

**ÚZEMNÍ STUDIE**

**PRO ROZVOJOVOU LOKALITU**

**ŠLUKNOV – JIHOZÁPAD**

**KVĚTEN 2014**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název dokumentace: Územní studie Šluknov – jihozápad

Objednatel: Město Šluknov

Pořizovatel : Městský úřad Šluknov, odbor rozvoje a životního prostředí

Projektant: CTN – INFO s.r.o, Děčín 2, Horská 14

Zpracovatelé: ing.arch. Aleš Höll, Josef Bouma - urbanismus

Ing. Daniel Florián – technická infrastruktura

Jan Beránek – rozvody elektro

Ing.Miroslav Ouzký – dopravní infrastruktura

Záznam o účinnosti		
Správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo města Šluknov	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele		Razítko a podpis Pořizovatele

## **A .1.TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE - obsah**

---

- 1. Základní údaje**
- 2. Vymezení řešeného území**
- 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků**
- 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii**
- 5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu**
- 6. Podmínky pro technickou infrastrukturu**
- 7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**
- 8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**
- 9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**
- 10. Druh a účel umísťovaných staveb**
- 11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma**
- 12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability**
- 13. Stanovení pořadí změn v území**
- 14. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

## **A.2.ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE - obsah**

---

- 1. Údaje o pořízení územní studie**
- 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD**
- 3. Údaje o splnění zadání územní studie**
- 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**
- 5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu**
- 6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**
- 7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů**

## B. Grafická část

---

1. Situace širších vztahů	1:5000
2. Výkres funkčního využití území	1:1000
3. Celková situace řešení	1:1000
4. Dopravní řešení	1:1000
5. Technické vybavení	1:1000
6. Regulační výkres	1:1000
7. Aktuální výkres vlastnických vztahů	1:1000

## **A. 1. TEXTOVÁ ČÁST**

### **1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

1. 1. Územní studie o níž data budou vložena do evidence územně plánovací činnosti slouží jako podklad pro územně plánovací činnost v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem (pokud není vložena do evidence ÚPČ) je, ale podkladem neopomenutelným. Stavební úřad musí při územním řízení posoudit navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že návrh z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů je vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení než obsahuje územní studie.

**Řešeným územím je rozvojová plocha „Šluknov – Jihozápad“**, která je situována při jihozápadní hranici zastavěného území města a navazuje v severní a východní části na rozptýlenou zástavbu rodinných domů. V jižní a západní hranici přechází vymezená plocha do nezastavěného území, využívaného pro zemědělské účely.

Cca středem zájmového území prochází vodoteč ústící do vodní nádržky „rybník – Zezulák“, do kterého je zaústěna stoka (bývalý náhon) ze severozápadního směru. Vodní tok významně ovlivňuje území vzhledem k intenzivnímu zamokření okolních pozemků. Rozvojová lokalita je přístupná ze středu města místními komunikacemi s nepříliš vyhovujícími dopravními a technickými parametry ( ul. Stříbrohorská, J.K. Tyla, Dvořákova, Svojsíkova)

**Nadmořská výška:** Řešené území je situováno v nadmořské výšce od cca 357 do 380 mnm.

**Geologické podmínky:** (viz příložený výsek geologické mapy). Vymezené území sestává ze tří útvarů – střední část v nivě občasné vodoteče směrem k rybníku je deluviofluviální z písčitojílovité až písčité hlíny ( v mapce značená šedomodrou barvou), okrajová část této plochy je deluviální – hlinitokamenité sedimenty (označená žlutou barvou), zbývající plocha je středně hlinité až hrubě zrnitý biotitický granodiorit (značený barvou červenou).

**Radonové riziko:** Převažující radonový index pro celé řešené území 2 (střední riziko).

#### **Podklady:**

1.2 podklady pro zpracování Územní studie Šluknov – jihozápad

- územní plán Šluknov
- snímek katastrální mapy
- vyjádření správců inženýrských sítí pro zadání studie ( SčVaK a.s., RWE GasNet s.r.o., ČEZ Distribuce a.s.
- část technické mapy města v digitální podobě
- výškopis byl zajišťován zpracovatelem z dosažitelných mapových podkladů a v grafické části ÚS je zobrazen informativně
- geologická mapa

### **2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

2.a) Vymezení území je dáno současným urbanizovaným prostorem, přírodně krajinářským charakterem území a hydrogeologickými poměry a jeho hranice byly určeny vydaným ÚP..

Vymezení ploch a pozemků pro jednotlivé funkce je zakresleno v hlavním výkrese grafické části ÚS.

2 b) Vymezení území dle pozemků uvedených v KN.

P.p.č. 2667; 2666; 2566; 2669; 2570/2; 2821 (část); 2623; 2621/14; 2622; 2572; 2573; 2620; 2611; 2612; 2837/1; 2608; 2602; 2574; 2621/2; 2621/8; 2621/9; 2621/1; 2621/12; 2621/13; 467/2; 2613; 2603; 2604; 2605/4; 2605/1; 2601; 2600; 2599; 2598; 2597; 2596; 2567/2; 2575/3.

2. c) Majetkoprávní vztahy vychází z dostupných údajů katastru nemovitostí a zobrazují stav k 05/2014 s uvedením vlastníků. Graficky jsou zobrazeny ve výkrese č.7 – Aktuální stav majetkoprávních vztahů.

### 3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části dokumentace.

Z platného územního plánu vyplývá, že řešená lokalita zahrnuje multifunkční využití – plochy pro bydlení, plochy smíšené obytné, a plochy veřejné a ochranné zeleně. Vymezení řešeného území bylo koncepčně stanoveno v platném územním plánu města Šluknov s podmínkami funkčního využití (symboly označených jednotlivých ploch) a jeho výběr byl zvolen s ohledem na pokračování zástavby - rozšíření urbanizovaného prostoru s vazbou na stávající zastavěné plochy s omezením na podmíněnost využití ploch. a zahrnuje:

#### a) plochy bydlení v rodinných domech ... O 5 (dle ÚPn – 9,3 ha)

Územní studie dále člení tuto plochu na skupiny - **O.5.1; O.5.2 a O.5.3**

Pozemky pro rodinné domy a vily a pozemky související infrastruktury. Velikost parcel v okrajových částech města podle platné ÚPD min .800 m<sup>2</sup>, výšková hladina do 2,5 nadzemních podlaží, zastavitelnost pozemků max. 40 %.

*Funkce přípustné:*

- bydlení v rodinných domech a vilách
- drobná vybavenost každodenního charakteru s výjimkou obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy  $\geq 250$  m<sup>2</sup>
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, parkování v parkovacích pružích podél komunikací,
- komunikace a související technická infrastruktura
- soukromé okrasné zahrady

*funkce podmíněně přípustné:*

- bydlení v bytových domech do tří nadzemních podlaží
- drobné provozovny služeb bez dopadu na hygienu prostředí s výjimkou provozoven o výměře zastavěné plochy  $\geq 250$  m<sup>2</sup>

*funkce nepřípustné:*

- veškeré zařízení a provozovny, které mají negativní dopad na obytné prostředíve smyslu zhoršení poměrů hygieny prostředí(způsobují zátěž hlukem, emisemi, prachem)

#### b) plochy smíšené obytné ... OS 3 (dle ÚPn – 1,8 ha)

Plochy zahrnují pozemky pro rodinné domy, občanskou vybavenost, drobné provozovny řemesel a služeb, pozemky související infrastruktury. Velikost parcel uvnitř zastavěného území města podle platné ÚPD min 800 m<sup>2</sup>, v okolních sídlech min. 1000 m<sup>2</sup> ( územní studie charakterizuje řešené území jako okrajové s rozptýlenou zástavbu na okraji urbanizovaného prostoru srovnatelné s krajovými sídly). Požadovaná výšková hladina do 2,5 nadzemního podlaží. Zastavitelnost pozemků do 1000 m<sup>2</sup> ...30 %, u pozemků větších ...25 %.

*Funkce přípustné:*

- bydlení v rodinných domech
- občanská vybavenost s výjimkou obchodního prodeje a zařízení o výměře zastavěné plochy  $\geq 350$  m<sup>2</sup>
- drobné provozovny a dílny
- drobná sportoviště do 2000 m<sup>2</sup>
- drobný chov domácí drůbeže a zvířectva
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, parkování v parkovacích pružích podél komunikací
- komunikace, související technická infrastruktura
- soukromé okrasné i užitkové zahrady

*funkce podmíněně přípustné:*

- bydlení ve vilách a bytových domech do 250 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a tří nadzemních podlaží

*funkce nepřípustné:*

- provozovny služeb a řemeslných dílen o výměře zastavěné plochy  $\geq 500$  m<sup>2</sup>
- stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v takto vymezených plochách a nejsou v rámci platných hygienických předpisů slučitelné s bydlením

### **c) plochy veřejné a ochranné zeleně ...Z 7 (dle ÚPn 0,42ha)**

Jsou vymezeny pro vzrostlou veřejnou a ochrannou zeleň města

*Funkce přípustné:*

- veřejné prostranství, park
- ochranná zeleň průmyslových a zemědělských areálů
- ochranná zeleň technické vybavenosti
- aleje

*funkce podmíněně přípustné*

- drobné výtvarné prvky
- drobné dočasné stánky s občerstvením
- veřejné WC

*funkce nepřípustné*

- jakékoliv trvalé stavby

## **4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII**

### **a. Základní zásady urbanistické koncepce**

ÚS je zpracována pro zastavitelné plochy vymezené v ÚP s podrobnějším rozčleněním, které odpovídají zjištěným konkrétním podmínkám v území. Území je vymezeno částečně místními komunikacemi Stříbrohorská, J.K.Tyla, Svojsíkova a Dvořákova a v jihozápadním okraji je ohraničeno nezastavěným územím ZPF .

Koncepce obytné a smíšené zástavby vychází především z prostorového vymezení řešeného území, napojení na IS, návaznosti na stávající zástavbu, pedologické a hydrologické podmínky v místě, terénní konfigurace a z požadavku navrhnout v plochách pozemky pro výstavbu, dopravní infrastrukturu, veřejný prostor vše s respektováním současných hodnot, zejména zeleně a vodních ploch.

Lokalita O5 a OS a Z7 je rozčleněna do skupin, které budou dopravně napojeny na místní komunikace. Jednotlivé skupiny jsou situovány enklávy v řešeném území s propojitelnými komunikacemi a ohraničeny zelení. Centrálním, situačně tříramenným dělicím prvkem s ústředním bodem (rybník „Zezulák“) je plocha současného mokřadu s rozptýlenou zelení, kterou prochází občasný vodní tok, vodní náhon probíhající od severozápadu s přepadem z rybníka ve směru severovýchod s doprovodnou vegetací. Zastavěnost je navržena postupně v etapách s prvním pořadím od severu v přímé napojitelnosti na stávající zástavbu, dopravní inženýrské sítě a postupným rozšiřováním ve směru jih a jihozápad.

Současným omezením v území – vedení VN (které by mělo být postupně s přípravou vyloučeno – přeložkami VN), stávající vodní plochy a toky, mokřadní území a stávající zeleň.

Parcelace pozemků pro stavby je navržena pro jednotlivé skupiny tak, aby plnila požadavky na minimální plochu pro RD a nezasahovala do problematicky navrženého zastavitelného území v ÚP..

V zastavitelném území se doporučuje, při realizaci staveb, aby typologie objektů a jejich objemy (vč.podlažnosti) odpovídaly stávající zástavbě a kontextu řešení staveb prostorovému i historickému.

Zpřesnění v následných podrobnějších dokumentacích je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

V ÚP jsou vymezeny veřejné plochy - tyto plochy nebudou oploceny pod společným oplocením rodinných domů ani samostatně. Vymezení pozemků (navržená parcelace) a typ staveb je informativní a nezávazná.

#### b) Vymezení ploch lokalit (skupin)

(plochy jsou členěny podrobněji vzhledem k vyvolaným a podmíněným investicím a z toho vyplývající příprava území, postupná výstavba, úpravy ploch, doplnění a vytvoření dopravní a technické infrastruktury)

Plocha	Funkce	Orientační velikost m <sup>2</sup>	Etapa	Podmínky využití plochy
O 5.1	Obytná skupina 19 RD	18.652	3	Napojení na komunikaci Stříbrohorská, limitováno nezastavěným územím ZPF a plochou Z7, přiléhající k vodnímu náhonu. V severní části vedení VN elektro, pokud nebude přeloženo- OP zasahuje do části pozemků RD. Součástí etapy je veřejný prostor VP 1, parkovací plochy a stanoviště nádob na odpad
O 5.2	Obytná skupina 29 RD	26 067	2	Napojeno na komunikaci Svojsíkova a prodloužení J.K.Tyla, omezeno nezastavěným územím – ZPF, plochou Z7 a spojovací komunikací J.K.Tyla-Svojsíkova. Objekty O5.2.42 – 48 hraničí s mokřadním územím, objekty O 5.2.26,27,29,30,34,35 mohou být realizovány po přeložce VN. Součástí skupiny je VP 2 (parkovací plochy, stanoviště nádob na odpad)
O 5.3	Obytná skupina 13 RD	10 536	1	Skupina napojená na ul. J.K.Tyla, Dvořákovou. Součástí skupiny je veřejný prostor VP 4. V jižní části limitováno zeleným pásem, na severu ponechaná případně volná plocha pro rozšíření zázemí současných RD. Skupina zahrnuje samostatně stojící RD + 1 dvojdům.
OS 3	Skupina smíšené zástavby	13 912	1	Komunikačně napojena na J.K.Tyla – Svojsíkova (2x) Využito dle ÚPN pro bydlení v RD, občanskou vybavenost a drobné provozovny a služby. Velikost pozemků a objektů v grafice orientačně (lze sloučit parcely i plošné rozšíření zastavěné plochy)
VP 1	Veřejný prostor	2 535	3	zahrnuje – dětská hřiště, odpočinkové plochy, drobné sportovní aktivity, situována v centru zástavby ve 3.etapě.
VP 2	Veřejný prostor	2 615	2	Veřejný prostor s krajinářskou úpravou, převaha zeleně s umístěnými drobnými prvky pro odpočinek, případně pro drobná sport a aktivitu, hřiště 9x18m. vytvořeno na násypu s trubním propustkem na občasném vodním toku. Plocha v distanční



				vzdálenosti z hlediska hluku od hranic obytných skupin , případným využitím pro floorbal, minifotbal apod., případné vyšší oplocení s ochrannými sítěmi.
VP 3	Veřejný prostor	197	3	Úprava současného okolí sakrální památky s odpočinkovým místem
VP 4	Veřejný prostor	272	1	Plocha přiléhající k ul. Dvořákova s doplněním zeleně jako izolačního prvku na křížení místních komunikací, odpočinkový a kontaktní prostor
VP 5	Veřejný prostor	4 503	3	Komunikace, zelené pásy a parkovací plochy s napojením na ul. Stříbrohorskou, obratištěm a s propojem na pokračování polní cesty. Komunikace je uložena s posunem oproti současnému stavu polní cesty. Možnost dalšího propoje (rezerva) na komunikační systém skupiny O5.2 – VP 6
VP 6	Veřejný prostor	7 120	2	Komunikace, zelené pásy a parkovací plochy s napojením na ul. Svojsíkova a ul. J.K.Tyla, situováno na stávající nezpevněné komunikaci podél zastavěného území.
VP 7	Veřejný prostor	2 155	1	Zahrnuje propojovací komunikaci na ul. Svojsíkova, Svojsíkova – J.K.Tyla a komunikaci uvnitř skupiny OS včetně parkovacích ploch, obratiště, stanoviště nádob na odpad a zelených pásů.
VP 8	Veřejný prostor	3 650	1	Komunikace Dvořákova – J.K.Tyla a vnitřní komunikaci skupiny O5.3 včetně parkovacích ploch, obratiště, stanoviště nádob na odpad a zelených pásů.
PZ 1	Plocha zahrádek	4 785		Plocha současných zahrad s drobnými stavbami rekreačního charakteru. Dle indicií plocha s vysokou hladinou spodní vody dokládající průsak vodního náhonu. Tato část byla vypuštěna z řešeného území pro problematický přístup a napojení a h.sp.v
PZ 2	Plocha zahrádek	2 251		Soukromé pozemky se současným využitím zahrad. Návrh US – ponechat stávající stav.
Z 7.1	Veřejná ochranná zeleň a	8 762		Plocha zeleně – v současnosti náletové. Pokračuje ve skupinách podél občasné vodoteče doporučeno vzhledem k hydrologické skutečnosti využít pro zeleň s rozšířením z návrhu ÚP z okolí rybníka – podél průběhu vodního toku a mokřadu. Ponechat plochu jako místní intrakční prvek nebo biocentrum. Po obou stranách mokřadu při kraji parcela – pěší stezky k VP 2.
Z 7.2	Veřejná ochranná zeleň a	3 283		Zeleň respektovaná a doplněná podél vodního náhonu – v místech zamokřeného území mezi náhonem a obytnou skupinou O5.1. Její sortiment a množství se bude

				odvíjet od případného zachování OP VN.
Z 7.3	Veřejná a ochranná zeleň	4 054		Zeleň situovaná mezi skupinou O5.3 a OS .Respektovaná současná vegetace , s doplněním .Možnost zřízení stezky pro pěší.
V 1	Vodní toky a plochy	1 690		Současná vodní plocha s nátokem t.zv náhonu ze severozápadního směru. ÚS doporučuje revitalizaci (vyčištění, odbahnění, opravu včetně výpusti a přepadu). Vodní plocha může být využívána jako odpočinkové místo nebo jako součást interakčního prvku nebo biocentra. Zeleň v břehové části zrevidovat a doplnit s přechodem do zeleně Z 7.1
V 2	Vodní toky a plochy	719		Nově realizovaná retenční nádržka – vytvořená vyhloubení a sypanou hrází s těsněním a přepadem s nátokem s občasného vodního toku s upraveným kaskádovým korytem a kamennými drobnými peřejemi. Plochy Z 7.1 a V1 a V2 jsou vhodným prostředím pro drobné živočichy a vlhkomilnou vegetaci.
V3	Vodní toky a plochy	719		Nově realizovaná retenční nádržka – vytvořená vyhloubení a sypanou hrází s těsněním a přepadem s nátokem s občasného vodního toku s upraveným kaskádovým korytem a kamennými drobnými peřejemi. Plochy Z 7.1 a V1 a V2 jsou vhodným prostředím pro drobné živočichy a vlhkomilnou vegetaci.
V 4	Vodní toky a plochy	530		Vodní náhon, částečně zpevněný v řešeném území prochází od ul.Stříbrohorské k rybníku „Zezulák „. Nezbytná úprava - revitalizace koryta včetně zpevnění a sanace břehové části a doplnění zeleně.
RR			2 -3	Záchytný rigol proti přívalovým vodám ( deště, tání sněhu) z polností situovaných nad O5.1 a O5.2. záchyt prochází po vrstevnicích a je zaústěn do občasné vodoteče V2 a V3

## 5. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

### a) Širší dopravní vztahy

Lokalita je situována v jihozápadní části města Šluknov a navazuje na okraj stávající zástavby tvořené převážně objekty rodinných domů. Lokalita je vymezena a ohraničena stávající komunikační sítí.

Z východní strany je oblast ohraničena průtahem silnice III/2668, která spojuje město Šluknov s Kunraticemi a Brtníky. Jedná se o komunikaci s malou dopravní zátěží pouze lokální dopravou bez tranzitní složky s průměrnou šířkou vozovky 4,5 m. Součástí komunikace není chodník nebo jiný prostor pro pěší. Odvodnění komunikace je do uličních vpustí kanalizace pouze k areálu SUS a dále je do okolních pozemků.

Ze severní strany je oblast vymezena vedením místních komunikací ul. Dvořákova a ul. B. Němcové. V obou případech se jedná o místní komunikace funkční skupiny C lehké konstrukce zatížené pouze lokální dopravou a plnící pouze obslužnou funkci. Komunikace nejsou vybaveny chodníky pro pěší. Průměrná šířka vozovky v ul. Dvořákova je 4,4 m a v ul. B. Němcové je 4,1 m.

Středem oblasti ze severu na jih prochází stávající místní komunikace ul. J.K. Tyla, která je na severu napojena křižovatkou na místní komunikaci ul. B. Němcové a na jižním konci je ukončena křižovatkou se silnicí III třídy.

Celá oblast bude napojena a komunikační síť křižovatkami s parametry dle ČSN 736102. Na silnici III/2668 budou zřízeny dvě nové křižovatky tvaru T s kolmým napojením. Na křižovatce místních komunikací ul. Dvořákova a ul. Přemyslova bude připojeno nové rameno osově proti ul. Přemyslova. Na křižovatce ul. B. Němcové a ul. Stříbrohorská bude sjezd k RD nahrazen ramenem místní komunikace a vznikne křižovatka tvaru T.

Celkový počet obousměrných vjezdů do oblasti umožňuje její postupnou realizaci po jednotlivých celcích, které lze provozovat samostatně.

