

ÚZEMNÍ STUDIE DUBNO BV 8 – verze II

POŘIZOVATEL Městský úřad Příbram
odbor Stavební úřad a územní plánování
oddělení územního plánování
Tyršova 108
261 019 Příbram I
Oprávněná úřední osoba: Bc.Vojtěch Vaverka

Pro Obec Dubno
Dubno 45
261 01 Příbram

ZHOTOVITEL Ing. arch. Jiřina Ečerová
ČKA 02 941
Bellušova 1807, 155 00 Praha 5
ecerova@seznam.cz

Číslo zakázky 2002

Datum srpen 2020

Obsah :

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE
2. NÁVRH ŘEŠENÍ

B. GRAFICKÁ ČÁST:

CELKOVÁ SITUACE 1 : 1 000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1. Identifikační údaje

Název akce	:	ÚZEMNÍ STUDIE DUBNO BV 8 – verze II
Stupeň dokumentace	:	Územní studie
Místo	:	Obec Dubno
Katastrální území	:	Dubno
Řešené území	:	zastavitelná plocha BV 8 Územního plánu Dubno

1.2. Cíl, účel a rozsah řešení, vztah k Územnímu plánu obce Dubno a nadřazené dokumentaci

Územní plán obce Dubno, v platném znění po vydání Změny č.2 územního plánu, vymezil rozvojové plochy a lokality, u nichž bylo povinností, před započítím jejich využití, pořídit územní studii.

Pro zastavitelnou rozvojovou plochu BV8 (plocha určená pro bydlení v RD venkovského typu) byla podmínka pořízení územní studie splněna a k únoru 2020 byly pro tuto plochu pořízeny dvě územní studie dvou navazujících částí, a to územní studie „Dubno, Lokalita BV8 - část A“ a územní studie „Dubno, Lokalita BV8 - část B“.

Protože se z pohledu obce Dubno ukazují být ne zcela vyhovující, požádala obec Dubno Městský úřad Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování, oddělení územního plánování (jako příslušný úřad územního plánování) o pořízení nové územní studie, která by řešila celou plochu BV8 a která by řešení stávajících územních studií propojila. Územní studie Dubno BV 8 – verze II tedy řeší propojení slepých komunikací výše uvedených územních studií lokalit BV 8A a BV 8B.

„Nová“ Územní studie Dubno BV 8 – verze II bude vložena do centrální evidence a u dvou „starých“ územních studií bude ukončena možnost jejich využití, tj. budou z evidence vyřazeny.

Územní studie pro lokalitu BV 8 – verze II je zpracována v souladu se zadáním a s požadavky a regulativy územního plánu obce Dubno. Studie bude využitelná jako podklad pro územní a stavební řízení.

Hlavním účelem a cílem územní studie je plošná a prostorová regulace řešeného území, zajištění dopravní obslužnosti a napojení řešeného území na technickou infrastrukturu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území dle územního plánu. Splňuje podmínky Územně analytických podkladů pro ORP Příbram, Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v aktuálních zněních.

2. NÁVRH ŘEŠENÍ

2.1. Vymezení řešeného území

Územní studií řešená plocha je tvořena zastavitelnou lokalitou BV 8 územního plánu Dubno, v k.ú. Dubno. Rozvojová plocha BV 8 je plocha určená pro bydlení v RD venkovského typu, leží na jihozápadě obce Dubno a celá je o velikosti cca 1,93 ha, s předpokládaným počtem pro cca 15 parcel rodinných domů.

Ve dvou dílčích územních studiích „Dubno, Lokalita BV8 - část A“ a „Dubno, Lokalita BV8 - část B“ byly řešeny dvě ucelené části lokality BV 8 samostatně. Severní část území byla přístupná nově navrženou komunikací propojenou ze stávající silnice, ukončenou obratištěm. Jižní část území byla navázána na stávající místní komunikaci. Část parcel v západní části lokality bylo připojeno na navazující slepou komunikaci - soukromou přístupovou cestu.

Nová územní studie BV 8 – verze II propojuje dvě slepé komunikace dílčích částí BV8A a BV8B a umožňuje průjezdnost území.

