

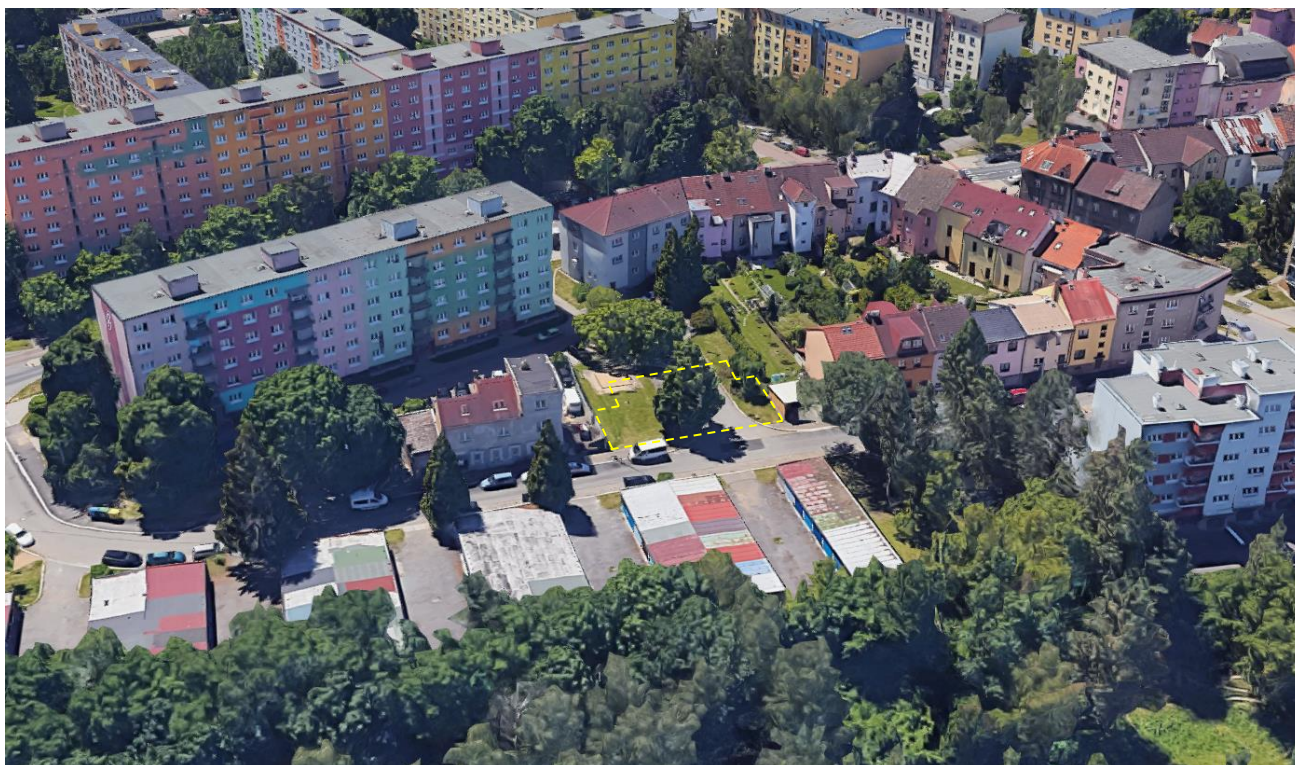
NA OKRAJI - PODMÍNKY PRO PRODEJ NEMOVITOSTI

pozemky p. č. 270/85, 270/87, 2356/30 k. ú. Skvrňany

1 OBECNÉ

Řešená část území se nachází v ulici Na Okraji, konkrétně v severní části bloku vymezeným ulicemi Křimická – Na Okraji – Touškovská. V současné době se jedná o nezastavěné veřejné prostranství s dětským hřištěm a jednosměrnou vnitroblokovou komunikací s parkováním rezidentů.

Obrázek č. 1: Pohled na předmětné území od severu



1.1 PLATNÁ ÚZEMNÍ A SPOLEČNÁ ROZHODNUTÍ

- Společné územní a stavební rozhodnutí pod sp. zn. SZ UMO3/47090/21/He ze dne 15. 8. 2022 na stavbu „objekt pro bydlení č. p. 557/3 na parc. č. 23 v k. ú. Skvrňany – Na Okraji 3“.

