

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Tachov – lokalita Jih</b>
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Městský úřad Česká Lípa Úřad územního plánování Nám. T. G. Masaryka, 470 35 Česká Lípa
Objednatel:	Obec Tachov Tachov č.p. 4, 472 015 Doksy
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	011/2017
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	05/2018

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. Oldřich Lubojacký
Krajina, zeleň	Ing. Jan Hromek
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	ELCENTER Liberec
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík
Technické práce	Romana Svobodová

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

	<b>Kapitola</b>	<b>Strana</b>
<b>A</b>	<b>Základní údaje</b>	<b>3</b>
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	4
<b>B</b>	<b>Řešení studie</b>	<b>4</b>
B1	Vymezení řešeného území	4
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	4
B3	Limity využití území	5
B4	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B5	Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	5
B5	Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	5
B6	Návrh urbanistické koncepce	6
B7	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	7
B8	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	9
B9	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	14
B10	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	14
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany včetně ochrany před povodněmi	15
B12	Etapizace	15
B13	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	15

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

	<b>Výkres</b>	<b>Měřítko</b>
<b>1</b>	<b>Hlavní urbanistický výkres vč. dopravní infrastruktury</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres veřejné technické infrastruktury</b>	<b>1:1000</b>
<b>5</b>	<b>Výkres širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>6</b>	<b>Výkres majetkových poměrů</b>	<b>1:1000</b>

Textová část studie obsahuje 24 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A2 a další výkresy (řezy komunikací) formátu A4 vložené v textu.

## **A ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ**

Cílem řešení územní studie lokality Jih je prověřit ve smyslu ustanovení §25 a §30 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění možnosti a podmínky změn ve vymezeném území vč. upřesnění funkčního a prostorové uspořádání řešené lokality a jejího členění na stavební pozemky s ohledem na její komplexní vazby na historickou část obce Tachov v souladu s platným Územním plánem obce Tachov (dále též ÚPO) i jako podklad pro zpracování nového ÚP.

Cílem je navrhnout urbanisticky jednotně řešený obytný soubor respektující stavební tradici venkovského sídla i specifické charakteristiky lokality – zejména současné rozložení pozemků v různém vlastnictví při dosažení rovnováhy mezi ekonomickým a sociálním rozvojem a ochranou životního prostředí.

Hlavními problémy k řešení jsou sladění dělení lokality na stavební pozemky z hlediska zájmů několika soukromých vlastníků (obec Tachov minoritní) s celospolečenským zájmem na stanovení koncepce dosud zemědělské lokality zajišťující logickou návaznost na stávající lineární venkovskou strukturu zástavby i nedaleké centrum obce, odpovídající napojení na stávající i nově navrženou dopravní a technickou infrastrukturu, prostupnost území, vymezení veřejných prostranství, etapovitost zástavby,....

### **A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ**

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPO, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části ÚP, respektive jeho Změny č.1, která lokalitu zařadila mezi rozvojové plochy pro bydlení a zároveň zpracováním územní studie podmínila rozhodování ve vymezeném území.

V lokalitě Jih navrhuje platný ÚPO (Změna č.1) kapacitní zástavbu jižního okraje zastavěného území obce lineárně vyvinutého podél průtahu silnice III/2705 objekty individuálního bydlení a podmíněně i objekty pro podnikání, aniž by s ohledem na jeho podrobnost a časovost řešil faktické problémy parcelace a vyčlenění veřejných prostranství.

### **A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Studie splňuje požadavky zadání na respektování v ÚPO navržené funkce bydlení, respektování limitů využití území, rozdělení na stavební pozemky vč. vyčlenění legislativou požadovaného podílu veřejných prostranství, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, stanovení podrobnějších prostorových regulativů nad rámec ÚP.

ad C vymezení řešeného území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy, místně upřesněno nad rámec požadavku ÚPO podle konkrétního zapojení okrajových katastrálních pozemků do řešení studie,

ad D Požadavky vyplývající z Územního plánu obce Tachov jsou splněny – územní studie respektuje širší vztahy vyplývající z řešení územního plánu Tachov i přípustnost umístění max. počtu 50 RD, všechny navržené pozemky RD jsou větší než 1.000 m<sup>2</sup>,

ad E Předmět řešení územní studie je splněn – vymezení pozemků pro výstavbu objektů venkovského bydlení, vymezení veřejných prostranství, stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, dopravní napojení lokality i zástavby, návrh vedení a připojení inženýrských sítí,

ekonomické vyhodnocení nároků na vybudování technické infrastruktury nelze ve stavu potvrzení koncepce správci sítí upřesnit,

- ad F Podmínky a limity využití území jsou respektovány, řešení je v širších vztazích koordinováno se záměry územního plánu, jsou respektovány veškeré dotčené limity využití území, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí v rámci pracovních projednání ÚS, žádná relevantní územní rozhodnutí nebyla v lokalitě identifikována, požadavky vyplývající z ÚAP jsou respektovány, existující limity i nově vyplývající omezení využití území jsou podle možností měřítko zakresleny v grafické části studie,
- ad G Cíle, účel a důvody pořízení územní studie jsou respektovány – viz kapitoly A1 a A2,
- ad H. Požadavky na obsah a rozsah zpracování územní studie jsou respektovány, územní studie je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami v platném znění, jsou zohledněny další zvláštní právní předpisy a normy platné v době zpracování územní studie.
- vzhledem k malé hustotě jevů v měřítku 1:1000 jsou sloučeny výkresy hlavní urbanistický výkres s výkresem veřejné dopravní infrastruktury a výkres veřejné technické infrastruktury – vodní hospodářství s výkresem veřejné technické infrastruktury – energetika a spoje.

## **B ŘEŠENÍ STUDIE**

### **B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno podle vztahu navržené koncepce k aktuálnímu mapovému podkladu. Po upřesnění návazností na stabilizované plochy je velikost řešeného území 12,7547 ha.

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Tachov u Doks, jedná se o nezastavěné pozemky ZPF – orná půda stav, plochy ochranné a doprovodné zeleně.

Řešené území je ohraničeno v souladu s požadavkem ÚPO na jeho prověření na východě v terénu – zemědělském lánu neznatelnou hranicí pozemkových parcel, na jihu zřetelně čitelným remízem oddávajícím zemědělské lány, na západě místní komunikací směřující k obci Okna a napojující lokalitu od centra Tachova a na severu hranicí zastavitelných pozemků navazujících bezprostředně na historickou zástavbu obce jak obytnou soustředěnou kolem čokkovité návsi, tak výrobního areálu bývalého zemědělského statku.

Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

### **B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešená lokalita „Jih“ má podle platného ÚPO navržené v zásadě monofunkční využití – návrhové „Plochy pro bydlení“, na kterých převládá nízkopodlažní zástavba venkovského typu se samostatně stojícími (izolovanými) rodinnými domky, které bývají často doplněny drobnými objekty pro zemědělské samozásobitelské hospodaření s max. 20 zvířaty v jedné usedlosti, tato zástavba je navržena na převažující části lokality.

Plochy pro bydlení podle ÚPO zahrnují i někdy živnostenské činnosti a podnikatelské aktivity, které využívají obytné objekty i pozemky a neobtěžují svým provozem okolí, tato zástavba je navržena ve východní části lokality v návaznosti na výrobní plochy bývalého statku.

Aktuálním současným využitím lokality je ucelený lán produkční zemědělské půdy bez znatelných hranic pozemkových parcel v roztržitém soukromém vlastnictví. Kvalita půdního fondu – vesměs I. (okrajově III.) třída ochrany bez provedených meliorací, argumentace proti její zástavbě byla vyřešena již kladným projednáním ve Změně č.1 ÚPO Tachov. V lokalitě se nenachází žádná hodnotná solitérní zeleň.

V podstatě rovinaté území zemědělské půdy neobsahuje záchytné body urbanistické kompozice, hlavní dominantou je zde zdevastovaný objekt bývalého statku a nedaleký Tachovský vrch s lomem. Přesto území nabízí s ohledem na stávající i potenciální nízkopodlažní zástavbu příjemné výhledy do okolní krajiny s vyvýšenými horizonty ve všech směrech.

Z tohoto důvodu není nutné ani účelné respektovat v novém uspořádání území původní lánový koncept a je žádoucí mu při respektování požadavku na zohlednění vlastnických vztahů vtisknout pokud možno soudobý charakter reprezentovaný pravidelně regulovanou zástavbou uličních bloků s rastrem dopravně zklidněných komunikací maximálně propojeným na současnou strukturu veřejných prostranství obce.

Vlastnická struktura území je roztržštěná bez dominantního postavení obce, což při snaze o soulad s legislativou i vyvážené zhodnocení / zásah do vlastnictví vede k návrhu řešení, které bude závislé na dohodě vlastníků.

Vybavení území veřejnou infrastrukturou je standardní, dostupná je pouze silnice III/2705 vč. cyklistické trasy, VN elektrické vedení severně historické zástavby obce, vodovodní a kanalizační síť v zastavěném území sídla.

### **B3 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u příslušných správců v rámci pracovního projednání ÚS, a další zákonné limity vyplývající z ÚAP ORP Česká Lípa, které jsou návrhem studie respektovány:

- hranice CHKO Kokořínsko – Máchův kraj probíhající po jižním okraji řešené lokality
- severní část ŘÚ je dotčena ÚAN I – 02-44-05/5 – „středověké a novověké jádro obce“ s povinností provedení archeologického průzkumu před zahájení výstavby
- ochranné pásmo silnice III/2705 při severozápadním okraji lokality,
- cyklotrasa č.25 republikového významu probíhající po silnici III/2705 při severozápadním vstupu do lokality,
- potenciální trasa místního biokoridoru BKM326/327 (nově přeznačeno v souladu s návrhem ÚP na 1080/1081),
- stávající dálkové telekomunikační vedení (DOK) včetně ochranného pásma
- pořizovatel neidentifikoval v lokalitě žádná platná územní rozhodnutí.

### **B4 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ**

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK), zpracované společností SAUL s.r.o., které byly schváleny v listopadu 2011 a nabyly účinnosti v lednu 2012, v současnosti probíhá jejich Aktualizace č.1.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii není obecně v rozporu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPO.

Situace širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

### **B5 VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR**

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 (dále jen A-PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Při stanovování podmínek pro změny v území jsou v souladu s charakterem území zohledněny níže popsané republikové priority územního plánování vyjádřené v PÚR ČR.

V Aktualizované PÚR ČR není obec Tachov součástí žádné rozvojové oblasti ani osy, ani jeho územím neprobíhají žádné koridory republikového významu. Obce se tak dotýkají zejména následující obecné republikové priority vymezené v PÚR:

- v souladu s odstavcem 14 A-PÚR ČR ÚS přirozeně upravuje urbanistickou strukturu dotčeného území,

- v souladu s odstavcem 19 A-PÚR ČR ÚS vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů („brownfields“), podrobnými regulativy ploch zajišťuje, že nedochází k nehospodárnému rozšiřování zastavěného území a fragmentaci nezastavěného území,
- v souladu s odstavcem 20 A-PÚR ČR ÚS umísťuje rozvojový záměr, který by mohl ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktní lokality v rámci dané části řešeného území,
- v souladu s odstavcem 21 A-PÚR ČR ÚS není v rozporu s vymezením souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí obce, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace, pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny,
- v souladu s odstavcem 24 A-PÚR ČR ÚS vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví,
- v souladu s odstavcem 28 A-PÚR ČR ÚS zohledňuje nároky dalšího vývoje území jeho řešením ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.

## B6 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPO svou Změnou č.1 v řešené lokalitě Jih navrhuje rozšíření zastavitelného území obce o rozvojové plochy pro bydlení oddělené od již dříve vymezených rozvojových ploch novou páteří obslužnou komunikací navazující na místní komunikaci k sousední obci Okna, od rozsáhlých lánů produkční zemědělské půdy v terénu znatelným remízem nelesní zeleně.

Ve studii je lokalita řešena z hlediska funkčního v zásadě shodně s ÚPO, zastavitelné plochy pro bydlení jsou v souladu s podmínkami využití ploch stanovenými v ÚPO rozděleny na:

- pozemky pro čisté bydlení v západní polovině lokality s kapacitou 40 RD
- pozemky pro čisté bydlení v jihovýchodním cípu lokality s kapacitou 5 RD
- pozemky pro živnostenské činnosti a podnikatelské aktivity, které zahrnují 4 obytné objekty a neobtěžují svým provozem okolí v části lokality bezprostředně navazující na statek,
- nezastavitelné pozemky pastvin pro chov hospodářských zvířat na cca 1/4 výměry lokality ve střední části sloužící současně jako územní rezerva pro budoucí možný rozvoj uvnitř lokality,
- pozemky pro umístění trasy hlavní obslužné komunikace ze Změny č.1, podél níž bude v pásu ochranné zeleně protažen biokoridor BKM326/327 systému ÚSES,
- pozemky veřejných prostranství charakteru dopravně zklidněných komunikací zpřístupňujících jednotlivé rodinné domy
- pozemky veřejných prostranství charakteru parkové zeleně se společenskou a rekreační funkcí, jejichž součástí nejsou motorové komunikace o celkové výměře cca 5.200 m<sup>2</sup>.

Ačkoliv Změna č.1, kterou byla lokalita "Jih" zařazena do ÚPO Tachov, předpokládala odhadem umístění 40 RD, s ohledem na velikost lokality a účelné využití zastavitelného území se v souladu se zadáním navrhuje max. počet do 50 RD, přičemž ostatní potenciální kapacity nad tento rámec jsou v souladu se zájmy vlastníků pozemků zařazeny do územní rezervy. Přesto všechny navržené pozemky RD budou větší než 1.000 m<sup>2</sup>.

Urbanistická kompozice zástavby lokality byla prověřena několika variantními návrhy. Rozsah a proporce vymezené plochy, možnosti jejího přímého napojení na stávající zástavbu a především nesourodé zájmy vlastníků jednotlivých pozemků neumožnily uplatnit organické tvary vymezení ploch, které by zdánlivě přirozeně a je otázkou, zda smysluplně navázaly na poměrně uzavřený historický půdorys původní obce.

Stavební bloky jsou proto vymezeny v relativně pravidelné geometrické koncepci vycházející z předválečné tradice vilových čtvrtí přistavovaných k historickým sídlům v rekreační oblasti Doks s přihlédnutím k majetkoprávnímu rozdělení území, návazností na členitý okraj zastavěného území, možnosti žádoucího dopravního propojení.

Z tohoto důvodu je rovněž oproti ÚP mírně posunuta poloha přeložky komunikace, která má vliv na vzájemné vymezení ploch smíšených obytných a ploch výroby a skladování.



V těžišti lokality je navržena hustší stavební struktura vycházející funkčně z ploch smíšených obytných, avšak kladoucí důraz na obslužné funkce s možností realizace samostatných objektů občanského vybavení a drobných podnikatelských aktivit, čím se na prostředním ze vstupů do území ze silnice II/501 vytváří ve vazbě na stávající podnikatelský areál nové lokální centrum.

V prolukách mezi bloky jsou vymezena hlavní vzájemně propojená veřejná prostranství, jejichž detailní dělení na parkovou zeleň, hřiště, pískoviště, odpočinkové plochy, herní prvky, mobiliář, vodní plochy apod. bude předmětem jeho další projektové přípravy.

Návrh nové zástavby samostatně stojících rodinných domů navazuje na stávající rodinné bydlení v sídle, které si i přes pokračující zahušťování stavební struktury a ztrátu vazeb na zemědělskou krajinu zachovává venkovský charakter.

Přitom možnost umístění obslužných zařízení v objektech pro bydlení nebo spojení s drobnou malovýrobní činností včetně chovatelské a pěstitelské s využitím hospodářských objektů a zahrad zůstává zachována.

