

Základní údaje

název dokumentace: územní studie – Tymákov „plocha sportu a rekreace“ v jihovýchodní části obce

objednatel: sdružení majitelů pozemků

pořizovatel: Magistrát Města Plzně, odbor stavebně správní

zpracovatel studie: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041

zpracoval:

- urbanistická a architektonická koncepce: Ing. arch Petr Tauš

- dopravní řešení: Libor Boula

- technická infrastruktura: Ing. Petr Leitl, Ing. Pavel Korecký

- digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec

Důvody pořízení

Územní studie byla pořízena z podnětu objednatele. Zpracováním územní studie bylo podmíněno využití řešeného území ze strany obce, stavebního úřadu a úřadu územního plánu s ohledem na velikost území, problematický dopravní přístup. Cílem územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu pro rozvoj rekreace v řešeném území.

Rada obce Tymákov schválila (na základě § 6, odst. 6, písm. b), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, usnesením ze dne 30. 1. 2013 pořízení územní studie a pořizovatele územní studie, Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní jako úřadu územního plánování. Tento pořizovatel pořizuje územní studii na základě § 6, odst. 1, písm. c) stavebního zákona. Současně rozhodla, že náklady pořízení územní studie hradí v plném rozsahu objednatelé studie (vlastníci pozemků řešených územní studií).

Obsah dokumentace:

Textová část

- a) vymezení řešeného území
- b) širší vztahy
- c) limity řešeného území
- d) urbanistická koncepce
- e) dopravní obsluha řešeného území
- f) technická infrastruktura
- g) parcelace pozemků
- h) regulace využití území
- i) regulační prvky
- j) postup využití

Grafická část

- a - širší vztahy
- b - komplexní řešení
- c- dopravní infrastruktura
- d - technická infrastruktura
- e – etapizace využití území

TEXTOVÁ ČÁST

a) vymezení řešeného území

Studie řeší v souladu se zadáním využití pozemků vymezených změnou č. 2 ÚPN-SÚ Tymákov jako plocha rekreace.

Dotčené pozemky

p.p.č.	druh pozemku	plocha v m ²	majitel	
2375	orná půda	9 528	Telenský František, Ke Školce č.e. 2, 33701 Ejpovice Telenský Jan, 46844 Josefův Důl č.p. 354 Telenský Josef, 33201 Tymákov č.p. 72 Vůchová Zdeňka, 33201 Lhůta č.p. 84	1/3 1/6 1/3 1/6
2376	orná půda	18 398	Bubeníková Dana, sídliště Hůrka 1059, 27801 Kralupy nad Vltavou Vyleta Karel, 33201 Mokrouše č.p. 14 Vyleta Petr, Vilová 340, 33003 Chrást	1/4 1/4 1/2
2377/1	orná půda	7 822	Kraft Milan, 33201 Tymákov č.p. 285 Kraft Jaroslav, 33201 Tymákov č.p. 10	1/2 1/2
2377/2	orná půda	1 643	Kraft Milan, 33201 Tymákov č.p. 285 Kraft Jaroslav, 33201 Tymákov č.p. 10	1/2 1/2
2377/3	orná půda	3 641	Kraft Milan, 33201 Tymákov č.p. 285	
2377/4	orná půda	3 641	Kraft Jaroslav, 33201 Tymákov č.p. 10	
2378	orná půda	15 343	Čechurová Libuše, Macháčkova 877/8, 31800 Plzeň-Skvrňany Kantner Josef, Staroplzenecká 52, 32600 Letkov	1/6 5/6
2395	orná půda	3 130	Witzová Eva, 33201 Tymákov č.p. 68	
2396	orná půda	30 578	Kůs Luboš, Pod Hůrkou 1328, 332020 Starý Plzenec Kůsová Eva, 33201 Tymákov č.p. 162	3/4 1/4
celkem plocha		93 724		