1.2 ZÁKLADNÍ LIMITY ZÁSTAVBY

- Do zastavitelné plochy zasahuje NTL plynovod a přípojka pro odběrné místo Na Okraji 557/3.
- Přes zastavitelnou plochu vede vzdušná kabelová přípojka NN pro stávající odběrné místo Na Okraji 557/3.
- Přes zastavitelnou plochu vede stávající kanalizace ve vnitroblokové části, která je z objektu Křimická 927/48 napojená do stoky DN 400 v ulici Na Okraji.

Pozn. Základní limity jsou vyznačeny v grafické příloze 01 a 02.

2 PROSTOROVÁ REGULACE OBJEKTU

2.1 STRUKTURA ZÁSTAVBY

- volná sídlištní

2.2 STAVEBNÍ ČÁRA

- Pevná (linie, ve které je nutno umístit objekt):
 - o Ze severní strany je řešena v prodloužení stavební čáry objektů Na Okraji 557/3 a 556/9 (pozemek parc. č. 23 a 34 k. ú. Skvrňany).
 - o Z východní strany je řešena na katastrální hranici s pozemkem parc. č. 23 k. ú. Skvrňany v návaznosti na plnou fasádu bytového domu dle společného rozhodnutí.
- Nepřekročitelná (lze od linie ustoupit, ale nesmí být přestoupena):
 - o Ze západní strany je řešena na katastrální hranici s pozemkem parc. č. 33/1 a 33/3 k. ú. Skvrňany, kde v návaznosti na možnou dostavbu objektu bude řešena fasáda jako plná, tj. bez stavebních otvorů. V případě usazení objektu na tuto katastrální hranici, musí být zajištěn veřejný pěší průchod skrze objekt. V případě ustoupení objektu z této stavební čáry musí být splněno ustanovení § 25 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb. a zajištěn min. 3,5 m prostor pro pěší prostup, případně větší dle způsobu vyrovnání terénního rozdílu. Poloha pěšího prostupu je orientačně vyznačena v grafické příloze 01.
 - o Z jižní strany je řešena ve třech úrovních. V návaznosti na pozemek parc. č. 23 k. ú. Skvrňany navazuje na již povolený objekt v rozsahu ~ 9 m s následným rozšířením na ~ 15 m, a to zejména z důvodu zajištění prostorových podmínek pro parkování v rámci prvního podlaží. V západní části je opět stažena na ~ 11 m z důvodu hmotové návaznosti možné dostavby v místě stávajících dvou garáží na pozemku parc. č. 33/1, 33/2, 33/3 k. ú. Skvrňany.

Pozn. Stavební čáry jsou vyznačeny v grafické příloze 01.

2.3 VÝŠKA ZÁSTAVBY

- Maximální výška zástavby je stanovena na 4 NP (kdy celková výška objektu nepřesáhne výškovou úroveň již povoleného objektu na pozemku parc. č. 23 k. ú. Skvrňany) nebo 12,5 m od úrovně terénu.
- Počet podzemních podlaží není omezen.

2.4 STŘECHA

- Objekt je požadován s plochou střechou.
- Doporučujeme střechu řešit jako vegetační. Jedná se o podpůrný prvek zdržení odtoku vod s vhodným vizuálním uplatněním vůči svému okolí. V případě instalace fotovoltaiky je možná kombinace se zelenou střechou.
- Případné využití fotovoltaických panelů na střeše je možné realizovat za použití panelů na podpěrách (tzv. ježek). Z hlediska umístění je zde nutný odstup konstrukce od atiky pod úhlem 45° pro minimální uplatnění z pohledu chodce, panely musí být umístěny v drobném měřítku.

2.5 PROCENTO ZASTAVĚNÍ

- Maximální možnost prostavění je daná stavebními čarami, které vymezují plochu o rozsahu cca 338,5 m².

