

ÚZEMNÍ STUDIE PODLUHY

“LOKALITA Z2”

ING. ARCH. MICHAELA ŠTÁDLEROVÁ

ČERVENEC 2020

ZADAVATEL:

Obec Podluhy

adresa:
Obec Podluhy,
č.p. 52
267 43 pošta Podluhy

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlarová, ČKA 03 121

spolupráce:
Ing. Milena Morávková (zeleně)

adresa:
Na Mičánci 2717/2g
160 00 Praha 6

tel.: 606 293 915
email: michaela_stadlerova@seznam.cz

Záznam o možnosti využití územní studie

pořizovatel

**oprávněná
úřední osoba
pořizovatele**

.....
datum schválení

.....
Městský úřad Hořovice - odbor výstavby a životního prostředí

.....
Ing. Jitka Valečková

.....
jméno a příjmení

.....
samostatný odborný referent

.....
funkce

.....
razítko a podpis

OBSAH:

1)	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ	4
	1.1) Širší vztahy	4
	1.2) Majetkové vztahy	4
2)	PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	5
	2.1) Přírodní podmínky	5
	2.2) Ochrana přírody, ÚSES	6
	2.3) Charakter krajinného rázu	6
	2.4) Ochrana dopravní a technické infrastruktury	6
	2.5) Ochrana podzemních a povrchových vod	6
	2.6) Ochrana kulturních hodnot v zájmovém území	7
3)	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
4)	KONCEPCE ŘEŠENÍ	8
	4.1) Základní pojmy	8
	4.2) Urbanistická koncepce	8
5)	PROSTOROVÉ REGULATIVY	10
	5.1) Regulační prvky prostorového uspořádání dané zákonem	10
	5.2) Regulační prvky prostorového uspořádání navržené územní studií	10
6)	NÁVRH ŘEŠENÍ VEGETAČNÍCH A SADOVÝCH ÚPRAV	11
	6.1) Funkční členění navržených ploch zeleně	11
	6.2) Vhodné druhy pro výsadbu	11
	6.3) Zásady zakládání porostů	11
	6.4) Návrh opatření pro výstavbu	11
7)	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	12
	7.1) Návrh komunikačního uspořádání lokality	12
	7.2) Doprava v klidu	12
	7.3) Veřejná autobusová doprava	12
8)	NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	12
	8.1) Charakteristika zájmového území a navrhovaných základních opatření	12
	8.2) Vodní hospodářství	12
	Zásobování pitnou vodou	12
	Likvidace srážkových odpadních vod	12
	Likvidace splaškových odpadních vod	13
	8.3) Energetika	13
	Zásobování elektrickou energií	13
	8.4) Telekomunikace, přenos informací	13
	8.5) Koordinace inženýrských sítí	13

SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH K TEXTOVÉ ČÁSTI

číslo přílohy	název	měřítko
A	KOORDINAČNÍ SITUACE	1 : 1000
B	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	1 : 1000
C	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 1000
P1	MAJETKOVÉ VZTAHY	1 : 1000
P2	VZOROVÉ KOORDINAČNÍ PŘÍČNÉ ŘEZY MÍSTNÍ KOMUNIKACE, TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A ZELENĚ, REGULATIVY PRO RODINNÉ DOMY A OPLOCENÍ	1 : 100
P3	PŘÍKLAD VHODNÉ ZÁSTAVBY NA VENKOV	
P4	PŘÍKLAD VHODNÉHO OPLOCENÍ NA VENKOV	

1) ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

1.1) Širší vztahy

Obec Podluhy leží na úpatí brdských lesů, po obou březích Podlužského potoka. Historické jádro tvoří ves s nepravidelným půdorysem a s mírně protáhlou trojúhelníkovou návší, kolem níž jsou na nepravidelných parcelách soustředěny usedlosti, severní okraj obce zaujímá velký hospodářský dvůr.

Navrhovaný obytný soubor rodinných domů o rozloze cca 2,5 ha je situován v poloze částečně vklíněné mezi novodobou zástavbu Podluh, severozápadní část je ještě součástí otevřené zemědělské krajiny. Jihozápadní okraj je v kontaktní pozici s historickým jádrem vesnice (stodoly zemědělských usedlostí). Lokalita má výborné napojení na veřejnou infrastrukturu (Mateřská škola, zastávka BUS).

Lokalita je pohledově exponovaná zejména od severozápadu.



Podluhy s vyznačením historického jádra (fialová), kontaktní zeleně (zelená) a vstupu do zájmového území (žlutá)
- ortofoto 2019 (ČÚZK)



Pohled na lokalitu od východu - vpravo hraniční cesta mezi krajinou a potenciální zástavbou
- (Googlemaps.cz)

1.2) Majetkové vztahy

Řešené území je dle zadání ÚS tvořeno pozemky, které jsou součástí plochy Z2. Z pohledu vlastnické struktury se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví. Majetkové vztahy jsou vyznačeny v příloze P1.

2) PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

2.1) Přírodní podmínky

Klima

Podle klimatologického třídění ČSR (Quitt 1971) se zájmové území nachází v mírně teplé klimatické oblasti MT11. Charakteristické je dlouhé léto, teplé a suché, přechodné období krátké s mírně teplým jarem a mírně teplým podzimem, zima je krátká, mírně teplá a velmi suchá s krátkým trváním sněhové pokrývky. Sněhová pokrývka se v oblasti udrží kolem 50 dnů s maximální průměrnou výškou sněhu 20 cm. Tento fakt silně ovlivňuje i vegetaci. Ve větší části území je značná převaha mezofilních prvků a jejich společenstev.

