

ÚZEMNÍ STUDIE BŘEZNICE – LOKALITA P 43 a,b,c,d

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel:

Městský úřad Příbram, odbor koncepce a rozvoje města – zpracovatel „zadání“
dle kterého je tato studie strukturována

Zadavatel:

Město Březnice

Projektant:

Ing.arch. Karel Cvrček, autorizovaný architekt ČKA,
číslo autorizace: 532, autorizace se všeobecnou působností
U Ovčína 1470
26301 Dobříš

2. ROZSAH

Řešeným územím jsou plochy přestaveb P 43 a,b,c (plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské) a plocha přestavby P 43 d (místní komunikace pro navazující plochy rodinných domů). Jádrem těchto ploch je prostor bývalého zahradnictví. Součástí území bude vnitřní veřejný prostor se zelení (ve výkresu není vyčleněn, uliční osnova v ÚP je orientační)

Výměry jednotlivých ploch dle ÚP:	P 43a	0,41ha
	P 43b	0,51ha
	P 43c	0,51ha
	P 43d	není uvedena

Celkový počet rodinných domů v území dle ÚP: 16

Vzhledem k tomu, že na pozemku 1060/80 (jižní část přestavbové plochy P 43 a) již byla stavebním úřadem povolena stavba rodinného domu, není tento pozemek zahrnut do celkového řešení a počet rodinných domů, které obsahuje tato studie se tak snížil na 15.

3. OBSAH

3.1 VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

3.1.1 NAPOJENÍ PLOCHY NA KOMUNIKAČNÍ SÍŤ OBCE

Přestavbové plochy P 43 a,b,c,d (dále jen P 43) přiléhají k ulici U Blatenky, veřejné obslužné obousměrné komunikaci funkční skupiny C, jejíž charakter je navržen v rámci Územní studie Březnice – lokalita Z45. Na ulici U Blatenky je napojena dosud bezejmenná ulice, komunikace, propojující ulici U Blatenky s ulicí Nad Vodárnou. Na tuto dosud bezejmennou komunikaci bude napojena část přestavbové plochy P43c (jižní řada dvojdomů). Ostatní pozemky v přestavbových plochách P43 budou obslouženy slepou komunikací s obratištěm, rovněž napojenou na ulici U Blatenky. Obě komunikace, stávající bezejmenná i nově navrhovaná

slepá s obratištěm, jsou v rámci této studie navrženy k zařídění jako veřejné obslužné komunikace funkční skupiny C.

3.1.2 STANOVENÍ SYSTÉMU DOPRAVNÍ OBSLUHY A PĚŠÍ DOPRAVY VČETNĚ

ULIČNÍCH PROFILŮ V NÁVAZNOSTI NA PŘÍSLUŠNÉ NORMOVÉ PŘEDPISY

Přestavbové plochy P 43 budou dopravně obslouženy dvěma komunikacemi. První z nich je stávající komunikace, dosud jako ulice nepojmenovaná, propojující ulici U Blatenky s ulicí Nad Vodárnou. Druhou komunikací, která bude obsluhovat přestavbové plochy P43 je slepá komunikace s obratištěm, rovněž napojená na ulici U Blatenky.

Celková šíře koridoru bezejmenné komunikace, propojující ulice U Blatenky a Nad Vodárnou je 10,8m. V rámci tohoto koridoru je navržen příčný profil směrem od přestavbové plochy P43c:

2000mm chodník

750mm zelený pás (v místě vjezdů na pozemky dvojdomů bude pojezdový chodník)

5500mm obousměrná komunikace vozidlová

2550mm zelený pás

Celková šíře koridoru slepé komunikace s obratištěm je proměnlivá. Od napojení s ulicí U Blatenky je celková šíře koridoru 16m s tímto příčným profilem:

1000mm zelený pás

5500mm obousměrná komunikace vozidlová

2000mm chodník

7500mm veřejná zeleň

Z tohoto koridoru mohou být dopravně obslouženy parcely č.1 a č.2

Tento koridor pokračuje západním směrem jako zúžený na 6,5m (dopravně obsluhuje pozemek č.3) a směrem jižním je na něj v pravém úhlu napojen koridor o celkové šíři 10m, ze kterého jsou dopravně obslouženy pozemky č.5,6,8 a 9. V obou koridorech je navržena obousměrná komunikace vozidlová o šířce 5500mm, která může současně sloužit jako obratiště. Zbylou plochu koridorů vyplňuje veřejná zeleň. Celkové řešení pěší dopravy přestavbových ploch P43 předpokládá propojení chodníků v těchto plochách s chodníkem v ulici U Blatenky dvěma přechody pro pěší a bude upřesněno v rámci dalších stupňů dokumentace, řešící ulici U Blatenky a přilehlé ulice.