2.6 PROCENTO ZELENĚ

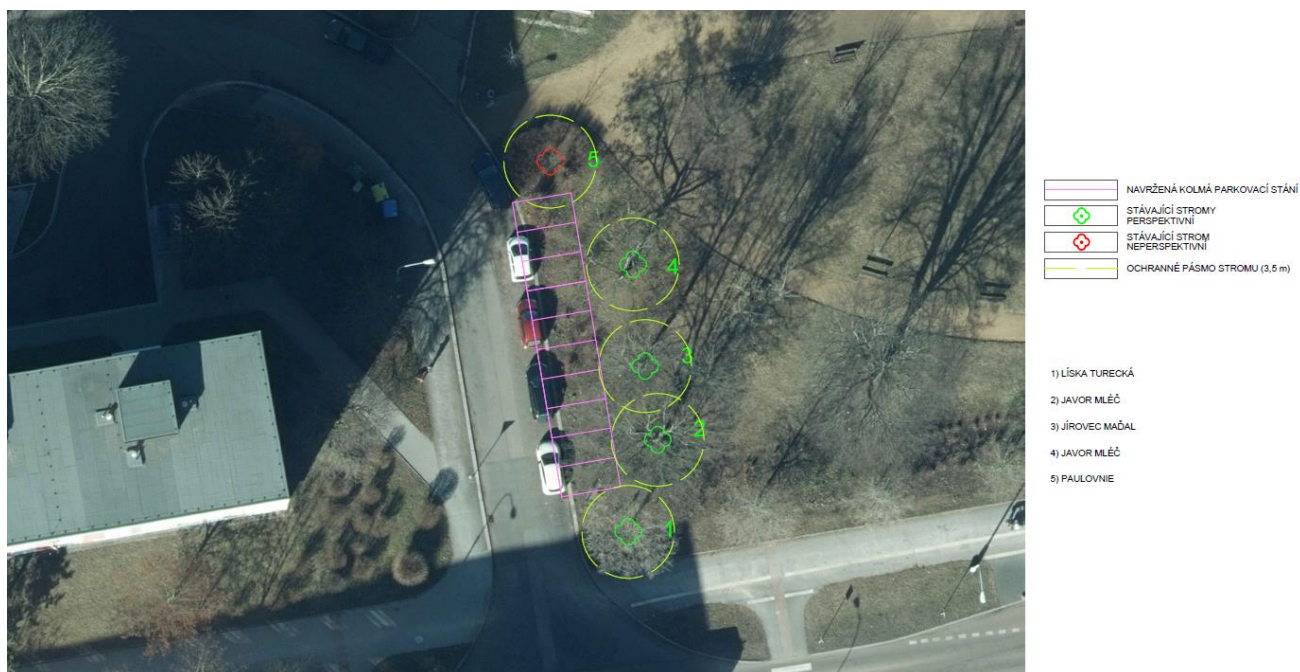
- Procento požadované zeleně k objektu zde není stanoveno, navazující prostor bude součástí veřejného prostranství.

Pozn. Celkové hmotové řešení je nutno koordinovat s navazující zástavbou, prověřit zákresy do fotografií a v rozvinutých uličních pohledech.

2.7 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

- Dopravní napojení:
 - o Dopravní napojení bude řešeno ze severní strany objektu jedním vjezdem z ulice Na Okraji. Poloha vjezdu je orientačně vyznačena v grafické příloze 01.
 - o Vjezd bude řešen formou chodníkového přejezdu, a to v minimální potřebné šíři.
- Organizace dopravy:
 - o Objízdná jednosměrná komunikace ve vnitrobloku sloužící pro obsluhu zástavby podél Křimické ulice bude upravena na jednopruhovou obousměrnou komunikaci zakončenou obratištěm.
- Pěší doprava:
 - o V rámci zastavitelného pozemku bude zajištěno mezi vnitroblokem a ulicí Na Okraji veřejné pěší propojení v min. šířce 3 m.
- Doprava v klidu:
 - o V rámci vymezené stavební plochy budou zrealizována pro potřeby objektu parkovací a odstavná stání odpovídající jeho stavebnímu využití.
 - o Počty parkovacích a odstavných míst budou odpovídat požadavkům ČSN 73 61 10 a „Pravidlům pro aplikaci normy ČSN 73 61 10 v městě Plzni“.
 - o Jako součást daného stavebního záměru nabyvatel pozemku/investor zrealizuje při severovýchodní straně ulice Na Okraji v úseku přiléhajícím k stávajícímu parku 10 kolmých parkovacích stání jako kompenzaci za rušená stání uvnitř vnitrobloku. Parkovací stání budou realizována ze zasakovací dlažby. Z důvodu minimalizace zásahu do plochy parku bude šířka ulice Na Okraji v tomto úseku zúžena z cca 6,5 na 6,0 m (viz obrázek č. 2).