Navržená zástavba rodinných domů vytváří uliční řady se soukromými rozparcelovanými vnitrobloky, které se snaží udržet přiměřenou pravidelnost osnovy. Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 9 m, odstupy od uličních čar, kde je to možné a účelné, min. 6,0 m, předpokládaná kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření uličních front a vnitřních mikroprostorů.

Aleje navržené podél hlavních vstupních komunikací do lokality jako tradiční prvek zástavby vilových čtvrtí jsou mohou být na vnitřních dopravně zklidněných komunikacích lokality nahrazeny keřovou výsadbou převážně jednostrannou s ohledem na uložení inženýrských sítí podle jejich detailního dělení na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy a doplněny dalšími novými skupinami stromů dotvářejícími veřejné prostranství a živými ploty oddělujícími jednotlivé stavební pozemky.

Studie vymezuje 61.009 m<sup>2</sup> rozvojových ploch pozemků RD, k nimž formálně náleží cca 4.300 m<sup>2</sup> veřejného prostranství, které má rekreační charakter (jeho součástí není komunikace), tedy při zohlednění dalších nebilancovaných ploch zeleně v lokalitě a v její těsné blízkosti zcela nad rámec požadavků § 7 vyhlášky č. 501/2006Sb.

Přibližná kapacita území je 45 nových RD na rozvojových pozemcích pro bydlení a 4 nové RD rozvojových pozemcích pro smíšené – podnikatelské aktivity.

## B7 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### ROZVOJOVÉ POCHY

Vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno upřesněním rozvojových ploch ÚPO Tachov. Popsány a bilancovány jsou plochy hlavních funkcí – plochy pro bydlení a plochy smíšených aktivit upřesněné oproti ÚP vyčleněním ploch veřejných prostranství a zeleně, plochy komunikací jsou popsány a bilancovány pouze pokud tvoří VPS nutné k realizaci koncepce lokality.

Tab.: Rozvojové plochy

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita RD + m <sup>2</sup> CUP	regulativ: výška.Kn.Kz
1	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	13.455	10 RD	9.15.70
2	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.747	8 RD	9.15.70
3	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	5.343	4 RD	9.15.70
4	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.669	8 RD	9.15.70
5	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	8.119	6 RD	9.15.70
6	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	5 102	4 RD	9.15.70
7	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.574	5 RD	9.15.70
<b>Celkem</b>	<b>Plochy pro bydlení</b>	<b>61.009</b>	<b>45 RD</b>	
8	Plochy smíšených aktivit – regulativ dle ÚS	10.262	4 RD + 6000	10.30.30
<b>Celkem</b>	<b>Plochy smíšených aktivit</b>	<b>10.262</b>	<b>4 RD + 6000</b>	
<b>Celkem</b>	<b>Plochy rozvojové</b>	<b>71.271</b>	<b>49 RD + 6000</b>	-

### FUNKČNÍ REGULATIVY

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚP. Pro účely studie je nově definována kategorie ploch smíšených aktivit, jejichž širší využití určené pro potřeby ÚP upřesňuje pro jednoznačnější potřeby územní studie:

## PLOCHY SMÍŠENÝCH AKTIVIT (A)

### přípustné využití

pozemky staveb se smíšenou funkcí: domy smíšené funkce

pozemky staveb pro ubytovací zařízení: penziony, ubytovny

pozemky staveb pro specifické bydlení: zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice

### podmíněně přípustné využití

pozemky staveb pro občanské vybavení: zejména předškolní a základní školní výchova, kultura, sociální služby, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, bezpečnost, administrativa, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výrobní služby, pěstitelská a chovatelská činnost: zejména dílny, stáje, zahradnictví

**podmínka** - charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec ÚP Tachov následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na **uliční (regulační) bloky**, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška v metrech, maximální koeficient zastavění, minimální koeficient zeleně, výměra plochy a orientační kapacita daná počtem objektů hlavní funkce nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP) neobytné funkce,
- zastavitelné plochy uličních (regulačních) bloků jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Hlavní urbanistický výkres vč. dopravní infrastruktury (1) je pouze dokumentační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- určujícím typem zástavby pro funkci ploch pro bydlení danou 2. znakem regulačního kódu jsou **rodinné domy** s možností spojení s hospodářskými objekty, dvory a zahradami,
- s ohledem na venkovský charakter zástavby bude **minimální výměra pozemku** pro výstavbu rodinného domu 1 000 m<sup>2</sup>,
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům, **minimální odstupová vzdálenost** sousedních rodinných domů se určuje na 15 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů hlavní funkce na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD,
- maximální výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 4. znakem regulačního kódu (15%),
- minimální výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** Kz daným 5. znakem regulačního kódu (70%),
- výměra pozemku zbývající do 100% může být **zpevněna** komunikacemi apod.,
- **objem staveb** vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,
- **půdorysný tvar** rodinných domů je definován poměrem stran 1 : 1,5 až 1 : 2, orientace domů proměnná, avšak jednotná v ucelených úsecích uličních prostorů (viz orientační zobrazení ve výkresu Komplexní urbanistický návrh (2),
- celkovou **výšku staveb** 2NP (= 9 m) je možno využít pro 1 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén v členitém terénu,
- s ohledem na umístění na okraji venkovského sídla se pro hlavní stavby požaduje **sedlová střecha**, nepřipouští se bungalovy se sklonem střech nižším než 35° a srubové stavby,



- tvar objektů RD se dále podrobněji nedefinuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít takto učený **jednotný charakter**,
- nepřipouští se výrazné barevné odstíny omítek – nevztahuje se na povrchy z **přírodních materiálů** v přirozeném ztvárnění,
- určujícímu typu zástavby se musí svým **charakterem přizpůsobit** i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- požaduje se jednotné materiálové ztvárnění **oplocení** do veřejných prostranství bez podezdívky s průhledností min. 30%,
- odstavování osobních **automobilů residentů** bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné, přistavěné k RD,
- **parkování návštěvníků** jednotlivých RD je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- **stanoviště popelnic** budou na vlastním pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění nových stanovišť pro sběr tříděného odpadu se nenavrhuje,
- výstavbou nesmí dojít k narušení **hydrologických a odtokových poměrů** území,
- podél navržených komunikací bude doplněna **výsadba drobných dřevin** a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- navržené objekty budou umístěny v dostatečné vzdálenosti od stávajících **hodnotných vzrostlých dřevin**, soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.

## B8 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů bude řešené území komunikačně napojené primárně na stávající silnici III/2705 v návrhové kategorii S 7,5/60 vedenou za jeho západním okrajem jihozápadním směrem ke Korcům a severovýchodním směrem k centru obce. V ÚPO navržený severozápadní obchvat nemá pro řešení lokality význam.

Řešená lokalita zároveň zprostředkuje pomocí hlavní obslužné komunikace navržené v ÚPO (Změna č.1) dopravní propojení silnice III/2705 se stávajícím skladovým areálem na ploše bývalého statku a místním propojením na sousední obec Okna mimo centrum obce.

Hlavní obslužná komunikace má návrhovou kategorii MO2 10/6,5/40 a měla by být doprovázena aspoň jednostranným chodníkem.

Vnitřní dopravní kostra lokality, která bude sloužit pro obsluhu rozdělených pozemků, je navržena z dopravně zklidněných obousměrných komunikací s parametry MO 10/5,5/30 s režimem obytné zóny nebo zóny „tempo 30“.

MO 10/5,5/30 znamená minimální prostor místní komunikace („mezi ploty“) 10,0 m, hlavní dopravní prostor („mezi obrubníky“) 5 m, návrhová rychlost 30 km/h. Vozovka je doprovázena pásy pro uložení inženýrských sítí, doprovodné zeleně a pohotovostních parkovacích stání. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové s možným zdviženým povrchem.

Detailní uspořádání těchto komunikací vč. symetrického rozmístění zelených pásů a umístění vjezdů na pozemky není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů (závazné pouze regulační čáry), bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy na podkladě přiložených schematických řezů a motivačních obrázků.

Všechny komunikace budou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území těžkou požární technikou a vozidly pro sběr odpadu a stěhování.

V řešeném území je navrženo cca 49 RD + smíšené plochy s ekvivalentem 8 RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky MD (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 195 osobních a 22 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo odborně odhadnuto tak, že při realizaci příslušných dopravně technických opatření lze předpokládat, že bude 90% vozidel směřovat k napojení na silnici III/2705 a 10% vozidel bude směřovat k napojení na místní komunikaci propojující centrum obce se sousední obcí Okna.

Orientačním výpočtem (podle metodiky ČSN 73 6102) byla prověřena kapacita dotčených úseků a křižovatek. Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro relativně nízké intenzity dopravy i ve výhledovém období dostatečná.

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší (a cyklisty). Při stavebním uspořádání jako zóna „tempo 30“ nebo obytné ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech, totéž platí pro hlavní obslužnou komunikaci, kde se vedle chodníku nepředpokládá budování samostatných pruhů pro cyklisty.

Naopak vedení nadregionální cykloturistické trasy po silnici III/2705 si v extravilánu vyžádá vybudování samostatného cyklopruhu, když na průjezdu centrem obce bude vedena po její původní trase před přeložkou, to však nesouvisí s dopravní obsluhou lokality Jih.

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusové zastávky Tachov – na návsi. Docházková vzdálenost do celé lokality nepřesahuje 800 m.

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky residentů bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání, počty parkovacích a odstavných stání budou odpovídat potřebě podle ČSN 73 6110.

## **VODOVOD**

### **Současný stav**

V současné době se jedná o obec do 200 trvale bydlících obyvatel s 10 rekreačními objekty a 7 ubytovacími zařízeními (60 lůžek). Není zde žádná vodoteč, pouze víceúčelová nádrž 15 arů. Území obce leží v CHOPAV Severočeská křída a z části v PHO vodního zdroje.

Řešené území leží v nadmořské výšce cca 307-328 m n.m.

Obec má vodovod pro veřejnou potřebu napojený na vodovodní systém Doksy. U vodojemu Štědrá 2x 650 m<sup>3</sup> (321,52/316,52 m n.m.) je vybudována ATS (Q=2,9 l/s, H=60m) s výtlačným řadem DN 150 (100) do obce Tachov a s odbočkou pro sídlo Zbýny.

Na vodovod je napojeno dle PRVKUK 100 % obyvatel. Majitelem vodovodu je Severočeská vodárenská a.s. a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

V místních komunikacích nad severním okrajem lokality jsou vedeny stávající řady veřejného vodovodu s dostatečnými dimenzemi pro připojení rozvojové zástavby (PVC 90 u č.p.10, 38 a 40).

### **Návrh provedení**

Ze stávajícího vodovodního řadu PVC 90 u č.p.10 a mezi č.p.38 a 40 bude napojena plánovaná zástavba. Uvažuje se se zokruhováním navržené sítě.

Současně je navržena pod kótou cca 325 m n.m. redukce tlaku vody v síti tak, aby vyhověla platné legislativě. Je navržena redukční šachta s redukčním ventilem pro nízké tlakové pásmo, redukce tlaku bude o cca 0,2 MPa, z tlakové výšky 380m na 360m.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a provozovnám budou provedeny v profilu PE 32-63. Na hranici tlakových pásem budou řady propojeny, ale bude zde sekční uzávěr, který oddělí jednotlivá pásma a umožní případně nouzové propojení.

Vlastní napojení budovaných přípojek na stávající i nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, žádné nebudou sloužit pro potřeby HZS, protože v obci je pro tento účel požární nádrž.

### Bilance

Výpočty jsou provedeny v souladu s požadavkem provozovatele, aby se prokázalo, že nově navržená výstavba RD neovlivní negativně zásobování stávajících připojených obyvatel v obci. Vodovod v obci je zásobován z VDJ Štědrá – 2x650 m<sup>3</sup>; 321,52/316,52 m n. m. a ATS ve vodojemu ( $Q=2,9$  l/s,  $H=60$ m).

Pro porovnání je proveden výpočet pro stávající stav a výhled – po zástavbě 15RD v sousední lokalitě, zástavbě řešené v této lokalitě i všech plánovaných lokalit dle platného územního plánu. Stávající stav i výhled zahrnuje kromě stálých obyvatel i rekreanty.

### Výpočet potřeby vody pro stávající a výhledový stav

<b>Stávající stav - 200 obyvatel</b>			
<i>Potřeba vody dle vyhl. 120/2011 Sb</i>			
Počet obyvatel celkem		200 os.	
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den =	36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		0 os.	
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den =	26m <sup>3</sup> /rok
Ubytování v hotelu, penzionu		60 os.	
specifická denní potřeba vody na ubytované		63 l/os.den =	23m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b><math>Q_d=</math></b>	<b>23,51 m<sup>3</sup>/den</b>	
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_d=$	1,50	
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b><math>Q_m=</math></b>	<b>35,26 m<sup>3</sup>/den =</b>	<b>0,408 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_h=$	2,10	
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b><math>Q_h=</math></b>	<b>0,857 l/s</b>	
<b>Výhled Tachov - 350 obyvatel, Zbýny - 220 obyvatel</b>			
Počet obyvatel celkem		570 os.	
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den =	36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		20 os.	
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den =	26m <sup>3</sup> /rok
Ubytování v hotelu, penzionu		80 os.	
specifická denní potřeba vody na ubytované		63 l/os.den =	23m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b><math>Q_d=</math></b>	<b>62,68 m<sup>3</sup>/den</b>	
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_d=$	1,50	
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b><math>Q_m=</math></b>	<b>94,03 m<sup>3</sup>/den =</b>	<b>1,088 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_h=$	2,10	
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b><math>Q_h=</math></b>	<b>2,285 l/s</b>	

Výhledový stav byl počítán pro Tachov i pro Zbýny pro možnost posouzení stávající ATS ve VDJ Štědrá, která zásobuje obě obce pitnou vodou.

Kapacitně se ATS dostává na hranici své kapacity, zvláště započítáme-li i potřebu vody pro případnou další občanskou vybavenost (max.20% denní potřeby), tj.

$$Q_h = 1,2 \times 2,29 = 2,74 \text{ l/s oproti kapacitě } Q = 2,9 \text{ l/s.}$$

Provozovatel proto požaduje v předstihu před realizací nebo v rámci projektové přípravy řešené lokality jednání mezi investorem, vlastníkem a provozovatelem vodovodu o případné nutné podmiňující investici do vybavení ATS pro možnost napojení lokality na veřejný vodovod.

### Tlakové poměry

Potřeba vody pro celou obec v současnosti je  $Q_{maxh} = 0,86$  l/s.

Potřeba vody pro návrhový – výhledový stav je  $Q_{maxh} = 2,74$  l/s.

Při uvažovaných průtocích a délkách a dimenzích přívodního potrubí do obce bude v centru obce u ČS Tachov následující změna tlakové výšky:

Variant	dímenze	délka m	Q (l/s)	ztráty (kPa/m)	ztráty celkem kPa	ztráty celkem (m)
<b>Stávající stav</b>	DN100	1930	0,86	0,0016	3,088	
	DN150	870		0,0002	0,174	
suma					3,262	<b>0,03262</b>
<b>Výhledový stav</b>	DN100	1930	2,74	0,0163	31,459	
	DN150	870		0,0019	1,653	
suma					33,112	<b>0,33112</b>

Zpracovatel má k dispozici přehledné podélné profily, ze kterých vyplynuly uvedené ztráty. Jedná se o změnu tlakové výšky o cca 0,30m, tedy bez výrazného vlivu na tlakové poměry v obci.

### Závěr

Pro možnost napojení lokality „Jih“ pro výstavbu RD na veřejný vodovod bude třeba jednat s vlastníkem a provozovatelem o podmínkách napojení. Bude třeba detailně posoudit stávající ATS a její strojní vybavení v době přípravy projektu. Problémem pravděpodobně nebude zajištění dostatečného tlaku v ATS a následně v obou obcích, ale spíše kapacita čerpadel s ohledem na celkový rozvoj obou obcí.

