



ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Č. 13, SRBICE



PS projekty spol. s r. o.

1 Obsah

1	Obsah.....	1	5	Bilance kapacity území.....	6
2	Identifikační údaje	2	6	Regulační prvky	6
2.1	Pořizovatel územní studie.....	2	6.1	Plochy pozemních komunikací....	6
2.2	Zpracovatel územní studie.....	2	6.2	Plochy obytné – zástavba rodinných domů	6
3	Vymezení řešeného území	2	6.3	Ostatní veřejná prostranství	7
3.1	Plocha 13	2	7	Dopravní řešení	7
3.2	Seznam pozemků a jejich vlastníků	2	8	Technická infrastruktura	7
4	Urbanistická koncepce.....	4	8.1	Elektřina	7
4.1	Cíle návrhu	4	8.2	Vodovod.....	8
4.2	Koncepce	4	8.3	Dešťová kanalizace	8
4.3	Regulace	4	8.4	Splašková kanalizace	8
4.4	Etapizace.....	5	9	Zeleň a veřejná prostranství.....	9
4.5	Limity v území a způsob, jakým je s nimi naloženo	5	10	Grafická část.....	9

2 Identifikační údaje

2.1 Pořizovatel územní studie

Obec Srbice, Srbice č. p. 62, 415 01 Teplice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Zdeňka Tábořská

2.2 Zpracovatel územní studie

2.2.1 Obchodní firma

Generální projektant:	PS projekty spol. s r.o., IČ: 25423126
sídlem:	14. října 291/4, 41501 Teplice
provozovna a korespondenční adresa:	Revoluční 5, 415 01 Teplice
jednatel:	Ing. Miroslav Částek
vedoucí projektu:	Bc. Jan Kolman jan.kolman@psprojekty.cz 608 365 379

2.2.2 Zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Plánička, ČKA 03 397

3 Vymezení řešeného území

3.1 Plocha 13

Plocha 13 je vymezena polygonem v Územním plánu obce Srbice („13 – Staré Srbice IV“). Polygon nekopíruje zcela hranice pozemků.

Výměra plochy 13 činí 46 045 m².

3.2 Seznam pozemků a jejich vlastníků

Součástí řešeného území jsou níže uvedené pozemky nebo jejich části:

k. ú. a p. č.	vlastník
Srbice; p. č. 183/4	Berežný Jan, Švermova 1036/14, 41901 Duchcov
Srbice; p. č. 183/5	MCP Alansari E M A Khalid a Fawzeya M A M Alshihab, Alansari E M A Khalid, Al-Adan 2, 61-35, 47371 Adan, Kuvajt Fawzeya M A M Alshihab, B.O.Box 2048, Adan, Kuvajt

Srbice; p. č. 183/14	Alansari Bader A M A, Block 4, Street 401, House 58, Al Shouhadah 83001, Kuvajt
Srbice; p. č. 183/15	Alali Bashir S R, B.7 St. 22 H. 8, Alqusov, Kuvajtský stát
Srbice; p. č. 183/16	Taleb Salah Y Y A, Block 3, Street 306, House 52, Zahra, Kuvajt
Srbice; p. č. 183/17	Alkandari Eisa M A T, Street Alqods, Block 4, house 40, Kefan, Kuvajtský stát
Srbice; p. č. 183/18	MCP Alansari E M A Khalid a Fawzeya M A M Alshihab, Alansari E M A Khalid, Al-Adan 2, 61-35, 47371 Adan, Kuvajt Fawzeya M A M Alshihab, B.O.Box 2048, Adan, Kuvajt
Srbice; p. č. 183/19	MCP Alansari E M A Khalid a Fawzeya M A M Alshihab, Alansari E M A Khalid, Al-Adan 2, 61-35, 47371 Adan, Kuvajt Fawzeya M A M Alshihab, B.O.Box 2048, Adan, Kuvajt
Srbice; p. č. 183/20	Talib Marwan YYA, Block 6, Street 1, House 51, Sabah Alsalem, Kuvajtský stát
Srbice; p. č. 183/21	Taleb Salah YYA, Block 3, Street 6, House 56, Zahra, Kuvajtský stát
Srbice; p. č. 183/22	Shamsaldeen Ahmad A.M.A, block 9, street 4, house 17, Sabah Al-salem, Kuvajtský stát
Srbice; p. č. 183/23	Alkandari Idrees M.A.SH., Block 6, Street 8, House 23, Meshref, Kuvajtský stát
Srbice; p. č. 183/24	Berežný Jan, Švermova 1036/14, 41901 Duchcov
Srbice; p. č. 183/25	Berežný Jan, Švermova 1036/14, 41901 Duchcov
Srbice; p. č. 183/26	Berežný Jan, Švermova 1036/14, 41901 Duchcov
Srbice; p. č. 287/1	Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu: Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 43003 Chomutov
Srbice; p. č. 312/1	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, Ruská 260/13, Pozorka, 41703 Dubí
Srbice; p. č. 312/5	Kulhan Miroslav, Emilie Dvořákové 866/32, Trnovany, 41501 Teplice
Srbice; p. č. 312/6	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, Ruská 260/13, Pozorka, 41703 Dubí
Srbice; p. č. 312/7	Alkandari Eisa M A T, Street Alqods, Block 4, house 40, Kefan, Kuvajtský stát

