

LETKOV

ÚZEMNÍ STUDIE 5

objednatel	LINEA HOME s.r.o.
pořizovatel	Magistrát Města Plzně, odbor stavebně správní
zpracovatel studie	Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041
datum	05/2023

Základní údaje

- objednatel: LINEA HOME s.r.o.
Na Ořechovce 574/11, 162 00 Praha 6
Zastoupená jednatelem společnosti, Ing. Zdeňkem Javorským
IČ 26338271
- pořizovatel: Magistrát Města Plzně, odbor stavebně správní
- zpracovatel studie: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041
UrbioProjekt® , Bělohorská 4564/3, 30164 Plzeň, www: urbioprojekt.cz
- zpracoval:
- urbanistická a architektonická koncepce: Ing. Arch. Petr Tauš
 - dopravní řešení: konzultace Boula IPK, s.r.o.
 - technická infrastruktura: Ing. Petr Leitl, konzultace Ing. Pavel Korecký
 - digitální zpracování: Boula IPK s.r.o.

Důvody pořízení

Pro řešené území byla zpracována v letech 2012 územní studie členěná na tři etapy využití, přičemž pro 3. etapu bylo zpracováno podrobnější řešení dodatečně v roce 2013. V následujících letech došlo k částečnému využití území v jeho okrajových částech při ulici Kyšické (p.p.č. 193/11; 193/30; 193/32; 193/42) a na jižním okraji při ulici Trnkové (p.p.č. 193/39+; 193/40; 193/41).

Dále došlo ke změně majetkových poměrů. Část majitelů pozemků (p.p.č. 193/1 a 195/4) má zájem o výstavbu, zatím co majitelé ostatních pozemků v současnosti zájem na využití pozemků neprojevují, případně neumožňují využití pozemků původní studií určených pro dopravní infrastrukturu.

Z těchto důvodů bylo překročeno v roce 2022 ke zpracování nové územní studie, která komplexně řešila celé území při respektování majetkových vztahů.

Po zahájení parcelace 1. etapy se investorům podařilo získat pozemek par. č. 193/29 v k. ú. Letkov. Tím je umožněno dokončení zástavby v 1. etapě až na jižní okraj lokality č. 4 u Trnkové ulice. Řešení lokality č. 4 (ÚS 5) proto bylo upraveno v rozsahu, který umožňují stávající majetkové vztahy.

Obsah dokumentace:

A. Textová část

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

B. Grafická část

- 1) výkres širších vztahů
- 2) návrh parcelace 1. etapy, regulace
- 3) výkres dopravní infrastruktury
- 4) výkres technické infrastruktury
- 5) 1. etapa – využití stavebních pozemků (směrné řešení)
- 6) parcelace 2. etapy (směrné řešení)

C. Dokladová část

- CETIN
- ČEZ distribuce
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT
- Gasnet
- Vodárna Plzeň

A. TEXTOVÁ ČÁST

a) vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje:

- pozemky již využitě - 193/11; 193/30; 193/32; 193/39; 193/40; 193/41; 193/42
 - pozemky nově řešené územní studií – 193/1; 193/28; 193/29; 193/31; 193/33; 193/43; 193/44; 195/4; 203/1; 203/4
- vše v k.ú. Letkov (680621)

b) širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je lokalita výrazně ovlivněna sousedstvím obchvatu silnice II/180 při jejím severním okraji. Lokalita navazuje na stávající novou výstavbu východně od místní komunikace (Kyšická ulice - původní trasa silnice II/180 před realizací obchvatu). Z této komunikace je také možný regulérní přístup do lokality včetně sousední lokality označené v územním plánu jako lokalita 5 (řešena územní studií 4). Další přístup do lokality z jihu po stávající komunikaci (Trnková ulice) nevyhovuje vzhledem k úzkému profilu této komunikace (může být využíván pouze pro obsluhu stávajících nemovitostí v jejím sousedství a vedení inženýrských sítí). Pro řešenou lokalitu může zajišťovat propojení do centra obce pro pěší.

