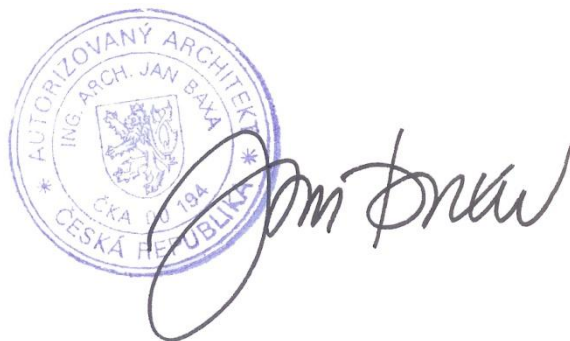


ÚZEMNÍ STUDIE

Nepomuk - Dvorec

Lokalita „Pod Oborou“

A. TEXTOVÁ ČÁST



OBSAH:

- 1) Identifikační údaje
- 2) Pozemky dotčené územní studií
- 3) Účel studie
- 4) Urbanistické řešení
- 5) Dopravní řešení
- 6) Regulační prvky a zásady výstavby
- 7) Odůvodnění

1) Identifikační údaje

Název:	Územní studie – Nepomuk - Dvorec, lokalita „Pod Oborou“
Místo:	Dvorec u Nepomuka – plocha přiléhající k severozápadnímu okraji stávající zástavby obce, v prodloužení ulic U Obory a Ke Mlýnu
Obec:	Nepomuk - Dvorec
Kraj:	Plzeňský
Stupeň:	Studie
Objednatel:	Město Nepomuk Náměstí Augustina Němejce 63 335 01 Nepomuk IČO: 00256986
Zhotovitel:	AIP Plzeň spol. s r.o. Brojova 2113/16 326 00, Plzeň IČO: 46885625
Pořizovatel:	Městský úřad Nepomuk Odbor výstavby a životního prostředí Náměstí Augustina Němejce 63 335 01 Nepomuk

2) Pozemky dotčené územní studií

Územní studií jsou dotčeny následující pozemky k. ú. Dvorec: parc.č. 202/5; 202/25; 203/1; 203/4; 204/1; 206/1; 206/2; 206/3; 206/4; 206/5; 206/7; 216/2; 217; 218/1; 218/3; 218/4; 218/5; 218/6; 218/7; 218/8; 218/17; 218/18; 218/19; 218/20; 218/21; 227; 228/1; 228/2; 228/4; 228/6; 228/7; 228/8; 229; 231/2; 231/5; 231/6; 231/8; 231/10; 231/11; 236/1; 545/1; 545/5; 546/1; 546/3; 548

Územní studií jsou dotčeny následující pozemky k. ú. Klášter u Nepomuka: parc.č. 909

3) Účel studie

Cílem studie je prověření možnosti využití vymezených zastavitelných ploch v souladu s požadavky platného územního plánu, řešení urbanistické koncepce a prostorového uspořádání území a prověření územních limitů a podmínek ochrany hodnot území.

Územní studie zahrnuje dvě rozvojová území definovaná územním plánem. Jsou to R17 – území navazující na ulici Ke Mlýnu a R27 – území Pod Oborou, na něž je vyžadováno zpracování územní studie – US – P05. Po schválení využití územní studie a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti se tato studie stává územně plánovacím podkladem pro

rozhodování v řešeném území v souladu s § 30 zákona č.183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu.

Řešená lokalita je v ÚP vymezena pro funkci „městské a předměstské využití“ a „přírodní plocha“ na níž leží významný krajinný prvek (dále VKP) louka u Úslavy ve Dvorci s výskytem zvláště chráněného Upolínu nejvyššího (*Trollius altissimus*). Studie určuje koncepci dopravní obsluhy území tak, aby byla celá lokalita využitelná pro vymezení stavebních parcel určených pro výstavbu. Lokalita je řešena jako celek tak, aby vznikl ucelený funkční celek umožňující plnohodnotné využití celé lokality.

4) Urbanistické řešení

a) popis území

Řešená lokalita se nachází na severozápadním okraji stávající zástavby obce. Mezi ulicemi Rožmitálská, U Obory a Ke Mlýnu. Území je tvořeno z části severním a z části západním svahem, mezi nimiž se nachází úžlabí, které jej předěluje cca v 1/3 rozlohy. Rozsah řešeného území je cca 6,4 ha.