Průměrná roční teplota se zde pohybuje mezi 7,5 - 8,5° C. Průměrné roční úhrny srážek se pohybují mezi 500 a 600 mm, ve vegetačním období spadne 350 mm. Nejvíce srážek spadne v červenci, okolo 80 mm, minimální úhrn srážek připadá na únor, kolem 27 mm.

Převažující směr větrů je západní až jihozápadní. Dna údolí jsou studená a vlhká, zatímco horní části svahů jsou výrazně sušší a teplejší. Podstatný je také vliv expozice, jižně orientované svahy bývají vystaveny zvýšené teplotě i výparu. Teplotní inverze, projevující se vytvářením mrazových kotlin, je známa i z mělkých depresí na plošinách, často při nepatrných výškových rozdílech.

Geologické podmínky

Podklad nižších poloh území je tvořen paleozoickými horninami Barrandienu zvrásněnými, nemetamorfovanými (droby, pískovce, prachovce, jílovité břidlice, apod.). Ploché dno sníženiny překrývají v nivních polohách aluviální nánosy potoků, na svazích svahové uloženy.

Geomorfologie

Řešené území se nachází v provincii Česká vysočina, subprovincii Poberounská soustava, v Brdské oblasti. Severní část území (k.ú. Podluhy) spadá do celku Hořovická pahorkatina, podcelku Hořovická brázda a okrsku Komárovská brázda.

Průměrná nadmořská výška k.ú. Podluhy se pohybuje mezi 374 až 490 m n.m; nadmořská výška zastavěného území obce Podluhy pak 390 až 416 m n.m. Zájmové území leží mezi kótami cca 414 m n.m. a 406 m n.m., plošina je mírně ukloněná k východu směrem k zastavěnému území.

Půdní poměry - BPEJ

Pozemky zahrnuté do územní studie jsou zařazeny do zemědělského půdního fondu (orná půda) dvou BPEJ:

BPEJ 5.48.11

Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.48.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do **IV.** třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 5.44 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 37. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

BPEJ 5.47.13

Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.47.13 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do **V.** třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 4.29 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 25. Jedná se o produkčně málo významné půdy.

Hydropedologické charakteristiky

Půdy s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité.

Hydrogeologické podmínky - posouzení zájmového území

Pro území bylo zpracováno hydrogeologické posouzení (RNDr. Miloš Čeleda, únor 2020).

Provedené hydrogeologické posouzení bylo zaměřeno na posouzení možnosti likvidace srážkové vody z povrchu projektovaných asfaltových obslužných komunikací nově projektované obytné zóny (cca 16 parcel pro RD v k.ú. Podluhy).

Vzhledem k uvažovaným hydrogeologickým a geologickým podmínkám doporučujeme řešit likvidaci srážkových vod akumulací a následným zasakováním v poměrně objemných zasakovacích objektech, např. v drénech vyplněným štěrkem či podzemních zasakovacích blocích. Při uvažovaných velmi nízkých hodnotách propustnosti podloží a navržených rozměrech vsakovacích objektů byla výpočtově prokázána příznivá bilance pro funkčnost tohoto řešení. Pro realizaci toto řešení je však třeba poměrně rozsáhlých zemních prací, za další nevýhodu je možno považovat i možnost relativně rychlé kolmatace přírodního prostředí a ztrátu funkčnosti (další snížení infiltrační schopnosti postředí).

Další a zřejmě i méně náročnější variantou by byla pouhá akumulace srážkových vod v kombinaci se řízeným odtokem plus bezpečnostním přepadem s tím, že zřejmě i řešení s přečerpáváním (do vodoteče) by bylo možné. V případě návrhu dalších variant projektantem se autor posudku bude i nadále aktivně podílet na technickoekonomickém výběru nejvýhodnějšího řešení.

Hydrologie

V řešeném území se nenachází žádná vodoteč.

Z hydrologického hlediska se nejedná o žádné významné území.

Zájmové území spadá do útvaru povrchových vod tekoucích: do hydrologického povodí III. řádu 1-11-04 Litavka a Berounka po Loděnici - dílčí povodí: 1-11-04-016 Podlužský potok.

Potenciální vegetace

Dle mapy potenciální přirozené vegetace (Neuhäuslová a kol., 2001) je potenciální přirozenou vegetací v řešeném území je černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum):

- Nejčastější dřeviny stromořadí: třešeň ptačí, lípa srdčitá, lípa velkolistá, javor mléč, ořešák královský, hrušeň obecná, hybridní topoly, méně jablonoň domácí a švestka domácí.
- Vhodné dřeviny pro solitérní výsadbu a rozptýlenou zeleň: lípa srdčitá, dub zimní a letní, habr obecný, třešeň ptačí, lípa velkolistá, svída krvavá, ptačí zob obecný, hloh jednosemenný a obecný, líska obecná.
- Vhodné směsi pro zatravňovaná místa: kostřava červená, kostřava luční, srha říznačka, lipnice luční, lipnice obecná, v sušších polohách psíneček obecný, lipnice smáčkutá.

2.2) Ochrana přírody, ÚSES

Zvláště chráněná území

Zvláště chráněná území do zájmového území nezasahují.

Významná zeleň, přírodní biotopy

Významná zeleň se v zájmovém území nevyskytuje. Návrh respektuje pozůstatky zeleně, řadí je do ploch veřejné zeleně či privátních zahrad. Zeleň tudíž není nutno kácet z důvodů nové výstavby.