Zajištění požární ochrany

Profil nově navržených komunikací umožní průjezd a zásah vozidel požární techniky.

3.1.3 POSOUZENÍ DOPRAVY V KLIDU

Doprava v klidu je řešena návrhem stavební čáry ve vzdálenosti 6,5m od hranice pozemků, přiléhajících k chodníku, a vytvořením předzahrádek, umožňujících parkování minimálně dvou vozidel. V rámci dalšího stupně dokumentace umožňuje širší koridorů slepé komunikace navrhnout zde několik parkovacích stání.

3.1.4 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, VČETNĚ VEŘEJNÉ ZELENĚ

Podmínkou územního plánu pro přestavbové plochy P43 je umístění veřejného prostoru se zelení. Tato podmínka je splněna návrhem šířek koridorů slepé komunikace, kde jsou v rámci profilů těchto koridorů navrženy dvě plochy veřejné zeleně o výměře 327m² a 76m², umožňující umístění herních prvků pro děti i dalších prvků pro pobyt obyvatel.

3.2. VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

3.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování rodinných domů vodou bude ze stávajícího vodovodního řadu DN 100, který je veden v ulici U Blatenky. Pro nové rodinné domy budou zřízeny dva odbočující vodovodní řady DN 80, které budou zavedeny do nově vzniklých ulic. Jeden vodovodní řad bude pro parcely č. 1 – 6, 8 a 9 a druhý pro parcely 10 – 15.

Pro každou parcelu bude vybudována vodovodní přípojka, která bude ukončena za oplocením vodoměrnou šachtou s hlavním uzávěrem a fakturačním vodoměrem. Přípojka pro parcelu č. 7 bude vybudována ze stávajícího vodovodního řadu v ul. U Blatenky.

Spotřeba vody

Jeden RD:

$$Q_d = 4 \text{ osoby} \times 120 \text{ l/os/den} = 480 \text{ l/den}$$

$$Q_{d \max} = 480 \times 1,5 = 720 \text{ l/den}$$

$$Q_{h \max} = 720 \times 2,1/24 = 63 \text{ l/hod.}$$

$$Q_r = 17,5 \text{ m}^3/\text{rok}$$

15 RD:

$$Q_d = 480 \times 14 = 7\,200 \text{ l/den}$$

$$Q_{d \max} = 10\,800 \text{ l/den}$$

$$Q_{h \max} = 945 \text{ l/hod.}$$

$$Q_r = 262,5 \text{ m}^3/\text{rok}$$

3.2.2 LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH VOD

průměrné roční množství 262,5 m³/rok

Splaškové vody z jednotlivých rodinných domů budou odváděny veřejnou kanalizací do ČOV.

Pro napojení rodinných domů na nových parcelách na splaškovou kanalizaci budou zřízeny dva uliční sběrače v nově vzniklých komunikacích. Tyto sběrače budou napojeny na stávající stoku DN 300, která je vedena v ul. U Blatenky.

Pro každý rodinný dům bude zřízena přípojka splaškové kanalizace, která bude vedena ze sběrače za oplocení, kde bude ukončena revizní šachtou, do níž bude napojena splašková kanalizace rodinného domu. Přípojka z parcely č. 7 bude napojena na stávající stoku v ul. U Blatenky.

Množství splaškových vod

Jeden RD

průměrné denní množství 480 l/den

průměrné roční množství 17,5 m³/rok

15 RD

průměrné denní množství 7 200 l/den

3.2.3 LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťové vody z jednotlivých rodinných domů budou likvidovány na vlastních parcelách vsakováním.

Pro odvodnění nově vzniklých komunikací, kde budou osazeny uliční vpusti, bude vybudována dešťová kanalizace – dva sběrače, které budou napojeny na stávající stoku dešťové kanalizace v ul. U Blatenky.

3.2.4 ELEKTRIZAČNÍ SOUSTAVA

V rámci samostatné akce ČEZ a.s. bude v lokalitě osazena nová distribuční kiosková trafostanice CTSbb 1x630/1 nově připojená ze stávajícího kNN 22kV linky 62-24 Břenice. Z trafostanice bude vybudován nový distribuční kabelový rozvod 0,4kV. Kabely distribučního rozvodu 0,4kV budou ukončovány v pilířích vyzděných na hranicích pozemků, ve kterých budou osazeny pojistkové skříně a elektroměrové rozvaděče s jedním, resp. dvěma hlavními jističi 25A/3f a přijímači HDO.