Do sousedních území studie zasahuje v napojení na stávající dopravní infrastrukturu a vazbou na síť technické infrastruktury.

b) širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je lokalita výrazně ovlivněna polohou na hranici území obce Tymákov a obce Mokrouše. V území mimo území lokality řešené územní studií je navrženo rozšíření stávající účelové komunikace v rekreačním lese na šířku 8 metrů (umožní umístění obslužné komunikace v šíři 6 metrů a jednostranného chodníku). Další dopravní napojení na stávající komunikace na území Tymákova i sousední obce Mokrouše vyžaduje jen minimální zásahy do stávajících komunikací (připojení přístupových komunikací do řešeného území).

c) limity řešeného území

- omezený přístup do území (v současnosti pouze z místní komunikace k bývalému vojenskému areálu a z komunikace na území sousední obce Mokrouše, přístup od západu pouze provizorním sjízdovým chodníkem, podmiňující investicí je úprava a rozšíření lesní cesty od severu i pro vedení sítě technické infrastruktury)

- omezené využití pozemků při severním okraji řešeného území vzdáleností 50 metrů od okraje lesa (tento les má být využíván jako rekreační a výstavba na sousedních pozemcích je podmíněna výjimkou z této vzdálenosti – její redukce na 25 metrů)

- svažítost terénu vyžadující odkanalizování s využitím čerpacích stanic

- nutnost vsakování všech srážkových vod (jejich přečerpávání by bylo neekonomické, velikost pozemků a nízká hustota zastavění to umožňuje)

d) urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v maximální míře zohledňuje majetkové vztahy v území. Je navržena parcelace pozemků na větší stavební pozemky pro rekreační funkci. Jednotlivé pozemky jsou přístupné z hlavní komunikační osy tvořené místní komunikací třídy „C“. na ní navazují zklidněné místní komunikace třídy „D“. Při východním okraji řešeného území je ponechán podél komunikace na území obce Mokrouše pás veřejného prostranství pro uložení sítě technické infrastruktury bez nutnosti zásahu do pozemků mimo území obce Tymákov.

e) dopravní obsluha řešeného území

Je zajištěna napojením řešeného území na stávající komunikační síť ve třech bodech (místní komunikace do bývalého vojenského areálu v severovýchodním cípu řešeného území, z komunikace na hranici katastru Tymákova na území sousední obce Mokrouše a od severu po navržené místní komunikaci přes les (upravena a rozšířena stávající lesní cesta). Na tuto komunikaci navazují zklidněné místní komunikace.

Komunikace třídy „C“ – je tvořena třemi úseky.

1. úsek šířky 8 metrů s jednostranným chodníkem přes lesní pozemek na severu Z komunikace nejsou přístupné žádné rekreační pozemky)

2. úsek navazuje na 1. úsek jižním směrem v šířce 10 metrů s jednostranným chodníkem a pásem zeleně podporujícím charakter této komunikace jako hlavní osy v území (vzhledem k velikosti rekreačních pozemků a minimálnímu zatížení komunikace jednostranný chodník vyhovuje požadavkům na dopravní obsluhu)

3. úsek navazuje na druhý kolmo východním směrem v šířce 9 metrů. Řešen je stejně jako 2. úsek, celková šíře komunikace je dána již existující parcelací pozemků, která je respektována

Komunikace třídy „D“ - zajišťují přístup do okrajových částí řešeného území. Jsou z větší části zokruhované, slepé větve jsou na konci opatřeny obratišti. Volná plocha obratišť je využita pro umístění čerpacích stanic tlakové kanalizace.

Pěší komunikace – jsou součástí místních komunikací jako jednostranné chodníky u komunikací třídy „C“ a v komunikacích třídy „D“ nejsou prostorově v těchto komunikacích oddělovány. Samostatně je vymezena komunikace od severozápadního cípu území navazující na stávající komunikaci. Vzhledem k šířce této komunikace 4 metry je navržena jako sjízdný chodník, který je možno využít pro automobilový provoz v omezeném rozsahu a pro stávající přístup na pozemky v sousedství.