Srbice; p. č. 312/8	Taleb Salah Y Y A, Block 3, Street 306, House 52, Zahra, Kuvajt
Srbice; p. č. 312/9	Alansari Bader A M A, Block 4, Street 401, House 58, Al Shouhadah 83001, Kuvajt
Srbice; p. č. 312/10	Alali Bashir S R, B.7 St. 22 H. 8, Alqusov, Kuvajtský stát
Srbice; p. č. 312/11	Kulhan Miroslav, Emilie Dvořákové 866/32, Trnovany, 41501 Teplice
Srbice; p. č. st. 371	Alansari Bader A M A, Block 4, Street 401, House 58, Al Shouhadah 83001, Kuvajt

4 Urbanistická koncepce

4.1 Cíle návrhu

- 1 Vytvořit příkladné obytné území.
- 2 Maximalizovat plochu prodejných pozemků v zrnitosti cca 800 m².
- 3 Vytvořit logickou cestní síť bez slepých ramen, která neomezí budoucí rozvoj území.

4.2 Koncepce

Řešení území vychází z územního plánu obce Srbice a ze zadání územní studie. Plocha 13 je územním plánem vymezena jako území obytné, přičemž obytné využití představuje maximální zátěž, nikoli předepsanou funkci území.

Členění plochy se skládá v zásadě z koncentrických pásem, která kopírují její obrys. Po obvodu plochy je vymezena jedna řada zastavitelných pozemků, podél ní pak místní komunikace, pro kterou je rezervován devítimetrový pás. Toto uspořádání je ekonomicky optimální, protože zkracuje komunikaci.

Uvnitř takto založené smyčky komunikace se nacházejí další pozemky, takže je komunikace využita oboustranně.

Zbytková plocha ve středu území je určena pro veřejné prostranství, tvořené jednak zelení, jednak pěšími zkratkami napříč územím. Plocha se nachází téměř celá v ochranném pásmu VVN, takže jiné využití beztak prakticky nepřipadá v úvahu.

4.3 Regulace

Tato územní studie stanovuje v návaznosti na územní plán obce Srbice závazné regulativy co do využití jednotlivých druhů ploch v části "6 - Regulační prvky".

Řešení popsaná v ostatních částech této územní studie mají charakter doporučení, případně slouží k prokázání rámcové proveditelnosti navrženého řešení. V odůvodněných případech se od nich při podrobném technickém řešení lze odchýlit.

4.4 Etapizace

Plocha bude rozvíjena po etapách, paralelně s rozvojem technické a dopravní infrastruktury. Celkem jsou navrženy tři etapy rozvoje, přičemž aktuální stav území je značen jako „etapa 0“.

Zástavba v další etapě je podmíněna vybudováním potřebné dopravní a technické infrastruktury.

Tato podmínka odpovídá ustanovení územního plánu, podle kterého mají být území zastavována logicky směrem od napojovacího místa směrem do hloubi lokalit.

4.5 Limity v území a způsob, jakým je s nimi naloženo

Návrh území je omezen především třemi faktory:

4.5.1 Stávající parcelace

V ploše již proběhla částečná živelná parcelace. Přestože není optimální, je v návrhu respektována, protože její dodatečná změna by byla spojena s náklady, které by se dodatečnou optimalizací nevyrovnaly.

4.5.2 Napojení na silnici III/25351

Je schváleno vybudování nové křižovatky v severní části plochy se stávající silnicí III/25351, která bude jediným vjezdem do území. Další napojovací místa nejsou dle předběžné konzultace z dopravně-inženýrského hlediska přípustná.

V návrhu je přesto předjíráno napojení na západní straně, které bude moci být vybudováno, jestliže dojde k realizaci Doubravské spojky, čímž by se silnice III/25351 stala místní obslužnou komunikací s méně přísnými požadavky. Než se tak stane, bude v tomto místě pouze pěší propojení.

Dále je předjíráno propojení s dalšími plochami v jižním a východním směru – ty sice aktuální ÚP vymezuje jako nezastavitelné, nicméně při pokračování stávajícího trendu dezurbanizace nelze jejich zastavění v dlouhodobém horizontu vyloučit. Pokud se tak nestane, budou vytyčené prostupy zvyšovat propustnost krajiny.

4.5.3 Stávající technická infrastruktura

Využitelnost území je limitována ochrannými pásmy existujících vedení technické infrastruktury, zejména VVN 110 kV a oblasti vlivu anodového uzemnění plynovodu. Pozemky jsou rozvrženy převážně tak, aby měly zastavitelnou část mimo ochranná pásma a „zahradu“ v ochranném pásmu.

5 Balance kapacity území

etapa	změna	stav	
Etapa 0	0	6 RD	24 ob.
Etapa 1	+7 RD	13 RD	52 ob.
Etapa 2	+14 RD	27 RD	108 ob.
Etapa 3	+10 RD	37 RD	148 ob.

Pro dimenzování infrastruktury je předpokládána průměrná obsazenost rodinného domu čtyřmi obyvateli. Při průměrné obydlenosti bytu v rodinném domě 2,7 obyvatele bude reálná hustota obydlení území nižší, cca 100 obyvatel, 22 ob. / ha.

6 Regulační prvky

Činnost v území je v návaznosti na platný územní plán regulována rozdělením na funkční plochy, a to na plochy obytné, plochy komunikací a plochy veřejných prostranství. Pro každou z těchto ploch jsou stanoveny regulativy zástavby.

Při vymezení pozemků je přípustné se odchýlit od hranic těchto funkčních ploch určených touto územní studií až o jeden metr libovolným směrem (zejména z technických důvodů), avšak nesmí tím být dotčena celková výměra ploch.