Z elektroměrových rozvaděčů budou samostatnými kabely CYKY 4Bx16-25 provedeno napojení hlavních rozvaděčů v rodinných domech. Kabely pro případné blokování sazby budou vedeny společně s přívodními kabely k rozvaděčům.

Podmínky, za kterých je možno nová připojení provést, budou uvedeny ve vyjádření ČEZ a.s. k žádosti o zřízení nových odběrných míst, resp. k žádosti o připojení lokality. Tyto podmínky budou respektovány a budou zahrnuty v dalším stupni PD.

Hlavní technické údaje

Napěťová soustava : 3+PE+N 50Hz, 400V – TN – C

Hlavní jističe . : 15x In= 25A

Ochrana proti dotyku : „ Odpojením od zdroje - TN – C “

Veřejné osvětlení

Podél ulice U Blatenky, na straně přilehlé k přestavbovým plochám P 43 je umístěno veřejné osvětlení. V rámci výstavby nových komunikací bude nutno dva

sloupy tohoto veřejného osvětlení přemístit, protože se nalézají v prostoru napojení nových komunikací na ulici U Blatenky.

3.2.5 PLYNOFIKAČNÍ SOUSTAVA

Pro napojení rodinných domů na plynovod bude nutné vybudovat dva odbočující STL plynovodní řady do nově vzniklých ulic. Podmínkou pro toto napojení je vybudování propojovacího řadu v ul. U Blatenky, který bude propojovat stávající plynovody u ul. Na Výsluní a v ul. Zahradní. Tento propojovací řad byl navržen při parcelaci pozemků na severní straně ul. U Blatenky.

Z nových řadů budou ke každé parcele provedeny přípojky, které budou ukončeny ve skříních na hranicích pozemků hlavními uzávěry. Skříně budou sdružené vždy pro dva pozemky společně se skříněmi el. rozvodů.

Ve skříně, kde bude ukončena přípojka plynu, bude osazen regulátor tlaku a plynoměr, od něhož bude veden domovní plynovod do RD.

Pro parcelu č. 7 bude provedena přípojka z propojovacího řadu.

Spotřeba plynu – pro vytápění, ohřev TV a vaření

Jeden RD:

$$Q_h = 2,2 + 0,8 = 3 \text{ m}^3/\text{hod.}$$

$$Q_d = 32 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_r = 2 \text{ 100 m}^3/\text{rok}$$

15 RD:

$$Q_h = 45 \text{ m}^3/\text{hod.}$$

$$Q_d = 480 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_r = 31 \text{ 500 m}^3/\text{rok}$$

3.2.6 STANOVENÍ JEDNOTLIVÝCH PŘIPOJOVACÍCH MÍST PRO UVEDENOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Připojovací místa jsou definována v jednotlivých kapitolách zásobování vodou, likvidace splaškových a dešťových vod, plynofikační soustava a elektrizační soustava viz výše.

3.2.7 VÝPOČET KAPACIT PRO UVEDENOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Výpočet kapacit pro uvedenou technickou infrastrukturu je uveden v jednotlivých kapitolách zásobování vodou, likvidace splaškových a dešťových vod, plynofikační soustava a elektrizační soustava viz výše.

3.3 PARCELACE

Pro budoucí stavby rodinných domků jsou přestavbové plochy P 43 rozděleny na 16, respektive na 15 pozemků, vzhledem k tomu, že na pozemku č.k.1060/80 (jižní část přestavbové plochy P 43 a) již byla stavebním úřadem povolena stavba rodinného domu a tak tento pozemek již není v této studii řešen. Parcely jsou navrženy v různých velikostech, v severní části (cca na přestavbové ploše P 43 a a P 43 b) jsou 3 větší parcely a směrem k jihu (cca v přestavbové ploše P 43 c) se zmenšují. Parcely č.1 až 9 budou zastavěny izolovanými rodinnými domy. Nejjižnější řada šesti parcel č.10 až 15 je navržena alternativně (viz výkresy Celková situace A,B,C) ve variantě A pro šest izolovaných rodinných domků s odstupem mezi domky 7m, ve variantě B pro šest izolovaných rodinných domků s odstupem mezi domky 4m (v protilehlých stěnách nebudou okna obytných místností), ve variantě C pro 3 dvojdomy. Tyto varianty mohou být navíc kombinovány při dodržení příslušných vyhlášek a předpisů, zejména Vyhl. 501/2006 Sb. Stavební čára, uliční čára i přípustná zastavěná plocha pro tyto parcely zůstává ve všech variantách stejná, který typ rodinného domu bude realizován a zpracováván v dalším stupni projektové dokumentace si určí vlastník pozemku.