### **b) Místní komunikace**

Dopravní infrastruktura uvnitř oblasti bude tvořena sítí komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost lokality a jednotlivých pozemkových parcel. Nově budované komunikace jsou navrženy s parametry dle ČSN 736110 jako obslužné komunikace funkční skupiny C umožňující přímou obsluhu všech staveb, typ MO2 9,5/6,0/30 pro obousměrný provoz a typ MO1 9,5/3,5/30 s parkovacími pruhy pro jednosměrný provoz. Soubor nových místních komunikací, včetně upravené ul. J.K. Tyla bude vymezen a realizován jako Zóna 30. Jedná se o zklidněnou oblast vymezenou dopravním značením a užitím dopravních zařízení včetně stavebních úprav pro zajištění dodržování rychlosti jízdy stanovené dopravním značením. Realizace a provedení zóny s dopravním omezením včetně vjezdů a výjezdů bude v souladu s platnými Technickými podmínkami - Navrhování zón 30 vydaných ministerstvem dopravy. Křížení komunikací uvnitř oblasti plní parametry křižovatek místních komunikací za dodržení podmínek daných zněním ČSN 736102.

### **c) Parkovací plochy- doprava v klidu**

Požadavek na potřeby parkovacích stání je v oblasti navržen v úrovni potřeby pro samotné objekty jednotlivých domů a dále pro návštěvy jednotlivých objektů. Samostatně jsou řešeny potřeby parkovacích stání v místech veřejných prostranství, oddychových, rekreačních a sportovních prostor.

Požadavky dané zněním čl. 14 na parkovací stání pro jednotlivé objekty budou zajištěny na jednotlivých pozemcích formou garáží a parkovacích stání napojených samostatnými sjezdy na komunikace. Potřeba parkovacích stání návštěv a pro krátkodobé stání je naplněna návrhem parkovacích míst na komunikacích uvnitř zóny. Parkovací plochy plní parametry dané zněním ČSN 736056. Každý samostatný funkční celek oblasti je doplněn o parkovací plochu navazující na veřejné prostranství nebo sportovní plochu s kapacitou dle ČSN 736110 a parametry stání dle ČSN 736056. Celkem je v celé oblasti mimo pozemky jednotlivých objektů navrženo 69 stání pro vozidla skupiny O1.

### **d) Pohyb pěších - chodníky**

Podél komunikací v celé oblasti zóny bez výjimky jsou vedeny trasy komunikace pro pěší, které umožňují přístup k jednotlivým objektům a umožňují bezpečný pohyb chodců uvnitř i napříč oblastí. Jednostranné chodníky jsou výškově odděleny od komunikace pro motorová vozidla a jsou se šířkou 2,0 m. Ostatní plochy se zelení a vodní plochy jsou dostupné komunikacemi funkční skupiny D určenými pro pohyb pěších a cyklistů s vyloučením motorové dopravy se šířkou 2,5 m.

### **e) Úpravy stávajících komunikací**

Stávající komunikační síť nesplňuje parametry pro moderní dopravní obslužnost a svou kapacitou a propustností není vyhovující pro rozsah záměru výstavby. Jednotlivé přístupové komunikace tvoří dopravní hrdlo se sníženou propustností. Jedná se o komunikace s nevyhovujícím šířkovým uspořádáním a vybavením dle současných platných technických norem, kdy samotná oblast tyto normy plní.

Pro zajištění bezkolizní a funkční dopravní obslužnosti je nutné zkapacitnění přístupové trasy k průtahové komunikaci, silnici II/266 ul. Dr.E. Beneše a do centra města Šluknov

Předpokladem vytvoření komunikací plnící sběrnou funkci je úprava šířkového uspořádání a doplnění komunikace pro pěší v celé délce ul. Stříbrohorská a úprava šířkového uspořádání a doplnění chodníku na ul. Svojsíkova v úseku od křižovatky se silnicí III/2658 ul. Křečanská po nové napojení místní komunikace ul. J.K. Tyla.

### **f) Bezpečnost účastníků silničního provozu**

Pro zajištění bezpečného pohybu a provozu všech účastníků silničního provozu je návrh dopravní infrastruktury zaměřen na zklidňování dopravy se zachováním nutné dopravní funkce komunikace. Je zde vytvořena rezidenční oblast vymezená zónou s dopravním omezením – Zóna 30. Tato je členěna na 2 dílčí části po obou stranách páteřní komunikace ul. J.K. Tyla. Organizace dopravy uvnitř zóny je dána vedením a jednosměrností vybraných komunikací a striktním zachováním přednosti v jízdě zprava, bez místní úpravy dopravním značením. Uspořádání parkovacích stání a provedení sjezdů na jednotlivé pozemky vytváří přirozené směrové zpomalení provozu na komunikacích uvnitř zóny. V prostoru všech vjezdů a na vybraných křižovatkách uvnitř zóny jsou navrženy stavební úpravy pro zřízení dlouhých příčných prahů a zvýšených ploch křižovatek, které jsou nejučinnější pro zajištění dodržování maximální povolené rychlosti v jízdě místní úpravou.

## **6. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### **VYTÁPĚNÍ A ROZVOD PLYNU**

## **ZÁSOBOVÁNÍ ENERGIEMI**

### ***BILANCE SPOTŘEBY TEPLA***

**1 x RD**

<b>Tepelná ztráta objektu - odhad</b>	<b>8 kW</b>
<b>Osazený výkon</b>	<b>18 kW</b>
<b>Max. spotřeba plynu</b>	<b>2,1 m<sup>3</sup>/h</b>
 <i>Celková spotřeba tepla na vytápění</i>	 13,6 MW 49 GJ
 <i>Celková spotřeba tepla na ohřev TV</i>	 6,4 MW 23 GJ
 <b>Celková spotřeba tepla</b>	 <b>20 MW</b> <b>72 GJ</b>

**Komplet celý areál – 74xRD**

<b>Tepelná ztráta objektu</b>	<b>592 kW</b>
<b>Osazený výkon</b>	<b>1 332 kW</b>

<b>Max. spotřeba plynu</b>	<b>140,6 m<sup>3</sup>/h</b>
<i>Celková spotřeba tepla na vytápění</i>	<b>993 MW</b> <b>3577 GJ</b>
<i>Celková spotřeba tepla na ohřev TV</i>	<b>497 MW</b> <b>1679 GJ</b>
<b>Celková spotřeba tepla</b>	<b>1490 MW</b> <b>5256 GJ</b>

## ÚSTŘEDNÍ VYTÁPĚNÍ

### Zdroj tepla

Zdrojem tepla pro každý RD bude plynový kondenzační kotel s ohřevem TV o max. výkonu cca. 18 kW, případně elektrokotel, tepelné čerpadlo, nebo kotel na biomasu.

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM – PLYNOVOD

Ze stávajícího STL plynovodu vedeného v ulicích B. Němcové, Dvořákova a Svojsíkova bude veden nový plynovod, který bude sloužit k napojení jednotlivých domů. Z nového STL plynovodu budou vyvedeny odbočky pro napojení jednotlivých domů. Každá přípojka bude ukončena plynovým pilířím umístěným na patě objektu RD, kde bude umístěn HUP – hlavní uzávěr plynu, středotlaký regulátor tlaku plynu a uzavírací kulový kohout. Od plynového pilířku bude vedeno NTL plynovod do objektu RD. Přesné umístění napojení na stávající STL plynovod bude upřesněno správcem plyn. sítí. STL plynovod bude ve správě majetku správce sítí.

Nový STL plynovod a STL přípojky k jednotlivým domům bude zhotoven dle platných ČSN EN 12007-1 (Zásobování plynem – Plynovody s nejvyšším provozním tlakem do 16 barů včetně), ČSN EN 1775 (Zásobování plynem – Plynovody v budovách – Nejvyšší provozní tlak ≤ 5 bar), TPG 702 01 (Plynovody a přípojky z polyetylenu), TPG 704 01 (Odběrná plynová zařízení a spotřebiče na plyná paliva v budovách), TPG 800 03 (Připojování odběrných plynových zařízení a jejich uvádění do provozu), TPG 913 01 (Kontrola těsnosti plynovodů a plynovodních přípojek), TPG 934 01 (Plynoměry, Umísťování, připojování a provoz) a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí – technické vybavení). Dále bude STL a NTL plynovod splňovat interní podmínky dle RWE.

## ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ - KANALIZACE

### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Nové kanalizační stoky pro novostaveb rodinných domu v areálu se napojí na stávající kanalizační stoky vedené v ulici B. Němcové, Dvořákova a Svojsíkova. Samotnou realizaci kanalizační přípojky provedou pracovníci správce kanalizační sítě. Stávající kanalizační stoka je svedena do ČOV, proto nemusí být předčištěny.

Potrubí bude vedeno v hloubce cca. 0,9-2,5m. Potrubí bude uloženo v pískovém loži o tl. min 100mm a bude obsypáno pískem do výšky 300 mm nad potrubím. Nové kanalizační přípojka bude zhotovena dle platných ČSN 75 5411 a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005.

Nová kanalizace bude zhotovena dle platných ČSN EN 752 ( Venkovní systémy stokových a kanalizačních sítí), ČSN 75 61 01 ( Stokové sítě a kanalizační přípojky ), ČSN EN 12 056 (Vnitřní kanalizace – gravitační systémy a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí – technické vybavení).

#### **Množství splaškových kanalizačních vod**

Produkce splaškových odpadních vod je vypočteno dle ČSN EN 752, kdy je produkce odpadních vod činí cca. 100% vypočtené spotřeby odpadních vod.

##### **1xRD**

Počet osob na RD	4 osob
Celkový počet osob	4 osob
Množství splaškových vod na osobu	150 l/den
<b>Celkové množství splaškových vod</b>	<b>0,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>25 l/hod</b>

**Návrhový průtok splaškových vod z objektu** 1,8 l/s

##### **Komplet celý areál**

Počet RD	74
Počet osob na byt	4 osob
Celkový počet osob	296 osob
Množství splaškových vod na osobu	150 l/den
<b>Celkové množství splaškových vod</b>	<b>44,4 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>1 850 l/hod</b>

**Koeficient nerovnoměrnosti** 4,4  
**Návrhový průtok splaškových vod** 8 140 l/hod

#### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Dešťové vody ze střech RD budou svedeny u každého RD do akumulární nádrže a přepad z akumulární nádrže bude vsakován na pozemku RD.

Veškeré dešťové vody z komunikace budou svedeny do stávajícího rybníku Zezulák a do stávající vodoteče vedené po zájmovém území. Dešťové vody vedené z parkoviště budou vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek.

#### **Množství dešťových vod**

##### **1xRD**

Zastavěná plocha	110 m <sup>2</sup>
Intenzita deště	0,03 l/s.m <sup>2</sup>
Množství srážek	600 mm/rok
Součinitel odtoku střechy	0,9

**Množství dešťových odpadních vod** 3,3 l/s  
**Roční množství dešťových odpadních vod** 48 m<sup>3</sup>

##### **Komunikace**

Zastavěná plocha	13 399 m <sup>2</sup>
Intenzita deště	0,03 l/s.m <sup>2</sup>
Množství srážek	600 mm/rok
Součinitel odtok	0,7

**Množství dešťových odpadních vod** 281,4 l/s  
**Roční množství dešťových odpadních vod** 5 630 m<sup>3</sup>



## ZÁSOBOVÁNÍ VODOU - VODOVOD

### Vodovodní přípojka

Pro novostavby rodinných domů v areálu se vybuduje samostatný vodovodní řád, který bude přiveden z vodojemu Křížový vrch. Ve vodojemu Křížový vrch bude osazena posilující stanice osazená čerpadly s frekvenčními měniči otáček. Z nového vodovodního řádu budou vyvedeny odbočky pro napojení jednotlivých domů a na vodovodu budou umístěny podzemní požární hydranty. Přesné umístění napojení na stávající vodovodní řád bude upřesněno správcem vodovodní sítě. Přípojky budou ukončeny na hranici pozemku budou přivedeny za hranici jednotlivých pozemků, kde bude ukončena zaslepením a v dalším stupni výstavby jednotlivých RD, bude přípojka ukončena ve vodoměrné šachtě. Velikost vodoměrné sestavy a vodoměrné šachty, bude přizpůsobena požadovaným nárokům uvažované spotřeby vody a bude upřesněna v následujícím stupni řízení.

Potrubí bude vedeno v hloubce cca. 1,5 m. Potrubí bude uloženo v pískovém loži o tl. min 100mm bude obsypáno pískem do výšky 300 mm nad potrubím.

Nový vodovod a vodovodní přípojky budou zhotoveny dle platných ČSN 75 54 11 (Vodovodní přípojky), ČSN EN 806 ( Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě), ČSN 73 66 60 (Vnitřní vodovod), ČSN 75 54 01 (Navrhování vodovodního potrubí) a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí – technické vybavení).

### Spotřeba vody

#### 1xRD

Počet osob na RD	4 osob
Celkový počet osob	4 osob
Spotřeba vody na osobu	150 l/den
<b>Celková spotřeba vody</b>	<b>0,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>25 l/hod</b>
<b>Návrhový průtok vody do objektu</b>	<b>0,62 l/s</b>

#### Komplet celý areál

Počet RD	74
Počet osob na byt	4 osob
Celkový počet osob	296 osob
Spotřeba vody na osobu	150 l/den
<b>Spotřeba vody</b>	<b>44,4 m<sup>3</sup>/den</b>
<b>Koeficient denní nerovnoměrnosti</b>	<b>1,5</b>
<b>Koeficient denní nerovnoměrnosti</b>	<b>1,9</b>
<b>Celková spotřeba vody</b>	<b>66,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>3 515 l/hod</b>
<b>Návrhový průtok vody</b>	<b>8,82 l/s</b>

### Vodohospodářské úpravy

Pozemky navržené k využití jako suché poldry nebo retenční nádrže jsou navrženy orientačně a budou vyžadovat podrobnější vodohospodářské posouzení ve vazbě na současný rybník „Zežulák“ záchytné plochy a zatrubněnou vodoteč procházející pod zastavěným centrem Šluknova.

## ROZVODY ELEKTRICKÉ ENERGIE

### ROZVODY VEDENÍ VN

Podle výkresu „2E-koncepce energetiky“ územního plánu v k.ú. Šluknov, bude vrchní vedení VN 35 kV, vedené v lokalitě plánované výstavby rodinných domků, přeloženo do kabelového zemního vedení VN 35 kV, které smyčkově propojí transformační stanice TS B.Němcové, TS Dvořákova, TS Pod Cepolem a TS Centroflor.

Přeložku vrchního vedení VN zajistí podle zákona č. 458/2000 Sb, ČEZ Distribuce, a.s., na náklady subjektu, který přeložku požaduje.

Uložení kabelů VN a NN musí odpovídat platným ČSN a předpisům, ochranná pásma rozvodných zařízení stanoví zákon č. 458/2000 Sb, práce v blízkosti rozvodných zařízení a v ochranných pásmech stanoví příslušné předpisy distributora el. energie.

### ROZVODY VEDENÍ NN

Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně zahuštěním dalších trafostanic do sítě distribuční soustavy, bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN.

Elektrické rozvody NN budou vedeny z trafostanic zemním kabelovým vedením s uložením v chodnicích nových komunikacích, se smyčkovým napojením přípojkových skříní pro jednotlivé rodinné domky osazené ve sdružených pilířcích (plyn+elektro). Přípojkové a elektroměrové skříně umístěné v pilířcích budou situovány na hranici jednotlivých pozemků s přístupem z veřejných prostorů.

### BILANCE PŘÍKONŮ

V lokalitě s plánovanou výstavbou rodinných domků bude proveden rozvod plynu pro vytápění a vaření v domácnostech. Elektrická energie bude používána pro osvětlení a zásuvková připojení běžných domácích spotřebičů.

Aby byla zachována možnost volby druhu energie na vytápění a vaření v části plánovaných domků, je dále uvažováno se stupněm elektrizace „B“ podle ČSN 33 2130 o požadovaném soudobém příkonu  $P_b = 11,0$  kW na bytovou jednotku. V bytech ve stupněm elektrizace „B“ je pro vaření a ohřev TUV využívána elektrická energie.

V lokalitě je celkem 74 rodinných domků soustředěných v blízkosti 3 transformačních stanic.

TS B.Němcové  
19 rodinných domků

209,0 kW

TS Dvořákova  
14 rodinných domků

154,0 kW

TS Pod Cepolem - nová plánovaná bloková trafostanice  
41 rodinných domků

451,0 kW

instalovaný příkon celkem  $P_i$  814,0 kW

soudobý příkon celkem  $P_b$  407,0 kW pro koef. soudobosti  $\beta = 0,50$

### VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ VO

Veřejné osvětlení bude navrženo podle typu nové komunikace se zařazením do světelné třídy podle ČSN EN 13202-2. Svítidla veřejného osvětlení budou napojena z typového rozvaděče situovaného v pilíři u nové TS Pod Cepolem. Nové rozvody veřejného osvětlení budou vedeny v zemi v souběhu s el. rozvody NN.



## 7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Charakteristickými prvky řešeného území jsou vegetace, vodní toky a plochy. Tyto charakteristické prvky nejsou návrhem zastavitelnosti dotčeny a naopak jsou ve své funkční podstatě doplněny a případně rozšířeny a zůstávají s doprovodnou zelení významným komponentem tvorby životního prostředí. Prolínání funkcí - bydlení – zeleň a vodní plochy.

V současné době je území nezastavěné. Nad vodním náhonem a rybníkem je využíváno jako travnatá plocha zemědělského půdního fondu - pro sklizeň pícnin, výjimku tvoří močálovitá část náhonu nad rybníkem Zezulák v šíři cca 50 – 60 m ,

Na okraji zastavěného území v ukončení Stříbrohorské ul. je situován sakrální artefakt - pomníček

Navrhované území k zástavbě – 3 obytné skupiny a skupina smíšená uvedené hodnoty respektují. V obtížně přístupných okrajových polohách ( současné zahrádky) byl současná stav ponechán. Podmínky pro vymezení a využití pozemků daných návrhem k účelu formou zahrádkaření (individuální rekreace) nejsou závazné, ale z hlediska využití území vhodné.

## 8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V územní studii jsou navrženy k zajištění kvality obytného prostředí plochy veřejných prostranství a zeleň ve formě parkové a krajinářské úpravy.

Pro vytvoření příznivého životního prostředí je v území navržena doprava na zklidněných komunikacích , které budou převážně využívány obyvateli lokality – skupin.

### **Veřejná uliční prostranství**

Plochy komunikací, přílehlých chodníků,, zeleného pásu, parkovacích ploch, ploch pro umístění sběrných nádob na odpad (speciální nebo separovaný sběr U každého objektu se předpokládá interní plocha na komunální nebo biologický odpad). Prostor slouží pro zajištění dopravní a technické infrastruktury a veřejný pohyb obyvatel.

### **Ostatní nezastavitelné plochy**

Vymezené plochy pro odpočinek, dětská drobná hřiště (v 1 případě sportovní plocha).

### **Plochy sídelní zeleně**

Plochy současné nebo doplněné vegetace s izolačním (ochranným) účinkem. Zeleň mezi obytnými skupinami ve spojitosti s vodními plochami tvoří páteř území, která proniká až do stávajícího urbanizovaného prostoru. Rozptýlená izolovaná zástavba rodinných domů je obklopena veřejnou zelení, kterou prochází cizury stezek pro pěší s propojením na komunikace do středu města.

### **Vymezení veřejných prostranství**

Zákonné ustanovení požaduje pro každé 2 ha plochy pro bydlení vytvořit min. plochu veřejného prostranství min.1 000 m<sup>2</sup>. Územní studie pojímá funkční plochu O5 a OS jako celek ve smyslu návrhu veřejných prostranství, která jsou dislokována v proměnlivých velikostech u jednotlivých skupin.

## 9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Ve vydaném , platném územním plánu Šluknov jsou v řešené lokalitě

- VPS E2 ... nutné přeložky VN ,obnova trať cepol a výstavba nové trať
- VPS P2 ... návrh plynovodu pro nové zastavitelné plochy
- VPS V1 ... přivaděč pitné vody Šluknov – Mikulášovice
- VPS V3 ... vodovod v propojení ul. Starokřečanská a B. němcové
- VPS D12 ... rozšíření ul. Stříbrohorská

## 10. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

### Rodinné domy

Samostatně stojící, s odstupem od hranice pozemku a sousedních parcel s požadovanou min. vzdáleností mezi objekty. V objektu vestavěná nebo přistavěná, případně volně stojící garáž (nebo carport). Na pozemcích pro bydlení je možno umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, nebude – li možno funkce umístit ve stavbě pro bydlení Na pozemcích pro rodinné domy lze umístit jednu stavbu pro podnikatelské účely do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky., s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Likvidace dešťových vod z pozemků ve všech případech řešeného území bude vsakováním nebo svedením do vodních toků nebo ploch.

