

KIZ NOVÁ HOSPODA

**REGULAČNÍ PLÁN/ÚZEMNÍ PLÁN KOMERČNĚ
INDUSTRIÁLNÍ ZÓNY NOVÁ HOSPODA**

ZMĚNA Č.1/2004

Ve myslu § 11, §30, zákona č.422/2002 Sb., kterým se mění a doplňuje zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 12, 17 a příl.č.2 vyh.č.135 vyhlášky MMR ČR č.135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci).



Letecký snímek souč.stav k r.2003

TEXTOVÁ ČÁST

Duben 2004

ÚDAJE O POŘIZOVATELI – OBJEDNATELI ZMĚNY Č.1/2004 RP :

- a) Název: **MĚSTO BOR**
- b) Sídlo: Náměstí Republiky 1
348 02 Bor
- c) IČO: 259713
- d) Jméno statutárního zástupce: JUDr. František Podlipský, starosta
Jaroslava Jáchymová, místostarostka
Zástupce ve věcech technických: Ing.Václav Říha, ved.odb.výstavby a ÚP
- e) spojení telefon / fax: 374 756 111, mobil: 604 548 248
- f) spojení e-mail: vystavba@mubor.cz

ÚDAJE O ZPRACOVATELI – ZHOTOVITELI ZMĚNY RP č.1/2004 :

- a) Název: **Studio A.J.T Praha, spol. s r.o.**
- b) Sídlo: Na dračkách 852/15 1, 16200 Praha 6
Šumavská kancelář: Kvilda č.p.142, 384 93 Kvilda
- c) IČO: 26506483 DIČ: 006 – 26506483
- d) Jméno statutárního zástupce: Ing.arch.Doc.Jaroslav Trávníček
- e) spojení telefon / fax: 233 343 804, mobil: 602 122 252
- f) spojení e-mail: travnicek@studioajt.cz

ÚDAJE A DOKLADY O OPRÁVNĚNÍ ARCHITEKTA:

- a) *Licence*: Číslo protokolu o **Zkoušce Zvláštní způsobilosti** ze dne 31.5.1990, č.980/62/90, podle § 45 odst.3 zákona č. 50/1976 Sb. pro architekturu a pozemní stavby, územní plánování a urbanismus.V souladu s § 34 zák.360/1992 sb. „ O výkonu povolání autorizovaných architektů ... „ , pracuje i podle tohoto zákona.
- b) *Autorizace*: **Autorizovaný architekt**, pořadové číslo:03 127. zapsán od 03.11.2003

ZPRACOVATELSKÝ TÝM:

- 1. Urbanistické řešení: Ing.arch.Doc.Jaroslav Trávníček, arch. Jakub Trávníček-zodp. architekt, Ing.arch.Jan Trávníček– Studio A.J.T Praha s.r.o.
- 2. Architekt CAD proj.: Arch.Jakub Trávníček, Ing.arch.Jan Trávníček – Studio A.J.T Praha s.r.o.
- 3. Hl. inženýr: Ing.Jiří Zimmel – Studio A.J.T Praha s.r.o.
- 4. Technická infrastruktura : Ing.Jaroslav Procházka –doprava, Studio A.J.T Praha s.r.o.
Ing.M.Křístek – energetika – Marienprojekt s.r.o.
Ing.J.Bláha – voda,kanalizace.plyn – Marienprojekt s.r.o

ČÍSLO ZAKÁZKY: AJT-NH/03/09-09

DATUM ZPRACOVÁNÍ: duben 2004

ZMĚNA REGULAČNÍHO PLÁNU / ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMERČNĚ INDUSTRIÁLNÍ ZÓNY NOVÁ HOSPODA Č.1/2004 - NÁVRH

OBSAH DOKUMENTACE:

I. TEXTOVÁ ČÁST

- A. Základní údaje**
- a) Hlavní cíle řešení str.4
 - b) Zhodnocení vztahu dříve zpracované ÚPD/RP a ÚP města str.5
 - c) Vyhodnocení splnění Zadání str.5
 - d) Vyhodnocení souladu s cíly územ. plán. dle §1 odst.2 SZ. str.9
- B. Řešení změny RP/územního plánu zóny- SMĚRNÁ ČÁST**
- a) Vymezení řešeného území str.11
 - b) Specifické charakteristiky řešeného území a ochrany přírodních, civilizačních a kultur.hodnot území str.11
 - c) Vazby řešeného území na širší okolí a ost.části obce str.11
 - d) Návrh urbanistické koncepce str.13
 - e) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a další podmínky pro umístění staveb str.16
 - f) Limity využití území vč. stanovení zátopového území str.17
 - g) Návrh řešení dopravy, občan. a tech. vybavení a nakládání s odpady str.17
 - h) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů str.24
 - i) Vymezení pozemků veřejně prospěšných, asanací a asan.úprav str.24
 - j) Návrh řešení požadavků civilní ochrany str.25
 - k) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na živ.prostředí, na ZPF a na PUPFL str.26
 - l) Návrh lhůt aktualizace str.26
- C. Číselné údaje (jsou součástí části A,B, TEXTOVÉ ČÁSTI)**
- D. Regulativy funkčního a prostorového řešení – ZÁVAZNÁ ČÁST** str.27

II. GRAFICKÁ ČÁST

A. HLAVNÍ VÝKRES na základě katastru nemovitostí, komplex.řešení s regulativy

- 1. Území zóny v širších vztazích 1 : 10 000
- 2. Hl.výkres funkčního využití ploch, SZÚO – „současně zastavěné území obce“, ZÚO – „zastavitelné území obce“ (viz. hl.výkres I.), vč.dopravního řešení 1 : 2880

B. DALŠÍ VÝKRESY

- 3. Výkres, technického vybavení obce s vyznačením veřejně prospěšných staveb, 1 : 2880

C. SCHÉMA HL.VÝKRESU, schválené změny RP pro potřeby dotčených orgánů státní správy (DOSS) na formátu A3.

SMĚRNÁ ČÁST
ZMĚNY R.P./ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMERČNĚ INDUSTRIÁLNÍ ZÓNY
NOVÁ HOSPODA Č.1/2004

ZÁKLADNÍ ÚDAJE



Duben 2004

a) HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ – DŮVODY PRO ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A STANOVENÍ CÍLŮ ROZVOJE ÚZEMÍ

Schválený Regulační plán / Územní plán komerčně industriální zóny Nová Hospoda byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 8.7.1998. Za dobu platnosti regulačního plánu a jeho uplatňování a zejména s ohledem na pozastavený rozvoj zóny a po novém požadavku na rozšíření výroby zatím jediného průmyslového subjektu v zóně firmy Ideal Automotive Bor s.r.o., vyvstala oprávněná potřeba po přehodnocení konkrétních podmínek rozvoje zóny a to zejména s ohledem na :

1. Změna funkčního využití vybraných částí zóny (bydlení, obchod, logistika, výroba)

- Vypuštění zóny bydlení jižně komunikace II/199 (Stříbro-Tachov) v sídelním útvaru Nová Hospoda, s budoucím funkčním využitím pro komerčně industriální aktivity. Stávající území bydlení vymezené silnicí II/199 a silnicí dříve II/200, využití také pro komerčně industriální aktivity.
- Ověření funkčního využití stávajících pozemků pro komerčně industriální využití na jih od silnice II/199 a na východ od dříve silnice II/200. Znovu stanovení poměru využití pro výrobu a pro bydlení, případně znovu zemědělské využití

2. Úprava dopravního řešení

- Úprava sektorů č.7-11 zóny, východně od továrny Ideal Automotive dle potřeby rozvoje firmy

3. Úprava projektů technické infrastruktury

- Zrušit centrální vodojem v Ušavě. Akumulaci vod řešit přímo v zóně. Zrušit retenční rybníky u dálnice D1.

4. Vyjasnění regulativů

- Index zastavěnosti vyjasnit/stanovit na 80% plochy stavebního pozemku.

5. Úprava etapizace výstavby

- Výstavbu rozdělit jen na dvě etapy. Viz výkres Limitů využitelnosti území.

