

[pracovní verze 05 | 2022 k projednání]

Územní studie HORA SV. VÁCLAVA - JIHOZÁPAD

Návrh pro představení veřejnosti

(05 / 2022)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

		Obec Hora Svatého Václava,
	sídlo:	Hora Svatého Václava 6, 345 22 Poběžovice
oprávněná osoba ve věcech smluvních určený zastupitel		David Kraml, starosta města
Pořizovatel:		Městský úřad Domažlice Odbor výstavby a územního plánování Náměstí Míru 1 344 20 Domažlice Ing. Martina Královcová
osoba splňující kvalifikační požadavky		
Zpracovatel:		ARCHUM architekti s. r. o. Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2 dx9x8vd 018 94 871 CZ 018 94 871 (plátce DPH) Ing. arch. Michal Petr
	sídlo:	
	datová schránka:	
	IČ:	
	DIČ:	
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		
Autorský tým:		Ing. arch. Michal Petr, ČKA 04516 Ing. arch. Jana Urbanová, ČKA 04519
Použité podklady:		
		» ÚAP ORP Domažlice (ve znění poslední úplné aktualizace z roku 2016) » ÚP Hora Svatého Václava » 5G reliéf terénu ČUZK

ÚVOD – OBSAH

A	TEXTOVÁ ČÁST	3
A.1	koncepce uspořádání lokality.....	3
A.1.1	širší vztahy.....	3
A.1.2	vymezení řešené plochy.....	3
A.1.3	vlivy podmiňující využití lokality.....	4
A.2	urbanistická koncepce	5
A.2.1	hlavní cíle urbanistické koncepce.....	5
A.3	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
A.3.1	podmínky pro vymezení pozemků	6
A.4	podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu.....	7
A.4.1	podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb	7
A.4.2	zásady architektonického a hmotového řešení budov.....	7
A.5	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	9
A.5.1	dopravní infrastruktura	9
A.5.2	technická infrastruktura	10
A.5.3	veřejná občanská vybavenost	11
A.5.4	veřejná prostranství	11
A.5.5	podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	11
A.5.6	podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	11
A.5.7	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.	12
B	GRAFICKÁ ČÁST	12

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ LOKALITY

A.1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází na západním a jižním okraji sídla Hora Svatého Václava, skládá ze dvou lokalit – z lokality H4, určené pro občanské vybavení, a z lokality H1.2, určené pro bydlení.

Lokalita H4 se nachází v nyní nezastavěném krajinném prostoru, který je na severu ohraničen komunikací, dotvářející prostor návsi s rybníčkem, navazuje na pozemek stávajícího penzionu. Dále na sever se nachází nepravidelná struktura rozptýlené zástavby. V jižní části je lokalita otevřená do krajiny luk s navazující rozptýlenou zelení a vodotečí.

Lokalitu H1,2 v jižní a západní části ohraničuje komunikace III. třídy, v jihovýchodní části lokalita navazuje na zástavbu venkovských stavení. Směrem na sever se zvedá terén a na lokalitu navazuje louka a les.

Lokalita H4 je dopravně napojena na silnici III. třídy, z které se pro obsluhu objektů a tábořiště navrhuje odbočka na jih. Podél komunikace se předpokládá pěší stezka pro spojení centra sídla s okolím i s navrhovanými sportovišti.

Pro budoucí dopravní napojení lokality H1,2 je navržena nová komunikace vedoucí středem lokality od západu k východu, kde dochází k napojení na stávající severojižní cestu, u níž se navrhuje prodloužení na sever a vytvoření okružní komunikace obcházející lokalitu ze severu směrem na západ, s napojením zpět na novou středovou východozápadní komunikaci.

Návaznosti mimo řešené území jsou v rámci ÚS koordinovány, byly napojeny všechny navazující uliční prostory (i pěší cesty) ústící do řešeného území včetně dopravní i technické infrastruktury.

Z hlediska širších vztahů je významné vymezení a napojení ploch komunikací (vč. stezek pro pěší), veřejné zeleně a vodních ploch na stávající kostru veřejných prostranství Hory Svatého Václava. Význam sídla podporuje dominantní kostela sv. Václava.

Území se nachází na jižním svahu, který nabízí řadu atraktivních výhledů do krajiny CHKO Český les.

