrubím bude umístěna výstražná folie. PO dokončení pokládky potrubí bude provedena zkouška vodotěsnosti a kamerová prohlídka. Trasa splaškové kanalizace bude zaměřena.

Výpočet množství splaškových OV – Manětín

RD	24
EO	96
Qrok=	3456 m ³ /rok

Qden=	9,47 m ³ /den
kd=	1,50
Qden, max=	14,20 m ³ /den
kh=	5,9
Q max=	0,97 l/s

Za účelem likvidace splaškových odpadních vod z nových pozemků jsou navrženy splaškové kanalizační přípojky z plastového potrubí PVC DN150 napojené na veřejné stoky DN250 vedené v komunikacích. Celkem je navrženo 24 nových kanalizačních přípojek. Napojení a stoky je přednostně pomocí vysazených odboček Dn150/250, případně do šachty. Všechny přípojky jsou ukončeny v revizní plastové šachtě o průměru min. 400 mm na novém stavebním pozemku.

Elektrická energie

Pro zajištění elektrické energie pro 24 RD v lokalitě Manětín bude nutné provést úpravy zařízení ČEZ distribuce a.s. Na stávajícím mřížovém stožáru č. 7, umístěném na p.p.č. 567/22, k.ú. Manětín, se provede důvod přes svislý ÚO Flc. Odtud povede zemní kabel VN 22-AXEKVCE 3x120 mm² do nové kioskové DTS umístěné poblíž nově vzniklé křižovatky. DTS bude osazena rozvaděčem VN, transformátorem 250 kVA a rozvaděčem NN s min. osmi vývody do 400A. Z rozvaděče NN se provede výstavba kabelových rozvodů NN pro napájení nových RD. Jednotlivé přípojkové skříně budou umístěny převážně na rozhraní dvou sousedních pozemků. Nové jistící skříně pro jednotlivé RD budou umístěny v nově vybudovaných pilířích na hranicích stavebních pozemků.

Veřejné osvětlení

V rámci přípravy pro výstavbu nových RD bude vybudována i nová komunikace včetně přístupového chodníku spojující tuto novou lokalitu se stávající zástavbou. Nové osvětlení bude řešeno pomocí parkových osvětlovacích stožárů výšky 4m. Osvětlení bude navrženo dle ČSN CEN/TR 13201.

G. PŘEHLED VLASTNÍKŮ A DOTČENÝCH PARCEL

Řešené území se rozkládá na pozemcích:

Katastrální území Manětín (559202)

608/20	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 3080 m ² , Druh pozemku: orná půda
608/23	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 37 m ² , Druh pozemku: orná půda
608/26	vlastnické právo: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3, Výměra: 601 m ² , Druh pozemku: orná půda
662/1	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 30 m ² , Druh pozemku: orná půda
642/1	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 617 m ² , Druh pozemku: orná půda
642/2	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 1759 m ² , Druh pozemku: orná půda
642/4	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 62 m ² , Druh pozemku: orná půda
643/4	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 21 m ² , Druh pozemku: orná půda
644/4	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 147 m ² , Druh pozemku: orná půda
663/1	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 3582 m ² , Druh pozemku: orná půda
664	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 2715 m ² , Druh pozemku: orná půda
665	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 2356 m ² , Druh pozemku: orná půda
824/1	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 259 m ² , Druh pozemku: orná půda
1772/8	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 337 m ² , Druh pozemku: orná půda
1772/10	vlastnické právo: Město Manětín, čp. 89, 331 62 Manětín, Výměra: 11 m ² , Druh pozemku: ostatní plocha
608/1	vlastnické právo: Václav Hamerník, čp. 307, 331 62 Manětín, Výměra: 12445 m ² , Druh pozemku: orná půda
608/25	vlastnické právo: Václav Hamerník, čp. 307, 331 62 Manětín, Výměra: 173 m ² , Druh pozemku: ostatní plocha
657/8	vlastnické právo: Václav Hamerník, čp. 307, 331 62 Manětín, Výměra: 815 m ² , Druh pozemku: orná půda
657/18	vlastnické právo: Václav Hamerník, čp. 307, 331 62 Manětín, Výměra: 392 m ² , Druh pozemku: orná půda
657/22	vlastnické právo: Václav Hamerník, čp. 307, 331 62 Manětín, Výměra: 510 m ² , Druh pozemku: orná půda
657/1	vlastnické právo: Václav Hamerník, čp. 307, 331 62 Manětín, Výměra: 1138 m ² , Druh pozemku: orná půda
1772/1	vlastnické právo: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň, Výměra: 5481 m ² , Druh pozemku: orná půda