Lokalita BV 8 je vymezena v k.ú. Dubno na pozemcích:

p.č.	druh pozemku	způsob využití	vlastník
470/3 část	orná půda		L. Machalová
470/4 část	orná půda		L. Zárybnická, Z. Zárybnický, D. Zárybnický
470/6	zahrada		K.Krupová, K.Krupa
470/7	zahrada		R.Ješinová, M.Hadač
470/18	zast. plocha a nádvoří		R.Ješinová, M.Hadač
470/19	zast. plocha a nádvoří		R.Ješinová, M.Hadač
470/21	zast. plocha a nádvoří		K.Krupová, K.Krupa
470/9	orná půda		L.Brynda
470/10	zahrada		M.Hlad
470/11	orná půda		K.Dřínková, V.Karas
470/12	orná půda		D.Wagnerová
470/13	orná půda		L. Machalová
470/15	zahrada		R.Ješinová, M.Hadač
471/6	zahrada		R.Ješinová
471/7	ostatní plocha	neplošná půda	M.Wagnerová

Další pozemky, dotčené dopravní a technickou infrastrukturou:

p.č.	druh pozemku	způsob využití	vlastník
82/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno
82/13	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno
82/15	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno
457/11	orná půda		obec Dubno
457/12	orná půda		obec Dubno
458/11	ostatní plocha	neploďná půda	obec Dubno
471/1	ostatní plocha	neploďná půda	obec Dubno
471/9	ostatní plocha	neploďná půda	M.Wagnerová
471/10	ostatní plocha	neploďná půda	L. Machalová
471/4	ostatní plocha	neploďná půda	L. Machalová
471/5	ostatní plocha	neploďná půda	obec Dubno
471/14	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno
26/7	ostatní plocha	silnice	ČR, ŘSD ČR
26/11	ostatní plocha	silnice	ČR, ŘSD ČR
82/16	ostatní plocha	ostatní komunikace	D.Wagnerová
82/25	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno
82/26	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno
82/31	ostatní plocha	zeleň	obec Dubno
115/4	vodní plocha	koryto vod.toku umělé	L.Zárybnická, Z.Zárybnický
115/6	vodní plocha	koryto vod.toku umělé	ČR, Povodí Vltavy
472/1	ostatní plocha	jiná plocha	D. Wagnerová
472/3	ostatní plocha	jiná plocha	obec Dubno
473/1	trvale travní porost		I.Klusalová, R.Klusal
473/2	trvale travní porost		L. Zárybnická, Z. Zárybnický, D.Zárybnický

Celkový rozsah dotčených pozemků bude upřesněn v dalších stupních dokumentace, při detailním řešení zasíťování pozemků.

2.2. Charakteristika řešeného území, širší vztahy, limity

Řešené území lokality BV 8 – verze II se nachází na jihozápadě obce Dubno, v zastavitelné ploše obce, mimo zastavěné území. Pozemky jsou mírně svažité. Při jižní hranici jsou náletové stromy a křoviny. V lokalitě BV 8 je v jižní části již několik parcel rozparcelováno a několik zastavěno.

Trasy a vedení inženýrských sítí prochází jižně a plynovod i západně od řešeného území. V dalším stupni dokumentace musí být prověřena a zaměřena přítomnost všech sítí.

Území leží mimo chráněná území, nenalézá se zde žádná přírodní, ani kulturní památka.

Na části řešeného území je provedeno odvodnění. Nenachází se zde vyhlášené záplavové území.

Na východní hranici lokality prochází podél lokality potůček se skupinami porostů, tvořící interakční prvek územního systému ekologické stability, s navrženým opatřením chránit prostor potůčku včetně porostů.

Na území obce zde zasahuje a bude respektováno ochranné pásmo vzletového a přistávacího pásu letiště Dlouhá Lhota. Na území lokality nezasahují ochranná pásma silnic.

Do západní části řešeného území zasahuje a bude zde respektováno stávající ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu ocel DN 300 a ochranné a bezpečnostní pásmo plánovaného VTL plynovodu (VTL plynovod DN 500 Háje - Drahelčice - záměr dle PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje). Bezpečnostní pásmo záměru VTL plynovodu je v územní studii vymezeno dle Změny č. 2 technologického předpisu TPG 70204 a dle aktuálního vyjádření správce budoucí sítě (NET4GAS zn.6261/20/OVP/Z ze dne 17.7.2020).