6. Platnost zákona č. 95/1999 Sb., kterým je možné zřízení obecní držby pozemků

- Vést v patnosti a prověřit zřízení držby pozemků v zóně obcí

b) ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚPD – RP.

Celé správní území bývalého okresního úřadu Tachov je řešeno VÚC Tachovska. KIZ Nová Hospoda je s ním v souladu. Město Bor má platný Územní plán obce/sídelního útvaru Bor, který v současné době je v procesu pořizování jeho změny. Řešená zóna se nachází u dálnice č.5 (125 km D5), ve správní území města Boru. Tento platný, ani pořizovaný ÚP neřeší předkládanou „Komerčně industriální zónu Nová Hospoda“ a plně ji akceptuje. Tuto zónu cca od r.1993 řeší dnes Platný Regulační plán / Územní plán komerčně industriální zóny Nová Hospoda, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 8.7.1998. Zpracovaná změna vychází z platného Zadáání a není s platnou ÚPD zóny v rozporu.

c) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚP OBCE

Změna Regulačního plánu / Územního plánu komerčně industriální zóny Nová Hospoda č.1/2004 je zpracována dle platného Zadání schváleného usnesením zastupitelstva města na svém 8.zasedání dne 27.11.2003 v usnesení č.110 a dle pokynů pořizovatele z 20.2.2004. Zadání nebylo nutno během prací výrazně korigovat či měnit. Jde jen o místní upřesnění zejména u vodohospodářského řešení zdůrazňujícím zachování jednotné ČOV a význam původně navržených a v dokumentaci 100% respektovaných retenčních rybníků. Dále bylo reagováno na možnost využití západní části zóny jen jedním velkým investorem tím, že došlo k úpravě tras dopravních a tras ing. infrastruktury.

A.Textace zadání - Hlavní rozvojové cíle změny	B. Způsob splnění v Konceptu změny RP č.2/2003
<p>POŽADAVKY UVEDENÉ V HLAVNÍCH CÍLECH ZADÁNÍ:</p> <p>1. Změna funkčního využití vybraných částí zóny (bydlení a výroba)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vypuštění zóny bydlení jižně komunikace II/199 (Stříbro-Tachov) v sídelním útvaru nová Hospoda, s budoucím funkčním využitím pro komerčně industriální aktivity. Stávající území bydlení vymezené silnicí II/199 a silnicí dříve II/200, využití také pro komerčně industriální aktivity. • Ověření funkčního využití stávajících pozemků pro komerčně industriální využití na jih od silnice II/199 a na východ od dříve silnice II/200. Znovu stanovení poměru využití pro výrobu a pro bydlení, případně znovu zemědělské využití <p>2. Úprava dopravního řešení</p> <ul style="list-style-type: none"> • Úprava sektorů č.7-11 zóny, východně od továrny Ideal Automotive dle potřeby rozvoje firmy <p>3. Úprava projektů technické infrastruktury</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zrušit centrální vodojem v Ušavě. Akumulaci vod řešit přímo v zóně. <p>4. Vyjasnění regulativů</p> <ul style="list-style-type: none"> • Index zastavěnosti vyjasnit/stanovit na 80% plochy stavebního pozemku. <p>5. Úprava etapizace výstavby</p> <ul style="list-style-type: none"> • Výstavbu rozdělit jen na dvě etapy. Viz výkres Limitů využitelnosti území. <p>6. Platnost zákona č. 95/1999 Sb., kterým je možné zřízení obecní držby pozemků</p> <ul style="list-style-type: none"> • vést v patrnosti a prověřit zřízení držby pozemků v zóně obcí <p>DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOSS:</p> <p>7. Stanovení Zastavitelného území.</p>	<p>1. <i>Splněno, viz. textová i výkresová část Návrhu změny č.1/2004</i></p> <p>2. <i>Splněno. V průběhu prací došlo ještě k požadavku upravit z hlediska možné konkrétní zástavby dopravní síť západní části</i></p> <p>3. <i>Splněno. V průběhu prací došlo ještě k požadavku upravit z hlediska možné konkrétní zástavby trasy technické infrastruktury celé západní části</i></p> <p>4. <i>Splněno. Viz. textovou i výkresovou část.</i></p> <p>5. <i>Splněno. Viz. textovou i výkresovou část.</i></p> <p>6. <i>Splněno. Viz. textovou i výkresovou část.</i></p> <p>7. <i>Splněno. Viz. textovou i výkresovou část</i></p>

8. Stanovení hranic poddolovaného území dle zák.č.62/1988, geolog.zákona	8. Splněno. Viz. textovou i výkresovou část
9. Požadavky na rozsah a způsob zpracování návrhu vč.požadavků na regulaci.	9. Splněno. Viz. textovou i výkresovou část
10. Zapracovat řešení požadavků civilní obrany dle § 21 vyh.MV ČR č.380/2002.	10. Splněno. Viz. textovou část
11. Napojení MK č.2b v osadě Ostrov řešit tak, aby doprava zóny nemohla být vedena přes osaduOstrov.	11. Splněno. Viz. textovou i výkresovou část

d) SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (§1 odst.2 zákona)

Předložená dokumentace Návrhu Regulačního plánu / Územního plánu komerčně industriální zóny Nová Hospoda je v plném souladu s § 1, odst. 2 Stavebního zákona.

V Praze v září 2003

.....
Ing.arch.Doc.Jaroslav Trávníček
hl.architekt
Studia A.J.T Praha, spol. s r.o.

SMĚRNÁ ČÁST
ZMĚNY R.P./ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMERČNĚ INDUSTRIÁLNÍ ZÓNY
NOVÁ HOSPODA Č.1/2004

ŘEŠENÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO
PLÁNU

B

Duben 2004

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .

Změny RP se řeší v rámci jeho stávajícího rozsahu a nemění jeho rozsah. Celé území se nalézá na katastrálním území č.715972 Ostrov u Tachova a částečně č.677604 Kurojedy, ve správním území města Bor. Jižní hranici řešeného území tvoří nová trasa dálnice D5 zhruba na 125 kilometru . Severní hranici pak trasa silnice II/199 Stříbro - Tachov. Východní hranice je dána hranicí lesního masivu, západní hranice není přesně stanovena. V území musí být respektovány veškeré navrhované dopravní plochy včetně výhledových dopravních záměrů.

b) SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ, ZÁKL. PODMÍNKY OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ.

Zemí je charakteristické svou přímou vazbou na dálniční mimoúrovňovou křižovatku dálnice D5 a silnice č.I/21. Dnes je již východní část zóny užívána pro výrobní kapacitu výroby automobilových doplňků spol. Automotiv. Změna regulačního plánu/územního plánu KIZ N.Hospoda jen, 6 let po schválení platného RP, reaguje na vývoj investorského zájmu. Ve východní straně rozšíření stávající průmyslové výroby, v západní-větší části, pak zájem majoritního investora o výstavbu logistického centra v celé západní části. Nezápadnější část KIZ je rezerva pro pozemkovou držbu obce dle zák. č. 95/1999 Sb.

c) VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ A OST. ČÁSTI OBCE

Řešené území má své vazby na okolí dané zejména její výbornou dostupností v evropském rozměru danou jejím těsným sousedstvím s dálnicí D5. Dotýká se osad Nová Hospoda na východě a osady Ostrov na západě. Jejich sídelní funkci negativně neovlivňuje. Město Bor v jehož správním území leží je vzdáleno cca 3,5 km. Díky přímému napojení na dálnici D5 je jeho vzdálenost i od hl.města 125 km překonatelná za 90 min. Dostupnost a vazby na okolí jsou tedy velmi dobré.

d) NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Změny Regulačního plánu zóny vycházejí z principů daných schváleným RP. Reagují ale na poznatky z jejího života od realizace (2000) 1. investora spol. Automotiv s.r.o. v její východní části.

Převzato z původního ÚP komerčně industriální zóny Nová Hospoda. Aktualizováno.