Řešené území lokality H4 má přibližně oválný tvar, na jihu zarovnaný, a je v současné době nezastavěné, stávající objekt penzionu je respektován. Řešené území lokality H1,2 je spíše obdélníkové, na jihu tvaru písmene V vlivem elektrického vedení a komunikace. Na pozemku nejsou žádné stávající objekty. Celé řešené území má 3,2 ha (z toho 1,4 ha lokalita H1.2 a 1,8 ha lokalita H4). Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Úkolem územní studie je prověřit a navrhnout optimální využití plochy, její parcelace a základní prvky výškového a prostorového uspořádání, včetně řešení obsluhy a napojení na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

A.1.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v rámci katastrálního území Hora Svatého Václava [631892], a to na jihozápadním okraji sídla. Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech, viz následující tabulka:

číslo parcely	dotčená výměra [m ²]	druh pozemku
138/1	7 081 (celá parcela)	trvalý travní porost
139/1	6 886 (celá parcela)	trvalý travní porost
139/2	4 788 (celá parcela)	trvalý travní porost
139/3	562 (celá parcela)	trvalý travní porost
139/4	1 891 (celá parcela)	trvalý travní porost
147/1	534 (celá parcela)	trvalý travní porost
148/2	282 (celá parcela)	zahrada
148/5	262	ostatní plocha

Pozn. uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie.

Tabulka 1a: Výčet dotčených parcel řešeným územím – lokalita H1.2

číslo parcely	dotčená výměra [m ²]	druh pozemku
61/12	8 895 (celá parcela)	trvalý travní porost
67/1	70	trvalý travní porost
61/2	1 033	trvalý travní porost
61/6	26 104 (celá parcela)	trvalý travní porost
139/4	1 891 (celá parcela)	trvalý travní porost
53	12947 (celá parcela)	trvalý travní porost

Pozn. uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie.

Tabulka 2b: Výčet dotčených parcel řešeným územím – lokalita H4

Řešené území je platném ÚP Hora Svatého Václava vymezeno pro lokalitu H4 jako zastavitelná plocha OV – plochy občanského vybavení a pro lokalitu H1.2 jako zastavitelná plocha BI – plochy bydlení.

Cílem zpracování územní studie pro lokalitu H4 je dosáhnout takového uspořádání lokality, aby ji bylo možné efektivně využít především pro sportovně rekreační areál s převažující zelení při zachování kontinuity naplňování rozvojové plochy a jejího cílového funkčního uspořádání. ÚS by měla také vytvořit nový sportovně rekreační areál na jižním okraji obci Hora Svatého Václava s dostatečným veřejným prostranstvím s možností umístění staveb a zařízení pro podporu rekreačních aktivit, umístění dalších souvisejících služeb a umístění veřejné zeleně.

Cílem územní studie pro lokalitu H1.2 je dosáhnout takového uspořádání lokality, aby ji bylo možné efektivně využít především pro bydlení při zachování postupného vývoje a jejího cílového funkčního uspořádání. ÚS by měla také vytvořit novou obytnou zónu s dostatečným veřejným prostranstvím s možností umístění veřejné zeleně a dalších prostorů sloužících všem občanům obce.

Jedná se plochy, které jsou v současnosti převážně využívány zemědělsky jako louky. Území je na východě ohraničeno silnicí III. třídy, na jihu se pohledově otevírá do luk a rozptýlené zeleně, na západě je území částečně ohraničeno komunikací s navazující zástavbou. Území je dopravně napojeno na silnici III. třídy III/19515 vedoucí Horou Svatého Václava.

A.1.3 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ LOKALITY

» Nadzemní el. vedení včetně ochranného pásma

Řešeným územím prochází nadzemní elektrické vedení, které vytváří hranici na jihozápadě obou lokalit. Nadzemní elektrické vedení procházející středem lokality H4 je v návrhu územní studie respektováno.

» ÚSES

Směrem na jih od lokality H4 je vymezeno biocentrum – bude návrhem ÚS respektováno.

» morfologie terénu

Řešené území je morfologicky mírně členité. Zastavitelné plochy lokalit se rozkládají v pozvolném svahu. Výškový rozdíl ovlivňuje dopravní řešení a uspořádání lokalit jen mírně.

» majetkoprávní vztahy

číslo parcely	vlastník	dotčená výměra (m ²)
138/1	Kraml David	7 081 (celá parcela)
139/1	ČR, Státní pozemkový úřad	6 886 (celá parcela)
139/2	Kraml David	4 788 (celá parcela)
139/3	Kraml David	562 (celá parcela)
139/4	VHC - holding, a.s.	1 891 (celá parcela)
147/1	ČR, Státní pozemkový úřad	534 (celá parcela)
148/2	Vránek Ondřej Bc.	282 (celá parcela)
148/5	Svobodová Pobišová Michaela	262

Pozn. uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie.

