

# ÚZEMNÍ STUDIE RODINNÉ DOMY MĚSTA LEDVICE – JIHOZÁPAD



ATELIER  
**T-plan**  
s.r.o.

ÚNOR 2020

Objednatel:

**Město Ledvice**

Mírová 422/42, 417 72 Ledvice

zastoupené: Zdeňkem Javůrkem, starostkou města

Zpracovatel:

**Atelier T-plan, s.r.o.**

Sezimova 13

140 00 Praha 4

**RNDr. Libor Krajíček**

jednatel společnosti

**Ing. arch. Karel Beránek**

hlavní projektant

**Ing. Petra Halounová**

hlavní projektant

**KOLEKTIV ZPRACOVATELŮ**

Ing. Marie Wichsová, Ph.D.

Ing. Roman Soukup

Ing. Jiří Dvořák

## OBSAH DOKUMENTACE:

### Textová část:

A. ÚDAJE O ZADÁNÍ A POSTUPU PRÁCE .....	1
B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	1
C. ÚDAJE O SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ MĚSTA .....	3
D. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	3
E. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	4
F. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	5
F.1. Vodní hospodářství .....	5
F.2. Energetika a spoje .....	7
F. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....	9
G. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ .....	10
H. ODBORNÝ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ .....	13
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	15

### Grafická část:

1. Širší vztahy	1 : 2 880
2. Urbanistická koncepce	1 : 1 000
3. Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 1 000
4. Koncepce technické infrastruktury	1 : 1 000

## A. ÚDAJE O ZADÁNÍ A POSTUPU PRÁCE

---

Zpracování územní studie Rodinné domy města Ledvice, jihozápad (dále jen územní studie nebo ÚS) byla zadána městem Ledvice Ateliéru T-plan, s.r.o. v prosinci 2019. Úkolem ÚS byla úprava návrhu územní studie Rodinné a bytové domy města Ledvice, jihozápad z roku 2010 v souladu s aktuálními potřebami města a v souladu s rozpracovanou změnou č. 1 ÚP Ledvice, včetně úpravy řešení dopravní a technické infrastruktury, a zpracování podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Úprava návrhu spočívá zejména ve změně využití:

- jihovýchodní části řešeného území (části pozemků č. 309/6, 330/13, 330/1, 330/15, 309/24, 309/25, 309/18, 309/26, k.ú. Ledvice) z bydlení v bytových domech na bydlení v rodinných domech;
- severozápadní části řešeného území (část pozemku č. 309/8, k.ú. Ledvice) z bydlení v rodinných domech na zahrádkářskou kolonii v souladu se současným využitím území;
- jihozápadní části řešeného území (části pozemků č. 309/57 a 309/23, k.ú. Ledvice) z plochy zahrady na zahrádkářskou kolonii.

Studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a s ostatními souvisejícími právními předpisy. Práce na územní studii byly zahájeny po zajištění nezbytných podkladů (katastrální mapa, Územně analytické podklady ORP Bílina) a provedení doplňujících průzkumů a rozborů území. Návrh urbanistického řešení byl ve třech variantách předložen a zkonzultován se zástupci města Ledvice. Vybraná varianta byla dále podrobněji řešena a dopracována do předkládané podoby.

## B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

---

Území řešené studií je situováno na jihozápadním okraji města Ledvice, v návaznosti na zastavěné území. Jedná se převážně o nezastavěnou a nevyužívanou plochu, která ze severovýchodní strany přiléhá k centrální části města, ze severu navazuje na areál bývalé rozvodny elektřiny Dolů Bílina a na zahrady rodinných domů v ulici Jiráskova. Ze západu je obklopena postupně rekultivovanou výsypkou lomu Bílina a z jihu koncovým kolejištěm nákladového nádraží, které slouží pro úpravnu uhlí Dolů Bílina a elektrárnu Ledvice. Rozloha řešeného území je 4,63 ha.