V následujících fázích územního i stavebního řízení bude nutno provést biologický průzkum z důvodu výskytu přírodních biotopů (podmínka z ÚP Podluhy).

ÚSES

Prvky ÚSES do zájmového území nezasahují.

2.3) Charakter krajinného rázu

Lokalita spadá do oblasti krajinného rázu Hořovicka.

Jedná se o zemědělsky využívané území při jižní hranici kontaktní s CHKO Brdy. Větší část území tvoří bloky zemědělské půdy.

Navrhovaný obytný soubor rodinných domů je situován v poloze částečně vklíněné mezi novodobou zástavbu Podluh, severozápadní část je ještě součástí otevřené zemědělské krajiny. Jihozápadní okraj je v kontaktní pozici s historickým jádrem vesnice (stodoly zemědělských usedlostí).

Podmínky ochrany:

- podporovat rozšíření mimolesní vegetace v otevřených partiích zemědělské krajiny - v návrhu liniová zeleň po okraji cesty (sever),
- dodržováním stavebních zvyklostí venkovské zástavby zlepšovat urbanistický výraz sídel či tento výraz obnovovat - v návrhu podmínky prostorového uspořádání.

2.4) Ochrana dopravní a technické infrastruktury

Ochranná pásma letišť a leteckých koridorů

Obec Podluhy včetně rozvojové lokality Z1 se nachází v zájmovém území letiště Tlustice (u Hořovic). V řešeném území je nutno respektovat ochranná pásma letiště Tlustice s výškovým omezením staveb. V lokalitě nebudou navrhovány žádné výškové stavby.

Studii je rovněž respektována ochrana leteckého koridoru LKR - 5 Jince a LK TSA 5 Brdy. Koridor zasahuje do jižní části zájmového území.

Investice do půdy

Dle sdělení Státního pozemkového úřadu se na pozemcích p.č. 77, 254/6, 254/18, 254/19, 254/20, 254/27, 254/28, 254/29, 254/30, 254/31, 254/34 a 257 v k.ú. Podluhy nenachází žádná stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu.

Dle dostupných podkladů se na pozemcích p.č. 77, 254/6, 254/18, 254/19, 254/20, 254/27, 254/29, 254/30, 254/34 a 257 nachází podrobné odvodňovací zařízení – drenážní síť, která je příslušenstvím pozemků. Na pozemcích p.č. 254/28 a 254/31, se podrobné odvodňovací zařízení nenachází. Závlahové a protierozní opatření na zájmových pozemcích není evidováno. Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmer/LPIS/data-melioraci/>) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

V případě realizace navržené výstavby v ploše odvodnění, bude povinností investora mj. zajistit funkčnost zbývajících částí odvodnění. V rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů, případně provést rekonstrukci odvodňovacího systému. Narušení částí systému se projeví na funkčnosti celého systému. Součástí odvodňovacího systému jsou hlavní meliorační zařízení (HMZ) - otevřené vodoteče, odvodňovací příkopy a trubní vedení. Jedná se o regulované vodoteče v poli. Detail odvodňovacího zařízení je ve vlastnictví a správě jednotlivých vlastníků. Hlavní meliorační zařízení je ve správě Státního pozemkového úřadu, oddělení správy vodohospodářských děl při odboru řízení správy nemovitostí.

Komplexní pozemkové úpravy

V k.ú. Podluhy byla komplexní pozemková úprava zahájena 30.6. 2016 a dosud není ukončená.. Pozemky p.č. 77, 254/6, 254/18, 254/19, 254/20, 254/27, 254/29, 254/30, 254/34 a 257 se nachází mimo obvod pozemkové úpravy. V rámci plánu společných zařízení zde nebyla navržena žádná protierozní a vodohospodářská opatření.

Ochranná pásma elektrických zařízení

Šířka ochranných pásem rozvodných zařízení zřízovaných po 31.12. 1994 je dána energetickým zákonem č. 222/1994 Sb. Ochranné pásmo venkovního vedení je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti kolmo na vedení od krajního vodiče (u kabelových vedení od krajního kabelu) na každou stranu; v závorce jsou uváděny hodnoty dle zák. č. 458/2000 Sb. pro nová zařízení:

u venkovních vedení 22 kV (do 35 kV)	7 m
u kabelových vedení (do 52 kV)	1 m
u venkovních vedení do 220 kV	15 m
u venkovních vedení do 400 kV (včetně)	20 m
u el. stanic (do 52 kV)	7 m
u el. stanice kompaktních a zděných (do 52 kV)	2 m od obrysů stanice.

V případě zájmového území zde veškerá dříve instalovaná zařízení (venkovní vedení VN 22 kV a distribuční trafostanice) mají ochranné pásmo 10 m na každou stranu dle zák. č.79/1957 a prováděcích předpisů č.80/1957. ČEZ Distribuce, a.s. současně požaduje zachovat volný průjezdný (neoplocený, bez překážek) pruh pod vedením VN 22 kV.

Do zájmového území zasahuje ochranné pásmo venkovního vedení 22 kV vedené po okraji lokality. V tomto pásu bude vyloučena výstavba rodinných domů.

2.5) Ochrana podzemních a povrchových vod

Na pozemkové parcele 254/27 se nachází studna. Tento zdroj užitkové vody (v současnosti nevyužívaný) je návrhem řešení respektován (včetně OP vymezeného 10 m od zdroje).