Tabulka 3a: Struktura vlastníků pozemků

číslo parcely	vlastník	dotčená výměra (m ²)
61/12	Timurová Zdeňka	8 895 (celá parcela)
67/1	Kraml David	70
61/2	Kraml David	1 033
61/6	Římskokatolická farnost Poběžovice	26 104 (celá parcela)
139/4	VHC - holding, a.s.	1 891 (celá parcela)
53	Obec Hora Svatého Václava	12947 (celá parcela)

Pozn. uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie.

Tabulka 4b: Struktura vlastníků pozemků

A.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.2.1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ KONCEPCE

Hlavní cíle urbanistické koncepce jsou následující:

- » Vytvoření lokality pro sportovně rekreační areál s možností ubytování a v návaznosti na areál návrh malých vodních ploch (tůň) s propojením stezkami pro pěší
- » vytvoření lokality s nízkopodlažní vesnickou zástavbou s individuálními rodinnými domy při zachování vysokého podílu zeleně v území a při zachování atraktivních výhledů;
- » vytvoření dostatečně velkého veřejného prostranství s vysokým podílem zeleně s důrazem na vesnický charakter (veřejná parková zeleň a zeleň nejen v uličních prostorech);
- » navrhnout dopravní skelet tak, aby svým uspořádáním odpovídal vesnickému charakteru
- » stanovit regulativy prostorového uspořádání tak, aby vznikla urbanisticky ucelená lokalita navazující na charakter zástavby Hory Svatého Václava.

Urbanistická koncepce vychází ze základních podmínek v řešeném území. Určující pro navrženou urbanistickou kompozici je morfologie terénu a napojení stávající cestní síť (daný hlavní vstup do řešeného území).

Na základě výše uvedených parametrů bylo řešené území rozděleno na dvě lokality – na lokalitu H1.2 určenou pro bydlení a na lokalitu H4 určenou pro občanskou vybavenost.

Plocha H1.2

V lokalitě pro bydlení je navržena parcelace pro pozemky č. 01 a 02, pozemek č. 03 bude v budoucnu dále dělen, dle záměrů a požadavků vlastníků. Dále byly stanoveny regulativy prostorového uspořádání pro jednotlivé RD a navrženy trasy průjezdných komunikací.

Pozemek č.01 navazuje na stávající zahradpřiléhající k chalupám. Ostatní okrajové plochy jsou vymezeny jako nezastavitelné. Jedná se o:

- » plochu naproti OÚ, na křižovatce cest, která ke je ponechána volná, určená k výsadbě stromů,
- » plochu vymezenou komunikací a nadzemním el. vedením je odstupem budoucí zástavby od komunikace, předpokládá se využití pro zahradu, sad nebo louku,
- » plochu vymezenou pozemkem č.03 a zadní cestou do Šidlákova, na která se předpokládá zahradní nebo volné luční využití a o
- » plochu na severozápadním cípu navazující na volnou krajinu, která je přechodem do volné krajiny.

Plocha H4

V lokalitě H4 navazuje na prostor pensionu. Pohledově exponovaná plocha tvoří krajinný rámeček sídla a do budoucna – po propojení návsi se sochou Sv. Václava s přírodním prostorem „tůň“ dojde k posílení této vazby. S ohledem na to byly prověřeny možnosti výstavby v této ploše. Plocha je rozčleněna na jednotlivé dílčí prostory s převážně krajinnou a přírodní funkcí. Součástí plochy H se předpokládá výstavba na pozemku č.04, který uzavře zástavbu sídla podél jižní strany.

Plocha je rozčleněna na:

- » edukativní louku – prostranství na pohledovém jižním svahu. Louka je od komunikace vedoucí podél severní hranice výškově oddělena cca 2m vysokou mezí (prostor obtížně přístupný pro zástavbu). Předpokládá se výsadba drobných skupin v místě původních stromů a bylin. Bude kladen důraz na původnost travního porostu a odpovídací seč.
- » louka s herními prvky – představuje možnost aktivního odpočinku a relaxace v prostoru centra obce. Prvky jsou voleny pro všechny generace od nejmenších po dospělé.
- » pobytová sluneční louka – je volný prostor propojující stávající areál pensionu s prostorem tůň.
- » Provozní prostor slouží jako volná nástupní plocha do přírodního prostranství.