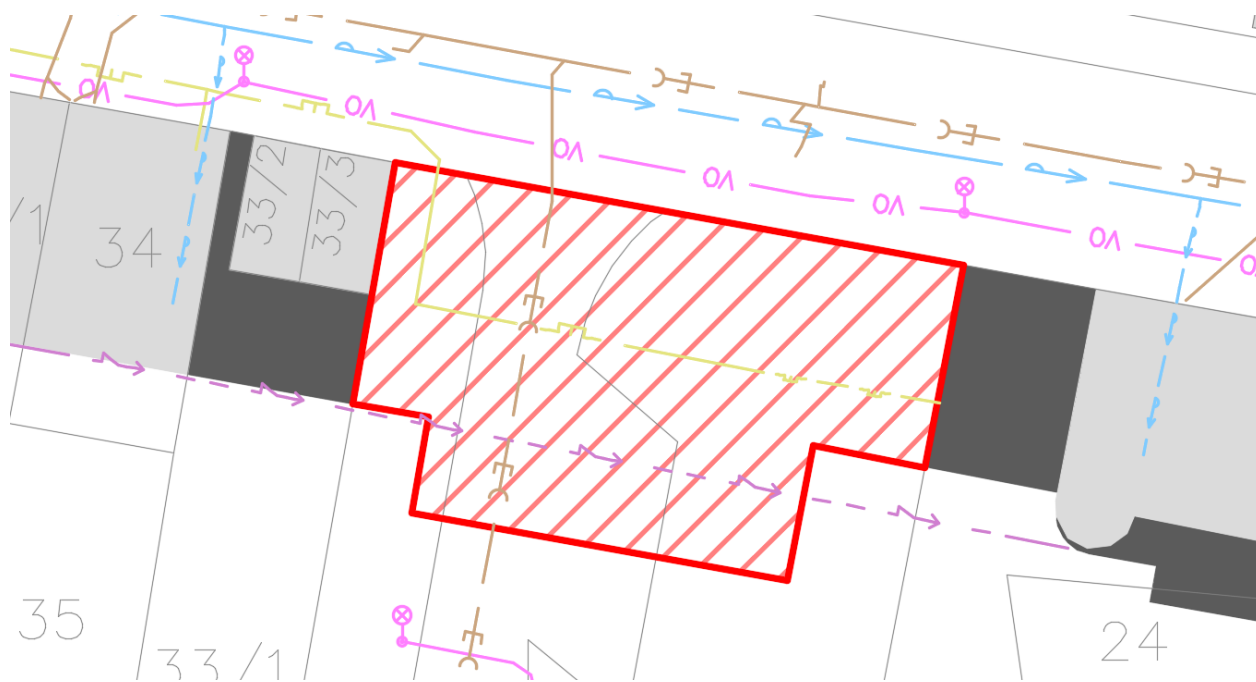
Obrázek č. 2: Orientační vyznačení kolmých parkovacích stání v rámci veřejného prostoru B