Urbanistická koncepce vycházela a vychází ze základního geometrického i faktického orientačního bodu z polohy mimoúrovňové dálniční křižovatky na 125,2 km. Z tohoto bodu pomyslně vycházejí radiály komunikací, které obsluhují dopravně s trasami ing. sítí, jednotlivé sektory. Původní počet cca 13 sektorů, se díky ověřené využitelnosti takto velkých pozemků co do velikosti pro jednotlivé investory zmenšil po 6 letech od uvedení KIZ Nová Hospoda do „provozu“, na 5-6, tedy méně o 50%. Tyto sektory byly děleny příčně okružními komunikacemi. Z původních 5 okružních komunikací „život“ zóny ukázal, že s ohledem na využitelnou velikost pozemků (žádané jsou spíše velké pozemky velkých investorů) je oprávněná jen jedna a to hlavní zajišťující napojení západní části zóny na silnici II/199 obloukovým trasováním se středem kružnice v prostoru dálniční křižovatky, směrem k dálnici D5 na úrovni 126,05 km. Na vlastní dálnici samozřejmě nenapojuje ale podél ní se stáčí zpět k východu k hlavnímu nájezdu do zóny směrem z dálniční křižovatky. Tímto byla v původním ÚPZ stanovena základní kostra, která byla považována za kompozičně závaznou s celým velkým počtem sektorů a komunikací, aby byl fixován kompoziční princip. Jednotlivé okrsky vzniklé uvnitř této

kostry mohly být velmi různorodé co do konkrétní funkční náplně, charakteru staveb a jejich architektury. Prostorové uspořádání území uvažovalo s kompozičně důležitým objektem poblíž mimoúrovňové křižovatky (informační centrum), který by svým architektonickým pojetím mělo být základním kompozičním a orientačním bodem celé zóny.

Dnes se tento požadavek, vzhledem k vývoji směřujícímu ke zmenšování počtu sektorů za účelem zvětšování jejich plochy, již nezdá tak významný. Zmenšením počtu kompozičních artefaktů (komunikací s doprovodem vzrostlé zeleně), nedochází ke zrušení kompozičního principu, je stále platný a spíše se stává přehlednější a měřítkově uměřenější k měřítku krajiny. Soustředný princip k dálniční křižovatce tedy zůstává.

Hladina vlastní zástavby by měla být zásadně nižší nebo rovna předepsanému výškovému koeficientu $V=18m$. Tato výšková hladina ověřená realizovanou výrobní halou spol. Automotiv (je výškově úměrně níže pod tímto limitem) se zdá být dobrou referencí. Podél hlavních radiál jsou stanoveny stavební čáry, aby byl dodržen charakteristický uliční profil s dostatečným prostorem pro komunikaci, inženýrské sítě a doprovodnou zeleň, která takto může "prorůst" celým územím. Jsou předepsány doprovodné pásy vzrostlé zeleně v $\text{\textit{š}}=2 \times 10m$ podél 2 zústavších komunikací a zároveň kompozičních os. Radiála vycházející od myšleného středu kompozice v ose dálniční křižovatky směrem k vzrostlému lesíku-boru (symbol i města Boru) za níž bude pohledově ukryt areálový vodojem, buď bude pokračovat směrem k osadě Ostrov (ale nebude na ni dopravně plnohodnotně napojena) po celé trase, nebo, v případě že západní část koupí 1 investor, bude ukončena za lesíkem a bude pokračovat až za hlavní a jedinou okružní komunikaci směrem k Ostrovu. Jinak bude protažena po celé trase. Uvažovaná plocha pro doplnění bydlení ve východní části v osadě Nová Hospoda je vázána na zbytek stávající komunikace II/200, vyústěnou na silnici II/199 a je oddělena zeleným pásem vzrostlé zeleně $\text{\textit{š}}=10 m$, od ostatních ploch jiného funkčního využití.

e. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

Převzato z původního ÚP komerčně industriální zóny Nová Hospoda. Aktualizováno.

e.1. VYMEZENÍ REGULAČNÍCH PRVKŮ

V dokumentaci jsou určeny regulační prvky funkčního/plošného a prostorového uspořádání (např. *funkční využití pozemku, uliční a stavební čáry, výška a objemy zástavby, ukazatele funkčního využití pozemků* v řešeném území, řešení dopravy a technického vybavení).

Název zóny "komerčně industriální" napovídá o širokém spektru činností, s kterými se počítá pro možné funkční využití všech ploch. Oproti platnému RP/Územnímu plánu zóny se neliší a jsou proto *uvedeny beze změny*.

e.1.3. Činnosti přípustné v území :

- obslužné činnosti s vazbou na komunikaci na Mariánské Lázně
- obslužné činnosti s vazbou na kamiónovou přepravu (překladiště, sklady, opravny)
- komerční činnosti (velkoobchodní sklady, prodejní sklady, velkoplošná obchodní zařízení, předváděcí a výstavní centra)
- výrobní činnosti charakteru lehkého průmyslu bez výrazných negativních vlivů na životní prostředí
- činnosti "zábavního průmyslu" (restaurace, diskotéky, herny, sport)
- přechodné ubytování
- bydlení správce areálu

e.1.2. Nepřípustné činnosti v území :

- trvalé bydlení (kromě sídla Nová Hospoda a Ostrov)
- rekreace
- průmyslová výroba paliv a energetiky, těžkého strojírenství a hutnictví, chemická výroba
- zemědělská prvovýroba
- podnikatelské aktivity s negativním vlivem na pohodu prostředí (nadměrný hluk, exhalace, zápach a vibrace) ve vazbě na sídla Nová Hospoda a Ostrov

e.1.3. Postup výstavby :

Vzhledem ke značnému plánovanému záboru zemědělského půdního fondu a velkému rozsahu území je závazný postup zástavby **směrem od východního okraje zóny k západnímu okraji** bez ohledu na velikost zastavovaných ploch. Vyjimku tvoří stavby pro technické vybavení území a stavby služeb pro automobilovou dopravu.

e.1.4. Koeficienty a prvky prostorové regulace:

$I_{ZP} = 0,8$ Index zastavění pozemku zóny. Vyjadřuje poměr mezi zastavěnou a celkovou plochou pozemku zóny. 80% zastavěná plocha, 20% nezastavěná plocha. Platí v celé ploše KIZ.

$K_{FZ} = 0,05$ Koeficient funkční zeleně (dřevin). Jde o 0,05% z celkové plochy KIZ musí být ozeleněno vzrostlou zelení. Platí v celé ploše KIZ.

$V=18$ Maximální výška nejvyšších bodů stavebních částí budov, měřená od +/- 0 té které budovy. Platí v celé ploše KIZ.

a) Stavební čára - udává hranici plochy navržené k zastavění a jednoznačně stanoví polohu výstavby hlavního objemu objektu.

b) Stavební hranice - udává maximální možnou hranici zastavitelnosti pozemku, která je nepřekročitelná. Plocha vymezená stavebními hranicemi a stavebními čarami udává zastavitelnou část parcely.

c) Výška zástavby -je stanovena údajem v metrech ve vztahu ke stávajícímu rostlému terénu. Terénní úpravy tím nejsou vyloučeny. Údaj je takto uváděn vzhledem k různorodým formám výstavby a též ve vztahu k navrhovanému letišti a k dosažení předpokládaného hmotového obrazu v krajině.

Dále jsou stanoveny limity využití území (míra stavebního využití) u nově navrhovaných ploch, a to **indexem zastavění pozemku** udávajícím poměr přípustné zastavěné plochy k celkové ploše pozemku. Tam, kde je stavební parcela vyznačena stavebními čarami a stavebními hranicemi, je maximální možná zastavitelnost určena těmito hranicemi.