Celé území obce se nachází v ochranném pásmu 3. stupně hygienické ochrany odběru vody z Vltavy pro úpravu pitné vody v Praze 4 – Podolí.

Celé Střední Brdy jsou vyhlášeny jako CHOPAV neboli chráněná oblast přirozené akumulace vod, kde je řada funkcí, jako např. výstavba či zmenšování plochy lesa, vyloučena zněním vodního zákona. Právě existence CHOPAV představuje nejsilnější nástroj ochrany přírody Středních Brd.

2.6) Ochrana kulturních hodnot v zájmovém území

Archeologické nálezy

Území s archeologickými nálezy je definováno metodikou NPÚ. Jedná se o území, na němž se primárně vyskytují archeologické nálezy nemovité povahy vytvořené člověkem, nebo vzniklé přírodním procesem na základě působení či využití člověkem a archeologické nálezy movité povahy. V případě archeologického nálezu je nezbytné dodržet ustanovení § 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to zejména oznamovací povinnost a povinnost zajištění archeologického nálezu a naleziště proti pozměnění situace, poškození nebo odcizení.

ÚAN jsou pracovně rozděleny do čtyř kategorií (I až IV). Zájmové území spadá do ÚAN I. kategorie (červená), II. kategorie (modrá) a nepatrný okraj do III. kategorie.

I. kategorie – území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů: vrcholný středověk - areál sídliště - Archeologický výzkum čp. 3 v roce 1975 na návsi obce. Z okolí vsi známé nálezy z doby bronzové a halštatské (1997 M Příbram - nedokumentovaná akce). Nejsou blíže lokalizovány.

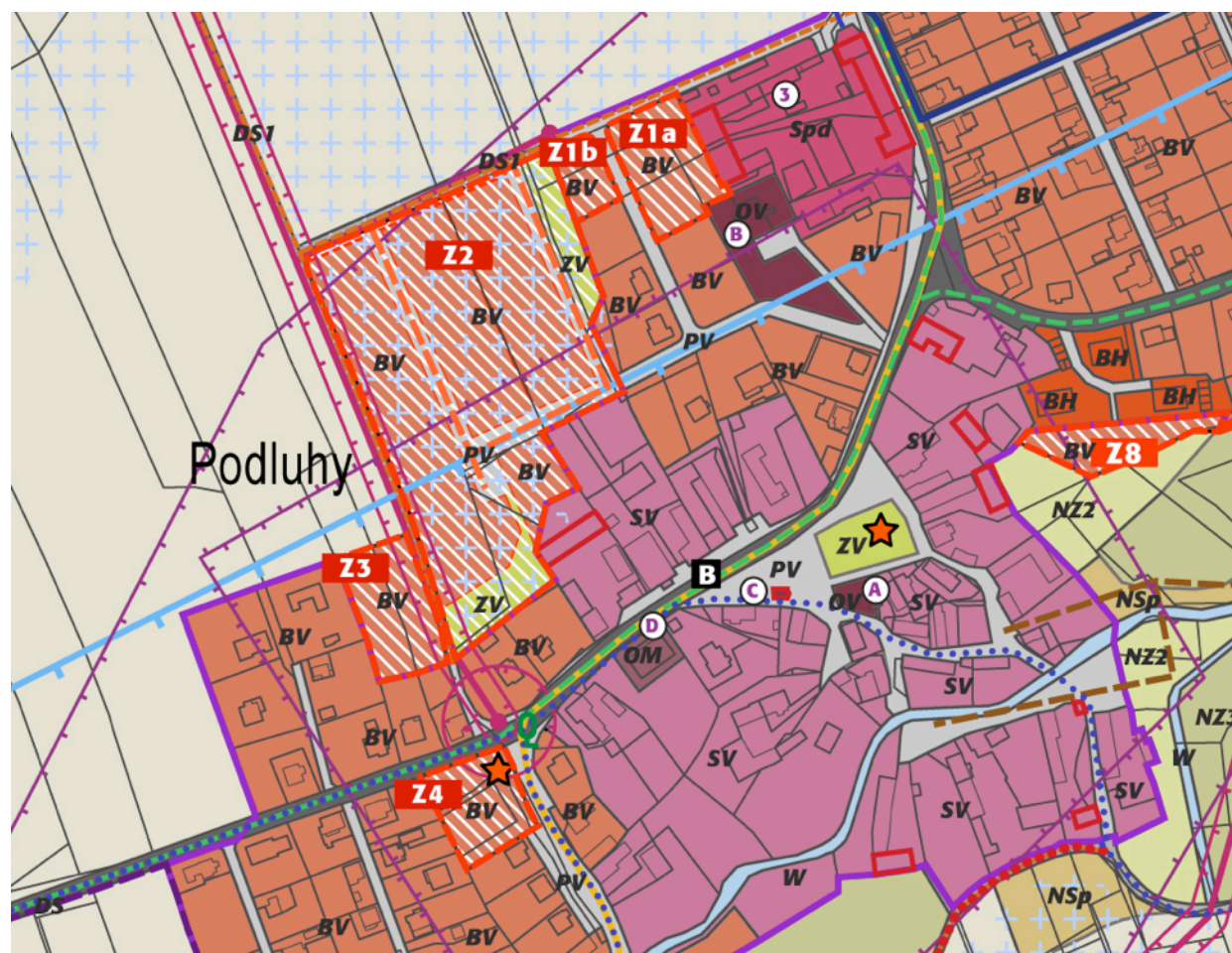
II. kategorie – území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100%.



