

# ÚZEMNÍ STUDIE

rozvojových lokalit BV10 a BV11  
v obci Daleké Dušníky



ERGO atelier  
Kladenská 84  
252 18 Úhonice

## **TEXTOVÁ ČÁST**

### **OBSAH**

#### **1 ÚVOD**

##### **1.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

##### **1.2 ZADÁNÍ (CÍL A ÚČEL US)**

##### **1.3 PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ**

#### **2 CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

##### **2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, CHARAKTER, ŠIRŠÍ VZTAHY, HISTORIE**

##### **2.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU**

##### **2.3 OCHRANNÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

#### **3 URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE**

#### **4 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

#### **5 NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **GRAFICKÁ ČÁST**

U001-01 Schema širších vztahů

U001-03 Urbanistický návrh

U001-03 Výkres dopravní infrastruktury

U001-04 Výkres technické infrastruktury

U001-05 Výkres zeleně

## 1 ÚVOD

### 1.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie rozvojových lokalit BV10 a BV11 v obci Daleké Dušníky

Místo: k.ú. 624497, obec Daleké Dušníky

Stupeň: Územní studie

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

Zhotovitel: ERGO atelier, Kladenská 84, 252 18 Úhonice, Praha – západ

Datum: listopad 2011

### 1.2 ZADÁNÍ (CÍL A ÚČEL US)

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v řešeném území – v zastavitelných plochách BV 10 a BV 11, vymezených 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) a řešení zeleně.

Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení 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
- Návrh projektové dokumentace k rodinnému domu v katastrálním území Daleké Dušníky, parcelní číslo 309 (KN)
- konzultace s referentem odboru výstavby Bc. Radim Weberem a starostkou obce Daleké Dušníky Ing. Irenou Táborovou

## 2 CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### 2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, CHARAKTER, ŠIRŠÍ VZTAHY, HISTORIE

#### 2.1.1 Řešené území

Území, pro které je pořizována územní studie se nachází v katastrálním území Daleké Dušníky v severovýchodní části obce (v územním plánu vymezené jako lokality BV 10 a BV11). Území je vymezeno pozemky parcelní čísla (KN) 240/1, 303/9, 302/1, 302/3, 240/2, 296/6, 296/5, 296/7, 297, 299, 296/8, 300/1 a části pozemků parcelní čísla 312, 309, 307, 306, 305, 304, 240/3, 303/11, 301/1, 53. Celková rozloha řešeného území je přibližně 2,62 ha (1,56 ha BV 10 + 1,06ha BV 11).

#### 2.1.2 Charakter území

Daleké Dušníky leží v členité krajině s vyváženým zastoupením přírodních prvků, jež tvoří především rozsáhlé lesní komplexy na východě území a krajinařsky hodnotné

údolí s tokem Kocáby. Významně se v obrazu krajiny uplatňuje též rozptýlena krajinná zeleň.

### 2.1.3 Širší vztahy

Obec Daleké Dušníky se nachází v severovýchodní části okresu Příbram, je vzdálená 7 km od Dobříše, 14 km od Příbrami a 48 km jižně od Prahy. Rozkládá se na jihovýchod od údolí potoka Kocáby, pod kopci Druhlický vrch (442 m n. m.) a Tuškovský vrch (441 m n. m.). Má dvě místní části, vlastní Daleké Dušníky, kde sídlí obecní úřad a Druhlice. Rozloha obce je 681 hektarů. Nejbližšími malými sídly jsou Svaté Pole (3 km) a Višňová (5 km). Blízkost větších měst s dostatečnou občanskou vybaveností vytváří z Dalekých Dušníků vyjížďkovou obec. Města Dobříš a Příbram a relativně dostupná vzdálenost Prahy zajišťují pro obec veškeré služby nadmístního významu. Obec je institucionálně provázána místní akční skupinou Brdy – Vltava, jež vznikla na území již fungujícího svazku obcí Dobříšska a Novoknínska a Svazku obcí Střední Povltaví.

Správním územím obce prochází silnice III/10226, která v širších územních souvislostech vytváří propojení ve směru sever-jih vedené z Dobříše přes mimoúrovňové křížení se silnicí I. třídy R4 u Svatého Pole do obce, odkud dále pokračuje do Nečína k připojení na silnici II/102. Od trasy silnice III/10226, při jejím vstupu do katastru obce od Dobříše, se odpojuje silnice III/10227 procházející při západní hranici katastru do místní části Druhlice a dále do Ouběnic. Propojení obou těchto silničních tras zajišťuje silnice III/10226a.

### 2.1.4 Historie

První písemné zmínky o obci pochází z roku 1357. Dne 10. června 1348 položil císař Karel IV. základní kámen hradu Karlštejna (Václav Bartůněk, Karlštejn, Praha 1948, s. 11) a 27. března 1357 vydal latinskou zakládací listinu karlštejnské kolegiální kapituly (Bedřich Mendl, Regesta diplomatica nec non epistolaria Bohemiae et Moraviae, pars VI, Pragae 1928, s. 306nn), v níž kromě jiného daroval děkanům a kanovníkům této kapituly desátky z příjmů náležejících ke hradu Karlštejnu, mezi nimi také desátek ze vsi Dušník padesát tři groše a čtyři malé peníze a ze dvou tamních mlýnů třináct strychů obilí. Fotografii této listiny, dnes uložené v Národním archivu v Praze, a její moderní český překlad naposledy vydal František Fišer v knize Karlštejn, Kostelní Vydří 1996, (s. 10, 265-269).

V roce 1869 čítala obec 534 obyvatel, v roce 1900 to bylo 594 a nejvíce obyvatel žilo v obci kolem roku 1930, kdy vzrostl až na 625. Poté se počet obyvatel začal snižovat a obec zaznamenává neustálý pokles svého obyvatelstva, v roce 1970 dosáhl počet obyvatel 415 a v současnosti čítá obec spolu s Druhlicemi 405 obyvatel.

Obec Daleké Dušníky je dle historického hlediska typu okrouhlice. Střed obce se vyznačuje typickou vesnickou výstavbou, která je charakterizována velkými hospodářskými usedlostmi s typickým uspořádáním obytného objektu, stodol a kůlen. V okrajových částech obce je výstavba již koncipována odlišně, vyskytuje se zde ulicová výstavba rodinných domů, které jsou typické pro příměstská sídla a byly realizovány v průběhu druhé poloviny 20. století.

## 2.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Daleké Dušníky stanovuje pro plochy BV 10 a BV 11 funkční využití:

### ***Plochy smíšené obytné – venkovské bydlení***

hlavní funkční využití:	stavby pro bydlení
doplňující funkční využití:	bydlení v rodinných domech
přípustné funkční využití:	školská, kulturní a 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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:	<b>maximálně 0,35 (35%)</b> – nadzemní objekty
podíl zeleně:	<b>minimálně 0,40 (40%)</b>
podlažnost:	<b>maximálně 2 nadzemní podlaží</b> (včetně využitého podkroví)
velikost samostatné parcely:	<b>minimálně 1000 m<sup>2</sup></b>

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 limity hluku 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 prověřuje možnosti napojení dotčených lokalit na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu v souladu s návrhem veřejně prospěšných staveb v územním plánu Daleké Dušníky (konkrétně VPS TI 01 a VPS TI 02).

## 2.3 OCHRANNÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Do části řešené lokality BV11 zasahuje ochranné pásmo vedení vysokého napětí VN22 kV. Ochranná pásma nově navrhovaných vedení technické infrastruktury budou řešena v souladu s ČSN 736005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení). Návrh budoucí parcelace a zástavby území respektuje všechna známá ochranná pásma v lokalitě.

### 3 URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Řešení urbanistické koncepce rozvojových lokalit BV10 a BV11 v obci Daleké Dušníky bylo vedeno snahou o nalezení optimální polohy mezi potřebami rozvoje a přiměřeného využití potenciálu obce a existujícími vztahy a determinanty v území.

Územní plán obce umožňuje zástavbu obou lokalit rodinnými domy ve formě individuálních soliterních objektů na velikosti parcel odpovídající struktuře obce (minimálně však 1000m<sup>2</sup>).

Územní plán původně předpokládal umístění cca 10 rodinných domů v lokalitě BV10 a cca 5 rodinných domů v lokalitě BV11. Rešerší vlastnických vztahů a probíhajících územních řízení v řešené oblasti nebyly v návrhu řešeny parcely 302/1, 303/9 a 303/11. Tím se poněkud zmenšilo území vhodné pro návrh.

Celkem bylo navrženo 15 parcel a zakresleno optimální umístění rodinných domů. Odstupová vzdálenost od společných hranic pozemků je stanovena na 3,5m. Odstup od komunikace je 5m. Při návrhu umístění jednotlivých rodinných domů bylo dbáno na výškové terénní podmínky, orientaci na příznivé světové strany, stávající zástavbu a v neposlední řadě na stávající pozemkové hranice.

Koridor, vymezený pro slepou komunikaci obsluhující zástavbu v lokalitě BV10, se v západním cípu řešeného území postupně rozšiřuje do koncového obratiště, čímž vzniká malý návesní prostor. Tento prostor by měl být doplněn vzrostlými stromy a drobným parkovým mobiliářem.

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

Navrhovaná plocha pozemků se pohybuje v rozmezí 1171m<sup>2</sup> do 3722m<sup>2</sup>, je tedy splněna podmínka minimální velikosti pozemku (1000m<sup>2</sup>). Kompletní seznam navržených parcel včetně výměry a maximální zastavitelné plochy shrnuje tabulka níže.

označení pozemku	výměra m <sup>2</sup>	maximální zastavitelná plocha(0,35%)
BV10-01	1172	410
BV10-02	1180	413
BV10-03	1293	452
BV10-04	1449	507
BV10-05	1439	503
BV10-06	1556	544
BV10-07	1624	568
BV10-08	1614	564
BV10-09	1646	576
BV11-01	3722	1302
BV11-02	1091	381
BV11-03	2985	1044
BV11-04	1388	485
BV11-05	1171	409
BV11-06	1334	466

Celkový urbanistický návrh řešení je zobrazen na výkresu U001-02

## 4 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní řešení je patrné z výkresu U001-04.

### Návrh řešení

Rozvojové lokality BV10 a BV11 jsou řešeny jako obytná zóna, kde funkce pobytová je nadřazena nad funkci dopravní. V souladu se zadáním jsou navrženy komunikace funkční podskupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem.

Dostupnost lokalit je zajištěna prostřednictvím vazeb na stávající komunikační skelet obce ve dvou místech. Hlavní napojení obytné zóny bude ze silnice vedoucí na obec Drhovy. Křižovatka bude řešena jako křižovatka obslužné místní komunikace a obytné zóny. (dle TP103), s předností jízdy na hlavní komunikaci a povinností zastavení vozidla na vedlejší komunikaci. (uspořádání STOP).

Vyznačené rozhledové trojúhelníky předpokládají na hlavní komunikaci návrhovou rychlost  $v_1=50\text{km}$ . Po realizaci místní komunikace (MK1), která odkloní část dopravy mimo obec, dojde k dalšímu zklidnění provozu.

V rámci rozvojových lokalit je dopravní obslužnost zajištěna navrženou komunikací pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice, v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Provoz v území je řešen jako obousměrný. Výjimku představuje přibližně 100metrový úsek, (není součástí řešeného území), kde je šířka uličního prostoru snížena na pouhé 4m. V tomto úseku je předpokládán pouze jednosměrný provoz. Princip řešení je patrný z výkresu U001-04, konečné řešení (vč. míst pro vyhýbání vozidel v rámci obytné zóny) bude dopracováno (případně přehodnoceno) v další fázi projektové dokumentace.

V západním cípu řešeného území BV10 je na konci slepé komunikace navrženo oválné obratiště. Návrh je v souladu s technickým předpisem TP103(Navrhování obytných zón).

### Doprava v klidu - parkovací stání

Každá stavba rodinného domu bude obsahovat prostor pro odstavení minimálně 2 osobních vozidel na vlastním pozemku. Řešení komunikační sítě jako obytné zóny umožní vytvoření dalších pohotovostních stání podél komunikace.

### Dopravní značení

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací 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 prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy a to prostřednictvím jedné procházející dálkové linky č.136445 (Praha – Milevsko) a dalších 7 procházejících regionálních autobusových linek - č. 300015, 300045, 300088, 303055, 303056, 303057 a 303710.

Ve vlastním správním území obce jsou situovány celkem 2 autobusové zastávky – Daleké Dušníky, Daleké Dušníky-Druhlice. Lze konstatovat, že prakticky celé zastavěné území obce, včetně rozvojových BV10 a BV11 je pokryto v přijatelné 500 metrové docházkové vzdálenosti k těmto autobusovým zastávkám. Situování autobusových zastávek je stabilizované. Nově navržená zastávka nepřináší žádné změny.

## **Pěší a cyklistická doprava**

Ve směru sever-jih prochází řešeným územím BV10 a BV11 „červená“ pěší turistická trasa vedená z Dobříše přes Památník Karla Čapka ve Strži do Dalekých Dušníků, která dále pokračuje do Nečina. V prostoru navržené komunikace o šíři 8m se předpokládá vybudování nového chodníku, po kterém bude tato turistická trasa vedena. Návrh nepředpokládá vybudování zvláštního pruhu pro cyklistickou dopravu. Zóna BV10 je na západním cípu propojena pěší komunikací s centrem obce.

## **5 NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Schéma návrhu řešení technické infrastruktury je zobrazeno na výkresu č.U001-04

### **Vodovod**

Obec Daleké Dušníky je v současné době pouze částečně zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Většina obyvatel je zásobena vodou z domovních a obecních studní.

Územní plán předpokládá dostavbu veřejného vodovodu v celé obci a počítá se zásobováním rozvojových lokalit BV10 a BV11.

Rodinné domy v lokalitě BV11 budou napojeny nově navrženou větví obecního vodovodu, rodinné domy v lokalitě BV10 budou připojeny na obecní vodovod, jehož trasa je v tomto místě v ÚP již navržena.

### **Kanalizace**

Obec Daleké Dušníky nemá v současnosti 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 akumulčních 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 zde 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 neuvažuje.



V rozvojových plochách BV10 a BV11 by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie). Některé samostatně stojící objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny).

## **Elektro**

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách BV10 a BV11 nejsou navržena žádná nová zařízení primární sítě VN. Rozvojové lokality BV10 a BV11 budou pokryty ze stávající sítě NN přes stávající trafostanici T3.

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 pilířcích v oplocení. Před připojením jednotlivých odběrů musí být podány na jednotlivá odběrná místa samostatné „Žádosti o připojení“, na jejichž základě bude sjednán rezervovaný příkon. Veškerá podzemní kabelová vedení elektro budou uložena v hloubce min. 1,0 m přednostně v zeleném pásu podél vozovky, případně pod vozovkou do rýhy pažené na pískovém loži tloušťky 100 mm s jemně zrněným obsypem do výšky 300 mm nad vrcholem ochranného potrubí. Zásyp bude po vrstvách zhutněn.