### Obytná skupina O5.1

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.1.1	1070,7	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
O5.1.2	853,6	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
O5.1.3	800,0	dtto
O5.1.4	800,0	dtto
O5.1.5	800,0	dtto
O5.1.6	800,0	dtto
O5.1.7	1085,5	dtto
O5.1.8	1010,52	dtto
O5.1.9	1032,3	
O5.1.10	1000,0	
O5.1.11	1078,8	
O5.1.12	900,0	Na hranici pozemku realizovat odvodňovací a záchytný rigol
O5.1.13	962,0	Na hranici pozemku realizovat odvodňovací a záchytný rigol
O5.1.14	1011,0	
O5.1.15	1011,0	
O5.1.16.	1011,0	
O5.1.17	1011,0	
O5.1.18.	1010,9	
O5.1.19	930,55	

### Obytná skupina O5.2

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.2.1	885,9	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.2	889,5	
O5.2.3	889,5	
O5.2.4	889,5	

O5.2.5	889,5	
O5.2.6	889,5	
O5.2.7	889,5	
O5.2.8	1074,6	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.9	1036,3	
O5.2.10	1035,1	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.11	1007,9	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.12	1036,3	
O5.2.13	840,0	
O5.2.14	840,0	
O5.2.15	840,0	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.16	852,8	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.17	827,5	
O5.2.18	840,0	
O5.2.19	840,0	
O5.2.20	840,0	
O5.2.21	840,0	
O5.2.22	1039,0	
O5.2.23	892,3	
O5.2.24	900,0	
O5.2.25	827,8	
O5.2.26	767,6	
O5.2.27	735,0	
O5.2.28	735,0	
O5.2.29	1294,4	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN

**Obytná skupina O53**

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.3.1	778,2	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.2	776,3	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.3	775,7	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.4	774,8	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.5	780,7	
O5.3.6a	760,9	Umístění RD s větší zastavěnou plochou, případně dvojdomek
O5.3.6b	761,2	
O5.3.7	1074,4	
O5.3.8	1046,6	
O5.3.9	700,0	
O5.3.10	834,9	
O5.3.11	723,3	
O5.3.12	722,7	
O5.3.13	758,6	

**Rodinné domy se smíšenou funkcí , případně občanská vybavenost (služby, drobné provozovny a pod., integrovaná s bydlením).**

Plochy smíšené obytné budou zpravidla umožňovat realizaci staveb a zařízení , které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území - v tomto případě nerušící výroba a služby. Pro postupnou zástavbu území platí, že stavby a jejich části nebudou přesahovat na sousední pozemek. Umístěním stavby v blízkosti hranice pozemku nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Při umísťování staveb rodinných domů nesmí být volný prostor mezi stavbami menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. V případě umístění oken z obytných místností v některé z protilehlých stěn- odstup objektů bude roveň min. výšce vyšší stěny.

Vzdálenost staveb garáží a staveb souvisejících a podmiňujících bydlení, nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m ( uvedené odstupové vzdálenosti nevylučují jejich úpravu vzhledem k požárním nebo hygienickým předpisům) .U objektů jiného typu budou odstupové vzdálenosti v souladu s hygienickými a požárními předpisy.

**Skupina smíšená obytná OS 3**

objekt	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
OS 3.1	1152,5	
OS.3.2	1038,2	
OS 3.3	1309,9	
OS 3.4	1269,4	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS 3.5	1269,4	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS 3.6	1914,0	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS.3.7	990,2	
OS 3.8	971,4	
OS 3.9	971,4	Předpokládané méně příznivé základové podmínky, plocha pozemku je omezena ochranným pásmem VN, předpokládá se přeložka vedení VN.
OS 3.10	1090,62	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
OS 3.11	1028,6	
OS 3.12	1009,5	Předpokládané méně příznivé základové podmínky

**Komunikace a chodníky**

Minimální šíře veřejného prostranství jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu , je 8 m.při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

**Pěší cesty a stezky**

Nezpevněné nebo částečně zpevněné jednoduché komunikace šířky cca 0,9 m.

**Parkovací plochy**

Zpevněné plochy jako součást komunikací ve formě podélných stání rozměrů 2 x 6 m, případně vymezená kolmá stání 2,5 x 5m a stání pro handicapované uživatele 3,5 x 5 m.

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

Vodní toky a plochy – revitalizace stávajícího stavu

Retenční nádrže ( poldry) – regulace vodního režimu v území

### **Veřejná prostranství**

Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení nebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min.1000 m<sup>2</sup>.

### **Plochy zeleně**

Zelené pásy prostupující navrhovaným zastavitelným územím jsou veřejně přístupná s propojením do volné přírody. Doporučuje se doplnění vegetace místními charakteristickými druhy.

## **11. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA**

Platné právní předpisy stanovují ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury . Tato pásma s výjimkou vedení elektro VN nejsou v ÚS zobrazena.

## **12. PODMÍNKY PRO POZEMKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

Územní plán nevymezuje v řešené lokalitě prvky systému ÚSES. Územní studie doporučuje návrh - zvážit doplnění systému uvedeného v ÚPN o plochu mokřadu s vegetací a vodními plochami nad rybníkem „Zezulák“ rozšířenou k zemědělsky obhospodařovaným plochám v jihozápadním směru – jako biocentrum lokálního významu

## **13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Pořadí změn v území je navrženo v tabulce vymezení ploch lokalit. Navržená etapizace je orientační a vyplývá ze stávajících technických hodnot území, t.j. návaznost skupiny O5. a OS 3 na zastavěné území , současný komunikační systém a vedení technické infrastruktury. Další pořadí využití území spočívá v zajištění souvisejících a podmiňujících investic – přeložky VN, posílení VDJ, zkapacitnění a doplnění technické infrastruktury a komunikací, přípravy území.

## **14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE**

A 1. Textová část návrhu ...

A.2. Odůvodnění ....

B. Grafická část

- 1.Situace širších vztahů
2. Výkres funkčního využití území
3. Celková situace řešení
4. Dopravní řešení
5. Technické vybavení
6. Regulační výkres
7. Aktuální výkres majetkoprávních vztahů

## A.2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Důvodem pro pořízení územní studie pro rozvojovou lokalitu „jihozápad“ Šluknov je prověření rozvojových možností podrobnějším územně plánovacím podkladem a prověření aktuálních podmínek využití vymezeného území. Požadavek na zpracování územní studie vychází z požadavku uvedeného v ÚPn.

### 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Řešená lokalita s funkčním využitím O5 a OS 3 je ve vydaném platném ÚP Šluknov řešena jako kompaktní zastavitelná plocha navazující na zastavěné území města s napojením na stávající komunikace a technickou infrastrukturu. V územní studii je návrh z ÚP respektován, pouze zpřesněn na základě místních podmínek a zjištěného stavu území.

Popis odlišností :

- plocha v severozápadní části ohraničená náhonem a ul. B. Němcové a J.K.Tyla nebyla zařazena do návrhu zastavitelnosti. Až na 1 pozemek se jedná o soukromé vlastnictví s využitím zahrádek (individuální rekreace). V dnešním ukončení ul. J.K.Tyla se realizuje výstavba RD a napojení a prodloužení této komunikace přes zvodněné území a vodní náhon se jeví jako neekonomické a obtížně projednatelné. Doporučení zpracovatele je tuto plochu ponechat jako rezervu v dlouhodobém výhledu, která nebrání iniciativě vlastníků pozemku pro realizaci RD.

- páteřní komunikace ve směru od ul Stříbrohorská – Svojsíkova je posunuta v navržené trase oproti návrhu ÚP směrem jihozápadním (její smysl je zachován) s tím, že při etapovité výstavbě jednotlivých skupin , kde se předpokládá značný časový odstup, je navržen propoj v rámci 2 – 3 etapy pro zokružování dopravního systému.

- pro indicie na nepříznivé základové podmínky a předpokládanou vysokou hladinu spodní vody byl vypuštěn pás území v šířce cca 50 – 60 m nad rybníkem a doporučeno vybudování poldrů nebo retenčních nádrží na zadržení eventuálních přívalových vod v terénním úžlabi ve směru k rybníku. Případná ochrana části hranice skupin O5.1 a O5.2, ve směru k zemědělským plochám, je doplněna záchytným odvodňovacím rigolem.

### 3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání Územní studie byl zpracováno Odborem rozvoje a ŽP MěÚ Šluknov v 01/2014.

a) Požadavky vyplývající ze širších vztahů řešeného území – splněno

b) Požadavky na územní řešení zohledňující hodnoty v území ( přírodní, historické, urbanistické, kulturní a pod.) – splněno. V okolí rybníka „Zeuzlák“ ÚS specifikuje úpravy jako krajinářské ( nikoliv čistě parkové) s přechodem do zápoje přírodního okolí. Parkové úpravy se vztahují k některým částem veřejných prostranství.

c) Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a hospodářských údajů a výhledů. Územní studie předpokládá realizaci ve všech skupinách charakteru rodinných domů jako místní okrajové zástavby s respektováním typologie stávajících staveb. Při návrhu 74 objektů se předpokládá obsazenost cca 200 – 250 obyvatel. S využitím území pro výstavbu bytových domy ÚS neuvažuje a odkazuje na zastavitelné plochy v návaznosti na vícepodlažní zástavbu ( stávající i navrhovanou v ÚP pro jiné části města).

d) Požadavky na řešení dopravy, veřejného a technického vybavení a nakládání s odpady – splněno

e) Požadavky na využitelnost přírodních zdrojů, na ochranu a tvorbu životního prostředí, zdravých životních podmínek a ochranu krajiny – splněno.

f) Požadavky na nutné asanační úpravy – nepožadováno.



g) Okruhy problémů k řešení – splněno

h) Požadavky na rozsah a způsob zpracování územní studie – splněno.

#### 4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

**Urbanistické řešení:** Člení rozvojovou lokalitu „jihozápad“ do 4 zastavitelných skupin navzájem oddělených současnými hodnotnými, přirozenými přírodními pásy vodních a vegetačních ploch. Jednotlivé skupiny jsou tímto navzájem odděleny a návaznost je zajištěna současnými a navrženými komunikacemi. Koncepce řešení se odvíjí od napojení na komunikační systém a přírodní podmínky.

Členění území : Funkční plochy O5, OS3, Z7 byly v území dále členěny ve studii na podskupiny ve smyslu možné etapizace výstavby, tak i v současném a doplněném přírodním plošném oddělení jednotlivých etap zastavitelnosti (přírodní podmínky).

**Dopravní řešení:** Dopravní infrastruktura uvnitř oblasti bude tvořena sítí komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost lokality a jednotlivých uživatelů objektů. celá oblast bude napojena na komunikační síť křižovatkami. Pro zajištění bezkolizní a funkční dopravní obslužnosti je nutné zkapacitnění přístupové trasy k průtahové komunikaci a doplněné přístupové trasy pro pěší v širším rozsahu - mimo řešené území.

##### Technická infrastruktura:

**Plynovod:** Nové rozvody plynovodu budou napojeny na stávající rozvody v zastavěném území na hranici řešených ploch v ul. Dvořákové, B. Němcové a Svojsíkové.

**Splašková kanalizace:** Nové kanalizační stoky se napojí na současnou stokovou síť vedenou na ČOV.

**Dešťová kanalizace:** Srážkové vody jsou svedeny u každého navrhovaného objektu do akumulací nádrže (pro eventuální externí a interní odběr) s přepadem do vsaku na pozemku. Vody z komunikací budou svedeny do vodní nádrže, případně do vodního toku.

**Rozvody elektro:** Předpoklad posílení distribuční soustavy (stávajících trafostanic), případně doplnění dalšími. Vrchní vedení VN v trasách nad řešeným územím bude přeloženo.

##### Vodní hospodářství :

Pro zajištění základního opatření proti eventuálním záplavám vlivem přívalových dešťů je veden v části hranice řešeného území nad skupinami O5.1 a O5.2 záchytný a vsakovací rigol a záchytné retenční nádržky pro částečnou akumulaci a zpomalení odtoku vody v území.

V rámci realizace jednotlivých etap bude provedena úprava rybníka "Zezulák" ( odbahnění, oprava odtoku, koryta náhonu a zatrubněného odtokového kanálu.

**Etapizace :** předpokládaná postupná s počátkem výstavby ze směru středu města. Prvé pořadí O5.3 a OS 3, druhé pořadí O5.2 a závěr O5.1. **Základní podmínkou etapovitosti bude návrh a realizace dostatečné dimenze rozvodů a sítí pro konečnou vybavenost a kapacitu celkového území již v prvním a každém dalším pořadí zástavby..**

##### Předpokládané související a podmiňující investice:

- přeložky VN, výstavba trafostanice a obnova vystrojení stávajících (Cepol)
- prodloužení rozvodů zemního plynu
- posílení VDJ, napojení kanalizačních a vodovodních sítí, včetně kapacit průchodu centrem města
- zkapacitnění a doplnění technické infrastruktury
- úprava dopravních a technických parametrů současných komunikací,
- přípravy území (spočívající v možných melioračních úpravách) .

Poznámka : Úprava ploch jednotlivých skupin bude řešena samostatně. v podrobnější dokumentaci pro územní řízení jako celek.

## **5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU**

V územní studii je řešené území vymezené dle ÚPN. Vzhledem k tomu, že ÚPN řeší zábor ploch O5 a OS 3 – jsou tyto v ÚS zmenšeny vzhledem k reálné možnosti a efektivnosti vložených investic do přípravy území - z toho vyplývá omezení záboru ZPF v ÚS oproti ÚPN

## **6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., v platném znění a prováděcích vyhlášek.

Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

## **7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

Územní studie byla zpracována na základě předběžných vyjádření správců sítí a dodavatelů energií z hlediska možnosti napojení, dodávky a existence stávajících zařízení.



Vysvětlivky:

ÚS ... územní studie  
ÚPn ... územní plán  
ÚPD ... územně plánovací dokumentace  
ZPF ... zemědělský půdní fond  
OP ... ochranné pásmo  
O ... obytná skupina  
RD ... rodinné domy  
VP ... veřejný prostor  
V ... vodní toky a plochy  
So ... stanoviště odpadu  
Z ... zeleň  
IS ... inženýrské sítě  
O5 ... plochy bydlení v rodinných domech  
OS ... plochy smíšené obytné

**ÚZEMNÍ STUDIE**

**PRO ROZVOJOVOU LOKALITU**

**ŠLUKNOV – JIHOZÁPAD**

**KVĚTEN 2014**

## **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Název dokumentace: Územní studie Šluknov – jihozápad

Objednatel: Město Šluknov

Pořizovatel : Městský úřad Šluknov, odbor rozvoje a životního prostředí

Projektant: CTN – INFO s.r.o, Děčín 2, Horská 14

Zpracovatelé: ing.arch. Aleš Höll, Josef Bouma - urbanismus

Ing. Daniel Florián – technická infrastruktura

Jan Beránek – rozvody elektro

Ing.Miroslav Ouzký – dopravní infrastruktura

Záznam o účinnosti		
Správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo města Šluknov	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele		Razítko a podpis Pořizovatele

## **A .1.TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE - obsah**

---

- 1. Základní údaje**
- 2. Vymezení řešeného území**
- 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků**
- 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii**
- 5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu**
- 6. Podmínky pro technickou infrastrukturu**
- 7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**
- 8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**
- 9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**
- 10. Druh a účel umísťovaných staveb**
- 11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma**
- 12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability**
- 13. Stanovení pořadí změn v území**
- 14. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

## **A.2.ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE - obsah**

---

- 1. Údaje o pořízení územní studie**
- 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD**
- 3. Údaje o splnění zadání územní studie**
- 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**
- 5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu**
- 6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**
- 7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů**

## B. Grafická část

---

1. Situace širších vztahů	1:5000
2. Výkres funkčního využití území	1:1000
3. Celková situace řešení	1:1000
4. Dopravní řešení	1:1000
5. Technické vybavení	1:1000
6. Regulační výkres	1:1000
7. Aktuální výkres vlastnických vztahů	1:1000

## **A. 1. TEXTOVÁ ČÁST**

### **1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

1. 1. Územní studie o níž data budou vložena do evidence územně plánovací činnosti slouží jako podklad pro územně plánovací činnost v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem (pokud není vložena do evidence ÚPČ) je, ale podkladem neopomenutelným. Stavební úřad musí při územním řízení posoudit navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že návrh z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů je vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení než obsahuje územní studie.

**Řešeným územím je rozvojová plocha „Šluknov – Jihozápad“**, která je situována při jihozápadní hranici zastavěného území města a navazuje v severní a východní části na rozptýlenou zástavbu rodinných domů. V jižní a západní hranici přechází vymezená plocha do nezastavěného území, využívaného pro zemědělské účely.

Cca středem zájmového území prochází vodoteč ústící do vodní nádržky „rybník – Zezulák“, do kterého je zaústěna stoka (bývalý náhon) ze severozápadního směru. Vodní tok významně ovlivňuje území vzhledem k intenzivnímu zamokření okolních pozemků. Rozvojová lokalita je přístupná ze středu města místními komunikacemi s nepříliš vyhovujícími dopravními a technickými parametry ( ul. Stříbrohorská, J.K. Tyla, Dvořákova, Svojsíkova)

**Nadmořská výška:** Řešené území je situováno v nadmořské výšce od cca 357 do 380 mnm.

**Geologické podmínky:** (viz příložený výsek geologické mapy). Vymezené území sestává ze tří útvarů – střední část v nivě občasné vodoteče směrem k rybníku je deluviofluviální z písčitojílovité až písčité hlíny ( v mapce značená šedomodrou barvou), okrajová část této plochy je deluviální – hlinitokamenité sedimenty (označená žlutou barvou), zbývající plocha je středně hlinitý až hrubě zrnitý biotitický granodiorit (značený barvou červenou).

**Radonové riziko:** Převažující radonový index pro celé řešené území 2 (střední riziko).

#### **Podklady:**

1.2 podklady pro zpracování Územní studie Šluknov – jihozápad

- územní plán Šluknov
- snímek katastrální mapy
- vyjádření správců inženýrských sítí pro zadání studie ( SčVaK a.s., RWE GasNet s.r.o., ČEZ Distribuce a.s.
- část technické mapy města v digitální podobě
- výškopis byl zajišťován zpracovatelem z dosažitelných mapových podkladů a v grafické části ÚS je zobrazen informativně
- geologická mapa

### **2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

2.a) Vymezení území je dáno současným urbanizovaným prostorem, přírodně krajinářským charakterem území a hydrogeologickými poměry a jeho hranice byly určeny vydaným ÚP..

Vymezení ploch a pozemků pro jednotlivé funkce je zakresleno v hlavním výkrese grafické části ÚS.

2 b) Vymezení území dle pozemků uvedených v KN.

P.p.č. 2667; 2666; 2566; 2669; 2570/2; 2821 (část); 2623; 2621/14; 2622; 2572; 2573; 2620; 2611; 2612; 2837/1; 2608; 2602; 2574; 2621/2; 2621/8; 2621/9; 2621/1; 2621/12; 2621/13; 467/2; 2613; 2603; 2604; 2605/4; 2605/1; 2601; 2600; 2599; 2598; 2597; 2596; 2567/2; 2575/3.

2. c) Majetkoprávní vztahy vychází z dostupných údajů katastru nemovitostí a zobrazují stav k 05/2014 s uvedením vlastníků. Graficky jsou zobrazeny ve výkrese č.7 – Aktuální stav majetkoprávních vztahů.

### 3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části dokumentace.

Z platného územního plánu vyplývá, že řešená lokalita zahrnuje multifunkční využití – plochy pro bydlení, plochy smíšené obytné, a plochy veřejné a ochranné zeleně. Vymezení řešeného území bylo koncepčně stanoveno v platném územním plánu města Šluknov s podmínkami funkčního využití (symboly označených jednotlivých ploch) a jeho výběr byl zvolen s ohledem na pokračování zástavby - rozšíření urbanizovaného prostoru s vazbou na stávající zastavěné plochy s omezením na podmíněnost využití ploch. a zahrnuje:

#### a) plochy bydlení v rodinných domech ... O 5 (dle ÚPn – 9,3 ha)

Územní studie dále člení tuto plochu na skupiny - **O.5.1; O.5.2 a O.5.3**

Pozemky pro rodinné domy a vily a pozemky související infrastruktury. Velikost parcel v okrajových částech města podle platné ÚPD min .800 m<sup>2</sup>, výšková hladina do 2,5 nadzemních podlaží, zastavitelnost pozemků max. 40 %.

*Funkce přípustné:*

- bydlení v rodinných domech a vilách
- drobná vybavenost každodenního charakteru s výjimkou obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy  $\geq 250$  m<sup>2</sup>
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, parkování v parkovacích pruzích podél komunikací,
- komunikace a související technická infrastruktura
- soukromé okrasné zahrady

*funkce podmíněně přípustné:*

- bydlení v bytových domech do tří nadzemních podlaží
- drobné provozovny služeb bez dopadu na hygienu prostředí s výjimkou provozoven o výměře zastavěné plochy  $\geq 250$  m<sup>2</sup>

*funkce nepřípustné:*

- veškeré zařízení a provozovny, které mají negativní dopad na obytné prostředí ve smyslu zhoršení poměrů hygieny prostředí (způsobují zátěž hlukem, emisemi, prachem)

#### b) plochy smíšené obytné ... OS 3 (dle ÚPn – 1,8 ha)

Plochy zahrnují pozemky pro rodinné domy, občanskou vybavenost, drobné provozovny řemesel a služeb, pozemky související infrastruktury. Velikost parcel uvnitř zastavěného území města podle platné ÚPD min 800 m<sup>2</sup>, v okolních sídlech min. 1000 m<sup>2</sup> ( územní studie charakterizuje řešené území jako okrajové s rozptýlenou zástavbou na okraji urbanizovaného prostoru srovnatelné s krajovými sídly). Požadovaná výšková hladina do 2,5 nadzemního podlaží. Zastavitelnost pozemků do 1000 m<sup>2</sup> ...30 %, u pozemků větších ...25 %.