Území s archeologickými nálezy (<http://isad.npu.cz>)

3) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Podle vydaného Územního plánu Podluhy se řešená lokalita Z2 nachází v ploše bydlení - rodinné domy venkovské (BV), ploše veřejných prostranství (PV) a ploše veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV). Při zpracování územní studie bude z vydaného územního plánu respektována zejména urbanistická koncepce a podmínky využití ploch vč. specifických požadavků pro lokalitu Z2.



Výřez z koordinačního výkresu ÚP

Označení plochy:	Z2
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) plochy veřejných prostranství (PV) plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)
Popis:	Prioritní rozvojová plocha v severní části Podluh určená převážně pro bydlení v rodinných domech (cca 16-17 RD) s privátními zahradami, veřejnou zelení a komunikací.
Omezující podmínky:	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> OP nadzemního vedení VN 22 kV a trafostanice, plošné meliorace - drenáže v následujících fázích územního i stavebního řízení bude nutno provést biologický průzkum z důvodu výskytu přírodních biotopů

4) KONCEPCE ŘEŠENÍ

4.1) Základní pojmy

Plocha
je část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.

Stavba
Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

Soubor staveb
je označení pro vzájemné provozně a ekonomicky související stavby, jimiž se uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

Rodinný dům
Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena

Podlaží
Podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží; přičemž

- podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby,
- nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,
- podkrovním podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo nad jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy,

- Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby, zařízení, a to:
1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah a s nimi souvisejících zařízení;
 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
 4. veřejné prostranství, zřízené nebo užívané ve veřejném zájmu, jsou jím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru;

4.2) Urbanistická koncepce

(výkres A, příloha P2)

Navrhovaný obytný soubor rodinných domů je situován v poloze částečně vklíněné mezi novodobou zástavbou Podluh, severozápadní část je ještě součástí otevřené zemědělské krajiny. Jihozápadní okraj je v kontaktní pozici s historickým jádrem vesnice (stodoly zemědělských usedlostí). Lokalita má výborné napojení na veřejnou infrastrukturu (Mateřská škola, zastávka BUS).

Lokalita je pohledově exponovaná zejména od severozápadu.

Již při zpracování územního plánu byl záměr rozpracován na dílčí funkční plochy mj. s cílem chránit koncové zahrady a stodoly historického jádra obce. Do těchto kontaktních poloh byly navrženy plochy veřejné zeleně. Cílem územní studie je zpřesnit rozvržení ploch veřejné zeleně, veřejného prostranství a bydlení, zpřesnit návrh dopravní a technické obslužnosti a zejména navrhnout parcelaci souboru s příslušnými prostorovými regulativy. V souběhu se studií již vlastníci pozemků podnikají kroky s projektantem řešícím dokumentaci pro rozhodnutí o umístění stavby (komunikace a sítě).

Osnova zástavby, parcelace

Vlastní členění na jednotlivé bloky parcel přes rošt komunikací je dán zejména záměrem vytvořit ekonomicky efektivní systém dopravní a technické obsluhy (převažující oboustranná zástavba) s návazností na zastavěný soubor v sousední - východní poloze, snahou zachovat intimitu historického jádra v jižní poloze a vytvořit podmínky pro to, aby směrem do volné krajiny (západ a sever) se zástavba příliš neuplatňovala.

Soubor o celkové rozloze cca 2,5 ha je vyjma veřejného prostranství tvořen šestnácti parcelami pro rodinné domy v zahradách. Parcely jsou obslouženy nově navrženými komunikacemi (dvě větve sever - jih o délce cca 160 m a cca 130 m, a větev východ - západ o délce cca 90 m) navazujícími na nedávno dostavěnou komunikaci pro soubor osmi domů (u Mateřské školy). Komunikace tvoří základní osnovu souboru a dělí je na dva stavební bloky. První blok (cca 70x130 m) tvoří soubor osmi parcel (číslo 1-8) v dimenzi cca 32x35 m. Druhý blok (cca 35x200 m) vytváří soubor šesti parcel v dimenzi cca 25x35 m (číslo 10-15), který je ukončen koncovou parcelou číslo 16. Tato jediná parcela má prostorový potenciál pro zástavbu až dvěma rodinnými domy. Parcela číslo 9 uzavírá blok související se zahradami zemědělských usedlostí.

Ve studii jsou určena pravidla pro umísťování jednotlivých staveb s preferencí opakovaného a pravidelného umísťování hmot domů vůči parcele a komunikaci. Cílem je vytvořit tři fronty domů, které drží jednotnou linii zástavby blíže ke komunikaci a jednotnou výškovou hladinu, do uličního prostranství jsou nastaveny přísnější regulativy pro oplocení. Směrem do krajiny (západ) budou umísťovány zahrady, podél účelové komunikace (sever) bude založena liniová zeleň.

Hmotová skladba zástavby, zeleň

Prostorové regulativy jsou nastaveny tak, aby charakter zástavby byl jednotný tzn. nízkopodlažní domy se shodnými objemovými proporcemi, pravidelným a opakujícím se osazením na pozemku (vůči sobě), zástavba bez zjevných stavebních dominant či jiných okázalostí. Cílem je zabránit stylově nesourodé zástavbě nehodící se na venkov. Jde zejména o katalogové domy nehodící se do venkovského prostředí a vycházející z jiného geografického a kulturního prostředí (sruby, alpské domy, bungalovy na převážně čtvercovém půdorysu či rozvolněném půdorysu s nepravidelnými výklenky, různého typu zastřešení (zejména stanová či mansardová střecha)).