c) limity řešeného území

- ochranné pásmo komunikace II/180 15 metrů od osy silnice
- území ohrožené hlukem (izofona 50 dB dle akustické studie zpracovala Ing. Z. Baštýřová), pozemky ohrožené hlukem je možno využívat pouze jako užitkové zahrady
- svažitost terénu vyžadující napojení na ČOV západním směrem (přes sousední lokalitu) nebo jižním směrem ulic Trnkovou
- inženýrské sítě je nutné realizovat v dimenzích umožňujících napojení sousední lokality (územní studie 4)

d) urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v maximální míře zohledňuje majetkové vztahy v území. Komunikace v řešeném území jsou uspořádány nepravidelně s lomovými body, zajištěna je tak návaznost na stávající zástavbu obce, která sleduje přirozené rostlé linie. Jsou navrženy větší pozemky, zvláště při silnici II/180. Kompenzuje se tak zčásti možný negativní vliv komunikace a vytváří se možnost výstavby mimo území vymezené izofonou 50 dB (v území ohroženém hlukem nad přípustnou mírou lze pozemky využívat pouze jako užitkové zahrady).

Dopravní řešení navazuje na územní studii sousední lokality západně od řešeného území.

Vzhledem k současné nedostupnosti pozemku p.č. 193/44 pro realizaci obslužné komunikace je navrženo napojení obslužné komunikace pro stavební pozemky **1 – 9, 13, 14 a 15** přes plochu označenou **12**. Po dokončení celé dopravní infrastruktury (komunikace označená **16**) bude tato plocha využita jako veřejná zeleň s umístěním kontejnerů pro ukládání tříděného odpadu.

e) podmiňující investice

- zvětšení kapacity stávající čistírny odpadních vod (investoři výstavby se budou finančně podílet na úpravách ČOV)
- dobudování splaškové kanalizace v Šípkové ulici (pro stavební plochy označené **18 a 19**)

f) dopravní obsluha řešeného území

Nadřazená komunikační síť

Silnice II/180 leží severně od řešeného území. Řešené území v souběhu s touto komunikací je dotčeno jejím ochranným pásmem a plochou ležící v území ohroženém hlukem. Podél této komunikace je územní studií navržena veřejná zeleň, která bude zčásti plnit i funkci zeleně clonící a ochranné. Izofona 50 dB zasahuje i sousední stavební pozemky, z nich odděluje část nezastavitelnou objekty určenými pro trvalý pobyt obyvatel. Tato část stavebních pozemků může být využita pouze jako užitkové zahrady.

Místní komunikace

Zahrnuje Kyšickou ulici na východním okraji řešeného území. Z této komunikace je řešené území přístupné. Na jihu směřuje do řešeného území Trnková ulice, vzhledem k její šířce je však pro přístup do řešeného území nevyužitelná (umožňuje pouze přístup pro pěší a provoz v nouzových situacích (například havárie technické infrastruktury v navržené obslužné komunikaci).

Obslužné komunikace

Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna obslužnou komunikací kategorie C a zklidněnými komunikacemi kategorie D1.

Komunikace kategorie C odbočuje z Kyšické ulice a směřuje souběžně s obchvatem II/180 do sousední lokality západně od řešeného území, pro tuto lokalitu se jedná o jediný reálný přístup.

Komunikace kategorie D1 odbočuje z navržené místní komunikace a v řešeném území je zokruhována. Na jižním konci je zakončena obratištěm, když Trnkovou ulici není možno pro její nedostatečnou šířku využít k výjezdu z lokality (Trnková ulice bude využita pouze pro obsluhu stávajících pozemků při této komunikaci, pěší provoz a uložení sítí technické infrastruktury).

Propojení obslužné komunikace do území 2. etapy bude využito jako obratiště. Pro 1. etapu využití území je navrženo napojení této komunikace přímo na Kyšickou ulici krátkou spojkou (označení **12**), která bude po realizaci navržené místní komunikace kategorie C připojena k sousednímu stavebnímu pozemku (označení **4**).

