

## ÚZEMNÍ STUDIE BV4 DUBENEC

### OBSAH DOKUMENTACE:

#### PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
2. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE
3. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
4. ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
5. ÚZEMNÍ PLÁN DUBENEC, REGULATIVY PRO LOKALITU BV4
6. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – ŠIRŠÍ VZTAHY
7. NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE
8. NÁVRH REGULACE
9. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
10. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
11. HYGIENICKÉ POŽADAVKY
12. VYHODNOCENÍ ZPF

#### VÝKRESOVÁ ČÁST

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:4000
MAPA STABILNÍHO KATASTRU 1839	1:2000
MAPA REAMBULANCE S.K. 1872	1:2000
ORTOFOTOMAPA 1953	1:2000
ORTOFOTOMAPA STÁVAJÍCÍ	1:2000
VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU	1:2000
SITUACE STÁVAJÍCÍ	1:1000
SITUACE – NÁVRH	1:1000
SITUACE DOPRAVNÍ	1:1000
SITUACE KOORDINAČNÍ	1:1000
SITUACE KATASTRÁLNÍ	1:1000
SITUACE – VÝMĚRY POZEMKŮ	1:1000
STRUKTURA ZÁSTAVBY – ŠVARCPLÁN	1:4000
PŘÍČNÉ ŘEZY OBYTNOU ULICÍ	1:100

**PRŮVODNÍ ZPRÁVA:**

**1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**NÁZEV STUDIE**

ÚZEMNÍ STUDIE BV4 DUBENEC

**POŘIZOVATEL**

MěÚ Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování, úřad  
územního plánování  
Na Příkopech 105  
261 01 Příbram

**OBJEDNATEL**

Obec Dubenec  
Dubenec 48  
261 01 Příbram  
Zastoupená: Mgr. Petra Neubergová, starostka

**ZPRACOVATEL**

URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ A KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ  
ATELIER HORKÝ s.r.o.

Autor:

Březohorská 253  
261 01 Příbram 7  
Ing. arch. MgA. Jan Horký  
Autorizovaný architekt ČKA 4690

Telefon:

+420 724 226 800

E-mail:

info@atelierhorky.cz

Web:

www.atelierhorky.cz

**DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

Telefon:

PRINKOM, s.r.o.

E-mail:

Dělnická 5  
170 00, Praha 7  
Ing. Vít Křepinský  
+420 777 107 125  
v.krepinsky@gmail.com

## 2) CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Obec Dubenec má platný Územní plán Dubenec (účinnost 06.01.2020). Pro lokalitu BV4 je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie (ÚS).

Z uvedeného důvodu obec Dubenec přistoupila k pořízení ÚS. Účelem ÚS je získání kvalitního a podrobnějšího územně plánovacího podkladu pro rozhodování v daném území. Cílem ÚS je dosažení koncepčního rozvoje dané lokality.

## 3) ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je zastavitelná plocha označená BV4 dle platného Územního plánu Dubenec – plochy smíšené obytné – bydlení venkovské. Součástí řešeného území je i část přilehlých pozemků, které s rozvojem plochy BV4 funkčně souvisí a navazují na stávající část obce.

Celková plocha řešeného území je 27600 m<sup>2</sup> a je graficky znázorněna na výkrese Situace katastrální.

Řešené území obsahuje tyto pozemky, k.ú. Dubenec u Příbramě, 633364:

345/1  
346/1  
324  
310/1  
201  
345/3  
465/1  
466/2

## 4) ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadáním územní studie je:

- 1) Návrh parcelace, vymezení veřejných prostranství a vymezení jednotlivých pozemků pro budoucí stavby rodinných domů.
- 2) Návrh dopravní infrastruktury, způsob napojení, dimenze a parametry komunikací.
- 3) Koncepční návrh technické infrastruktury.
- 4) Plošná a prostorová regulace území, stanovení uliční a stavební čáry, výškové hladiny zástavby, koeficient zastavěnosti jednotlivých pozemků, stanovení sklonu a tvaru střech, orientace hřebenu a způsob oplocení pozemků.

## 5) ÚZEMNÍ PLÁN DUBENEC, REGULATIVY PRO LOKALITU BV4

Lokalita BV4 je dle ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV).

**Hlavní funkční využití:** stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované)

**Přípustné funkční využití:** školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy.

**Prostorové uspořádání:** maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m<sup>2</sup>), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m<sup>2</sup> až do velikosti 3.000 m<sup>2</sup>), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m<sup>2</sup>) – neplatí pro zastavěné území; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40% - neplatí pro zastavěné území; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického

zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.000 m<sup>2</sup> (netýká se pozemků ve stabilizovaných plochách); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Lokalita BV4 - doplňující podmínky:**

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb budou splněny limity hluku z pozemní komunikace – dálnice D4 pro venkovní chráněný prostor dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V lokalitě bude zohledněn vliv hluku z trafostanice na navržené bydlení.

Související řešené území částečně zasahuje na parcelu č. 346/1, která je dle ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ). Tato parcela je zároveň označena jako územní rezerva pro Plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV).

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)

**Hlavní funkční využití:** zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

**Přípustné funkční využití:** plochy ÚSES, lehké odstranitelné seníky a přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a s max. zastavěnou plochou do 25 m<sup>2</sup> – bude se jednat pouze o drobné stavby, sloužící pro ustájení zvířat.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živického povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje), v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chod koní).

## 6) CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v obci Dubenec, která leží cca 10 km východně od města Příbram. Obcí dříve vedla dálnice D4 ve směru Praha – Strakonice. Dnes je již v provozu obchvat, který je veden severně od zastavěného území Dubence. Původní dálnice D4 se stala silnicí 1. třídy s označením 1/4H a protíná obec ve směru SV-JZ.

Obec Dubenec je malá, s počtem obyvatel cca 370.

V centru obce, podél silnice 1/4H, se nachází objekt OÚ, hostinec a objekt „Halda“, bývalý hotel. Silnice 1/4H dělí obec na severní a jižní část. V severní části se dále nacházejí 2 kulturní památky – Zámek s hospodářským dvorem (původně barokní stavba byla neorenesančně přestavěna dle plánů Ignáce Ullmanna) a dále barokní Socha sv. Jana Nepomuckého. Jižní část obce lemuje údolnicí Bytízského potoka a okraj lesa. JV okraj obce tvoří lesní masiv s výrazným převýšením terénu a skalnatým podložím.

Řešené území se nachází SV od centra obce, jižně od silnice 1/4H. Lokalita je historicky dopravně napojena přímo na 1/4H tzv. „natvrdo“ bez odbočovacích a řadících pruhů. Na jižním okraji řešeného území je jednopruhová obousměrná místní obslužná komunikace (šířka jízdního pruhu cca 2,75 m) zajišťující obsluhu 6-ti přilehlých nemovitostí a parcel. SZ okraj lokality je tvořen uměle vybudovaným náspem silnice 1/4H. Výškový rozdíl mezi silnicí a řešeným územím se zvyšuje směrem od centra obce až na cca 5 m. Svah je zaplněn vzrostlými stromy a náletovou zelení. SV hranici tvoří také svah, který odděluje přilehlý pozemek č. 346/1. Na hraně svahu se nachází několik vzrostlých stromů. JV hranici tvoří soukromé pozemky zahrad s individuální výstavbou izolovaných rodinných domů.



Terén je mírně svažité směrem na SV, tedy od centra obce. Pozemek 345/1 je dnes nezastavěný, volný s travnatým povrchem. Na pozemku se nenacházejí žádné dřeviny.

V řešeném území se nachází několik tras technické infrastruktury.

Elektrická energie – ve východní části území vede nadzemní trasa VN. Těsně u hranice území, na patě svahu silnice 1/4H, stojí sloup. Další sloup je umístěn přibližně ve středu trasy VN v řešeném území. Tento sloup je opatřen bezpečnostním vypínačem napětí a musí být veřejně přístupný. JV od řešeného území se nachází stávající trafostanice na sloupu. VN trasa má ochranné pásmo 10 m na každou stranu od krajního vodiče.

Podél stávající místní obslužné komunikace jsou 3ks stávajících stožárů VO (1ks stojí v rámci řešeného území).

Vodovod – v ose území, ve směru SV-JZ vede stávající vodovod 200L s ochranným pásmem 1,5m na každou stranu od osy vodovodu.

Sdělovací kabely – mezi vodovodem a silnicí 1/4H vedou podzemní sdělovací kabely. Kabely jsou dále vedeny na SV okraji území ve svahu mezi pozemky 345/1 a 346/1.

V rámci zpracované ÚS nebyly provedeny žádné geologické průzkumy. Z prohlídky místa, svědectví místních obyvatel a zkušeností geologa RNDr Čeledy lze v místě očekávat spíše jílovité podloží.

## 7) NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE

Řešené území je dle platného územního plánu určeno pro výstavbu rodinnými domy. Návrh vychází z regulativů územního plánu a z umístění stávajících tras technické infrastruktury. Návrh řeší především pozemek č. 345/1 určený k zastavění. Ostatní plochy byly do řešeného území přidány z důvodu zajištění lepší návaznosti na stávající území, funkčnosti a prostupnosti území a lepšího hospodaření s dešťovými vodami.