*Funkce přípustné:*

- bydlení v rodinných domech
- občanská vybavenost s výjimkou obchodního prodeje a zařízení o výměře zastavěné plochy  $\geq 350$  m<sup>2</sup>
- drobné provozovny a dílny
- drobná sportoviště do 2000 m<sup>2</sup>
- drobný chov domácí drůbeže a zvířectva
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, parkování v parkovacích pruzích podél komunikací
- komunikace, související technická infrastruktura
- soukromé okrasné i užitkové zahrady

*funkce podmíněně přípustné:*

- bydlení ve vilách a bytových domech do 250 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a tří nadzemních podlaží

*funkce nepřípustné:*

- provozovny služeb a řemeslných dílen o výměře zastavěné plochy  $\geq 500$  m<sup>2</sup>
- stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v takto vymezených plochách a nejsou v rámci platných hygienických předpisů slučitelné s bydlením

### **c) plochy veřejné a ochranné zeleně ...Z 7 (dle ÚPn 0,42ha)**

Jsou vymezeny pro vzrostlou veřejnou a ochrannou zeleň města

*Funkce přípustné:*

- veřejné prostranství, park
- ochranná zeleň průmyslových a zemědělských areálů
- ochranná zeleň technické vybavenosti
- aleje

*funkce podmíněně přípustné*

- drobné výtvarné prvky
- drobné dočasné stánky s občerstvením
- veřejné WC

*funkce nepřípustné*

- jakékoliv trvalé stavby

## **4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII**

### **a. Základní zásady urbanistické koncepce**

ÚS je zpracována pro zastavitelné plochy vymezené v ÚP s podrobnějším rozčleněním, které odpovídají zjištěným konkrétním podmínkám v území. Území je vymezeno částečně místními komunikacemi Stříbrohorská, J.K.Tyla, Svojsíkova a Dvořákova a v jihozápadním okraji je ohraničeno nezastavěným územím ZPF.

Koncepce obytné a smíšené zástavby vychází především z prostorového vymezení řešeného území, napojení na IS, návaznosti na stávající zástavbu, pedologické a hydrologické podmínky v místě, terénní konfigurace a z požadavku navrhnout v plochách pozemky pro výstavbu, dopravní infrastrukturu, veřejný prostor vše s respektováním současných hodnot, zejména zeleně a vodních ploch.

Lokalita O5 a OS a Z7 je rozčleněna do skupin, které budou dopravně napojeny na místní komunikace. Jednotlivé skupiny jsou situovány enklávy v řešeném území s propojitelnými komunikacemi a ohraničeny zelení. Centrálním, situačně tříramenným dělicím prvkem s ústředním bodem (rybník „Zezulák“) je plocha současného mokřadu s rozptýlenou zelení, kterou prochází občasný vodní tok, vodní náhon probíhající od severozápadu s přepadem z rybníka ve směru severovýchod s doprovodnou vegetací. Zastavěnost je navržena postupně v etapách s prvním pořadím od severu v přímé napojitelnosti na stávající zástavbu, dopravní inženýrské sítě a postupným rozšiřováním ve směru jih a jihozápad.

Současným omezením v území – vedení VN (které by mělo být postupně s přípravou vyloučeno – přeložkami VN), stávající vodní plochy a toky, mokřadní území a stávající zeleň.

Parcelace pozemků pro stavby je navržena pro jednotlivé skupiny tak, aby plnila požadavky na minimální plochu pro RD a nezasahovala do problematicky navrženého zastavitelného území v ÚP..

V zastavitelném území se doporučuje, při realizaci staveb, aby typologie objektů a jejich objemy (vč.podlažnosti) odpovídaly stávající zástavbě a kontextu řešení staveb prostorovému i historickému.



Zpřesnění v následných podrobnějších dokumentacích je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

V ÚP jsou vymezeny veřejné plochy - tyto plochy nebudou oploceny pod společným oplocením rodinných domů ani samostatně. Vymezení pozemků (navržená parcelace) a typ staveb je informativní a nezávazná.

#### b) Vymezení ploch lokalit (skupin)

(plochy jsou členěny podrobněji vzhledem k vyvolaným a podmíněným investicím a z toho vyplývající příprava území, postupná výstavba, úpravy ploch, doplnění a vytvoření dopravní a technické infrastruktury)

Plocha	Funkce	Orientační velikost m <sup>2</sup>	Etapa	Podmínky využití plochy
O 5.1	Obytná skupina 19 RD	18.652	3	Napojení na komunikaci Stříbrohorská, limitováno nezastavěným územím ZPF a plochou Z7, přiléhající k vodnímu náhonu. V severní části vedení VN elektro, pokud nebude přeloženo- OP zasahuje do části pozemků RD. Součástí etapy je veřejný prostor VP 1, parkovací plochy a stanoviště nádob na odpad
O 5.2	Obytná skupina 29 RD	26 067	2	Napojeno na komunikaci Svojsíkova a prodloužení J.K.Tyla, omezeno nezastavěným územím – ZPF, plochou Z7 a spojovací komunikací J.K.Tyla-Svojsíkova. Objekty O5.2.42 – 48 hraničí s mokřadním územím, objekty O 5.2.26,27,29,30,34,35 mohou být realizovány po přeložce VN. Součástí skupiny je VP 2 (parkovací plochy, stanoviště nádob na odpad)
O 5.3	Obytná skupina 13 RD	10 536	1	Skupina napojená na ul. J.K.Tyla, Dvořákovou. Součástí skupiny je veřejný prostor VP 4. V jižní části limitováno zeleným pásem, na severu ponechaná případně volná plocha pro rozšíření zázemí současných RD. Skupina zahrnuje samostatně stojící RD + 1 dvojdům.
OS 3	Skupina smíšené zástavby	13 912	1	Komunikačně napojena na J.K.Tyla – Svojsíkova (2x) Využito dle ÚPN pro bydlení v RD, občanskou vybavenost a drobné provozovny a služby. Velikost pozemků a objektů v grafice orientačně (lze sloučit parcely i plošné rozšíření zastavěné plochy)
VP 1	Veřejný prostor	2 535	3	zahrnuje – dětská hřiště, odpočinkové plochy, drobné sportovní aktivity, situována v centru zástavby ve 3.etapě.
VP 2	Veřejný prostor	2 615	2	Veřejný prostor s krajinářskou úpravou, převaha zeleně s umístěnými drobnými prvky pro odpočinek, případně pro drobná sport a aktivitu, hřiště 9x18m. vytvořeno na násypu s trubním propustkem na občasném vodním toku. Plocha v distanční

				vzdálenosti z hlediska hluku od hranic obytných skupin , případným využitím pro floorbal, minifotbal apod., případné vyšší oplocení s ochrannými sítěmi.
VP 3	Veřejný prostor	197	3	Úprava současného okolí sakrální památky s odpočinkovým místem
VP 4	Veřejný prostor	272	1	Plocha přiléhající k ul. Dvořákova s doplněním zeleně jako izolačního prvku na křížení místních komunikací, odpočinkový a kontaktní prostor
VP 5	Veřejný prostor	4 503	3	Komunikace, zelené pásy a parkovací plochy s napojením na ul. Stříbrohorskou, obratištěm a s propojem na pokračování polní cesty. Komunikace je uložena s posunem oproti současnému stavu polní cesty. Možnost dalšího propoje (rezerva) na komunikační systém skupiny O5.2 – VP 6
VP 6	Veřejný prostor	7 120	2	Komunikace, zelené pásy a parkovací plochy s napojením na ul. Svojsíkova a ul. J.K.Tyla, situováno na stávající nezpevněné komunikaci podél zastavěného území.
VP 7	Veřejný prostor	2 155	1	Zahrnuje propojovací komunikaci na ul. Svojsíkova, Svojsíkova – J.K.Tyla a komunikaci uvnitř skupiny OS včetně parkovacích ploch, obratiště, stanoviště nádob na odpad a zelených pásů.
VP 8	Veřejný prostor	3 650	1	Komunikace Dvořákova – J.K.Tyla a vnitřní komunikaci skupiny O5.3 včetně parkovacích ploch, obratiště, stanoviště nádob na odpad a zelených pásů.
PZ 1	Plocha zahrádek	4 785		Plocha současných zahrad s drobnými stavbami rekreačního charakteru. Dle indicií plocha s vysokou hladinou spodní vody dokládající průsak vodního náhonu. Tato část byla vypuštěna z řešeného území pro problematický přístup a napojení a h.sp.v
PZ 2	Plocha zahrádek	2 251		Soukromé pozemky se současným využitím zahrad. Návrh US – ponechat stávající stav.
Z 7.1	Veřejná ochranná zeleň a	8 762		Plocha zeleně – v současnosti náletové. Pokračuje ve skupinách podél občasné vodoteče doporučeno vzhledem k hydrologické skutečnosti využít pro zeleň s rozšířením z návrhu ÚP z okolí rybníka – podél průběhu vodního toku a mokřadu. Ponechat plochu jako místní intrakční prvek nebo biocentrum. Po obou stranách mokřadu při kraji parcela – pěší stezky k VP 2.
Z 7.2	Veřejná ochranná zeleň a	3 283		Zeleň respektovaná a doplněná podél vodního náhonu – v místech zamokřeného území mezi náhonem a obytnou skupinou O5.1. Její sortiment a množství se bude

				odvíjet od případného zachování OP VN.
Z 7.3	Veřejná a ochranná zeleň	4 054		Zeleň situovaná mezi skupinou O5.3 a OS .Respektovaná současná vegetace , s doplněním .Možnost zřízení stezky pro pěší.
V 1	Vodní toky a plochy	1 690		Současná vodní plocha s nátokem t.zv náhonu ze severozápadního směru. ÚS doporučuje revitalizaci (vyčištění, odbahnění, opravu včetně výpusti a přepadu). Vodní plocha může být využívána jako odpočinkové místo nebo jako součást interakčního prvku nebo biocentra. Zeleň v břehové části zrevidovat a doplnit s přechodem do zeleně Z 7.1
V 2	Vodní toky a plochy	719		Nově realizovaná retenční nádržka – vytvořená vyhloubení a sypanou hrází s těsněním a přepadem s nátokem s občasného vodního toku s upraveným kaskádovým korytem a kamennými drobnými peřejemi. Plochy Z 7.1 a V1 a V2 jsou vhodným prostředím pro drobné živočichy a vlhkomilnou vegetaci.
V3	Vodní toky a plochy	719		Nově realizovaná retenční nádržka – vytvořená vyhloubení a sypanou hrází s těsněním a přepadem s nátokem s občasného vodního toku s upraveným kaskádovým korytem a kamennými drobnými peřejemi. Plochy Z 7.1 a V1 a V2 jsou vhodným prostředím pro drobné živočichy a vlhkomilnou vegetaci.
V 4	Vodní toky a plochy	530		Vodní náhon, částečně zpevněný v řešeném území prochází od ul.Stříbrohorské k rybníku „Zezulák „. Nezbytná úprava - revitalizace koryta včetně zpevnění a sanace břehové části a doplnění zeleně.
RR			2 -3	Záchytný rigol proti přívalovým vodám ( deště, tání sněhu) z polností situovaných nad O5.1 a O5.2. záchyt prochází po vrstevnicích a je zaústěn do občasné vodoteče V2 a V3

## 5. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

### a) Širší dopravní vztahy

Lokalita je situována v jihozápadní části města Šluknov a navazuje na okraj stávající zástavby tvořené převážně objekty rodinných domů. Lokalita je vymezena a ohraničena stávající komunikační sítí.

Z východní strany je oblast ohraničena průtahem silnice III/2668, která spojuje město Šluknov s Kunraticemi a Brtníky. Jedná se o komunikaci s malou dopravní zátěží pouze lokální dopravou bez tranzitní složky s průměrnou šířkou vozovky 4,5 m. Součástí komunikace není chodník nebo jiný prostor pro pěší. Odvodnění komunikace je do uličních vpustí kanalizace pouze k areálu SUS a dále je do okolních pozemků.

Ze severní strany je oblast vymezena vedením místních komunikací ul. Dvořákova a ul. B. Němcové. V obou případech se jedná o místní komunikace funkční skupiny C lehké konstrukce zatížené pouze lokální dopravou a plnící pouze obslužnou funkci. Komunikace nejsou vybaveny chodníky pro pěší. Průměrná šířka vozovky v ul. Dvořákova je 4,4 m a v ul. B. Němcové je 4,1 m.

Středem oblasti ze severu na jih prochází stávající místní komunikace ul. J.K. Tyla, která je na severu napojena křižovatkou na místní komunikaci ul. B. Němcové a na jižním konci je ukončena křižovatkou se silnicí III třídy.

Celá oblast bude napojena a komunikační síť křižovatkami s parametry dle ČSN 736102. Na silnici III/2668 budou zřízeny dvě nové křižovatky tvaru T s kolmým napojením. Na křižovatce místních komunikací ul. Dvořákova a ul. Přemyslova bude připojeno nové rameno osově proti ul. Přemyslova. Na křižovatce ul. B. Němcové a ul. Stříbrohorská bude sjezd k RD nahrazen ramenem místní komunikace a vznikne křižovatka tvaru T.

Celkový počet obousměrných vjezdů do oblasti umožňuje její postupnou realizaci po jednotlivých celcích, které lze provozovat samostatně.

### **b) Místní komunikace**

Dopravní infrastruktura uvnitř oblasti bude tvořena sítí komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost lokality a jednotlivých pozemkových parcel. Nově budované komunikace jsou navrženy s parametry dle ČSN 736110 jako obslužné komunikace funkční skupiny C umožňující přímou obsluhu všech staveb, typ MO2 9,5/6,0/30 pro obousměrný provoz a typ MO1 9,5/3,5/30 s parkovacími pruhy pro jednosměrný provoz. Soubor nových místních komunikací, včetně upravené ul. J.K. Tyla bude vymezen a realizován jako Zóna 30. Jedná se o zklidněnou oblast vymezenou dopravním značením a užitím dopravních zařízení včetně stavebních úprav pro zajištění dodržování rychlosti jízdy stanovené dopravním značením. Realizace a provedení zóny s dopravním omezením včetně vjezdů a výjezdů bude v souladu s platnými Technickými podmínkami - Navrhování zón 30 vydaných ministerstvem dopravy. Křížení komunikací uvnitř oblasti plní parametry křižovatek místních komunikací za dodržení podmínek daných zněním ČSN 736102.

### **c) Parkovací plochy- doprava v klidu**

Požadavek na potřeby parkovacích stání je v oblasti navržen v úrovni potřeby pro samotné objekty jednotlivých domů a dále pro návštěvy jednotlivých objektů. Samostatně jsou řešeny potřeby parkovacích stání v místech veřejných prostranství, oddychových, rekreačních a sportovních prostor.

Požadavky dané zněním čl. 14 na parkovací stání pro jednotlivé objekty budou zajištěny na jednotlivých pozemcích formou garáží a parkovacích stání napojených samostatnými sjezdy na komunikace. Potřeba parkovacích stání návštěv a pro krátkodobé stání je naplněna návrhem parkovacích míst na komunikacích uvnitř zóny. Parkovací plochy plní parametry dané zněním ČSN 736056. Každý samostatný funkční celek oblasti je doplněn o parkovací plochu navazující na veřejné prostranství nebo sportovní plochu s kapacitou dle ČSN 736110 a parametry stání dle ČSN 736056. Celkem je v celé oblasti mimo pozemky jednotlivých objektů navrženo 69 stání pro vozidla skupiny O1.

### **d) Pohyb pěších - chodníky**

Podél komunikací v celé oblasti zóny bez výjimky jsou vedeny trasy komunikace pro pěší, které umožňují přístup k jednotlivým objektům a umožňují bezpečný pohyb chodců uvnitř i napříč oblastí. Jednostranné chodníky jsou výškově odděleny od komunikace pro motorová vozidla a jsou se šířkou 2,0 m. Ostatní plochy se zelení a vodní plochy jsou dostupné komunikacemi funkční skupiny D určenými pro pohyb pěších a cyklistů s vyloučením motorové dopravy se šířkou 2,5 m.

### **e) Úpravy stávajících komunikací**

Stávající komunikační síť nesplňuje parametry pro moderní dopravní obslužnost a svou kapacitou a propustností není vyhovující pro rozsah záměru výstavby. Jednotlivé přístupové komunikace tvoří dopravní hrdlo se sníženou propustností. Jedná se o komunikace s nevyhovujícím šířkovým uspořádáním a vybavením dle současných platných technických norem, kdy samotná oblast tyto normy plní.

Pro zajištění bezkolizní a funkční dopravní obslužnosti je nutné zkapacitnění přístupové trasy k průtahové komunikaci, silnici II/266 ul. Dr.E. Beneše a do centra města Šluknov

Předpokladem vytvoření komunikací plnící sběrnou funkci je úprava šířkového uspořádání a doplnění komunikace pro pěší v celé délce ul. Stříbrohorská a úprava šířkového uspořádání a doplnění chodníku na ul. Svojsíkova v úseku od křižovatky se silnicí III/2658 ul. Křečanská po nové napojení místní komunikace ul. J.K. Tyla.

### **f) Bezpečnost účastníků silničního provozu**

Pro zajištění bezpečného pohybu a provozu všech účastníků silničního provozu je návrh dopravní infrastruktury zaměřen na zklidňování dopravy se zachováním nutné dopravní funkce komunikace. Je zde vytvořena rezidenční oblast vymezená zónou s dopravním omezením – Zóna 30. Tato je členěna na 2 dílčí části po obou stranách páteřní komunikace ul. J.K. Tyla. Organizace dopravy uvnitř zóny je dána vedením a jednosměrností vybraných komunikací a striktním zachováním přednosti v jízdě zprava, bez místní úpravy dopravním značením. Uspořádání parkovacích stání a provedení sjezdů na jednotlivé pozemky vytváří přirozené směrové zpomalení provozu na komunikacích uvnitř zóny. V prostoru všech vjezdů a na vybraných křižovatkách uvnitř zóny jsou navrženy stavební úpravy pro zřízení dlouhých příčných prahů a zvýšených ploch křižovatek, které jsou nejúčinnější pro zajištění dodržování maximální povolené rychlosti v jízdě místní úpravou.

## **6. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### **VYTÁPĚNÍ A ROZVOD PLYNU**

## **ZÁSOBOVÁNÍ ENERGIEMI**

### ***BILANCE SPOTŘEBY TEPLA***

**1 x RD**

<b>Tepelná ztráta objektu - odhad</b>	<b>8 kW</b>
<b>Osazený výkon</b>	<b>18 kW</b>
<b>Max. spotřeba plynu</b>	<b>2,1 m<sup>3</sup>/h</b>
<i>Celková spotřeba tepla na vytápění</i>	<i>13,6 MW</i> <i>49 GJ</i>
<i>Celková spotřeba tepla na ohřev TV</i>	<i>6,4 MW</i> <i>23 GJ</i>
<b>Celková spotřeba tepla</b>	<b>20 MW</b> <b>72 GJ</b>

**Komplet celý areál – 74xRD**

<b>Tepelná ztráta objektu</b>	<b>592 kW</b>
<b>Osazený výkon</b>	<b>1 332 kW</b>



<b>Max. spotřeba plynu</b>	<b>140,6 m<sup>3</sup>/h</b>
Celková spotřeba tepla na vytápění	<b>993 MW</b> <b>3577 GJ</b>
Celková spotřeba tepla na ohřev TV	<b>497 MW</b> <b>1679 GJ</b>
<b>Celková spotřeba tepla</b>	<b>1490 MW</b> <b>5256 GJ</b>

## ÚSTŘEDNÍ VYTÁPĚNÍ

### Zdroj tepla

Zdrojem tepla pro každý RD bude plynový kondenzační kotel s ohřevem TV o max. výkonu cca. 18 kW, případně elektrokotel, tepelné čerpadlo, nebo kotel na biomasu.

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM – PLYNOVOD

Ze stávajícího STL plynovodu vedeného v ulicích B. Němcové, Dvořákova a Svojsíkova bude veden nový plynovod, který bude sloužit k napojení jednotlivých domů. Z nového STL plynovodu budou vyvedeny odbočky pro napojení jednotlivých domů. Každá přípojka bude ukončena plynovým pilířím umístěným na patě objektu RD, kde bude umístěn HUP – hlavní uzávěr plynu, středotlaký regulátor tlaku plynu a uzavírací kulový kohout. Od plynového pilířku bude vedeno NTL plynovod do objektu RD. Přesné umístění napojení na stávající STL plynovod bude upřesněno správcem plyn. sítí. STL plynovod bude ve správě majetku správce sítí.