Sjednocující prvky zástavby jsou reálnější za předpokladu stavění stavebníky, kteří si přizvou architektury chápajícími ducha místa. Domy by měly být provedeny precizně a v materiálově kvalitním standardu. V rámci modelového zobrazení lokality jsou na závěr prezentovány některé příklady soudobé kvalitní architektury. Na uvedených příkladech je hodnotné zejména nenásilné propojení bydlení s krajinou.

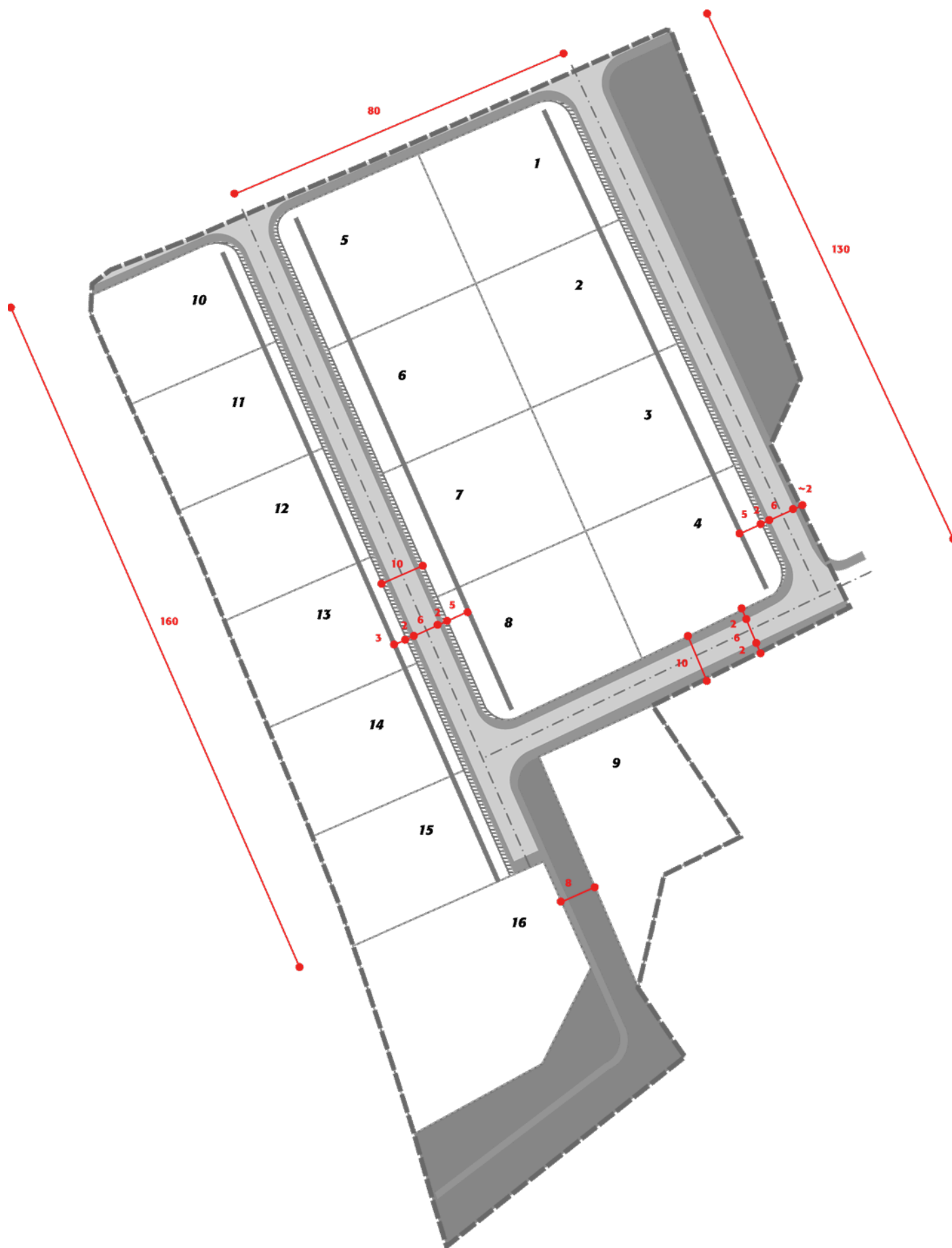
Nedílnou součástí každého návrhu je nejen stavba, ale i zeleň. Podobně jako domy, tak i zeleň (veřejná, vyhrazená) musí být provedena citlivě, vzhledem k místu, který je krajinou s přírodními hodnotami. Podrobně se tomu věnuje kapitola 6 textové části.

Etapizace není územní studií navržena.

Návrhová velikost, hustota osídlení

Je stanovena návrhová velikost za předpokladu statisticky sledované obsazenosti bytových jednotek - 3 osoby na jednu bytovou jednotku:

- maximální počet rodinných domů lokalitě je 17 ~ 19 bytových jednotek¹ ~ 57 obyvatel.



obr. osnova zástavby, parcelace, veřejná prostranství - dimenze uličních prostranství a stavebních čar (kótováno v metrech)

¹V Podluhách je dle údajů ČSÚ na 187 obydlených rodinných domů připadá 205 obydlených bytů. Na jeden rodinný dům je v průměru 1,1 bytová jednotka.

