

Základní údaje

název dokumentace: Letkov, územní studie 3

objednatel: Majitelé řešených pozemků

pořizovatel: Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní

zpracovatel studie

autor: Ing. arch. Petr Tauš, UrbioProjekt@atelier urbanismu, architektury a ekologie

301 64 Plzeň, Bělohorská 3

zpracoval:

- urbanistická a architektonická koncepce: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041

- dopravní řešení: Libor Boula

- technická infrastruktura: Ing. Václav Chvátal, vodní hospodářství

Ing. Pavel Korecký, zásobování plynem

Ing. Petr Leitl, zásobování elektrickou energií, spoje

- digitální zpracování: Libor Boula

Důvody pořízení

Územní studie byla pořízena z podnětu Obce Letkov (žádost č.j. MMP/017658/10 ze dne 29.1.2010). Zpracováním územní studie bylo podmíněno využití řešeného území v platném územním plánu (lokality 1 a 2).

Územní studií Letkov č.3 jsou navrženy, prověřeny a posouzeny rozvojové plochy obce v rámci jejich dopravní obslužnosti a včetně napojení na stávající silniční síť obce Letkov a v rámci umístění a napojení rozvodů technické infrastruktury. Dále je v rámci řešené lokality prověřena parcelace pozemků, stanovení stavebních čáry a stanovení prostorové regulace a procent zastavění jednotlivých pozemků. Vypracovaná a projednaná ÚS bude po uložení dat o této studii do registru územně plánovací dokumentace podkladem pro správní řízení vedená v této lokalitě.

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 pozemků

i) regulační prvky

j) postup pořízení a vyhodnocení projednání

Grafická část

1-výkres širších vztahů

2-výkres urbanisticko architektonického řešení

3- výkres dopravní infrastruktura

4) výkres technické infrastruktury

5) výkres regulačních prvků

TEXTOVÁ ČÁST

a) vymezení řešeného území

Územní studie řeší lokality vymezené v územním plánu pro výstavbu rodinných domů. V dokumentaci územního plánu jsou řešené plochy označené **1 a 2**. Řešené území zahrnuje pozemky p. č.: 164/1, 26, 27; 165; 169; 170; 171/1, 151, 152, 155, 174, 177, 178, 179, 183, 184, 185, 186, 190, 191, 203, 207, 209, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 271, 273, 274, 275, 276, 277; 481/1, 15, 16, 17 v katastrálním území Letkov (stav 2012). Nové vymezení pozemků podle geometrického plánu č. 655-31/2012, vyhotoveným Vladimírem Holým – A.G.I. a ověřeným Katastrálním úřadem dne 4.10.2012.

b) širší vztahy

Širší vztahy v území jsou jednoznačně vymezeny územním plánem. řešené území leží na severovýchodním okraji zastavěného území obce Letkov. Navazuje na západě a severu na již využitou lokalitu rodinných domů, na východě je jeho hranice vymezena lesními masívy a na jihu místní a účelovou komunikací k vodojemu. Za touto komunikací jsou územním plánem vymezeny plochy pro rekreaci a sport s převažující zelení. Řešené území je tak atraktivní plochou pro výstavbu rodinných domů v kvalitním přírodním prostředí bez rušivých vlivů dopravy. Bezprostřední vazba na sportovně rekreační plochy zajišťuje splnění požadavku § 7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb. Pro rozlohu řešeného území cca 16.6 ha je touto vyhláškou požadována plocha veřejných prostranství (veřejné zeleně o rozloze 8300 m². K dispozici je plocha o rozloze cca 12 600 m². což vysoce překračuje požadavek daný vyhláškou.

c) limity řešeného území

Limity v řešeném území tvoří:

- vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo 7m od krajního vodiče (koridor o šířce cca 18m), výjimečně lze pro jednotlivé stavby zmenšit ochranné pásmo na 5m (je podmíněno souhlasem správce vedení)
- ochranné pásmo lesa, na základě projednání s dotčeným orgánem s ohledem na porostní skladbu lesa a jeho charakter bylo zúženo na 25m.
- nutnost navázat navržené komunikace na již existující dopravní infrastrukturu
- napojovací body technické infrastruktury
- požadavek na vymezení 2 transformačních stanic

d) urbanistická koncepce

Urbanistické řešení navazuje na sousední území jak charakterem členění území, tak i přímo na stávající komunikace. Hlavní komunikační osy jsou vymezeny jako městotvorné ulice se zelení, doplněné jsou soustavou zklidněných komunikací zajišťujících přístup ke všem stavebním pozemkům, Dopravní systém je doplněn pěšími komunikacemi propojujícími výstavby rodinných domů s okolními lesy jako příspěvek ke zkvalitnění obytného prostředí lokality.