Přehled dotčených pozemků v řešeném území:

Parcelní číslo	Katastrální území	Druh a způsob využití pozemku	Vlastník	Výměra (m <sup>2</sup> )
47	Ledvice	zastavěná plocha a nádvoří	soukromý	334

Parcelní číslo	Katastrální území	Druh a způsob využití pozemku	Vlastník	Výměra (m2)
309/2	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	3 830
309/8	Ledvice	ostatní plocha, část dobývací prostor	Město Ledvice	6 087
309/18	Ledvice	orná půda	Město Ledvice	3 641
309/21	Ledvice	ostatní plocha, manipulační plocha	Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	96
309/22	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Město Ledvice	889
309/23	Ledvice	ostatní plocha, jiná plocha	Město Ledvice	3 169
309/24	Ledvice	ostatní plocha, část dobývací prostor	Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	4 012
309/25	Ledvice	orná půda	Město Ledvice	2 028
309/26	Ledvice	orná půda	Město Ledvice	4 621
309/56	Ledvice	ostatní plocha, jiná plocha	Město Ledvice	2 514
309/57	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Město Ledvice	2 127
309/58	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Město Ledvice	942
309/59	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	2 350
309/60	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	430
309/61	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Město Ledvice	360
330/1	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Město Ledvice	2 178
330/2	Ledvice	ostatní plocha, dobývací prostor	Město Ledvice	1 654
330/13	Ledvice	ostatní plocha, manipulační plocha	Město Ledvice	204
330/15	Ledvice	ostatní plocha, jiná plocha	Město Ledvice	1 443
334/1	Ledvice	ostatní plocha	soukromý	2 456
334/2	Ledvice	ostatní plocha	Město Ledvice	1 696
334/3	Ledvice	ostatní plocha	Město Ledvice	1 517

## **C. ÚDAJE O SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ MĚSTA**

---

V platném územním plánu Ledvice z roku 2014 jsou v řešeném území vymezeny zastavitelné plochy bydlení – hromadné (BH) Z21 a Z26, zastavitelné plochy bydlení – individuální (BI) Z15, Z16 a Z19, plochy územních rezerv pro bydlení – individuální (BI) R11 a R15 a plochy územních rezerv pro rekreaci – zahrádkářské kolonie (RZ). Vymezení nových ploch pro bydlení vycházelo ze zájmu občanů o bydlení v Ledvicích. Požadované využití volných ploch v sídle bylo dáno omezeným možnostem rozvoje obce mimo zastavěné území vlivem převážné části okolního území dotčené těžbou uhlí a provozem Dolů Bílina a dalšími limity využití území souvisejícími s těžbou uhlí (poddolovaná území, výsypky, atd.).

Pro obslužnost navrhovaných ploch jsou v platném ÚP vymezeny zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – silniční Z18 a Z44 ve směru západ-východ napojené na ul. Mírovou. Na jižním okraji řešeného území je vymezena zastavitelná plocha dopravní infrastruktury – silniční Z17 pro umístění silnice III/25319, obnovené silniční propojení Ledvice – Duchcov. Na ochranu rozvojových ploch bydlení před vlivy z dopravy navrhované silnice III/25319 a od dlouhodobě nepříznivého prostředí provozu Dolů Bílina a území zatíženého těžbou uhlí je vymezena plocha zeleně ochranné a izolační (ZX) Z17. V navazujícím území je při křižovatce ul. Mírová, Jiráskova a Polní cesta vymezena plocha parkové zeleně (ZP) Z25. Plocha bývalé rozvodny dolů Bílina je v souvislosti s ostatními rekultivačními záměry a realizací vodní nádrže Ledvický rybník výhledově určena pro polyfunkční využití (podnikatelské aktivity, obchod, kultura, služby).

V rozpracovaném návrhu změny č. 1 ÚP Ledvice je v rámci řešeného území upraveno vedení místních komunikací. Plochy bydlení – hromadné (BH) jsou vymezeny jako plochy bydlení – individuální (BI). Plochy územních rezerv jsou vymezeny jako plochy zastavitelné. Jejich využití zůstává beze změny. Silnice III/25319 je navržena v nové trase vedené severozápadně až jihovýchodně od zastavěného území Ledvic. Původní trasa silnice III/25319 vymezená v platném ÚP na jižním okraji Ledvic je využita pro posílení pásu izolační a ochranné zeleně.