<p><i>Odchytky od prostorových a funkčních / plošných regulativů nejsou přípustné</i> vyjma řádného postupu dle §30 SZ, tj. pořízení změny závazné části RPZ/ÚPZ.</p>

e.2. VYMEZENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V případě RP/Územního plánu KIZ Nová Hospoda, ani jeho změna č.1/2004, se nedostávají do rozporu s generelem územního systému ekologické stability, jež je nedílnou součástí platné územně plánovací dokumentace VÚC Tachovsko. Zobrazený ÚSES je beze změny převzat ze schválené územně plánovací dokumentace.

f) LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČ. STANOVENÝCH ZÁTOP. ÚZEMÍ

Prostorové a plošné limity využití území jsou graficky vymezeny ve výkresu Limitů využití území který je součástí platného Zadání změny č.1/2004. Řešené území se nenachází v zátopové oblasti. Jiné limity, mimo limity danými v regulativech, území pro své využití nemá.

g) NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČAN. A TECH. VYBAVENÍ

Převzato z původního ÚP komerčně industriální zóny Nová Hospoda. Aktualizováno.

1) DOPRAVA.

Celkové řešení se oproti původní dokumentaci nemění. Jen dochází k aktualizaci trasování dopravy lépe odpovídající praktickým zkušenostem ze 6-ti letého provozu KIZ Nová Hospoda.

Industriální zóna se nachází severně od průtahu D5 mezi km 124,40 a 126,50, v území klínu, ohraničeném na severu trasou silnice II/199 Stříbro - Tachov. Rostlý terén je v řešeném prostoru mírně zvlněný, s výskytem remízkových porostů a s mírným spádem k severu k Pískovému rybníku. Část u dálnice má prudší sklon k dálnici. Ve směru sever-jih protíná zónu přeložka silnice I/21.

Návrh členění území na jednotlivé pozemky je řešen ve tvaru vějíře, se středem na průsečíku os D5 x I/21.

Všechny trasy státních silnic v zájmovém prostoru můžeme hodnotit jako směrově stabilizované. U všech byla dodržena jejich ochranná pásma a dle požadavku ŘSaD Praha je respektována i výhledová možnost rozšíření silnice I/21 Bor - Planá na čtyřpruh. Na silnici II/199 byla vyjasněna místa budoucích možných napojení komerčně - industriální zóny. V případě MUK D5 x I/21 by to znamenalo pravděpodobně doplnění rampových větví ve volných kvadrantech křižovatky a přemístění napojení zóny ze SZ kvadrantu na středový úsek průtahu silnice I/21, s možností zavedení světelného signálu, včetně úpravy kategorie místní komunikace. Navržená síť místních komunikací (MO 9/50, MO 7/50) v obou dotčených kvadrantech je členěna na navazující obslužné a sběrné komunikace. Rozsah komunikací byl proti původnímu řešení zmenšen a velikosti parcel byly přehodnoceny-zvětšeny. Tím byla i splněna podmínka možnosti volného výběru parcely podle předpokládaného budoucího podniku. Systém místních komunikací a jejich vztah k urbanistické kompozici je popsán v kapitole „d) Návrh urbanistické koncepce“.

Předpokladem zůstává požadavek, aby odstavné a parkovací plochy pro zaměstnance i návštěvy byly vždy situovány v areálu budoucího závodu a obslužné komunikace tak zůstaly volné a průjezdné. Protože vzdálenost okrajových parcel převyšuje běžnou docházkovou vzdálenost od stávajících zastávek ČSAD situovaných na průtahu sil. I/21, nevylučuje se možnost zavážení zaměstnanců do areálu závodů pomocí smluvní autobusové dopravy.

Odvodnění povrchových dešťových vod se předpokládá do uličních vpustí s odtokem do dešťové kanalizace a přes pískové filtry do místních retenčních nádrží a vodotečí. Založení oddílných kanalizačních řadů je náplní kapitoly Vodní hospodářství.

Vozovky uliční sítě se předpokládají živičné, s použitím geotextilie na pláni spodku. Chodníky a cesty pro pěší se upřesní podle počtu zaměstnanců v jednotlivých závodech. Zpevnění chodníků se provede zámkovou dlažbou.

Otázka dopravního a informativního značení bude předmětem dalšího stupně dokumentace, jakož i návrh, umístění a použití materiálu poutačů uvedených ve výkresové dokumentaci.

2) ELEKTRICKÁ ENERGIE

Předmětem projektu jsou rozvody VN 110 kV a VN 22kV, zásobující el. energií objekty komerčně industriální zóny NOVÁ HOSPODA. Projekt řeší orientační rozmístění trafostanice 1000kVA a vlastní páteřní rozvody VN.

Výchozím podkladem je navržené stavebně technické řešení.

Ochrany: **Proti zkratu a přetížení pojistkami.**

4) Instalovaný příkon:

Investorem předpokládaný příkon celé zóny činí **10MW**.

5) Použité normy:

Projektová dokumentace je zpracována dle následujících a s nimi souvisejících norem:

ČSN 332000-4-41 Předpisy pro ochranu před neb. dotykovým napětím.

ČSN 332000-5-54 Výběr a stavba el.zařízení.

Uzemnění a ochranné vodiče

ČSN 332000-5-523 Předpisy pro dimenzování a jištění kabelů.

ČSN 341390 Předpisy pro ochranu před bleskem.

ČSN 332000-5-54 Uzemnění.

6) Technický popis:

Zásobování KI zóny el. energií se předpokládá ze stávajících vedení 22 kV po provedení nutných úprav do celkové hodnoty odběru dle odstavce a/. ***Při dalším požadavku, který přesáhne limitovanou hodnotu bude realizována výstavba nové transformovny 110/22 kV***, umístěné dle výkresové dokumentace. Přeložení stávajících vedení VN v prostoru KI zóny bude realizováno ve smyslu zákona č. 222/94 Sb, §35, odst. 2. Upřesnění rozsahu přeložek a jejich technické řešení bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

a/ Napájení ze stávající sítě VN 22 kV:

Napájení ze stávajících vedení 22 kV je možné do celkové hodnoty odběru 8 MW. Při dalším požadavku, který přesáhne limitovanou hodnotu 8 MW bude muset být realizována výstavba nové transformovny 110/22 kV s připojením na síť 110 kV / viz odstavec b /. Vzhledem k tomu, že v oblasti bývalých kasáren obce Vysočany je plánována výstavba vysoce energeticky náročných objektů, je celková hodnota odběru limitovaná i tímto faktorem. Pokud by se výstavba ve Vysočanech realizovala rychleji než KI zóna Nová Hospoda, pak bude uvedený limit dodávky elektřiny vyčerpán dříve a bude potřeba výstavby transformovny i při nižším odběru.

Přípojka bude řešena napojením ze stávající vzdušné sítě 22 kV. Vedení bude protaženo k trafostanici TS1, jejíž umístění je patrné z výkr. č.3. Zde bude ukončeno a svedeno do země. Další distribuční rozvody budou vedeny ve dvou větvích dle popisu v odstavci b/. Úhrada

nákladů na realizaci této přípojky bude stanovena ZČE a.s. ve smyslu zákona 222/94 Sb a vyhlášky 169/95 a 196/96 v platných zněních.

b/ Napájení ze sítě VN 110 kV:

Na západním okraji území nově budované komerčně-industriální zóny bude vybudována nová rozvodna 110/22kV, která bude zásobovat celé území elektrickou energií. Tato rozvodna bude napájena z vedení 110kV dle zákresu ZČE Plzeň. Z této transformovny budou napájeny trafostanice. Rozvody VN budou vedeny zemí, vysokonapěťovými kabely AXEKVCEY 1x240. Kabely budou vedeny vedle propojovacích komunikací. Uložení kabelů bude provedeno do hloubky 120cm do pískového lože. V prostupech pod komunikacemi budou uloženy v betonových chráničkách. Propojení obou větví trafostanic bude provedeno do kruhu. Umístění trafostanic a jejich velikost je v daném stupni projektu pouze orientační. Upřesnění bude provedeno v dalším stupni projektové dokumentace, po upřesnění odběrových poměrů pro dané parcely industriální zóny. Vzhledem k etapizaci výstavby doporučujeme v území druhé etapy v prostorech budoucích trafostanic odboční smyčky (po případě počítat s odbočkami naspojkovaním).