Nový STL plynovod a STL přípojky k jednotlivým domům bude zhotoven dle platných ČSN EN 12007-1 (Zásobování plynem – Plynovody s nejvyšším provozním tlakem do 16 barů včetně), ČSN EN 1775 (Zásobování plynem – Plynovody v budovách – Nejvyšší provozní tlak ≤ 5 bar), TPG 702 01 (Plynovody a přípojky z polyetylenu), TPG 704 01 (Odběrná plynová zařízení a spotřebiče na plyná paliva v budovách), TPG 800 03 (Připojování odběrných plynových zařízení a jejich uvádění do provozu), TPG 913 01 (Kontrola těsnosti plynovodů a plynovodních přípojek), TPG 934 01 (Plynoměry, Umísťování, připojování a provoz) a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí – technické vybavení). Dále bude STL a NTL plynovod splňovat interní podmínky dle RWE.

## ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ - KANALIZACE

### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Nové kanalizační stoky pro novostaveb rodinných domu v areálu se napojí na stávající kanalizační stoky vedené v ulici B. Němcové, Dvořákova a Svojsíkova. Samotnou realizaci kanalizační přípojky provedou pracovníci správce kanalizační sítě. Stávající kanalizační stoka je svedena do ČOV, proto nemusí být předčištěny.

Potrubí bude vedeno v hloubce cca. 0,9-2,5m. Potrubí bude uloženo v pískovém loži o tl. min 100mm a bude obsypáno pískem do výšky 300 mm nad potrubím. Nové kanalizační přípojka bude zhotovena dle platných ČSN 75 5411 a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005.

Nová kanalizace bude zhotovena dle platných ČSN EN 752 ( Venkovní systémy stokových a kanalizačních sítí), ČSN 75 61 01 ( Stokové sítě a kanalizační přípojky ), ČSN EN 12 056 (Vnitřní kanalizace – gravitační systémy a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí – technické vybavení).

#### **Množství splaškových kanalizačních vod**

Produkce splaškových odpadních vod je vypočteno dle ČSN EN 752, kdy je produkce odpadních vod činí cca. 100% vypočtené spotřeby odpadních vod.

##### **1xRD**

Počet osob na RD	4 osob
Celkový počet osob	4 osob
Množství splaškových vod na osobu	150 l/den
<b>Celkové množství splaškových vod</b>	<b>0,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>25 l/hod</b>

**Návrhový průtok splaškových vod z objektu** 1,8 l/s

##### **Komplet celý areál**

Počet RD	74
Počet osob na byt	4 osob
Celkový počet osob	296 osob
Množství splaškových vod na osobu	150 l/den
<b>Celkové množství splaškových vod</b>	<b>44,4 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>1 850 l/hod</b>

**Koeficient nerovnoměrnosti** 4,4  
**Návrhový průtok splaškových vod** 8 140 l/hod

#### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Dešťové vody ze střech RD budou svedeny u každého RD do akumulární nádrže a přepad z akumulární nádrže bude vsakován na pozemku RD.

Veškeré dešťové vody z komunikace budou svedeny do stávajícího rybníku Zezulák a do stávající vodoteče vedené po zájmovém území. Dešťové vody vedené z parkoviště budou vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek.

#### **Množství dešťových vod**

##### **1xRD**

Zastavěná plocha	110 m <sup>2</sup>
Intenzita deště	0,03 l/s.m <sup>2</sup>
Množství srážek	600 mm/rok
Součinitel odtoku střechy	0,9

**Množství dešťových odpadních vod** 3,3 l/s  
**Roční množství dešťových odpadních vod** 48 m<sup>3</sup>

##### **Komunikace**

Zastavěná plocha	13 399 m <sup>2</sup>
Intenzita deště	0,03 l/s.m <sup>2</sup>
Množství srážek	600 mm/rok
Součinitel odtok	0,7

**Množství dešťových odpadních vod** 281,4 l/s  
**Roční množství dešťových odpadních vod** 5 630 m<sup>3</sup>

## ZÁSOBOVÁNÍ VODOU - VODOVOD

### Vodovodní přípojka

Pro novostavby rodinných domů v areálu se vybuduje samostatný vodovodní řád, který bude přiveden z vodojemu Křížový vrch. Ve vodojemu Křížový vrch bude osazena posilující stanice osazená čerpadly s frekvenčními měniči otáček. Z nového vodovodního řádu budou vyvedeny odbočky pro napojení jednotlivých domů a na vodovodu budou umístěny podzemní požární hydranty. Přesné umístění napojení na stávající vodovodní řád bude upřesněno správcem vodovodní sítě. Přípojky budou ukončeny na hranici pozemku budou přivedeny za hranici jednotlivých pozemků, kde bude ukončena zaslepením a v dalším stupni výstavby jednotlivých RD, bude přípojka ukončena ve vodoměrné šachtě. Velikost vodoměrné sestavy a vodoměrné šachty, bude přizpůsobena požadovaným nárokům uvažované spotřeby vody a bude upřesněna v následujícím stupni řízení.

Potrubí bude vedeno v hloubce cca. 1,5 m. Potrubí bude uloženo v pískovém loži o tl. min 100mm bude obsypáno pískem do výšky 300 mm nad potrubím.

Nový vodovod a vodovodní přípojky budou zhotoveny dle platných ČSN 75 54 11 (Vodovodní přípojky), ČSN EN 806 ( Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě), ČSN 73 66 60 (Vnitřní vodovod), ČSN 75 54 01 (Navrhování vodovodního potrubí) a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí – technické vybavení).

### Spotřeba vody

#### 1xRD

Počet osob na RD	4 osob
Celkový počet osob	4 osob
Spotřeba vody na osobu	150 l/den
<b>Celková spotřeba vody</b>	<b>0,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>25 l/hod</b>
<b>Návrhový průtok vody do objektu</b>	<b>0,62 l/s</b>

#### Komplet celý areál

Počet RD	74
Počet osob na byt	4 osob
Celkový počet osob	296 osob
Spotřeba vody na osobu	150 l/den
<b>Spotřeba vody</b>	<b>44,4 m<sup>3</sup>/den</b>
<b>Koeficient denní nerovnoměrnosti</b>	<b>1,5</b>
<b>Koeficient denní nerovnoměrnosti</b>	<b>1,9</b>
<b>Celková spotřeba vody</b>	<b>66,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>3 515 l/hod</b>
<b>Návrhový průtok vody</b>	<b>8,82 l/s</b>

### Vodohospodářské úpravy

Pozemky navržené k využití jako suché poldry nebo retenční nádrže jsou navrženy orientačně a budou vyžadovat podrobnější vodohospodářské posouzení ve vazbě na současný rybník „Zežulák“ záchytné plochy a zatrubněnou vodoteč procházející pod zastavěným centrem Šluknova.



## ROZVODY ELEKTRICKÉ ENERGIE

### ROZVODY VEDENÍ VN

Podle výkresu „2E-koncepce energetiky“ územního plánu v k.ú. Šluknov, bude vrchní vedení VN 35 kV, vedené v lokalitě plánované výstavby rodinných domků, přeloženo do kabelového zemního vedení VN 35 kV, které smyčkově propojí transformační stanice TS B.Němcové, TS Dvořákova, TS Pod Cepolem a TS Centroflor.

Přeložku vrchního vedení VN zajistí podle zákona č. 458/2000 Sb, ČEZ Distribuce, a.s., na náklady subjektu, který přeložku požaduje.

Uložení kabelů VN a NN musí odpovídat platným ČSN a předpisům, ochranná pásma rozvodných zařízení stanoví zákon č. 458/2000 Sb, práce v blízkosti rozvodných zařízení a v ochranných pásmech stanoví příslušné předpisy distributora el. energie.

### ROZVODY VEDENÍ NN

Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně zahuštěním dalších trafostanic do sítě distribuční soustavy, bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN.

Elektrické rozvody NN budou vedeny z trafostanic zemním kabelovým vedením s uložením v chodnicích nových komunikacích, se smyčkovým napojením přípojkových skříní pro jednotlivé rodinné domky osazené ve sdružených pilířcích (plyn+elektro). Přípojkové a elektroměrové skříně umístěné v pilířcích budou situovány na hranici jednotlivých pozemků s přístupem z veřejných prostorů.

### BILANCE PŘÍKONŮ

V lokalitě s plánovanou výstavbou rodinných domků bude proveden rozvod plynu pro vytápění a vaření v domácnostech. Elektrická energie bude používána pro osvětlení a zásuvková připojení běžných domácích spotřebičů.

Aby byla zachována možnost volby druhu energie na vytápění a vaření v části plánovaných domků, je dále uvažováno se stupněm elektrizace „B“ podle ČSN 33 2130 o požadovaném soudobém příkonu  $P_b = 11,0$  kW na bytovou jednotku. V bytech ve stupněm elektrizace „B“ je pro vaření a ohřev TUV využívána elektrická energie.

V lokalitě je celkem 74 rodinných domků soustředěných v blízkosti 3 transformačních stanic.

TS B.Němcové  
19 rodinných domků

209,0 kW

TS Dvořákova  
14 rodinných domků

154,0 kW

TS Pod Cepolem - nová plánovaná bloková trafostanice  
41 rodinných domků

451,0 kW

instalovaný příkon celkem  $P_i$  814,0 kW

soudobý příkon celkem  $P_b$  407,0 kW pro koef. soudobosti  $\beta = 0,50$

### VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ VO

Veřejné osvětlení bude navrženo podle typu nové komunikace se zařazením do světelné třídy podle ČSN EN 13202-2. Svítidla veřejného osvětlení budou napojena z typového rozvaděče situovaného v pilíři u nové TS Pod Cepolem. Nové rozvody veřejného osvětlení budou vedeny v zemi v souběhu s el. rozvody NN.

## 7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Charakteristickými prvky řešeného území jsou vegetace, vodní toky a plochy. Tyto charakteristické prvky nejsou návrhem zastavitelnosti dotčeny a naopak jsou ve své funkční podstatě doplněny a případně rozšířeny a zůstávají s doprovodnou zelení významným komponentem tvorby životního prostředí. Prolínání funkcí - bydlení – zeleň a vodní plochy.

V současné době je území nezastavěné. Nad vodním náhonem a rybníkem je využíváno jako travnatá plocha zemědělského půdního fondu - pro sklizeň pícnin, výjimku tvoří močálovitá část náhonu nad rybníkem Zezulák v šíři cca 50 – 60 m ,

Na okraji zastavěného území v ukončení Stříbrohorské ul. je situován sakrální artefakt - pomníček

Navrhované území k zástavbě – 3 obytné skupiny a skupina smíšená uvedené hodnoty respektují. V obtížně přístupných okrajových polohách ( současné zahrádky) byl současná stav ponechán. Podmínky pro vymezení a využití pozemků daných návrhem k účelu formou zahrádkaření (individuální rekreace) nejsou závazné, ale z hlediska využití území vhodné.

## 8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V územní studii jsou navrženy k zajištění kvality obytného prostředí plochy veřejných prostranství a zeleň ve formě parkové a krajinářské úpravy.

Pro vytvoření příznivého životního prostředí je v území navržena doprava na zklidněných komunikacích , které budou převážně využívány obyvateli lokality – skupin.

### **Veřejná uliční prostranství**

Plochy komunikací, přilehlých chodníků,, zeleného pásu, parkovacích ploch, ploch pro umístění sběrných nádob na odpad (speciální nebo separovaný sběr U každého objektu se předpokládá interní plocha na komunální nebo biologický odpad). Prostor slouží pro zajištění dopravní a technické infrastruktury a veřejný pohyb obyvatel.

### **Ostatní nezastavitelné plochy**

Vymezené plochy pro odpočinek, dětská drobná hřiště (v 1 případě sportovní plocha).

### **Plochy sídelní zeleně**

Plochy současné nebo doplněné vegetace s izolačním (ochranným) účinkem. Zeleň mezi obytnými skupinami ve spojitosti s vodními plochami tvoří páteř území, která proniká až do stávajícího urbanizovaného prostoru. Rozptýlená izolovaná zástavba rodinných domů je obklopena veřejnou zelení, kterou prochází cizury stezek pro pěší s propojením na komunikace do středu města.

### **Vymezení veřejných prostranství**

Zákonné ustanovení požaduje pro každé 2 ha plochy pro bydlení vytvořit min. plochu veřejného prostranství min.1 000 m<sup>2</sup>. Územní studie pojímá funkční plochu O5 a OS jako celek ve smyslu návrhu veřejných prostranství, která jsou dislokována v proměnlivých velikostech u jednotlivých skupin.

## 9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Ve vydaném , platném územním plánu Šluknov jsou v řešené lokalitě

- VPS E2 ... nutné přeložky VN ,obnova trať cepol a výstavba nové trať
- VPS P2 ... návrh plynovodu pro nové zastavitelné plochy
- VPS V1 ... přivaděč pitné vody Šluknov – Mikulášovice
- VPS V3 ... vodovod v propojení ul. Starokřečanská a B. němcové
- VPS D12 ... rozšíření ul. Stříbrohorská

## 10. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

### Rodinné domy

Samostatně stojící, s odstupem od hranice pozemku a sousedních parcel s požadovanou min. vzdáleností mezi objekty. V objektu vestavěná nebo přistavěná, případně volně stojící garáž (nebo carport). Na pozemcích pro bydlení je možno umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, nebude – li možno funkce umístit ve stavbě pro bydlení Na pozemcích pro rodinné domy lze umístit jednu stavbu pro podnikatelské účely do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky., s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Likvidace dešťových vod z pozemků ve všech případech řešeného území bude vsakováním nebo svedením do vodních toků nebo ploch.

### Obytná skupina O5.1

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.1.1	1070,7	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
O5.1.2	853,6	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
O5.1.3	800,0	dtto
O5.1.4	800,0	dtto
O5.1.5	800,0	dtto
O5.1.6	800,0	dtto
O5.1.7	1085,5	dtto
O5.1.8	1010,52	dtto
O5.1.9	1032,3	
O5.1.10	1000,0	
O5.1.11	1078,8	
O5.1.12	900,0	Na hranici pozemku realizovat odvodňovací a zachytýný rigol
O5.1.13	962,0	Na hranici pozemku realizovat odvodňovací a zachytýný rigol
O5.1.14	1011,0	
O5.1.15	1011,0	
O5.1.16.	1011,0	
O5.1.17	1011,0	
O5.1.18.	1010,9	
O5.1.19	930,55	

### Obytná skupina O5.2

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.2.1	885,9	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.2	889,5	
O5.2.3	889,5	
O5.2.4	889,5	

O5.2.5	889,5	
O5.2.6	889,5	
O5.2.7	889,5	
O5.2.8	1074,6	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.9	1036,3	
O5.2.10	1035,1	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.11	1007,9	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.12	1036,3	
O5.2.13	840,0	
O5.2.14	840,0	
O5.2.15	840,0	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.16	852,8	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.17	827,5	
O5.2.18	840,0	
O5.2.19	840,0	
O5.2.20	840,0	
O5.2.21	840,0	
O5.2.22	1039,0	
O5.2.23	892,3	
O5.2.24	900,0	
O5.2.25	827,8	
O5.2.26	767,6	
O5.2.27	735,0	
O5.2.28	735,0	
O5.2.29	1294,4	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN

**Obytná skupina O53**

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.3.1	778,2	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.2	776,3	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.3	775,7	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.4	774,8	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.5	780,7	
O5.3.6a	760,9	Umístění RD s větší zastavěnou plochou, případně dvojdomek
O5.3.6b	761,2	
O5.3.7	1074,4	
O5.3.8	1046,6	
O5.3.9	700,0	
O5.3.10	834,9	
O5.3.11	723,3	
O5.3.12	722,7	
O5.3.13	758,6	

**Rodinné domy se smíšenou funkcí , případně občanská vybavenost (služby, drobné provozovny a pod., integrovaná s bydlením).**

Plochy smíšené obytné budou zpravidla umožňovat realizaci staveb a zařízení , které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území - v tomto případě nerušící výroba a služby. Pro postupnou zástavbu území platí, že stavby a jejich části nebudou přesahovat na sousední pozemek. Umístěním stavby v blízkosti hranice pozemku nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Při umísťování staveb rodinných domů nesmí být volný prostor mezi stavbami menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. V případě umístění oken z obytných místností v některé z protilehlých stěn- odstup objektů bude roveň min. výšce vyšší stěny.

Vzdálenost staveb garáží a staveb souvisejících a podmiňujících bydlení, nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m ( uvedené odstupové vzdálenosti nevylučují jejich úpravu vzhledem k požárním nebo hygienickým předpisům) .U objektů jiného typu budou odstupové vzdálenosti v souladu s hygienickými a požárními předpisy.

**Skupina smíšená obytná OS 3**

objekt	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
OS 3.1	1152,5	
OS.3.2	1038,2	
OS 3.3	1309,9	
OS 3.4	1269,4	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS 3.5	1269,4	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS 3.6	1914,0	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS.3.7	990,2	
OS 3.8	971,4	
OS 3.9	971,4	Předpokládané méně příznivé základové podmínky, plocha pozemku je omezena ochranným pásmem VN, předpokládá se přeložka vedení VN.
OS 3.10	1090,62	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
OS 3.11	1028,6	
OS 3.12	1009,5	Předpokládané méně příznivé základové podmínky

**Komunikace a chodníky**

Minimální šíře veřejného prostranství jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu , je 8 m.při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

**Pěší cesty a stezky**

Nezpevněné nebo částečně zpevněné jednoduché komunikace šířky cca 0,9 m.

**Parkovací plochy**

Zpevněné plochy jako součást komunikací ve formě podélných stání rozměrů 2 x 6 m, případně vymezená kolmá stání 2,5 x 5m a stání pro handicapované uživatele 3,5 x 5 m.

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

Vodní toky a plochy – revitalizace stávajícího stavu

Retenční nádrže ( poldry) – regulace vodního režimu v území

### **Veřejná prostranství**

Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení nebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min.1000 m<sup>2</sup>.

### **Plochy zeleně**

Zelené pásy prostupující navrhovaným zastavitelným územím jsou veřejně přístupná s propojením do volné přírody. Doporučuje se doplnění vegetace místními charakteristickými druhy.

## **11. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA**

Platné právní předpisy stanovují ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury . Tato pásma s výjimkou vedení elektro VN nejsou v ÚS zobrazena.

## **12. PODMÍNKY PRO POZEMKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

Územní plán nevymezuje v řešené lokalitě prvky systému ÚSES. Územní studie doporučuje návrh - zvážit doplnění systému uvedeného v ÚPN o plochu mokřadu s vegetací a vodními plochami nad rybníkem „Zezulák“ rozšířenou k zemědělsky obhospodařovaným plochám v jihozápadním směru – jako biocentrum lokálního významu

## **13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Pořadí změn v území je navrženo v tabulce vymezení ploch lokalit. Navržená etapizace je orientační a vyplývá ze stávajících technických hodnot území, t.j. návaznost skupiny O5. a OS 3 na zastavěné území , současný komunikační systém a vedení technické infrastruktury. Další pořadí využití území spočívá v zajištění souvisejících a podmiňujících investic – přeložky VN, posílení VDJ, zkapacitnění a doplnění technické infrastruktury a komunikací, přípravy území.

## **14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE**

A 1. Textová část návrhu ...

A.2. Odůvodnění ....

B. Grafická část

- 1.Situace širších vztahů
2. Výkres funkčního využití území
3. Celková situace řešení
4. Dopravní řešení
5. Technické vybavení
6. Regulační výkres
7. Aktuální výkres majetkoprávních vztahů



## A.2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Důvodem pro pořízení územní studie pro rozvojovou lokalitu „jihozápad“ Šluknov je prověření rozvojových možností podrobnějším územně plánovacím podkladem a prověření aktuálních podmínek využití vymezeného území. Požadavek na zpracování územní studie vychází z požadavku uvedeného v ÚPn.

### 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Řešená lokalita s funkčním využitím O5 a OS 3 je ve vydaném platném ÚP Šluknov řešena jako kompaktní zastavitelná plocha navazující na zastavěné území města s napojením na stávající komunikace a technickou infrastrukturu. V územní studii je návrh z ÚP respektován, pouze zpřesněn na základě místních podmínek a zjištěného stavu území.

Popis odlišností :

- plocha v severozápadní části ohraničená náhonem a ul. B. Němcové a J.K.Tyla nebyla zařazena do návrhu zastavitelnosti. Až na 1 pozemek se jedná o soukromé vlastnictví s využitím zahrádek (individuální rekreace). V dnešním ukončení ul. J.K.Tyla se realizuje výstavba RD a napojení a prodloužení této komunikace přes zvodněné území a vodní náhon se jeví jako neekonomické a obtížně projednatelné. Doporučení zpracovatele je tuto plochu ponechat jako rezervu v dlouhodobém výhledu, která nebrání iniciativě vlastníků pozemku pro realizaci RD.

- páteřní komunikace ve směru od ul Stříbrohorská – Svojsíkova je posunuta v navržené trase oproti návrhu ÚP směrem jihozápadním (její smysl je zachován) s tím, že při etapovité výstavbě jednotlivých skupin , kde se předpokládá značný časový odstup, je navržen propoj v rámci 2 – 3 etapy pro zokružování dopravního systému.