Územní studie je navržena v souladu s rozpracovaným návrhem změny č. 1 ÚP Ledvice.

## **D. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

---

Vlastní řešení územní studie navrhuje obytnou zástavbu rodinných domů a zahrádkářské kolonie, včetně příslušné dopravní a technické infrastruktury. Cílem navrhovaného řešení, obsaženého v zastavovacím plánu a ve stanovených podmínkách plošného a prostorového uspořádání území, je dosáhnout ekonomického využití prostoru a současně uspořádat území na základě hodnotné urbanistické kompozice, naplňované pestrým ale i střídavým architektonickým řešením jednotlivých objektů.

Hlavní osu lokality tvoří nová místní komunikace zklidněná (obytná zóna) ve směru východ-západ napojená na ulici Mírovou v severovýchodní části lokality prostřednictvím ulice Jiráskova. Napojení komunikace na ulici Jiráskovu je umístěno vstřícně vzhledem k místní

komunikaci vedoucí k zahrádkám. V západní části se napojuje na ul. Jiráskovu, která vede po západním okraji Ledvic. Zhruba uprostřed lokality je navrženo kolmé propojení mezi ulicí Jiráskovou a navrhovanou obytnou zónou.

V lokalitě je situováno 24 rodinných domů. Předpokládá se, že by tímto řešením došlo ke zvýšení počtu obyvatel města z dnešních přibližně 544 (k 1. 1. 2019) na 614, tedy asi o 70 obyvatel. Vzhledem k dlouhodobě nepříznivému okolnímu prostředí – z jihu nákladové nádraží, ze západu postupně rekultivované území dotčené těžbou uhlí, ze severu bývalá rozvodna – je obytná zástavba orientována dovnitř lokality a přimknuta k nové komunikaci.

Na vstupu do řešeného území v jeho severovýchodní části je torzo objektu bývalé samoobsluhy. Požadavkem města bylo vyloučit toto území z řešení studie z důvodu nevyjasněných vlastnických vztahů. V souladu s rozpracovanou změnou č. 1 ÚP Ledvice je plocha navržena pro bydlení v rodinných domech.

Koncepce uspořádání rodinných domů je založena na shlukování domů po dvojicích, což vytváří pravidelnou kompozici a větší celistvou plochu zahrady pro její lepší využití. Toto řešení není závazné. Závazné je vymezení zastavitelného prostoru pro umístění rodinných domů a garáží, které odpovídá platným normám na vzájemné odstupy staveb.

Na východním okraji je vymezena plocha pro veřejné prostranství, která umožní kultivaci stávající neudržované plochy se vzrostlou zelení, kterou vzhledem k velkému výškovému rozdílu oproti okolnímu území nelze využít pro zástavbu. Plocha bude parkově upravena a doplněna mobiliářem. Ve veřejném prostranství je navrženo pěší propojení mezi řešenou lokalitou a ul. Polní cesta. Stávající objekt bude využit pro bydlení.

Na západním okraji zájmové lokality jsou vymezeny plochy pro zahrádkářské kolonie. Plocha severně od nové komunikace respektuje současný stav využití území pro zahrady. Plochu jižně od nové komunikace nelze vzhledem k respektování ochranných pásem nadzemního vedení vysokého napětí, které touto částí prochází, využít pro výstavbu.

Na jižním okraji řešeného území je v souladu s rozpracovanou změnou č. 1 ÚP Ledvice zachován stávající široký pás izolační zeleně, který zajistí ochranu obytné lokality od nepříznivých vlivů provozu Dolů Bílina.