Cílem urbanistického řešení je začlenění lokalit do již založeného celku stávající zástavby v návaznosti na okolní členitou krajinu a ochrana dodnes zachovaného vesnické charakteru obce.

Charakter návrhu výstavby navazuje na tradiční zástavbu Hory Svatého Václava prostorovým uspořádáním staveb, tedy nepravidelným uspořádáním rozptýlené zástavby bez jednotného vztahu k veřejnému prostranství.

A.2.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Klíčovým úkolem územní studie je v lokalitě pro bydlení nová parcelace lokality na pozemky pro výstavbu individuálních RD, návrh kostry veřejných prostor, veřejné zeleně a související veřejné infrastruktury, v lokalitě pro občanskou vybavenost pak návrh využití jednotlivých částí lokality se zajištěním dopravní infrastruktury nezbytné pro provoz areálu a veřejných prostranství zahrnujících pěší stezky s návazností na rekreaci přírodního charakteru.

A.2.3 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Územní studie vymezuje a navrhuje následující plochy a pozemky:

- » pozemky pro výstavbu individuálních rodinných domů,
- » plochy veřejných prostranství – uliční prostory
- » plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně (v souladu s platným ÚP a v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 a § 22 odst. 2)

Výše uvedené členění je patrné z grafické část územní studie, zejména z výkresu B.II.

ÚS dále rozlišuje a člení stavební pozemky na zastavitelné části budovami a pozemky nezastavitelné budovami – zahradami či veřejnou zelení.

V následující tabulce jsou uvedeny všechny pozemky určené k výstavbě RD s podmínkami prostorového uspořádání:

ozn.	výměra (m ²)	KZP	max. zastavitelná plocha stavbou na pozemku (m ²)	ZPEV	KZ
1	1269	0,25	Není stanovena.	0,20	0,55
2	1964	0,25	Není stanovena.	0,20	0,55
3	5097	0,25	350	0,20	0,55
4*	1080	0,25	Není stanovena.	0,20	0,55

Tabulka 5: Výčet pozemků určených k výstavbě RD

Stavební pozemky jsou nově vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru zástavby k řešené lokalitě přiléhající řešenému území a předpokládanému standardu pro bydlení v rodinných domech, tj. o velikostech v rozmezí od 1080 do 5097 m².

Na návrh parcelace pozemků navazuje návrh jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Určujícími prvky pro vymezení pozemků dle navržené parcelace jsou zejména vymezení uličních prostor, veřejných prostranství a vzorové řezy uličními prostory. Pro sportovně rekreační areál je určující vymezení pozemků jednotlivých funkcí, pozemků pro výstavbu budov, pozemků pro hřiště a sportoviště, prostorů pro dopravní obslužnost a stanovení částí pro veřejnost uzavřených či částečně uzavřených a veřejně přístupných částí areálu, pozemky stezek pro pěší v sídle a v krajině.

Parcelace na jednotlivé pozemky může být dílčím způsobem upravena na základě podrobného zaměření, nesmí dojít k rozporu s celkovým konceptem studie nebo regulací.

Vymezení pozemků je patrné z výkresu grafické části územní studie, zejména z B.II. Hlavního výkresu a B.IV. Vzorových příčných řezů.

A.3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Cílem zpracování ÚS je návrh řešení lokalit pro rozhodování v území. Lokality H1.2 a H4 jsou dle územního plánu podmíněny zpracováním územní studie. Územní studií navržené řešení je v souladu s platným územním plánem, jsou zohledněny podmínky pro využití ploch vč. podmínek prostorového uspořádání.

Nad rámec územního plánu definuje územní studie podrobné regulační prvky prostorového uspořádání území v souřadnicovém systému S – JTSK (v lokalitě H1.2 je určeno dělení na veřejná prostranství a stavební pozemky, od kterých jsou odvozeny hranice oddělující veřejná prostranství od stavebních pozemků (uliční čáry) a následně stavební čáry; v lokalitě H4 je stanoveno dělení na stavební pozemky, veřejná prostranství, sportoviště a rekreaci, se stanovením veřejně přístupných částí lokality a částí lokality s možností omezení přístupu veřejnosti, a dále na plochy přírodní (s možností rekreace) v nezastavěném území.

