

Obsah :**A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA:**

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE
2. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B. GRAFICKÁ ČÁST:

1. CELKOVÁ SITUACE 1 : 1 000

C. DOKLADY

Dohodnutí řešení s provozovateli sítí.

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA**1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE****1.1. Identifikační údaje**

Název akce	:	Dubno lokalita BV 8-část B, územní studie
Místo stavby	:	obec Dubno, k.ú. Dubno p.č. 470/3-část, 470/6, 470/7, 471/6
Stupeň dokumentace	:	územní studie
Pořizovatel	:	Městský úřad Příbram odbor koncepce a rozvoje města Tyršova 108 261 19, Příbram I
Objednatel	:	obec Dubno, paní Ješinová, Wagnerová, Machalová
Zpracovatel	:	Ing. arch. Jiřina Ečerová, ČKA 02 941 Bellušova 1807, Praha 5, 155 00 IČO : 40812596 DIČ : CZ5659060517 Atelier: Ing. Vladimír Matějka - ASA PROJEKT Husova 187, Příbram VI, 261 01

1.2. Zadání územní studie

Platný Územní plán obce Dubno (vydán 30. 09. 2009, účinnost 22. 10. 2009), vymezuje rozvojové plochy a lokality, u nichž je povinností, před započítáním jejich využití, poříditi územní studii.

Tato podmínka platí pro zastavitelnou plochu - lokalitu BV 8 – část B. Pro zbývající část lokality BV 8 – část A je již územní studie pořízena.

Řešení bylo konzultováno projektantem se zastupiteli obce a majiteli pozemků.

1.3. Cíle a účel řešení

Rozvojová plocha BV 8 – plocha určená pro bydlení v RD venkovského typu, leží na jihozápadě obce. Předkládaná územní studie řeší ucelenou část B této lokality pro 10 parcel pro rodinné domy.

Územní studie pro lokalitu BV 8 – část B je zpracována v souladu 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, navržení parcelace území, zajištění dopravní obslužnosti a napojení řešeného území na technickou infrastrukturu.

1.4. Vztah k Územnímu plánu obce Dubno

Zastavitelná rozvojová plocha BV 8 je vymezena platným územním plánem obce Dubno a je definovaná jako :

BV plocha pro bydlení v RD venkovského typu

Návrh řešení dodržuje podmínky pro využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území dle územního plánu a ZÚR.

2. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

2.1. Vymezení řešeného území

Územní studií řešená plocha tvoří část zastavitelné lokality BV 8 územního plánu. Návrh navazuje na již zpracovanou část A této lokality.

Řešené území je vymezeno pozemky p.č. 470/6, 470/7, 471/6 a částí pozemku p.č. 470/3, který je východně ohraničen ochranným pásmem plánovaného VVTL plynovodu a omezený jeho bezpečnostním pásmem, vymezeným dle aktuální Změny č. 2 technologického předpisu TPG 70204. Na jihu navazuje lokalita na prostor vymezený pro místní komunikaci.

Celková výměra vymezené části B lokality je 1, 256 ha.

2.2. Charakteristika řešeného území, širší vztahy

Řešené území lokality BV 8 – část B se nachází na jihozápadě obce Dubno, v zastavitelné ploše obce, mimo zastavěné území. Pozemek je mírně svažité. Na ploše pozemku se nenachází žádné nadzemní objekty, při jižní hranici jsou náletové stromy a křoviny. Trasy a vedení inženýrských sítí prochází jižně a plynovod i západně od řešeného území. V dalším stupni dokumentace musí být provedena 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 řešeného území 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 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 a ochranné a bezpečnostní pásmo plánovaného VVTL

plynovodu. 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 OP vedení 7m od krajního vodiče na obě strany.

Komunikačně je prostor napojen na stávající místní komunikaci, na jižní straně řešeného území.

Výstavba je umístěna v k.ú. Dubno na pozemcích :

	druh pozemku	způsob využití	vlastník
č.p. 470/3 - část	orná půda		L. Machalová
č.p. 470/6	orná půda		M.Wagnerová
č.p. 470/7	orná půda		R.Ješinová
č.p. 471/6	ostatní plocha	neploďná půda	R.Ješinová

Pozemky dotčené dopravní a technickou infrastrukturou :

č.p. 82/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno
č.p. 82/13	ostatní plocha	ostatní komunikace	Bezouška Václav, Vladimír, Jiří, Očenášková, Šimánková,
č.p. 82/15	ostatní plocha	ostatní komunikace	M.Wagnerová
č.p. 457/11	orná půda		obec Dubno
č.p. 457/12	orná půda		obec Dubno
č.p. 458/3	ostatní plocha	neploďná půda	obec Dubno
č.p. 458/4	ostatní plocha	neploďná půda	Dvořáková, Königová, obec Dubno, manž. Titovi, Vágai
č.p. 458/11	ostatní plocha	neploďná půda	obec Dubno
č.p. 471/1	ostatní plocha	neploďná půda	obec Dubno
č.p. 471/3	ostatní plocha	neploďná půda	obec Dubno
č.p. 471/4	ostatní plocha	neploďná půda	L. Machalová
č.p. 471/5	ostatní plocha	neploďná půda	M.Wagnerová

Celkový rozsah dotčených pozemků bude dopřesněn v dalším stupni dokumentace, při detailním řešení zasíťování pozemků.