- pro indicie na nepříznivé základové podmínky a předpokládanou vysokou hladinu spodní vody byl vypuštěn pás území v šířce cca 50 – 60 m nad rybníkem a doporučeno vybudování poldrů nebo retenčních nádrží na zadržení eventuálních přívalových vod v terénním úžlabi ve směru k rybníku. Případná ochrana části hranice skupin O5.1 a O5.2, ve směru k zemědělským plochám, je doplněna záchytným odvodňovacím rigolem.

### 3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání Územní studie byl zpracováno Odborem rozvoje a ŽP MěÚ Šluknov v 01/2014.

a) Požadavky vyplývající ze širších vztahů řešeného území – splněno

b) Požadavky na územní řešení zohledňující hodnoty v území ( přírodní, historické, urbanistické, kulturní a pod.) – splněno. V okolí rybníka „Zeuzlák“ ÚS specifikuje úpravy jako krajinářské ( nikoliv čistě parkové) s přechodem do zápoje přírodního okolí. Parkové úpravy se vztahují k některým částem veřejných prostranství.

c) Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a hospodářských údajů a výhledů. Územní studie předpokládá realizaci ve všech skupinách charakteru rodinných domů jako místní okrajové zástavby s respektováním typologie stávajících staveb. Při návrhu 74 objektů se předpokládá obsazenost cca 200 – 250 obyvatel. S využitím území pro výstavbu bytových domy ÚS neuvažuje a odkazuje na zastavitelné plochy v návaznosti na vícepodlažní zástavbu ( stávající i navrhovanou v ÚP pro jiné části města).

d) Požadavky na řešení dopravy, veřejného a technického vybavení a nakládání s odpady – splněno

e) Požadavky na využitelnost přírodních zdrojů, na ochranu a tvorbu životního prostředí, zdravých životních podmínek a ochranu krajiny – splněno.

f) Požadavky na nutné asanační úpravy – nepožadováno.



g) Okruhy problémů k řešení – splněno

h) Požadavky na rozsah a způsob zpracování územní studie – splněno.

#### 4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

**Urbanistické řešení:** Člení rozvojovou lokalitu „jihozápad“ do 4 zastavitelných skupin navzájem oddělených současnými hodnotnými, přirozenými přírodními pásy vodních a vegetačních ploch. Jednotlivé skupiny jsou tímto navzájem odděleny a návaznost je zajištěna současnými a navrženými komunikacemi. Koncepce řešení se odvíjí od napojení na komunikační systém a přírodní podmínky.

Členění území : Funkční plochy O5, OS3, Z7 byly v území dále členěny ve studii na podskupiny ve smyslu možné etapizace výstavby, tak i v současném a doplněném přírodním plošném oddělení jednotlivých etap zastavitelnosti (přírodní podmínky).

**Dopravní řešení:** Dopravní infrastruktura uvnitř oblasti bude tvořena sítí komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost lokality a jednotlivých uživatelů objektů. celá oblast bude napojena na komunikační síť křižovatkami. Pro zajištění bezkolizní a funkční dopravní obslužnosti je nutné zkapacitnění přístupové trasy k průtahové komunikaci a doplněné přístupové trasy pro pěší v širším rozsahu - mimo řešené území.

##### Technická infrastruktura:

**Plynovod:** Nové rozvody plynovodu budou napojeny na stávající rozvody v zastavěném území na hranici řešených ploch v ul. Dvořákové, B. Němcové a Svojsíkové.

**Splašková kanalizace:** Nové kanalizační stoky se napojí na současnou stokovou síť vedenou na ČOV.

**Dešťová kanalizace:** Srážkové vody jsou svedeny u každého navrhovaného objektu do akumulací nádrže (pro eventuální externí a interní odběr) s přepadem do vsaku na pozemku . Vody z komunikací budou svedeny do vodní nádrže, případně do vodního toku.

**Rozvody elektro:** Předpoklad posílení distribuční soustavy(stávajících trafostanic), případně doplnění dalšími. Vrchní vedení VN v trasách nad řešeným územím bude přeloženo.

##### Vodní hospodářství :

Pro zajištění základního opatření proti eventuálním záplavám vlivem přívalemých dešťů je veden v části hranice řešeného území nad skupinami O5.1 a O5.2 záchytný a vsakovací rigol a záchytné retenční nádržky pro částečnou akumulaci a zpomalení odtoku vody v území.

V rámci realizace jednotlivých etap bude provedena úprava rybníka "Zezulák" ( odbahnění, oprava odtoku, koryta náhonu a zatrubněného odtokového kanálu.

**Etapizace :** předpokládaná postupná s počátkem výstavby ze směru středu města. Prvé pořadí O5.3 a OS 3, druhé pořadí O5.2 a závěr O5.1. **Základní podmínkou etapovitosti bude návrh a realizace dostatečné dimenze rozvodů a sítí pro konečnou vybavenost a kapacitu celkového území již v prvním a každém dalším pořadí zástavby..**

##### Předpokládané související a podmiňující investice:

- přeložky VN, výstavba trafostanice a obnova vystrojení stávajících (Cepol)
- prodloužení rozvodů zemního plynu
- posílení VDJ, napojení kanalizačních a vodovodních sítí, včetně kapacit průchodu centrem města
- zkapacitnění a doplnění technické infrastruktury
- úprava dopravních a technických parametrů současných komunikací,
- přípravy území (spočívající v možných melioračních úpravách) .

Poznámka : Úprava ploch jednotlivých skupin bude řešena samostatně. v podrobnější dokumentaci pro územní řízení jako celek.

## **5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU**

V územní studii je řešené území vymezené dle ÚPN. Vzhledem k tomu, že ÚPN řeší zábor ploch O5 a OS 3 – jsou tyto v ÚS zmenšeny vzhledem k reálné možnosti a efektivnosti vložených investic do přípravy území - z toho vyplývá omezení záboru ZPF v ÚS oproti ÚPN

## **6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., v platném znění a prováděcích vyhlášek.

Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

## **7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

Územní studie byla zpracována na základě předběžných vyjádření správců sítí a dodavatelů energií z hlediska možnosti napojení, dodávky a existence stávajících zařízení.

Vysvětlivky:

ÚS ... územní studie  
ÚPn ... územní plán  
ÚPD ... územně plánovací dokumentace  
ZPF ... zemědělský půdní fond  
OP ... ochranné pásmo  
O ... obytná skupina  
RD ... rodinné domy  
VP ... veřejný prostor  
V ... vodní toky a plochy  
So ... stanoviště odpadu  
Z ... zeleň  
IS ... inženýrské sítě  
O5 ... plochy bydlení v rodinných domech  
OS ... plochy smíšené obytné

**ÚZEMNÍ STUDIE**

**PRO ROZVOJOVOU LOKALITU**

**ŠLUKNOV – JIHOZÁPAD**

**KVĚTEN 2014**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název dokumentace: Územní studie Šluknov – jihozápad

Objednatel: Město Šluknov

Pořizovatel : Městský úřad Šluknov, odbor rozvoje a životního prostředí

Projektant: CTN – INFO s.r.o, Děčín 2, Horská 14

Zpracovatelé: ing.arch. Aleš Höll, Josef Bouma - urbanismus

Ing. Daniel Florián – technická infrastruktura

Jan Beránek – rozvody elektro

Ing.Miroslav Ouzký – dopravní infrastruktura

Záznam o účinnosti		
Správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo města Šluknov	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele		Razítko a podpis Pořizovatele

## **A .1.TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE - obsah**

---

- 1. Základní údaje**
- 2. Vymezení řešeného území**
- 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků**
- 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii**
- 5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu**
- 6. Podmínky pro technickou infrastrukturu**
- 7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**
- 8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**
- 9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**
- 10. Druh a účel umísťovaných staveb**
- 11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma**
- 12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability**
- 13. Stanovení pořadí změn v území**
- 14. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

## **A.2.ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE - obsah**

---

- 1. Údaje o pořízení územní studie**
- 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD**
- 3. Údaje o splnění zadání územní studie**
- 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**
- 5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu**
- 6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**
- 7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů**

## B. Grafická část

---

1. Situace širších vztahů	1:5000
2. Výkres funkčního využití území	1:1000
3. Celková situace řešení	1:1000
4. Dopravní řešení	1:1000
5. Technické vybavení	1:1000
6. Regulační výkres	1:1000
7. Aktuální výkres vlastnických vztahů	1:1000



## A. 1. TEXTOVÁ ČÁST

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. 1. Územní studie o níž data budou vložena do evidence územně plánovací činnosti slouží jako podklad pro územně plánovací činnost v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem (pokud není vložena do evidence ÚPČ) je, ale podkladem neopomenutelným. Stavební úřad musí při územním řízení posoudit navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že návrh z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů je vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení než obsahuje územní studie.

**Řešeným územím je rozvojová plocha „Šluknov – Jihozápad“**, která je situována při jihozápadní hranici zastavěného území města a navazuje v severní a východní části na rozptýlenou zástavbu rodinných domů. V jižní a západní hranici přechází vymezená plocha do nezastavěného území, využívaného pro zemědělské účely.

Cca středem zájmového území prochází vodoteč ústící do vodní nádržky „rybník – Zezulák“, do kterého je zaústěna stoka (bývalý náhon) ze severozápadního směru. Vodní tok významně ovlivňuje území vzhledem k intenzivnímu zamokření okolních pozemků. Rozvojová lokalita je přístupná ze středu města místními komunikacemi s nepříliš vyhovujícími dopravními a technickými parametry ( ul. Stříbrohorská, J.K. Tyla, Dvořákova, Svojsíkova)

**Nadmořská výška:** Řešené území je situováno v nadmořské výšce od cca 357 do 380 mnm.

**Geologické podmínky:** (viz příložený výsek geologické mapy). Vymezené území sestává ze tří útvarů – střední část v nivě občasné vodoteče směrem k rybníku je deluviofluviální z písčitojílovité až písčité hlíny ( v mapce značená šedomodrou barvou), okrajová část této plochy je deluviální – hlinitokamenité sedimenty (označená žlutou barvou), zbývající plocha je středně hlinitý až hrubě zrnitý biotitický granodiorit (značený barvou červenou).

**Radonové riziko:** Převažující radonový index pro celé řešené území 2 (střední riziko).

#### **Podklady:**

1.2 podklady pro zpracování Územní studie Šluknov – jihozápad

- územní plán Šluknov
- snímek katastrální mapy
- vyjádření správců inženýrských sítí pro zadání studie ( SčVaK a.s., RWE GasNet s.r.o., ČEZ Distribuce a.s.
- část technické mapy města v digitální podobě
- výškopis byl zajišťován zpracovatelem z dosažitelných mapových podkladů a v grafické části ÚS je zobrazen informativně
- geologická mapa

### 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.a) Vymezení území je dáno současným urbanizovaným prostorem, přírodně krajinářským charakterem území a hydrogeologickými poměry a jeho hranice byly určeny vydaným ÚP..

Vymezení ploch a pozemků pro jednotlivé funkce je zakresleno v hlavním výkrese grafické části ÚS.

2 b) Vymezení území dle pozemků uvedených v KN.

P.p.č. 2667; 2666; 2566; 2669; 2570/2; 2821 (část); 2623; 2621/14; 2622; 2572; 2573; 2620; 2611; 2612; 2837/1; 2608; 2602; 2574; 2621/2; 2621/8; 2621/9; 2621/1; 2621/12; 2621/13; 467/2; 2613; 2603; 2604; 2605/4; 2605/1; 2601; 2600; 2599; 2598; 2597; 2596; 2567/2; 2575/3.

2. c) Majetkoprávní vztahy vychází z dostupných údajů katastru nemovitostí a zobrazují stav k 05/2014 s uvedením vlastníků. Graficky jsou zobrazeny ve výkrese č.7 – Aktuální stav majetkoprávních vztahů.

### 3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části dokumentace.

Z platného územního plánu vyplývá, že řešená lokalita zahrnuje multifunkční využití – plochy pro bydlení, plochy smíšené obytné, a plochy veřejné a ochranné zeleně. Vymezení řešeného území bylo koncepčně stanoveno v platném územním plánu města Šluknov s podmínkami funkčního využití (symboly označených jednotlivých ploch) a jeho výběr byl zvolen s ohledem na pokračování zástavby - rozšíření urbanizovaného prostoru s vazbou na stávající zastavěné plochy s omezením na podmíněnost využití ploch. a zahrnuje:

#### a) plochy bydlení v rodinných domech ... O 5 (dle ÚPn – 9,3 ha)

Územní studie dále člení tuto plochu na skupiny - **O.5.1; O.5.2 a O.5.3**

Pozemky pro rodinné domy a vily a pozemky související infrastruktury. Velikost parcel v okrajových částech města podle platné ÚPD min .800 m<sup>2</sup>, výšková hladina do 2,5 nadzemních podlaží, zastavitelnost pozemků max. 40 %.

*Funkce přípustné:*

- bydlení v rodinných domech a vilách
- drobná vybavenost každodenního charakteru s výjimkou obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy  $\geq 250$  m<sup>2</sup>
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, parkování v parkovacích pruzích podél komunikací,
- komunikace a související technická infrastruktura
- soukromé okrasné zahrady

*funkce podmíněně přípustné:*

- bydlení v bytových domech do tří nadzemních podlaží
- drobné provozovny služeb bez dopadu na hygienu prostředí s výjimkou provozoven o výměře zastavěné plochy  $\geq 250$  m<sup>2</sup>

*funkce nepřípustné:*

- veškeré zařízení a provozovny, které mají negativní dopad na obytné prostředí ve smyslu zhoršení poměrů hygieny prostředí (způsobují zátěž hlukem, emisemi, prachem)

#### b) plochy smíšené obytné ... OS 3 (dle ÚPn – 1,8 ha)

Plochy zahrnují pozemky pro rodinné domy, občanskou vybavenost, drobné provozovny řemesel a služeb, pozemky související infrastruktury. Velikost parcel uvnitř zastavěného území města podle platné ÚPD min 800 m<sup>2</sup>, v okolních sídlech min. 1000 m<sup>2</sup> ( územní studie charakterizuje řešené území jako okrajové s rozptýlenou zástavbou na okraji urbanizovaného prostoru srovnatelné s krajovými sídly). Požadovaná výšková hladina do 2,5 nadzemního podlaží. Zastavitelnost pozemků do 1000 m<sup>2</sup> ...30 %, u pozemků větších ...25 %.

*Funkce přípustné:*

- bydlení v rodinných domech
- občanská vybavenost s výjimkou obchodního prodeje a zařízení o výměře zastavěné plochy  $\geq 350$  m<sup>2</sup>
- drobné provozovny a dílny
- drobná sportoviště do 2000 m<sup>2</sup>
- drobný chov domácí drůbeže a zvířectva
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, parkování v parkovacích pruzích podél komunikací
- komunikace, související technická infrastruktura
- soukromé okrasné i užitkové zahrady

*funkce podmíněně přípustné:*

- bydlení ve vilách a bytových domech do 250 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a tří nadzemních podlaží

*funkce nepřípustné:*

- provozovny služeb a řemeslných dílen o výměře zastavěné plochy  $\geq 500$  m<sup>2</sup>
- stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v takto vymezených plochách a nejsou v rámci platných hygienických předpisů slučitelné s bydlením

### **c) plochy veřejné a ochranné zeleně ...Z 7 (dle ÚPn 0,42ha)**

Jsou vymezeny pro vzrostlou veřejnou a ochrannou zeleň města

*Funkce přípustné:*

- veřejné prostranství, park
- ochranná zeleň průmyslových a zemědělských areálů
- ochranná zeleň technické vybavenosti
- aleje

*funkce podmíněně přípustné*

- drobné výtvarné prvky
- drobné dočasné stánky s občerstvením
- veřejné WC

*funkce nepřípustné*

- jakékoliv trvalé stavby

## **4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII**

### **a. Základní zásady urbanistické koncepce**

ÚS je zpracována pro zastavitelné plochy vymezené v ÚP s podrobnějším rozčleněním, které odpovídají zjištěným konkrétním podmínkám v území. Území je vymezeno částečně místními komunikacemi Stříbrohorská, J.K.Tyla, Svojsíkova a Dvořákova a v jihozápadním okraji je ohraničeno nezastavěným územím ZPF .

Koncepce obytné a smíšené zástavby vychází především z prostorového vymezení řešeného území, napojení na IS, návaznosti na stávající zástavbu, pedologické a hydrologické podmínky v místě, terénní konfigurace a z požadavku navrhnout v plochách pozemky pro výstavbu, dopravní infrastrukturu, veřejný prostor vše s respektováním současných hodnot, zejména zeleně a vodních ploch.

Lokalita O5 a OS a Z7 je rozčleněna do skupin, které budou dopravně napojeny na místní komunikace. Jednotlivé skupiny jsou situovány enklávy v řešeném území s propojitelnými komunikacemi a ohraničeny zelení. Centrálním, situačně tříramenným dělicím prvkem s ústředním bodem (rybník „Zezulák“) je plocha současného mokřadu s rozptýlenou zelení, kterou prochází občasný vodní tok, vodní náhon probíhající od severozápadu s přepadem z rybníka ve směru severovýchod s doprovodnou vegetací. Zastavěnost je navržena postupně v etapách s prvním pořadím od severu v přímé napojitelnosti na stávající zástavbu, dopravní inženýrské sítě a postupným rozšiřováním ve směru jih a jihozápad.

Současným omezením v území – vedení VN (které by mělo být postupně s přípravou vyloučeno – přeložkami VN), stávající vodní plochy a toky, mokřadní území a stávající zeleň.

Parcelace pozemků pro stavby je navržena pro jednotlivé skupiny tak, aby plnila požadavky na minimální plochu pro RD a nezasahovala do problematicky navrženého zastavitelného území v ÚP..

V zastavitelném území se doporučuje, při realizaci staveb, aby typologie objektů a jejich objemy (vč.podlažnosti) odpovídaly stávající zástavbě a kontextu řešení staveb prostorovému i historickému.

Zpřesnění v následných podrobnějších dokumentacích je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

V ÚP jsou vymezeny veřejné plochy - tyto plochy nebudou oploceny pod společným oplocením rodinných domů ani samostatně. Vymezení pozemků (navržená parcelace) a typ staveb je informativní a nezávazná.