S ohledem na limity využití území byla celková koncepce upravena tak, aby stávající vedení VN bylo vedeno přednostně nad komunikacemi (je tak zajištěn přístup k vedení a ochranné pásmo vedení minimálně omezuje využitelnost stavebních parcel. Stavební pozemky v sousedství lesa mají větší hloubku pro zachování dohodnutého ochranného pásma lesa v šíři 25 metrů.

Všechny komunikace jsou vedeny v obloucích, v lokalitě tak odpadají dlouhé úseky cest s výhledem do „ztracena“. rodinné domy sice lemují komunikace ale s ohledem na jejich vedení vytváří celek s různě orientovanými střechami z dálkových pohledů kompaktní hmotu zástavby odpovídající stávajícímu charakteru venkovského osídlení Letkova.

Velikosti stavebních pozemků zajišťují kvalitní prostředí které není tísněno nedostatkem místa. Zvolený odstup staveb od komunikací přispívá ke klidnému bydlení.

e) dopravní obsluha řešeného území

Studie je v souladu s územním plánem obce Letkov. Komunikační řešení vychází ze zastavovací studie, která dané území rozděluje na 111 pozemků o různých výměrách, určených pro výstavbu rodinných domů, technické infrastruktury a občanské vybavenosti.

Dopravní řešení vychází ze stávajícího komunikačního řešení obce a potřeb dopravního propojení a komunikačního připojení všech navrhovaných parcel, určených pro výstavbu.

Páteřní komunikace vychází ze stávající místní komunikace lokality V Podlesí. Přes tuto lokalitu se napojuje na silnici II/180. Tato komunikace je zokruhována a danou lokalitu napojuje také přes bezejmenou místní komunikaci p.č. 481/15 v k.ú. Letkov. Páteřní komunikace se navrhuje v kategorii C3 v základní šířce mezi zástavbou 12,0 m (2x chodník 2 m, parkovací stání nebo zelený pás 1x 2,0m, silnice v š. 6,00 m o 2 jízdních pružích 2 x 3,0m). Zbylé obslužné komunikace jsou navrženy v kategorii D-1 v šířce mezi zástavbou 8,0 m o šířce komunikace 3,5 m.

Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1. Komunikace se navrhuje:

- páteřní komunikace C-3 v délce 870,00 m
- komunikace obytné zóny D-1 v délce 1 681,00 m

Křížení komunikací bude navrženo průsečné se zvýšenou plochou křižovatky. Vjezdy na přilehlé

pozemky budou se sníženou obrubou v šířce 4,0 – 6,0 m. Na každém pozemku, určenému pro výstavbu RD budou navržena 2 parkovací stání.

f) technická infrastruktura

f1) zásobování vodou

V Letkově je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu se zdrojem vody u víceúčelové vodní nádrže jihovýchodně od stávající zástavby. Vodovod byl rozšířen podle projektu Ing. Zd. Krýsla z r. 2005 a má dvě tlaková pásma. Dolní pásmo je ovládáno vodojemem 2 x 50 m³ na kótě 442,5 m n.m. východně od obce. Do horního tlakového pásma je voda dopravována automatickou tlakovou stanicí z vodojemu 48 m³ v severovýchodní části zástavby.

Dolním tlakovým pásmem vodovodu bude možno zásobovat zhruba polovinu (jihozápadní část) řešeného území. Budou vytvořeny dva vodovodní okruhy s nezbytnými prodlužovacími větvemi a se třemi napojovacími body na stávající zásobovací řad DTP. Vzhledem k nově navrženému řešení komunikační sítě a parcelace pozemků bude nezbytné u jihozápadního okraje nové zástavby provést přeložku výtlačného i zásobovacího vodovodního řadu v délce cca 75 m.