## KANALIZACE

### Současný stav

V obci jsou vybudovány pro lokality horní a dolní Tachov dvě splaškové kanalizace se dvěma lokálními kořenovými čistírnami odpadních vod. Na kanalizaci a ČOV je napojeno 87% obyvatel. Majitelem a provozovatelem kanalizace a ČOV je obec. Zbývající obyvatelé odvádějí splaškové vody do žump s odvozem na ČOV Staré Splavy.

Změn PRVKUK odkanalizování obce Tachov navrhuje propojení dvou kanalizačních systému v obci, výstavbu nové ČSOV a výtlaku. Veškeré odpadní vody z obce budou čerpány do kanalizačního systému Doks a dále čištěny na ČOV Staré Splavy.

Dešťové vody jsou odváděny systémem struh, příkopů a propustků a vsakují se do terénu.

### Návrh provedení splaškové kanalizace

Cílovým řešením studie je napojení zástavby v lokalitě na obecní kanalizaci a centrální ČSOV s výtlakem navrženým ve změně PRVKUK.

Do doby jejich vybudování bude jako alternativa možnost individuální způsob likvidace splaškových vod. V lokalitě přichází v úvahu kromě bezodtokových jímek k vybírání (žump) také domovní čistírny se zasakováním na jednotlivých pozemcích při splnění aktuální legislativy. To bude záviset na postupu výstavby.

Nová kanalizace v lokalitě je navržena jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace s napojením na obecní kanalizaci. Splašková kanalizace gravitační bude provedena z trub kameninových DN300, tlaková potom z potrubí HDPE d90. V nejnižším místě lokality je navržena lokální čerpací stanice odpadních vod ČSOV.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Nové gravitační kanalizační přípojky budou provedeny z trub kameninových DN150.

### Bilance

Bilance splaškových odpadních vod odpovídá bilanci pitné vody. Výpočet byl proveden pro plánovaných 45 RD + 18 RD v rezervě a 4 provozovny.

Počet RD		63		
Počet obyvatel v 1 RD		4 os.		
Počet obyvatel v RD celkem		252 os.		
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den	=	36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		20 os.		
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den	=	26m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>d</sub>=</b>	<b>26,28</b>	<b>m<sup>3</sup>/den</b>	
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>d</sub> =	1,50		
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>m</sub>=</b>	<b>39,42</b>	<b>m<sup>3</sup>/den =</b>	<b>0,456 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>h</sub> =	2,10		
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b>Q<sub>h</sub>=</b>	<b>0,958</b>	<b>l/s</b>	

průměrné denní množství	Q <sub>d</sub> =	26,28	m <sup>3</sup> /den	
průměrný celodenní odtok		0,304	l/s	
max. denní množství	Q <sub>m</sub> =	0,456	l/s	
roční množství splašků	Q <sub>r</sub> =	9592,00	m <sup>3</sup> /rok	

### Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace se nenavrhuje. V místě stavby jsou podle HG posudku zpracovaného v rámci stavby ČOV vhodné podmínky pro vsakování srážkových vod.

Vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch pozemků bude zajištěno v rámci vlastních pozemků zachytem a akumulací do individuálních retenčních nádrží a druhotným využitím takto získané užitkové vody pro závlivu apod. Přepad z nádrže bude odveden do vsakovacího objektu na pozemku.

Odvádění povrchových vod stékajících z komunikací je navrženo do otevřených příkopů budovaných podél místních komunikací, které budou zároveň sloužit jako vsakovací objekty. Není proto třeba budovat retenční nádrž.

### Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

(3) 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.

Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

#### Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

V dosahu řešeného území se vyskytují nadzemní distribuční rozvody VN i NN. Pro napojení nové lokality je uvažováno s osazením nové trafostanice TN1, která bude připojena vedením VN na stávající vrchní vedení VN ČEZ Distribuce, a.s.

### **Požadavky na připojení nových odběrných míst**

V lokalitě se předpokládá stavba 45 rodinných domů + nespecifikované podnikatelské objekty s ekvivalentem 8 RD ve stupni elektrizace C: byty v nichž se elektřina používá k osvětlení, k připojení domácích elektrických spotřebičů s příkonem do 3,5 kW, k vaření a pečení se využívají elektrické spotřebiče o příkonu nad 3,5 kW, pro vytápění se využívají elektrické spotřebiče (elektrický kotel, tepelné čerpadlo, ...), viz ČSN 33 2130 ed.2.

Předpokládaný maximální soudobý příkon bytu ve stupni elektrizace C je 15 kW. Soudobý příkon pro 53 ekvivalentních rodinných domů bude při zohlednění elektrického vytápění do 250 kW. Předpokládaná hodnota jističe před elektroměrem pro každé odběrné místo je 25 A, 3.fázově.

### **Úprava distribučních rozvodů**

V souladu s Energetickým zákonem č.458/2000 Sb. podá investor hromadnou žádost o připojení lokality k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí, nebo každý stavitel samostatnou žádost připojení jednotlivých rodinných domů z napěťové hladiny nízkého napětí. Na základě žádostí připraví ČEZ distribuce smlouvu o připojení. Po podepsání smlouvy a zaplacení jednorázového poplatku ve výši 500,- Kč za 1 A jističe před elektroměrem, zajistí ČEZ distribuce na vlastní náklady úpravu distribučních rozvodů.

Pro připojení elektrického příkonu lokality na požadovaných 250 kW bude v souladu s ÚP a s ohledem na vzdálenosti pozemků osazena nová trafostanice TN1.

Uvnitř řešené lokality budou v komunikacích položeny distribuční podzemní kabely nízkého napětí. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO. Rozvody NN zajistí ČEZ distribuce, a.s.

Na hranici stavebních pozemků budou postaveny pilíře obsahující pojistkové přípojkové skříně. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou postaveny pilíře s elektroměry. Umístění pilířů není ve studii upřesněno s ohledem na pouze orientační umístění RD.

Koncepce byla korespondenčně předjednána s pracovníkem ČEZ Distribuce, a.s.

### **SPOJE**

Přes řešené území je trasováno spojové vedení vyššího řádu – dálkový optický kabel Dubá – Doksy vedený cca podél hlavní obslužné komunikace. Trasa včetně ochranného pásma je řešením studie respektována.

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů RD a smíšených funkcí budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

### **Ochranná pásma**

Telekomunikační zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy dle Zákona č. 151/2000 Sb.

### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z nového rozvaděče umístěného u trafostanice TN1 a napojeného na rozvody NN vyvedené z trafostanice TN1.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13201. Rozvody veřejného osvětlení provedené z kabelů CYKY 4 x 25 mm<sup>2</sup> se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Po celé délce budou uloženy do kopoflexu Ø63 mm. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Počet a umístění stožárů VO bude dáno výpočtem osvětlení dle souboru norem ČSN EN 13201. Pro stožáry VO bude rezervováno místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.



**VYTÁPĚNÍ – PLYN**

Řešené území není a nebude plynofikováno.

**B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK**

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek nerostných surovin.

**B10 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS, VPO A ASANAČNÍCH ÚPRAV**

Studie respektuje v ÚPO Tachov a Změně č.1 navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

VPS1 – stavby dopravní infrastruktury – hlavní místní obslužná komunikace

VPO2, VPO3 – založení / dotvoření prvků ÚSES – umístění místního biokoridoru BKM326/327 do trasy odlišné od platného ÚP ale již nově prověřené pro nový ÚP

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

**B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY VČETNĚ OCHRANY PŘED POVODNĚMI**

Požadavky civilní ochrany jsou řešeny obecně pro celé území obce Tachov v ÚPO. Zvláštní požadavky z řešení lokality Jih nevyplývají.

Řešené území není zasaženo vyhlášeným záplavovým územím, navržené komunikace umožňují zásah těžkou požární technikou, pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy o požární ochraně (např. ČSN 73 0873).

**B12 ETAPIZACE**

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou podrobného prověření umístění nové zástavby RD v lokalitě Jih při sladění záměrů jednotlivých potenciálních stavebníků dle celkové koncepce lokality se stávající zástavbou a dalšími hodnotami území.

V souladu s požadavky dotčených orgánů z projednání Změny č.1 územního plánu je v první etapě umožněna zástavba pozemků pouze pro 45 RD a 4 pozemky podnikatelských aktivit.

Zbývající část zástavby lokality pro cca 18 RD je v souladu se zájmem vlastníka na jejím využívání jako pastviny posunuta do druhé etapy.

Další etapizace není určena kromě obecného podmínění výstavby RD výstavbou příslušných přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navrženého ozelenění. Urbanistická koncepce lokality přesto umožňuje realizovat zástavbu na pozemcích jednotlivých vlastníků relativně nezávisle.

Podmiňující investice by pak měly být realizovány rovnoměrně rozdělené k tíži všech stavebních pozemků tak, aby jejich náročná realizace nezbyla na majitele později zastavovaných více zatížených pozemků. Podmiňující investice mohou být realizovány individuálně či společně na základě plánovací smlouvy.

**B13 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL**

Lokalita Jih je územní studií řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem.

Lokalita i přes maximální využití povolené kapacity pro výstavbu RD zahrnuje komplexní systém sídelní zeleně tvořený dvěma veřejnými prostranstvími parkové zeleně propojenými s veřejně přístupným pásem ochranné a doprovodné zeleně podél hlavní obslužné komunikace a omezeně přístupnými pastvinami oddělovajícími západní a východní zastavitelnou část.

Řešené území je v přímém kontaktu s navrženými prvky místního územního systému ekologické stability – místním biokoridorem BK 1080/1081, jehož trasa je nově umístěna do pásu ochranné zeleně záměrně vymezeného podél hlavní obslužné komunikace, čímž se nahrazuje trasa vedená Změnou č.1 poněkud násilně po vnějším obvodu navržené zástavby.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území, potenciální minimální vliv nadměrného působení hlukové zátěže z komunikací je eliminován účinnými pásy izolační zeleně.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními elektrickými nebo ekologicky srovnatelnými topidly, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s budoucím napojením na systémy obce a kvalitním napojením na centrum obce nemotorovou dopravou a na její okolí veřejnou dopravou.

Rozptyl zástavby zajištěný respektováním stanovených prostorových regulativů umožní i při dílčím záboru dosud nezastavěných ploch zkvalitnění a zintenzivnění využití stávajících přírodních ploch.

Podle dostupných podkladů bylo při zpracování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚPO (Změna č.1), kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Tachov – lokalita Jih</b>
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Městský úřad Česká Lípa Úřad územního plánování Nám. T. G. Masaryka, 470 35 Česká Lípa
Objednatel:	Obec Tachov Tachov č.p. 4, 472 015 Doksy
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	011/2017
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	05/2018

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. Oldřich Lubojacký
Krajina, zeleň	Ing. Jan Hromek
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	ELCENTER Liberec
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík
Technické práce	Romana Svobodová

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

	<b>Kapitola</b>	<b>Strana</b>
<b>A</b>	<b>Základní údaje</b>	<b>3</b>
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	4
<b>B</b>	<b>Řešení studie</b>	<b>4</b>
B1	Vymezení řešeného území	4
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	4
B3	Limity využití území	5
B4	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B5	Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	5
B5	Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	5
B6	Návrh urbanistické koncepce	6
B7	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	7
B8	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	9
B9	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	14
B10	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	14
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany včetně ochrany před povodněmi	15
B12	Etapizace	15
B13	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	15

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

	<b>Výkres</b>	<b>Měřítko</b>
<b>1</b>	<b>Hlavní urbanistický výkres vč. dopravní infrastruktury</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres veřejné technické infrastruktury</b>	<b>1:1000</b>
<b>5</b>	<b>Výkres širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>6</b>	<b>Výkres majetkových poměrů</b>	<b>1:1000</b>

Textová část studie obsahuje 24 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A2 a další výkresy (řezy komunikací) formátu A4 vložené v textu.

## **A ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ**

Cílem řešení územní studie lokality Jih je prověřit ve smyslu ustanovení §25 a §30 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění možnosti a podmínky změn ve vymezeném území vč. upřesnění funkčního a prostorové uspořádání řešené lokality a jejího členění na stavební pozemky s ohledem na její komplexní vazby na historickou část obce Tachov v souladu s platným Územním plánem obce Tachov (dále též ÚPO) i jako podklad pro zpracování nového ÚP.

Cílem je navrhnout urbanisticky jednotně řešený obytný soubor respektující stavební tradici venkovského sídla i specifické charakteristiky lokality – zejména současné rozložení pozemků v různém vlastnictví při dosažení rovnováhy mezi ekonomickým a sociálním rozvojem a ochranou životního prostředí.

Hlavními problémy k řešení jsou sladění dělení lokality na stavební pozemky z hlediska zájmů několika soukromých vlastníků (obec Tachov minoritní) s celospolečenským zájmem na stanovení koncepce dosud zemědělské lokality zajišťující logickou návaznost na stávající lineární venkovskou strukturu zástavby i nedaleké centrum obce, odpovídající napojení na stávající i nově navrženou dopravní a technickou infrastrukturu, prostupnost území, vymezení veřejných prostranství, etapovitost zástavby,....

### **A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ**

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPO, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části ÚP, respektive jeho Změny č.1, která lokalitu zařadila mezi rozvojové plochy pro bydlení a zároveň zpracováním územní studie podmínila rozhodování ve vymezeném území.

V lokalitě Jih navrhuje platný ÚPO (Změna č.1) kapacitní zástavbu jižního okraje zastavěného území obce lineárně vyvinutého podél průtahu silnice III/2705 objekty individuálního bydlení a podmíněně i objekty pro podnikání, aniž by s ohledem na jeho podrobnost a časovost řešil faktické problémy parcelace a vyčlenění veřejných prostranství.

### **A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Studie splňuje požadavky zadání na respektování v ÚPO navržené funkce bydlení, respektování limitů využití území, rozdělení na stavební pozemky vč. vyčlenění legislativou požadovaného podílu veřejných prostranství, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, stanovení podrobnějších prostorových regulativů nad rámec ÚP.

ad C vymezení řešeného území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy, místně upřesněno nad rámec požadavku ÚPO podle konkrétního zapojení okrajových katastrálních pozemků do řešení studie,

ad D Požadavky vyplývající z Územního plánu obce Tachov jsou splněny – územní studie respektuje širší vztahy vyplývající z řešení územního plánu Tachov i přípustnost umístění max. počtu 50 RD, všechny navržené pozemky RD jsou větší než 1.000 m<sup>2</sup>,

ad E Předmět řešení územní studie je splněn – vymezení pozemků pro výstavbu objektů venkovského bydlení, vymezení veřejných prostranství, stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, dopravní napojení lokality i zástavby, návrh vedení a připojení inženýrských sítí,

ekonomické vyhodnocení nároků na vybudování technické infrastruktury nelze ve stavu potvrzení koncepce správci sítí upřesnit,

- ad F Podmínky a limity využití území jsou respektovány, řešení je v širších vztazích koordinováno se záměry územního plánu, jsou respektovány veškeré dotčené limity využití území, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí v rámci pracovních projednání ÚS, žádná relevantní územní rozhodnutí nebyla v lokalitě identifikována, požadavky vyplývající z ÚAP jsou respektovány, existující limity i nově vyplývající omezení využití území jsou podle možností měřítko zakresleny v grafické části studie,
- ad G Cíle, účel a důvody pořízení územní studie jsou respektovány – viz kapitoly A1 a A2,
- ad H. Požadavky na obsah a rozsah zpracování územní studie jsou respektovány, územní studie je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami v platném znění, jsou zohledněny další zvláštní právní předpisy a normy platné v době zpracování územní studie.
- vzhledem k malé hustotě jevů v měřítku 1:1000 jsou sloučeny výkresy hlavní urbanistický výkres s výkresem veřejné dopravní infrastruktury a výkres veřejné technické infrastruktury – vodní hospodářství s výkresem veřejné technické infrastruktury – energetika a spoje.