3) TEPELNÁ ENERGIE/PLYN

Současný stav :

V těsné blízkosti navrhované KI zóny se nenachází žádný plynovod, který by bylo možné využít pro zásobování plynem navrhovaných objektů. Společnost Automotive si zajistila vlastní přípoj.V dostupné vzdálenosti od zóny je možný zdroj napojení na stávající plynovod. Město Bor má vybudovaný přívodní plynovodní řad DN 150, který je v současné době provozován jako středotlak s napojením na regulační stanici plynu (VTL - STL) v obci Vysočany jižně od Boru. Připouští se i varianta připojení KIZ na plynovod Tachov-Tisová-Staré sedliště.

Výhledové řešení :

Komerčně industriální zóna bude plynofikována, zemní plyn bude využit především pro vytápění objektů decentralizovaným způsobem.

Možnosti napojení na stávající plynovodní síť vychází z její existence v blízkém okolí. Nejvýhodnější z hlediska ekonomického se jeví napojení na stávající plynovod DN 150 v Boru, který je přiveden k sídlištní kotelně jako středotlak. Předpokladem je úprava v regulační stanici ve Vysočanech (vysokotlaký výstup), dále výstavba regulační stanice v Boru (VTL - NTL) a výstavba vysokotlakého plynovodu DN 100 v souběhu s komunikací I/21 západně od Čečkovic do KI zóny.

VTL plynovod bude ukončen regulační stanicí VTL - STL umístěnou v v jižním prostoru zóny. Délka přívodního plynovodního řadu je cca 3,8 km. Pro podchod dálnice bude využit v předstihu vybudovaný podchod DN 300 (dálniční staničení km 125,500).V KI zóně bude od výstupu z regulační stanice proveden středotlaký distribuční rozvod k jednotlivým odběratelům resp. k jednotlivým odběrným místům. Na vstupu přípojek bude umístěn hlavní uzávěr plynu, regulátor tlaku a plynoměr. Rozvodná plynovodní síť bude vedena v komunikačních pásech. Potřebná množství plynu není v současné době známé, neboť není zatím přesně známa náplň a rozsah výstavby vytápěných objektů, případně pro technologické vybavení provozoven.

Upřesnění rozsahu a dimenze plynovodní sítě a velikosti regulační stanice bude řešeno v dalším stupni předprojektové a projektové dokumentace.

4) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Současný stav:

Přírodní vodní zdroje v této oblasti nejsou vyhovující z důvodů kvality vody i nedostatečné kapacity. Místní studny mají malou vydatnost a po chemicko bakteriologické stránce obsahují především vyšší procento organických látek, Mn 2+, Fe 3+. Podobně povrchové toky s mělkými zarostlými rybníky s malým průtokem nejsou vhodnými zdroji pro odběr povrchové vody pro úpravu na vodu pitnou. Protože nejbližší Pískový rybník je zásobován pouze vodou z místních melioračních zařízení (je vlastně prameništěm krátkého a málo vodného pravostranného přítoku Suché), není vhodný ani pro větší a pravidelný odběr vody pro úpravu nebo přímé použití pro účely užitkové. Toto se podobně týká i ostatních dostupných toků.

Možnosti napojení na veřejný vodovod jsou problematické, neboť vybraná lokalita je odlehlá od tras veřejných vodovodů. Nejpříjemnější možností je **napojení na skupinový vodovod Tachov - Bor**. Vodovod je zásobován z úpravny vody Svobodka, jejíž kapacita je jednou z limitujících podmínek kapacity vodovodu a je v současnosti nedostatečná. Rekonstrukce úpravny, která právě probíhá, zvyšující kapacitu, je zatím státní investicí. Z nové úpravny vody bude možné poskytnout volnou kapacitu cca 200 - 300 m³/den.

Druhým limitujícím zařízením vodovodu je kapacita vodojemů. Fa. INSO Vysočany měla zajišťovat výstavbu vodojemu Úšava - 2 × 600 m (kóta hladiny 553,00 m n. m., kóta dna 550,00 m n. m.), k výstavbě však zatím nedošlo. Nový vodojem může zajistit i kapacitu pro distribuci vody 200 - 300 m³/den. Druhý vodojem, který je na trase směrem pro vybranou lokalitu je vodojem v Boru. Jeho kapacita ale není dostatečná, rovněž jeho výšková poloha je pro řešení území nevyhovující (2 × 250 m³, kóta hladiny 506,70 m n. m., kóta dna 503,40 m n. m.).

Třetím limitujícím článkem je technický stav a kapacita přívaděcího řadu Úšava - Bor, především v případě využití nového vodojemu Úšava a využití řadu pro distribuci potřebné špičkové spotřeby vody. Původní eternitový řad DN 200 v takovém případě, podle informace správce zařízení (Vodotechnické služby s. r. o. Tachov) nevyhoví.

Podél jižního okraje dálničního tělesa probíhá vodovodní řad PE DN 100 mm, který přiváděl užitkovou vodu ze stávajícího zdroje (býv. důl) pro zařízení staveniště stavby dálnic, nacházející se na východním okraji obce Nová Hospoda. Zdroj vody je cca 140 m jižně od dálničního tělesa oproti km cca 127,1.

V poslední době byla vybudována vodovodní trasa od průchodky v dálnici v trase paprskové hl. komunikace do osady Ostrov. Byla provedena také odbočka pod silnicí I/21 směrem do východní části zóny.

Navržené řešení:

Zásobování pitnou vodou celého areálu je ze skupinového vodovodu Svobodka Napojení na skupinový vodovod u obce Doly v místě předpokládaného napojení původního projektu vodovodní přípojky DN 80 pro odpočívku Doly. Výhodné využití trasy této přípojky v délce cca 800 m pro budoucí zásobování obou areálů při zvětšení její dimenze na cca DN 150. Další částí přívodu pro KI zónu by byl nový propojovací řad DN 150 v délce cca 900 m mezi řadem pro dálniční odpočívku a stávajícím řadem DN 100, který původně sloužil jako přivaděč užitkové vody pro zařízení staveniště dálnice. KI zóny (západní část) je cca 3,3 km (DN 150 - 1,7 km, DN 100 - 1,6 km).

Určení spotřeby pitné vody pro celou KI zónu je v současné době problematické, neboť není přesně znám rozsah a náplň jednotlivých ploch areálu. Pro předběžné úvahy se vychází z počtu cca 500 ekv. obyvatel (západní část KIZ) o průměrné spotřebě vody 200 l/obv.den. Nepředpokládá se, že pitná voda bude spotřebována pro technologii výroby, ale jen pro

zásobování pitnou vodou případných pohotovostních bytových jednotek, občanské vybavenosti a drobných provozoven.

Průměrná spotřeba vody:

$$Q_d = 500 \text{ EO} \text{ á } 200 \text{ l/os.den} = 100,0 \text{ m}^3/\text{den} = 1,16 \text{ l/s}$$

Maximální spotřeba vody :

$$Q_m = Q_d \times k_d = 100,0 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 150,0 \text{ m}^3/\text{den} = 1,73 \text{ l/s}$$

Maximální hod. spotřeba vody:

$$Q_k = Q_m \times k_h = 1,73 \text{ l/s} \times 2,0 = 3,5 \text{ l/s}$$

Pro výpočet špičkového odběru s ohledem na provozní dobu podnikatelského sektoru cca 12,0 hod

$$Q_{\Sigma} = Q_m \times 1,8 : 12 \text{ hod} = 22,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 6,25 \text{ l/s}$$

Velikost Q_h a Q_{Σ} ovlivní tlakové poměry a dimenzi potrubí ve vodovodní síti KI zóny a v přírodním řadu do zóny. Výše uvedené dimenze přírodního řadu jsou pouze orientační a je nutné je v dalším stupni (projektová dokumentace) upřesnit.

Plocha KI zóny je umístěna v terénu v nadmořské výšce přibližně 490,00 - 501,00 m n. m. Průběh tlakové čáry hydrodynamického tlaku ovlivní výšku zástavby v zóně.