Směrné prostorové řešení komunikací je zobrazeno v grafické příloze „c - **dopravní infrastruktura**“.

f) technická infrastruktura

f1) zásobování vodou

Bude řešeno individuálně studnami na jednotlivých rekreačních pozemcích. Důvodem je nedostatečná kapacita vodovodního systému obce. Podmínkou realizace studní je hydrogeologický posudek.

Ve výhledu je možné napojení na veřejný vodovod obce, Podmínkou je posílení zdrojů a akumulace stávajícího vodovodního systému v obci.

V grafických přílohách je vyznačeno výhledové řešení vodovodu jako rezerva, která nebude stavebně prováděna. V případě realizace bude spojena s opravou navržených místních komunikací.

f2) nakládání s odpadními vodami

Odkanalizování

Vzhledem k rekreačnímu využití území a jeho sklonitosti neumožňující gravitační napojení území do stokové sítě obce Týmákov je navrženo jako základní řešení čištění odpadních vod v malých domovních čistírnách s tím, že vyčištěné odpadní vody budou jímány do nádrží a využívány přednostně pro zálivku, Jejich přebytek pak je možno vsakovat na pozemku (je podmíněno hydrogeologickým posouzením). Přípustné je dále svádění odpadních vod do nepropustných jímek na vyvážení a jejich vyvážení na čistírny odpadních vod v okolních obcích (nepřípustné je vyvážení na plochy ZPF a vypouštění do krajiny).

Jako výhledové řešení je ve studii navržena koncepce oddílné splaškové kanalizace zahrnující gravitační stokovou síť v obslužných komunikacích, která svede odpadní vody do čerpacích stanic (lokalita **24** pro 1. etapu a od ní severně položenou část 2. etapy. Z čerpací stanice budou splaškové vody tlakovou kanalizací čerpány do kanalizačního systému obce Týmákov. Pro část 2. etapy jižně od 1. etapy bude nutno vybudovat další čerpací stanici (lokalita **25**), která odpadní vody přečerpá do kanalizačního systému 1. etapy.

V grafických přílohách je vyznačeno výhledové řešení kanalizace jako rezerva, která nebude stavebně prováděna. V případě realizace bude spojena s opravou navržených místních komunikací.

Srážkové vody

Srážkové vody budou vsakovány v území, což umožňuje nízký podíl zastavění (maximálně 10% rozlohy rekreačních pozemků). Plochy komunikací budou provedeny jako vodopropustné, umožňující však srážkových vod.

f3) zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době rozvody nízkého napětí jsou přivedeny k okraji zastavované lokality.

Návrh v první ani druhé etapě není možné napojit jako celek ze stávajícího rozvodu nn. Napojení bude řešeno novým kabelovým rozvodem ze stávající přezbrojené trafostanice TS7, která je na severním okraji řešené lokality.

Pro obě etapy bude nutné vybudovat rozvodné zařízení distribuční soustavy – investice ČEZ. Toto bude následně řešeno smlouvou mezi investorem lokality a ČEZ.

Ochranná pásma stávajících zařízení

Stávající vedení vn 22kV prochází severně od lokality, zasahuje pozemky č. 19 a 20, zůstaně stávající, bude výstavbou respektováno. Kabelové vedení k TS7 bude v rámci rozšíření příjezdové komunikace (č.30) upraveno společně s úpravou umístění trafostanice TS7. Ochranné pásmo venkovního vedení 22kV a venkovní trafostanice je 10 resp.7m od krajního vodiče, kabelového zemního vedení vn 22kV je 1m na obě strany od povrchu kabelu, dané EZ – zákon č. 458/2000 Sb je nutné ho respektovat, zejména co se týče výstavby a omezení výsadby zeleně se vzrůstem nad 3m výšky. Totéž platí pro osvětlovací stožáry veřejného osvětlení umístěné v ochranném pásmu vedení vn.

Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v okolí řešené lokality kabelové a venkovní. Vlastní lokalita není vybavena rozvodnou sítí nn 0,4 kV.

Navržené řešení

Pro napojení navrhované zástavby, která je v ucelené lokalitě, je navržen rozvod zemními kabely.

V první etapě bude vybudován rozvod napojený kabelovým zemním vedením z upravené TS7, jejího rozvaděče nn, přes pojistkové skříně RIS1 a RIS2. V druhé etapě bude vybudována distribuční síť napojená z rozpojovacích skříní RIS kabelovými vývody smyčkovými jednotlivé odběry, dle výkresu technické infrastruktury. Distribuční rozvody budou provedeny kabely smyčkovými mezi navrženými rozpojovacími a jisticími skříněmi RIS a pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi typu SS100, SS200

na hranicích stavebních parcel. Pilířky pro elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení objektů. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí. Úprava a vybudování nových rozvodů nn budou předmětem samostatné investice rozvodného závodu ČEZ.

Energetická bilance:

I. etapa	11 ks rek. Objektů á 3x20A	součet bez soudobosti 220A
II. etapa	11 ks rek. Objektů á 3x20A	součet bez soudobosti 220A
Veřejné osvětlení (napájení RVO)		max.2kW

f4) veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v blízké části obce stávající veřejné osvětlení řešené převážně svítidly osazenými sloupech rozvodu nn napojené venkovním vedením, v nové zástavbě je nový rozvod kabelový se samostatnými osvětlovacími stožáry.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením z nového rozvaděče veřejného osvětlení navrženého vedle RIS2. Pro druhou etapu bude nutné rozvod zokruhovat a posílit napájení RVO. Osvětlení komunikací MK – D1(v třídě S4) je navrženo i svítidly se sodíkovými výbojkami 50W na stožárcích výšky do 5 m.

Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201-1a2 „Osvětlení pozemních komunikací“. Umístění nových stožárů je navrženo ve výkresu technické infrastruktury a je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky v případě jejího oddělení chodníkem s obrubou.

f5) sdělovací vedení

Pro napojení navrhované zástavby je navrženo vybudovat slaboproudé sdělovací rozvody, které budou navrženy provozovatelem sítě (CETIN), návrh bude dle konkrétních požadavků na připojení. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí a bude vedeno samostatnými chráničkami v souběhu s rozvodem nn a v.o. s minimálním odstupem 0,4m od silových kabelů.

f6) zásobování plynem

Vzhledem k rekreační funkci území není předpokládáno napojení na rozvod zemního plynu. Pokud bude v území převažovat zájem vlastníků rekreačních pozemků na jeho zavedení, je možno provést rozvod zemního plynu v souběhu s rozvodem vodovodu. Napoje bude na distribuční STL plynovod v obci

f7) zásobování teplem

Pro zásobování teplem je možno využívat elektrickou energii (tepelná čerpadla a dále lokální topidla spalující dřevo, dřevní odpad apod. Pokud bude rozveden v řešeném území plyn, bude možné tepelné zásobování řešit na bázi zemního plynu.

f8) nakládání s odpady

Je navrženo standardní řešení spočívající v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v území při obslužných komunikacích v zeleni, směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen na řízenou skládku. V území není vzhledem k charakteru využití (rekreace) předpokládán vznik nebezpečného odpadu.

Na severním okraji řešeného území při přístupové komunikaci je navržena plocha pro umístění kontejnerů na tříděný odpad a velkoobjemového kontejneru na biologický odpad (tráva, listí).

g) parcelace pozemků

Při návrhu parcelace pozemků bylo podle možností v maximální míře respektováno stávající členění řešeného území na jednotlivé pozemky. Velikost stavebních parcel je stanovena na cca 3000 m², větší jsou zbytkové pozemky a pozemky ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa (je kompenzováno omezené využití a nutnost výjimky ze vzdálenosti 50 m od okraje lesa).