3.4 PLOŠNÁ A PROSTOROVÁ REGULACE

3.4.1 STAVEBNÍ ČÁRA

Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6,5m od uliční čáry u parcel č.10 až 15 ve vztahu k dosud nepojmenované komunikaci. Dále je stanovena pro parcely č.4 a č.7 ve vzdálenosti 6,5m od uliční čáry ve vztahu k ulici U Blatenky. Pro parcely č.5, 6 8 a 9 je stavební čára stanovena ve vzdálenosti 6,5m od vjezdu na pozemek. V prostoru mezi uliční čárou a stavební čárou budou umístěna minimálně 2 parkovací stání, zbytek plochy bude pojednán dle úvahy stavebníka. Stavba rodinného domku nesmí tuto čáru překročit směrem k uliční čáře žádnou svou částí, může však být umístěna dále od této čáry v rámci vymezené disponibilní plochy pro stavbu rodinného domu (doplňkové stavby lze umístit i mimo tuto plochu). Disponibilní plocha ve výkresu ukazuje maximální velikost zastavěné plochy rodinného domu na daném pozemku (0,3 celkové plochy pozemku). Je omezena stavební čárou, směrem od bočních hranic pozemku je omezena vzdáleností 3,5m (velikost disponibilní plochy je u pozemků proměnná podle velikosti pozemku). Disponibilní plocha parcel č.10 až 15, kde je možné uplatnit variantní způsob zástavby (viz kapitola 3.3 Parcelace), je navržena pro všechny stejná, i když se velikost parcel mění, aby bylo možné případně použít shodný typ domu pro všechny parcely (není to však podmínkou). Pro velké parcely č.1 až 3 není uliční čára výslovně stanovena, rodinné domy zde postavené musí dodržet obecné technické podmínky pro výstavbu rodinných domů a v rámci předzahrádek musí, stejně jako všechny ostatní parcely, umožnit parkování minimálně dvou vozidel.

TABULKA PLOCH JEDNOTLIVÝCH PARCEL

PARCELA Č.	CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU m ²	DISPONIBILNÍ PLOCHA m ²	MIN. PLOCHA ROSTLÉ ZELENĚ m ²
1	3370	1011	1685
2	2346	704	1173
3	2126	638	1063
4	583	175	291
5	473	142	236
6	701	210	350

7	583	175	291
8	583	175	291
9	591	177	295
10	358	107	179
11	353	107	176
12	347	107	173
13	340	107	170
14	334	107	167
15	320	107	160

3.4.2 ULIČNÍ ČÁRA

Uliční čáru pro parcely č.10 až 15 tvoří hranice dosud nepojmenované komunikace (jejího koridoru). Uliční čáru pro ostatní pozemky tvoří hranice koridorů nově navržené slepé komunikace

3.4.3 VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Výšková hladina zástavby je územním plánem stanovena na 2 nadzemní podlaží a podkroví. Výška hlavní římsy (okapu) bude maximálně 5,7m od úrovně rostlého terénu, výška hřebene střechy bude maximálně 10,5m od úrovně rostlého terénu.

3.4.4 INTENZITA ZÁSTAVBY JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ

Zastavěná plocha pozemku může být maximálně 50% celkové výměry pozemku. Do této plochy se započítávají všechny zpevněné plochy (rodinný dům - maximálně 30% zast. plochy (ve výkresu vyznačena jako disponibilní plocha), bazén, dlážděné plochy). Rostlá zeleň pak musí tvořit minimálně 50% celkové výměry pozemku.

3.4.5 SKLON A TVAR STŘECH

Domky musí být zastřešeny střechou nebo systémem střech se sklonem minimálně 25°.

3.4.6 ZPŮSOB OPLOCENÍ POZEMKŮ

Oplocení bude mít maximální výšku 1,4m a bude tvořeno podezdívkou o výšce 0,25m a svislými dřevěnými prvky (plaňky, úzká prkna). V oplocení mohou být maximálně 2 vjezdy na pozemek o celkové šířce maximálně 6m.

3.5 VÝKRESY

3.5.1 CELKOVÁ SITUACE A	1 : 1000
3.5.2 CELKOVÁ SITUACE B	1 : 1000
3.5.3 CELKOVÁ SITUACE C	1 : 1000
3.5.4 KATASTRÁLNÍ MAPA S HRANICÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	1 : 1000
3.5.5 CELKOVÁ SITUACE SÍTÍ	1 : 1000

4. DOKLADOVÁ ČÁST

1. Městský úřad Příbram – odbor silničního hospodářství a investic
2. Městský úřad Příbram – odbor životního prostředí
3. ČEZ Distribuce a.s.
4. RWE Distribuční služby, sro
5. VAK Beroun
6. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje
7. Město Březnice