## **E. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

---

Komunikační napojení řešené lokality Ledvice, jihozápad je koncepčně navrženo v souladu s rozpracovaným návrhem změny č. 1 ÚP Ledvice. Hlavní přístupovou komunikací a páteří řešeného území je navržena místní komunikace, která je v severovýchodní části vedená od ulice Jiráskova v blízkosti křižovatky s ul. Mírovou, řešeným územím prochází přibližně ve směru východ-západ a v západní části lokality se opět napojuje na ul. Jiráskovu procházející po západním okraji města. Přibližně v polovině řešeného území je na páteřní komunikaci napojena prodloužená ul. Polní mez. Místní komunikace obslužná funkční skupiny C je vzhledem k rezidenčnímu charakteru území navržena v souladu s TP 218 Navrhování zón 30 jako zóna 30.

Místní komunikace obslužná přechází na vstupech do řešeného území v místní komunikaci zklidněnou funkční podskupiny D1 (obytná zóna) se sdíleným prostorem pro motorovou a nemotorovou dopravu, která zajišťuje obsluhu pozemků v předmětné lokalitě. Ve východní části je obytná zóna ukončena obratištěm.

Šířkové uspořádání obytné zóny je navrženo v souladu s ČSN 736110 Projektování místních komunikací a TP 103 Navrhování obytných a pěších zón. Celková šířka uličního profilu s obousměrným provozem je min. 8,0 m, min. šířka průjezdného prostoru 4,5 m (místně zúženo na 3,5 m z důvodu regulace rychlosti vozidel). Prostorové uspořádání obytné zóny předpokládá nepravidelný půdorys s rozmístěním zeleně, odpočinkových míst, parkovacích stání, vjezdů na pozemky, apod.

Pro zlepšení prostupnosti území pro nemotorovou dopravu je vymezena stezka pro chodce a cyklisty mezi řešeným územím a ul. Polní cesta, která prochází navrženým veřejným prostranstvím a stezka pro chodce a cyklisty vedená od křižovatky nové obytné zóny a prodloužené ul. Polní mez jižním směrem k nákladovému nádraží.

V dalších stupních projektové přípravy řešeného území je třeba současně řešit i napojení pozemku bývalé rozvodny dolů Bílina na navrženou místní komunikaci obslužnou.

## **F. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

---

### **F.1. Vodní hospodářství**

#### **F.1.1. Hydrotechnický výpočet**

Předkládané řešení vodního hospodářství by mělo poskytnout příležitost k postupné výstavbě až 24 rodinných domů. Předpokládá se, že by tím došlo ke zvýšení populace Ledvic asi o 70 obyvatel. Řešení vodního hospodářství s tímto trendem počítá.

#### **Vstupy**

Výpočet potřeby vody dle podkladů SČVK a s použitím vyhlášky č. 120/2001 Sb., požární vodovod dle ČSN 730873 – Požární bezpečnost staveb, zásobování požární vodou. Venkovská obec do 1000 obyvatel.

Specifická potřeba vody bydlení – 100 l/obyvatele/den

Specifická potřeba pro základní vybavenost – 20 l/obyvatel/den

Součinitel denní nerovnoměrnosti pro obec do 1000 obyvatel –  $K_d = 1,5$  ( $Q_{max} = Q_p \times K_d$ )

Součinitel hodinového maxima –  $K_h = 1,9$

Kropení zahrad – 1 600 m<sup>3</sup>/ha/rok, 150 dní v roce, resp. 10,7 m<sup>3</sup>/ha/den,

- při kropení průměrně 6 hod/den –  $10,7 : 6 = 1,783$  m<sup>3</sup>/hod, resp. 0,50 l/s/ha



## Vodovod

Plochy pozemků	31 017 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	7 314 m <sup>2</sup>
Komunikace	2 861 m <sup>2</sup>
Ostatní zpevněné plochy	247 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Rozdíl – plocha zahrad přibližně	23 703 m <sup>2</sup>
Počet obyvatel	70
Průměrná potřeba vody $Q_p = 70 \times 100 =$	<b>7 000 l/d</b> resp. 0,08 l/s
Maximální denní potřeba $Q_{\max d} = Q_p \times K_d = 7 000 \times 1,5 =$	<b>10 500 l/d</b> resp. 0,12 l/s
Maximální hodinová potřeba $Q_{\max h} = Q_{\max d} \times K_h = 0,12 \times 1,9 =$	<b>0,23 l/s</b>
Specifická potřeba vody (veř.služby, hřbitov...) $Q_{sp} = 70 \times 20 =$ (v průběhu 8 hod)	1 400 l/d resp. 0,05 l/s
Kropení zahrad: $2,37 \times 0,50 =$	1,19 l/s
Odběrové maximum: $(0,23 + 0,05 + 1,19) \times 0,5 =$	<b>0,74 l/s</b>