## **B ŘEŠENÍ STUDIE**

### **B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno podle vztahu navržené koncepce k aktuálnímu mapovému podkladu. Po upřesnění návazností na stabilizované plochy je velikost řešeného území 12,7547 ha.

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Tachov u Doks, jedná se o nezastavěné pozemky ZPF – orná půda stav, plochy ochranné a doprovodné zeleně.

Řešené území je ohraničeno v souladu s požadavkem ÚPO na jeho prověření na východě v terénu – zemědělském lánu neznatelnou hranicí pozemkových parcel, na jihu zřetelně čitelným remízem oddávajícím zemědělské lány, na západě místní komunikací směřující k obci Okna a napojující lokalitu od centra Tachova a na severu hranicí zastavitelných pozemků navazujících bezprostředně na historickou zástavbu obce jak obytnou soustředěnou kolem čokkovité návsi, tak výrobního areálu bývalého zemědělského statku.

Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

### **B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešená lokalita „Jih“ má podle platného ÚPO navržené v zásadě monofunkční využití – návrhové „Plochy pro bydlení“, na kterých převládá nízkopodlažní zástavba venkovského typu se samostatně stojícími (izolovanými) rodinnými domky, které bývají často doplněny drobnými objekty pro zemědělské samozásobitelské hospodaření s max. 20 zvířaty v jedné usedlosti, tato zástavba je navržena na převažující části lokality.

Plochy pro bydlení podle ÚPO zahrnují i někdy živnostenské činnosti a podnikatelské aktivity, které využívají obytné objekty i pozemky a neobtěžují svým provozem okolí, tato zástavba je navržena ve východní části lokality v návaznosti na výrobní plochy bývalého statku.

Aktuálním současným využitím lokality je ucelený lán produkční zemědělské půdy bez znatelných hranic pozemkových parcel v roztráštěném soukromém vlastnictví. Kvalita půdního fondu – vesměs I. (okrajově III.) třída ochrany bez provedených meliorací, argumentace proti její zástavbě byla vyřešena již kladným projednáním ve Změně č.1 ÚPO Tachov. V lokalitě se nenachází žádná hodnotná solitérní zeleň.

V podstatě rovinaté území zemědělské půdy neobsahuje záchytné body urbanistické kompozice, hlavní dominantou je zde zdevastovaný objekt bývalého statku a nedaleký Tachovský vrch s lomem. Přesto území nabízí s ohledem na stávající i potenciální nízkopodlažní zástavbu příjemné výhledy do okolní krajiny s vyvýšenými horizonty ve všech směrech.



Z tohoto důvodu není nutné ani účelné respektovat v novém uspořádání území původní lánový koncept a je žádoucí mu při respektování požadavku na zohlednění vlastnických vztahů vtisknout pokud možno soudobý charakter reprezentovaný pravidelně regulovanou zástavbou uličních bloků s rastrem dopravně zklidněných komunikací maximálně propojeným na současnou strukturu veřejných prostranství obce.

Vlastnická struktura území je roztržštěná bez dominantního postavení obce, což při snaze o soulad s legislativou i vyvážené zhodnocení / zásah do vlastnictví vede k návrhu řešení, které bude závislé na dohodě vlastníků.

Vybavení území veřejnou infrastrukturou je standardní, dostupná je pouze silnice III/2705 vč. cyklistické trasy, VN elektrické vedení severně historické zástavby obce, vodovodní a kanalizační síť v zastavěném území sídla.

### **B3 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u příslušných správců v rámci pracovního projednání ÚS, a další zákonné limity vyplývající z ÚAP ORP Česká Lípa, které jsou návrhem studie respektovány:

- hranice CHKO Kokořínsko – Máchův kraj probíhající po jižním okraji řešené lokality
- severní část ŘÚ je dotčena ÚAN I – 02-44-05/5 – „středověké a novověké jádro obce“ s povinností provedení archeologického průzkumu před zahájení výstavby
- ochranné pásmo silnice III/2705 při severozápadním okraji lokality,
- cyklotrasa č.25 republikového významu probíhající po silnici III/2705 při severozápadním vstupu do lokality,
- potenciální trasa místního biokoridoru BKM326/327 (nově přeznačeno v souladu s návrhem ÚP na 1080/1081),
- stávající dálkové telekomunikační vedení (DOK) včetně ochranného pásma
- pořizovatel neidentifikoval v lokalitě žádná platná územní rozhodnutí.

### **B4 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ**

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK), zpracované společností SAUL s.r.o., které byly schváleny v listopadu 2011 a nabyly účinnosti v lednu 2012, v současnosti probíhá jejich Aktualizace č.1.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii není obecně v rozporu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPO.

Situace širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

### **B5 VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR**

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 (dále jen A-PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Při stanovování podmínek pro změny v území jsou v souladu s charakterem území zohledněny níže popsané republikové priority územního plánování vyjádřené v PÚR ČR.

V Aktualizované PÚR ČR není obec Tachov součástí žádné rozvojové oblasti ani osy, ani jeho územím neprobíhají žádné koridory republikového významu. Obce se tak dotýkají zejména následující obecné republikové priority vymezené v PÚR:

- v souladu s odstavcem 14 A-PÚR ČR ÚS přirozeně upravuje urbanistickou strukturu dotčeného území,

- v souladu s odstavcem 19 A-PÚR ČR ÚS vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů („brownfields“), podrobnými regulativy ploch zajišťuje, že nedochází k nehospodárnému rozšiřování zastavěného území a fragmentaci nezastavěného území,
- v souladu s odstavcem 20 A-PÚR ČR ÚS umísťuje rozvojový záměr, který by mohl ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktní lokality v rámci dané části řešeného území,
- v souladu s odstavcem 21 A-PÚR ČR ÚS není v rozporu s vymezením souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí obce, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace, pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny,
- v souladu s odstavcem 24 A-PÚR ČR ÚS vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví,
- v souladu s odstavcem 28 A-PÚR ČR ÚS zohledňuje nároky dalšího vývoje území jeho řešením ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.

## B6 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPO svou Změnou č.1 v řešené lokalitě Jih navrhuje rozšíření zastavitelného území obce o rozvojové plochy pro bydlení oddělené od již dříve vymezených rozvojových ploch novou páteří obslužnou komunikací navazující na místní komunikaci k sousední obci Okna, od rozsáhlých lánů produkční zemědělské půdy v terénu znatelným remízem nelesní zeleně.

Ve studii je lokalita řešena z hlediska funkčního v zásadě shodně s ÚPO, zastavitelné plochy pro bydlení jsou v souladu s podmínkami využití ploch stanovenými v ÚPO rozděleny na:

- pozemky pro čisté bydlení v západní polovině lokality s kapacitou 40 RD
- pozemky pro čisté bydlení v jihovýchodním cípu lokality s kapacitou 5 RD
- pozemky pro živnostenské činnosti a podnikatelské aktivity, které zahrnují 4 obytné objekty a neobtěžují svým provozem okolí v části lokality bezprostředně navazující na statek,
- nezastavitelné pozemky pastvin pro chov hospodářských zvířat na cca 1/4 výměry lokality ve střední části sloužící současně jako územní rezerva pro budoucí možný rozvoj uvnitř lokality,
- pozemky pro umístění trasy hlavní obslužné komunikace ze Změny č.1, podél níž bude v pásu ochranné zeleně protažen biokoridor BKM326/327 systému ÚSES,
- pozemky veřejných prostranství charakteru dopravně zklidněných komunikací zpřístupňujících jednotlivé rodinné domy
- pozemky veřejných prostranství charakteru parkové zeleně se společenskou a rekreační funkcí, jejichž součástí nejsou motorové komunikace o celkové výměře cca 5.200 m<sup>2</sup>.

Ačkoliv Změna č.1, kterou byla lokalita "Jih" zařazena do ÚPO Tachov, předpokládala odhadem umístění 40 RD, s ohledem na velikost lokality a účelné využití zastavitelného území se v souladu se zadáním navrhuje max. počet do 50 RD, přičemž ostatní potenciální kapacity nad tento rámec jsou v souladu se zájmy vlastníků pozemků zařazeny do územní rezervy. Přesto všechny navržené pozemky RD budou větší než 1.000 m<sup>2</sup>.

Urbanistická kompozice zástavby lokality byla prověřena několika variantními návrhy. Rozsah a proporce vymezené plochy, možnosti jejího přímého napojení na stávající zástavbu a především nesourodé zájmy vlastníků jednotlivých pozemků neumožnily uplatnit organické tvary vymezení ploch, které by zdánlivě přirozeně a je otázkou, zda smysluplně navázaly na poměrně uzavřený historický půdorys původní obce.

Stavební bloky jsou proto vymezeny v relativně pravidelné geometrické koncepci vycházející z předválečné tradice vilových čtvrtí přistavovaných k historickým sídlům v rekreační oblasti Doks s přihlédnutím k majetkoprávnímu rozdělení území, návazností na členitý okraj zastavěného území, možnosti žádoucího dopravního propojení.

Z tohoto důvodu je rovněž oproti ÚP mírně posunuta poloha přeložky komunikace, která má vliv na vzájemné vymezení ploch smíšených obytných a ploch výroby a skladování.

V těžišti lokality je navržena hustší stavební struktura vycházející funkčně z ploch smíšených obytných, avšak kladoucí důraz na obslužné funkce s možností realizace samostatných objektů občanského vybavení a drobných podnikatelských aktivit, čím se na prostředním ze vstupů do území ze silnice II/501 vytváří ve vazbě na stávající podnikatelský areál nové lokální centrum.

V prolukách mezi bloky jsou vymezena hlavní vzájemně propojená veřejná prostranství, jejichž detailní dělení na parkovou zeleň, hřiště, pískoviště, odpočinkové plochy, herní prvky, mobiliář, vodní plochy apod. bude předmětem jeho další projektové přípravy.

Návrh nové zástavby samostatně stojících rodinných domů navazuje na stávající rodinné bydlení v sídle, které si i přes pokračující zahušťování stavební struktury a ztrátu vazeb na zemědělskou krajinu zachovává venkovský charakter.

Přitom možnost umístění obslužných zařízení v objektech pro bydlení nebo spojení s drobnou malovýrobní činností včetně chovatelské a pěstitelské s využitím hospodářských objektů a zahrad zůstává zachována.

Navržená zástavba rodinných domů vytváří uliční řady se soukromými rozparcelovanými vnitrobloky, které se snaží udržet přiměřenou pravidelnost osnovy. Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 9 m, odstupy od uličních čar, kde je to možné a účelné, min. 6,0 m, předpokládána kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření uličních front a vnitřních mikroprostorů.

Aleje navržené podél hlavních vstupních komunikací do lokality jako tradiční prvek zástavby vilových čtvrtí jsou mohou být na vnitřních dopravně zklidněných komunikacích lokality nahrazeny keřovou výsadbou převážně jednostrannou s ohledem na uložení inženýrských sítí podle jejich detailního dělení na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy a doplněny dalšími novými skupinami stromů dotvářejícími veřejné prostranství a živými ploty oddělujícími jednotlivé stavební pozemky.

Studie vymezuje 61.009 m<sup>2</sup> rozvojových ploch pozemků RD, k nimž formálně náleží cca 4.300 m<sup>2</sup> veřejného prostranství, které má rekreační charakter (jeho součástí není komunikace), tedy při zohlednění dalších nebilancovaných ploch zeleně v lokalitě a v její těsné blízkosti zcela nad rámec požadavků § 7 vyhlášky č. 501/2006Sb.

Přibližná kapacita území je 45 nových RD na rozvojových pozemcích pro bydlení a 4 nové RD rozvojových pozemcích pro smíšené – podnikatelské aktivity.

## B7 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### ROZVOJOVÉ POCHY

Vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno upřesněním rozvojových ploch ÚPO Tachov. Popsány a bilancovány jsou plochy hlavních funkcí – plochy pro bydlení a plochy smíšených aktivit upřesněné oproti ÚP vyčleněním ploch veřejných prostranství a zeleně, plochy komunikací jsou popsány a bilancovány pouze pokud tvoří VPS nutné k realizaci koncepce lokality.

Tab.: Rozvojové plochy

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita RD + m <sup>2</sup> CUP	regulativ: výška.Kn.Kz
1	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	13.455	10 RD	9.15.70
2	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.747	8 RD	9.15.70
3	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	5.343	4 RD	9.15.70
4	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.669	8 RD	9.15.70
5	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	8.119	6 RD	9.15.70
6	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	5 102	4 RD	9.15.70
7	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.574	5 RD	9.15.70
<b>Celkem</b>	<b>Plochy pro bydlení</b>	<b>61.009</b>	<b>45 RD</b>	
8	Plochy smíšených aktivit – regulativ dle ÚS	10.262	4 RD + 6000	10.30.30
<b>Celkem</b>	<b>Plochy smíšených aktivit</b>	<b>10.262</b>	<b>4 RD + 6000</b>	
<b>Celkem</b>	<b>Plochy rozvojové</b>	<b>71.271</b>	<b>49 RD + 6000</b>	-

### FUNKČNÍ REGULATIVY

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚP. Pro účely studie je nově definována kategorie ploch smíšených aktivit, jejichž širší využití určené pro potřeby ÚP upřesňuje pro jednoznačnější potřeby územní studie:

## PLOCHY SMÍŠENÝCH AKTIVIT (A)

### přípustné využití

pozemky staveb se smíšenou funkcí: domy smíšené funkce

pozemky staveb pro ubytovací zařízení: penziony, ubytovny

pozemky staveb pro specifické bydlení: zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice

### podmíněně přípustné využití

pozemky staveb pro občanské vybavení: zejména předškolní a základní školní výchova, kultura, sociální služby, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, bezpečnost, administrativa, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výrobní služby, pěstitelská a chovatelská činnost: zejména dílny, stáje, zahradnictví

**podmínka** - charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec ÚP Tachov následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na **uliční (regulační) bloky**, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška v metrech, maximální koeficient zastavění, minimální koeficient zeleně, výměra plochy a orientační kapacita daná počtem objektů hlavní funkce nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP) neobytné funkce,
- zastavitelné plochy uličních (regulačních) bloků jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Hlavní urbanistický výkres vč. dopravní infrastruktury (1) je pouze dokumentační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- určujícím typem zástavby pro funkci ploch pro bydlení danou 2. znakem regulačního kódu jsou **rodinné domy** s možností spojení s hospodářskými objekty, dvory a zahradami,
- s ohledem na venkovský charakter zástavby bude **minimální výměra pozemku** pro výstavbu rodinného domu 1 000 m<sup>2</sup>,
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům, **minimální odstupová vzdálenost** sousedních rodinných domů se určuje na 15 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů hlavní funkce na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD,
- maximální výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 4. znakem regulačního kódu (15%),
- minimální výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** Kz daným 5. znakem regulačního kódu (70%),
- výměra pozemku zbývající do 100% může být **zpevněna** komunikacemi apod.,
- **objem staveb** vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,
- **půdorysný tvar** rodinných domů je definován poměrem stran 1 : 1,5 až 1 : 2, orientace domů proměnná, avšak jednotná v ucelených úsecích uličních prostorů (viz orientační zobrazení ve výkresu Komplexní urbanistický návrh (2),
- celkovou **výšku staveb** 2NP (= 9 m) je možno využít pro 1 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén v členitém terénu,
- s ohledem na umístění na okraji venkovského sídla se pro hlavní stavby požaduje **sedlová střecha**, nepřipouští se bungalovy se sklonem střech nižším než 35° a srubové stavby,

- tvar objektů RD se dále podrobněji nedefinuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít takto učený **jednotný charakter**,
- nepřipouští se výrazné barevné odstíny omítek – nevztahuje se na povrchy z **přírodních materiálů** v přirozeném ztvárnění,
- určujícímu typu zástavby se musí svým **charakterem přizpůsobit** i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- požaduje se jednotné materiálové ztvárnění **oplocení** do veřejných prostranství bez podezdívky s průhledností min. 30%,
- odstavování osobních **automobilů residentů** bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné, přistavěné k RD,
- **parkování návštěvníků** jednotlivých RD je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- **stanoviště popelnic** budou na vlastním pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění nových stanovišť pro sběr tříděného odpadu se nenavrhuje,
- výstavbou nesmí dojít k narušení **hydrologických a odtokových poměrů** území,
- podél navržených komunikací bude doplněna **výsadba drobných dřevin** a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- navržené objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících **hodnotných vzrostlých dřevin**, soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.