2.3. Návrh urbanistické koncepce

Řešené území, leží v jižní části zastavitelné plochy BV 8. Územní studie přebírá hranice pozemků dle katastrálního dělení a řeší využití pozemků s ohledem na vlastnické vztahy a limity území. Parcelace území je navržena pro 10 rodinných domů. Jednotlivé parcely mohou být spojeny, případně zvětšeny či zmenšeny dle požadavků investorů.

Návrh byl vytvořen ve variantách a konzultován s majiteli pozemků. Do územní studie byla vypracována jedna výsledná a odsouhlasená varianta.

Dopravní obslužnost řešeného území bude realizována ze stávající trasy místní komunikace a napojení území na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících, respektive navržených sítí.

2.4. Podmínky pro využití ploch

Pro využití lokality BV 8 – část B platí 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 studii jsou doplněny a konkretizovány.

Stavební čára, hranice zástavby

Stavební čára pro pozemky č. 1 až 7 a 10 je určena jako volná – zástavba není souvislá, je v délce stavební čáry přerušitelná a smí libovolně ustupovat, nesmí stavební čáru přestoupit. Stavby rodinných domů budou na pozemcích umístěny ve vzdálenosti minimálně 5,5 m od hranice veřejného prostoru. Umístění RD na p.č. 8 - 10 je dáno bezpečnostním pásmem plánovaného VVTL 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

Prostor místní obousměrné komunikace je po jejím vybudování uvažován šířky 8,00 m, s chodníkem na jižní straně prostoru.

Výšková hladina zástavby

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

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.

Koeficient zastavěné plochy

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 věžičky, kruhové a více než čtyřúhelníkové rizality
- Nejsou přípustné křiklavé barvy fasád, lesklé nátěry

Oplocení

Celková výška plotů max. 180 cm.

2.6. 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 bude detailně řešena v následné dokumentaci. Vesměs se jedná o napojení na stávající linie a body.

Dopravní napojení, 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 nezpevněná cesta. Nová místní obousměrná komunikace s chodníkem po jižní straně bude sloužit nejen k obsluze rodinných domů v řešené lokalitě, ale i k obsluze objektů a ploch stávajících.

Pozemek č.11 bude sloužit jako soukromá přístupová cesta k rodinným domům.

Odstavná a parkovací stání budou řešena v rámci vlastních objektů a pozemků.

Technická infrastruktura

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny na řady technické infrastruktury, vedené v přilehlém prostoru místní komunikace. Zde se nachází stávající plynovod, vodovod, veřejné osvětlení, kanalizace a elektrické NN vedení. V dalším stupni dokumentace je nutné přesné zaměření a lokalizace stávajících sítí, návrh jejich případného propojení a prodloužení a doplnění.

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.

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

Rozvody spojů (telefonu, internetu, kabelové televize) budou provedeny v následné dokumentaci podél místní komunikace podle pokynů jejich správců.

Zásobování vodou

Zásobení jednotlivých parcel vodou bude zajištěno ze stávajícího veřejného vodovodu v obci, který prochází jižně od řešeného území, v prostoru místní komunikace. Napojení bude řešeno propojením vodovodního řadu obce s vodovodním řadem u Mazdy a tím vytvoření nového tlakového pásma. Dle vyjádření 1. SČV, a.s. Veolia (viz doklady) ke studii je možné napojení i bez tohoto propojení. Podmínkou je zvýšení tlaku na přivaděči a osazení redukčních ventilů dle vyjádření v dokladech.

Přípojky pro jednotlivé rodinné domy budou řešeny v následné dokumentaci dle skutečného umístění rodinných domů.

Odkanalizování

Napojení jednotlivých pozemků bude na nový veřejný splaškový kanalizační řad, vedený v prostoru vymezeném pro místní komunikaci větví vedenou po pozemku č.11. Jednotlivé přípojky budou přesně lokalizovány v následné dokumentaci dle skutečného umístění rodinných domů. V případě nedostatečné kapacity ČOV v Dubenci mohou být odpadní vody z nových lokalit dočasně svedeny do žump, septiků, či 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 nezpevněné komunikace na jihu území. Plynovodní přípojky k jednotlivým parcelám budou ukončovány v pilířcích, spojených s elektropilíři na hranicích jednotlivých pozemků.

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.

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 IP územního systému ekologické stability, který navazuje na potůček. 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.

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

C. DOKLADY

- Stanovisko k územní studii od NET4GAS, s.r.o., zn. 3789/12/OVP/Z, ze dne 18.6.2012
- Vyjádření k územní studii od ČEZ Distribuce, a.s. , Sroka /311117321, ze dne 6.6.2012
- Vyjádření k územní studii od 1.SčV, a.s., VEOLIA, zn.TÚP/O12800006013/12 , č.j. TÚP/327/12/OB, ze dne 25.6.2012