Parcelace na jednotlivé pozemky může být dílčím způsobem upravena na základě podrobného zaměření, nesmí dojít k rozporu s celkovým konceptem studie nebo regulací.

A.3.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Vymezení veřejných prostranství a zastavitelných ploch v rámci stavebních pozemků je definováno pomocí následujících regulativů:

Uliční čára

= hranice ploch s rozdílným funkčním využitím (mezi soukromými stavebními pozemky a veřejným prostranstvím).

Hranice stavebního pozemku

= rozhraní jednotlivých stavebních pozemků.

Čáry pro umístění a prostorové řešení staveb:

Regulace odstupu stavby od uličního prostoru je významným parametrem kvality, jednotlosti celé lokality.

Vzdálenost čár od hranice pozemku umožňuje vytvoření prostoru pro návštěvnícké stání na vlastním pozemku a optického rozšíření uličního prostoru. vzdálenost čár od hranice pozemku dále vychází z § 25 vyhl. 501/2006 Sb. o vzájemných odstupech staveb a je stanovena na 3,5 m od hranice stavebního pozemku.

Stavební čára

Vymezuje nepřekročitelný prostor určený pro umístění staveb. Pozice staveb vůči stavební čáře není s ohledem na volný charakter zástavby definována. Stavba nemusí čáru dodržet, nesmí ji však překročit směrem ven.

Vychází z vyhl. č. 501/2006 Sb., § 25 o minimálních vzdálenostech mezi stavbami a minimálních vzdálenostech stavby od hranice pozemku. Vymezuje hranici umístění stavby domu a garáže ve vztahu k hranici stavebního pozemku.

A.3.2 ZÁSADY ARCHITEKTONICKÉHO A HMOTOVÉHO ŘEŠENÍ BUDOV

Zásady stanovují zásady architektonického a hmotového řešení objektů pro bydlení – individuálních rodinných domů vesnického charakteru dle § 4 vyhl. 501/2006 Sb.

koeficient zastavění pozemku (KZP)

Zastavěná plocha objektu na každém jednotlivém pozemku musí odpovídat koeficientu zastavění pozemku [KZP], který je stanoven územní studií pro každý pozemek zvlášť. Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

zastavěná plocha

Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy 1.NP, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona

koeficient zeleně (KZ)

Minimální koeficient zeleně je stanoven individuálně pro každý pozemek. Koeficient určuje minimální podíl započítatelných ploch zeleně na pozemku (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod).

Minimální koeficient zeleně je stanoven s ohledem na obytný charakter území, na udržitelné fungování lokality, na požadavek likvidace dešťových na vlastních pozemcích.

Do koeficientu zeleně je možné započítat plochy zpevněné, které umožňují vsakování dešťových vod (např. dlažba se širokou spárou), jako 1/2 výměry zpevněné plochy umožňující vsak dešťových vod.

Cílem je zachycení co největšího množství srážkové vody a její zasáknutí přímo na soukromých pozemcích, zahradách (inspirace viz publikace Jak hospodařit s dešťovou vodou na soukromém pozemku, ISBN 978 80 87099 06-3, dostupné on-line).

koeficient zpevněných ploch (ZPEV)

Koeficient určuje maximální podíl ploch zpevněných (tzn. ploch neumožňujících vsak dešťových vod) na pozemku.

úroveň ±0,000 1.NP

Úroveň ±0,000 1.NP smí být umístěna max. 0,6 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu. Úroveň ±0,000 objektů 1.NP je stanovena z důvodů výškového sjednocení zástavby.

střecha, maximální povolená výška objektů

Objekty budou zastřešeny šikmou sedlovou nebo polovalbovou střechou s minimálním sklonem 35%, pultové nebo ploché střechy jsou přípustné pouze u vedlejších staveb, a garáží a přístřešků pro parkování.

Maximální povolená výška objektů je 1.NP + obytné podkrovní. Objekty je možné podsklepit.

Max. povolená výška objektů a typ zastřešení vycházejí z požadavku udržení jednotného charakteru lokality. Maximální výška objektů byla oproti ÚP redukována s ohledem na pohledovou exponovanost lokality.

terénní úpravy

Směrem k hranici pozemku sousedící s uličním prostorem je nutné případný svažité terén vyspádovat tak, aby výška podezdívky plotu, která zároveň vytváří opěrnou zídku, byla max. 0,5 m nad úrovní upraveného terénu uličního prostoru.

oplocení

Pozemky pro výstavbu rodinných domů musí být oploceny směrem k veřejnému uličnímu prostoru.