## B8 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů bude řešené území komunikačně napojené primárně na stávající silnici III/2705 v návrhové kategorii S 7,5/60 vedenou za jeho západním okrajem jihozápadním směrem ke Korcům a severovýchodním směrem k centru obce. V ÚPO navržený severozápadní obchvat nemá pro řešení lokality význam.

Řešená lokalita zároveň zprostředkuje pomocí hlavní obslužné komunikace navržené v ÚPO (Změna č.1) dopravní propojení silnice III/2705 se stávajícím skladovým areálem na ploše bývalého statku a místním propojením na sousední obec Okna mimo centrum obce.

Hlavní obslužná komunikace má návrhovou kategorii MO2 10/6,5/40 a měla by být doprovázena aspoň jednostranným chodníkem.

Vnitřní dopravní kostra lokality, která bude sloužit pro obsluhu rozdělených pozemků, je navržena z dopravně zklidněných obousměrných komunikací s parametry MO 10/5,5/30 s režimem obytné zóny nebo zóny „tempo 30“.

MO 10/5,5/30 znamená minimální prostor místní komunikace („mezi ploty“) 10,0 m, hlavní dopravní prostor („mezi obrubníky“) 5 m, návrhová rychlost 30 km/h. Vozovka je doprovázena pásy pro uložení inženýrských sítí, doprovodné zeleně a pohotovostních parkovacích stání. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové s možným zdviženým povrchem.

Detailní uspořádání těchto komunikací vč. symetrického rozmístění zelených pásů a umístění vjezdů na pozemky není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů (závazné pouze regulační čáry), bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy na podkladě přiložených schematických řezů a motivačních obrázků.

Všechny komunikace budou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území těžkou požární technikou a vozidly pro sběr odpadu a stěhování.

V řešeném území je navrženo cca 49 RD + smíšené plochy s ekvivalentem 8 RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky MD (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 195 osobních a 22 nákladních vozidel za den.



Směrování jízd vozidel bylo odborně odhadnuto tak, že při realizaci příslušných dopravně technických opatření lze předpokládat, že bude 90% vozidel směřovat k napojení na silnici III/2705 a 10% vozidel bude směřovat k napojení na místní komunikaci propojující centrum obce se sousední obcí Okna.

Orientačním výpočtem (podle metodiky ČSN 73 6102) byla prověřena kapacita dotčených úseků a křižovatek. Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro relativně nízké intenzity dopravy i ve výhledovém období dostatečná.

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší (a cyklisty). Při stavebním uspořádání jako zóna „tempo 30“ nebo obytné ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech, totéž platí pro hlavní obslužnou komunikaci, kde se vedle chodníku nepředpokládá budování samostatných pruhů pro cyklisty.

Naopak vedení nadregionální cykloturistické trasy po silnici III/2705 si v extravilánu vyžádá vybudování samostatného cyklopruhu, když na průjezdu centrem obce bude vedena po její původní trase před přeložkou, to však nesouvisí s dopravní obsluhou lokality Jih.

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusové zastávky Tachov – na návsi. Docházková vzdálenost do celé lokality nepřesahuje 800 m.

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky residentů bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání, počty parkovacích a odstavných stání budou odpovídat potřebě podle ČSN 73 6110.

## **VODOVOD**

### **Současný stav**

V současné době se jedná o obec do 200 trvale bydlících obyvatel s 10 rekreačními objekty a 7 ubytovacími zařízeními (60 lůžek). Není zde žádná vodoteč, pouze víceúčelová nádrž 15 arů. Území obce leží v CHOPAV Severočeská křída a z části v PHO vodního zdroje.

Řešené území leží v nadmořské výšce cca 307-328 m n.m.

Obec má vodovod pro veřejnou potřebu napojený na vodovodní systém Doksy. U vodojemu Štědrá 2x 650 m<sup>3</sup> (321,52/316,52 m n.m.) je vybudována ATS (Q=2,9 l/s, H=60m) s výtlačným řadem DN 150 (100) do obce Tachov a s odbočkou pro sídlo Zbýny.

Na vodovod je napojeno dle PRVKUK 100 % obyvatel. Majitelem vodovodu je Severočeská vodárenská a.s. a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

V místních komunikacích nad severním okrajem lokality jsou vedeny stávající řady veřejného vodovodu s dostatečnými dimenzemi pro připojení rozvojové zástavby (PVC 90 u č.p.10, 38 a 40).

### **Návrh provedení**

Ze stávajícího vodovodního řadu PVC 90 u č.p.10 a mezi č.p.38 a 40 bude napojena plánovaná zástavba. Uvažuje se se zokruhováním navržené sítě.

Současně je navržena pod kótou cca 325 m n.m. redukce tlaku vody v síti tak, aby vyhověla platné legislativě. Je navržena redukční šachta s redukčním ventilem pro nízké tlakové pásmo, redukce tlaku bude o cca 0,2 MPa, z tlakové výšky 380m na 360m.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a provozovnám budou provedeny v profilu PE 32-63. Na hranici tlakových pásem budou řady propojeny, ale bude zde sekční uzávěr, který oddělí jednotlivá pásma a umožní případně nouzové propojení.

Vlastní napojení budovaných přípojek na stávající i nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku.



Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, žádné nebudou sloužit pro potřeby HZS, protože v obci je pro tento účel požární nádrž.

### Bilance

Výpočty jsou provedeny v souladu s požadavkem provozovatele, aby se prokázalo, že nově navržená výstavba RD neovlivní negativně zásobování stávajících připojených obyvatel v obci. Vodovod v obci je zásobován z VDJ Štědrá – 2x650 m<sup>3</sup>; 321,52/316,52 m n. m. a ATS ve vodojemu ( $Q=2,9$  l/s,  $H=60$ m).

Pro porovnání je proveden výpočet pro stávající stav a výhled – po zástavbě 15RD v sousední lokalitě, zástavbě řešené v této lokalitě i všech plánovaných lokalit dle platného územního plánu. Stávající stav i výhled zahrnuje kromě stálých obyvatel i rekreanty.

### Výpočet potřeby vody pro stávající a výhledový stav

<b>Stávající stav - 200 obyvatel</b>			
<i>Potřeba vody dle vyhl. 120/2011 Sb</i>			
Počet obyvatel celkem		200 os.	
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den	= 36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		0 os.	
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den	= 26m <sup>3</sup> /rok
Ubytování v hotelu, penzionu		60 os.	
specifická denní potřeba vody na ubytované		63 l/os.den	= 23m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b><math>Q_d=</math></b>	<b>23,51</b>	<b>m<sup>3</sup>/den</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_d=$	1,50	
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b><math>Q_m=</math></b>	<b>35,26</b>	<b>m<sup>3</sup>/den = 0,408 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_h=$	2,10	
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b><math>Q_h=</math></b>	<b>0,857</b>	<b>l/s</b>
<b>Výhled Tachov - 350 obyvatel, Zbýny - 220 obyvatel</b>			
Počet obyvatel celkem		570 os.	
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den	= 36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		20 os.	
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den	= 26m <sup>3</sup> /rok
Ubytování v hotelu, penzionu		80 os.	
specifická denní potřeba vody na ubytované		63 l/os.den	= 23m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b><math>Q_d=</math></b>	<b>62,68</b>	<b>m<sup>3</sup>/den</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_d=$	1,50	
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b><math>Q_m=</math></b>	<b>94,03</b>	<b>m<sup>3</sup>/den = 1,088 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	$k_h=$	2,10	
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b><math>Q_h=</math></b>	<b>2,285</b>	<b>l/s</b>

Výhledový stav byl počítán pro Tachov i pro Zbýny pro možnost posouzení stávající ATS ve VDJ Štědrá, která zásobuje obě obce pitnou vodou.

Kapacitně se ATS dostává na hranici své kapacity, zvláště započítáme-li i potřebu vody pro případnou další občanskou vybavenost (max.20% denní potřeby), tj.

$$Q_h = 1,2 \times 2,29 = 2,74 \text{ l/s oproti kapacitě } Q = 2,9 \text{ l/s.}$$

Provozovatel proto požaduje v předstihu před realizací nebo v rámci projektové přípravy řešené lokality jednání mezi investorem, vlastníkem a provozovatelem vodovodu o případné nutné podmiňující investici do vybavení ATS pro možnost napojení lokality na veřejný vodovod.

### Tlakové poměry

Potřeba vody pro celou obec v současnosti je  $Q_{maxh} = 0,86$  l/s.

Potřeba vody pro návrhový – výhledový stav je  $Q_{maxh} = 2,74$  l/s.

Při uvažovaných průtocích a délkách a dimenzích přívodního potrubí do obce bude v centru obce u ČS Tachov následující změna tlakové výšky:

Variant	dímenze	délka m	Q (l/s)	ztráty (kPa/m)	ztráty celkem kPa	ztráty celkem (m)
Stávající stav	DN100	1930	0,86	0,0016	3,088	
	DN150	870		0,0002	0,174	
suma					3,262	0,03262
Výhledový stav	DN100	1930	2,74	0,0163	31,459	
	DN150	870		0,0019	1,653	
suma					33,112	0,33112

Zpracovatel má k dispozici přehledné podélné profily, ze kterých vyplynuly uvedené ztráty. Jedná se o změnu tlakové výšky o cca 0,30m, tedy bez výrazného vlivu na tlakové poměry v obci.

### Závěr

Pro možnost napojení lokality „Jih“ pro výstavbu RD na veřejný vodovod bude třeba jednat s vlastníkem a provozovatelem o podmínkách napojení. Bude třeba detailně posoudit stávající ATS a její strojní vybavení v době přípravy projektu. Problémem pravděpodobně nebude zajištění dostatečného tlaku v ATS a následně v obou obcích, ale spíše kapacita čerpadel s ohledem na celkový rozvoj obou obcí.

## KANALIZACE

### Současný stav

V obci jsou vybudovány pro lokality horní a dolní Tachov dvě splaškové kanalizace se dvěma lokálními kořenovými čistírnami odpadních vod. Na kanalizaci a ČOV je napojeno 87% obyvatel. Majitelem a provozovatelem kanalizace a ČOV je obec. Zbývající obyvatelé odvádějí splaškové vody do žump s odvozem na ČOV Staré Splavy.

Změn PRVKUK odkanalizování obce Tachov navrhuje propojení dvou kanalizačních systému v obci, výstavbu nové ČSOV a výtlaku. Veškeré odpadní vody z obce budou čerpány do kanalizačního systému Doks a dále čištěny na ČOV Staré Splavy.

Dešťové vody jsou odváděny systémem struh, příkopů a propustků a vsakují se do terénu.

### Návrh provedení splaškové kanalizace

Cílovým řešením studie je napojení zástavby v lokalitě na obecní kanalizaci a centrální ČSOV s výtlakem navrženým ve změně PRVKUK.

Do doby jejich vybudování bude jako alternativa možnost individuální způsob likvidace splaškových vod. V lokalitě přichází v úvahu kromě bezodtokových jímek k vybírání (žump) také domovní čistírny se zasakováním na jednotlivých pozemcích při splnění aktuální legislativy. To bude záviset na postupu výstavby.

Nová kanalizace v lokalitě je navržena jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace s napojením na obecní kanalizaci. Splašková kanalizace gravitační bude provedena z trub kameninových DN300, tlaková potom z potrubí HDPE d90. V nejnižším místě lokality je navržena lokální čerpací stanice odpadních vod ČSOV.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Nové gravitační kanalizační přípojky budou provedeny z trub kameninových DN150.

### Bilance

Bilance splaškových odpadních vod odpovídá bilanci pitné vody. Výpočet byl proveden pro plánovaných 45 RD + 18 RD v rezervě a 4 provozovny.

Počet RD		63		
Počet obyvatel v 1 RD		4 os.		
Počet obyvatel v RD celkem		252 os.		
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den	=	36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		20 os.		
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den	=	26m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>d</sub>=</b>	<b>26,28</b>	<b>m<sup>3</sup>/den</b>	
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>d</sub> =	1,50		
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>m</sub>=</b>	<b>39,42</b>	<b>m<sup>3</sup>/den =</b>	<b>0,456 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>h</sub> =	2,10		
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b>Q<sub>h</sub>=</b>	<b>0,958</b>	<b>l/s</b>	

průměrné denní množství	Q <sub>d</sub> =	26,28	m <sup>3</sup> /den	
průměrný celodenní odtok		0,304	l/s	
max. denní množství	Q <sub>m</sub> =	0,456	l/s	
roční množství splašků	Q <sub>r</sub> =	9592,00	m <sup>3</sup> /rok	

### Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace se nenavrhuje. V místě stavby jsou podle HG posudku zpracovaného v rámci stavby ČOV vhodné podmínky pro vsakování srážkových vod.

Vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch pozemků bude zajištěno v rámci vlastních pozemků zachytem a akumulací do individuálních retenčních nádrží a druhotným využitím takto získané užitkové vody pro závlivu apod. Přepad z nádrže bude odveden do vsakovacího objektu na pozemku.

Odvádění povrchových vod stékajících z komunikací je navrženo do otevřených příkopů budovaných podél místních komunikací, které budou zároveň sloužit jako vsakovací objekty. Není proto třeba budovat retenční nádrž.

### Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

(3) 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.

Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

#### Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

V dosahu řešeného území se vyskytují nadzemní distribuční rozvody VN i NN. Pro napojení nové lokality je uvažováno s osazením nové trafostanice TN1, která bude připojena vedením VN na stávající vrchní vedení VN ČEZ Distribuce, a.s.

### **Požadavky na připojení nových odběrných míst**

V lokalitě se předpokládá stavba 45 rodinných domů + nespecifikované podnikatelské objekty s ekvivalentem 8 RD ve stupni elektrizace C: byty v nichž se elektřina používá k osvětlení, k připojení domácích elektrických spotřebičů s příkonem do 3,5 kW, k vaření a pečení se využívají elektrické spotřebiče o příkonu nad 3,5 kW, pro vytápění se využívají elektrické spotřebiče (elektrický kotel, tepelné čerpadlo, ...), viz ČSN 33 2130 ed.2.

Předpokládaný maximální soudobý příkon bytu ve stupni elektrizace C je 15 kW. Soudobý příkon pro 53 ekvivalentních rodinných domů bude při zohlednění elektrického vytápění do 250 kW. Předpokládaná hodnota jističe před elektroměrem pro každé odběrné místo je 25 A, 3.fázově.

### **Úprava distribučních rozvodů**

V souladu s Energetickým zákonem č.458/2000 Sb. podá investor hromadnou žádost o připojení lokality k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí, nebo každý stavitel samostatnou žádost připojení jednotlivých rodinných domů z napěťové hladiny nízkého napětí. Na základě žádostí připraví ČEZ distribuce smlouvu o připojení. Po podepsání smlouvy a zaplacení jednorázového poplatku ve výši 500,- Kč za 1 A jističe před elektroměrem, zajistí ČEZ distribuce na vlastní náklady úpravu distribučních rozvodů.

Pro připojení elektrického příkonu lokality na požadovaných 250 kW bude v souladu s ÚP a s ohledem na vzdálenosti pozemků osazena nová trafostanice TN1.