#### b) Vymezení ploch lokalit (skupin)

(plochy jsou členěny podrobněji vzhledem k vyvolaným a podmíněným investicím a z toho vyplývající příprava území, postupná výstavba, úpravy ploch, doplnění a vytvoření dopravní a technické infrastruktury)

Plocha	Funkce	Orientační velikost m <sup>2</sup>	Etapa	Podmínky využití plochy
O 5.1	Obytná skupina 19 RD	18.652	3	Napojení na komunikaci Stříbrohorská, limitováno nezastavěným územím ZPF a plochou Z7, přiléhající k vodnímu náhonu. V severní části vedení VN elektro, pokud nebude přeloženo- OP zasahuje do části pozemků RD. Součástí etapy je veřejný prostor VP 1, parkovací plochy a stanoviště nádob na odpad
O 5.2	Obytná skupina 29 RD	26 067	2	Napojeno na komunikaci Svojsíkova a prodloužení J.K.Tyla, omezeno nezastavěným územím – ZPF, plochou Z7 a spojovací komunikací J.K.Tyla-Svojsíkova. Objekty O5.2.42 – 48 hraničí s mokřadním územím, objekty O 5.2.26,27,29,30,34,35 mohou být realizovány po přeložce VN. Součástí skupiny je VP 2 (parkovací plochy, stanoviště nádob na odpad)
O 5.3	Obytná skupina 13 RD	10 536	1	Skupina napojená na ul. J.K.Tyla, Dvořákovou. Součástí skupiny je veřejný prostor VP 4. V jižní části limitováno zeleným pásem, na severu ponechaná případně volná plocha pro rozšíření zázemí současných RD. Skupina zahrnuje samostatně stojící RD + 1 dvojdům.
OS 3	Skupina smíšené zástavby	13 912	1	Komunikačně napojena na J.K.Tyla – Svojsíkova (2x) Využito dle ÚPN pro bydlení v RD, občanskou vybavenost a drobné provozovny a služby. Velikost pozemků a objektů v grafice orientačně (lze sloučit parcely i plošné rozšíření zastavěné plochy)
VP 1	Veřejný prostor	2 535	3	zahrnuje – dětská hřiště, odpočinkové plochy, drobné sportovní aktivity, situována v centru zástavby ve 3.etapě.
VP 2	Veřejný prostor	2 615	2	Veřejný prostor s krajinářskou úpravou, převaha zeleně s umístěnými drobnými prvky pro odpočinek, případně pro drobná sport a aktivitu, hřiště 9x18m. vytvořeno na násypu s trubním propustkem na občasném vodním toku. Plocha v distanční

				vzdálenosti z hlediska hluku od hranic obytných skupin , případným využitím pro floorbal, minifotbal apod., případné vyšší oplocení s ochrannými sítěmi.
VP 3	Veřejný prostor	197	3	Úprava současného okolí sakrální památky s odpočinkovým místem
VP 4	Veřejný prostor	272	1	Plocha přiléhající k ul. Dvořákova s doplněním zeleně jako izolačního prvku na křížení místních komunikací, odpočinkový a kontaktní prostor
VP 5	Veřejný prostor	4 503	3	Komunikace, zelené pásy a parkovací plochy s napojením na ul. Stříbrohorskou, obratištěm a s propojem na pokračování polní cesty. Komunikace je uložena s posunem oproti současnému stavu polní cesty. Možnost dalšího propoje (rezerva) na komunikační systém skupiny O5.2 – VP 6
VP 6	Veřejný prostor	7 120	2	Komunikace, zelené pásy a parkovací plochy s napojením na ul. Svojsíkova a ul. J.K.Tyla, situováno na stávající nezpevněné komunikaci podél zastavěného území.
VP 7	Veřejný prostor	2 155	1	Zahrnuje propojovací komunikaci na ul. Svojsíkova, Svojsíkova – J.K.Tyla a komunikaci uvnitř skupiny OS včetně parkovacích ploch, obratiště, stanoviště nádob na odpad a zelených pásů.
VP 8	Veřejný prostor	3 650	1	Komunikace Dvořákova – J.K.Tyla a vnitřní komunikaci skupiny O5.3 včetně parkovacích ploch, obratiště, stanoviště nádob na odpad a zelených pásů.
PZ 1	Plocha zahrádek	4 785		Plocha současných zahrad s drobnými stavbami rekreačního charakteru. Dle indicií plocha s vysokou hladinou spodní vody dokládající průsak vodního náhonu. Tato část byla vypuštěna z řešeného území pro problematický přístup a napojení a h.sp.v
PZ 2	Plocha zahrádek	2 251		Soukromé pozemky se současným využitím zahrad. Návrh US – ponechat stávající stav.
Z 7.1	Veřejná ochranná zeleň a	8 762		Plocha zeleně – v současnosti náletové. Pokračuje ve skupinách podél občasné vodoteče doporučeno vzhledem k hydrologické skutečnosti využít pro zeleň s rozšířením z návrhu ÚP z okolí rybníka – podél průběhu vodního toku a mokřadu. Ponechat plochu jako místní intrakční prvek nebo biocentrum. Po obou stranách mokřadu při kraji parcela – pěší stezky k VP 2.
Z 7.2	Veřejná ochranná zeleň a	3 283		Zeleň respektovaná a doplněná podél vodního náhonu – v místech zamokřené území mezi náhonem a obytnou skupinou O5.1. Její sortiment a množství se bude



				odvíjet od případného zachování OP VN.
Z 7.3	Veřejná a ochranná zeleň	4 054		Zeleň situovaná mezi skupinou O5.3 a OS .Respektovaná současná vegetace , s doplněním .Možnost zřízení stezky pro pěší.
V 1	Vodní toky a plochy	1 690		Současná vodní plocha s nátokem t.zv náhonu ze severozápadního směru. ÚS doporučuje revitalizaci (vyčištění, odbahnění, opravu včetně výpusti a přepadu). Vodní plocha může být využívána jako odpočinkové místo nebo jako součást interakčního prvku nebo biocentra. Zeleň v břehové části zrevidovat a doplnit s přechodem do zeleně Z 7.1
V 2	Vodní toky a plochy	719		Nově realizovaná retenční nádržka – vytvořená vyhloubení a sypanou hrází s těsněním a přepadem s nátokem s občasného vodního toku s upraveným kaskádovým korytem a kamennými drobnými peřejemi. Plochy Z 7.1 a V1 a V2 jsou vhodným prostředím pro drobné živočichy a vlhkomilnou vegetaci.
V3	Vodní toky a plochy	719		Nově realizovaná retenční nádržka – vytvořená vyhloubení a sypanou hrází s těsněním a přepadem s nátokem s občasného vodního toku s upraveným kaskádovým korytem a kamennými drobnými peřejemi. Plochy Z 7.1 a V1 a V2 jsou vhodným prostředím pro drobné živočichy a vlhkomilnou vegetaci.
V 4	Vodní toky a plochy	530		Vodní náhon, částečně zpevněný v řešeném území prochází od ul.Stříbrohorské k rybníku „Zezulák „. Nezbytná úprava - revitalizace koryta včetně zpevnění a sanace břehové části a doplnění zeleně.
RR			2 -3	Záchytný rigol proti přívalovým vodám ( deště, tání sněhu) z polností situovaných nad O5.1 a O5.2. záchyt prochází po vrstevnicích a je zaústěn do občasné vodoteče V2 a V3

## 5. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

### a) Širší dopravní vztahy

Lokalita je situována v jihozápadní části města Šluknov a navazuje na okraj stávající zástavby tvořené převážně objekty rodinných domů. Lokalita je vymezena a ohraničena stávající komunikační sítí.

Z východní strany je oblast ohraničena průtahem silnice III/2668, která spojuje město Šluknov s Kunraticemi a Brtníky. Jedná se o komunikaci s malou dopravní zátěží pouze lokální dopravou bez tranzitní složky s průměrnou šířkou vozovky 4,5 m. Součástí komunikace není chodník nebo jiný prostor pro pěší. Odvodnění komunikace je do uličních vpustí kanalizace pouze k areálu SUS a dále je do okolních pozemků.

Ze severní strany je oblast vymezena vedením místních komunikací ul. Dvořákova a ul. B. Němcové. V obou případech se jedná o místní komunikace funkční skupiny C lehké konstrukce zatížené pouze lokální dopravou a plnící pouze obslužnou funkci. Komunikace nejsou vybaveny chodníky pro pěší. Průměrná šířka vozovky v ul. Dvořákova je 4,4 m a v ul. B. Němcové je 4,1 m.

Středem oblasti ze severu na jih prochází stávající místní komunikace ul. J.K. Tyla, která je na severu napojena křižovatkou na místní komunikaci ul. B. Němcové a na jižním konci je ukončena křižovatkou se silnicí III třídy.

Celá oblast bude napojena a komunikační síť křižovatkami s parametry dle ČSN 736102. Na silnici III/2668 budou zřízeny dvě nové křižovatky tvaru T s kolmým napojením. Na křižovatce místních komunikací ul. Dvořákova a ul. Přemyslova bude připojeno nové rameno osově proti ul. Přemyslova. Na křižovatce ul. B. Němcové a ul. Stříbrohorská bude sjezd k RD nahrazen ramenem místní komunikace a vznikne křižovatka tvaru T.

Celkový počet obousměrných vjezdů do oblasti umožňuje její postupnou realizaci po jednotlivých celcích, které lze provozovat samostatně.

### **b) Místní komunikace**

Dopravní infrastruktura uvnitř oblasti bude tvořena sítí komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost lokality a jednotlivých pozemkových parcel. Nově budované komunikace jsou navrženy s parametry dle ČSN 736110 jako obslužné komunikace funkční skupiny C umožňující přímou obsluhu všech staveb, typ MO2 9,5/6,0/30 pro obousměrný provoz a typ MO1 9,5/3,5/30 s parkovacími pruhy pro jednosměrný provoz. Soubor nových místních komunikací, včetně upravené ul. J.K. Tyla bude vymezen a realizován jako Zóna 30. Jedná se o zklidněnou oblast vymezenou dopravním značením a užitím dopravních zařízení včetně stavebních úprav pro zajištění dodržování rychlosti jízdy stanovené dopravním značením. Realizace a provedení zóny s dopravním omezením včetně vjezdů a výjezdů bude v souladu s platnými Technickými podmínkami - Navrhování zón 30 vydaných ministerstvem dopravy. Křížení komunikací uvnitř oblasti plní parametry křižovatek místních komunikací za dodržení podmínek daných zněním ČSN 736102.

### **c) Parkovací plochy- doprava v klidu**

Požadavek na potřeby parkovacích stání je v oblasti navržen v úrovni potřeby pro samotné objekty jednotlivých domů a dále pro návštěvy jednotlivých objektů. Samostatně jsou řešeny potřeby parkovacích stání v místech veřejných prostranství, oddychových, rekreačních a sportovních prostor.

Požadavky dané zněním čl. 14 na parkovací stání pro jednotlivé objekty budou zajištěny na jednotlivých pozemcích formou garáží a parkovacích stání napojených samostatnými sjezdy na komunikace. Potřeba parkovacích stání návštěv a pro krátkodobé stání je naplněna návrhem parkovacích míst na komunikacích uvnitř zóny. Parkovací plochy plní parametry dané zněním ČSN 736056. Každý samostatný funkční celek oblasti je doplněn o parkovací plochu navazující na veřejné prostranství nebo sportovní plochu s kapacitou dle ČSN 736110 a parametry stání dle ČSN 736056. Celkem je v celé oblasti mimo pozemky jednotlivých objektů navrženo 69 stání pro vozidla skupiny O1.

### **d) Pohyb pěších - chodníky**

Podél komunikací v celé oblasti zóny bez výjimky jsou vedeny trasy komunikace pro pěší, které umožňují přístup k jednotlivým objektům a umožňují bezpečný pohyb chodců uvnitř i napříč oblastí. Jednostranné chodníky jsou výškově odděleny od komunikace pro motorová vozidla a jsou se šířkou 2,0 m. Ostatní plochy se zelení a vodní plochy jsou dostupné komunikacemi funkční skupiny D určenými pro pohyb pěších a cyklistů s vyloučením motorové dopravy se šířkou 2,5 m.



### **e) Úpravy stávajících komunikací**

Stávající komunikační síť nesplňuje parametry pro moderní dopravní obslužnost a svou kapacitou a propustností není vyhovující pro rozsah záměru výstavby. Jednotlivé přístupové komunikace tvoří dopravní hrdlo se sníženou propustností. Jedná se o komunikace s nevyhovujícím šířkovým uspořádáním a vybavením dle současných platných technických norem, kdy samotná oblast tyto normy plní.

Pro zajištění bezkolizní a funkční dopravní obslužnosti je nutné zkapacitnění přístupové trasy k průtahové komunikaci, silnici II/266 ul. Dr.E. Beneše a do centra města Šluknov

Předpokladem vytvoření komunikací plnící sběrnou funkci je úprava šířkového uspořádání a doplnění komunikace pro pěší v celé délce ul. Stříbrohorská a úprava šířkového uspořádání a doplnění chodníku na ul. Svojsíkova v úseku od křižovatky se silnicí III/2658 ul. Křečanská po nové napojení místní komunikace ul. J.K. Tyla.

### **f) Bezpečnost účastníků silničního provozu**

Pro zajištění bezpečného pohybu a provozu všech účastníků silničního provozu je návrh dopravní infrastruktury zaměřen na zklidňování dopravy se zachováním nutné dopravní funkce komunikace. Je zde vytvořena rezidenční oblast vymezená zónou s dopravním omezením – Zóna 30. Tato je členěna na 2 dílčí části po obou stranách páteřní komunikace ul. J.K. Tyla. Organizace dopravy uvnitř zóny je dána vedením a jednosměrností vybraných komunikací a striktním zachováním přednosti v jízdě zprava, bez místní úpravy dopravním značením. Uspořádání parkovacích stání a provedení sjezdů na jednotlivé pozemky vytváří přirozené směrové zpomalení provozu na komunikacích uvnitř zóny. V prostoru všech vjezdů a na vybraných křižovatkách uvnitř zóny jsou navrženy stavební úpravy pro zřízení dlouhých příčných prahů a zvýšených ploch křižovatek, které jsou nejučinnější pro zajištění dodržování maximální povolené rychlosti v jízdě místní úpravou.

## **6. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### **VYTÁPĚNÍ A ROZVOD PLYNU**

## **ZÁSOBOVÁNÍ ENERGIEMI**

### ***BILANCE SPOTŘEBY TEPLA***

**1 x RD**

<b>Tepelná ztráta objektu - odhad</b>	<b>8 kW</b>
<b>Osazený výkon</b>	<b>18 kW</b>
<b>Max. spotřeba plynu</b>	<b>2,1 m<sup>3</sup>/h</b>
 <i>Celková spotřeba tepla na vytápění</i>	 13,6 MW 49 GJ
 <i>Celková spotřeba tepla na ohřev TV</i>	 6,4 MW 23 GJ
 <b>Celková spotřeba tepla</b>	 <b>20 MW</b> <b>72 GJ</b>

**Komplet celý areál – 74xRD**

<b>Tepelná ztráta objektu</b>	<b>592 kW</b>
<b>Osazený výkon</b>	<b>1 332 kW</b>

<b>Max. spotřeba plynu</b>	<b>140,6 m<sup>3</sup>/h</b>
<i>Celková spotřeba tepla na vytápění</i>	<b>993 MW</b> <b>3577 GJ</b>
<i>Celková spotřeba tepla na ohřev TV</i>	<b>497 MW</b> <b>1679 GJ</b>
<b>Celková spotřeba tepla</b>	<b>1490 MW</b> <b>5256 GJ</b>

## ÚSTŘEDNÍ VYTÁPĚNÍ

### Zdroj tepla

Zdrojem tepla pro každý RD bude plynový kondenzační kotel s ohřevem TV o max. výkonu cca. 18 kW, případně elektrokotel, tepelné čerpadlo, nebo kotel na biomasu.

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM – PLYNOVOD

Ze stávajícího STL plynovodu vedeného v ulicích B. Němcové, Dvořákova a Svojsíkova bude veden nový plynovod, který bude sloužit k napojení jednotlivých domů. Z nového STL plynovodu budou vyvedeny odbočky pro napojení jednotlivých domů. Každá přípojka bude ukončena plynovým pilířím umístěným na patě objektu RD, kde bude umístěn HUP – hlavní uzávěr plynu, středotlaký regulátor tlaku plynu a uzavírací kulový kohout. Od plynového pilířku bude vedeno NTL plynovod do objektu RD. Přesné umístění napojení na stávající STL plynovod bude upřesněno správcem plyn. sítí. STL plynovod bude ve správě majetku správce sítí.

Nový STL plynovod a STL přípojky k jednotlivým domům bude zhotoven dle platných ČSN EN 12007-1 (Zásobování plynem – Plynovody s nejvyšším provozním tlakem do 16 barů včetně), ČSN EN 1775 (Zásobování plynem – Plynovody v budovách – Nejvyšší provozní tlak ≤ 5 bar), TPG 702 01 (Plynovody a přípojky z polyetylenu), TPG 704 01 (Odběrná plynová zařízení a spotřebiče na plyná paliva v budovách), TPG 800 03 (Připojování odběrných plynových zařízení a jejich uvádění do provozu), TPG 913 01 (Kontrola těsnosti plynovodů a plynovodních přípojek), TPG 934 01 (Plynoměry, Umísťování, připojování a provoz) a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí – technické vybavení). Dále bude STL a NTL plynovod splňovat interní podmínky dle RWE.

## ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ - KANALIZACE

### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Nové kanalizační stoky pro novostaveb rodinných domu v areálu se napojí na stávající kanalizační stoky vedené v ulici B. Němcové, Dvořákova a Svojsíkova. Samotnou realizaci kanalizační přípojky provedou pracovníci správce kanalizační sítě. Stávající kanalizační stoka je svedena do ČOV, proto nemusí být předčištěny.

Potrubí bude vedeno v hloubce cca. 0,9-2,5m. Potrubí bude uloženo v pískovém loži o tl. min 100mm a bude obsypáno pískem do výšky 300 mm nad potrubím. Nové kanalizační přípojka bude zhotovena dle platných ČSN 75 5411 a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005.

Nová kanalizace bude zhotovena dle platných ČSN EN 752 ( Venkovní systémy stokových a kanalizačních sítí), ČSN 75 61 01 ( Stokové sítě a kanalizační přípojky ), ČSN EN 12 056 (Vnitřní kanalizace – gravitační systémy a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí – technické vybavení).

#### **Množství splaškových kanalizačních vod**

Produkce splaškových odpadních vod je vypočteno dle ČSN EN 752, kdy je produkce odpadních vod činí cca. 100% vypočtené spotřeby odpadních vod.

##### **1xRD**

Počet osob na RD	4 osob
Celkový počet osob	4 osob
Množství splaškových vod na osobu	150 l/den
<b>Celkové množství splaškových vod</b>	<b>0,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>25 l/hod</b>

**Návrhový průtok splaškových vod z objektu** 1,8 l/s

##### **Komplet celý areál**

Počet RD	74
Počet osob na byt	4 osob
Celkový počet osob	296 osob
Množství splaškových vod na osobu	150 l/den
<b>Celkové množství splaškových vod</b>	<b>44,4 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>1 850 l/hod</b>

**Koeficient nerovnoměrnosti** 4,4  
**Návrhový průtok splaškových vod** 8 140 l/hod

#### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Dešťové vody ze střech RD budou svedeny u každého RD do akumulární nádrže a přepad z akumulární nádrže bude vsakován na pozemku RD.

Veškeré dešťové vody z komunikace budou svedeny do stávajícího rybníku Zezulák a do stávající vodoteče vedené po zájmovém území. Dešťové vody vedené z parkoviště budou vyčištěny pomocí odlučovače ropných látek.

#### **Množství dešťových vod**

##### **1xRD**

Zastavěná plocha	110 m <sup>2</sup>
Intenzita deště	0,03 l/s.m <sup>2</sup>
Množství srážek	600 mm/rok
Součinitel odtoku střechy	0,9

**Množství dešťových odpadních vod** 3,3 l/s  
**Roční množství dešťových odpadních vod** 48 m<sup>3</sup>

##### **Komunikace**

Zastavěná plocha	13 399 m <sup>2</sup>
Intenzita deště	0,03 l/s.m <sup>2</sup>
Množství srážek	600 mm/rok
Součinitel odtok	0,7

**Množství dešťových odpadních vod** 281,4 l/s  
**Roční množství dešťových odpadních vod** 5 630 m<sup>3</sup>

## ZÁSOBOVÁNÍ VODOU - VODOVOD

### Vodovodní přípojka

Pro novostavby rodinných domů v areálu se vybuduje samostatný vodovodní řád, který bude přiveden z vodojemu Křížový vrch. Ve vodojemu Křížový vrch bude osazena posilující stanice osazená čerpadly s frekvenčními měniči otáček. Z nového vodovodního řádu budou vyvedeny odbočky pro napojení jednotlivých domů a na vodovodu budou umístěny podzemní požární hydranty. Přesné umístění napojení na stávající vodovodní řád bude upřesněno správcem vodovodní sítě. Přípojky budou ukončeny na hranici pozemku budou přivedeny za hranici jednotlivých pozemků, kde bude ukončena zaslepením a v dalším stupni výstavby jednotlivých RD, bude přípojka ukončena ve vodoměrné šachtě. Velikost vodoměrné sestavy a vodoměrné šachty, bude přizpůsobena požadovaným nárokům uvažované spotřeby vody a bude upřesněna v následujícím stupni řízení.

Potrubí bude vedeno v hloubce cca. 1,5 m. Potrubí bude uloženo v pískovém loži o tl. min 100mm bude obsypáno pískem do výšky 300 mm nad potrubím.

Nový vodovod a vodovodní přípojky budou zhotoveny dle platných ČSN 75 54 11 (Vodovodní přípojky), ČSN EN 806 ( Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě), ČSN 73 66 60 (Vnitřní vodovod), ČSN 75 54 01 (Navrhování vodovodního potrubí) a při křížení s ostatními sítěmi musí být splněna norma ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí – technické vybavení).

### Spotřeba vody

#### 1xRD

Počet osob na RD	4 osob
Celkový počet osob	4 osob
Spotřeba vody na osobu	150 l/den
<b>Celková spotřeba vody</b>	<b>0,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>25 l/hod</b>
<b>Návrhový průtok vody do objektu</b>	<b>0,62 l/s</b>

#### Komplet celý areál

Počet RD	74
Počet osob na byt	4 osob
Celkový počet osob	296 osob
Spotřeba vody na osobu	150 l/den
<b>Spotřeba vody</b>	<b>44,4 m<sup>3</sup>/den</b>
<b>Koeficient denní nerovnoměrnosti</b>	<b>1,5</b>
<b>Koeficient denní nerovnoměrnosti</b>	<b>1,9</b>
<b>Celková spotřeba vody</b>	<b>66,6 m<sup>3</sup>/den</b>
	<b>3 515 l/hod</b>
<b>Návrhový průtok vody</b>	<b>8,82 l/s</b>

### Vodohospodářské úpravy

Pozemky navržené k využití jako suché poldry nebo retenční nádrže jsou navrženy orientačně a budou vyžadovat podrobnější vodohospodářské posouzení ve vazbě na současný rybník „Zežulák“ záchytné plochy a zatrubněnou vodoteč procházející pod zastavěným centrem Šluknova.

## ROZVODY ELEKTRICKÉ ENERGIE

### ROZVODY VEDENÍ VN

Podle výkresu „2E-koncepce energetiky“ územního plánu v k.ú. Šluknov, bude vrchní vedení VN 35 kV, vedené v lokalitě plánované výstavby rodinných domků, přeloženo do kabelového zemního vedení VN 35 kV, které smyčkově propojí transformační stanice TS B.Němcové, TS Dvořákova, TS Pod Cepolem a TS Centroflor.