V současné době se v místě stavby nachází zemědělsky využívaná pole, louky a travní porost na ploše VKP louka u Úslavy ve Dvorci. Západní okraj tvoří lesní porost a stromořadí podél ulice U Obory. Jižní okraj území tvoří oplocení pozemků lemujících ulici Rožmitálská. Východní hranici tvoří oplocení zahrad nacházejících se v klínu mezi ulicí Rožmitálská a ulicí Ke Mlýnu. Severní okraj území se nachází na zemědělsky využívané louce bez charakteristického průběhu hranice. Území je tvořeno třemi charakteristickými plochami s přibližně stejnou výměrou. Jsou to zemědělsky obhospodařovaná plocha na jižním svahu, plocha VKP na jižním svahu a louka na svahu západním. V úžlabí mezi severním a západním svahem se nachází otevřená vodoteč odvádějící dešťovou vodu z lokality okolo ulice Ke Mlýnu. V severní části lokality se nachází zdroj vody tvořený dvěma vrty, zásobující vodou areál a.s. Elitex Nepomuk. Jeden na pozemku 218/5 v rámci VKP a druhý na pozemku 228/2. Celá lokalita je spádována do tohoto úžlabí, odkud voda dále odtéká do původního mlýnského náhonu propustkem pod komunikací a pod zahradou na pozemcích 568/1 a 591.

V blízkosti řešeného území se nacházejí lesní pozemky. Řešené území zasahuje i na pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (dále též ochranné pásmo lesa 25-50 m).

V ploše navržené lokality se nachází vzdušné elektrické vedení vysokého napětí „přípojka Dvorec pila a Dvorec Zemědělské stavby“, které bude třeba pro potřeby budoucí zástavby přeložit. V ulici Podél ulice U Obory je dále vedeno vzdušné elektrické vedení NN a metalický kabel CETIN k budově bývalého mlýna nacházející se na konci ulice.

V ulici U Obory je vedena gravitační splašková kanalizace a výtlačný řad. V nejnižším místě území se nachází čerpací stanice odpadních vod. Odtud jsou odpadní vody přečerpávány do gravitační stoky v ulici Tojická. Podél jižní a východní hranice řešeného území je vedena gravitační splašková kanalizace. Kanalizace v místě terénního úžlabí (zakončení ulice Ke Mlýnu) dále pokračuje severozápadním směrem podél odvodňovacího příkopu do čerpací stanice odpadních vod.

Podél jižní a východní hranice je veden také vodovod, který je napojený v ulici Rožmitálská a je zakončen v místě terénního úžlabí (zakončení ulice Ke Mlýnu) podzemním hydrantem.

Plynovod se nachází v ulici U Obory a v ulici Ke Mlýnu.

V prodloužení ulice Ke Mlýnu směrem ke křižovatce před budovou bývalého mlýna je veden vodovod a.s. Elitex Nepomuk, tento vodovod bude potřeba přeložit od nové trasy.

b) navržené řešení

V řešené lokalitě je navrženo 33 nových stavebních parcel o plochách v rozmezí přibližně 700 m² až 1100 m² pro výstavbu rodinných domů, z nichž několik stavebních parcel je navrženo v plochách mimo toto rozmezí a to z důvodu stávajících vlastnických poměrů v území.

Řešené území bude dopravně obsluženo sítí obslužných a obytných ulic, pro které jsou vymezeny koridory v šíři 12, resp. 10 metrů. Tato síť dopravních koridorů je ve své jižní části napojena na stávající silnici II/191, v severovýchodním rohu na místní komunikaci ul. Ke Mlýnu a v severozápadním rohu na stávající nebezpečnou místní komunikaci před budovou bývalého mlýna. Tato dopravní síť je z větší části volně průjezdná. Výjimku tvoří jedna větev obytné zóny na západním svahu a jedna krátká větev zaslepeného úseku obsluhující koncový stavební pozemek na svahu jižním.

Obslužné komunikace budou řešeny jako zklidněné v režimu zóna Tempo 30. Obytné ulice budou v koridorech navrženy tak, aby znemožňovaly vozidlům rychlou jízdu a umožnili chodcům bezpečný pohyb. V obytných ulicích budou vytvořeny zatravněné zálivy meandrů a rabátek, které budou dle možností inženýrských sítí doplněny vzrostlou zelení či keři, případně lavičkami apod. Řešení obytných ulic bude zároveň umožňovat parkování vozidel návštěvníků (parkování vozidel obyvatel bude zajištěno na vlastních pozemcích).

Podél páteřních dopravních koridorů je vymezena nepřekročitelná uliční čára ve vzdálenosti 6 metrů od hrany těchto koridorů. Hlavní budovy musí být vzdáleny alespoň 3,5 metru od sousedních pozemků. Umístění doplňkových staveb se řídí všeobecně platnými stavebními předpisy, při respektování vymezené uliční čáry. Pokud bude vjezd na pozemek situován v poloze, kde není stanovena uliční čára, bude objekt garáže (samostatné či vestavěné) umístěn minimálně ve vzdálenosti 6 metrů od vjezdové hrany pozemku (v případě garážového stání nemusí být min. vzdálenost dodržena).

V rámci řešené lokality jsou dopravně připojeny tři stávající pozemky (ozn. 34, 35 a 36).

Řešené území ve dvou případech zasahuje na pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. V prvním případě se jedná o parcely č. 10, 16, 23, 29 a 30, které se nacházejí do vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků parc.č. 203/1 a 203/4 v k. ú. Dvorec. Zde byly navrženy pozemky s takovou velikostí, aby bylo možné umístit stavby v minimální vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků tak, jak stanovuje ÚP Nepomuk.

V druhém případě se jedná o parcely 04, 08 a 09, které se nacházejí do vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků parc.č. 212/8, 212/9, 212/10 a 212/11 v k. ú. Dvorec. Velikost

uvedených parcel neumožňuje umístění staveb v minimální vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků, jak stanovuje ÚP Nepomuk. Tyto pozemky jsou využitelné k zastavění pouze tehdy, dojde-li k odnětí výše uvedených lesních pozemků, včetně lesního pozemku parc. č. 212/1, který tvoří s ostatními vyjmenovanými lesními pozemky jeden funkční celek, z pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a změně druhu uvedených pozemků na druh pozemku ostatní plocha, ostatní zeleň. V ÚP Nepomuk jsou tyto stávající lesní pozemky vymezeny jako plochy krajinných veřejných prostranství, což takovou změnu umožňuje.

5) Dopravní řešení

Řešené území bude dopravně obsluhováno sítí obslužných a obytných ulic, napojených na ul. Rožmitálskou (silnici II/191), na místní komunikaci ul. Ke Mlýnu a na místní cestní síť na křižovatku před budovou bývalého mlýna. Pro realizaci obslužných a obytných ulic jsou ve studii vymezeny koridory v šíři 12, resp. 10 metrů. Navržená dopravní síť je volně průjezdná s výjimkou několika krátkých zaslepených úseků, obsluhujících koncové stavební pozemky a jedné větve obytné zóny v severní části lokality s obratištěm. Obslužné komunikace jsou navrženy jako zklidněné v režimu Tempo 30. Obytné ulice budou v koridorech navrženy tak, aby znemožňovaly vozidlům rychlou jízdu a umožnili chodcům bezpečný pohyb. V obytných ulicích budou vytvořeny zatravněné zálivy meandrů a rabátek, které budou dle možností inženýrských sítí doplněny vzrostlou zelení či keři, případně lavičkami apod. Řešení obytných ulic bude zároveň umožňovat parkování vozidel návštěvníků.

Parkování vozidel obyvatel bude zajištěno na vlastních pozemcích a to v počtu minimálně 2 odstavná místa na rodinný dům. Objekty garáží (samostatné či vestavěné) budou vždy svými vjezdy situovány ve vzdálenosti minimálně 6 metrů od hrany pozemku, aby při užívání garáže nedocházelo k omezování provozu na komunikacích.

Předpokládaný povrch, v plochách parkovacích míst je dlažba vegetační. Obytné zóny budou navrženy v souladu s TP 103 a ČSN 73 6110.

Vzhledem k předpokládané postupné výstavbě jednotlivými stavebníky je možné v odůvodněných případech (zejména majetkové poměry) koncepci dopravní obsluhy doplnit dalšími dopravními koridory, avšak pouze takovým způsobem, aby nebyla znemožněna funkční realizace navržené celkové dopravní koncepce.