## Kanalizace

Množství splaškových vod (max. denní průtok):

Součinitel denní nerovnoměrnosti pro čistírny do 1000 EO –  $k_d = 1,5$

$Q_d = 10 500 \times 1,5 =$  **15 750 l/d** ..... resp. **0,18 l/s**

Splaškové vody budou splaškovou kanalizací převedeny do místní čistírny odpadních vod.

Dešťové vody vč. vody ze střech se využijí k zalévání zahrad a veřejných zelených ploch. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch se převedou odvodňovacími příkopy do Ledvického potoka.

### F.1.2. Vodohospodářské řešení

Na základě hydrotechnického výpočtu a terénní dispozice je navrženo následující řešení:

#### Vodovod

Jak vyplývá z výkresové dokumentace, na stávající rozvod pitné vody v obci naváže okružní řad DN 80. Dva hlavní body napojení jsou v blízkosti dřívější samoobsluhy a na konci Jiráskovy ulice. Další propojení okruhu je vedeno od Jiráskovy ulice prodlouženou ulicí Polní

mez k hlavní komunikaci v řešeném území. Celková délka řadů je cca 610 m. Jako základní protipožární opatření budou na těchto řadech osazeny přibližně po 200 m požární hydranty DN 80, tedy přibližně 3 požární hydranty. Rodinné domy budou napojeny přípojkami DN 25.

### **Kanalizace**

V Ledvicích je jednotná kanalizace. Aby nedošlo k nežádoucímu zatěžování ČOV balstními vodami, navrhuje se pro řešené území oddělení splaškových a dešťových vod.

#### *Kanalizace splašková*

Terén řešeného území je mírně ukloněn od jihovýchodu k severozápadu. Zvedá se směrem k Jiráskově ulici, tj. k severu. Odtud vyplynulo následující řešení:

Splašková kanalizace se napojí na stávající jednotnou kanalizaci na konci Jiráskovy ulice. Odtud přejde přibližně kolmo na Jiráskovu ulici až ke hlavní komunikaci nové zástavby. Poté v této komunikaci až do severovýchodního prostoru, kde bude u posledního rodinného domu ukončena. Celková délka splaškové kanalizace je cca 570 m. Rodinné domy situované podél prodloužené ulice Polní mez bude zřejmě možno napojit přímo na stávající kanalizaci. Kanalizační přípojky rodinných domů budou mít profil min. DN 150.

#### *Odvedení dešťových vod*

Terén umožní komunikace a zpevněné plochy odvodnit odvodňovacími příkopy ve směru k severozápadu až na konec páteřní komunikace řešeného území. Zde se příkop stočí ve směru k Jiráskově ulici a v dalším pokračování případně naváže na nově zřízený odvodňovací příkop ve směru k Ledvickému potoku.

Pokud jde o rodinné domy, budou dešťové vody ze střech svedeny k využití na zálivku zahrad. Toto řešení podpoří i stále se zvyšující cena pitné vody a potřeba zvýšení retenční schopnosti území.

## **F.2. Energetika a spoje**

Územní studie navrhuje výstavbu 24 rodinných domů.

Níže navržená energetická infrastruktura je řešena především z hlediska trasování sítí. Nejsou prováděny výpočty sítí a následné určení dimenze kabelových či trubních rozvodů.