5) PROSTOROVÉ REGULATIVY

5.1) Regulační prvky prostorového uspořádání dané zákonem

- Musí být splněny podmínky a požadavky dané vyhláškou 501/2006 Sb. a to zejména:
- (§21) Na pozemcích rodinných domů lze dále (vyjma rodinných domů) umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.
- (§25) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území určuje vzájemné odstupy staveb. Pro rodinné domy, garáže a další související stavby se bude vycházet z odst. 2, 5.

Doporučené pozice pro umístění rodinných domů a doplňkových staveb jsou součástí výkresové dokumentace.

5.2) Regulační prvky prostorového uspořádání navržené územní studií

Územní studií jsou stanoveny tyto regulační prvky prostorového uspořádání (viz. též grafická příloha P2):

Základní uliční prostor (uliční prostranství)

- Základním uličním prostorem je část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; může být tvořen jak zpevněnými, tak i nezpevněnými plochami; základní uliční prostor je obvykle vymezen uliční čarou.

Stavební čára

- *Stavební čára*, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
 - . jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat (to se nevztahuje na garáže umístěné mimo hlavní objekt a další doplňkové stavby, které mohou být umístovány i samostatně v hloubce parcely (příklady možných umístění doplňkových staveb jsou součástí výkresové dokumentace),
 - . její hranice je u parcel 1-8 stanovena ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru,
 - . její hranice je u parcel 10-15 stanovena ve vzdálenosti 3 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru.

Prvky před stavební čarou

- stavební čáru mohou překročit:
 - základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy do vzdálenosti 0,2 m,
 - korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1 m,
 - podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční.

Zastavěnost

- Je stanovena maximální procentuální hodnota pro zastavěnou plochu na jednu stavební parcelu 25%.

Zastavěná plocha pozemku

- je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Požadavky na stavby

- na parcelách je přípustné stavět izolované rodinné domy; na velké parcele 16 může být výjimečně umístěn dvojdom, případně je parcelu možno rozdělit na dvě (pro dva rodinné domy) ,
- domy vytvářející souvislou uliční frontu (vyjma parcel 9 a 16) budou mít vůči stavební čáře štítovou orientaci,
- domy budou přízemní s vestavěným obytným či nevyužitým podkrovím, úroveň podlahy přízemí může být maximálně 0,5 m nad přilehlým terénem,
- půdorys bude obdélný (nejlépe s poměrem stran 1:2, 1:3; přípustná je kombinace obdélníků do tvaru L),
- domy budou typově shodné vždy po jedné straně uliční fronty (přízemní domy s vestavěným podkrovím - parcely 10-15; domy přízemní bez vestavěného podkroví - parcely 1-8),

Střechy

- na hlavních objektech budou střechy sedlové, v místě obvyklém sklonu,
- minim. sklon střech domů na parcelách 1 - 8 bude 30 °,
- sklon střech domů na parcelách 10 - 15 bude mezi 38 - 45 °,
- přístavky, garáže mohou mít ploché či pultové zastřešení (není vhodné zvoleným zastřešením přístavku konkurovat hmotě hlavní stavby).

Požadavky na oplocení

- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím vymezujícím nově zakládaný základní uliční prostor má maximální výšku 1,6 metru s eventuální neprůhlednou částí maximální výšky 0,3 m ,
- oplocení na hranici s ostatním veřejným prostranstvím či mezi parcelami nesmí přesáhnout výšku 1,8 metrů,
- vhodný je dřevěný plot se svislými plaňkami, se vsazením dílců do dřevěných či ocelových sloupků, jednoduchý kovový plot; nevhodné jsou zdi a podezdívky z tvárnic, gabionů a jiných stavebnicových systémů, ploty z prken na sraz (neprůhledné), ploty z ozdobných mříží a jiných ozdobných prefabrikátů; na přechod do volné krajiny je vhodné opticky se neuplatňující drátěné pletivo.

Vzhled, barevnost, střešní krytina

- Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. Jsou preferovány přírodní materiály (střešní krytina - nelesklá pálená taška, doporučená barva tradiční cihlově červená nebo tmavě šedá; beton; režné zdivo - cihla, kámen; omítky - hladké, štukové, hrubé; dřevěný obklad). Je vyloučeno použití ostrých a pronikavých barev neodpovídajících zemitě škále (např. modrá, višňově červená apod) a lesknoucích se barevných nátěrů.

6) NÁVRH ŘEŠENÍ VEGETAČNÍCH A SADOVÝCH ÚPRAV

6.1) Funkční členění navržených ploch zeleně

V rámci osnovy vegetačních a sadoových úprav jsou v řešeném území rozlišeny funkční typy zeleně ve třech základních skupinách - veřejná zeleň na veřejných prostranstvích a vyhrazená zeleň.

VEŘEJNÁ ZELEŇ

- plochy, u kterých je většina dominantních funkcí vázána na vlastní zeleň
V návrhu se jedná se o navrženou zeleň v jižní části lokality, sloužící pro aktivní rekreaci a odpočinek a menší plochu podél východní hranice navazující na zahrady stávajícího obytného souboru. Plocha má celkem výměru 2.300 m² a splňuje tak nadstandardně požadavek ve smyslu vyhlášky §7 vyhlášky 501/2006 Sb. (aby pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné či obytné byla s touto zastavitelnou plochou vymezena související plocha veřejného prostranství (zeleně) o výměře nejméně 1000 m²). V ploše je možno umístit dětské hřiště, lavičky s odpočinkovými místy, obecní sad apod. Parková zeleň uvnitř obytného souboru bude řešena v rámci sadoových úprav.