6.1 Plochy pozemních komunikací

Do ploch pozemních komunikací bude umisťována veřejná dopravní, technická infrastruktura a její přípojky. Lze v nich umístit pouze stavby nutné pro zabezpečení jejich funkce, tj. komunikace, doprovodnou zeleň, parkovací stání apod.

6.2 Plochy obytné – zástavba rodinných domů

V plochách budou vymežovány pozemky o ploše kolem 800 m². Parcelace navržená v územní studii není závazná, budou však dodrženy rámcové hranice obytného území.

Domy budou na pozemky umisťovány dle požadavků platných předpisů, bez dodatečné regulace. Musejí tedy být dodrženy jejich povinné vzájemné odstupy a odstupy od hranice pozemku.

Přípustné jsou pouze rodinné domy a stavby doplňující jejich funkci (například garáže, domky pro hosty, altány, kryté bazény a podobně). Je přípustné, aby rodinné domy měly doprovodnou funkci služeb či nerušící výroby, pokud tím nedojde k nepřiměřenému nárůstu dopravy v území.

Rodinné domy smějí být provedeny pouze buď s jedním podlažím (bungalovy) anebo s jedním podlažím a obytným podkrovím. Jejich střechy musejí být sedlové, sedlové valbové, nebo stanové.

Ostatní stavby na pozemcích musejí být jednopodlažní.

Oplocení, které je vyšší než 1,5 m, musí být provedeno jako průhledné (např. z pletiva, mříží a podobně). Oplocení, které je nižší než 1,5 m může mít libovolné provedení.

6.3 Ostatní veřejná prostranství

Do ploch veřejných prostranství lze umisťovat zpevněné plochy určené pro pěší, dále plochy zeleně, drobné stavby určené pro rekreační užívání veřejností (hřiště, altány apod.) a nutnou technickou infrastrukturu. Do ploch veřejných prostranství je zakázáno umisťovat parkovací stání.

7 Dopravní řešení

Veřejné prostranství určené pro umístění silničních komunikací je navrženo v šířce 9 m.

U navržených komunikací se předpokládá uspořádání MO2 10/6,5/30. Při takovém řešení zbude ve veřejném prostranství dostatek místa pro zelený pás, ve kterém bude vyřešeno odvodnění komunikací a vedení sítí technické infrastruktury.

V etapě 1 bude realizována zokruhovaná komunikace, navržená před zpracováním územní studie, které je již přizpůsobena částečná parcelace.

V etapě 2 bude vybudována komunikace v jihovýchodní části území, zakončená (prozatím) „otáčecím kladivem“.

V etapě 3 bude doplněn okruh po obvodě území.

8 Technická infrastruktura

8.1 Elektřina

Rozvod elektřiny z území bude (po posouzení kapacity) napojen na stávající nebo rekonstruovanou trafostanici u křižovatky silnic 25351 a 25350, případně bude vybudována VN smyčka pro napojení nové trafostanice přímo v ploše 13, jak předpokládá územní plán. Územní studie předpokládá trasování páteřního rozvodu souběžně se stávajícím nadzemním vedením a po překročení silnice 25351 převedení pod zem. Podzemní rozvod bude projektován a budován po etapách, souběžně s komunikační sítí.

Rozvod veřejného osvětlení bude budován rovněž po etapách spolu s komunikacemi s tím, že spínací bod bude umístěn při vjezdu do území v jeho severní části a bude dimenzován na parametry etapy 3.

8.2 Vodovod

8.2.1 Potřeba vody

Na každý RD je počítána roční potřeba vody 144 m³. Dimenzování vodovodu je provedeno s předpokládanou specifickou potřebou vody 120 l / os.den, součinitelem denní nerovnosti $k_d = 1,7$ a hodinové nerovnosti $k_h = 5,0$ (empiricky ověřené součinitele) a pro rychlost proudění 1 m/s. Pro jednotlivé etapy byly vypočteny průměrné roční potřeby dle směrných čísel (Q_p), maximální hodinové průtoky (Q_h) a jim odpovídající minimální světlé dimenze řadu (DN).

etapa	změna Q_p	celkem Q_p	změna Q_h	celkem Q_h	DN vodovodu
Etapa 0	0	864 m ³ /rok	0	0,28 l/s	DN 20
Etapa 1	+ 1 008 m ³ /rok	1 872 m ³ /rok	+0,33 l/s	0,61 l/s	DN 32
Etapa 2	+ 2 016 m ³ /rok	3 888 m ³ /rok	+0,67 l/s	1,28 l/s	DN 40
Etapa 3	+ 1 440 m ³ /rok	5 328 m ³ /rok	+0,47 l/s	1,75 l/s	DN 50

Pro dimenzování vodovodu bude rozhodující potřeba požární vody.

8.2.2 Technické řešení vodovodu

Řešená plocha je zásobována existujícím řadem PE 90, který postačuje pro pokrytí potřeby vody až do poslední etapy.

Pro etapu 1 je již zpracována projektová dokumentace prodloužení vodovodního řadu, která obsahuje i navržený hydrant DN 80 na severním nároží pozemku 183/26. Z tohoto místa lze pro všechny navržené pozemky splnit požadavek zdroje požární vody do 200 m od RD a tudíž tento jeden hydrant vystačí pro celé řešené území.

V etapách 2 a 3 bude vodovodní řad prodloužován souběžně s budováním komunikací.