Přeložku vrchního vedení VN zajistí podle zákona č. 458/2000 Sb, ČEZ Distribuce, a.s., na náklady subjektu, který přeložku požaduje.

Uložení kabelů VN a NN musí odpovídat platným ČSN a předpisům, ochranná pásma rozvodných zařízení stanoví zákon č. 458/2000 Sb, práce v blízkosti rozvodných zařízení a v ochranných pásmech stanoví příslušné předpisy distributora el. energie.

### ROZVODY VEDENÍ NN

Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně zahuštěním dalších trafostanic do sítě distribuční soustavy, bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN.

Elektrické rozvody NN budou vedeny z trafostanic zemním kabelovým vedením s uložením v chodnicích nových komunikacích, se smyčkovým napojením přípojkových skříní pro jednotlivé rodinné domky osazené ve sdružených pilířcích (plyn+elektro). Přípojkové a elektroměrové skříně umístěné v pilířcích budou situovány na hranici jednotlivých pozemků s přístupem z veřejných prostorů.

### BILANCE PŘÍKONŮ

V lokalitě s plánovanou výstavbou rodinných domků bude proveden rozvod plynu pro vytápění a vaření v domácnostech. Elektrická energie bude používána pro osvětlení a zásuvková připojení běžných domácích spotřebičů.

Aby byla zachována možnost volby druhu energie na vytápění a vaření v části plánovaných domků, je dále uvažováno se stupněm elektrizace „B“ podle ČSN 33 2130 o požadovaném soudobém příkonu  $P_b = 11,0$  kW na bytovou jednotku. V bytech ve stupněm elektrizace „B“ je pro vaření a ohřev TUV využívána elektrická energie.

V lokalitě je celkem 74 rodinných domků soustředěných v blízkosti 3 transformačních stanic.

TS B.Němcové

19 rodinných domků 209,0 kW

TS Dvořákova

14 rodinných domků 154,0 kW

TS Pod Cepolem - nová plánovaná bloková trafostanice

41 rodinných domků 451,0 kW

instalovaný příkon celkem  $P_i$  814,0 kW

soudobý příkon celkem  $P_b$  407,0 kW pro koef. soudobosti  $\beta = 0,50$

### VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ VO

Veřejné osvětlení bude navrženo podle typu nové komunikace se zařazením do světelné třídy podle ČSN EN 13202-2. Svítidla veřejného osvětlení budou napojena z typového rozvaděče situovaného v pilíři u nové TS Pod Cepolem. Nové rozvody veřejného osvětlení budou vedeny v zemi v souběhu s el. rozvody NN.

## 7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Charakteristickými prvky řešeného území jsou vegetace, vodní toky a plochy. Tyto charakteristické prvky nejsou návrhem zastavitelnosti dotčeny a naopak jsou ve své funkční podstatě doplněny a případně rozšířeny a zůstávají s doprovodnou zelení významným komponentem tvorby životního prostředí. Prolínání funkcí - bydlení – zeleň a vodní plochy.

V současné době je území nezastavěné. Nad vodním náhonem a rybníkem je využíváno jako travnatá plocha zemědělského půdního fondu - pro sklizeň pícnin, výjimku tvoří močálovitá část náhonu nad rybníkem Zezulák v šíři cca 50 – 60 m ,

Na okraji zastavěného území v ukončení Stříbrohorské ul. je situován sakrální artefakt - pomníček

Navrhované území k zástavbě – 3 obytné skupiny a skupina smíšená uvedené hodnoty respektují. V obtížně přístupných okrajových polohách ( současné zahrádky) byl současná stav ponechán. Podmínky pro vymezení a využití pozemků daných návrhem k účelu formou zahrádkaření (individuální rekreace) nejsou závazné, ale z hlediska využití území vhodné.

## 8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V územní studii jsou navrženy k zajištění kvality obytného prostředí plochy veřejných prostranství a zeleň ve formě parkové a krajinářské úpravy.

Pro vytvoření příznivého životního prostředí je v území navržena doprava na zklidněných komunikacích , které budou převážně využívány obyvateli lokality – skupin.

### **Veřejná uliční prostranství**

Plochy komunikací, přílehlých chodníků,, zeleného pásu, parkovacích ploch, ploch pro umístění sběrných nádob na odpad (speciální nebo separovaný sběr U každého objektu se předpokládá interní plocha na komunální nebo biologický odpad). Prostor slouží pro zajištění dopravní a technické infrastruktury a veřejný pohyb obyvatel.

### **Ostatní nezastavitelné plochy**

Vymezené plochy pro odpočinek, dětská drobná hřiště (v 1 případě sportovní plocha).

### **Plochy sídelní zeleně**

Plochy současné nebo doplněné vegetace s izolačním (ochranným) účinkem. Zeleň mezi obytnými skupinami ve spojitosti s vodními plochami tvoří páteř území, která proniká až do stávajícího urbanizovaného prostoru. Rozptýlená izolovaná zástavba rodinných domů je obklopena veřejnou zelení, kterou prochází cizury stezek pro pěší s propojením na komunikace do středu města.

### **Vymezení veřejných prostranství**

Zákonné ustanovení požaduje pro každé 2 ha plochy pro bydlení vytvořit min. plochu veřejného prostranství min.1 000 m<sup>2</sup>. Územní studie pojímá funkční plochu O5 a OS jako celek ve smyslu návrhu veřejných prostranství, která jsou dislokována v proměnlivých velikostech u jednotlivých skupin.

## 9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Ve vydaném , platném územním plánu Šluknov jsou v řešené lokalitě

- VPS E2 ... nutné přeložky VN ,obnova trať cepol a výstavba nové trať
- VPS P2 ... návrh plynovodu pro nové zastavitelné plochy
- VPS V1 ... přivaděč pitné vody Šluknov – Mikulášovice
- VPS V3 ... vodovod v propojení ul. Starokřečanská a B. němcové
- VPS D12 ... rozšíření ul. Stříbrohorská



## 10. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

### Rodinné domy

Samostatně stojící, s odstupem od hranice pozemku a sousedních parcel s požadovanou min. vzdáleností mezi objekty. V objektu vestavěná nebo přistavěná, případně volně stojící garáž (nebo carport). Na pozemcích pro bydlení je možno umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, nebude – li možno funkce umístit ve stavbě pro bydlení Na pozemcích pro rodinné domy lze umístit jednu stavbu pro podnikatelské účely do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky., s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Likvidace dešťových vod z pozemků ve všech případech řešeného území bude vsakováním nebo svedením do vodních toků nebo ploch.

### Obytná skupina O5.1

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.1.1	1070,7	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
O5.1.2	853,6	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
O5.1.3	800,0	dtto
O5.1.4	800,0	dtto
O5.1.5	800,0	dtto
O5.1.6	800,0	dtto
O5.1.7	1085,5	dtto
O5.1.8	1010,52	dtto
O5.1.9	1032,3	
O5.1.10	1000,0	
O5.1.11	1078,8	
O5.1.12	900,0	Na hranici pozemku realizovat odvodňovací a záchytný rigol
O5.1.13	962,0	Na hranici pozemku realizovat odvodňovací a záchytný rigol
O5.1.14	1011,0	
O5.1.15	1011,0	
O5.1.16.	1011,0	
O5.1.17	1011,0	
O5.1.18.	1010,9	
O5.1.19	930,55	

### Obytná skupina O5.2

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.2.1	885,9	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.2	889,5	
O5.2.3	889,5	
O5.2.4	889,5	



O5.2.5	889,5	
O5.2.6	889,5	
O5.2.7	889,5	
O5.2.8	1074,6	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.9	1036,3	
O5.2.10	1035,1	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.11	1007,9	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.12	1036,3	
O5.2.13	840,0	
O5.2.14	840,0	
O5.2.15	840,0	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.16	852,8	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN
O5.2.17	827,5	
O5.2.18	840,0	
O5.2.19	840,0	
O5.2.20	840,0	
O5.2.21	840,0	
O5.2.22	1039,0	
O5.2.23	892,3	
O5.2.24	900,0	
O5.2.25	827,8	
O5.2.26	767,6	
O5.2.27	735,0	
O5.2.28	735,0	
O5.2.29	1294,4	Stavba RD je podmíněna přeložkou vedení VN

**Obytná skupina O53**

Rodinný dům	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
O5.3.1	778,2	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.2	776,3	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.3	775,7	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.4	774,8	Předpokládané méně příznivé základové podmínky
O5.3.5	780,7	
O5.3.6a	760,9	Umístění RD s větší zastavěnou plochou, případně dvojdomek
O5.3.6b	761,2	
O5.3.7	1074,4	
O5.3.8	1046,6	
O5.3.9	700,0	
O5.3.10	834,9	
O5.3.11	723,3	
O5.3.12	722,7	
O5.3.13	758,6	

**Rodinné domy se smíšenou funkcí , případně občanská vybavenost (služby, drobné provozovny a pod., integrovaná s bydlením).**

Plochy smíšené obytné budou zpravidla umožňovat realizaci staveb a zařízení , které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území - v tomto případě nerušící výroba a služby. Pro postupnou zástavbu území platí, že stavby a jejich části nebudou přesahovat na sousední pozemek. Umístěním stavby v blízkosti hranice pozemku nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Při umísťování staveb rodinných domů nesmí být volný prostor mezi stavbami menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. V případě umístění oken z obytných místností v některé z protilehlých stěn- odstup objektů bude roveň min. výšce vyšší stěny.

Vzdálenost staveb garáží a staveb souvisejících a podmiňujících bydlení, nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m ( uvedené odstupové vzdálenosti nevylučují jejich úpravu vzhledem k požárním nebo hygienickým předpisům) .U objektů jiného typu budou odstupové vzdálenosti v souladu s hygienickými a požárními předpisy.

**Skupina smíšená obytná OS 3**

objekt	Plocha pozemku m <sup>2</sup>	poznámka
OS 3.1	1152,5	
OS.3.2	1038,2	
OS 3.3	1309,9	
OS 3.4	1269,4	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS 3.5	1269,4	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS 3.6	1914,0	Výměra pozemku může být omezena řešením majetkoprávních poměrů u st.p.č. 1042
OS.3.7	990,2	
OS 3.8	971,4	
OS 3.9	971,4	Předpokládané méně příznivé základové podmínky, plocha pozemku je omezena ochranným pásmem VN, předpokládá se přeložka vedení VN.
OS 3.10	1090,62	Plocha pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN, umístění stavby RD je tímto podmíněno, předpokládá se přeložka vedení VN a vyloučení omezení
OS 3.11	1028,6	
OS 3.12	1009,5	Předpokládané méně příznivé základové podmínky

**Komunikace a chodníky**

Minimální šíře veřejného prostranství jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu , je 8 m.při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

**Pěší cesty a stezky**

Nezpevněné nebo částečně zpevněné jednoduché komunikace šířky cca 0,9 m.

**Parkovací plochy**

Zpevněné plochy jako součást komunikací ve formě podélných stání rozměrů 2 x 6 m, případně vymezená kolmá stání 2,5 x 5m a stání pro handicapované uživatele 3,5 x 5 m.

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

Vodní toky a plochy – revitalizace stávajícího stavu

Retenční nádrže ( poldry) – regulace vodního režimu v území

### **Veřejná prostranství**

Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení nebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min.1000 m<sup>2</sup>.

### **Plochy zeleně**

Zelené pásy prostupující navrhovaným zastavitelným územím jsou veřejně přístupná s propojením do volné přírody. Doporučuje se doplnění vegetace místními charakteristickými druhy.

## **11. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA**

Platné právní předpisy stanovují ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury . Tato pásma s výjimkou vedení elektro VN nejsou v ÚS zobrazena.

## **12. PODMÍNKY PRO POZEMKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

Územní plán nevymezuje v řešené lokalitě prvky systému ÚSES. Územní studie doporučuje návrh - zvážit doplnění systému uvedeného v ÚPN o plochu mokřadu s vegetací a vodními plochami nad rybníkem „Zezulák“ rozšířenou k zemědělsky obhospodařovaným plochám v jihozápadním směru – jako biocentrum lokálního významu

## **13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Pořadí změn v území je navrženo v tabulce vymezení ploch lokalit. Navržená etapizace je orientační a vyplývá ze stávajících technických hodnot území, t.j. návaznost skupiny O5. a OS 3 na zastavěné území , současný komunikační systém a vedení technické infrastruktury. Další pořadí využití území spočívá v zajištění souvisejících a podmiňujících investic – přeložky VN, posílení VDJ, zkapacitnění a doplnění technické infrastruktury a komunikací, přípravy území.

## **14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE**

A 1. Textová část návrhu ...

A.2. Odůvodnění ....

B. Grafická část

- 1.Situace širších vztahů
2. Výkres funkčního využití území
3. Celková situace řešení
4. Dopravní řešení
5. Technické vybavení
6. Regulační výkres
7. Aktuální výkres majetkoprávních vztahů

## A.2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Důvodem pro pořízení územní studie pro rozvojovou lokalitu „jihozápad“ Šluknov je prověření rozvojových možností podrobnějším územně plánovacím podkladem a prověření aktuálních podmínek využití vymezeného území. Požadavek na zpracování územní studie vychází z požadavku uvedeného v ÚPn.

### 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Řešená lokalita s funkčním využitím O5 a OS 3 je ve vydaném platném ÚP Šluknov řešena jako kompaktní zastavitelná plocha navazující na zastavěné území města s napojením na stávající komunikace a technickou infrastrukturu. V územní studii je návrh z ÚP respektován, pouze zpřesněn na základě místních podmínek a zjištěného stavu území.

Popis odlišností :

- plocha v severozápadní části ohraničená náhonem a ul. B. Němcové a J.K.Tyla nebyla zařazena do návrhu zastavitelnosti. Až na 1 pozemek se jedná o soukromé vlastnictví s využitím zahrádek (individuální rekreace). V dnešním ukončení ul. J.K.Tyla se realizuje výstavba RD a napojení a prodloužení této komunikace přes zvodněné území a vodní náhon se jeví jako neekonomické a obtížně projednatelné. Doporučení zpracovatele je tuto plochu ponechat jako rezervu v dlouhodobém výhledu, která nebrání iniciativě vlastníků pozemku pro realizaci RD.

- páteřní komunikace ve směru od ul. Stříbrohorská – Svojsíkova je posunuta v navržené trase oproti návrhu ÚP směrem jihozápadním (její smysl je zachován) s tím, že při etapovité výstavbě jednotlivých skupin, kde se předpokládá značný časový odstup, je navržen propoj v rámci 2 – 3 etapy pro zokružování dopravního systému.

- pro indicie na nepříznivé základové podmínky a předpokládanou vysokou hladinu spodní vody byl vypuštěn pás území v šířce cca 50 – 60 m nad rybníkem a doporučeno vybudování poldrů nebo retenčních nádrží na zadržení eventuálních přívalových vod v terénním úžlabi ve směru k rybníku. Případná ochrana části hranice skupin O5.1 a O5.2, ve směru k zemědělským plochám, je doplněna záchytným odvodňovacím rigolem.

### 3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání Územní studie byl zpracováno Odborem rozvoje a ŽP MěÚ Šluknov v 01/2014.

a) Požadavky vyplývající ze širších vztahů řešeného území – splněno

b) Požadavky na územní řešení zohledňující hodnoty v území ( přírodní, historické, urbanistické, kulturní a pod.) – splněno. V okolí rybníka „Zeuzlák“ ÚS specifikuje úpravy jako krajinářské ( nikoliv čistě parkové) s přechodem do zápoje přírodního okolí. Parkové úpravy se vztahují k některým částem veřejných prostranství.

c) Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a hospodářských údajů a výhledů. Územní studie předpokládá realizaci ve všech skupinách charakteru rodinných domů jako místní okrajové zástavby s respektováním typologie stávajících staveb. Při návrhu 74 objektů se předpokládá obsazenost cca 200 – 250 obyvatel. S využitím území pro výstavbu bytových domy ÚS neuvažuje a odkazuje na zastavitelné plochy v návaznosti na vícepodlažní zástavbu ( stávající i navrhovanou v ÚP pro jiné části města).

d) Požadavky na řešení dopravy, veřejného a technického vybavení a nakládání s odpady – splněno

e) Požadavky na využitelnost přírodních zdrojů, na ochranu a tvorbu životního prostředí, zdravých životních podmínek a ochranu krajiny – splněno.

f) Požadavky na nutné asanační úpravy – nepožadováno.

g) Okruhy problémů k řešení – splněno

h) Požadavky na rozsah a způsob zpracování územní studie – splněno.

#### 4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

**Urbanistické řešení:** Člení rozvojovou lokalitu „jihozápad“ do 4 zastavitelných skupin navzájem oddělených současnými hodnotnými, přirozenými přírodními pásy vodních a vegetačních ploch. Jednotlivé skupiny jsou tímto navzájem odděleny a návaznost je zajištěna současnými a navrženými komunikacemi. Koncepce řešení se odvíjí od napojení na komunikační systém a přírodní podmínky.

Členění území : Funkční plochy O5, OS3, Z7 byly v území dále členěny ve studii na podskupiny ve smyslu možné etapizace výstavby, tak i v současném a doplněném přírodním plošném oddělení jednotlivých etap zastavitelnosti (přírodní podmínky).

**Dopravní řešení:** Dopravní infrastruktura uvnitř oblasti bude tvořena sítí komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost lokality a jednotlivých uživatelů objektů. celá oblast bude napojena na komunikační síť křižovatkami. Pro zajištění bezkolizní a funkční dopravní obslužnosti je nutné zkapacitnění přístupové trasy k průtahové komunikaci a doplněné přístupové trasy pro pěší v širším rozsahu - mimo řešené území.

##### Technická infrastruktura:

**Plynovod:** Nové rozvody plynovodu budou napojeny na stávající rozvody v zastavěném území na hranici řešených ploch v ul. Dvořákové, B. Němcové a Svojsíkové.

**Splašková kanalizace:** Nové kanalizační stoky se napojí na současnou stokovou síť vedenou na ČOV.

**Dešťová kanalizace:** Srážkové vody jsou svedeny u každého navrhovaného objektu do akumulací nádrže (pro eventuální externí a interní odběr) s přepadem do vsaku na pozemku . Vody z komunikací budou svedeny do vodní nádrže, případně do vodního toku.

**Rozvody elektro:** Předpoklad posílení distribuční soustavy(stávajících trafostanic), případně doplnění dalšími. Vrchní vedení VN v trasách nad řešeným územím bude přeloženo.

##### Vodní hospodářství :

Pro zajištění základního opatření proti eventuálním záplavám vlivem přívalových dešťů je veden v části hranice řešeného území nad skupinami O5.1 a O5.2 záchytný a vsakovací rigol a záchytné retenční nádržky pro částečnou akumulaci a zpomalení odtoku vody v území.

V rámci realizace jednotlivých etap bude provedena úprava rybníka "Zezulák" ( odbahnění, oprava odtoku, koryta náhonu a zatrubněného odtokového kanálu.

**Etapizace :** předpokládaná postupná s počátkem výstavby ze směru středu města. Prvé pořadí O5.3 a OS 3, druhé pořadí O5.2 a závěr O5.1. **Základní podmínkou etapovitosti bude návrh a realizace dostatečné dimenze rozvodů a sítí pro konečnou vybavenost a kapacitu celkového území již v prvním a každém dalším pořadí zástavby..**

##### Předpokládané související a podmiňující investice:

- přeložky VN, výstavba trafostanice a obnova vystrojení stávajících (Cepol)
- prodloužení rozvodů zemního plynu
- posílení VDJ, napojení kanalizačních a vodovodních sítí, včetně kapacit průchodu centrem města
- zkapacitnění a doplnění technické infrastruktury
- úprava dopravních a technických parametrů současných komunikací,
- přípravy území (spočívající v možných melioračních úpravách) .

Poznámka : Úprava ploch jednotlivých skupin bude řešena samostatně. v podrobnější dokumentaci pro územní řízení jako celek.

## **5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU**

V územní studii je řešené území vymezené dle ÚPN. Vzhledem k tomu, že ÚPN řeší zábor ploch O5 a OS 3 – jsou tyto v ÚS zmenšeny vzhledem k reálné možnosti a efektivnosti vložených investic do přípravy území - z toho vyplývá omezení záboru ZPF v ÚS oproti ÚPN

## **6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., v platném znění a prováděcích vyhlášek.

Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

## **7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

Územní studie byla zpracována na základě předběžných vyjádření správců sítí a dodavatelů energií z hlediska možnosti napojení, dodávky a existence stávajících zařízení.

Vysvětlivky:

ÚS ... územní studie  
ÚPn ... územní plán  
ÚPD ... územně plánovací dokumentace  
ZPF ... zemědělský půdní fond  
OP ... ochranné pásmo  
O ... obytná skupina  
RD ... rodinné domy  
VP ... veřejný prostor  
V ... vodní toky a plochy  
So ... stanoviště odpadu  
Z ... zeleň  
IS ... inženýrské sítě  
O5 ... plochy bydlení v rodinných domech  
OS ... plochy smíšené obytné