Je navržena podélná osa území ve směru SV-JZ, která kopíruje trasu stávajícího vodovodního řadu L200. Tato osa rozděluje pozemek na severní a jižní část a vymezuje hlavní veřejný prostor v lokalitě BV4 – místní obslužnou komunikaci. V JZ části je komunikace dopravně připojena přímo na silnici 1/4H tzv. „natvrdo“. Je tedy zachován stávající způsob připojení, pouze je navrženo rozšíření hrdla komunikace a část stávající místní obslužné komunikace. Návrh vychází z faktu, že je v provozu nový obchvat obce, který na sebe převzal veškerou zátěž regionální tranzitní dopravy ve směru Praha – Strakonice. Stávající silnice 1/4H tak plní funkci obsluhy obce Dubenec a sousední obce Bytíz. Dopravní zátěž 1/4H je tedy několikanásobně menší než v době před vybudováním obchvatu obce. Úsek 1/4H je v místě napojení rovný a rozhodové poměry pro dopravní napojení jsou příznivé. Stávající dopravní napojení je navíc umístěno v intravilánu obce, tedy za cedulí „Dubenec“, kde je povolena rychlost max. 50km/h.

Navrhovaná komunikace v ose území je zakončena na SV hraně pozemku 345/1, kde je zakončena úvratovým obratištěm dimenzovaným pro vozy HZS a sběru komunálních odpadů. Na toto obratiště dále navazuje 3 m široký chodník pro pěší a cyklistickou dopravu. Tento chodník je na hlavní osu území téměř kolmý a propojuje lokalitu BV4 s místní obslužnou komunikací v blízkosti hrany stávajícího rybníka. Dochází tak k velmi dobré prostupnosti území ze dvou protilehlých míst. Trasa pěšího chodníku je výhodná také pro snadné překonání výrazného výškového rozdílu mezi pozemky 345/1 a 346/1.

V JZ části je navržena trojramenná křižovatka s návazností na stávající obslužnou komunikaci k přilehlým nemovitostem.

Zvýšená péče byla věnována návrhu samotného veřejného prostoru v ose území. Je navržena místní obslužná komunikace kategorie D – obytná zóna. Cílem řešení je návrh bezpečného a atraktivního veřejného prostoru a maximálně zklidněné komunikace. Dále návrh usiluje o takové řešení, které bude v souladu s venkovským charakterem obce a se kterým se obyvatelé Dubence budou dobře identifikovat.

Návrh tedy počítá se sdíleným jedním prostorem pro motorovou, cyklo a pěší dopravu. Ulice tak umožňuje průjezd vozidel, obsluhu území, ale i pobyt pěších včetně hry dětí ve veřejném prostoru. Podobný sdílený prostor bez problémů funguje také v ostatních stávajících částech obce Dubenec. Obytná zóna má navržený vjezd za trojramennou křižovatkou na začátku podélné osy území. Vjezd je jasně zvýrazněn příčným zvýšeným prahem a SDZ. V tomto místě má komunikace šířku 5,5m aby se

mohla pohodlně vyhnout 2 protijedoucí vozidla. Trasa komunikace se vyhýbá stávajícímu stožáru VN, který zůstává veřejně přístupný. Je použito několik nástrojů, které pomáhají ke zklidnění dopravy: 1) je navržena adekvátní šířka komunikace 4,5m, 2) střední úsek komunikace je obousměrný, jednopruhový s šířkou 3,5m a dvěma výhybnami na obou koncích jednopruhového úseku, 3) řešení je vhodně doplněno o 3 řady stromových alejí po obou stranách komunikace. Celá ulice je dále doplněna o 3 lišty podélného parkování a celkové kapacitě 8 aut.

Je stanovena uliční čára, která vymezuje uliční prostranství. Šířka celé ulice včetně zpevněných ploch a přilehlých krajinářských úprav je 11m. Uliční čára vymezuje plochy soukromé a plochy veřejné.

Severní a jižní část území podél veřejného prostoru je určena pro soukromé pozemky budoucích rodinných domů. Severní část je užší, jižní širší. Tato asymetrie je dána polohou vodovodu L200, který definoval polohu komunikace. Parcelace soukromých zahrad vychází z regulativu ÚP a sice, že minimální plocha pozemku může být 1000 m<sup>2</sup>. Zároveň byla stanovena minimální šířka pozemku a to 30 m. Tato šířka umožňuje budoucím stavebníkům vcelku svobodně umístit dům libovolné proporce a zároveň splnit požadavky závazných právních předpisů pro výstavbu, především Vyhl. 501/2006Sb. Jedinou výjimku tvoří pozemek č. 9, který má šířku 28 m. To je dáno tím, že sousední pozemek č. 8 je omezen ochranným pásmem nadzemní trasy VN. Společné hranice soukromých pozemků jsou vždy kolmé na osu komunikace. Společné hranice v severní části vždy vedou na osy zahrad v protilehlé jižní části. Tento princip umožňuje to, že stavby rodinných domů nebudou stát přímo proti sobě a budou využívat průhledů mezi sebou.

Jsou navrženy 2 stavební čáry. Mezi uliční a stavební čarou je prostor vymezený pro polosoukromé předzahradky rodinných domů. Není předepsána závazná poloha oplocení a každý stavebník si může svobodně určit kde bude plot umístěn, zda na uliční čáře nebo na stavební čáře. V prostoru mezi stavební a uliční čarou nebudou umístovány stavby rodinných domů, garáží, kůlen atd. a prostor zůstane volný V tomto prostoru mohou být zřizovány další zpevněné plochy pro odstav vozidel a další individuální krajinářské úpravy.

V severní části je „stavební čára volná“, 6 m od uliční čáry. Tato čára nedává stavebníkovi povinnost stavět dům přímo na této hranici, viz. výkres „situace – návrh“.

V jižní části je navržena stavební čára otevřená – rodinné domy musí stát na stavební čáře svým uličním průčelím. Délka průčelí je libovolná a zástavba bude izolovaná dle regulace ÚP.

Plochy jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu rodinných domů jsou patrné z výkresu „situace – výměry pozemků“.

Řešené území se neomezuje pouze na návrh zastavění pozemku 345/1, ale je rozšířeno o související území. V JZ části je důvodem rozšíření řešeného území především potřeba úpravy křižovatky se silnicí 1/4H. Hrdlo křižovatky je vhodné šířkově upravit stejně jako část místní obslužné komunikace. V SV části bylo území rozšířeno více. Jedná se o území, které je dle ploch s rozdílným způsobem využití zařazeno do plochy zemědělské. V této části je tedy navržena pouze potřebná dopravní infrastruktura – úvratové obratiště, schody pro pěší na spodní úroveň terénu a 3 m široký chodník pro pěší a cyklisty. Podél chodníku je navržena jedna řada nové stromové aleje. Část pozemku č. 346/1 na spodní úrovni terénu je využita pro vybudování retenční vodní nádrže pro likvidaci dešťových vod z řešeného území (podrobněji popsáno v kapitole „voda, kanalizace“). Toto území bude vhodně doplněno o krajinářské úpravy a drobný mobiliář (např. lavičky) a bude umožňovat rekreaci obyvatel obce.

## 8) NÁVRH REGULACE

- 1) Návrh vymezuje plochy veřejných prostranství a plochy soukromé. Na hranici mezi soukromým a veřejným je definována uliční čára.
- 2) Jsou stanoveny 2 stavební čáry. V prostoru mezi stavební a uliční čarou nebudou umístovány stavby rodinných domů, garáží, kůlen atd.
- 3) Severní stavební čára je volná, stavby se čáry nemusí dotýkat.
- 4) Jižní stavební čára je otevřená, stavby musí být umístěny na stavební čáře. V případě umístění více objektů na 1 pozemku, stačí, aby na stavební čáře byla umístěna alespoň 1 stavba.
- 5) Výšková hladina zástavby – dle regulativů ÚP pro plochy „BV“.
- 6) Procento zastavěnosti jednotlivých pozemků – dle regulativů ÚP pro plochy „BV“.
- 7) Sklon a tvar střech, orientace hřebenů – bez regulace.

- 8) Způsob oplocení pozemků – umístění na uliční čáře není závazné, lze umístit na stavební čáře nebo v prostoru mezi. Výška, materiály oplocení – bez regulace.

## 9) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V rámci plánované výstavby a jejich připojení na okolní dopravní síť jsou navržena dvě místa připojení. Hlavní dopravní napojení využívá stávající napojení místní komunikace na silnici I/4H v místech začátku a konce obce. Vedlejší napojení je navrženo pro chodce a cyklisty a případně jako havarijní vjezd a je umístěné východně podél zástavby a napojuje se na stávající místní komunikaci jižním směrem od dotčeného území.

Rozhledové poměry v místě napojení na silnici I/4H jsou řešeny jednak pro rychlost 90 km/h a jednak pro rychlost 50 km/h. Rozhledové poměry pro vjezdy na jednotlivé parcely jsou řešeny pro rychlost 20 km/h (obytná zóna). V případě situování sousedících sjezdů v malých vzájemných vzdálenostech se rozhledové trojúhelníky mohou překrývat. Zajištění rozhledů je doloženo grafickou přílohou SITUACE – DOPRAVNÍ. Na plochách rozhledových trojúhelníků nesmí být žádné překážky dle článku 5.2.9.1 ČSN 73 6102. Tato podmínka je splněna.

Stávající napojení MK bude pro potřeby napojení plánované zástavby upraveno v místě styku s silnicí I/4H. Stávající MK bude rozšířena na 5,5 m a poloměry oblouků v křižovatce jsou navrženy na 8,0 m. V místě napojení bude rozšířen stávající propustek.

Komunikace obytné zóny je navržena jako jednopruhová obousměrná místní obslužná komunikace kategorie D, podskupiny D1 s režimem obytná zóna, tj s max. dovolenou rychlostí 20 km/h, smíšeným provozem vozidel a chodců a v jedné výškové úrovni povrchu zpevněných ploch. Trasa je navržena v celkové délce 230,0 m. Šířka vozovky je 4,5 v místě výhyben 7,0 m. Šířka veřejného uličního prostoru je navržena 11,0 – 12,0. Vozovka je lemována zatravněnými pásy šířky 1,0 – 6,0 v kterých je navrženo stromořadí. Zatravněné pásy jsou lokálně přerušeny vjezdy na pozemky a do uličního prostoru jsou také umístěna návštěvnická parkovací stání. Na konci úseku komunikace je navrženo úvratěvé obratiště zejména pro hasičské vozy a popelářské vozy. Na obratiště navazuje stezka pro chodce a cyklisty, která je navržena v šířce 3,0 m.

## 10) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### ELEKTRICKÁ ENERGIE

V řešeném území se nachází nadzemní kabelové vedení VN. Trasa vede v JZ rohu území a vede přibližně ve směru sever – jih. V místě obratiště stávající místní obslužné komunikace je stávající trafostanice. V rámci řešeného území je umístěn sloup v blízkosti trasy stávajícího vodovodu. Na tomto sloupu je umístěn bezpečnostní vypínač, který musí být veřejně přístupný. Další sloup je těsně u hranice řešení u paty svahu násypového tělesa silnice I/4H. Ochranné pásmo je 10m na každou stranu od krajního vodiče. Provozovatelem soustavy je společnost ČEZ Distribuce, a.s.

V rámci zpracování návrhu územní studie byla prověřována možnost přeložky vedení VN. Byla navržena trasa po obvodu území s umístěním nových sloupů. O přeložce bylo jednáno s provozovatelem distribuční soustavy. Předběžný orientační odhad nákladů přeložky byl provozovatelem stanoven na 1 mil. Kč. Bylo rozhodnuto, že přeložka VN nebude navrhována a vedení zůstane ve své stávající poloze. Z ekonomických důvodů není přeložka VN výhodná.

Navrhované rodinné domy budou napojeny na elektrickou energii ze stávající rozvodné soustavy. Vzhledem k tomu, že lokalita BV4 je určena k zastavění v platném územním plánu obce, má provozovatel elektrické soustavy povinnost lokalitu připojit. Konkrétní technické podmínky připojení lze podrobněji řešit v navazujícím stupni PD, tedy dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Je navržena podzemní trasa NN rozvodů v ose řešeného území – v obytné zóně. Trasa bude respektovat ČSN 73 6005. Přípojně skříňe s elektroměry budou vybudovány vždy na hranici soukromých pozemků a budou vždy sdruženy 2 přípojná místa ke společným hranicím dvou parcel.

Navrhovaný počet RD je 14. Předpokládá se 14 ks 32A jističů charakteristiky B. celkový součet požadovaných jističů je 448A.

### **VODOVOD**

V řešeném území se nachází vodovodní řad 200L s ochranným pásmem 1,5m na každou stranu od osy vodovodu. Řad je veden přibližně v podélné ose území ve směru SV-JZ, tedy přibližně rovnoběžně se silnicí I/4H.

Návrh plně respektuje stávající trasu vodovodu a přizpůsobuje tomu řešení parcelace. Vodovodní řad je v celém rozsahu umístěn do veřejného prostoru a je tedy kdykoliv přístupný pro případné revize a opravy. Veškeré nové trasy technické infrastruktury, které budou umístěny v souběhu s vodovodním řadem L200 musí respektovat ČSN 73 6005. Trasa vodovodu je respektována také při návrhu krajinářských úprav, především umístěním stromových alejí v obytné ulici.

Návrh předpokládá, že zásobování vodou pro nově navrhovanou lokalitu bude možné buď přímo z tohoto vodovodního řadu nebo z jiné části vodovodu v obci. Nové vodovodní přípojky a případné řady budou z trubního materiálu odpovídajícího stávajícím rozvodům a řešení bude koordinováno se správcem a provozovatelem. Na řadu budou osazeny hydranty pro zajištění potřebného počtu vnějších protipožárních odběrných míst. Jednotlivé domy budou napojeny vodovodními přípojkami s vodoměrnými sestavami na soukromých pozemcích.

V případě, že nebude možné zajistit zásobování vodou z vodovodního řadu budou stavebníci nových rodinných domů odkázáni na vybudování vlastních soukromých studní.

### **KANALIZACE**

V řešeném území se nenachází žádný stávající kanalizační řad. Splaškové a dešťové vody budou od sebe striktně odděleny a budou likvidovány zvlášť.

Ideální řešení likvidace splaškových vod počítá s vybudováním nového kanalizačního řadu v ose obytné ulice v souběhu s ostatními trasami technické infrastruktury. Tento kanalizační řad by měl být napojen na stávající ČOV SV od řešeného území. Kanalizace může být vybudována jako gravitační, sklon terénu je příznivý. Tato varianta předpokládá dostatečnou kapacitu v místní ČOV.

V případě, že nebude možné využít stávající ČOV, budou splaškové vody likvidovány individuálně u každého rodinného domu v akumulacích žumpách s vývozem do ČOV.

Koncepce likvidace dešťových vod je založena na principu maximálního zdržování vody v řešeném území. V rámci zpracování této územní studie nebyly provedeny podrobnější geologické a hydrogeologické průzkumy. Návrh vychází ze znalosti místa a konzultace s geologem, RNDr. Čeledou. Předpokládá se, že podloží není vhodné pro budování vsakovacích těles u jednotlivých RD, podloží je spíše jílovité. Dešťová voda bude přednostně jímána do soukromých akumulacích nádrží budovaných u každého rodinného domu. Tato voda bude využívána pro závlivku soukromých zahrad. Akumulační nádrže budou opatřeny řízeným odtokem do společného odvodňovacího systému v ose obytné ulice. Přebytky dešťové vody z RD budou centrálně sdružovány v nově navrhované retenci umístěné východně od zastavěného území. Tato retenční nádrž bude podrobněji řešena v navazujícím stupni PD. Návrh počítá se dvěma možnými koncepcemi: 1) retenční nádrž se stálou vodní hladinou, která bude kolísat 1-2 m v závislosti na vydatnosti srážek, 2) bude vybudováno podzemní vsakovací těleso, které bude na povrchu zatravněno. Samotné místo retenční nádrže a jeho okolí bude kultivováno krajinářskými úpravami a doplněno mobiliářem, aby zde mohla probíhat rekreace a místo pro potkávání obyvatel obce.

Likvidace dešťových vod z veřejného prostoru bude probíhat obdobně. Bude zřízena obecní akumulacní nádrž pro závlivku veřejné zeleně. Budou realizovány vhodné krajinářské úpravy veřejných zelených ploch včetně průlehů a míst pro vřesky vody přímo u komunikace. Přebytky vody z veřejného prostoru bude svedena do centrální retenční nádrže.

### **PLYN**

V řešeném území se nenachází žádný stávající rozvod plynu. Návrh nepočítá s vybudováním nových plynovodních tras v řešeném území.

### **SDĚLOVACÍ KABELY**

V řešeném území se nachází stávající podzemní rozvody sdělovacích kabelů. Trasa je vedena přibližně rovnoběžně se silnicí I/4H mezi silnicí a trasou stávajícího vodovodu. Další část kabelů je vedena na SV hraně území ve svahu mezi pozemky 345/1 a 346/1.

Je navržena přeložka kabelů, které vedou souběžně se silnicí I/4H. Stávající trasa příliš omezuje využití pozemku 345/1 pro výstavbu nových rodinných domů. Nová trasa by měla být umístěna

v souběhu se stávajícím vodovodem v ose navrhované obytné ulice. Nová trasa bude v souladu s ČSN 73 6005. O této přeložce bylo jednáno s majitelem technické infrastruktury, společností CETIN a.s. Majitel potvrdil souhlas s překládkou zařízení. Další postup je možný až v navazujícím stupni PD (zahrnutí překládky do PD k územnímu rozhodnutí a uzavření potřebných smluv). Orientační náklady na překládku v délce cca 290 m jsou orientačně odhadnuty na 340 tis. Kč a hradí je majitel pozemku 345/1 (stavebník).

## 11) HYGIENICKÉ POŽADAVKY

### HLUK

V rámci schvalovacích řízení jednotlivých staveb rodinných domů budou splněny limity hluku z pozemní komunikace – především dálnice D4 pro venkovní chráněný prostor dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Návrh parcelace předmětného území je rozdělena na dvě části s obslužnou komunikací v podélné ose území. Severní i jižní část obsahuje každá celkem 7 parcel pro výstavbu rodinných domů, celkem je tedy navrženo 14 parcel. Nejmenší výměry parcel jsou cca 1000 m<sup>2</sup> a největší cca 1900 m<sup>2</sup>. V severní části jsou parcely menší, je to dáno polohou stávajícího vodovodního řadu L200, který je zachován a určil polohu budoucí komunikace – veřejného prostoru. V jižní části je předepsána stavební čára otevřená – všechny stavby musí stát na této stavební čáře. Soukromé zahrady tak budou vlastními rodinnými domy odcloněny od dálnice D4. V severní části je navržena regulace se stavební čarou volnou, stavby nemusí být umístěny na čáře. To dává budoucím stavebníkům svobodu v rozhodování o umístění stavby. Pozemky jsou od dálnice D4 částečně chráněny stávajícím tělesem násypu silnice 1/4H, jehož výška se zvyšuje směrem od centra obce až na cca 5 m. Svah je zaplněn stromy a náletovou zelení. Tento násep částečně chrání soukromé zahrady před hlukem z dálnice D4.

### ODPADY

V řešeném území je předpokládáno, že komunální odpad bude ukládán do sběrných nádob a svážen komunálními službami obce Dubenec tak jak to probíhá v ostatních částech obce. Na konci obytné ulice, v SV části území, je navrženo úvratové obratiště dimenzované pro vozy komunálního odpadu.

Stanoviště pro sběr tříděného odpadu není navrženo. Předpokládá se, že obyvatelé RD budou využívat stávající stanoviště v centru obce.

## 12) VYHODNOCENÍ ZPF

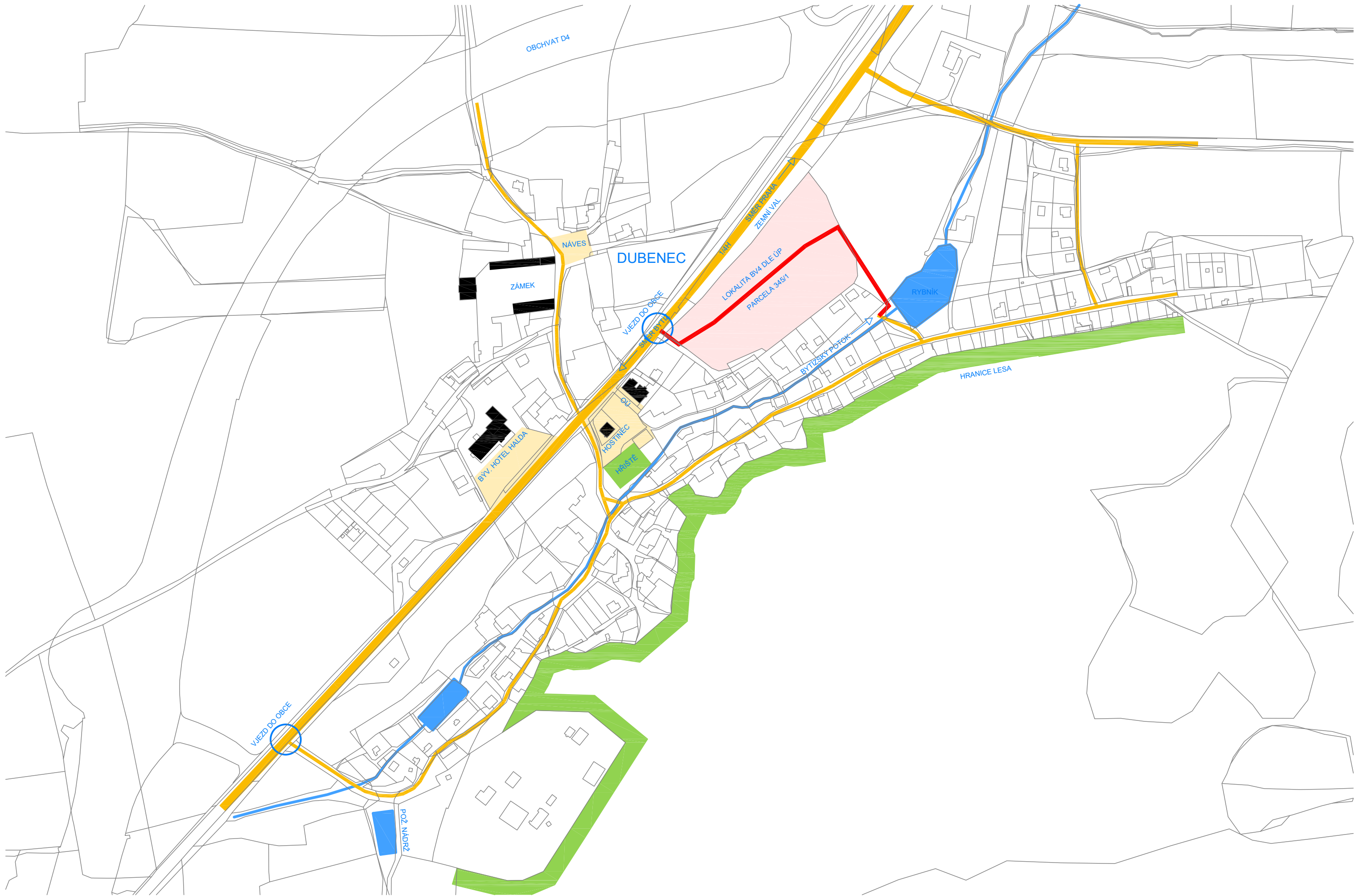
Pozemek 345/1 určený pro zástavbu je vedený jako zemědělská půda. Půda je popsána bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětímístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Pozemek 345/1 má BPEJ 52711 s výměrou 23816m<sup>2</sup> (třída ochrany IV.) a BPEJ 55800 s výměrou 898m<sup>2</sup> (třída ochrany II.).

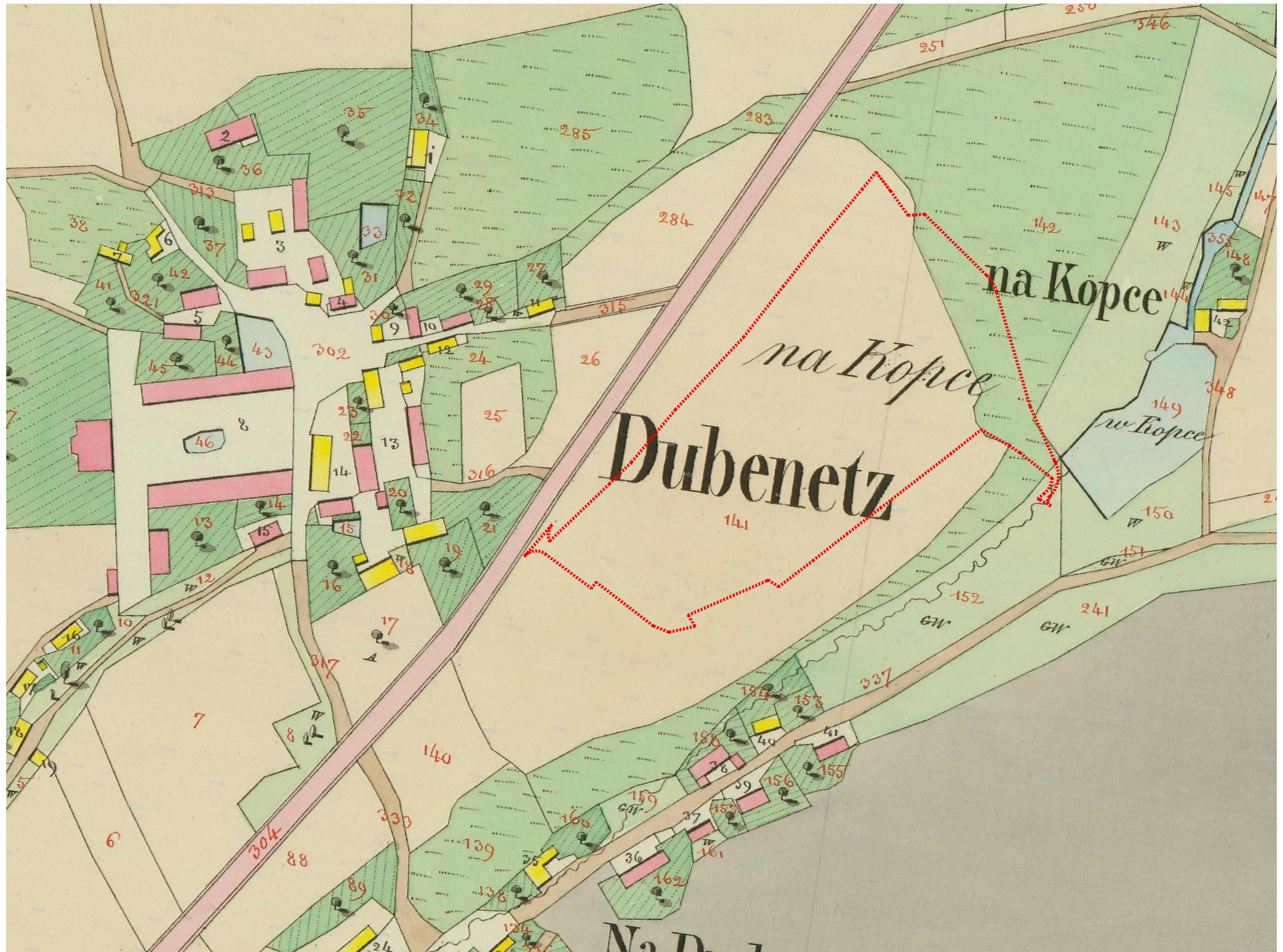
V navazujícím stupni PD bude provedeno podrobné vyhodnocení záboru ZPF dle navržené zástavby.

Navržené řešení nemá žádný dopad na pozemky určené k plnění funkce lesa.

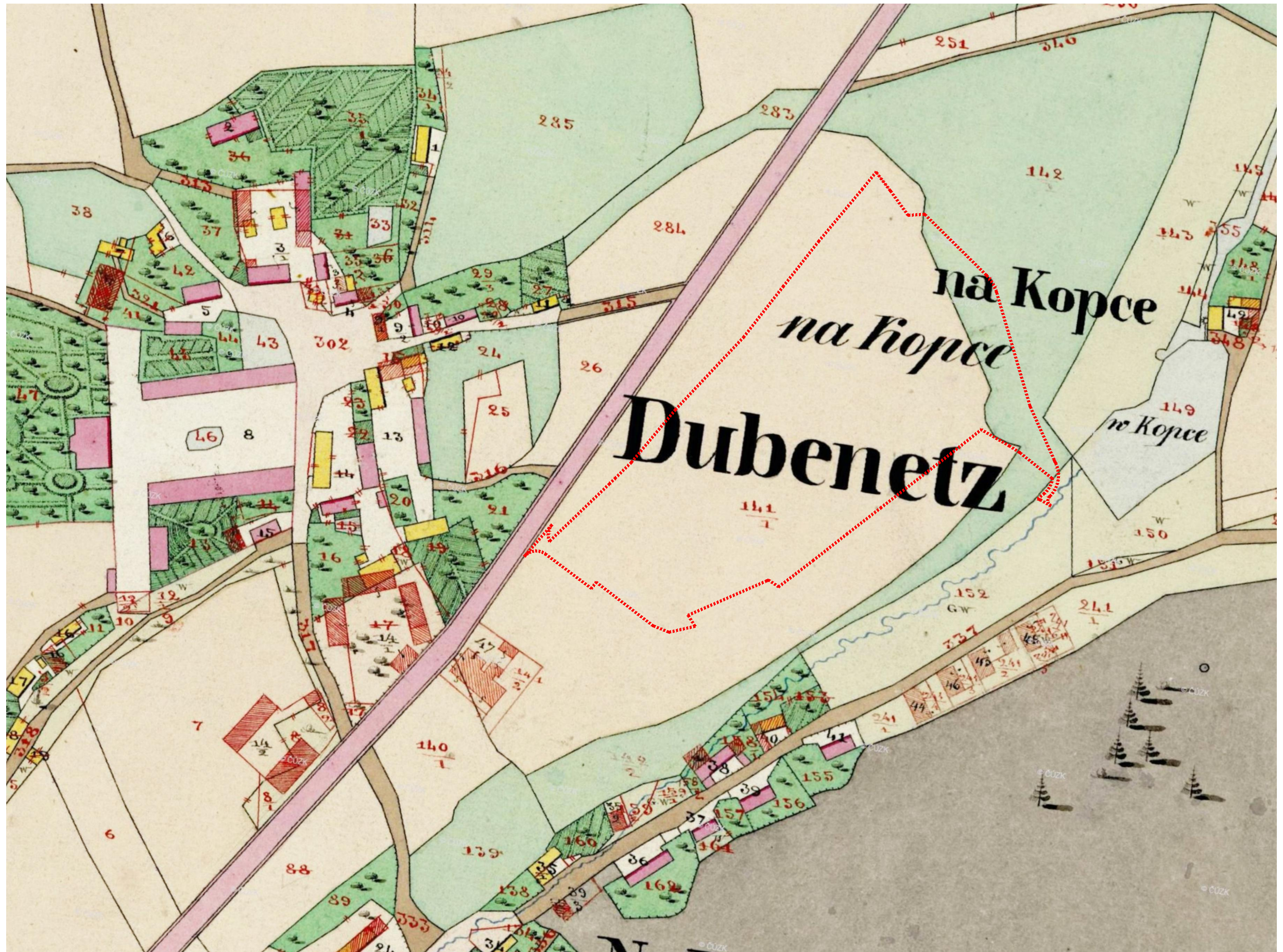
Realizací navrhovaného řešení nedojde ke zhoršení životního prostředí v lokalitě, ani v jejím okolí.



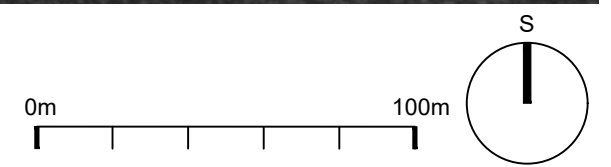




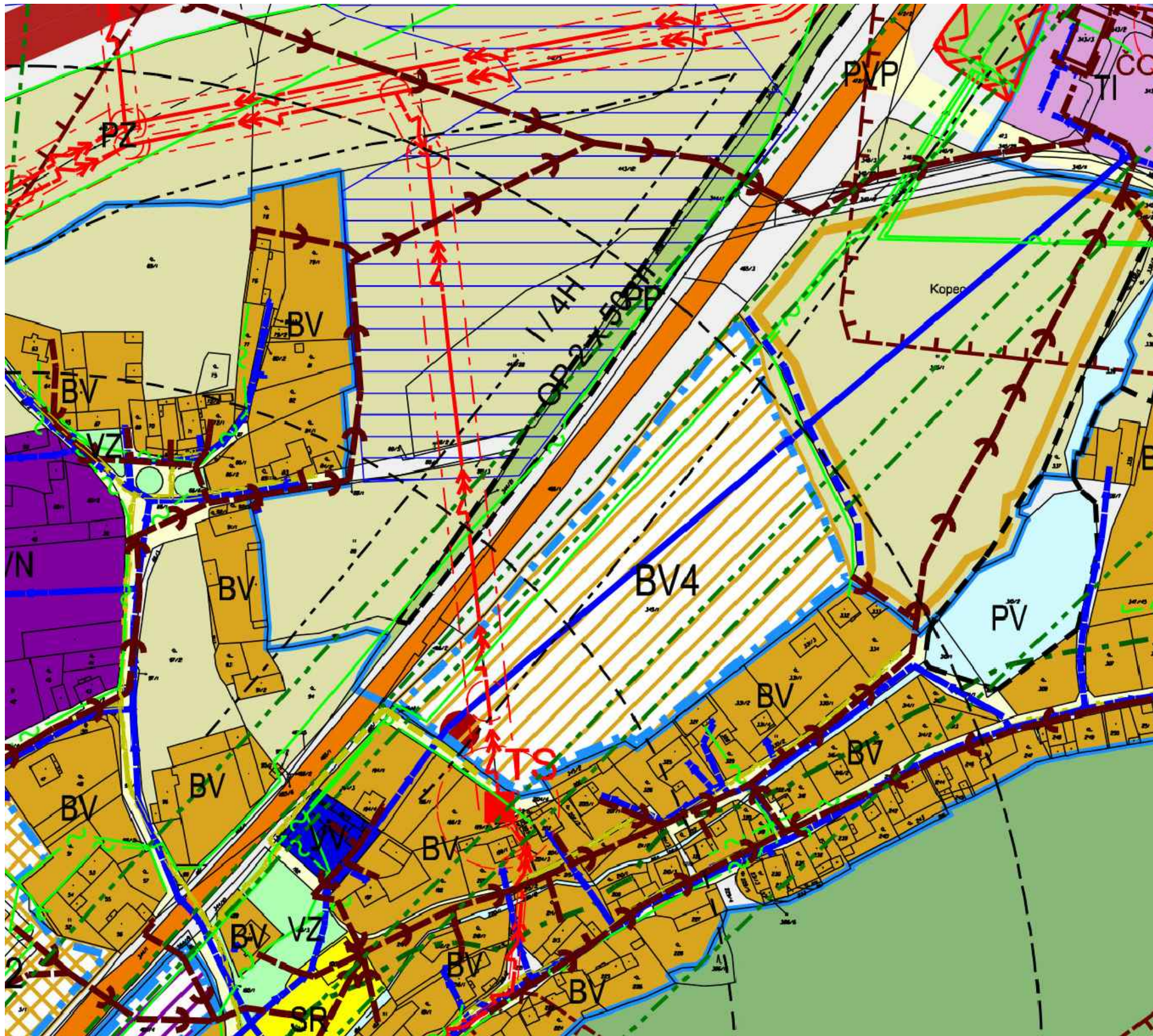




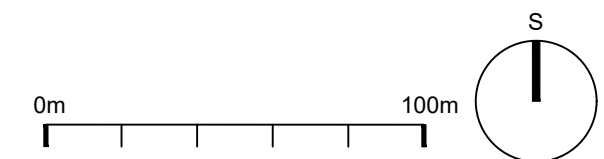




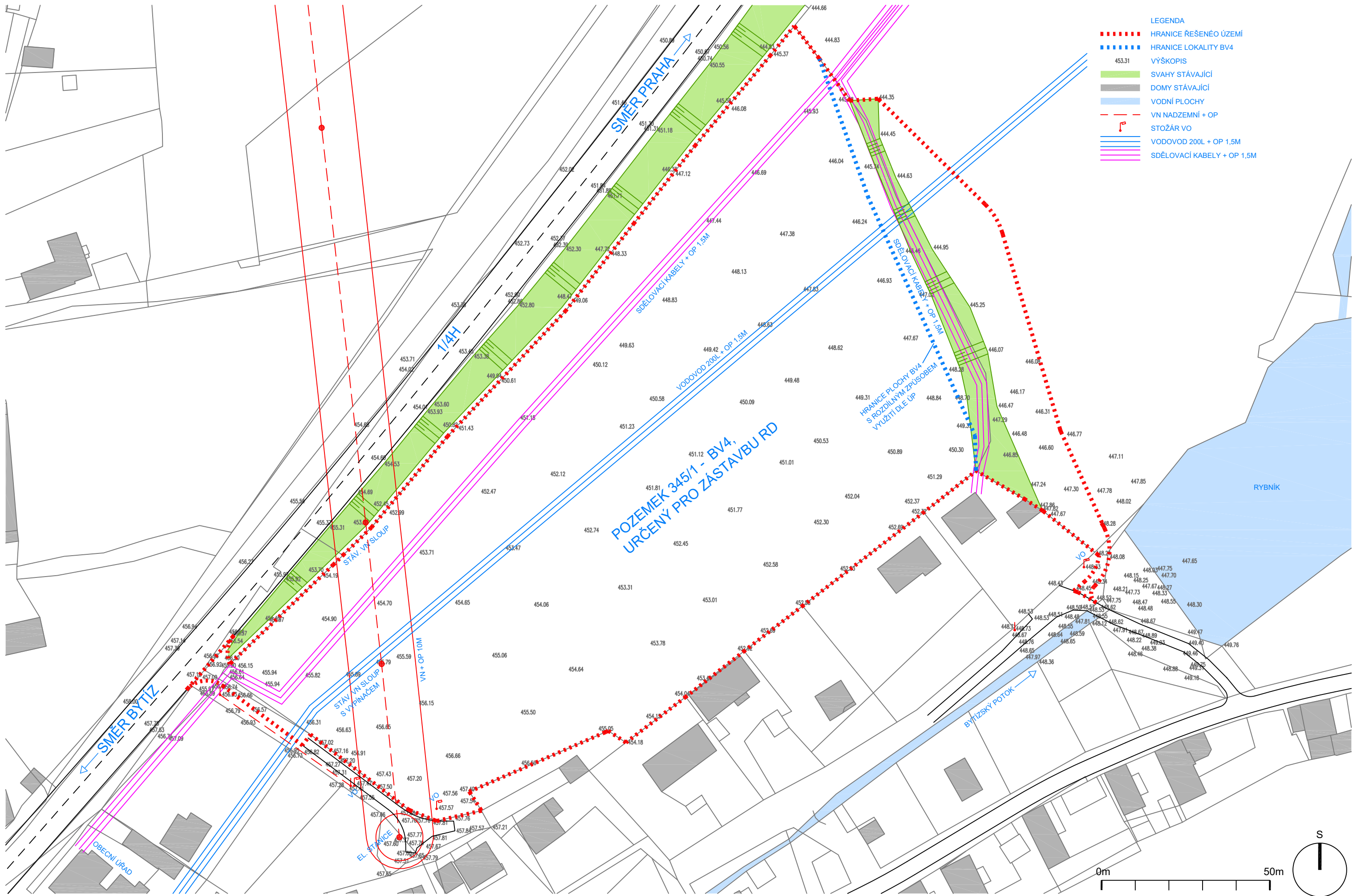




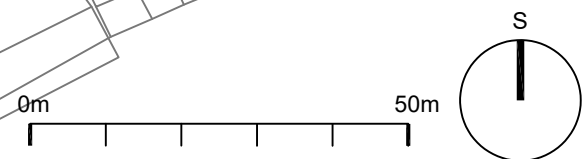
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	POLOHOPIS ( KN )
	STABILIZOVANÉ PLOCHY
	PLOCHY ZMĚN ZASTAVITELNÉ
	PLOCHY PŘESTAVBY
	ÚZEMNÍ REZERVA
	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉ
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT A REKREACE
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÁ ZELEŇ, PARKY, HRBITOVY
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
	PLOCHY LESNÍ
	PLOCHY LESNÍ
	PLOCHY PŘÍRODNÍ
	PLOCHY PŘÍRODNÍ
	STAV
	NAVRH
	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
	BIOCENTRUM LOKÁLNÍ FUNKČNÍ A ČÁSTEČNĚ FUNKČNÍ
	BIOCENTRUM LOKÁLNÍ NEFUNKČNÍ
	BIOKORIDOR LOKÁLNÍ FUNKČNÍ A ČÁSTEČNĚ FUNKČNÍ
	BIOKORIDOR LOKÁLNÍ NEFUNKČNÍ
	INTERAKČNÍ PRVKY

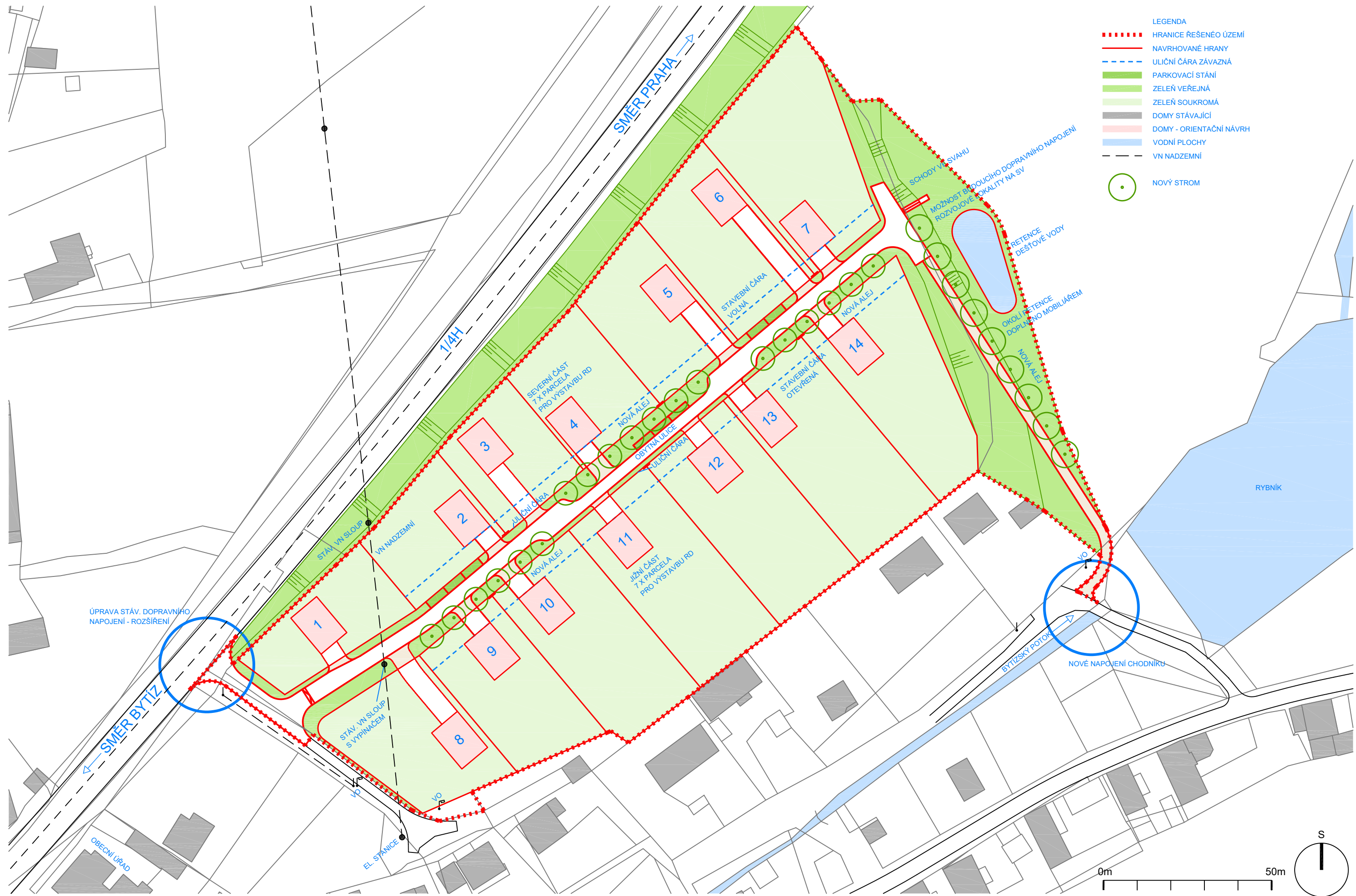




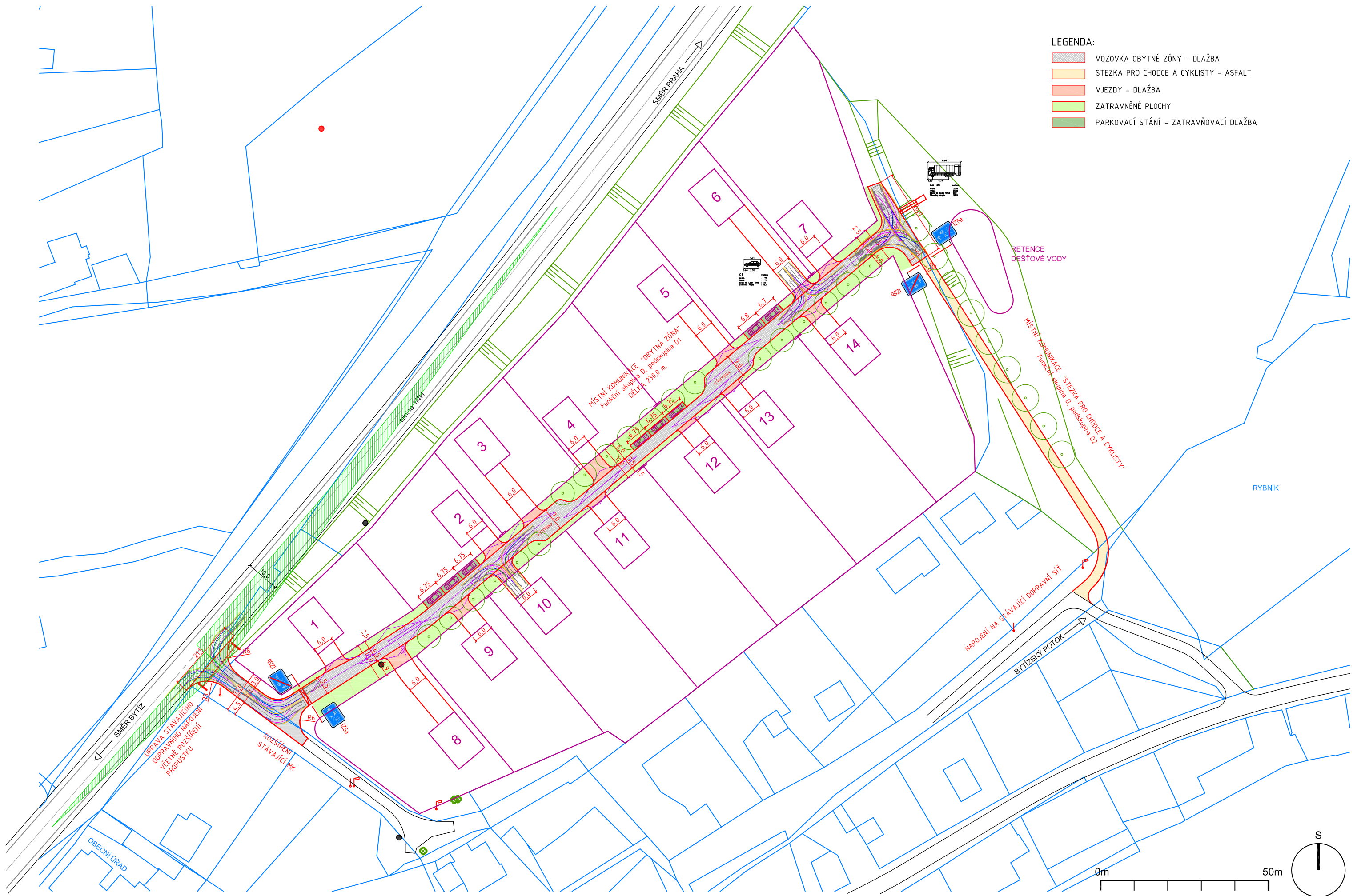


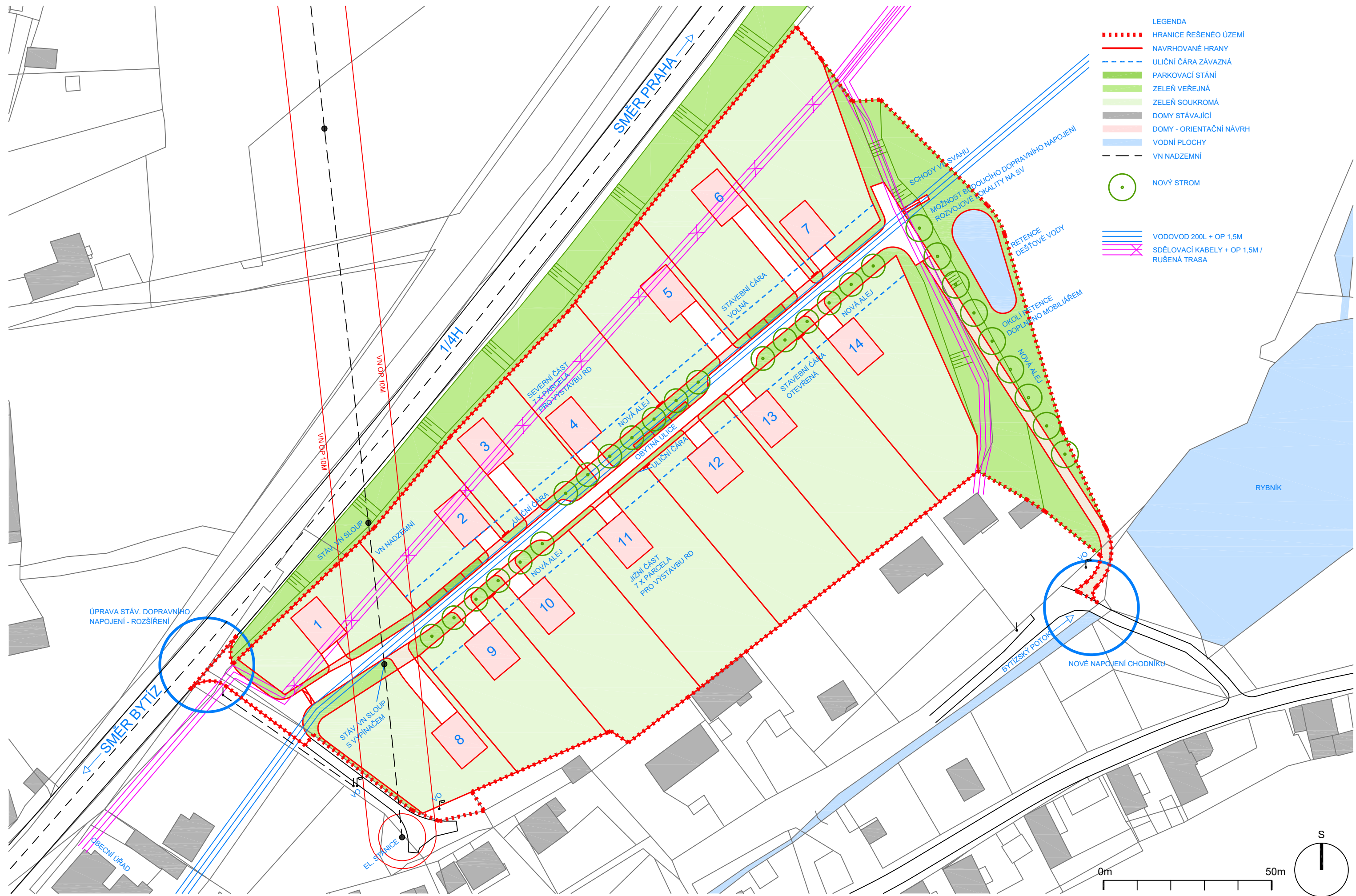
- LEGENDA**
- - - - - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
  - - - - - HRANICE LOKALITY BV4
  - 553.31 VÝŠKOPIS
  - SVAHY STÁVAJÍCÍ
  - DOMY STÁVAJÍCÍ
  - VODNÍ PLOCHY
  - - - - - VN NADZEMNÍ + OP
  - ┌┐ STOŽÁR VO
  - - - - - VODOVOD 200L + OP 1,5M
  - - - - - SĎELOVACÍ KABELY + OP 1,5M







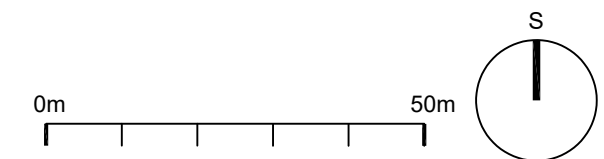
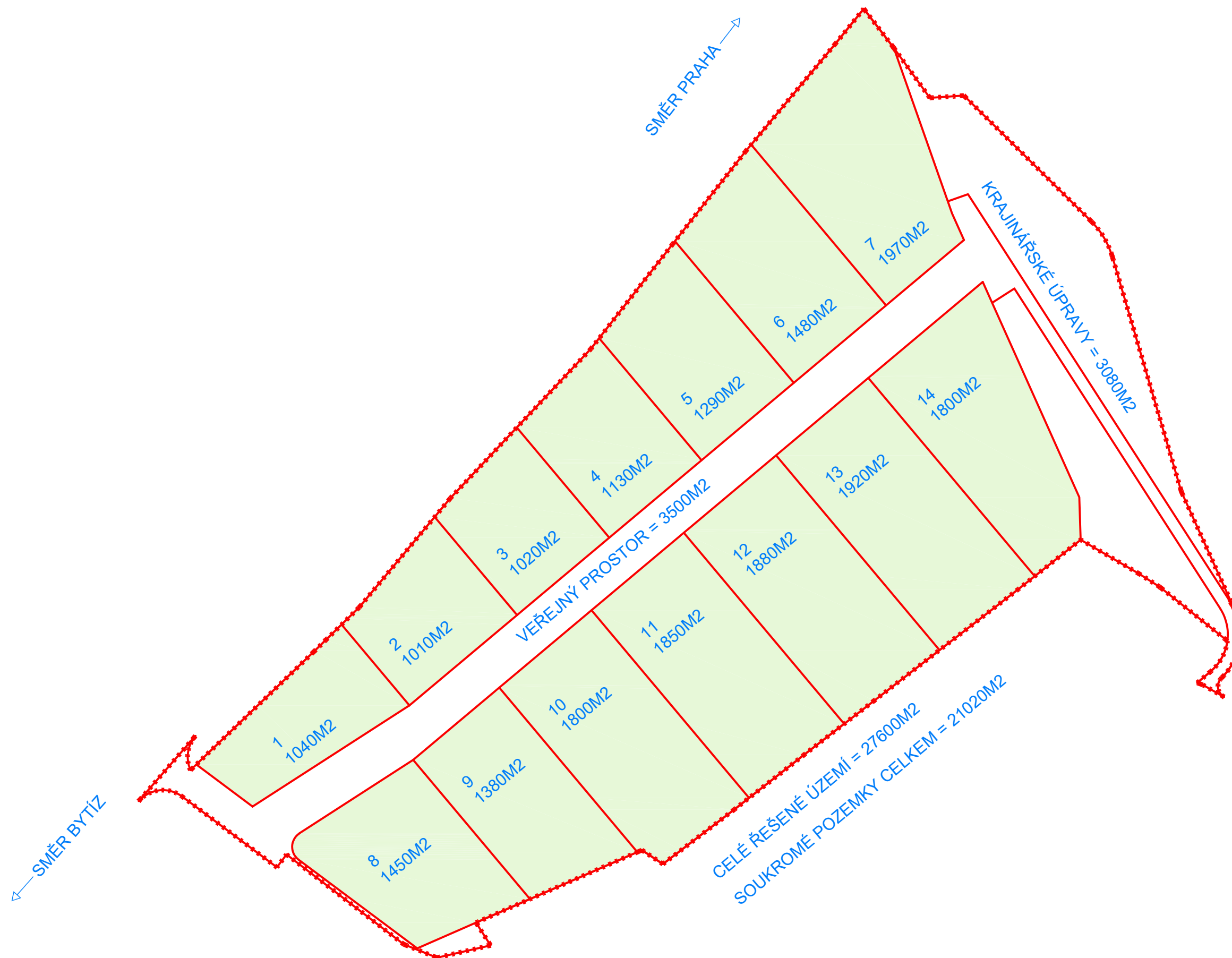


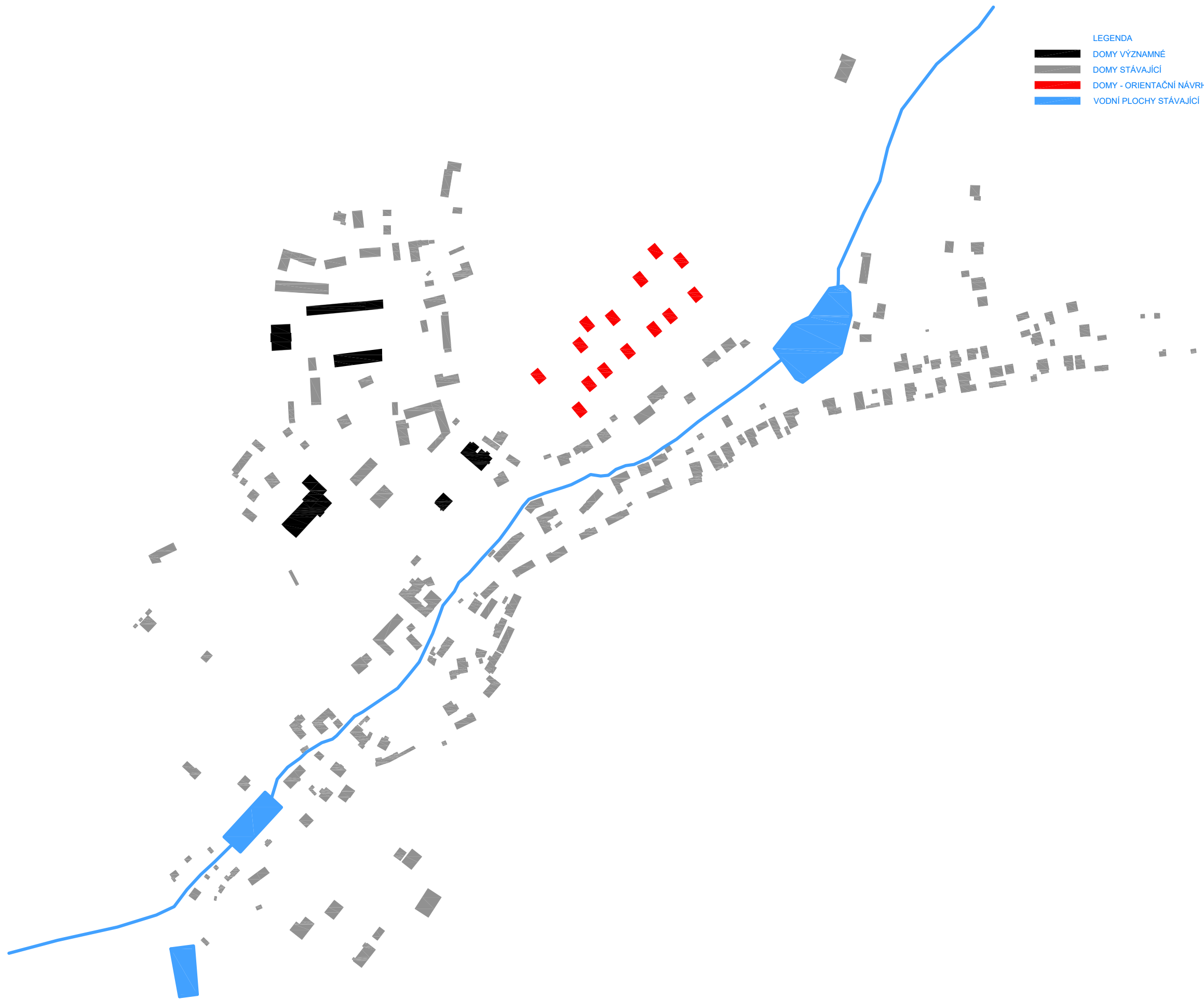


- LEGENDA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
  - NAVRHOVANÉ HRANY
  - ULIČNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ
  - PARKOVACÍ STÁNÍ
  - ZELEŇ VEŘEJNÁ
  - ZELEŇ SOUKROMÁ
  - DOMY STÁVAJÍCÍ
  - DOMY - ORIENTAČNÍ NÁVRH
  - VODNÍ PLOCHY
  - VN NADZEMNÍ
  - NOVÝ STROM
  - VODOVOD 200L + OP 1,5M
  - SĎĚLOVACÍ KABELY + OP 1,5M / RUŠENÁ TRASA

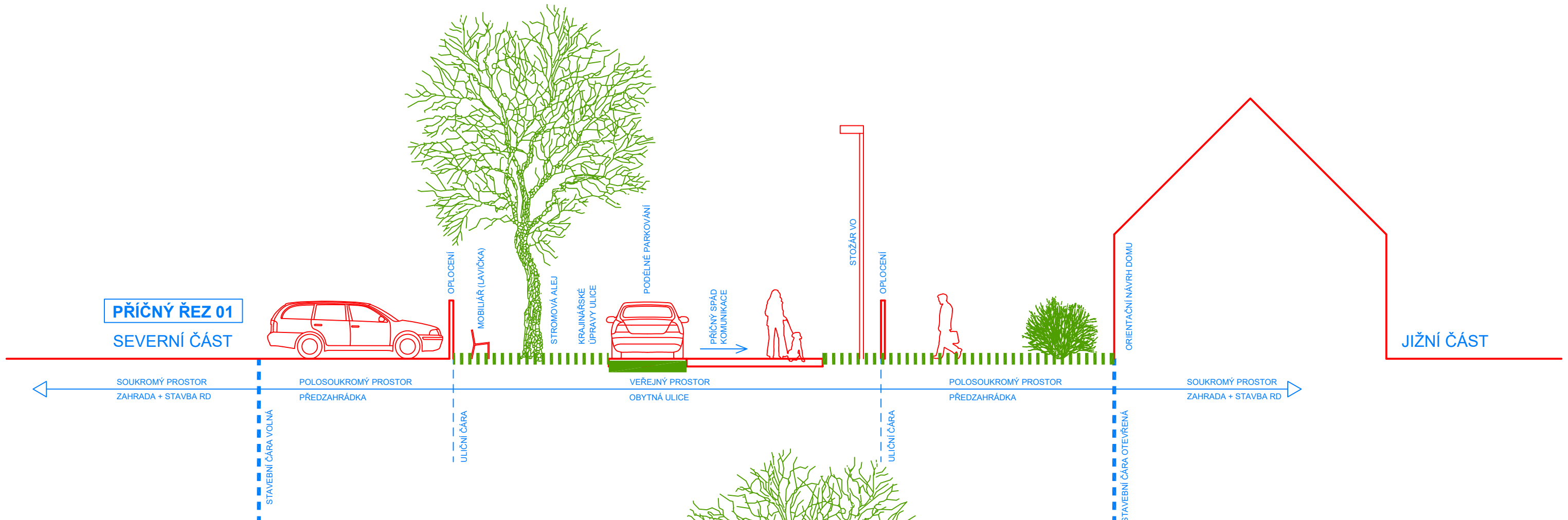






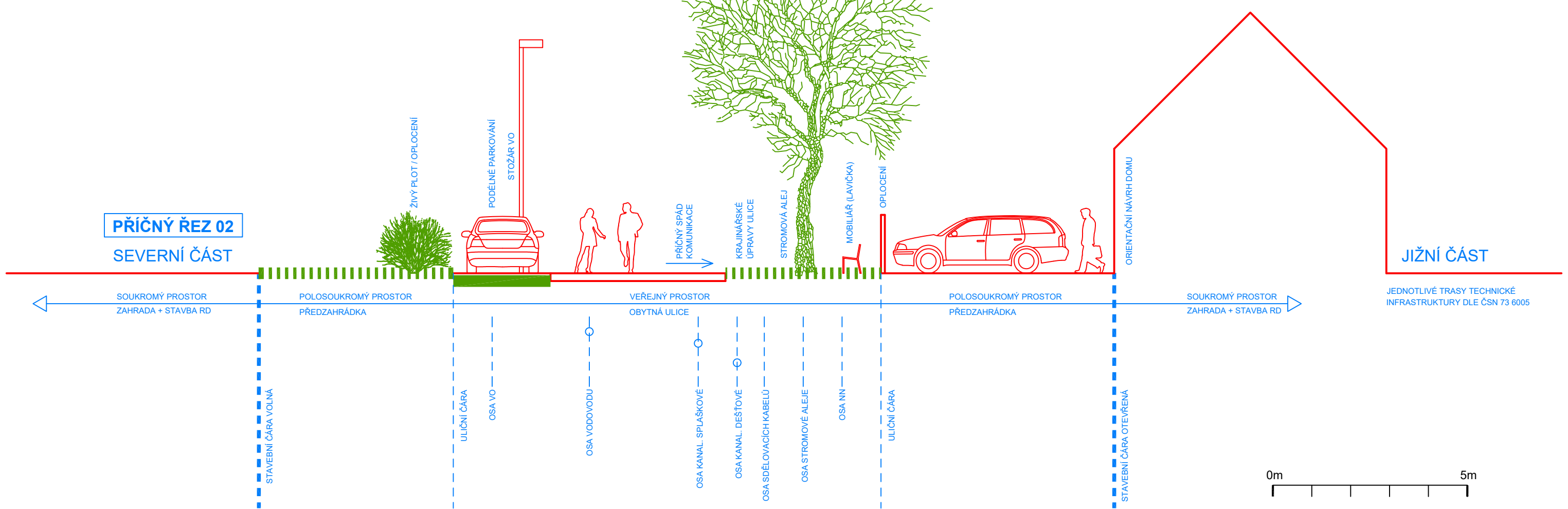


- LEGENDA
- DOMY VÝZNAMNÉ
  - DOMY STÁVAJÍCÍ
  - DOMY - ORIENTAČNÍ NÁVRH
  - VODNÍ PLOCHY STÁVAJÍCÍ



**PŘÍČNÝ ŘEZ 01**  
SEVERNÍ ČÁST

JIŽNÍ ČÁST



**PŘÍČNÝ ŘEZ 02**  
SEVERNÍ ČÁST

JIŽNÍ ČÁST

JEDNOTLIVÉ TRASY TECHNICKÉ  
INFRASTRUKTURY DLE ČSN 73 6005