Při jižní hranici lokality je vymezená plocha pro plánovanou TS 1, která zde bude umístěna v případě nedostatečné kapacity elektrické energie v území. Při výstavbě na přilehlých parcelách bude

respektováno ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vedení VN 7m od krajního vodiče na obě strany.

Komunikačně je lokalita napojena ze severovýchodu na stávající silnici Příbram – Dubno přes novou komunikaci, navrženou v lokalitě BV 8, propojenou na jižní straně lokality na stávající místní komunikaci.

2.3. Návrh urbanistické koncepce, parcelace

Územní studie přebírá hranice pozemků dle katastrálního dělení a řeší využití pozemků s ohledem na vlastnické vztahy a limity území. Jednotlivé parcely mohou být spojeny, případně zvětšeny či zmenšeny dle požadavků investorů.

Dopravní obslužnost řešeného území bude realizována z tras stávajících komunikací a jejich propojením. Napojení území na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících, respektive navržených tras sítí.

Upozornění: Na základě této územní studie se nedoporučuje řešit úpravy hranic pozemků. Přesné hranice budou určeny po stanovení přesného počtu parcel, polohopisu, výškopisu a terénních úprav v následném stupni dokumentace.

2.4. Podmínky pro využití ploch

Pro využití lokality BV 8 – verze II platí následující podmínky dle územního plánu obce Dubno a je nutno respektovat:

BV PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ

Hlavní využití území:

- pozemky rodinných domů

Přípustné využití území:

- malá ubytovací zařízení (penziony), případně pozemky staveb pro individuální rekreaci
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, zahrádky, zahrady, individuální garáže, odstavné plochy
- pozemky související občanské vybavenosti (malé prodejny, ordinace), pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s venkovským bydlením, které nesnižují kvalitu obytného prostředí a slouží především obyvatelům obce (domovní hospodářství, řemeslné provozovny a služby bez rušícího vlivu na životní prostředí)

Podmíněně přípustné využití území:

- středně velké rekreační objekty, drobné církevní stavby, průjezdné místní komunikace

Nepřípustné využití území:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, narušující prostředí nebo takové důsledky vyvolávající, například zvýšené požadavky infrastruktury (zejména dopravní), a které překračují stupeň zátěže, měřítko a nebo režim stanovený pro jednotlivé lokality. Nepřípustná jsou rušící zařízení zejména pro výrobu, zemědělské provozovny, zábavu, sport.

2.5. Podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání územního plánu obce Dubno zůstávají v platnosti a územní studií jsou doplněny a konkretizovány.

Stavební čára, hranice zástavby

Stavební čára je určena jako volná – zástavba není souvislá, je v délce stavební čáry přerušitelná a smí libovolně ustupovat, nesmí ale stavební čáru přestoupit.

Stavby rodinných domů na pozemcích č. 1 až 5 budou umístěny ve vzdálenosti minimálně 5 m od

hranice veřejného prostoru. Stavby rodinných domů na pozemcích č. 6 až 12 budou umístěny ve vzdálenosti minimálně 5,5 m od hranice veřejného prostoru. Umístění RD na pozemcích číslo 13 až 15 bude minimálně 3 m od hranice veřejného prostranství a dále je zde ovlivněno bezpečnostním pásmem plánovaného VTL plynovodu dle aktuálních předpisů.

Domy budou situovány na pozemcích tak, aby kolmá vzdálenost mezi nimi a vzdálenost rodinných domů od vnitřního oplocení mezi parcelami dodržovala platné zákony a vyhlášky.

Šířka uličního prostoru, veřejného prostranství

Šířka veřejného prostranství s místní obousměrnou komunikací je navržena 8,00 m, s komunikací šířky 4,5 m a zelenými pásy po obou stranách komunikace.

Výšková hladina zástavby

Maximální výška rodinných domů budou 2 nadzemní podlaží s ustupujícím podlažím či podkrovím na úrovni 3. Nadzemního podlaží.

Měřítko zástavby

Stavby nesmí významným způsobem narušit měřítko okolní zástavby a architektonický ráz obce.

Tvar střech

Střechy mohou být rovné, sedlové, pultové, valbové, polovalbové. Nejsou připuštěny více než 3 typy současně na jednom domě. Doporučeny jsou střechy převážně sklonité.