8.3 Dešťová kanalizace

Srážkové vody dopadající na pozemky RD budou zlikvidovány vsakem nebo evapotranspirací na pozemku. Oddílná dešťová kanalizace pro obsluhu jednotlivých RD není navrhována.

Srážkové vody dopadající na zpevněné plochy komunikací a na veřejná prostranství budou rovněž v co největší míře zasakovány. Tomu bude odpovídat uspořádání profilu komunikace.

Umožní-li to hydrogeologické podmínky, bude komunikace odvodněna proužkem při opačném okraji než chodník, odkud bude voda svedena do zasakovacího drénu vedeného podél komunikace. Přebývajících vody budou vypouštěny do stávajícího rigolu silnice III/25351.

8.4 Splašková kanalizace

V době zpracování územní studie je obec bez kanalizace. Výstavba splaškové kanalizace je plánována a u navržených stok se předpokládá napojení na obecní síť, která má kopírovat trasu silnice 25351.

Pro etapu 1 je již zpracován návrh kanalizace napojené do plánovaného obecního řadu.

Pro etapy 2 a 3 jsou v koordinačním plánu naznačeny doporučené trasy – pro každou etapu je navržen samostatný řad, zaústěný do obecní kanalizace v trase silnice 25351.

9 Zeleň a veřejná prostranství

Územním plánem je požadováno vyčlenění veřejných prostranství v rozsahu 1000 m² na každé 2 ha, neboli 5 % z rozsahu řešené plochy. Jelikož řešená plocha má výměru 46 045 m², musí být pro splnění požadavku vyčleněno nejméně 2 302 m² veřejných prostranství.

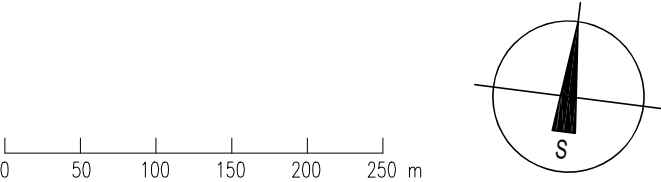
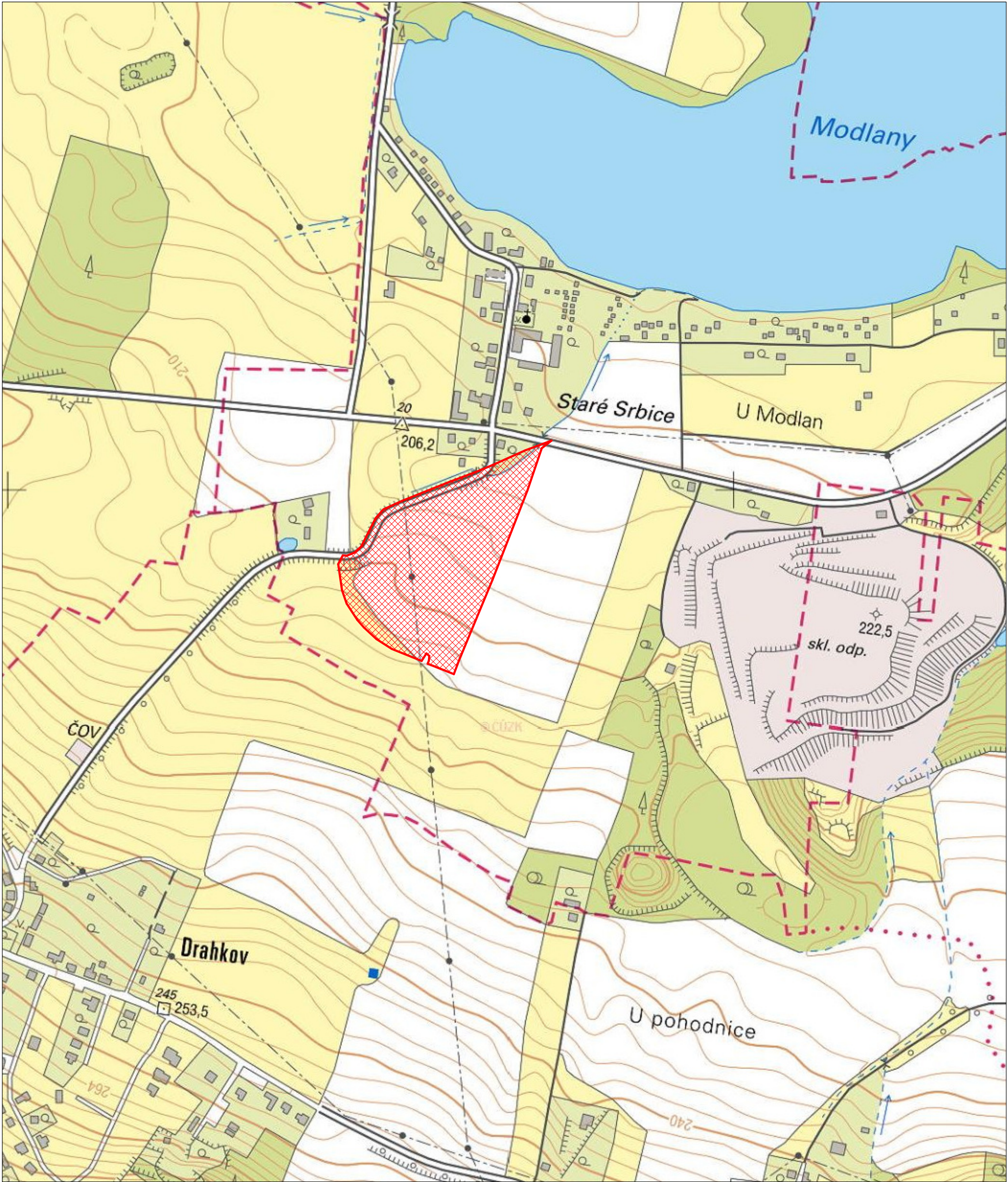
V územní studii je pro veřejnou zeleň vyhrazeno 2 509 m².