### **F.2.1. Energetická koncepce a orientační bilance potřeby energií**

Energetická koncepce rozvojové lokality je založena na dodávkách elektřiny a tepla ze systému centrálního zásobování. Pro vytápění je využíváno teplo z elektrárny Ledvice vyvedené pomocí tepelného napaječe. Nové objekty budou napojeny z primárního rozvodu tepla prostřednictvím výměňkových stanic, které umožní vedle vytápění objektů i ohřev užitkové vody.

Elektrina bude v objektech využívána pro svícení, běžné spotřebiče připojitelné na zásuvku a pro vaření.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity tyto hodnoty:

Specifická potřeba pro byt 11 kW, součinitel soudobosti  $\beta=0,28$ ;

Výpočtem vychází nárůst soudobé potřeby o 74 kW.

Pro výpočet nárůstu potřeby tepla byly použity tyto hodnoty:

Specifická potřeba pro byt 8,3 MWh/r;

Výpočtem vychází nárůst potřeby o 193 MWh/r.

Doporučuje se využívat pro ohřev vody slunečních kolektorů, lze tak dosáhnout značných energetických úspor. Případná instalace fotovoltaických panelů bude podmíněna jejich umístěním na střechách objektů.

## **F.2.2. Energetická infrastruktura**

### **Rozvody nízkého napětí**

Napájení sekundárních rozvodů bude zajištěno ze stávající trafostanice 35/0,4 kV Ledvice obec, která je osazena dvěma transformačními jednotkami. V případě nutnosti bude instalován transformátor vyšší výkonové řady. Sekundární rozvody budou rozšířeny v trasách zakreslených v grafické příloze. Průřezy vodičů budou určeny výpočtem sítě. V případě nutnosti bude z trafostanice realizován samostatný sekundární vývod, který bude položen ve stávající trase sekundárního vedení. Kabele budou vedeny mimo dopravní prostor 0,6 m od hranice pozemků a budou zaústěny do pilířů (jištění, elektroměr) umístěných v rozích dvou sousedních parcel.

### **Rozvody tepla**

Rozvody tepla budou realizovány jako bezkanálové z předizolovaných trub, jejichž dimenze bude odpovídat výpočtu sítě. Objekty podél nové komunikace budou zásobovány z teplovodních rozvodů napojených v Jiráskově ulici na páteřní teplovod. Pro rodinné domy v ulici Polní mez bude pouze provedeno prodloužení teplovodu v délce cca 45 m. Celková délka teplovodních rozvodů je cca 470 m. V každém objektu bude osazena malá výměňková stanice s měřením odběru tepla.

### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení bude budováno současně se sekundárními rozvody. Kabele pro napájení osvětlovacích těles budou uloženy ve stejné rýze. Počet osvětlovacích bodů a jejich vzdálenost bude určena výpočtem na základě výšky stožárů a výkonu svítidel. Stožáry budou umístěny vždy na jedné straně komunikace.

### **F.2.3. Telekomunikační infrastruktura**

Současně s výstavbou sekundárních rozvodů elektřiny budou ve stejných trasách uloženy telekomunikační kabely. Pro přehlednost nejsou telekomunikační vedení ve výkresech zakreslena. Technické řešení bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace.

### **F.2.4. Omezení navržené výstavby energetickou infrastrukturou**

Výstavba rodinných domů v západní polovině řešeného území je omezena ochranným pásmem nadzemního elektrického vedení o napětové hladině 6 a 35 kV. Ochranné pásmo těchto vedení je 10 m od krajního vodiče na obě strany. Vedení bylo vybudováno před rokem 2000 a nelze pro definici ochranného pásma používat zákon 458/2000 Sb., který stanovuje ochranné pásmo pouze 7 m.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno:

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
- b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, může provozovatel přenosové soustavy nebo příslušný provozovatel distribuční soustavy udělit písemný souhlas s činností v ochranném pásmu.

## **F. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

---

Řešené území situované mezi bývalou rozvodnou Dolů Bílina a nákladovým nádražím pro úpravnu uhlí a elektrárnu Ledvice je dlouhodobě nevyužívané a zarostlé hustou náletovou zelení, která omezuje prostupnost území. Návrh obytné lokality pro výstavbu rodinných domů zajistí zlepšení kvality životního prostředí města a kultivaci řešeného prostoru v návaznosti na centrální část města a stávající obytnou zástavbu.