Parcely je možno slučovat do větších, závazné je vymezení pozemků pro obslužné komunikace.

Bilance ploch zeleně

Plochy rekreačních pozemků cca 84 586 m², čemuž odpovídá požadavek na 4 230 m² veřejné zeleně. Tento požadavek je plně saturován v ploše rekreačního lesa bezprostředně navazujícího na severu na území řešené územní studií. Plocha rekreačního lesa je 26 500 m², což představuje veřejnou zeleň vyhovující pro 53 ha ploch bydlení, smíšených obytných a ploch rekreace. Ve vzdálenosti do 500 metrů od hranice plochy rekreačního lesa se nachází zastavěné a zastavitelné území obce Tymákov v rozsahu cca 45 ha a to včetně ploch dopravní infrastruktury a stávajících ploch zeleně. Lze tedy předpokládat, že rekreační les s dostatečnou rezervou plní požadavky § 7a, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Specifické využití území řešeného územní studií pro rekreaci s převažující plochou zeleně navíc nevytváří významný tlak na využívání veřejné zeleně.

h) regulace využití území

Urbanistický regulativ - upřesnění územní studií

maximální podíl zastavění – 5%

Udává podíl součtu všech zastavěných ploch k celkové ploše stavebního pozemku v %.

minimální podíl zeleně – 80%

Udává podíl ploch zeleně (travnaté plochy zatravněné pobytové plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů) k celkové ploše stavebního pozemku v %.

stavba hlavní (rekreační využití) – na každém rekreačním pozemku je přípustná pouze jedna hlavní stavba

garáže – jsou přípustné pouze jako součást hlavní stavby (vestavěné nebo přistavěné)

vedlejší stavby – zahrnují:

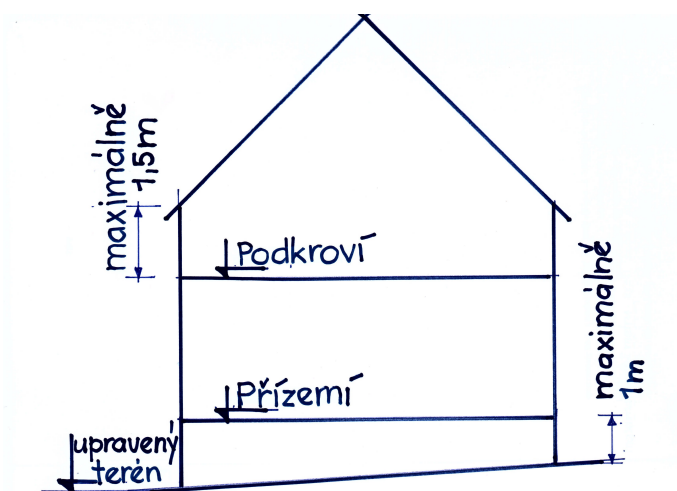
- bazény do 40 m² zastavěné plochy
- skleníky, foliovníky apod do celkové plochy 40 m²
- kůlny na zahradní nářadí, dřevníky, zahradní altány do celkové zastavěné plochy 40 m²

Součet všech zastavěných ploch nesmí překročit velikostí 5 % plochy konkrétního rekreačního pozemku.

Architektonický regulativ

výška zástavby – 1 podlaží s možností využití podkroví

Udává počet nadzemních podlaží stavby, úroveň přízemí leží maximálně 1,0 m nad nejvyšší úrovní terénu přilehlého ke stavbě, maximální výška nadezdívky v podkroví 1,5 m, maximální výška hřebene střechy 7,5 m nad úrovní přízemí



zastřešení – střechy šikmé se sklonem 30 – 45° (u přistavěných garáží přípustná plochá střecha)

krytina – drobně členěná

oplocení – v kontaktu s veřejným prostranstvím není přípustné kovové pletivo, maximální výška 1.3m

– ostatní ploty mimo kontakt s veřejně přístupnými prostory bez omezení, maximální výška 2,0 m

Oplocení je možné doplnit výsadbou („živý plot“)

i) regulační prvky

Není vymezena závazná regulační čára pro umístění staveb. Důvodem je ponechání volnosti v umístění staveb v ploše pozemku vymezené nepřekročitelnými regulačními čarami a předpoklad vzniku rozvolněné zástavby odpovídající rekreačnímu charakteru území i velikostem pozemků.

stavební čára nepřekročitelná –

Linie udávající minimální vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice.