Uvnitř řešené lokality budou v komunikacích položeny distribuční podzemní kabely nízkého napětí. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO. Rozvody NN zajistí ČEZ distribuce, a.s.

Na hranici stavebních pozemků budou postaveny pilíře obsahující pojistkové přípojkové skříně. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou postaveny pilíře s elektroměry. Umístění pilířů není ve studii upřesněno s ohledem na pouze orientační umístění RD.

Koncepce byla korespondenčně předjednána s pracovníkem ČEZ Distribuce, a.s.

### **SPOJE**

Přes řešené území je trasováno spojové vedení vyššího řádu – dálkový optický kabel Dubá – Doksy vedený cca podél hlavní obslužné komunikace. Trasa včetně ochranného pásma je řešením studie respektována.

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů RD a smíšených funkcí budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

### **Ochranná pásma**

Telekomunikační zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy dle Zákona č. 151/2000 Sb.

### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z nového rozvaděče umístěného u trafostanice TN1 a napojeného na rozvody NN vyvedené z trafostanice TN1.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13201. Rozvody veřejného osvětlení provedené z kabelů CYKY 4 x 25 mm<sup>2</sup> se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Po celé délce budou uloženy do kopoflexu Ø63 mm. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Počet a umístění stožárů VO bude dáno výpočtem osvětlení dle souboru norem ČSN EN 13201. Pro stožáry VO bude rezervováno místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

**VYTÁPĚNÍ – PLYN**

Řešené území není a nebude plynofikováno.

**B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK**

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek nerostných surovin.

**B10 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS, VPO A ASANAČNÍCH ÚPRAV**

Studie respektuje v ÚPO Tachov a Změně č.1 navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

VPS1 – stavby dopravní infrastruktury – hlavní místní obslužná komunikace

VPO2, VPO3 – založení / dotvoření prvků ÚSES – umístění místního biokoridoru BKM326/327 do trasy odlišné od platného ÚP ale již nově prověřené pro nový ÚP

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

**B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY VČETNĚ OCHRANY PŘED POVODNĚMI**

Požadavky civilní ochrany jsou řešeny obecně pro celé území obce Tachov v ÚPO. Zvláštní požadavky z řešení lokality Jih nevyplývají.

Řešené území není zasaženo vyhlášeným záplavovým územím, navržené komunikace umožňují zásah těžkou požární technikou, pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy o požární ochraně (např. ČSN 73 0873).

**B12 ETAPIZACE**

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou podrobného prověření umístění nové zástavby RD v lokalitě Jih při sladění záměrů jednotlivých potenciálních stavebníků dle celkové koncepce lokality se stávající zástavbou a dalšími hodnotami území.

V souladu s požadavky dotčených orgánů z projednání Změny č.1 územního plánu je v první etapě umožněna zástavba pozemků pouze pro 45 RD a 4 pozemky podnikatelských aktivit.

Zbývající část zástavby lokality pro cca 18 RD je v souladu se zájmem vlastníka na jejím využívání jako pastviny posunuta do druhé etapy.

Další etapizace není určena kromě obecného podmínění výstavby RD výstavbou příslušných přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navrženého ozelenění. Urbanistická koncepce lokality přesto umožňuje realizovat zástavbu na pozemcích jednotlivých vlastníků relativně nezávisle.

Podmiňující investice by pak měly být realizovány rovnoměrně rozdělené k tíži všech stavebních pozemků tak, aby jejich náročná realizace nezbyla na majitele později zastavovaných více zatížených pozemků. Podmiňující investice mohou být realizovány individuálně či společně na základě plánovací smlouvy.

**B13 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL**

Lokalita Jih je územní studií řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem.

Lokalita i přes maximální využití povolené kapacity pro výstavbu RD zahrnuje komplexní systém sídelní zeleně tvořený dvěma veřejnými prostranstvími parkové zeleně propojenými s veřejně přístupným pásem ochranné a doprovodné zeleně podél hlavní obslužné komunikace a omezeně přístupnými pastvinami oddělovajícími západní a východní zastavitelnou část.

Řešené území je v přímém kontaktu s navrženými prvky místního územního systému ekologické stability – místním biokoridorem BK 1080/1081, jehož trasa je nově umístěna do pásu ochranné zeleně záměrně vymezeného podél hlavní obslužné komunikace, čímž se nahrazuje trasa vedená Změnou č.1 poněkud násilně po vnějším obvodu navržené zástavby.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území, potenciální minimální vliv nadměrného působení hlukové zátěže z komunikací je eliminován účinnými pásy izolační zeleně.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními elektrickými nebo ekologicky srovnatelnými topidly, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s budoucím napojením na systémy obce a kvalitním napojením na centrum obce nemotorovou dopravou a na její okolí veřejnou dopravou.

Rozptyl zástavby zajištěný respektováním stanovených prostorových regulativů umožní i při dílčím záboru dosud nezastavěných ploch zkvalitnění a zintenzivnění využití stávajících přírodních ploch.

Podle dostupných podkladů bylo při zpracování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚPO (Změna č.1), kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.



**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Tachov – lokalita Jih</b>
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Městský úřad Česká Lípa Úřad územního plánování Nám. T. G. Masaryka, 470 35 Česká Lípa
Objednatel:	Obec Tachov Tachov č.p. 4, 472 015 Doksy
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	011/2017
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	05/2018

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. Oldřich Lubojacký
Krajina, zeleň	Ing. Jan Hromek
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	ELCENTER Liberec
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík
Technické práce	Romana Svobodová

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

	<b>Kapitola</b>	<b>Strana</b>
<b>A</b>	<b>Základní údaje</b>	<b>3</b>
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	4
<b>B</b>	<b>Řešení studie</b>	<b>4</b>
B1	Vymezení řešeného území	4
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	4
B3	Limity využití území	5
B4	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B5	Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	5
B5	Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	5
B6	Návrh urbanistické koncepce	6
B7	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	7
B8	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	9
B9	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	14
B10	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	14
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany včetně ochrany před povodněmi	15
B12	Etapizace	15
B13	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	15

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

	<b>Výkres</b>	<b>Měřítko</b>
<b>1</b>	<b>Hlavní urbanistický výkres vč. dopravní infrastruktury</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres veřejné technické infrastruktury</b>	<b>1:1000</b>
<b>5</b>	<b>Výkres širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>6</b>	<b>Výkres majetkových poměrů</b>	<b>1:1000</b>

Textová část studie obsahuje 24 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A2 a další výkresy (řezy komunikací) formátu A4 vložené v textu.

## **A ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ**

Cílem řešení územní studie lokality Jih je prověřit ve smyslu ustanovení §25 a §30 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění možnosti a podmínky změn ve vymezeném území vč. upřesnění funkčního a prostorové uspořádání řešené lokality a jejího členění na stavební pozemky s ohledem na její komplexní vazby na historickou část obce Tachov v souladu s platným Územním plánem obce Tachov (dále též ÚPO) i jako podklad pro zpracování nového ÚP.

Cílem je navrhnout urbanisticky jednotně řešený obytný soubor respektující stavební tradici venkovského sídla i specifické charakteristiky lokality – zejména současné rozložení pozemků v různém vlastnictví při dosažení rovnováhy mezi ekonomickým a sociálním rozvojem a ochranou životního prostředí.

Hlavními problémy k řešení jsou sladění dělení lokality na stavební pozemky z hlediska zájmů několika soukromých vlastníků (obec Tachov minoritní) s celospolečenským zájmem na stanovení koncepce dosud zemědělské lokality zajišťující logickou návaznost na stávající lineární venkovskou strukturu zástavby i nedaleké centrum obce, odpovídající napojení na stávající i nově navrženou dopravní a technickou infrastrukturu, prostupnost území, vymezení veřejných prostranství, etapovitost zástavby,....

### **A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ**

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPO, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části ÚP, respektive jeho Změny č.1, která lokalitu zařadila mezi rozvojové plochy pro bydlení a zároveň zpracováním územní studie podmínila rozhodování ve vymezeném území.

V lokalitě Jih navrhuje platný ÚPO (Změna č.1) kapacitní zástavbu jižního okraje zastavěného území obce lineárně vyvinutého podél průtahu silnice III/2705 objekty individuálního bydlení a podmíněně i objekty pro podnikání, aniž by s ohledem na jeho podrobnost a časovost řešil faktické problémy parcelace a vyčlenění veřejných prostranství.

### **A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Studie splňuje požadavky zadání na respektování v ÚPO navržené funkce bydlení, respektování limitů využití území, rozdělení na stavební pozemky vč. vyčlenění legislativou požadovaného podílu veřejných prostranství, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, stanovení podrobnějších prostorových regulativů nad rámec ÚP.

ad C vymezení řešeného území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy, místně upřesněno nad rámec požadavku ÚPO podle konkrétního zapojení okrajových katastrálních pozemků do řešení studie,

ad D Požadavky vyplývající z Územního plánu obce Tachov jsou splněny – územní studie respektuje širší vztahy vyplývající z řešení územního plánu Tachov i přípustnost umístění max. počtu 50 RD, všechny navržené pozemky RD jsou větší než 1.000 m<sup>2</sup>,

ad E Předmět řešení územní studie je splněn – vymezení pozemků pro výstavbu objektů venkovského bydlení, vymezení veřejných prostranství, stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, dopravní napojení lokality i zástavby, návrh vedení a připojení inženýrských sítí,

ekonomické vyhodnocení nároků na vybudování technické infrastruktury nelze ve stavu potvrzení koncepce správci sítí upřesnit,

- ad F Podmínky a limity využití území jsou respektovány, řešení je v širších vztazích koordinováno se záměry územního plánu, jsou respektovány veškeré dotčené limity využití území, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí v rámci pracovních projednání ÚS, žádná relevantní územní rozhodnutí nebyla v lokalitě identifikována, požadavky vyplývající z ÚAP jsou respektovány, existující limity i nově vyplývající omezení využití území jsou podle možností měřítko zakresleny v grafické části studie,
- ad G Cíle, účel a důvody pořízení územní studie jsou respektovány – viz kapitoly A1 a A2,
- ad H. Požadavky na obsah a rozsah zpracování územní studie jsou respektovány, územní studie je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami v platném znění, jsou zohledněny další zvláštní právní předpisy a normy platné v době zpracování územní studie.
- vzhledem k malé hustotě jevů v měřítku 1:1000 jsou sloučeny výkresy hlavní urbanistický výkres s výkresem veřejné dopravní infrastruktury a výkres veřejné technické infrastruktury – vodní hospodářství s výkresem veřejné technické infrastruktury – energetika a spoje.

## **B ŘEŠENÍ STUDIE**

### **B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno podle vztahu navržené koncepce k aktuálnímu mapovému podkladu. Po upřesnění návazností na stabilizované plochy je velikost řešeného území 12,7547 ha.

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Tachov u Doks, jedná se o nezastavěné pozemky ZPF – orná půda stav, plochy ochranné a doprovodné zeleně.

Řešené území je ohraničeno v souladu s požadavkem ÚPO na jeho prověření na východě v terénu – zemědělském lánu neznatelnou hranicí pozemkových parcel, na jihu zřetelně čitelným remízem oddávajícím zemědělské lány, na západě místní komunikací směřující k obci Okna a napojující lokalitu od centra Tachova a na severu hranicí zastavitelných pozemků navazujících bezprostředně na historickou zástavbu obce jak obytnou soustředěnou kolem čokkovité návsi, tak výrobního areálu bývalého zemědělského statku.

Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

### **B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešená lokalita „Jih“ má podle platného ÚPO navržené v zásadě monofunkční využití – návrhové „Plochy pro bydlení“, na kterých převládá nízkopodlažní zástavba venkovského typu se samostatně stojícími (izolovanými) rodinnými domky, které bývají často doplněny drobnými objekty pro zemědělské samozásobitelské hospodaření s max. 20 zvířaty v jedné usedlosti, tato zástavba je navržena na převažující části lokality.

Plochy pro bydlení podle ÚPO zahrnují i někdy živnostenské činnosti a podnikatelské aktivity, které využívají obytné objekty i pozemky a neobtěžují svým provozem okolí, tato zástavba je navržena ve východní části lokality v návaznosti na výrobní plochy bývalého statku.

Aktuálním současným využitím lokality je ucelený lán produkční zemědělské půdy bez znatelných hranic pozemkových parcel v roztržitém soukromém vlastnictví. Kvalita půdního fondu – vesměs I. (okrajově III.) třída ochrany bez provedených meliorací, argumentace proti její zástavbě byla vyřešena již kladným projednáním ve Změně č.1 ÚPO Tachov. V lokalitě se nenachází žádná hodnotná solitérní zeleň.

V podstatě rovinaté území zemědělské půdy neobsahuje záchytné body urbanistické kompozice, hlavní dominantou je zde zdevastovaný objekt bývalého statku a nedaleký Tachovský vrch s lomem. Přesto území nabízí s ohledem na stávající i potenciální nízkopodlažní zástavbu příjemné výhledy do okolní krajiny s vyvýšenými horizonty ve všech směrech.

Z tohoto důvodu není nutné ani účelné respektovat v novém uspořádání území původní lánový koncept a je žádoucí mu při respektování požadavku na zohlednění vlastnických vztahů vtisknout pokud možno soudobý charakter reprezentovaný pravidelně regulovanou zástavbou uličních bloků s rastrem dopravně zklidněných komunikací maximálně propojeným na současnou strukturu veřejných prostranství obce.

Vlastnická struktura území je roztržštěná bez dominantního postavení obce, což při snaze o soulad s legislativou i vyvážené zhodnocení / zásah do vlastnictví vede k návrhu řešení, které bude závislé na dohodě vlastníků.

Vybavení území veřejnou infrastrukturou je standardní, dostupná je pouze silnice III/2705 vč. cyklistické trasy, VN elektrické vedení severně historické zástavby obce, vodovodní a kanalizační síť v zastavěném území sídla.

### **B3 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u příslušných správců v rámci pracovního projednání ÚS, a další zákonné limity vyplývající z ÚAP ORP Česká Lípa, které jsou návrhem studie respektovány:

- hranice CHKO Kokořínsko – Máchův kraj probíhající po jižním okraji řešené lokality
- severní část ŘÚ je dotčena ÚAN I – 02-44-05/5 – „středověké a novověké jádro obce“ s povinností provedení archeologického průzkumu před zahájení výstavby
- ochranné pásmo silnice III/2705 při severozápadním okraji lokality,
- cyklotrasa č.25 republikového významu probíhající po silnici III/2705 při severozápadním vstupu do lokality,
- potenciální trasa místního biokoridoru BKM326/327 (nově přeznačeno v souladu s návrhem ÚP na 1080/1081),
- stávající dálkové telekomunikační vedení (DOK) včetně ochranného pásma
- pořizovatel neidentifikoval v lokalitě žádná platná územní rozhodnutí.

### **B4 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ**

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK), zpracované společností SAUL s.r.o., které byly schváleny v listopadu 2011 a nabyly účinnosti v lednu 2012, v současnosti probíhá jejich Aktualizace č.1.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii není obecně v rozporu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPO.

Situace širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

### **B5 VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR**

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 (dále jen A-PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Při stanovování podmínek pro změny v území jsou v souladu s charakterem území zohledněny níže popsané republikové priority územního plánování vyjádřené v PÚR ČR.