Podezdávka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může mít výšku max. 0,75 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Výška oplocení (včetně podezdávky) je povolena v rozmezí 1,4 až 2,0 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Oplocení musí být průhledné.

Pilíře skříňových rozvaděčů budou společně poštovní schránkou a prostorem na popelnici umístěny v jednom objemu navazujícím na vjezd na pozemek na hraně pozemku v prostoru předzahradky, jejich poloha je stanovena orientačně územní studií – může být upřesněna v navazujícím stupni PD.

Z důvodu výškového sjednocení oplocení jednotlivých pozemků směrem do uličních prostor je nutné případné terénní úpravy formou svahování směrem k hranici pozemku sousedící s uličním prostorem vyspádovat tak, aby výška podezdávky plotu, která zároveň vytváří opěrkou max. 0,5 m nad úrovní upraveného terénu uličního prostoru.

Pozemky RD musí být oploceny směrem k veřejnému uličnímu prostoru v linii stavební čáry z důvodu sjednocení plotové linie celého obytného souboru. Z důvodu výškového sjednocení oplocení jednotlivých pozemků směrem do uličních prostor podezdávka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může mít výšku max. 0,75 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Z důvodu zachování optické prostupnosti urbanistického prostoru je výška oplocení (včetně podezdávky) povolena v rozmezí 1,4 až 2,0 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Umístění pilířů skříňových rozvaděčů v rámci

objektu s poštovní schránkou a prostorem na popelnici je určeno možností připojení na technickou infrastrukturu a dále požadavkem na sdružování pilířů na rozhraní pozemků a sjednocení drobných objektů do jednoho s ohledem na charakter veřejného prostoru.

A.3.3 PRO SPODMÍNKY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ STAVEB

Řešené území územní studie je prověřováno jako budoucí rozvojová obytná plocha Hory Sv. Václava. S ohledem na důraz na ochranu charakteru dochované sídelní struktury – návrh prostorového uspořádání a řešení staveb (regulační prvky) jsou podmínky funkční využití navrženy obecněji.

- » hlavní využití – stavby smíšené vesnické pro bydlení s nerušícím zemědělským hospodařením;
- » přípustné – nerušící výroba, ubytování, veřejné stravování, školství, kulturní zařízení, sociální zařízení, stavby pro rekreaci;
- » podmíněně přípustné – stavby doplňkové za podmínky, že stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy;
- » nepřípustné – sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, stavby pro reklamu a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

A.4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ÚS řeší návrh místních komunikací lokality pro obsluhu stavebních pozemků určených pro výstavbu a dopravní připojení na komunikaci III/19515.

Veškeré komunikace v řešeném území jsou vymezeny v rámci navržených veřejných prostranství. Navržený systém veřejných uličních prostor (komunikací) vychází z urbanistického požadavku na napojení na uliční kostru navazující na řešené území a z požadavku na stanovení ideální velikosti bloků stavebních pozemků využitelných pro výstavbu rodinných domů.

Řešené území je napojeno na dopravní skelet Hory Sv. Václava – na komunikaci III/19515 procházející podélně celým sídlem. Hlavní přístup (hlavní dopravní napojení) je navrženo v severním cípu řešené lokality – připojením lokality vzniká nová neprůjezdná oblast (obytná zóna). Hlavním pěším propojením s centrem města a hlavní přístupovou osou pro pěší do nově navržené lokality bude společný uliční prostor.

Uliční prostory jsou navrženy s režimem „obytná zóna“, v řešeném území je kladen požadavek na zklidnění provozu a podpoření obytného charakteru lokality.

- » Dopravní připojení na silnici III. tř. III/19515:

Pro připojení řešeného území je navržena úprava stávající stykové křižovatky společně s posunem stávající autobusové zastávky. Rozhled v připojení je řešen pro jízdní rychlost na hlavní silnici 50 km/h (intravilán obce). Křižovatka bude doplněna např. o chodníkový přejezd nebo průběžnou sníženou obru, aby připojení obytné zóny řidiči nevnímali stavebně jako křižovatku a byla podpořena linie silnice III. tř.

Lze konstatovat, že rozhled vyhovuje při značení „Obytné zóně“ s povinným zastavením (tato povinnost vyplývá řidičům vyjíždějícím z obytné zóny z ustanovení § 23 odst. 1 zák. č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění).