Severovýchodní část řešeného území bude zásobována z jižního cípu dnešního vodovodního okruhu horního tlakového pásma novou částí větvěné sítě. Napojovací bod leží severně od řešeného území. Pro navrhované rozšíření sítě horního tlakového pásma bude patrně nezbytné zvýšit kapacitu AT stanice (např. výměnou soustrojí nebo instalací dalších čerpacích jednotek).

Kapacita vodního zdroje a úpravny vody je dostatečná pro další rozšíření zástavby obce. Všechny nové zásobovací řady vodovodní sítě jsou navrhovány z PVC 90 mm, v nejvyšších a nejnižších bodech sítě budou osazeny provozní hydranty (vzdušníky a kalosvody), které budou sloužit i jako protipožární pro první zásah.

f2) odkanalizování

V navrhovaném území nové výstavby rodinných domků bude vybudována síť oddílné kanalizační soustavy. Splašková kanalizace bude připojena v šachtě Š 132 na stávající sběrač dnešní splaškové kanalizace, odvádějící splaškové odpadní vody na novou čistírnu odpadních vod s kapacitou 250 E.O. (zatím provozována jedna technologická linka pro 125 E.O.). Kanalizační stoky jsou navrhovány z PVC – U – SN 8 vesměs v profilu DN 250 mm. Je třeba upozornit na to, že zejména v jižní a jihovýchodní části území podle návrhu nové parcelace a komunikační sítě bude nutno vést kanalizační přípojky od jednotlivých nemovitostí i části koncových větví uličních stok proti sklonu terénu a je tedy nutno počítat se značným zahloubením stok splaškové kanalizace (předpokládaná hloubka uložení 5,5 – 6 m !). V případě, že by nebylo reálné uložit stoky do takových hloubek, bylo by nutno z níže položených domků

splašky do kanalizačních stok přečerpávat.

Dešťová kanalizace bude provedena pouze pro odvodnění vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (chodníků, parkovišť). Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u domků nebudou do sítě dešťové kanalizace vpouštěny, majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány. Velikosti ploch navržených parcel jsou pro možné vsakování dešťových vod a zadržení vody v krajině dostatečné. Pátevní stoka dešťové kanalizace z řešeného území bude zaústěna do dnešní dešťové kanalizace – do odtoku z víceúčelové vodní nádrže jihozápadně od navržené zástavby.

Předpokládané množství odtoku dešťových vod z území:

- Uvažujeme návrhový přívalový déšť v trvání 15 minut s periodicitou 1x v roce (n = 1)
 - intenzita návrhového deště i_{15} (pro n = 1) = 116 l.(s.ha)⁻¹ - srážkoměrná stanice Plzeň-Doudlevice
- celková plocha řešeného území F = cca 17,4 ha

Současný odtok – nezpevněná plocha, území svažité přes 5 % - koef. odtoku $\psi_0 = 0,14$

$$Q_0 = 17,4 \times 0,14 \times 116 = 38,98 \text{ l.s}^{-1}$$

Odtok po výstavbě: -zvýšení koef. odtoku zpevněním komunikačních ploch – uvažováno pro celé území $\psi_1 = 0,27$

$$Q_1 = 17,4 \times 0,27 \times 116 = 75,17 \text{ l.s}^{-1}$$

Minimální sklon stoky - jihozápad J = 4,5 ‰

Kapacita profilu DN 250 mm – provzdušněný proud - $Q_d = 106,36 \text{ l.s}^{-1}$ ($v_s = 2,42 \text{ m.s}^{-1}$)

Pro odvedení dešťových odtoků z území po realizaci výstavby s rezervou postačí profil dešťové kanalizace DN 250 mm.

f3) zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době jsou rozvody nízkého napětí přivedeny k okraji zastavované lokality ze severní části. Zmíněnou řešenou lokalitu není možné napojit jako celek ze stávajícího rozvodu nn, stávající trafostanice jsou příliš vzdáleny.

Navržena je proto pro tuto lokalitu nová stanice TS-A (kiosk polozapuštěná 630kVA) a TS-B též

(kiosk polozapuštěná 630kVA). Umístění nových trafostanic je zřejmé z výkresu energetiky.

Navržené vedení vn 22kV je kabelovým zemním vedením vn 22kV, začíná svodem ze stávajícího příhradového stožáru dvojitého vedení vn 22kV procházejícího lokalitou.

S výstavbou se počítá po etapách, v návaznosti na vzniklé požadavky na napojení nových odběrů budou budovány a vyzbrojovány postupně i navržené trafostanice.

Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranné pásmo vnkovního vedení vn 22kV je 7(10)m od krajního vodiče, kioskové kabelové trafostanice 2m od povrchu kiosku, je dané EZ – zákon č. 458/2000 Sb a je nutné ho respektovat., zejména co se týče výstavby objektů a omezení výsadby zeleně se vzrůstem nad 3m výšky a instalace stožárů veřejného osvětlení. Pro tuto studii je vystaveno vyjádření RZ ČEZ, majitele a provozovatele stávajícího venkovního vedení 2x22kV procházejícího lokalitou, kde je udělena výjimka z ochranného pásma. Vyjádření je přiloženo v dokladové části.

Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v okolí řešené lokality převážně venkovním vedením. 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. Napojení rozvodného zařízení bude řešeno z nově navržených trafostanic 22/0,4 kV. Navržené rozpojovací skříně RIS budou umístěny v místech styku se stávajícími rozvody, v místě křížení komunikací a u navržených trafostanic, budou napojeny přímým kabelovým vedením (např. E-A2X2Y-EN 2x 4x150mm) z TS . Distribuční rozvody budou provedeny kabely (např. E-A2X2Y-EN 4x120mm) smyčkovými mezi navrženými rozpojovacími a jisticími skříněmi RIS a pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi na hranicích stavebních parcel a na fasádách bytových domů. Pilířky s přípojkovými skříněmi pro navržené objekty budou společné i pro elektroměrové rozvaděče a 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:

111 ks RD...á 3x25A	2775A
veřejné osvětlení, ostatní spotřeba.....	25 kW
navržený max. rezervovaný výkon v nových TS.....	2x630 kVA

Veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v přilehlém zastavěném území města stávající veřejné osvětlení řešené převážně svítidly osazenými na samostatných stožárech se zemním kabelovým rozvodem.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením z nových rozvaděčů veřejného osvětlení, které budou umístovány vždy v blízkosti hlavních rozpojovacích skříní rozvodu nn v jednotlivých etapách výstavby pro napojení požadovaného příkonu.

Osvětlení zklidněných komunikací MK – D1 - D3 je navrženo parkovými svítidly výkonu výbojky 70W na stožárcích výšky 6 m s roztečí do 30m. Pro motoristické komunikace je navržena soustava se svítidly uličními o výkonu výbojky 150W, stožáry výšky 8m s max. roztečí 40m.

Návrh osvětlení je proveden na základě normy „ČSN EN 13201 Osvětlení pozemních komunikací“.

Z hlediska umístění stožárů v.o. je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky s obrubníkem.

f4) zásobování plynem

Popis stavby

Jedná se o stavbu distribučních STL plynovodů a přípojek plynu, které budou sloužit k napojení budoucích odběratelů v zájmovém území stavby k distribuční soustavě. Uložení tras projektovaných STL plynovodů v zájmovém území stavby je koordinováno s návrhem objektů, komunikací a inženýrských sítí, které jsou součástí připravované stavby.

Technické řešení stavby vychází z požadavků investora stavby a RWE GasNet, s.r.o. jako budoucího provozovatele projektovaného plynárenského zařízení, kterým bude zajišťováno zásobování zájmového území stavby zemním plynem.

Navržené STL plynovody budou napojeny na provozovanou distribuční síť dn63. Místa napojení byla stanovena provozovatelem plynovodů.

Potrubí plynovodů bude provedeno z materiálu PE100 SDR11 dle ČSN EN 12 007-1,2, TPG 702 01 a bude uloženo v zemi s krytím 0,8 – 1,5m (min. 1,2m při uložení v komunikaci) a provozováno s přetlakem do 300kPa (max. 400kPa). Při provádění tlakových zkoušek a uvádění plynovodů do provozu, za účasti provozovatele, musí být dodržena ČSN EN 12 327. Tlakové zkoušky budou provedeny vzduchem zkušebním tlakem min. 600 kPa.

Projektovaná stavba je řešena v souladu s vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných

technických požadavcích na využívání území. Technické řešení stavby je navrženo v souladu s platnými předpisy pro provoz plynárenských zařízení, kterými jsou zákon č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (energetický zákon), ČSN EN 12 007 část 1-2, TPG 702 01, ČSN EN 1775, TPG 704 01 a Technických požadavků provozovatele plynovodů.