Jelikož zpevněné plochy pro pěší (chodníky) podmiňují reálnou funkčnost těchto zelených ploch, a protože jsou veřejným prostranstvím, je v této územní studii zpevněná plocha v rámci zeleně do vyžadovaných veřejných prostranství započítána, přestože se technicky vzato jedná o komunikace.

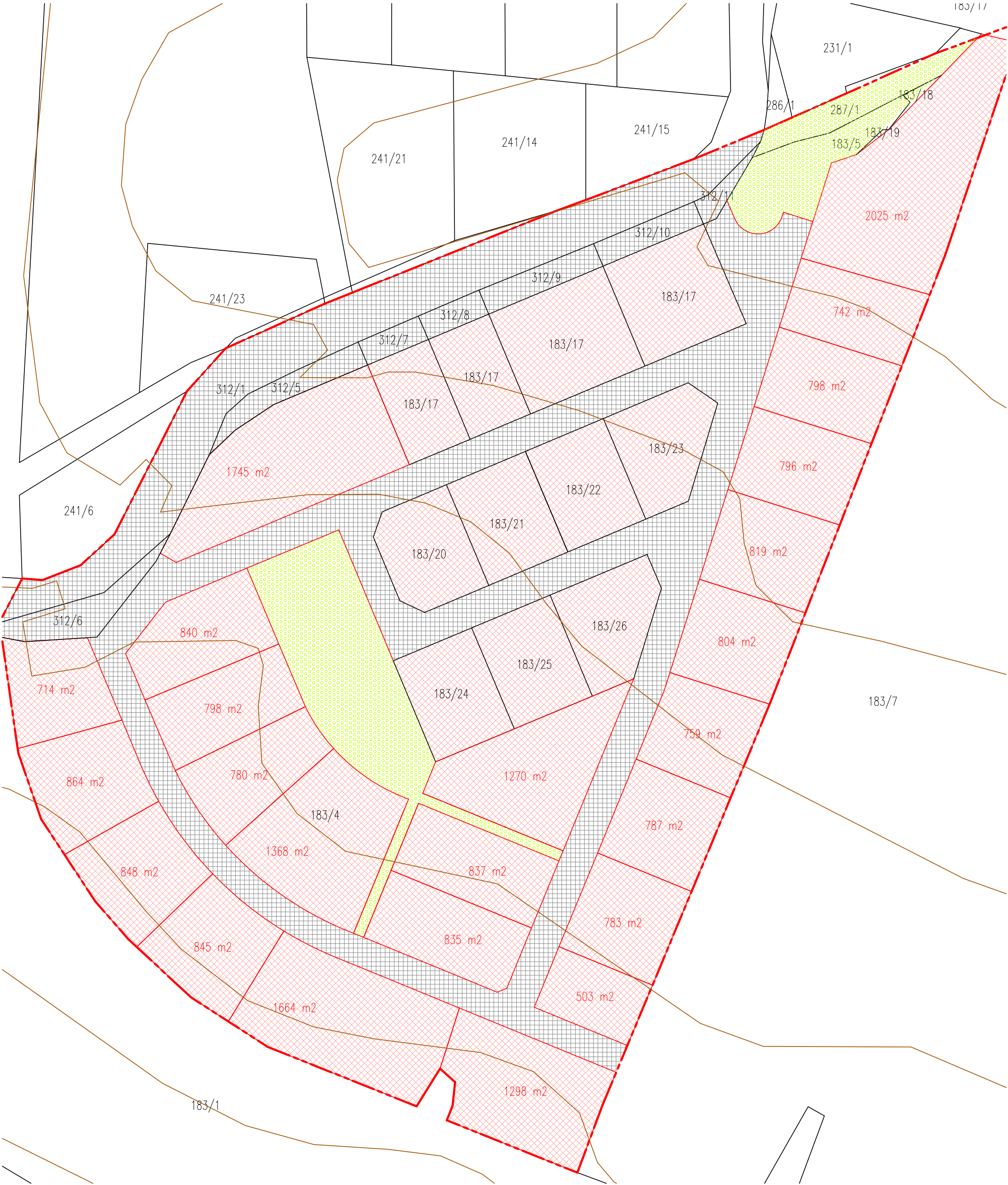
10 Grafická část

Seznam příloh grafické části:

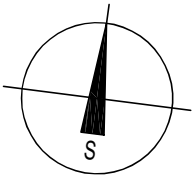
- 10.1 Širší vztahy
- 10.2 Hlavní výkres (parcelace)
- 10.3 Koordinační výkres
- 10.4 Etapizace
- 10.5 Mapa majetkoprávních vztahů