- » Dopravní připojení jednotlivých stavebních pozemků (staveb):

Všechny stavební pozemky (stavby) jsou přístupné z navržených místních a účelových komunikací, polohy vjezdů jsou určeny územní studií. Navržené stromy a keře nesmí zasahovat do rozhledových polí křižovatek a sjezdů.

- » Bezbariérové užívání území:

V návrhu komunikací jsou zohledněny požadavky vyhlášky 398/2006 Sb. O technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Vjezdy na jednotlivé pozemky umožňují parkování návštěvníků, zároveň splňují požadavky na bezbariérové užívání. Jedná se o kolmá stání v úsecích vjezdů na jednotlivé pozemky. Komunikace (pro pěší) vyhovují požadavkům vyhlášky, zejména s ohledem na navrhované šířky, vyhovující příčné i podélné sklony.

- » Řešení dopravy v klidu

Počet pozemků pro výstavbu individuálních RD:

4

Počet účelové jednotky nad 100 m ² celkové plochy:	4
Součinitel vlivu stupně automobilizace:	1,10
Počet navržených krytých parkovacích stání na vlastním pozemku:	2
Celkový počet navržených krytých parkovacích stání:	8
Počet navržených návštěvnických stání v uličním prostoru	2
z toho bezbariérových	2

» Návrh dopravního řešení

Základní komunikační kostru území tvoří vnitřní komunikace - dvě nově navržené větve 1 a 2.

Při návrhu uliční sítě byla snaha o minimalizaci její celkové délky, maximálně logické napojení na stávající komunikace a vyřešení optimálního přístupu (příjezdu) k jednotlivým pozemkům pro výstavbu RD ve vztahu k orientaci vůči světovým stranám. Hustota a princip řešení uliční sítě vychází ze stávající struktury sídla. Kostru uličního systému tvoří dvě větve obsluhující pozemky RD. Podmínkou napojení nové lokality je vybudování obou větví - zokruhování komunikační sítě.

Obytné území je celé navržené ve zklidněném dopravním režimu - **obytné zóně**. Vjezd do zóny bude zvýrazněn barevně a opatřen zpomalovacím retardérem. Součástí řešení dopravní infrastruktury jsou rovněž potřebné úpravy, odvodnění, nového mostku přes Slatinný potok, veřejného osvětlení a napojení na ulici III/19515. Všechny uliční prostory jsou navrženy v jedné výškové úrovni. Základní šířka uličního prostoru větve 1 je minimálně 8 m, větve 2 8m.

Větev 1 má základní šířku jízdních pruhů 2 x 2,75m. Vozovka je doplněna bočními zelenými pásy proměnlivé šířky. V bočním zeleném pásu se nachází svahování s potokem. Na vjezdu je navržen nájezdový práh, obytná zóna je vyznačena svislým dopravním značením.

Větev 2 napojuje jednotlivé stavební pozemky. Vozovka má základní šířku jízdních pruhů 2 x 2,75 m, na které navazují boční zelené pásy a soukromé předzahrádky. V severní části u styku se Slatinným potokem ústí do větve 1.

» Úvozová cesta

V návrhu uliční kostry je respektována historická úvozová cesta jako pěší propojení k veřejnému prostoru a zároveň jako účelová komunikace k obsluze polností.

Šířky navržených uličních prostor jsou patrné z grafické části, zejména z výkresu B.IV. Vzorové příčné řezy a odpovídají požadavkům vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (§ 7 odst. 2 a § 22 odst. 2).

Veškeré komunikace v řešeném území je navrženo zařadit do IV. třídy místních a účelových komunikací.

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrhy jednotlivých stavebních objektů inženýrských sítí se řídí příslušnými ČSN a požadavky správců sítí, koordinace sítí je v souladu s aktuálním zněním ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí.

Vedení sítí TI v rámci územní studie řešeno koncepčně a bude dále prověřeno v další fázi přípravy území.

A.4.2.1 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Likvidace splaškových vod bude řešena pomocí DČOV. Přечиštěná voda bude vsakována, případně odváděna do recipientu.

A.4.2.2 DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Odvodnění komunikací – likvidace dešťových vod vsakem

Dešťové vody z komunikací budou zasakovány v zeleném pásu podél komunikací. Pro zasakování dešťových vod bude navržen zasakovací drenážní systém se vsakovacími šachtami k usazování hrubých nečistot, k čištění a kontrole celého systému.