Podmínkou pro zajištění zásobování vodou KI zóny je z širšího hlediska realizace nového vodojemu v zóně. Viz výkr.č.3. Důležitá je rekonstrukce zásobovacího řadu z vodojemu Úšava do Boru. Dimenze obou vodohospodářských zařízení musí vycházet ze širších hledisek řešení zásobování vodou celé dotčené oblasti skupinového vodovodu.

Vodovodní síť v KI zóně bude částečně zaokruhovaná, v okrajových částech větvená. Dimenze vodovodní sítě bude zajišťovat i provedení potřebného množství požární vody.

5) KANALIZACE / ODPADNÍ VODY

Zásada aktualizace: Veškeré odtékající vody z KIZ NH musí být posouzeny dle nového **nařízení vlády ČR č. 61/2003 Sb.** o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových a odpadních vod a dále dle nového **nařízení vlády ČR č.71/2003 Sb.** o stanovení povrchových vod vhodných pro život a reprodukci původních druhů ryb a dalších vodních živočichů. Legitimní předpoklad je, že na odtocích z nově vybudovaných retenčních nádrží č.1 až 5, bude umožněn chov autochtonních ryb.

Stav:

Území KI zóny je umístěno severně od stávajícího silničního tělesa dálnice D5 po obou stranách dálničního přivaděče ke křižovatce Nová Hospoda. Zemědělsky obdělávaná plocha je z hydrologického hlediska rozdělena probíhajícím místním rozvodím na dvě části. Rozvodí probíhá přibližně ve směru západ - východ a dělí celou plochu zóny zhruba na dvě poloviny. Severní část patří do povodí potoka Suchá, jižní část náleží k povodí Lukavického, resp. Výrovského potoka.

V současné době je odkanalizována dočasným způsobem (odtok do Pískového rybníka) 1. investice, to je spol. Automotiv. Jižní část budoucí KI zóny odkanalizována odvodem povrchových vod ochrannými příkopy dálničního tělesa, které jsou provedeny pod dálnicí třemi propustky a navazujícími otevřenými příkopy jednak na přírodní vodoteč do Hlubokého rybníka, jednak na otevřené příkopy a zatrubněnou část (DN 50) odvádějící dešťové vody do

vodoteče pod Hluboký rybník (zasolené dešť. odpadní vody v zimním období). Severní část území zóny není v současné době nijak odkanalizovaná, nezasáklé dešťové odpadní vody odtékají po terénu severním směrem do povodí potoka Suchá a jeho pravostranného zatrubněného přítoku z Pískového rybníka, resp. do rybníka samého. Menší část území v severní části je odvodněna směrem na obec Ostrov, kde napájí dva menší rybníčky v obci. Zastavěná část obce Nová Hospoda nemá vybudovanou kanalizační síť.

Výhledové řešení:

Koncepce řešení odkanalizování území vychází z terénních možností daného území, při čemž se preferuje záměr odvedení co největšího množství odpadních vod do povodí potoka Suchá. Musí se ale vzít v potaz, že tento potok je velmi málo vodnatý. Respektování tohoto záměru znamená posunutí skutečného rozvodí oproti přírodnímu jižním směrem a to částečným zahloubením kanalizace a jejím vhodným trasováním v komunikacích. Tím dojde k zvětšení odtokového množství odpadních vod do méně vodného povodí potoka Suchá a ke zmenšení odtoku dešťových odpadních vod do povodí Lukavického potoka, na kterém je několik chovných rybníků.

Na území KI zóny vzniknou v podstatě čtyři druhy odpadních vod, jejichž znečištění lze efektivně likvidovat odděleně. **Oddílná kanalizace je zásadní podmínkou.**

a/ dešťové vody bez obsahu olejů a dalších škodlivých látek (střechy, terasy, skladovací plochy nezastřešené pro nezávadné zboží, malá pohotovostní parkoviště pro osobní vozy, komunikace)

b/ dešťové vody s obsahem olejů a naftových produktů (velká parkoviště především pro nákladní vozy, odtok z malých čističek koncentrovaných zaolejovaných vod jednotlivých nájemců, skladovací plochy nezastřešené pro výrobky konzervované olejovými přípravky a pod.)

c/ odpadní vody „průmyslové“ z výrobních procesů a služeb produkujících škodlivé látky (umývárny a opravny automobilů, kovovýroba, potravinářská výroba, výroba dřevotřísky, příp. zdravotnictví a pod)

d/ komunální splaškové odpadní vody - s běžným znečištěním

Koncepce řešení oddílné kanalizační sítě bude vycházet především z terénních možností a rozdělení dle druhů odpadních vod.

Zásadní kanalizační síť bude dešťová, do které budou, po zlikvidování podstatného množství znečištění (dle vyhl. č. 171/92 Sb.), vypouštěny především odpadní vody (zaolejované, průmyslové a v severní části i komunální). Množství dešťových odpadních vod bude minimalizováno, aby nedocházelo k přílišnému odtoku vody z povrchu a k ochuzování horizontu spodních vod. Omezení odtoku bude řešeno návrhem vsakovacích tvárnic, zelených ploch a minimalizováním spádu otevřených příkopů.

Odkanalizování zpevněných ploch povrchových jako parkoviště a pod., kde mohou vznikat odpadní vody zaolejované budou na základě konkrétní situace odvedeny samostatnou kanalizací, čištěny v gravitačních odlučovačích – otevřených betonových nebo ocelových podzemních a vypouštěny po vyčištění do dešťové kanalizace.

Čištění „průmyslových“ odp. vod bude zajišťováno jednotlivými nájemci pro konkrétní případy jako součást výrobní technologie. Budou zásadně navrhovány okruhy s recirkulací vody. Do odpadu budou vypouštěny pouze vody nahrazované v procesu vodami ředicími. Podle svého charakteru budou tyto vyčištěné vody vypouštěny do kanalizace, do splaškové kanalizace nebo přímo do dešťové kanalizace.

Splaškové odpadní vody budou sváděny splaškovou kanalizací do **centrální čistírny** odpad. vod, která je situována na severním okraji KI zóny v blízkosti jižní hranice obce Ostrov a západně od komunikace ve směru na Tachov. Případné splaškové vody z ploch jižně od

rozvodí budou svedeny splaškovou kanalizací do čerpacích stanic, z kterých budou přečerpány severním směrem do splaškové kanalizace a následně vedené do ČOV.

ČOV bude mechanicko biologická (aktivační) s navrženým technologickým vybavením odpovídajícím vyhlášce č. 171/92 Sb. a nařízením vodohospodářských orgánů. Viz upozornění v úvodu této kapitoly.

Dešťová kanalizace z převážně severní části zástavby bude vyústěna do nově navržené průtočné vodní nádrže / retenční rybník č.4, která bude situována do údolí odpadu z Pískového rybníka. **Retenční nádrž č.4 musí být vybudována již v I.etapě výstavby západní části zóny.**Její funkce bude jednak pro vyrovnání nárazu přívalových dešťových odpadních vod, jednak jako stabilizační pro dočištění zbytkového znečištění v odpadních vodách. Orientační velikost bude cca 5000 m² plochy hladiny. Odpad z vodní nádrže bude zaústěn do potoka Suchá a bude nalepšovat jeho průtokové poměry i v mimodešťové období. Velikost odvodňované plochy je cca 40,0 ha. Retenční rybník č. 3 u obce Ostrov je možné při dalším projekčním řešení přesunout na pozemky v SZ okraji obce. Bude určeno samostatně.

Odkanalizování plochy areálu východně od přivaděče k dálniční křižovatce až po obec Nová Hospoda bude řešeno napojením na dešťovou kanalizaci západní části areálu (podchod pod dálničním přivaděčem) nebo vyústěním severním směrem do Pískového rybníka. Velikost odvodňované plochy je cca 4,5 ha.

Odkanalizování plochy v severozápadní části, která je mimo gravitační možnost napojení na dešťovou kanalizaci celého areálu je možné řešit jen vyústěním dešťové kanalizace přes novou retenční nádrž do melioračního přivaděče, který je napojen na soustavu dvou menších rybníčků v obci Ostrov. Velikost odvodňované plochy je cca 8,5 ha.