Dodržení zásad ochrany zdraví a životního prostředí při výstavbě dopravní a technické infrastruktury v řešené lokalitě se bude řídit platnými předpisy a bude předmětem podrobnějších stupňů projektové dokumentace. Výstavba rodinných domů se bude realizovat postupně

směrem od zastavěného území ke kolejišti s použitím tradičních postupů a tradičních stavebních materiálů. Z provozu rodinných domů nevyplývají nepříznivé vlivy na životní prostředí.

V řešeném území se nepředpokládá dopravní zátěž nad rámec běžné obsluhy obytné lokality.

Město Ledvice se nachází v území dotčeném hlubinnou a povrchovou těžbou, z čehož vyplývají pro řešené území různá omezení a respektování limitů využití území. Na jihozápadní polovinu řešené plochy zasahuje dobývací prostor Bílina. Těžba hnědého uhlí postupuje západním směrem cca 1 km od Ledvic. V tomto území se již těžba uhlí nepředpokládá. Územní ochrana DP je proto jen administrativní záležitostí. Z důvodu možného využití dotčené části řešeného území pro výstavbu by bylo žádoucí přehodnotit změnu vymezení hranic dobývacího prostoru. Na východním okraji řešeného území je evidováno poddolované území, tj. území s možnými ztíženými podmínkami pro zakládání staveb. Výstavba na poddolovaných územích je podmíněna souhlasem MŽP ČR, případně provedením speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.

## **G. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ**

---

Stanovení podmínek pro využití pozemků vychází z regulativů stanovených územním plánem.

### **PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ (BI)**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech;

#### **Přípustné využití:**

- rodinné domy včetně doplňkových staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- občanské vybavení lokálního významu, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- sportovní hřiště a dětská hřiště lokálního významu nerušící obytnou funkci;
- veřejná prostranství, zeleň, drobné vodní plochy;

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- pozemky jsou určeny pro výstavbu rodinných domů izolovaných;
- hranice zastavitelného prostoru pro umístění rodinného domu a garáže je 3 m od hranice mezi pozemkem pro rodinný dům a veřejným prostranstvím a 3,5 m od hranice sousedního pozemku;
- objekty musí svým hmotovým a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter okolní zástavby;
- výška objektů rodinných domů bude max. 2 NP s možností využití podkroví;
- podsklepení objektů je podmíněně přípustné za podmínky, že základové poměry budou dle posouzení vhodné;
- podsklepení objektů s maximálním přípustným přesahem nad okolní upravený terén 0,6 m;
- drobné stavby pro doplňkové funkce k rodinným domům budou umístěny min. 2 m od hranice pozemku, max. zastavěná plocha je 16 m<sup>2</sup>;
- zastřešení objektů – šikmé střechy (sedlové, valbové, polovalbové) se sklonem 30° - 45°;
- oplocení podél veřejných prostranství bude řešeno jednotně;
- koeficient zastavění (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m<sup>2</sup> zastavěné plochy na m<sup>2</sup> pozemku - max 0,50.

### **PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE (RZ)**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci;
- zahrady;

#### **Přípustné využití:**

- doplňkové stavby související se stavbami pro rodinnou rekreaci;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství, zeleň;
- sportovní a dětská hřiště lokálního významu;

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují rekreační funkce (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby, respektovat a vytvářet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- výška nových staveb i změn stávajících staveb bude maximálně 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví;
- index maximálního zastavění, vč. zpevněných ploch je stanoven na hodnotu 0,3 a zároveň maximální zastavěná plocha pozemku nepřekročí 25 m<sup>2</sup>.