Dešťové vody na pozemcích RD bude druhotně využity (např. pro závlahu zahrad apod.) přebytečné vody budou zasakovány na pozemcích RD (dle § 20 odst. (5.c.1) vyhl. 501/2006 Sb.)

A.4.2.3 ROZVODY VODY

Zásobování pitnou vodou

Napojení na stávající vodovodní řad bude provedeno naproti křižovatkám připojujícím území na stávající vodovod v severní části řešeného území při vjezdu do lokality. Nové vodovodní řady budou uloženy v profilu komunikace v nezámrzné hloubce.

Připojky budou ukončeny na stavebních parcelách typovou vodoměrnou šachtou, umístěnou cca 1,0m za hranicí parcel.

A.4.2.4 ROZVODY SILNOPROUDU, TRAFOSTANICE

Pro zásobování nových stavebních objektů elektrickou energií budou v rámci výstavby vybudovány nové rozvody nízkého napětí.

Rodinné domy budou připojeny z distribuční sítě NN 0,4 kV v majetku ČEZ Distribuce a.s. Pro připojení každého objektu je určeno jedno přípojné místo umístěné na hranici pozemku.

A.4.3 VEŘEJNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST

Nejsou stanoveny požadavky na vybudování nové občanské vybavenosti vzhledem velikosti lokality a její dopravní dostupnosti.

A.4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrh a poloha veřejných prostranství vychází z urbanistické kompozice a koncepce řešení celé lokality. Prostranství je vymezeno v uzlovém bodě lokality, v místě s potenciálem pobytového, rekreačního charakteru a místech s atraktivními výhledy.

V rámci územní studie jsou navržena veřejná pobytová prostranství, jejichž navržená plocha vychází z vyhl. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2. Dále plochy veřejných prostranství zahrnují plochy zeleně a prostory, které jsou určeny pro bezmotorový pohyb. Veřejná prostranství jsou nedílnou součástí obytného celku, jejich návrhu a realizaci proto musí být věnována velká péče včetně kvalitního architektonického návrhu. V plochách veřejných prostranství je možné a vhodné umístit městský mobiliář, mobiliář pro odpočinek, dětské hřiště a další prvky drobné architektury.

Podrobné řešení parteru jednotlivých uličních prostor a ploch veřejné zeleně bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace (DÚR).

Obě plochy H.1.2 (1,40 ha) i H.4 (1,80 ha) nesplňují velikost 2 ha pro vymezení veřejného prostranství o min. velikosti 1000 m². V návrhu studie zejména v ploše H.4 jsou vymezena prostranství, která mají charakter veřejné zeleně.

A.4.5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území je potenciální hlavní rozvojová lokalita Hory Sv. Václava. Sídlo je charakteristické dochovanou tradiční vesnickou zástavbou. V lokalitě se nenachází žádný objekt spadající pod památkovou péči nebo ochranu.

Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na jihozápadním okraji sídla a pohledově a prostorově vyplní krajinný prostor mezi remízky. Vzhledem k tomu je věnována zvláštní pozornost dodržování prvků regulace a architektonické kvality navrhovaných staveb (orientace štítů vůči uličnímu prostranství) a návaznosti na okolní pozemky.

Hustota navrhované zástavby a navržená výšková hladina nové zástavby navazuje na okolní zástavbu stávající. V urbanistickém návrhu je kladen důraz na realizaci ploch zeleně veřejné, tak i soukromé.

V rámci návrhu nebyla identifikována omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v ÚAP ORP Domažlice, která by bylo potřeba respektovat s výjimkou ÚSES.

A.4.6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ÚS klade velký důraz na zachování vysokého podílu zelených ploch v území. To bude garantováno stanovení maximální hustoty zástavby, vymezením plochy pro veřejnou parkovou zeleň a dále vymezením zelených ploch v rámci veřejných uličních prostor. V uličních prostorech je navržena nová vzrostlá zeleň ve formě solitérních stromů

A.5 VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH VYJÁDŘENÍ K NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE**A.5.1 UPLATNĚNÁ VYJÁDŘENÍ****A.6 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.**

Textová část A územní studie má 12 stran formátu A4, grafická část obsahuje 2 výkresy formátu A2 a 1 formátu A3.

B GRAFICKÁ ČÁST

B.I.	Širší vztahy	1:5000
B.II.	Hlavní výkres – urbanistická koncepce a regulace, koncepce veřejné infrastruktury	1:1000
B.III.	Vzorové příčné řezy	1:100