Stanovení podmínek pro přípravu stavby

Plynárenská zařízení jsou, podle zákona č. 458/2000 Sb., změna č. 158/2009 Sb. v platném znění, chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranná pásma plynárenských zařízení slouží k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Ochranné pásmo je souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení, vymezený svislými rovinami, vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu. Ochranné pásmo (OP) u STL plynovodu a STL přípojek plynu v zastavěném území obce je 1m, v nezastavěném území 4m na obě strany od půdorysu potrubí plynovodu. V ochranném a bezpečnostním pásmu je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit bezpečný a spolehlivý provoz tohoto zařízení, bez předchozího písemného souhlasu provozovatele zařízení. Bezpečnostní pásmo u STL plynovodů a přípojek plynu není stanoveno.

Realizace stavby nevyžaduje provedení asanačních prací. Bourací práce budou prováděny pouze v rozsahu bourání povrchů dotčených v místech napojení na provozovanou STL distribuční plynovodní síť. Při stavbě plynovodu a přípojek plynu nedojde ke kácení zeleně v navržené trase plynovodu a jeho ochranného pásma.

Orientační údaje stavby

SO 501 STL plynovod

– Trubní materiál	PE100 SDR 11
– Dimenze plynovodu	dn63
– Dimenze přípojek plynu	dn32
– Počet přípojek plynu	111
– Délka plynovodu	2.458m
– Délka přípojek plynu	1.110m
– Převázané médium	zemní plyn
– Projektovaný provozní přetlak	300 kPa

Zajištění bezpečnosti provozu stavby při jejím užívání

Plynárenské zařízení slouží pro veřejný rozvod zemního plynu a podléhá zákonu č. 458/2000 Sb. (energetický zákon). Při provozování předmětného zařízení musí být dodržovány příslušné právní předpisy, ČSN, TPG, interní předpisy provozovatele, které je nutné respektovat i při výstavbě a uvedení předmětného zařízení do provozu. Převzetí plynovodů (přípojek plynu) a jejich uvedení do provozu se

provede v souladu s obchodním zákonem, ČSN EN 12327, TPG 702 01 a Technických pravidel provozovatele. Před odevzdáním a převzetím plynovodu musí být provedena výchozí revize dle vyhl.č. 85/78 Sb., kterou je povinen vypracovat zhotovitel stavby. Při převjímacím řízení zhotovitel předá odběrateli dokumentaci a doklady dle Technických pravidel RWE GasNet, s.r.o. Před uvedením nově vybudovaných plynárenských zařízení do provozu předá zhotovitel stavby, nebo její investor, provozovateli technickou dokumentaci též podle požadavků technických pravidel TPG 905 01 v platném znění.

Návrh řešení ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

Pro předmětnou stavbu není nutné řešit opatření z hlediska povodní, sesuvů půdy, poddolování, seismicity, radonu a hluku v chráněném venkovním prostoru stavby.

Civilní ochrana

Při vzniku provozních poruch nebo závažných havárií plynárenského zařízení je postupováno dle havarijního plánu provozovatele zařízení, RWE GasNet, s.r.o.

f5) zásobování teplem

Je navrženo individuální zásobování jednotlivých rodinných dom. Zdrojem tepla a TUV budou plynové kotle nebo tepelná čerpadla. Jako doplňkový tepelný zdroj je přípustné spalování dřeva a dřevní hmoty (pelety, dřevní brikety).

f6) spoje

Pro napojení navrhované zástavby bude nutné vybudovat UPS, která bude navržena telekomunikačním operátorem (Telefonica), resp. alternativním poskytovatelem služby a poskytovatelem CABTV, I-NET atd, dle konkrétních požadavků na připojení. V komunikacích jsou pro tyto sdělovací vedení respektovány trasy.

Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

f7) nakládání s odpady

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

Doporučená místa jsou vyznačena v grafické příloze 2-výkres urbanisticko architektonického řešení 1 : 1 000. V územním řízení je možno tato místa upřesnit podle podrobnějšího konkrétního řešení.

g) parcelace pozemků

Parcelace pozemků je vymezena geometrickým plánem č. 655-31/2012, vyhotoveným Vladimírem Holým – A.G.I. a ověřeným Katastrálním úřadem dne 4.10.2012. Kromě pozemků pro obslužné komunikace a plochy technické infrastruktury je v řešeném území vymezeno 111 stavebních pozemků. Připouští se možnost slučování nebo přerozdělování dvou a více parcel a tím i snížení počtu stavebních pozemků s tím, že výměry jednotlivých stavebních pozemků musí být minimálně 900 m² a počet a umístění vjezdů zůstanou zachovány.

h) regulace využití pozemků

h1) funkční regulace

V souladu s platným územním plánem Letkov je upřesněn funkční regulativ pro pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (regulativ upřesňuje a zpřísňuje podmínky pro využívání konkrétního území řešené lokality v územní studii, vztahuje se ke stavebním pozemkům označeným v grafických přílohách 1 - 111).

Plochy bydlení v rodinných domech

1) plochy jsou určeny pro čisté bydlení v kvalitním prostředí tvořeném zahradami s obytnou, rekreační a okrasnou funkcí

2) v plochách je přípustné umístit:

- rodinné domy
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny)
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, altány, zahradní domky, přístřešky pro posezení, sklady zahradního nábytku apod. a to do zastavěnosti 25 m²)
- malé zahradní skleníky a foliovníky do 15 m² zastavěné plochy
- zahradní rekreační bazény
- garáže vestavěné v rámci objektu RD, garáže spojené s hlavním objektem RD
- přístřešky pro auta přičleněné k objektu

3) nepřípustné využití a stavby:

- stavby pro chov domácích zvířat
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro řemesla a služby

- stavby pro obchodní účely
- hřiště – sportoviště jakéhokoliv typu
- samostatně stojící garáže, samostatně stojící přístřešky pro auta
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo či nepřímo narušují pohodu prostředí

h2) urbanistický regulativ

se nezapočítávají terasy, přesahy střech, zastřešené pergoly apod.). Maximální plocha se stanovuje:

maximální plocha zastavěná objekty

- 240 m² pro pozemek velikosti 1501 m² a větší
- 200 m² pro pozemek velikosti 1201 m² – 1500 m²
- 160 m² pro pozemek velikosti do 1200 m²

Vše s možnou maximální odchylkou 5 %.

Rodinné domy budou mít 1 nadzemní podlaží a 1 podkroví. Připouští se možnost 1 podzemního podlaží, které smí vystupovat maximálně 1,0 metru nad nejnižší úroveň okolního upraveného terénu.

Minimální podíl zeleně bude 60 %. Udává se podíl ploch zeleně (travnaté plochy, zatravněné pobytové plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů) k celkové ploše stavebního pozemku v %.

h3) architektonický regulativ

Objekty

- zakazují se pseudoslohy, pseudostyly, historizující styly, zámecký vzhled objektů.
- zakazují se věžičky, cimbuří, arkýře a rizality.
- předepisuje se střecha sedlová, valbová, polovalbová, křížová.
- předepisuje se maximální výška hřebene střechy 10,0 m nad terénem.
- předepisuje se sklon střech 38 – 42 stupňů.
- připouští se použití vikýřů a střešních oken.

Oplocení

- není přípustné vysoké plné zděné nebo plné dřevěné oplocení pozemků.
- maximální výška lehkého průhledného oplocení je 1,2 m.
- maximální výška lehkého oplocení sousedícího s lesem je 1,6 m.
- maximální výška zděných sloupů pro skříně plynu, elektro je 1,35 m. Pro celé území bude použit jednotný typ skříní plynu a elektro o stejné výšce, parapet max. 0,6 m nad terénem.
- maximální výška střihaného živého rostlinného oplocení (živého plotu) je 2,5 m.

Jednotný návrh oplocení včetně úpravy vstupů a vjezdů (vrat, vrátek, odpadních nádob, pilířů a skříní elektro a plynu) bude závazně stanoven pro každou ulici v projektové dokumentaci a nelze jej

žádnými úpravami měnit.

h4) další podmínky pro umístění staveb

- rodinné domy musí být před vydáním souhlasu s užívání stavby napojeny na vodovodní síť, veřejnou kanalizaci a rozvod nízkého napětí