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE (DS)****Hlavní využití:**

- dopravní stavby a zařízení (silnice II. a III. třídy, místní a účelové komunikace) a stavby pro pěší a cyklistickou dopravu;
- plochy, které jsou součástí dopravních staveb a zařízení (autobusové zastávky, mosty, opěrné zdi, náspy, zářezy apod.);
- garáže;
- odstavné a parkovací plochy;

**Přípustné využití:**

- doprovodná a izolační zeleň;
- související technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat a vytvářet krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;

**PARKOVÁ ZELEŇ (ZP)****Hlavní využití:**

- parkově upravené plochy veřejně přístupné zeleně, zejména na náměstí a na náběhách s prvky drobné architektury a uličního mobiliáře;

**Přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura;
- sportovní a dětská hřiště související s hlavním využitím;
- drobné vodní plochy polyfunkčního využití, včetně okrašlovací a rekreační funkce;

**Nepřípustné využití:**

- veškerá zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

**ZELEŇ IZOLAČNÍ, OCHRANNÁ, OSTATNÍ (ZX)****Hlavní využití:**

- plochy veřejné zeleně s převažující funkcí ochrannou a izolační;
- plochy soukromé zeleně zahrad a sadů;

**Přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura;
- oplocení;
- hospodářské stavby pro obhospodařování pozemku;
- pěší a cyklistické stezky;

**Nepřípustné využití:**

- veškerá zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

**H. ODBORNÝ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ**

Podkladem pro orientační odhad nákladů na realizaci veřejné infrastruktury v řešeném území je publikace „Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí – Aktualizace 2019“ zpracovaná ústavem územního rozvoje v Brně.

položka (včetně výkopů, podkladu apod.)	množství	jednotka	jednotková cena	cena položky
sejmutí a uložení ornice, HTÚ, úprava pláň, přesun hmot atd.	5 490	m2	150 Kč	823 500 Kč
místní komunikace - asfaltový povrch, včetně celé skladby	900	m2	1 300 Kč	1 170 000 Kč
obytná zóna dlážděná + parking + vjezdy, včetně celé skladby	2 987	m2	1 450 Kč	4 331 150 Kč
chodníky včetně celé skladby	561	m2	1 100 Kč	617 100 Kč
veřejná zeleň	1 335	m2	600 Kč	801 000 Kč
veřejné osvětlení včetně sloupů	733	bm	1 400 Kč	1 026 200 Kč
elektro NN	690	bm	1 100 Kč	759 000 Kč
elektro NN odbočky do elektroměrového sloupku (vč) na parcele RD	120	bm	3 000 Kč	360 000 Kč
data + přípojky data	800	bm	500 Kč	400 000 Kč
horkovod řad	511	bm	4 000 Kč	2 044 000 Kč
horkovod odbočky k RD	120	bm	2 500 Kč	300 000 Kč
vodovod řad	607	bm	3 000 Kč	1 821 000 Kč
vodovod odbočky do vodoměrné šachty na parcele RD vč šachty	150	bm	6 500 Kč	975 000 Kč



<b>položka (včetně výkopů, podkladu apod.)</b>	<b>množství</b>	<b>jednotka</b>	<b>jednotková cena</b>	<b>cena položky</b>
kanalizace řad	606	bm	8 500 Kč	5 151 000 Kč
kanalizace odbočky do šachty na parcele RD	150	bm	4 500 Kč	675 000 Kč
rezerva	10,00 %			2 125 395 Kč
projekční práce (DUR+DSP, prováděčka, autorský dozor)	4,00 %			935 174 Kč
<b>CELKEM bez DPH 21%</b>				<b>24 314 519 Kč</b>

V ceně není zahrnuto následující:

- cena pozemků, technický dozor, náklady na výběrová řízení, poplatky za vyjmutí ze ZPF, trafostanice, náklady na projekt a výstavbu jednotlivých rodinných domů (RD), likvidace dešťových vod na parcele RD, oplocení, sadové úpravy jednotlivých parcel RD, domovní sítě a zemní práce na pozemku RD od šachty / sloupku do domu, garáže, příštíšky apod.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

---

ČOV	čistírna odpadních vod
DP	dobývací prostor
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
RD	rodinný dům
SČVK	Severočeské vodovody a kanalizace
SD	Severočeské doly
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky