

ÚZEMNÍ STUDIE

Druhlice - lokalita BV 2

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

1 ÚVOD

- 1.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- 1.2 ZADÁNÍ (CÍL A ÚČEL ÚS)
- 1.3 PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ

2 CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- 2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, CHARAKTER, ŠIRŠÍ VZTAHY
- 2.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU
- 2.3 OCHRANNÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

4 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

5 NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

GRAFICKÁ ČÁST

- 01. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ – 1:5000
- 02. KOORDINAČNÍ VÝKRES – 1:2000
- 03. URBANISTICKÝ NÁVRH – 1:1000
- 04. VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – 1:1000
- 05. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – 1:1000

1 ÚVOD

1.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie Druhlice – lokalita BV 2

Místo: k.ú. Druhlice 624501, obec Daleké Dušníky

Stupeň: Územní studie

Objednatel: obec Daleké Dušníky, Daleké Dušníky č. 25, 263 01 Dobříš

Hlavní architekt: Ing. arch. Karel Cvrček

Vypracoval: Ing. Ondřej Červenka, Ing. Jana Kalertová

Datum: listopad 2012

1.2 ZADÁNÍ (CÍL A ÚČEL ÚS)

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v řešeném území – v zastavitelné ploše BV 2, vymezené v územním plánu. Územní studie stanovuje podmínky pro rozhodování v území, zejména vymezení ploch a jejich využití, umístění a prostorové uspořádání staveb, řešení veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství), řešení zeleně.

Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložením do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území, k pořízení změny územně plánovací dokumentace v případě jejího pořizování.

1.3 PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ

- Územní plán Daleké Dušníky, vydaný Zastupitelstvem obce dne 4.10.2010 opatřením obecné povahy
- Vyjádření jednotlivých vlastníků dotčených pozemků
- Konzultace s referentem odboru výstavby panem Bc. Radimem Weberem
- Konzultace s referentem odboru dopravy paní Věrou Koutovou
- Konzultace s vedoucí odboru životního prostředí paní Ing. Alenou Harmanovou
- Konzultace s dopravní inženýrkou paní por. Mgr. Lucíí Boškovou (Policie ČR DI Příbram)

2 CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, CHARAKTER, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území

Území, pro které je pořizována územní studie se nachází v katastrálním území Druhlice v severní části obce (v územním plánu vymezené jako lokalita BV 2), východně od komunikace III/10227. Území je vymezeno pozemky parcelní čísla (KN) 187/11, 143/1, 143/2, 144, 25, 24 a část pozemku parc. č. 2. Celková rozloha řešeného území je přibližně 1,504 ha.

Charakter území

Druhlice leží v členité, zemědělsky využívané krajině s vyváženým zastoupením přírodních prvků, které tvoří rozsáhlé lesní plochy na východě a krajinářsky hodnotné údolí s tokem Kocáby. Významně se také v obrazu krajiny uplatňuje rozptýlená krajinná zeleň.

Širší vztahy

Druhlice jsou administrativně částí obce Daleké Dušníky. Nachází se v severovýchodní části okresu Příbram, 7 km od Dobříše, 13 km od Příbrami a 48 km jižně od Prahy. Rozkládají se na západ od řeky Kocáby. Nejbližšími malými sídly jsou Svaté Pole (2 km) a Ouběnice (1 km). Blízkost větších měst s dostatečnou občanskou vybaveností vytváří z Druhlic vyjížďkové sídlo. Města Dobříš, Příbram a relativně dostupná Praha zajišťují pro obec všechny služby nadmístního významu.

Územím prochází silnice III/10227 ve směru od Dobříše do Ouběnic. Z ní odbočující silnice III/10226a propojuje Druhlice s Dalekými Dušínky.

2.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Daleké Dušníky stanovuje pro plochu BV 2:

Funkční využití (plochy smíšené obytné – venkovské bydlení)

Hlavní funkční využití:

stavby pro bydlení

Doplňující funkční využití:

bydlení v rodinných domech

Přípustné funkční využití:

školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá

ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy), při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření.

Podmíněně přípustné funkční využití:

ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 m² hrubé podlažní plochy), stavby pro zemědělské hospodaření.

Podmínka: funkční využití nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavěnosti maximálně 0,35 (35%) – nadzemní objekty
- podíl zeleně minimálně 0,40 (40%)
- podlažnost maximálně 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
- velikost samostatné parcely minimálně 1000 m²

Koeficient zastavěnosti určuje maximální podíl plochy stavebních objektů. Nezahrnuje zpevněné plochy. Podíl zeleně určuje minimální rozlohu nezpevněných ploch vzhledem k rozloze pozemku. Podlažnost určuje výškovou regulaci stavebních objektů. Velikost parcely reguluje rozlohu jednotlivých pozemků, a tím i množství nové výstavby v lokalitě.

Pro smíšená obytná území platí, že veškerá nová zástavba bude splňovat hlukové hygienické standardy (zejména hluk z dopravy pro venkovní chráněný prostor staveb ve smyslu Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).

Územní studie prověří možnost napojení dotčených lokalit na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu v souladu s návrhem veřejně prospěšných staveb v územním plánu Daleké Dušníky.

2.3 OCHRANNÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Do části řešené lokality BV 2 zasahuje ochranné pásmo komunikace III. třídy. Ochranná pásma nově navrhovaných vedení technické infrastruktury budou řešena v souladu s ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení). Návrh budoucí parcelace a zástavby území respektuje všechna známá ochranná pásma v lokalitě.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Řešení urbanistické koncepce rozvojové lokality BV 2 bylo vedeno snahou o nalezení optimální polohy mezi potřebami rozvoje obce a existujícími vztahy a determinanty v území.

Územní plán umožňuje zástavbu lokality rodinnými domy ve formě solitérních objektů na velikosti parcel odpovídající struktuře obce (minimálně však 1000 m²).

Územní plán předpokládá v lokalitě umístění 10 rodinných domů. Tento předpoklad se potvrdil. Bylo navrženo 10 parcel se zakreslením optimální polohy zástavby. Odstupová vzdálenost od společných hranic pozemků je stanovena na 3,5 m. Odstup od komunikace je 5 m. Při návrhu umístění jednotlivých domů bylo dbáno na výškové terénní podmínky, příznivou orientaci ke světovým stranám, stávající zástavbu a stávající pozemkové hranice.

Komunikace obsluhující navrženou zástavbu je ukončena obratištěm. Nezpevněná plocha obratiště by měla být doplněna vzrostlou zelení pro pohledové zakončení komunikace. Vzrostlá zeleň je také navržena do pásu o šířce 2,5 m vedle hlavního dopravního prostoru.

Urbanistické řešení významným způsobem nenarušuje stávající krajinný charakter. Doporučujeme dodržet navrhovanou parcelaci z hlediska rázu a koncepce zastavění, včetně dodržení jednotné uliční čáry.

Navrhovaná plocha pozemků se pohybuje v rozmezí od 1003 m² do 1734 m², je tedy splněna podmínka minimální velikosti pozemku (1000 m²). Kompletní seznam navržených parcel včetně výměry a maximální zastavitelné plochy shrnuje následující tabulka.

označení pozemku	výměra m ²	Maximální zastavitelná plocha (0,35%)
BV2-01	1221	427
BV2-02	1046	366
BV2-03	1179	412
BV2-04	1182	413
BV2-05	1003	351
BV2-06	1091	381
BV2-07	1017	356
BV2-08	1047	366
BV2-09	1014	355
BV2-10	1734	606

4 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Návrh řešení

Rozvojová lokalita je řešena jako obytná zóna, kde funkce pobytová je nadřazena nad funkci dopravní. V souladu se zadáním je navržena komunikace funkční podskupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem.

Dostupnost lokality je zajištěna prostřednictvím připojení na stávající komunikaci obce (III/10227). Křižovatka bude řešena jako křižovatka místní obslužné komunikace a obytné zóny (dle TP103), s předností jízdy na hlavní komunikaci a povinností zastavení vozidla na vedlejší komunikaci (osazením značky „Stůj, dej přednost v jízdě“). Vyznačené rozhledové trojúhelníky (dle ČSN 73 6102) předpokládají na hlavní komunikaci návrhovou rychlost $v_1=70\text{km/h}$.

Navržená obslužná komunikace obytné zóny s obousměrným provozem má šířku uličního prostoru 8 m mezi hranicemi protilehlých pozemků. Povrch komunikace bude v jedné výškové úrovni. Hlavní dopravní prostor bude mít šířku 4,5 m. Po jeho stranách budou zatravněné pásy šířky 2,5 a 1 m. V pásu šířky 2,5 m budou umístěna podélná parkovací stání. Hlavní dopravní prostor a parkovací stání budou odlišena svým povrchem (živice/zámková dlažba). Komunikace je zakončena úvratovým obratištěm.

Návrh je v souladu s technickým předpisem TP103 (Navrhování obytných zón).

Doprava v klidu – parkovací stání

Ke každému rodinnému domu bude náležet prostor pro odstavení minimálně 2 osobních vozidel na vlastním pozemku. Řešení komunikace obytné zóny umožní vytvoření dalších pohotovostních podélných stání (v pruhu šířky 2,5 m po straně hlavního dopravního prostoru – viz Výkres dopravní infrastruktury).

Dopravní značení

Na hlavní komunikaci bude upravena rychlost osazením značky omezující rychlost na 70 km/h. Před křižovatkou bude osazena na hlavní komunikaci značka DZ P2 „Hlavní pozemní komunikace“.

Dopravní značení bude provedeno souladu se zákonem o provozu na pozemních komunikacích č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb. Podrobné řešení a rozmístění dopravního značení bude součástí dalších stupňů projektové dokumentace.

Veřejná doprava

Obsluha katastrálního území prostředky hromadné dopravy v současné době je a do budoucna zůstává realizována veřejnou autobusovou dopravou. Lze konstatovat, že prakticky celé zastavěné území obce, včetně rozvojové lokality BV 2 je pokryto v přijatelné 500 metrové docházkové vzdálenosti k autobusové zastávce (Daleké Dušníky – Druhlice). Situování autobusových zastávek je stabilizované. Nově navržená zástavba nepřináší žádné změny.

Pěší a cyklistická doprava

V prostoru navržené komunikace je navržen smíšený provoz, kde je funkce pobytová nadřazena funkci dopravní.

Návrh nepočítá s vybudováním zvláštního pruhu pro cyklisty.

5 NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vodovod

Obec je v současné době pouze částečně zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. Většina obyvatel je zásobena vodou z domovních a obecních studní.

Územní plán předpokládá dostavbu veřejného vodovodu v celé obci a počítá také s možností zásobování lokality BV 2. Územní studie navrhuje pro tuto možnost novou větev obecního vodovodu.

Kanalizace

Obec nemá v současné době vybudován systém kanalizace. Jeho vybudování je však předpokládáno v nejbližší době.

V době dokud nebude obecní kanalizace dobudována, bude odvod odpadních vod řešen následovně:

Splaškové vody z nových objektů budou likvidovány buď za pomoci akumulačních žump (s následným vyvážením do obecní ČOV) nebo za pomoci domovních ČOV. Dešťové vody ze stavebních pozemků budou přednostně likvidovány v rámci těchto pozemků.

Po dostavbě oddílné obecní kanalizace, bude postupováno následovně:

Splaškové vody z nových objektů budou napojeny přímo na nejbližší kanalizační řad a odváděny do obecní ČOV. Dešťové vody ze stavebních pozemků budou přednostně likvidovány v rámci těchto pozemků. Dešťové vody z veřejných komunikací a prostor veřejného prostranství budou svedeny do dešťové kanalizace.

Kromě uvedeného principu budou při nakládání s odpadními vodami respektovány zásady detailně popsané ve schváleném Územním plánu.

Zásobování teplem a plynem

Zajištění přívodu plynu do obce v časovém horizontu Územního plánu se neuvažuje. V rozvojové lokalitě by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie). Vytápění objektů může být zajištěno biologickým palivem v ekologických kotlích (dřevo, piliny).

Zásobování elektrickou energií

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v lokalitě nejsou navržena žádná nová zařízení primární sítě VN. Lokalita bude pokryta ze stávající sítě NN.

U navrhovaných nových domů se nepředpokládá elektrické vytápění. Napojení jednotlivých rodinných domů bude provedeno zemním kabelovým vedením. Pojistkové skříně budou umístěny na hranici pozemků odběratelů, např. v pilířích v oplocení. Před připojením jednotlivých odběratelů musí být podány na jednotlivá odběrná místa samostatné „Žádosti o připojení“, na jejichž základě bude sjednán rezervovaný příkon.