Materiál střech není regulován.

Intenzita zástavy jednotlivých pozemků

Maximální zastavitelnost pozemků se stavbami rodinných domů bude 30 %.

Odstavování vozidel

U rodinných domů je podmínkou garáž v objektu, nebo na vlastním pozemku, případně parkovací stání. Na pozemku musí být prostor pro druhé odstavené vozidlo.

Detailní regulativy

Pro zachování architektonické hodnoty obce jsou regulativy rozšířeny o detailnější pokyny:

- Nejsou přípustná venkovní zábradlí teras a balkonů historizujících tvarů (např. ve tvaru kuželek apod.) a další ozdobné historizující prvky na fasádách
- Nejsou přípustné historizující věžičky a více než čtyřúhelníkové rizality
- Nejsou přípustné křiklavé barvy fasád, lesklé nátěry

Oplocení pozemků

Celková výška plotů je povolena max. 180 cm.

2.6. Veřejná dopravní a technická infrastruktura

Základním záměrem studie je navržení struktury jednotlivých prostorů. Problematika dopravního napojení a inženýrských sítí je vyjádřena v základních tezích, hlavních řadech a napojovacích bodech. Detailně bude řešena v následné dokumentaci. Vesměs se jedná o napojení na stávající linie a body.

Dopravní infrastruktura, napojení plochy, veřejná doprava, doprava v klidu

Základní komunikační systém v obci se nezmění. Rozvojem výstavby nevzniknou nové nároky na veřejnou dopravu.

Území je dopravně napojeno na stávající prostor místní komunikace, přilehlý na jižní straně k řešenému území. V současné době je zde vedena zpevněná cesta připravovaná k opravě. Nová místní obousměrná komunikace bude sloužit nejen k obsluze rodinných domů v řešené lokalitě, ale i k obsluze objektů a ploch stávajících.

Z této komunikace se v západní části lokality severně odpojí místní obousměrná komunikace, která území propojí přes lokalitu BV 7 na stávající silnici Příbram – Dubno, vedoucí na severní straně od území. Tato komunikace bude sloužit k obsluze rodinných domů v severní a západní části lokality a připravuje území i pro případné pokračování výstavby na navazující ploše rezervy R6 dle územního plánu.

Šířka veřejného prostranství s komunikací je 8 m. Vzhledem k dopravní kapacitě v území bude nová komunikace řešena bez chodníků a bude umožňovat pohyb pěších.

Přesné umístění vlastní komunikace s rozhledy a poloměry oblouků, vycházející z vlečných křivek, bude součástí následné dokumentace.

Propojená obousměrná komunikace bude navržena s asfaltovým krytem o šířce 4,5 m mezi betonovými obrubníky, s travnatými pruhy po obou stranách komunikace. Vjezdy na jednotlivé parcely budou provedeny zámkovou dlažbou, případně asfaltové.

Odstavná a parkovací stání pro rodinné domy budou řešena v rámci vlastních objektů a pozemků. Podél nově opravované místní komunikace, přiléhající jižně k lokalitě BV 8, bude v budoucnu navrženo i několik odstavných návštěvnických stání.

Technická infrastruktura

Celková koncepce

Jednotlivé parcely s rodinnými domy budou napojeny na stávající zdroje a trasy technické infrastruktury v obci, které jsou vedené v přilehlém prostoru místní komunikace. Zde se nachází stávající plynovod, vodovod, kanalizace, elektrické NN vedení, SEK a veřejné osvětlení. V dalším stupni dokumentace je nutné přesné zaměření a lokalizace stávajících sítí, návrh jejich propojení, prodloužení a doplnění.

Napojení stavebních pozemků v jižní části lokality BV 8 na jednotlivé sítě bude provedeno přímo na stávající trasy v přilehlé komunikaci. Většina přípojek je zde již pro jednotlivé parcely provedena. Sítě v západní části lokality budou napojeny na nové řady a trasy jednotlivých sítí, vedených v nové komunikaci. Severní parcely budou připojeny na nové řady a trasy v tělese nové místní propojovací komunikace severně a dále budou vedeny po východním okraji lokality opět do stávajících tras sítí, vedených v prostoru jižní místní komunikace.

Elektrická energie, venkovní osvětlení, slaboproud

Pro napojení navržených pozemků bude sloužit stávající trafostanice a stávající vedení jižně od lokality. NN napojení bude kabelové. Připojení jednotlivých parcel bude přivedeno do pilířků, společných s plynovými, na hranicích jednotlivých pozemků. V případě nedostatečné kapacity elektrické energie v území bude vybudována nová TS 1, pro kterou je v území vymezena plocha. Některá připojení jsou již v jižní části lokality BV 8 pro jednotlivé parcely provedena.

Venkovní osvětlení je v prostoru místní komunikace provedeno a bude prodlouženo napojením ze stávajících rozvodů VO.

Rozvody elektronických komunikací (telefonu, internetu, kabelové televize) budou provedeny v následné dokumentaci podél místní komunikace podle požadavků a dle pokynů jejich správců.

Zásobování vodou

Zásobení parcel vodou bude zajištěno ze stávajícího veřejného vodovodu v obci, který prochází jižně od řešeného území, v prostoru místní komunikace.

Nové řady a přípojky pro jednotlivé rodinné domy budou řešeny v následné dokumentaci dle skutečného umístění komunikace a rodinných domů. Některé přípojky jsou již v jižní části lokality BV 8 pro jednotlivé parcely provedeny.

Odkanalizování

Napojení parcel lokality bude na stávající veřejný splaškový kanalizační řad, vedený v prostoru místní komunikace.

Nové řady a jednotlivé přípojky budou přesně lokalizovány v následné dokumentaci dle skutečného umístění komunikace a rodinných domů. Některé přípojky jsou již v jižní části lokality BV 8 pro jednotlivé parcely provedeny.

V případě nedostatečné kapacity ČOV v Dubenci mohou být odpadní vody z nových lokalit dočasně svedeny do vlastních ČOV. Podmínkou je souhlas zastupitelstva obce.

Odvodnění budoucí komunikace bude svedeno do blízké vodoteče. Dešťové vody z pozemků budou vsakovány a akumulovány na vlastních pozemcích. Dešťové vody nesmí být odváděny do ČOV Dubenec.

Zásobování plynem

Stávající STL plynovod je veden v prostoru místní stávající komunikace na jihu území.

Plynovodní přípojky k jednotlivým parcelám budou ukončovány v pilířcích, spojených s elektropilíři na hranicích jednotlivých pozemků. Některé přípojky jsou již v jižní části lokality BV 8 pro jednotlivé parcely provedeny.

Nakládání s odpady

Stavby budou produkovat běžné odpady, typické pro RD. Běžný komunální odpad bude odvážen v souladu s platnou legislativou a dle vyhlášky obce Dubno.

V prostoru stávající místní komunikace na jihu území je plánovaný prostor pro separovaný odpad.

2.7. Zeleň, ÚSES a ochrana životního prostředí

Vzrostlá náletová zeleň se nachází při části jižní hranice řešeného území. Podél východního okraje lokality vede interakční prvek územního systému ekologické stability, který navazuje na potůček, přes který je území mostkem dopravně napojeno. Je nutné udržovat zde čistotu a průtočnost. Technická infrastruktura procházející plochou vedle potůčku bude řešena s ohledem na ochranu stávajících porostů a se snahou o co nejmenší zásah a nenarušení funkčnosti interakčního prvku a zeleně.

Na západní straně lokality, již mimo řešené území, vede pozemkem 470/3 navržený regionální biokoridor.

Nezastavěné části území budou zatravněny. Soukromá zeleň a její rozsah je zajištěn koeficientem zastavěnosti jednotlivých parcel.

Podél nové propojující komunikace jsou navrženy pásy veřejné zeleně.

Severní část parcely č.12 lze případně využít pro prostor veřejné zeleně s veřejnou zelení, dětským hřištěm pro odpočinek a relaxaci.

Ochrana staveb a jejich vliv na životní prostředí bude zajištěna ve smyslu zákonů a příslušných vyhlášek. Z hlediska zájmů ochrany životního prostředí nebude mít navržené řešení negativní vliv.

B. GRAFICKÁ ČÁST:

CELKOVÁ SITUACE

1 : 1 000