V území 2. etapy není navržena závazná parcelace a vymezení obslužné komunikace jako reakce na nezájem majitelů pozemků na území 2. etapy o jejich využití. Směrným řešením (viz grafická příloha 6) parcelace 2. etapy) je prokázána reálnost využití území včetně možnosti zokruhování obslužné komunikace.

Obslužné komunikace lokality jsou navrženy v kategorii:

- C místní komunikace v šířce mezi zástavbou **10 m**. Chodník – 2m, vozovka – 6 m, chodník – 2 m
- D1 (zklidněné komunikace - obytná zóna) v šířce mezi zástavbou **8,0 m**. Zeleň – 2,75 m (příp. parking - 2,5 m), vozovka – 3,5 m, zeleň 1,75 m.

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

Komunikace se navrhuje:

Komunikace místní (kategorie C) v délce 170 metrů.

Komunikace obytné zóny D1 v délce 230 metrů (1. etapa). Nejvzdálenější místo leží 200 metrů od stávající místní komunikace (vjezd do lokality z Kyšické ulice).

Komunikace pro pěší

Je vymezen koridor pro pěší označený **11**. V tomto koridoru budou umístěny sítě technické infrastruktury (bude tak k nim zajištěn přístup pro jejich správce. Navrženo je propojení chodníku v Kyšické ulici přes severní cíp pozemku p.č. 193/31.

g) technická infrastruktura

Jako podklad pro návrh koncepce technické infrastruktury byly použity údaje správců sítí:

- ČEZ Distribuce,
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT Services
- CETIN (zařízení spojů)
- Gasnet
- Vodárna Plzeň

g1) zásobování vodou

V Letkově byl vybudován zejména pro lokality nové zástavby obce vodovod pro veřejnou potřebu se zdrojem vody (vrtanou studnou o vydatnosti 4,5 l.s⁻¹) 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.

Území v severní části katastru obce řešené předkládanou studií bude zásobováno pitnou vodou z dolního tlakového pásma vodovodu pro veřejnou potřebu (vodojem 2x50 m³ na kótě 442,5 m n.m.). Pro zásobování vodou výstavby na stavebních parcelách označených **1 – 9, 13, 14 a 15** bude v trase navržené obslužné komunikace položen zásobovací řad vodovodu, připojený ve dvou místech na stávající vodovodní řady v Kyšické a Trnkové ulici. Tím bude vytvořen nový okruh vodovodní sítě, aby bylo možno nové objekty zásobovat ze dvou stran a byla odstraněna nevýhoda stávajících koncových větví vodovodu.

Pro další výstavbu budou rozvody vody vedeny v navržených obslužných komunikacích. Jejich propojením s vodovodním řadem pro stavební pozemky 1. etapy budou i tyto řady zokruhovány.

Nový zásobovací řad vodovodní sítě je navrhován z PVC 90 mm, v nejvyšších a nejnižších bodech sítě budou osazeny provozní hydranty (vzdušník a kalosvod), které budou sloužit i jako protipožární pro první zásah. Délka nového okružního zásobovacího řadu bude cca 590 metrů.

g2) odkanalizování

Odkanalizování řešeného území bude řešeno oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace

Návrh splaškové kanalizace je zpracován jako koncepce reagující na orientační sklonitost terénu. Pro stavební pozemky označené **1 – 9, 13, 14 a 15** bude splašková kanalizace vedena obslužnou komunikací označenou **10** a zaústěna bude do stávající kanalizace v Trnkové ulici. Pro ostatní navržené stavební pozemky bude kanalizace vedena v obslužné komunikaci a v jižní části území bude kanalizace zaústěna do kanalizace v Šípkové ulici. Toto řešení umožní vyhnout se přečerpávání splaškových vod.

Navržená koncepce odvádění splaškových vod může být v podrobnější navazující dokumentaci upravena podle výškopisného zaměření terénu.

Napojení řešené lokality na stávající splaškovou kanalizaci v obci je podmíněno participací investorů výstavby na zvětšení kapacity stávající čistírny odpadních vod v Letkově.

Nakládání se srážkovými vodami

Srážkové vody budou přednostně akumulovány a dále využívány (zálivka, využití pro splachování apod.). Jejich přebytek pak bude vsakován podle hydrogeologických možností podloží a to včetně vod ze zpevněných komunikací (významná část koridoru zklidněné komunikace je tvořena plochami zeleně, zpevněné plochy je možno řešit ve vodopropustné úpravě). Dešťovou kanalizací tak budou odváděny v nezbytné míře jen srážkové vody, které nebude možno takto využít.

Dešťová kanalizace bude zaústěna do stávajících řadů a stružek při komunikacích a svedena do koryta místní vodoteče (Božkovský potok).

g3) zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době jsou rozvody nízkého napětí přivedeny k okraji zastavované lokality. Zmíněnou řešenou lokalitu není možné napojit jako celek ze stávajícího rozvodu NN. Navržen je nový přívod ze stávající trafostanice 22/0,4kV PM0263 Letkov 2, který bude upraven, viz vyjádření ČEZ č.j. 4120726103 a vyjádření ke studii Letkov 5 č.j. 20120809/1.

Ochranná pásma stávajících zařízení

Stávající vedení VN 22kV prochází v menším rozsahu severní částí řešeného území. Jeho ochranné pásmo zasahuje do navržených parcel jen okrajově bez omezení jejich využití (celé ochranné pásmo se nachází v území ohroženém hlukem z přeložky silnice II/180. Leží převážně ve vymezené ploše veřejné zeleně (označení **36**).

Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v obci u řešené lokality převážně kabelovým 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 ze stávající trafostanice 22/0,4 kV. Po úpravě rozvaděče NN budou vedeny nové kabelové zemní napaječe trasou podél stávající komunikace k místu zástavby do nové RIS. Navržené přípojkové skříně na hranicích parcel SS200 v pilířcích budou napojeny smyčkou kabelového vedení (např. AXKE 4x120) z RIS (např. SR402) u vjezdu do lokality s napojením do RIS (např. SR302) na konci navržené komunikace. 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 bude předmětem samostatné investice rozvodného závodu ČEZ.

Energetická bilance

I. etapa:

12 ks RD	á 3x25A	300A
veřejné osvětlení, ostatní spotřeba		0,3 kW

II. etapa:

cca 18 ks RD	á 3x25A	450A
veřejné osvětlení, ostatní spotřeba		0,45 kW

Etapizace výstavby

1. Etapa

V první etapě bude realizována výstavba na parcelách 1-9, 13, 14 a 15. Bude proveden hlavní kabelový napáječ z trafostanice do RIS na severním okraji lokality a smyčkové napojení jednotlivých řešených parcel. V souběhu s přívodem rozvodu NN bude vedena trasa sdělovacích kabelů u UR v pilířku severně od TS. Veřejné osvětlení v této etapě bude napojeno na stávající rozvod.

2. Etapa

V druhé etapě budou realizovány ostatní stavební parcely v území 18 a 19. Napojení bude provedeno z RIS realizované v I. etapě, hlavní kabelový napáječ bude veden až na okraj řešeného území, pro propojení se sousedícím zástavbovým územím. Jednotlivé parcely budou napojeny kabelovými smyčkami mezi oběma výše jmenovanými rozpojovacími skříněmi RIS, které budou navrženy PDS v dalším stupni projektové dokumentace.

Veřejné osvětlení bude rozšířeno o osvětlení navržených komunikací. Sdělovací kabelové vedení bude rozšířeno o napojení nových stavebních parcel (RD).

g4) veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v blízké části obce stávající veřejné osvětlení řešené převážně svítidly osazenými na společných stožárech napojených venkovním vedením. V nové zástavbě je proveden samostatný rozvod zemními kabely se samostatnými osvětlovacími stožáry. Nejbližší stávající osvětlovací bod je v blízkosti navržené lokality, předpokládá se napojení v.o. na stávající rozvod.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením z nového rozvaděče veřejného osvětlení v lokalitě. Osvětlení komunikací MK – D1 - D3 je navrženo uličními svítidly LED 30W na stožárcích výšky minimálně 5 m.

Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201 „Osvětlení pozemních komunikací“, viz následná DSŘ-DUR. Umístění nových stožárů je navrženo ve výkresu technické infrastruktury a je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky.

g5) zásobování plynem

Územní studií je stanovena základní koncepce zásobování plynem, Realizace STL rozvodu plynu bude provedena dle zájmu investorů. Pro 1. etapu se nepředpokládá napojení na rozvod STL plynovodu.

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 dn50 a dn63. Místo napojení bylo stanoveno provozovatelem plynovodů.

Výstavba plynovodů a přípojek plynu bude probíhat postupně v souladu s využitím území a podle zájmu stavebníků na připojení na rozvod plynu (v současnosti je preferováno využívat k vytápění tepelná čerpadla, investor pro výstavbu na stavebních pozemcích označených **1 – 9** nemá o připojení na rozvod zemního plynu zájem). Navržen je rozvod plynu pro stavební pozemky **13 – 33**.

Potrubí plynovodů dn63 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 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	cca 18
Délka plynovodu	470 metrů
Přepravované 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 vyhlášky č. 85/78 Sb., kterou je povinen vypracovat zhotovitel stavby. Při přejímacím řízení zhotovitel předá odběrateli dokumentaci a doklady dle Technických pravidel 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, GasNet, s.r.o.

g6) zásobování teplem

Tepelné zásobování bude řešeno individuálně pro jednotlivé objekty (rodinné domy a bytové domy) tepelnými čerpadly, případně s využitím zemního plynu.

Pro přípravu teplé užitkové vody je možno využít i sluneční kolektory.

g7) spoje

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.

Spojové sítě v řešené lokalitě budou realizovány podle zájmu investorů, je však vhodné při výstavbě komunikací vytvořit technické podmínky pro možnost uložení sdělovacího vedení (současné trendy vedou k bezdrátovému připojení telekomunikací sítěmi 3G a vyššími). Současně je vhodné vytvořit podmínky i pro vedení rozvodu pro řešení „SMART CITY“ (uložení optických chrániček s odbočkami ke každému osvětlovacímu stožáru pro budoucí realizaci).

g8) nakládání s odpady

Vzhledem k charakteru využití řešené lokality lze při jejím využití předpokládat pouze vznik odpadu odpovídajícího obytné funkci. Nakládání s odpadem tak bude řešeno v souladu s praxí

využívanou v obci Letkov.

Směsný domovní odpad bude shromažďován v nádobách umístěných u jednotlivých rodinných domů a svážen pověřenou firmou k následné likvidaci.

Pro sběr tříděného odpadu budou v ploše veřejného prostranství u obslužné komunikace umístěny nádoby na sběr tříděného odpadu.

Nebezpečný odpad bude soustřeďován ve sběrném dvoře obce, případně v kampani s následným odvozem.

h) parcelace pozemků

1. etapa

Navržená parcelace vymezuje stavební pozemky a obslužné komunikace zajišťující přístup na všechny stavební pozemky a umožňující uložení sítí technické infrastruktury. Stavební pozemky je možno sloučit do větších případně jejich dělení upravit. Podmínkou je zachovat vymezení koridoru obslužné komunikace a technické infrastruktury, **žádný ze stavebních pozemků nesmí být rozlohou menší než 800 m².**

Území je rozděleno na 12 stavebních pozemků (označení **1 – 9, 13, 14 a 15**) o průměrné ploše 855 m² (800 až 996 m²)

Bilance pozemků v navržené parcelaci- 1. etapa

Ozna- čení	Plocha (m ²)	Využití
1	996	Stavební pozemek
2	800	Stavební pozemek
3	800	Stavební pozemek
4	969	Stavební pozemek
5	803	Stavební pozemek
6	801	Stavební pozemek
7	801	Stavební pozemek
8	805	Stavební pozemek
9	970	Stavební pozemek
10	2 010	Obslužná komunikace
11	168	Koridor technické infrastruktury
12	68	Napojení obslužné komunikace na stávající komunikaci
13	906	Stavební pozemek
14	801	Stavební pozemek
15	802	Stavební pozemek

1. etapa	10 254	Celkem stavební pozemky
1. etapa	12 500	Celkem 1. etapa

2. etapa

Území je členěno obslužnou komunikací (označení 16 na dvě plochy určené pro výstavbu rodinných domů. S ohledem na skutečnost, že majitelé pozemků v současné době ani v delším výhledu nemají zájem na využití pozemků, není v těchto plochách navržena závazná parcelace území. Pro případnou následnou parcelaci budou platit zásady:

- minimální velikost stavebních pozemků 800 m²
- zůstane zachován dopravní přístup do přilehlé lokality 5 dle ÚP
- bude zajištěno zokruhování dopravy v území
- směrné řešení (grafická příloha 6) parcelace 2. etapy) je průkaz využitelnosti ploch 18 a 19

Bilance pozemků v navržené parcelaci - 2. etapa

Označení	Plocha (m ²)	Využití
16	1 423	Obslužná komunikace
17	1 057	Stavební pozemek
18	14 722	Stavební pozemky + obslužná komunikace
19	4 335	Stavební pozemky
20	4 158	Veřejná zeleň
2. etapa	25 695	Celkem 2. etapa

Bilance pozemků - ÚS 5

Plocha (m ²)	Využití
10 254	Bydlení 1. etapa
2 246	Komunikace 1. etapa
12 500	Celkem 1. etapa
20 134	Bydlení + komunikace 2. etapa
1 423	Komunikace 2. etapa
4 158	Veřejná zeleň 2. etapa
25 695	Celkem 2. etapa
38 195	Celkem ÚS 5

Plochy veřejných prostranství

V území je vymezena plocha veřejné zeleně plnící požadavky §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 v platném znění. Označena jako lokalita **20**

Bilance ploch veřejné zeleně

Stavební pozemky celkem (maximálně)*	3,0368 ha
Požadavek §7, odst. 2 vyhlášky 501/2006 na veřejnou zeleň	1518 m ²
Navržená velikost veřejných prostranství mimo komunikace	4 158 m ²

* Ve 2. etapě zahrnuje i plochu obslužné komunikace, skutečná plocha stavebních pozemků bude menší a menší tudíž bude i požadavek na plochu veřejné zeleně.

Návrh vyhovuje požadavkům vyhlášky 501/2006 v platném znění. Vymezená veřejná zeleň má multifunkční charakter, je součástí zeleného pásu podél obchvatu II/180 s funkcí jak veřejné zeleně, tak i ochrannou a clonící.

i) regulace využití území

Urbanistický regulativ

Územní plán stanovuje pro využití řešeného území základní urbanistický regulativ ploch bydlení ve znění:

Plochy bydlení (B)

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro umístování pozemků rodinných domů v kvalitním prostředí
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístovat:
 - rodinné domy
 - vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
 - chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat
 - zařízení občanské vybavenosti a sportu sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 200 m²
 - pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístovat:
 - veškeré výrobní aktivity
 - chov domácího zvířectva pro komerční účely
 - zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, která by mohla potenciálně narušit kvalitu obytného prostředí
5. Podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavění 25%

-maximální výška zástavby-přízemní objekty s možností využití podkroví

Územní studie stanoví požadavek na zachování podílu zeleně na stavebních pozemcích do velikosti pozemku 1000 m² minimálně 50% z celkové plochy stavebního pozemku. Pro stavební pozemky o velikosti větší než 1000 m² pak minimálně 60 % z celkové plochy stavebního pozemku.

Architektonický regulativ

výška zástavby – jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví

Udává počet nadzemních podlaží stavby, úroveň přízemí leží maximálně 1 m nad nejvyšší úrovní terénu přilehlého ke stavbě.

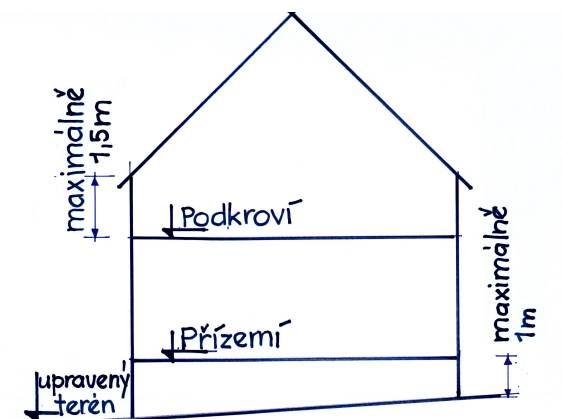
zastřešení – střechy sklonité, minimální sklon 30°

krytina – drobně členěná

oplocení – v kontaktu s veřejně přístupnými prostory o maximální výšce 1,5 metru, vyloučeno je oplocení drátěným pletivem. Ostatní oplocení mezi stavebními pozemky a do volné krajiny bez materiálového omezení o maximální výšce 2 metry. Oplocení je možné doplnit zelení, nebo nahradit živým plotem.

Vymezení pojmů

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru v půdorysném vymezení obvodového zdiva stavby



Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, přičemž se nezapočítávají terasy, přesahy střech, pergoly, bazény, zpevněné plochy, zahradní altány

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

j) regulační prvky

stavební čára nepřekročitelná –

Linie udávající minimální vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice. Stavební čáry nepřekročitelné jsou vyznačeny v grafické příloze „**2-návrh parcelace, regulace**“.

Stavební čára je závazná pro hlavní objekty (rodinné domy), pro ostatní vedlejší objekty (např. samostatné garáže, kůlny, zahradní altány, skleníky, bazény do 40 m² apod.) platí podmínky stanovené v § 25 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Stavební čáry jsou vymezeny v grafické příloze včetně číselného údaje vzdálenosti od hranice pozemku v metrech.

k) postup pořízení a vyhodnocení projednání

Koncepce řešení územní studie byla v průběhu zpracování průběžně projednávána s obcí Letkov. Po dokončení návrhu územní studie byl návrh předán pořizovateli. Ten provedl v průběhu roku 2022 a 2023 její prověření. Návrh studie byl poté upraven v souladu s vypořádáním stanovisek (viz kapitola „**k) vypořádání stanovisek**“).

Stanovisko pořizovatele

1. Územní studie nebude aktualizací stávající ÚS, ale novou ÚS, která stávající ÚS přímo nahradí. Dle metodiky MMR není možné provádět aktualizace ÚS.

2. ÚS bude odevzdána dle požadavků vyplývajících z § 183/2006 Sb. (stavební zákon), zejména § 166 odst. 3:

Územní studie bude odevzdána pořizovateli v tištěné podobě v 5 vyhotoveních a min. dvakrát v digitální podobě.

Digitální podoba bude ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě:

kompletní textová část ve formátu PDF a DOC (nesmí být uzamčeno a zaheslováno)

kompletní grafická část ve formátu PDF (nesmí být uzamčeno a zaheslováno)

kompletní vektorová data reprezentující grafickou část ve formátu DGN, DWG nebo SHP a v datovém modelu Plzeňského kraje

Dokumentace byla upravena v souladu s požadavky Pořizovatele.

B. GRAFICKÁ ČÁST

1) výkres širších vztahů	1 : 5 000
2) návrh parcelace, regulace	1 : 1 000
3) výkres dopravní infrastruktury	1 : 1 000
4) výkres technické infrastruktury	1 : 1 000
5) 1. etapa – využití stavebních pozemků (směrné řešení)	1 : 1 000
6) parcelace 2. etapy (směrné řešení)	1 : 1 000

C. DOKLADOVÁ ČÁST

Vyjádření o existenci sítí technické infrastruktury:

- CETIN
- ČEZ distribuce
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT
- Gasnet
- Vodárna Plzeň