6) Regulační prvky a zásady výstavby

Funkční využití:

Městské a předměstské využití [MP] – plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:

- individuální bydlení včetně zahrad

Přípustné využití:

- občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví

- komerční vybavení v rámci budovy nebo pozemku jiného využití (jednotlivé provozovny do 450 m² užitné plochy)
- ubytování a hotely
- administrativa v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití na parcelách orientovaných k uličnímu prostranství vymezené k zástavbě s intenzivnějším využitím:
- využití označené níže jako podmíněně přípustné s výjimkou prvků dopravní a technické infrastruktury

Regulativy pro umístování staveb:

- všechny objekty budou umístěny na vlastním pozemku
- na pozemcích do 50 m od okraje lesa bude dodržena min. vzdálenost staveb 25 m od hranice lesních pozemků
- budou respektovány vymezené uliční čáry
- odstup hlavní budovy od sousedního pozemku bude minimálně 3,5 metru
- související stavby budou umístovány dle platných stavebních předpisů při respektování uliční čáry
- pokud bude vjezd na pozemek situován v poloze, kde není stanovena uliční čára, bude objekt garáže (samostatné či vestavěné) umístěn minimálně ve vzdálenosti 6 metrů od vjezdové hrany pozemku
- parkovací nebo garážová stání obyvatel domu budou zajištěny v rámci vlastního pozemku v minimálním počtu 2 stání pro každý dům

Základní limity v území:

- navržené koridory dopravní a technické infrastruktury
- stávající vzdušné el. vedení VN
- stávající ochranná pásma lesa
- významný krajinný prvek louka u Úslavy ve Dvorci s výskytem zvláště chráněného Upolínu nejvyššího (*Trollius altissimus*).

7) Odůvodnění

Soulad s platnou územně plánovací dokumentací

ÚP Nepomuk

Řešené území je v platné územně plánovací dokumentaci vypracované společností UNIT architekti s.r.o. účinné z 23. 10. 2018 vymezeno jako zastavitelná plocha s funkčním využitím „Městské a předměstské využití“ (plochy smíšené obytné dle §8 vyhl. Č. 501/2006 Sb.).

Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze

zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

ÚP Klášter

ÚP Klášter nabyt účinnosti dne 29. 6. 2014, území řešené studií zasahuje do plochy lesa a komunikace dopravním napojením, které je přípustným využitím.

Navržené řešení lokality je v souladu s těmito platnými územně plánovacími dokumentacemi.

Splnění zadání územní studie

US - P 05

Územní studie Dvorec – Pod Oborou

- katastrální území Dvorec

Zastavitelná plocha s obytným využitím v komplikované poloze na hranici lesa s výrazným limitem vzhledem k nadzemnímu vedení el. VN a s nejasnou budoucí strukturou veřejných prostranství.

Účelem zpracování územní studie je řešení charakteru zástavby dané plochy a vymezení odpovídajících veřejných prostranství. Územní studie vytvoří urbanisticky kvalitní strukturu zástavby s logickou dopravní obsluhou a přiměřeným rozsahem obslužných komunikací. Konkrétní řešení bude vhodně reagovat na polohu území na rozhraní sídla a lesního porostu a bude v tomto ohledu navrhopvat prostorovou regulaci staveb a jejich vztah k veřejným prostranstvím. Síť nově navrhovaných veřejných prostranství bude vhodně navazovat na stávající urbanistickou strukturu a cestní síť.

Územní studie musí respektovat místní limity (vzdálenost 50 m od okraje lesa, nadzemní vedení el. VN, navazující registrovaný VKP louka u Úslavy ve Dvorci) a požadavky z pohledu územního plánu.

Vyhodnocení:

Nad rámec rozsahu řešeného území vymezeného v zadání studie vyřešila rozvojovou plochu R 17 Ke Mlýnu vzhledem k dopravnímu propojení obou zastavitelných ploch - R 27 (US-P05) a R 17.

Požadavky zadání jsou ve studii zapracovány a studie je zpracována v souladu se zadáním. Tato pravidla byla použita i pro řešení navazující lokality R17.

Komplexní zdůvodnění

Prostorové uspořádání řešeného území bylo navrženo s přihlédnutím k majetkovým poměrům v území a to z důvodu, že se zde nepředpokládá vstup developera, který by území řešil jako celek, ale předpokládá se naopak postupná výstavba jednotlivými stavebníky.

V řešeném území je navrženo 33 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů o plochách v rozmezí přibližně 700 m² až 1100 m², z nichž několik stavebních parcel je navrženo v plochách mimo toto rozmezí a to z důvodu stávajících vlastnických poměrů v území.