V Aktualizované PÚR ČR není obec Tachov součástí žádné rozvojové oblasti ani osy, ani jeho územím neprobíhají žádné koridory republikového významu. Obce se tak dotýkají zejména následující obecné republikové priority vymezené v PÚR:

- v souladu s odstavcem 14 A-PÚR ČR ÚS přirozeně upravuje urbanistickou strukturu dotčeného území,

- v souladu s odstavcem 19 A-PÚR ČR ÚS vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů („brownfields“), podrobnými regulativy ploch zajišťuje, že nedochází k nehospodárnému rozšiřování zastavěného území a fragmentaci nezastavěného území,
- v souladu s odstavcem 20 A-PÚR ČR ÚS umísťuje rozvojový záměr, který by mohl ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktní lokality v rámci dané části řešeného území,
- v souladu s odstavcem 21 A-PÚR ČR ÚS není v rozporu s vymezením souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí obce, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace, pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny,
- v souladu s odstavcem 24 A-PÚR ČR ÚS vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví,
- v souladu s odstavcem 28 A-PÚR ČR ÚS zohledňuje nároky dalšího vývoje území jeho řešením ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.

## B6 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPO svou Změnou č.1 v řešené lokalitě Jih navrhuje rozšíření zastavitelného území obce o rozvojové plochy pro bydlení oddělené od již dříve vymezených rozvojových ploch novou páteří obslužnou komunikací navazující na místní komunikaci k sousední obci Okna, od rozsáhlých lánů produkční zemědělské půdy v terénu znatelným remízem nelesní zeleně.

Ve studii je lokalita řešena z hlediska funkčního v zásadě shodně s ÚPO, zastavitelné plochy pro bydlení jsou v souladu s podmínkami využití ploch stanovenými v ÚPO rozděleny na:

- pozemky pro čisté bydlení v západní polovině lokality s kapacitou 40 RD
- pozemky pro čisté bydlení v jihovýchodním cípu lokality s kapacitou 5 RD
- pozemky pro živnostenské činnosti a podnikatelské aktivity, které zahrnují 4 obytné objekty a neobtěžují svým provozem okolí v části lokality bezprostředně navazující na statek,
- nezastavitelné pozemky pastvin pro chov hospodářských zvířat na cca 1/4 výměry lokality ve střední části sloužící současně jako územní rezerva pro budoucí možný rozvoj uvnitř lokality,
- pozemky pro umístění trasy hlavní obslužné komunikace ze Změny č.1, podél níž bude v pásu ochranné zeleně protažen biokoridor BKM326/327 systému ÚSES,
- pozemky veřejných prostranství charakteru dopravně zklidněných komunikací zpřístupňujících jednotlivé rodinné domy
- pozemky veřejných prostranství charakteru parkové zeleně se společenskou a rekreační funkcí, jejichž součástí nejsou motorové komunikace o celkové výměře cca 5.200 m<sup>2</sup>.

Ačkoliv Změna č.1, kterou byla lokalita "Jih" zařazena do ÚPO Tachov, předpokládala odhadem umístění 40 RD, s ohledem na velikost lokality a účelné využití zastavitelného území se v souladu se zadáním navrhuje max. počet do 50 RD, přičemž ostatní potenciální kapacity nad tento rámec jsou v souladu se zájmy vlastníků pozemků zařazeny do územní rezervy. Přesto všechny navržené pozemky RD budou větší než 1.000 m<sup>2</sup>.

Urbanistická kompozice zástavby lokality byla prověřena několika variantními návrhy. Rozsah a proporce vymezené plochy, možnosti jejího přímého napojení na stávající zástavbu a především nesourodé zájmy vlastníků jednotlivých pozemků neumožnily uplatnit organické tvary vymezení ploch, které by zdánlivě přirozeně a je otázkou, zda smysluplně navázaly na poměrně uzavřený historický půdorys původní obce.

Stavební bloky jsou proto vymezeny v relativně pravidelné geometrické koncepci vycházející z předválečné tradice vilových čtvrtí přistavovaných k historickým sídlům v rekreační oblasti Doks s přihlédnutím k majetkoprávnímu rozdělení území, návazností na členitý okraj zastavěného území, možnosti žádoucího dopravního propojení.

Z tohoto důvodu je rovněž oproti ÚP mírně posunuta poloha přeložky komunikace, která má vliv na vzájemné vymezení ploch smíšených obytných a ploch výroby a skladování.



V těžišti lokality je navržena hustší stavební struktura vycházející funkčně z ploch smíšených obytných, avšak kladoucí důraz na obslužné funkce s možností realizace samostatných objektů občanského vybavení a drobných podnikatelských aktivit, čím se na prostředním ze vstupů do území ze silnice II/501 vytváří ve vazbě na stávající podnikatelský areál nové lokální centrum.

V prolukách mezi bloky jsou vymezena hlavní vzájemně propojená veřejná prostranství, jejichž detailní dělení na parkovou zeleň, hřiště, pískoviště, odpočinkové plochy, herní prvky, mobiliář, vodní plochy apod. bude předmětem jeho další projektové přípravy.

Návrh nové zástavby samostatně stojících rodinných domů navazuje na stávající rodinné bydlení v sídle, které si i přes pokračující zahušťování stavební struktury a ztrátu vazeb na zemědělskou krajinu zachovává venkovský charakter.

Přitom možnost umístění obslužných zařízení v objektech pro bydlení nebo spojení s drobnou malovýrobní činností včetně chovatelské a pěstitelské s využitím hospodářských objektů a zahrad zůstává zachována.

Navržená zástavba rodinných domů vytváří uliční řady se soukromými rozparcelovanými vnitrobloky, které se snaží udržet přiměřenou pravidelnost osnovy. Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 9 m, odstupy od uličních čar, kde je to možné a účelné, min. 6,0 m, předpokládána kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření uličních front a vnitřních mikroprostorů.

Aleje navržené podél hlavních vstupních komunikací do lokality jako tradiční prvek zástavby vilových čtvrtí jsou mohou být na vnitřních dopravně zklidněných komunikacích lokality nahrazeny keřovou výsadbou převážně jednostrannou s ohledem na uložení inženýrských sítí podle jejich detailního dělení na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy a doplněny dalšími novými skupinami stromů dotvářejícími veřejné prostranství a živými ploty oddělujícími jednotlivé stavební pozemky.

Studie vymezuje 61.009 m<sup>2</sup> rozvojových ploch pozemků RD, k nimž formálně náleží cca 4.300 m<sup>2</sup> veřejného prostranství, které má rekreační charakter (jeho součástí není komunikace), tedy při zohlednění dalších nebilancovaných ploch zeleně v lokalitě a v její těsné blízkosti zcela nad rámec požadavků § 7 vyhlášky č. 501/2006Sb.

Přibližná kapacita území je 45 nových RD na rozvojových pozemcích pro bydlení a 4 nové RD rozvojových pozemcích pro smíšené – podnikatelské aktivity.

## B7 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### ROZVOJOVÉ POCHY

Vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno upřesněním rozvojových ploch ÚPO Tachov. Popsány a bilancovány jsou plochy hlavních funkcí – plochy pro bydlení a plochy smíšených aktivit upřesněné oproti ÚP vyčleněním ploch veřejných prostranství a zeleně, plochy komunikací jsou popsány a bilancovány pouze pokud tvoří VPS nutné k realizaci koncepce lokality.

Tab.: Rozvojové plochy

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita RD + m <sup>2</sup> CUP	regulativ: výška.Kn.Kz
1	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	13.455	10 RD	9.15.70
2	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.747	8 RD	9.15.70
3	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	5.343	4 RD	9.15.70
4	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.669	8 RD	9.15.70
5	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	8.119	6 RD	9.15.70
6	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	5 102	4 RD	9.15.70
7	Plochy pro bydlení – regulativ dle ÚP	9.574	5 RD	9.15.70
<b>Celkem</b>	<b>Plochy pro bydlení</b>	<b>61.009</b>	<b>45 RD</b>	
8	Plochy smíšených aktivit – regulativ dle ÚS	10.262	4 RD + 6000	10.30.30
<b>Celkem</b>	<b>Plochy smíšených aktivit</b>	<b>10.262</b>	<b>4 RD + 6000</b>	
<b>Celkem</b>	<b>Plochy rozvojové</b>	<b>71.271</b>	<b>49 RD + 6000</b>	-

### FUNKČNÍ REGULATIVY

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚP. Pro účely studie je nově definována kategorie ploch smíšených aktivit, jejichž širší využití určené pro potřeby ÚP upřesňuje pro jednoznačnější potřeby územní studie:

## PLOCHY SMÍŠENÝCH AKTIVIT (A)

### přípustné využití

pozemky staveb se smíšenou funkcí: domy smíšené funkce

pozemky staveb pro ubytovací zařízení: penziony, ubytovny

pozemky staveb pro specifické bydlení: zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice

### podmíněně přípustné využití

pozemky staveb pro občanské vybavení: zejména předškolní a základní školní výchova, kultura, sociální služby, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, bezpečnost, administrativa, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby, výrobní služby, pěstitelská a chovatelská činnost: zejména dílny, stáje, zahradnictví

**podmínka** - charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec ÚP Tachov následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na **uliční (regulační) bloky**, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška v metrech, maximální koeficient zastavění, minimální koeficient zeleně, výměra plochy a orientační kapacita daná počtem objektů hlavní funkce nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP) neobytné funkce,
- zastavitelné plochy uličních (regulačních) bloků jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Hlavní urbanistický výkres vč. dopravní infrastruktury (1) je pouze dokumentační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- určujícím typem zástavby pro funkci ploch pro bydlení danou 2. znakem regulačního kódu jsou **rodinné domy** s možností spojení s hospodářskými objekty, dvory a zahradami,
- s ohledem na venkovský charakter zástavby bude **minimální výměra pozemku** pro výstavbu rodinného domu 1 000 m<sup>2</sup>,
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům, **minimální odstupová vzdálenost** sousedních rodinných domů se určuje na 15 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů hlavní funkce na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD,
- maximální výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 4. znakem regulačního kódu (15%),
- minimální výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** Kz daným 5. znakem regulačního kódu (70%),
- výměra pozemku zbývající do 100% může být **zpevněna** komunikacemi apod.,
- **objem staveb** vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,
- **půdorysný tvar** rodinných domů je definován poměrem stran 1 : 1,5 až 1 : 2, orientace domů proměnná, avšak jednotná v ucelených úsecích uličních prostorů (viz orientační zobrazení ve výkresu Komplexní urbanistický návrh (2),
- celkovou **výšku staveb** 2NP (= 9 m) je možno využít pro 1 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén v členitém terénu,
- s ohledem na umístění na okraji venkovského sídla se pro hlavní stavby požaduje **sedlová střecha**, nepřipouští se bungalovy se sklonem střech nižším než 35° a srubové stavby,

- tvar objektů RD se dále podrobněji nedefinuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít takto učený **jednotný charakter**,
- nepřipouští se výrazné barevné odstíny omítek – nevztahuje se na povrchy z **přírodních materiálů** v přirozeném ztvárnění,
- určujícímu typu zástavby se musí svým **charakterem přizpůsobit** i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- požaduje se jednotné materiálové ztvárnění **oplocení** do veřejných prostranství bez podezdívky s průhledností min. 30%,
- odstavování osobních **automobilů residentů** bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné, přistavěné k RD,
- **parkování návštěvníků** jednotlivých RD je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- **stanoviště popelnic** budou na vlastním pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění nových stanovišť pro sběr tříděného odpadu se nenavrhuje,
- výstavbou nesmí dojít k narušení **hydrologických a odtokových poměrů** území,
- podél navržených komunikací bude doplněna **výsadba drobných dřevin** a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- navržené objekty budou umístěny v dostatečné vzdálenosti od stávajících **hodnotných vzrostlých dřevin**, soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.

## B8 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů bude řešené území komunikačně napojené primárně na stávající silnici III/2705 v návrhové kategorii S 7,5/60 vedenou za jeho západním okrajem jihozápadním směrem ke Korcům a severovýchodním směrem k centru obce. V ÚPO navržený severozápadní obchvat nemá pro řešení lokality význam.

Řešená lokalita zároveň zprostředkuje pomocí hlavní obslužné komunikace navržené v ÚPO (Změna č.1) dopravní propojení silnice III/2705 se stávajícím skladovým areálem na ploše bývalého statku a místním propojením na sousední obec Okna mimo centrum obce.

Hlavní obslužná komunikace má návrhovou kategorii MO2 10/6,5/40 a měla by být doprovázena aspoň jednostranným chodníkem.

Vnitřní dopravní kostra lokality, která bude sloužit pro obsluhu rozdělených pozemků, je navržena z dopravně zklidněných obousměrných komunikací s parametry MO 10/5,5/30 s režimem obytné zóny nebo zóny „tempo 30“.

MO 10/5,5/30 znamená minimální prostor místní komunikace („mezi ploty“) 10,0 m, hlavní dopravní prostor („mezi obrubníky“) 5 m, návrhová rychlost 30 km/h. Vozovka je doprovázena pásy pro uložení inženýrských sítí, doprovodné zeleně a pohotovostních parkovacích stání. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové s možným zdviženým povrchem.

Detailní uspořádání těchto komunikací vč. symetrického rozmístění zelených pásů a umístění vjezdů na pozemky není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů (závazné pouze regulační čáry), bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy na podkladě přiložených schematických řezů a motivačních obrázků.

Všechny komunikace budou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území těžkou požární technikou a vozidly pro sběr odpadu a stěhování.

V řešeném území je navrženo cca 49 RD + smíšené plochy s ekvivalentem 8 RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky MD (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 195 osobních a 22 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo odborně odhadnuto tak, že při realizaci příslušných dopravně technických opatření lze předpokládat, že bude 90% vozidel směřovat k napojení na silnici III/2705 a 10% vozidel bude směřovat k napojení na místní komunikaci propojující centrum obce se sousední obcí Okna.

Orientačním výpočtem (podle metodiky ČSN 73 6102) byla prověřena kapacita dotčených úseků a křižovatek. Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro relativně nízké intenzity dopravy i ve výhledovém období dostatečná.

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší (a cyklisty). Při stavebním uspořádání jako zóna „tempo 30“ nebo obytné ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech, totéž platí pro hlavní obslužnou komunikaci, kde se vedle chodníku nepředpokládá budování samostatných pruhů pro cyklisty.

Naopak vedení nadregionální cykloturistické trasy po silnici III/2705 si v extravilánu vyžádá vybudování samostatného cyklopruhu, když na průjezdu centrem obce bude vedena po její původní trase před přeložkou, to však nesouvisí s dopravní obsluhou lokality Jih.

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusové zastávky Tachov – na návsi. Docházková vzdálenost do celé lokality nepřesahuje 800 m.

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky residentů bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání, počty parkovacích a odstavných stání budou odpovídat potřebě podle ČSN 73 6110.

## **VODOVOD**

### **Současný stav**

V současné době se jedná o obec do 200 trvale bydlících obyvatel s 10 rekreačními objekty a 7 ubytovacími zařízeními (60 lůžek). Není zde žádná vodoteč, pouze víceúčelová nádrž 15 arů. Území obce leží v CHOPAV Severočeská křída a z části v PHO vodního zdroje.

Řešené území leží v nadmořské výšce cca 307-328 m n.m.

Obec má vodovod pro veřejnou potřebu napojený na vodovodní systém Doksy. U vodojemu Štědrá 2x 650 m<sup>3</sup> (321,52/316,52 m n.m.) je vybudována ATS (Q=2,9 l/s, H=60m) s výtlačným řadem DN 150 (100) do obce Tachov a s odbočkou pro sídlo Zbýny.

Na vodovod je napojeno dle PRVKUK 100 % obyvatel. Majitelem vodovodu je Severočeská vodárenská a.s. a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

V místních komunikacích nad severním okrajem lokality jsou vedeny stávající řady veřejného vodovodu s dostatečnými dimenzemi pro připojení rozvojové zástavby (PVC 90 u č.p.10, 38 a 40).

### **Návrh provedení**

Ze stávajícího vodovodního řadu PVC 90 u č.p.10 a mezi č.p.38 a 40 bude napojena plánovaná zástavba. Uvažuje se se zokruhováním navržené sítě.