2.8 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Objekt lze napojit na sítě technické infrastruktury v přilehlých ulicích. Místa napojení budou upřesněna v rámci řešení konkrétní zástavby a projednána s dotčenými správci sítí.
- Nadzemní stavby a zařízení technické infrastruktury je třeba přednostně integrovat do objektu.
- Přes zastavitelnou plochu vede trasa NTL plynovodu a přípojky pro odběrné místo Na Okraji 557/3. Součástí návrhu bude řešení jejich přeložení. K tíži nabyvatele pozemku/investora je dosažení souhlasu s přeložkou plynovodu a změnou polohy odběrného místa jak ze strany správce plynovodu, tak ze strany vlastníka dotčeného objektu.
- Do navržené zastavitelné plochy zasahuje trasa vzdušné kabelové přípojky NN pro stávající odběrné místo Na Okraji 557/3. Návrh zástavby bude řešit úpravu distribučního rozvodu NN. K tíži nabyvatele pozemku/investora je dosažení souhlasu s úpravou distribučního rozvodu jak ze strany ČEZ, tak ze strany vlastního dotčeného objektu.
- Ve vnitroblokové části se nachází stávající kanalizační přípojka k objektu Křimická 927/48 napojená do stoky DN 400 v ulici Na Okraji. Při návrhu zástavby je nutno přípojku respektovat nebo zvážit možnosti přeložky. K tíži nabyvatele pozemku/investora je dosažení souhlasu s případnou přeložkou kanalizační přípojky jak ze strany Vodárny Plzeň, tak ze strany vlastníka dotčené kanalizační přípojky.

Obrázek č. 3: Limitující trasy inženýrských sítí



2.9 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU

- Hospodaření se srážkovou vodou musí být vyřešeno tak, aby byly naplněny požadavky vyplývající z § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), a též z Koncepce odtokových poměrů města Plzně (DHI a.s. a spol., 2020), která mj. kromě požadavků vyplývajících z platné legislativy uplatňuje snížený limit odtoku stanovený na 4 l/s/ha..
- Srážkové vody je nutno přednostně akumulovat a využívat (splachování apod.). Vegetační střecha a vertikální zahrady jsou vhodným podpůrným prvkem zdržení odtoku vod s vhodným vizuálním uplatněním vůči svému okolí.

2.10 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

- Nádobý na odpad je nutno umístit mimo hlavní veřejné prostranství, nejlépe v objektu, popř. doplnit vhodnou vizuální clonou (přístřešek, ohrazení apod.).
- V případě navázání na stávající stanoviště pro kontejnery na odpad je nutno vyhodnotit jejich umístění, případně prověřit jejich přesunutí.

3 VEŘEJNÝ PROSTOR

- Veřejný prostor k detailní úpravě A:
 - o Objízdna jednosměrná komunikace ve vnitrobloku sloužící pro obsluhu zástavby podél Křimické ulice bude upravena na jednopruhovou obousměrnou komunikaci zakončenou obratištěm.
 - o Součástí veřejného prostoru bude zajištění veřejného pěšího průchodu formou průchodu skrze objekt nebo na terénu vedle objektu.
 - o Zasažené dětské hřiště musí být zde nahrazeno a případně doplněno o další herní prvky dle prostorových možností.
 - o V případě zásahu do stanovišť pro kontejnery na odpad bude vyhodnoceno jejich stávající umístění, případně navrženo a realizováno komplexní řešení.
- Veřejný prostor k detailní úpravě B:
 - o V této části bude realizováno 10 parkovacích stání sloužící rezidentům dané lokality. Bude se jednat o náhradu rušených stání v rámci veřejného prostoru A, případná další parkovací stání navýší stávající kapacity v území.
 - o Pro danou část území byl zpracován dendrologický průzkum (SVSMP, 05/2023), který je nutno aktualizovat v době návrhu/realizace stavby (viz příloha 03).
 - o Nová parkovací stání budou řešena ze zasakovací dlažby. Vzhledem k tomu, že realizovaná stání budou částečně zasahovat pod koruny stávajících vzrostlých stromů, není požadováno naplnění podmínky Generelu dopravy v klidu vysazení 1 stromu na 5 parkovacích stání.
 - o Návrh parkovacích stání zasahuje do Plochy urbanistické zeleně a do Významného krajinného prvku Park Křimická. Konkrétní provedení parkovacích stání je nutno projednat s Odborem životního prostředí MMP.
- Stavební úpravy je důležité řešit tak, aby byly zajištěny kvalitní stanovištní podmínky pro stávající stromy, případně i pro nově doplněné.

Příloha

- 01 REGULAČNÍ PODMÍNKY – KN
- 02 REGULAČNÍ PODMÍNKY – TI
- 03 DENDROLOGICKÝ PRŮZKUM