Generální projektant:		Autorizační razítko:		Část PD : grafická část				
 PS projekty spol. s r.o. Revoluční 5, 415 01 Teplice tel., fax. 417 578 518 e-mail: info@psprojekty.cz, www.pspojekty.cz		Vedoucí projektu: Bc. Jan Kolman Vypracoval : Bc. Jan Kolman		Stupeň PD : ÚS	Paré			
				MÚ : TEPLICE				
				Zakázk. číslo : 19–13				
Datum : 05/2019								
ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Č. 13, SRBICE				Formáty : 2x44				
				Měřítko : 1:5000				
Název výkresu:				Číslo výkresu:	Revize č.:	Změna č.:		
Širší vztahy				10.1	0	0		

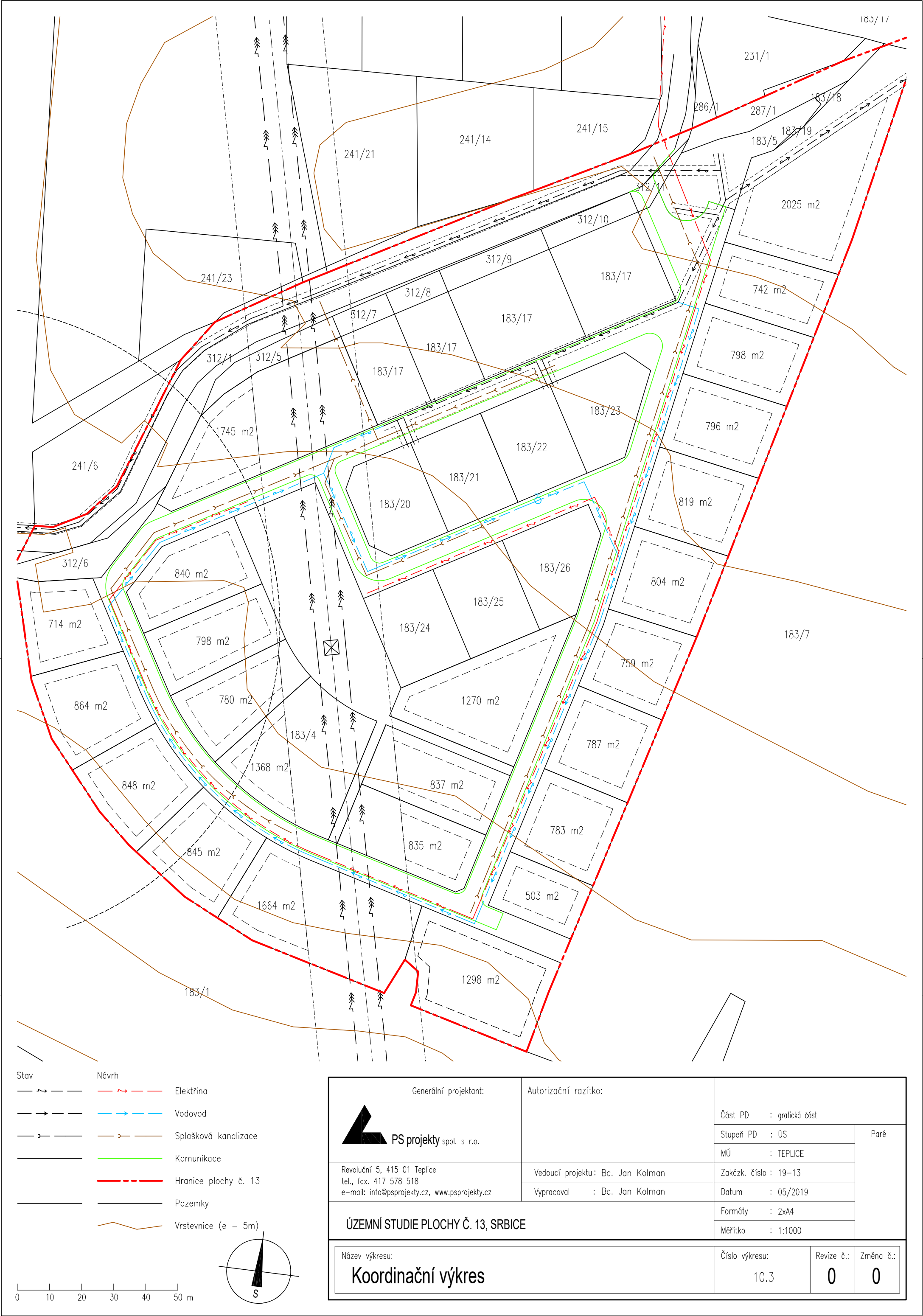


- Plochy obytné – RD
- Plochy dopravy
- Plochy veřejné zeleně
- Hranice plochy č. 13
- Stávající pozemky
- Navržené pozemky
- Vrstevnice (e = 5m)



0 10 20 30 40 50 m

Generální projektant:		Autorizační razítko:		Část PD : grafická část							
 PS projekty spol. s r.o.		Vedoucí projektu: Bc. Jan Kolman Vypracoval : Bc. Jan Kolman		Stupeň PD : ÚS		Paré					
				MÚ : TEPLICE							
				Zakázk. číslo : 19–13							
Revoluční 5, 415 01 Teplice tel., fax. 417 578 518 e-mail: info@psprojekty.cz, www.pspojekty.cz				Datum : 05/2019							
ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Č. 13, SRBICE				Formáty : 2x44							
				Měřítko : 1:1000							
Název výkresu:				Číslo výkresu:		Revize č.:		Změna č.:			
Hlavní výkres				10.2		0		0			



- | Stav | Návrh | |
|------|-------|----------------------|
| | | Elektřina |
| | | Vodovod |
| | | Splašková kanalizace |
| | | Komunikace |
| | | Hranice plochy č. 13 |
| | | Pozemky |
| | | Vrstevnice (e = 5m) |



PS projekty spol. s r.o.