Současně je navržena pod kótou cca 325 m n.m. redukce tlaku vody v síti tak, aby vyhověla platné legislativě. Je navržena redukční šachta s redukčním ventilem pro nízké tlakové pásmo, redukce tlaku bude o cca 0,2 MPa, z tlakové výšky 380m na 360m.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a provozovnám budou provedeny v profilu PE 32-63. Na hranici tlakových pásem budou řady propojeny, ale bude zde sekční uzávěr, který oddělí jednotlivá pásma a umožní případně nouzové propojení.

Vlastní napojení budovaných přípojek na stávající i nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, žádné nebudou sloužit pro potřeby HZS, protože v obci je pro tento účel požární nádrž.

### Bilance

Výpočty jsou provedeny v souladu s požadavkem provozovatele, aby se prokázalo, že nově navržená výstavba RD neovlivní negativně zásobování stávajících připojených obyvatel v obci. Vodovod v obci je zásobován z VDJ Štědrá – 2x650 m<sup>3</sup>; 321,52/316,52 m n. m. a ATS ve vodojemu ( $Q=2,9$  l/s,  $H=60$ m).

Pro porovnání je proveden výpočet pro stávající stav a výhled – po zástavbě 15RD v sousední lokalitě, zástavbě řešené v této lokalitě i všech plánovaných lokalit dle platného územního plánu. Stávající stav i výhled zahrnuje kromě stálých obyvatel i rekreanty.

### Výpočet potřeby vody pro stávající a výhledový stav

<b>Stávající stav - 200 obyvatel</b>			
<i>Potřeba vody dle vyhl. 120/2011 Sb</i>			
Počet obyvatel celkem		200 os.	
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den	= 36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		0 os.	
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den	= 26m <sup>3</sup> /rok
Ubytování v hotelu, penzionu		60 os.	
specifická denní potřeba vody na ubytované		63 l/os.den	= 23m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>d</sub>=</b>	<b>23,51</b>	<b>m<sup>3</sup>/den</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>d</sub> =	1,50	
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>m</sub>=</b>	<b>35,26</b>	<b>m<sup>3</sup>/den = 0,408 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>h</sub> =	2,10	
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b>Q<sub>h</sub>=</b>	<b>0,857</b>	<b>l/s</b>
<b>Výhled Tachov - 350 obyvatel, Zbýny - 220 obyvatel</b>			
Počet obyvatel celkem		570 os.	
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den	= 36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		20 os.	
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den	= 26m <sup>3</sup> /rok
Ubytování v hotelu, penzionu		80 os.	
specifická denní potřeba vody na ubytované		63 l/os.den	= 23m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>d</sub>=</b>	<b>62,68</b>	<b>m<sup>3</sup>/den</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>d</sub> =	1,50	
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>m</sub>=</b>	<b>94,03</b>	<b>m<sup>3</sup>/den = 1,088 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>h</sub> =	2,10	
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b>Q<sub>h</sub>=</b>	<b>2,285</b>	<b>l/s</b>

Výhledový stav byl počítán pro Tachov i pro Zbýny pro možnost posouzení stávající ATS ve VDJ Štědrá, která zásobuje obě obce pitnou vodou.

Kapacitně se ATS dostává na hranici své kapacity, zvláště započítáme-li i potřebu vody pro případnou další občanskou vybavenost (max.20% denní potřeby), tj.

$$Q_h = 1,2 \times 2,29 = 2,74 \text{ l/s oproti kapacitě } Q = 2,9 \text{ l/s.}$$

Provozovatel proto požaduje v předstihu před realizací nebo v rámci projektové přípravy řešené lokality jednání mezi investorem, vlastníkem a provozovatelem vodovodu o případné nutné podmiňující investici do vybavení ATS pro možnost napojení lokality na veřejný vodovod.

### Tlakové poměry

Potřeba vody pro celou obec v současnosti je  $Q_{\max h} = 0,86$  l/s.

Potřeba vody pro návrhový – výhledový stav je  $Q_{\max h} = 2,74$  l/s.

Při uvažovaných průtocích a délkách a dimenzích přívodního potrubí do obce bude v centru obce u ČS Tachov následující změna tlakové výšky:

Variantá	dímenze	délka m	Q (l/s)	ztráty (kPa/m)	ztráty celkem kPa	ztráty celkem (m)
<b>Stávající stav</b>	DN100	1930	0,86	0,0016	3,088	
	DN150	870		0,0002	0,174	
suma					3,262	<b>0,03262</b>
<b>Výhledový stav</b>	DN100	1930	2,74	0,0163	31,459	
	DN150	870		0,0019	1,653	
suma					33,112	<b>0,33112</b>

Zpracovatel má k dispozici přehledné podélné profily, ze kterých vyplynuly uvedené ztráty. Jedná se o změnu tlakové výšky o cca 0,30m, tedy bez výrazného vlivu na tlakové poměry v obci.

### Závěr

Pro možnost napojení lokality „Jih“ pro výstavbu RD na veřejný vodovod bude třeba jednat s vlastníkem a provozovatelem o podmínkách napojení. Bude třeba detailně posoudit stávající ATS a její strojní vybavení v době přípravy projektu. Problémem pravděpodobně nebude zajištění dostatečného tlaku v ATS a následně v obou obcích, ale spíše kapacita čerpadel s ohledem na celkový rozvoj obou obcí.

## KANALIZACE

### Současný stav

V obci jsou vybudovány pro lokality horní a dolní Tachov dvě splaškové kanalizace se dvěma lokálními kořenovými čistírnami odpadních vod. Na kanalizaci a ČOV je napojeno 87% obyvatel. Majitelem a provozovatelem kanalizace a ČOV je obec. Zbývající obyvatelé odvádějí splaškové vody do žump s odvozem na ČOV Staré Splavy.

Změn PRVKUK odkanalizování obce Tachov navrhuje propojení dvou kanalizačních systému v obci, výstavbu nové ČSOV a výtlaku. Veškeré odpadní vody z obce budou čerpány do kanalizačního systému Doks a dále čištěny na ČOV Staré Splavy.

Dešťové vody jsou odváděny systémem struh, příkopů a propustků a vsakují se do terénu.

### Návrh provedení splaškové kanalizace

Cílovým řešením studie je napojení zástavby v lokalitě na obecní kanalizaci a centrální ČSOV s výtlakem navrženým ve změně PRVKUK.

Do doby jejich vybudování bude jako alternativa možnost individuální způsob likvidace splaškových vod. V lokalitě přichází v úvahu kromě bezodtokových jímek k vybírání (žump) také domovní čistírny se zasakováním na jednotlivých pozemcích při splnění aktuální legislativy. To bude záviset na postupu výstavby.

Nová kanalizace v lokalitě je navržena jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace s napojením na obecní kanalizaci. Splašková kanalizace gravitační bude provedena z trub kameninových DN300, tlaková potom z potrubí HDPE d90. V nejnižším místě lokality je navržena lokální čerpací stanice odpadních vod ČSOV.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Nové gravitační kanalizační přípojky budou provedeny z trub kameninových DN150.

### Bilance

Bilance splaškových odpadních vod odpovídá bilanci pitné vody. Výpočet byl proveden pro plánovaných 45 RD + 18 RD v rezervě a 4 provozovny.



Počet RD		63		
Počet obyvatel v 1 RD		4 os.		
Počet obyvatel v RD celkem		252 os.		
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den	=	36m <sup>3</sup> /rok
Provozovny		20 os.		
specifická denní potřeba vody na pracovníka		71 l/os.den	=	26m <sup>3</sup> /rok
<b>průměrná denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>d</sub>=</b>	<b>26,28</b>	<b>m<sup>3</sup>/den</b>	
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>d</sub> =	1,50		
<b>max. denní potřeba vody</b>	<b>Q<sub>m</sub>=</b>	<b>39,42</b>	<b>m<sup>3</sup>/den =</b>	<b>0,456 l/s</b>
koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>h</sub> =	2,10		
<b>max. hodinová potřeba vody</b>	<b>Q<sub>h</sub>=</b>	<b>0,958</b>	<b>l/s</b>	

průměrné denní množství	Q <sub>d</sub> =	26,28	m <sup>3</sup> /den	
průměrný celodenní odtok		0,304	l/s	
max. denní množství	Q <sub>m</sub> =	0,456	l/s	
roční množství splašků	Q <sub>r</sub> =	9592,00	m <sup>3</sup> /rok	

### Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace se nenavrhuje. V místě stavby jsou podle HG posudku zpracovaného v rámci stavby ČOV vhodné podmínky pro vsakování srážkových vod.

Vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch pozemků bude zajištěno v rámci vlastních pozemků zachytem a akumulací do individuálních retenčních nádrží a druhotným využitím takto získané užitkové vody pro závlivu apod. Přepad z nádrže bude odveden do vsakovacího objektu na pozemku.

Odvádění povrchových vod stékajících z komunikací je navrženo do otevřených příkopů budovaných podél místních komunikací, které budou zároveň sloužit jako vsakovací objekty. Není proto třeba budovat retenční nádrže.

### Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

(3) 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.

Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

#### Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

V dosahu řešeného území se vyskytují nadzemní distribuční rozvody VN i NN. Pro napojení nové lokality je uvažováno s osazením nové trafostanice TN1, která bude připojena vedením VN na stávající vrchní vedení VN ČEZ Distribuce, a.s.

### **Požadavky na připojení nových odběrných míst**

V lokalitě se předpokládá stavba 45 rodinných domů + nespecifikované podnikatelské objekty s ekvivalentem 8 RD ve stupni elektrizace C: byty v nichž se elektřina používá k osvětlení, k připojení domácích elektrických spotřebičů s příkonem do 3,5 kW, k vaření a pečení se využívají elektrické spotřebiče o příkonu nad 3,5 kW, pro vytápění se využívají elektrické spotřebiče (elektrický kotel, tepelné čerpadlo, ...), viz ČSN 33 2130 ed.2.

Předpokládaný maximální soudobý příkon bytu ve stupni elektrizace C je 15 kW. Soudobý příkon pro 53 ekvivalentních rodinných domů bude při zohlednění elektrického vytápění do 250 kW. Předpokládaná hodnota jističe před elektroměrem pro každé odběrné místo je 25 A, 3.fázově.

### **Úprava distribučních rozvodů**

V souladu s Energetickým zákonem č.458/2000 Sb. podá investor hromadnou žádost o připojení lokality k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí, nebo každý stavitel samostatnou žádost připojení jednotlivých rodinných domů z napěťové hladiny nízkého napětí. Na základě žádostí připraví ČEZ distribuce smlouvu o připojení. Po podepsání smlouvy a zaplacení jednorázového poplatku ve výši 500,- Kč za 1 A jističe před elektroměrem, zajistí ČEZ distribuce na vlastní náklady úpravu distribučních rozvodů.

Pro připojení elektrického příkonu lokality na požadovaných 250 kW bude v souladu s ÚP a s ohledem na vzdálenosti pozemků osazena nová trafostanice TN1.

Uvnitř řešené lokality budou v komunikacích položeny distribuční podzemní kabely nízkého napětí. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO. Rozvody NN zajistí ČEZ distribuce, a.s.

Na hranici stavebních pozemků budou postaveny pilíře obsahující pojistkové přípojkové skříně. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou postaveny pilíře s elektroměry. Umístění pilířů není ve studii upřesněno s ohledem na pouze orientační umístění RD.

Koncepce byla korespondenčně předjednána s pracovníkem ČEZ Distribuce, a.s.

### **SPOJE**

Přes řešené území je trasováno spojové vedení vyššího řádu – dálkový optický kabel Dubá – Doksy vedený cca podél hlavní obslužné komunikace. Trasa včetně ochranného pásma je řešením studie respektována.

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů RD a smíšených funkcí budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

### **Ochranná pásma**

Telekomunikační zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy dle Zákona č. 151/2000 Sb.

### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z nového rozvaděče umístěného u trafostanice TN1 a napojeného na rozvody NN vyvedené z trafostanice TN1.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13201. Rozvody veřejného osvětlení provedené z kabelů CYKY 4 x 25 mm<sup>2</sup> se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Po celé délce budou uloženy do kopoflexu Ø63 mm. Ve Výkresu veřejné technické infrastruktury (3) jsou rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Počet a umístění stožárů VO bude dáno výpočtem osvětlení dle souboru norem ČSN EN 13201. Pro stožáry VO bude rezervováno místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

**VYTÁPĚNÍ – PLYN**

Řešené území není a nebude plynofikováno.

**B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK**

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek nerostných surovin.

**B10 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS, VPO A ASANAČNÍCH ÚPRAV**

Studie respektuje v ÚPO Tachov a Změně č.1 navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

VPS1 – stavby dopravní infrastruktury – hlavní místní obslužná komunikace

VPO2, VPO3 – založení / dotvoření prvků ÚSES – umístění místního biokoridoru BKM326/327 do trasy odlišné od platného ÚP ale již nově prověřené pro nový ÚP

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

**B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY VČETNĚ OCHRANY PŘED POVODNĚMI**

Požadavky civilní ochrany jsou řešeny obecně pro celé území obce Tachov v ÚPO. Zvláštní požadavky z řešení lokality Jih nevyplývají.

Řešené území není zasaženo vyhlášeným záplavovým územím, navržené komunikace umožňují zásah těžkou požární technikou, pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy o požární ochraně (např. ČSN 73 0873).

**B12 ETAPIZACE**

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou podrobného prověření umístění nové zástavby RD v lokalitě Jih při sladění záměrů jednotlivých potenciálních stavebníků dle celkové koncepce lokality se stávající zástavbou a dalšími hodnotami území.

V souladu s požadavky dotčených orgánů z projednání Změny č.1 územního plánu je v první etapě umožněna zástavba pozemků pouze pro 45 RD a 4 pozemky podnikatelských aktivit.

Zbývající část zástavby lokality pro cca 18 RD je v souladu se zájmem vlastníka na jejím využívání jako pastviny posunuta do druhé etapy.

Další etapizace není určena kromě obecného podmínění výstavby RD výstavbou příslušných přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navrženého ozelenění. Urbanistická koncepce lokality přesto umožňuje realizovat zástavbu na pozemcích jednotlivých vlastníků relativně nezávisle.

Podmiňující investice by pak měly být realizovány rovnoměrně rozdělené k tíži všech stavebních pozemků tak, aby jejich náročná realizace nezbyla na majitele později zastavovaných více zatížených pozemků. Podmiňující investice mohou být realizovány individuálně či společně na základě plánovací smlouvy.

**B13 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL**

Lokalita Jih je územní studií řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem.

Lokalita i přes maximální využití povolené kapacity pro výstavbu RD zahrnuje komplexní systém sídelní zeleně tvořený dvěma veřejnými prostranstvími parkové zeleně propojenými s veřejně přístupným pásem ochranné a doprovodné zeleně podél hlavní obslužné komunikace a omezeně přístupnými pastvinami oddělovajícími západní a východní zastavitelnou část.

Řešené území je v přímém kontaktu s navrženými prvky místního územního systému ekologické stability – místním biokoridorem BK 1080/1081, jehož trasa je nově umístěna do pásu ochranné zeleně záměrně vymezeného podél hlavní obslužné komunikace, čímž se nahrazuje trasa vedená Změnou č.1 poněkud násilně po vnějším obvodu navržené zástavby.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území, potenciální minimální vliv nadměrného působení hlukové zátěže z komunikací je eliminován účinnými pásy izolační zeleně.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními elektrickými nebo ekologicky srovnatelnými topidly, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s budoucím napojením na systémy obce a kvalitním napojením na centrum obce nemotorovou dopravou a na její okolí veřejnou dopravou.

Rozptyl zástavby zajištěný respektováním stanovených prostorových regulativů umožní i při dílčím záboru dosud nezastavěných ploch zkvalitnění a zintenzivnění využití stávajících přírodních ploch.

Podle dostupných podkladů bylo při zpracování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚPO (Změna č.1), kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.