Řešené území bude dopravně obsluženo sítí obslužných a obytných ulic, pro které jsou v území vymezeny koridory v šíři 12, resp. 10 metrů. Poloha těchto koridorů rovněž zohledňuje majetkové poměry v území a koridory jsou v maximální možné míře umísťovány na obecních pozemcích. Místa napojení ulic na stávající cestní síť částečně vychází právě z polohy obecních pozemků, na kterých jsou koridory vymezeny. Navržená dopravní síť bude volně průjezdná s výjimkou jednoho krátkého zaslepeného úseku, který obsluhuje koncovou parcelu a jednoho delšího úseku v severní části lokality s navrženým obratištěm pro nákladní vozidla (svoz odpadů a HZS). Otáčení osobních vozidel bude umožněno detailním řešením tvarování obytných ulic v rámci vymezeného koridoru (10 metrů).

Podél hlavních dopravních koridorů jsou vymezeny nepřekročitelné uliční čáry ve vzdálenosti 6 metrů od hrany těchto koridorů. Umísťování staveb za touto uliční čarou zajistí možnost užívání garáží bez nadměrného omezení provozu na komunikacích. Zároveň bude tímto umožněno odstavování druhého vozidla v prostoru před garáží na vlastním pozemku.

Obytné ulice a zklidněné obslužné komunikace budou v koridorech navrženy tak, aby znemožňovaly vozidlům rychlou jízdu a umožnili chodcům bezpečný pohyb. V obytných ulicích budou vytvořeny zatravněné zálivy meandrů a rabátek, které budou dle možností inženýrských sítí doplněny vzrostlou zelení či keři, případně lavičkami apod. Řešení obytných ulic bude zároveň umožňovat parkování vozidel návštěvníků. Parkování vozidel obyvatel bude vždy zajištěno na vlastních pozemcích a to v počtu minimálně 2 stání na jeden dům.

Dle Vyhl. č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území je nutné vymezit na každé 2 ha řešeného území alespoň 1000 m² veřejného prostranství. Řešené území má zastavitelnou plochu cca 4,9 ha, čemuž odpovídá potřeba vytvořit plochu veřejného prostranství o rozloze minimálně 2 450 m². Veřejné prostranství nebylo v řešeném území navrženo z důvodu existence dostatečného množství stávajících veřejných prostranství v bezprostředním okolí řešené lokality v docházkové vzdálenosti. Jedná se o přilehlý veřejně přístupný les (Obora), park Na Čiháku a plocha K02 (lesní pozemky na JZ okraji areálu Pila Nepomuk s.r.o.), která je v územním plánu navržena pro změnu využití z lesních pozemků na plochy s využitím krajinné veřejné prostranství, cyklostezka „Helenka“. Další rozvoj území je omezen stávající zástavbou a přírodní konfigurací. V řešeném území vznikne při realizaci obytných ulic množství zatravněných meandrů a rabátek, které je možné rovněž považovat za veřejná prostranství.

Územní studie je navržena tak, že realizace zástavby může proběhnout v jednotlivých etapách.

Využitelnost části pozemků je omezena dodržením bezpečné odstupové vzdálenosti staveb od okrajů pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále PUPFL). V jižní části se jedná o požadavek na vydání souhlasu orgánu státní správy lesů k vydání územního souhlasu, rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav, nebo jejich ohlášení, kterým budou dotčeny pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. V severní části se jedná o potřebu vynětí pozemků z PUPFL čímž dojde k odstranění ochranného pásma lesa.

Vzhledem k předpokládané postupné výstavbě jednotlivými stavebníky je možné napojení na inženýrské sítě v odůvodněných případech řešit odlišně od navržené koncepce individuálně dle technických a prostorových možností, včetně provizorních staveb, avšak pouze takovým způsobem, aby nebyla znemožněna funkční realizace navržené celkové koncepce napojení na inženýrské sítě. Obdobně je možno i navrženou dopravní strukturu doplnit v odůvodněných případech (zejména majetkových) o další dopravními koridory, avšak pouze takovým způsobem, aby nebyla znemožněna funkční realizace navržené celkové dopravní koncepce.

Při respektování všech zásad, koncepce a regulace této studie má řešené území potenciál pro vznik kvalitní obytné lokality bez zásadních vad či nedostatků.

Červenec 2019

Ing. arch. Jan Bejvl