Odvedení dešťových odpadních vod z jižní části území KI zóny je směřováno do tří stávajících propustků DN 1200, které jsou osazené pod dálničním tělesem. Při přípravě výstavby dálnice došlo v r. 1995 k respektování záměru výstavby KI zóny a jejího odvodnění tak, že došlo k zvětšení dimenze těchto propustků.

Velikost odvodňovaného území jižní části KI zóny, napojeného na systém odvodnění dálnice byla zmenšena z původních 42,0 ha na výsledných cca 29,0 ha. Tím došlo ke snížení odtokového množství dešťových odpadních vod. Pro zmírnění přívalové vlny dešťových odpadních vod budou před zaústěním dešťových vod do propustků navrženy dešťové nádrže s retenčním účinkem, při čemž budou současně využity pro zachycení nečistot z oplachu komunikací.

Odkanalizování plochy v západní části území (č. povodí 1) o velikost cca 5,0 ha bude napojeno na propustek v km 126,200.

Odkanalizování plochy ve střední části (č. povodí 2) o velikosti cca 16,0 ha bude napojeno přes dešťovou nádrž do odvodňovacího dálničního příkopu procházejícího pod mostem dálničního přivaděče (silnice I/21), který je propojen s dálničním propustkem DN 1200 v km 125,155.

Odkanalizování plochy ve východní části území (č. povodí 3) o velikosti cca 8,0 ha bude napojeno přes dešťovou nádrž – retenční rybníky č.1,2)do dálničního propustku DN 1200 v km 124,930.

Podrobnější hydrotechnické výpočty o množství dešťových odpadních vod a velikosti dešťových nádrží je nutné provést v dalším stupni (generel odvodnění území), navazujícím na územní plánovací přípravu a podrobnější záměry investora. Současně bude nutné provést posouzení hydraulické kapacity dálničních propustků a navazujícího systému odvedení povrchových vod otevřenými příkopy resp. ostatními vodohospodářskými objekty dálnice.

Orientační množství dešťových odpadních vod:

pro severní část:

- do vyrovnávací nádrže - č. povodí 5

$$Q = 43,5 \text{ ha} \times 0,45 \times 117 \text{ l/s ha} = 2290 \text{ l/s}$$

- do Pískového rybníka - č. povodí 6

$$Q = 4,5 \text{ ha} \times 0,40 \times 117 \text{ l/s ha} = 211 \text{ l/s}$$

- do obce Ostrov - č. povodí 4

$$Q = 8,5 \text{ ha} \times 0,40 \times 117 \text{ l/s ha} = 398 \text{ l/s}$$

pro jižní část:

- západní úsek - č. povodí 1

$$Q = 5,0 \text{ ha} \times 0,40 \times 117 \text{ l/s ha} = 234 \text{ l/s}$$

- střední úsek - č. povodí 2

$$Q = 16,0 \text{ ha} \times 0,45 \times 117 \text{ l/s ha} = 842 \text{ l/s}$$

- východní úsek - č. povodí 3

$$Q = 8,0 \text{ ha} \times 0,40 \times 117 \text{ l/s ha} = 374 \text{ l/s}$$

Orientační množství splaškových vod:

- pro celkový počet ekvivalentních obyvatel 500 EO

Průměrné denní množství

$$Q_p = 500 \text{ EO} \times 150 \text{ l/os.den} = 75000 \text{ l/den} = 0,87 \text{ l/s}$$

Maximální hodinové množství

$$Q_m = Q_p \times k_d = (75000 : 24) \times 2,6 = 8125 \text{ l/hod} = 2,26 \text{ l/s}$$

Celkové znečištění splaškových vod v BSK₅

$$L = 500 \text{ EO} \times 60 \text{ gr BSK}_5/\text{obv.den} = 30,00 \text{ kg BSK}_5/\text{den}$$

1. Zbytkové znečištění splaškových vod při průměrné účinnosti ČOV 95, $L_x = 30,00 \times (1,00 - 0,95) = 1,5 \text{ kg BSK}_5/\text{den}$

2. Specifické znečištění

$$l = 1,5 \text{ kg BSK}_5/\text{den} : 75,0 \text{ m}^3/\text{den} = 20 \text{ mg BSK}_5/\text{l}$$

Moderní ČOV docilují výstupní hodnotu znečištění ve výši 8 - 10 mg/l, takže dosahují značné účinnosti.

Při čištění některých druhů odpadních vod vzniknou jako výsledný produkt likvidace znečištěné kaly, které bude nutné dle jejich druhu likvidovat. Jedná se zejména o zachycené ropné látky z dešťových odpadních vod z parkovišť a mycích ramp, o případné kaly z průmyslových odpadních vod a kaly ze splaškových odpadních vod. Způsob likvidace kalů bude určen provozními řády.

4.Meliorace

Současný stav:

Na ploše budoucí KI zóny jsou částečně provedené meliorace. Jedná se o plochy v těsné blízkosti dálnice, kde narušení meliorací výstavbou dálničního tělesa bylo

vyřešeno jejich podchycením do odvodňovacího systému dálnice. Další meliorovaná plocha je v prostoru jižně od obce Ostrov, odpad z meliorací je vyústěn do přítoku rybníčka v obci.

Výhledové řešení:

Zachování funkčnosti stávající meliorační sítě je problematické, neboť dojde plánovanou výstavbou k značným zásahům do terénu a tím i k narušení stáv. meliorací. Případný větší výskyt spodní vody (po ověření hydrogeologickým průzkumem), který by ohrožoval budované konstrukce, bude nutné řešit jeho podchycením drenážním systémem a odvedením spodní vody do blízkých recipientů, resp. do dešťové kanalizace.

5. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V řešené zóně bude bez problému aplikován praktikovaný systém svozu tříděného a netříděného odpadu z dočasných úložišť odpadu ve sběrných nádobách u jednotlivých objektů. Uložení odpadu bude v souladu s platným ÚP města, mimo území zóny. Řídí se zákonem č.185/2001 Sb. o odpadech.v platném znění.

h) VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ

V případě Změny RP/ÚP komerčně industriální zóny Nová hospoda č.1/2003 – se v území nalézá poddolované území a jeho hranice je ve výkresové části vyznačena (výkr.č2).

i) VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Změna č.1/2004 nemění VPS z původní ÚP DOKUMENTACE.

j) NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY

Celé území bylo řešeno s ohledem na požadavky CO je nyní řešeno při respektování zákona č.239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů. Dané území patří z pohledu problematiky CO mezi území jednodušší. Vzhledem k tomu, že nejsou známy konkrétní kapacitní údaje zaměstnanců v zóně, stanovuje se obecně závazná podmínka pro budoucí investory areálů zajistit protiradiační úkryty v rámci těchto areálů ve velikosti 0,5 m² na osobu. Realizovaná zařízení a stavby, zejména čerpací stanice pohonných hmot a mycí linky budou v případě potřeby využity pro účely CO. V rámci regulativů funkčního využití ploch jsou vyloučeny funkce, které by svým provozem, respektive havárií, mohly vyvolat ohrožení osob přítomných v areálu, či blízkém okolí (chemická výroba).

1) CIVILNÍ OCHRANA – ZÁSAHOVÁ POŽÁRNÍ BEZPEČNOST OBJEKTŮ

Průmyslové se třemi – max. pěti nadzemními a jedním podzemním podlažím s požární výškou objektů do 9 -18 m. Z hlediska požární ochrany se jedná o objekty s konstrukcemi z nehořlavých hmot ve smyslu ustanovení článku 6.2.4 a článku 6.2.10 b) ČSN 73 0802. Objekty budou členěny do požárních úseků ve smyslu ustanovení ČSN 73 0833, 73 0802 a ČSN 73 0804.

2) CIVILNÍ OCHRANA – KRYTY CO

Za účelem zřízení krytů CO budou v případě rozhodnutí CO města budou s výhodou využity předpokládané železobetonové suterénní prostory podzemních částí prům. objektů. Bude upřesněno v dalším stupni dle požadavků CO a příslušných tech.norem (předpisy MNO zejm. CO-6-1,2,3)

k) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZPF A NA LESNÍ POZEMKY

Vzhledem k tomu, že změna č.1/2004, nezvětšuje zastavitelné území a nedotýká se ochrany přírody, navrhované řešení na ně nemá žádný vliv.

I) NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Změna č.1/2004 se netýká lhůt aktualizace. Nicméně, tato změna je provedena po 6 letech. Změny v tomto typu KIZ jsou vyvolávány většinou úpravou jejich řešení díky vstupu konkrétního stavebníka s konkrétním druhem výroby. Dalo by se říci že prvním důvodem ke změně, byl už vstup 1. investora v r.2000. Nicméně tato změna č.1/2004 podchycuje i tyto úpravy ve východní části zóny. Z výše uvedeného lze vyvodit že důvod ke změně nastává cca po 2-3 letech. V případě uplatnění zákona o převodu půdy na obce bude další lhůtou aktualizace pravděpodobně tato událost.

V Praze 09/2003

.....
Ing.arch.Doc.Jaroslav Trávníček
hl.architekt
Studio A.J.T Praha, spol. s r.o.

ZÁVAZNÁ ČÁST
ZMĚNY R.P./ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMERČNĚ INDUSTRIÁLNÍ ZÓNY
NOVÁ HOSPODA Č.1/2004

ZÁVAZNÉ REGULATIVY

PLOŠNÉ A OBJEMOVÉ REGULACE POZEMKŮ A STAVEB
V CELÉM ŘEŠNÉM ÚZEMÍ KIZ N.HOSPODA

D

Duben 2004

ZÁVAZNOU ČÁSTÍ změny RP/Územního plánu komerčně industriální zóny Nová Hospoda č.1/2004 jsou ty části ÚPD které jsou vyjmenovány v § 18 vyh.135/2001 – odst. c) **vymezení zastavitelného území, vymezení stavebních pozemků, jejich využití, omezení změn v jejich užívání, přístupy ke stavbám a napojení na ing. sítě, vymezení ÚSES, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, řešení dopravy a tech. vybavení, limity využívání území a vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby.**

Převzato z původního ÚP komerčně industriální zóny Nová Hospoda. Aktualizováno.

1) AD VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ,

V případě změny RPZ/ÚPZ č.1/2004 – ve vztahu k platné územně plánovací dokumentaci obce (ÚPn SÚ Bor) nedochází ke změně zastavitelného území. Řešené území není situováno v žádné části města, ale v extravilánu v jejím správním území. Vymezení zastavitelného území je provedeno v grafické části a kryje se s hranicí řešeného území KIZ NH (červená čerchovaná čára). Výjimkou je obytná zóna v osadě Nová Hospoda kde je hranice vedena tak, že určuje zastavitelnost KIZ a ne rozsah řešení. Limit ochrany obytné části osady má přednost před označením řešeného území, neboť zde řešenost osady N.H. je logická.

2) VYMEZENÍ JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ, JEJICH VYUŽITÍ,

v případě RPZ/ÚPZ č.1/2004 – závazná část, na nichž se dle RPZ předpokládá umístění nových staveb s definovanou funkční charakteristikou :

Činnosti/využití pozemků přípustné v území :

- obslužné činnosti s vazbou na komunikaci na Mariánské Lázně
- obslužné činnosti s vazbou na kamiónovou přepravu (překladiště, sklady, opravny)
- komerční činnosti (velkoobchodní sklady, prodejní sklady, velkoplošná obchodní zařízení, předváděcí a výstavní centra)
- výrobní činnosti charakteru lehkého průmyslu bez výrazných negativních vlivů na životní prostředí
- činnosti "zábavního průmyslu" (restaurace, diskotéky, herny, sport)
- přechodné ubytování
- bydlení správce areálu

Nepřípustné činnosti/využití pozemků v území :

- trvalé bydlení (kromě sídla Nová Hospoda a Ostrov)
- rekreace
- průmyslová výroba paliv a energetiky, těžkého strojírenství a hutnictví, chemická výroba
- zemědělská prvovýroba
- podnikatelské aktivity s negativním vlivem na pohodu prostředí (nadměrný hluk, exhalace, zápach a vibrace) ve vazbě na sídla Nová Hospoda a Ostrov

3) UMÍSTĚNÍ STAVEB, OMEZENÍ ZMĚN V JEJICH UŽÍVÁNÍ, PŘÍSTUPY KE STAVBÁM A NAPOJENÍ NA TECHNICKÉ VYBAVENÍ

3a) Umístění staveb : nová zástavba v řešeném území není polohově vymezena, vzhledem k neznámé osobě investora a jeho předmětu podnikání. Příslušnou barvou (středně fialová) označené pozemky jsou v celé ploše k využití bez prostorových regulativů, ale s regulativy zastavitelnosti (80%) a ploch nezastavěných (20%) a s max. výškou zástavby V=18 m od +0 1.NP staveb. Možno překročit jen v případě ojedinělých výškových architektonických prvků.

3b) Přístupy ke stavbám : tyto jsou definovány návrhem kompozičních os – místních obslužných a sběrných komunikací s napojení na státní silniční síť.

- 3c) Napojení staveb na sítě technického vybavení : toto je dáno návrhem nových řadů a přípojek sítí technického vybavení v rozsahu dle výkresu č.3. návrhu

4) FUNKČNÍ REGULACE

Celé řešené území, vyjma enklávy obytné zóny v osadě Nová Hospoda, definováno jako „výrobně obslužná sféra/území“. V rámci podrobnějšího zpracování územního plánu zóny jsou v území vyčleněny následující plochy:

- 4a) *Plochy určené k zástavbě* – Výrobně, obslužná sféra, stavby vč. vnitropodnikové dopravy, zastavěných i nezastavěných ploch budov a vzrostlé i plošné zeleně, dle prostorových a funkčních prvků regulace (IZP / KFZ / V=18).
- 4b) *Plochy pro technickou vybavenost*- Tyto plochy jsou vymezeny pouze pro umístění staveb a zařízení pro provozování inženýrských sítí (čerpací stanice, trafostanice, elektro rozvodna, ČOV apod.).
- 4c) *Plochy dopravní*-Tyto plochy jsou vymezeny pouze pro komunikace vozidlové a pěší a pro parkování vozidel.
- 4d) *Plochy zeleně*- Tyto plochy jsou vymezeny pouze pro zeleň plošnou a soliterní (vzrostlou) s možností staveb drobné architektury.

5) PROSTOROVÁ REGULACE

Prostorová regulace obsahuje následující závazné regulativy:

- 5A) *Uliční čára- stavební hranice* - Je to čára udávající maximální hranici plochy určené k zastavění. Odchylky jsou možné při zachování předepsaného procenta zastavění plochy
- 5b) *Výška zástavby* - Je vyjádřena nepřekročitelným výškovým horizontem +18 m (měřeno od +- staveb). Ověřeno již realizovanou zástavbou ve východní části zóny.
- 5c) *Tvar střechy* - V území jsou předpokládány střech s převahou horizontální-ploché siluety. Dále možné střechy, velmi mírné (max. 20 stupňů) sedlové či pultové střechy, možné jsou i obloukové obrysy střech, byť v minoritním rozsahu.
- 5d) *Limit využití území* - Pro všechny objekty platí stejný index zastavitelnosti pozemků (IZP=0,8) 80% plochy zastavěné a 20% plochy nezastavěné. Koeficient funkční zeleně (KFZ=0,05) min.0,05% vzrostlé/funkční zeleně z celkové plochy KIZ. Viz výkr. č.2.

6) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Změnou č.1/2004 rozsah a skladba VPS nebyla dotčena. Sestávají z veřejné dopravní sítě a tech. infrastruktury.

7) XII. VĚCNÁ A ČASOVÁ KOORDINACE VÝSTAVBY

Zástavba území postupuje od východu k západu. Splněno již realizací průmyslového podniku spol. Automotiv ve východním sektoru KIZ.

V Praze 04/2004

.....
Ing.arch.Doc.Jaroslav Trávníček
hl.architekt
Studio A.J.T Praha, spol. s r.o.