- vlastní studnu je možné na pozemku budovat až po připojení na veřejnou vodovodní síť

i) regulační prvky

Regulační čára (stavební čára nepřekročitelná) – linie udávající minimální vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice. Objekty nesmí svým objemem v úrovni 1. NP překročit tuto stavební čáru, mohou být situovány k této stavební čáře nebo od ní být libovolně odsazeny směrem do hloubky pozemku a to hlavní objekt (rodinný dům s garáží) musí být na pozemku situován ve vymezené ploše omezené regulačními čarami při odstupu hlavního objektu minimálně 4 metry od bočního sousedního objektu a minimálně 8 metrů od komunikace, garáže minimálně 6 metrů od komunikace, všechny stavby minimálně 25 metrů od hranice lesa. Ostatní stavby lze umístit v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

j) Požadavky na projektovou dokumentaci

Projektová dokumentace stavby bude vypracována oprávněnou osobou dle platných právních předpisů.

V rámci projektu jednotlivých rodinných domů musí být řešeno zachycení dešťové vody ze střech a individuálních zpevněných ploch na terénu na vlastním pozemku. Dešťová kanalizace slouží pouze pro odvodnění veřejných zpevněných ploch.

k) Postup pořízení a vyhodnocení projednání

- zadání územní studie zpracoval pořizovatel v březnu 2010, předáno zpracovateli územní studie bylo dne 19.3.2010

- projednání konceptu územní studie proběhlo dne 27.8.2010, zápis o projednání je uložen v dokladech pořizovatele

Koncepce řešení byla projednána s:

- ČEZ Distribuce dne 16.6.2010, vyjádření č.j. Měšťan/3226 uložené v dokladech pořizovatele

- RWE Gas s.r.o.

- vodní hospodářství bylo konzultováno v průběhu zpracování se správcem vodovodu a kanalizace a zpracováno v souladu s poskytnutými podklady souhlasné stanovisko Obce Letkov, která je majitelem

zařízení vodovodu a kanalizace

- dopravní řešení bylo konzultováno s PČR

- projednání konceptu územní studie proběhlo dne 27.8.2010, zápis o projednání je uložen v dokladech pořizovatele

- na zpracování studie přímo navazuje územní řízení, v jehož rámci budou od všech dotčených orgánů a správců sítí zajištěna závazná stanoviska

- územní studie byla dokončena 6.9.2010 a předána pořizovateli

- v březnu 2016 byla provedena aktualizace textové části územní studie dle žádosti Obce Letkov o její změnu:

Věc: Žádost o změnu územní studie – LETKOV – územní studie 3

Žádáme Vás jako příslušný úřad o změnu územní studie na lokalitu obytná zóna „Letkov, V Podlesí II.“ a to z tohoto důvodu:

V roce 2010 zpracoval Ing. arch. Petr Tauš, UrbioProjekt – atelier urbanismu, architektury a ekologie, na výše uvedenou lokalitu Územní studii „LETKOV – územní studie 3“. Územní studie byla pořízena z podnětu Obce Letkov (žádost č.j. MMP/017658/10 ze dne 29.1. 2010).

Dne 17.5. 2011 vydal Městský úřad Starý Plzeňec, odbor výstavby územní rozhodnutí – rozhodnutí o umístění stavby v obytné zóně Letkov, V Podlesí II. č.j. Výst./3573/10/ÚR/Luk s nabytím právní moci 30.6. 2011, v němž stanovil dle výše uvedené Studie podmínky pro umístění staveb v lokalitě Letkov, V Podlesí II. Dřívější praxe ze stavby rodinných domů v první etapě Letkov, V Podlesí II. však ukázala, že některé regulační podmínky by bylo vhodné lépe specifikovat a některé nevýznamné podmínky zcela vypustit. Navrhované změny jsou pouze drobného charakteru a cílem jejich změny je zjednodušit posuzování podmínek pro umístění stavby a umožnit stavebníkům stavbu rodinných domů dle moderních parametrů. Navrhovanou změnou těchto regulačních podmínek však i nadále zůstávají zachovány architektonické a urbanistické hodnoty umístění staveb v této části obce Letkov a v souladu se stávající výstavbou v obci Letkov. Veškeré navrhované změny jsou v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími předpisy.

GRAFICKÁ ČÁST

1-výkres širších vztahů	1 : 2 000
2-výkres urbanisticko architektonického řešení	1 : 1 000
3- výkres dopravní infrastruktury	1 : 1 000
4) výkres technické infrastruktury	1 : 1 000
5) výkres regulačních prvků	1 : 1 000