Stavební čáry jsou vymezeny v grafické příloze **b – komplexní řešení** včetně číselného údaje vzdálenosti od hranice pozemku v metrech.

j) postup využití

Etapizace využití území respektuje majetkové vztahy v území. Do 1. etapy využití území jsou zařazeny plochy objednatelů územní studie, kde lze předpokládat jejich reálné využití. Zbytek území je zařazen do 2. etapy využití území řešeného územní studií.

Při výstavbě však bude nutné vždy vybudovat veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou) v rozsahu umožňujícím napojení konkrétního rekreačního pozemku a technická infrastruktura musí umožnit další pokračování bez nutnosti do ní opakovaně zasahovat. Podmiňující investicí pro 1. etapu využití území je realizace místní komunikace přes les na severním okraji řešeného území a přemístění a přezbrojení stávající transformační stanice.

Etapizace je vyznačena v grafické příloze **e – etapizace využití území**.

Příloha 1-Tabulka ploch pozemků

označení	plocha v m ²	etapa využití	využití
1	3 891	1. etapa	rekreační funkce
2	3 510	1. etapa	rekreační funkce
3	4 177	1. etapa	rekreační funkce
4	5 269	1. etapa	rekreační funkce
5	3 221	1. etapa	rekreační funkce
6	3 650	1. etapa	rekreační funkce
7	3 181	1. etapa	rekreační funkce
8	3 433	1. etapa	rekreační funkce
9	3 559	1. etapa	rekreační funkce
10	3 786	1. etapa	rekreační funkce
11	3 948	1. etapa	rekreační funkce
12	3 922	2. etapa	rekreační funkce
13	3 551	2. etapa	rekreační funkce
14	4 733	2. etapa	rekreační funkce
15	2 224	2. etapa	rekreační funkce
16	4 306	2. etapa	rekreační funkce
17	3 949	2. etapa	rekreační funkce
18	4 078	2. etapa	rekreační funkce
19	4 880	2. etapa	rekreační funkce
20	4 000	2. etapa	rekreační funkce
21	4 765	2. etapa	rekreační funkce
22	2 553	2. etapa	rekreační funkce
23	204	1. etapa	plocha pro umístění kontejnerů na tříděný odpad
24	31	1. etapa	plocha technické infrastruktury (čerpací stanice kanalizace)
25	31	2. etapa	plocha technické infrastruktury (čerpací stanice kanalizace)
26	3 639	1. etapa	obslužná komunikace (c)
27	2 805	1. etapa	obslužná komunikace (D)
28	1 071	2. etapa	obslužná komunikace (D)
29	811	2. etapa	obslužná komunikace (D)
30	893	podmiňující investice 1. etapy	rozšíření a úprava komunikace v lese
31	142	1. etapa	komunikace pro pěší a cyklisty, koridor technické infrastruktury
32	150	2. etapa	koridor technické infrastruktury
33	253	2. etapa	koridor technické infrastruktury
	49 197	Celkem 1. etapa	
	45 277	Celkem 2. etapa	
	84 586	Celkem rekreační pozemky	
	94 474	Celkem lokalita	

GRAFICKÁ ČÁST

a - širší vztahy	1 : 5 000
b - komplexní řešení	1 : 1 000
c- dopravní infrastruktura	1 : 1 000
d - technická infrastruktura	1 : 1 000
e – etapizace využití území	1 : 1 000