Revoluční 5, 415 01 Teplice
tel., fax. 417 578 518
e-mail: info@psprojekty.cz, www.psprojekty.cz

Autorizační razítko:

Vedoucí projektu: Bc. Jan Kolman

Vypracoval : Bc. Jan Kolman

Část PD : grafická část

Stupeň PD : ÚS

MÚ : TEPLICE

Zakázk. číslo : 19-13

Datum : 05/2019

Formáty : 2xA4

Měřítko : 1:1000

Paré

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Č. 13, SRBICE

Název výkresu:

Koordinační výkres

Číslo výkresu:

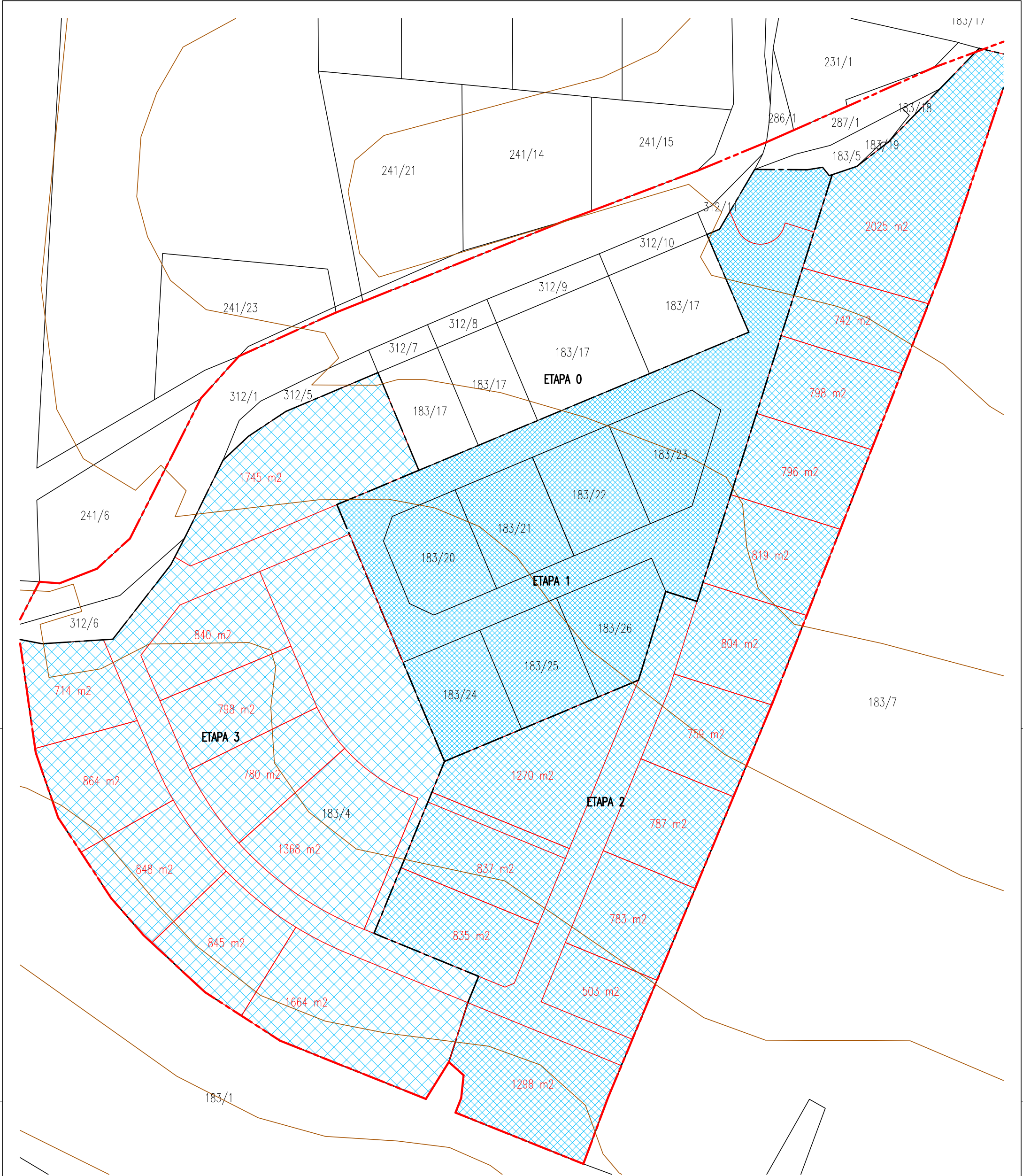
10.3

Revize č.:

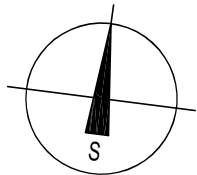
0

Změna č.:

0

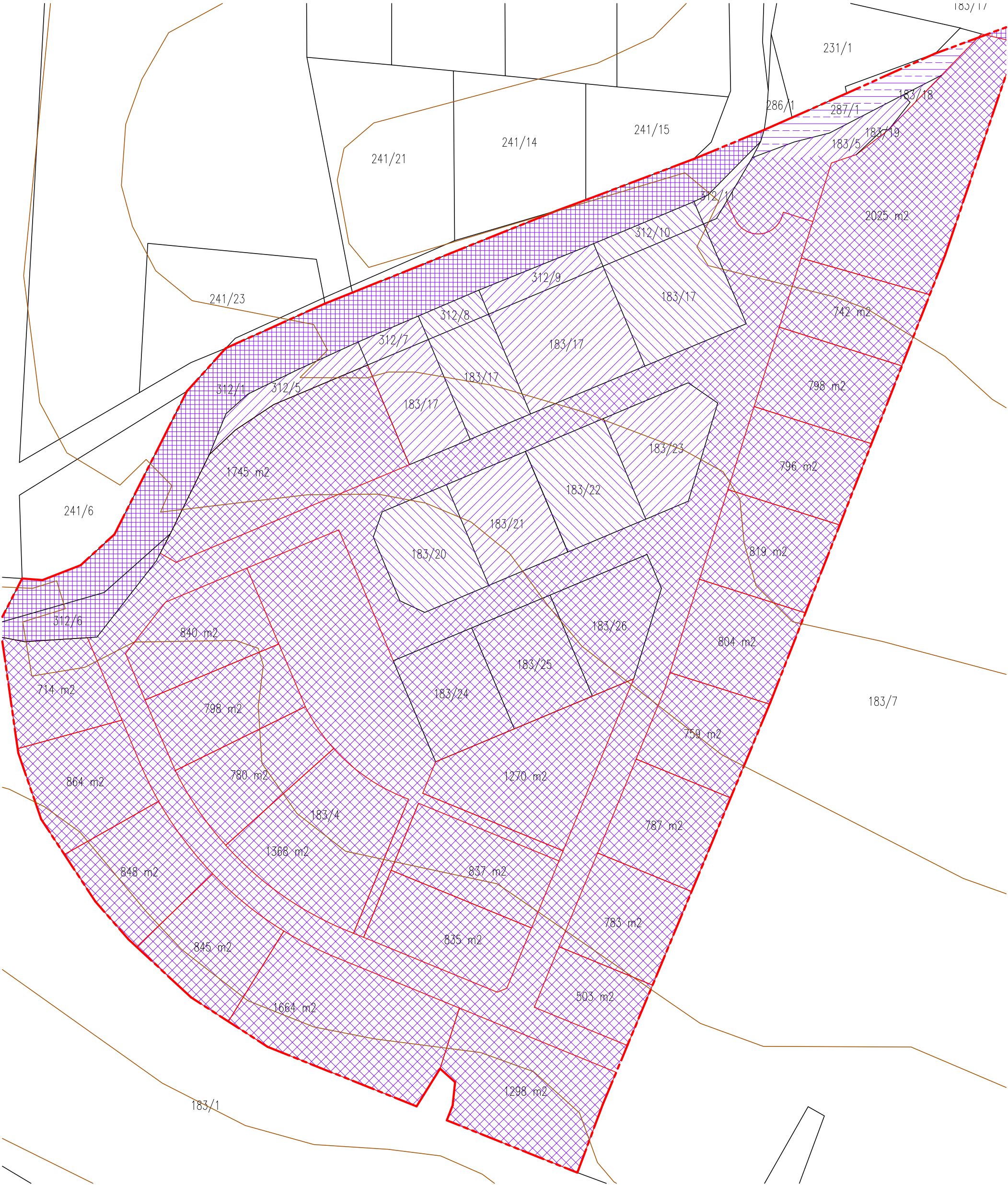


- Hranice plochy č. 13
- Stávající pozemky
- Navržené pozemky
- Vrstevnice (e = 5m)



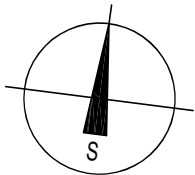
0 10 20 30 40 50 m

Generální projektant:		Autorizační razítko:		Část PD : grafická část				
 PS projekty spol. s r.o. Revoluční 5, 415 01 Teplice tel., fax. 417 578 518 e-mail: info@psprojekty.cz, www.pspojekty.cz		Vedoucí projektu: Bc. Jan Kolman Vypracoval : Bc. Jan Kolman		Stupeň PD : ÚS	Paré			
				MÚ : TEPLICE				
				Zakázk. číslo : 19-13				
Datum : 05/2019								
ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Č. 13, SRBICE				Formáty : 2xA4				
				Měřítko : 1:1000				
Název výkresu:				Číslo výkresu:	Revize č.:	Změna č.:		
Etapizace				10.4	0	0		



- Česká republika (Povodí Ohře)
- Ústecký kraj (SÚS)
- Soukromí vlastníci
- Soukromý vlastník (iniciátor ÚS)
- Hranice plochy č. 13
- Stávající pozemky
- Navržené pozemky
- Vrstevnice (e = 5m)

0 10 20 30 40 50 m



Generální projektant:		Autorizační razítko:		Část PD : grafická část				
 PS projekty spol. s r.o. Revoluční 5, 415 01 Teplice tel., fax. 417 578 518 e-mail: info@psprojekty.cz, www.pspojekty.cz		Vedoucí projektu: Bc. Jan Kolman Vypracoval : Bc. Jan Kolman		Stupeň PD : ÚS	Paré			
				MÚ : TEPLICE				
				Zakázk. číslo : 19–13				
Datum : 05/2019								
ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Č. 13, SRBICE				Formáty : 2xA4				
				Měřítko : 1:1000				
Název výkresu:				Číslo výkresu:	Revize č.:	Změna č.:		
Majetkoprávní vztahy				10.5	0	0		