VYHRAZENÁ ZELEŇ

- předzahrádky jako zeleň v uličním profilu
Prostor předzahrádek uplatňujících se jako zeleň v uličním profilu není možné oplotit. Předzahrádky mohou být osázeny zelení dosahují výšky max. 1,6m (max. do výšky oplocení). Vzhledem k tomu, že předzahrádky se významně uplatňují jako zeleň v uličním profilu, je doporučeno řešit tyto rovněž s ohledem na jednotící vizuální vjem v následné projektové dokumentaci sadoových úprav, až bude známa přesná poloha vjezdů a vstupů na stavební pozemek. Zároveň musí být splněna podmínka využití předzahrádek jako retenčního vsakovacího prostoru dešťových srážek ze zpevněných ploch uličních prostranství. Pro druh zeleně platí stejné podmínky uvedené dále.
- zahrady u rodinných domů
Zahrady u rodinných domů a předzahrádky (v rámci stavebních parcel) budou zatravněny a osázeny dle individuálních požadavků budoucích vlastníků. Detailní řešení jednotlivých zahrad by mělo být provedeno na základě samostatných projektů.

6.2) Vhodné druhy pro výsadbu

Ve venkovském prostředí je typický výskyt vysokých stromů, tvořících příjemné klima a začleňující zástavbu do krajiny.

Vhodnými druhy pro výsadbu jsou:

- *dřeviny stromořadí*: třešeň ptačí, lípa srdčitá, lípa velkolistá, javor mléč, ořešák královský, hrušeň obecná, hybridní topoly, méně jabloň domácí a švestka domácí.
- *dřeviny pro solitérní výsadbu a rozptýlenou zeleň*: lípa srdčitá, dub zimní a letní, habr obecný, třešeň ptačí, lípa velkolistá, svída krvavá, ptačí zob obecný, hloh jednosemenný a obecný, líska obecná.
- *směsí pro zatravněvaná místa*: kostřava červená, kostřava luční, srha říznačka, lipnice luční, lipnice obecná, v sušších polohách psineček obecný, lipnice smáčkutá.

K zahradám neodmyslitelně patří stromy ovocné a listnaté. Při zakládání je třeba počítat s tím, aby zahradu netvořila sbírka jehličnanů a řada thuji či cypřišů podél plotu. Pro živé ploty jsou vhodné ptačí zob, habr obecný, líska obecná, růže. Z ovocných stromů se hodí tradiční druhy jako jsou třešně, višně, slivoně, meruňka, méně jabloň.

6.3) Zásady zakládání porostů

Plochy určené pro sadové úpravy budou překryty novou vrstvou humusu o tl. minimálně 200 mm na rostlém terénu. Dřeviny budou osazeny ve velikosti 20% konečného vzrůstu. Stromy se zakládají sadbou 10 - 12 letých odrostků /12-14-16/, s balem, dosahujících min. výšky 2 - 2,5 m. Do uličních stromořadí musí být stromy vyvětvěné na podchodnou výšku. K výsadbě ovocných dřevin jsou doporučeny vysokokmeny. Dřeviny ve vazbě na volnou krajinu nutno chránit proti okusu. Pro osazení budou vykopány jámy příslušné velikosti (0,6 - 1,0 m³). Stromy budou stabilizovány třemi kůly a kořenový bal bude opatřen flexibilní závlahovou hadicí s uzávěrem. Po vysazení dřevin je nutné zajistit zálivku ve vegetačním období, v množství 20 l na jeden strom; nejlépe 1x týdně v době nedostatku srážek. Povrch výsadeb bude zasypán mulčovací kůrou, která zamezí zaplevelení a vysychání zeminy. Na volných plochách bude založen výsevem klasický parkový trávník při použití travního semene v dávce 25 g/m².

6.4) Návrh opatření pro výstavbu

- odstranění vzrostlých stromů nutno provést mimo vegetační období, tj. v období od 1. listopadu do 31. března následujícího kalendářního roku;
- odstraňování lučních porostů a křovin realizovat mimo období obvyklého hlavního hnízdění ptáků, tedy mimo 20. března až 31. července kalendářního roku (ochrana volně žijících ptáků, Zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 5a);
- před zahájením zemních prací ověřit výskyt významných a zvláště chráněných druhů hmyzu (čmeláků, mravenců, motýlů), plazů (ještěrek, slepýšů), ptáků a polní zvěře, tj. druhů otevřených stanovišť aktuálním průzkumem - pochůzkou území za účasti ekologického dozoru, aby mohla být v případě nutnosti operativně provedena opatření k zabránění rušení nebo zraňování těchto živočichů;
- aktivity v místech s cennějšími stanovišti musí být předmětem ekologického dozoru při výstavbě. Ve všech případech, kdy by se příprava terénních úprav nebo staveb mohla dotknout stanovišť ohrožených nebo chráněných druhů, nebo zjištěných v rámci ekologického dozoru, investor požádá o výjimku ve smyslu platné právní úpravy;
- v průběhu stavby dodržovat zásady ochrany dřevin (§ 7, 8, zákona a ČSN 839061) a v okolí staveniště – podmínka se týká zachovávaných stromů, které se budou nacházet v těsné blízkosti stavebního záměru. V kořenovém prostoru (u listnatých dřevin dán průmětem koruny s rozšířením o 1,5 m, u jehličnatých s rozšířením o 5 m) provádět výkop ručně ve vzdálenosti min 2,5 m od paty kmene, poškozené kořeny zaříznout rovným řezem, rány ošetřit fungicidními přípravky, zajistit ochranu stromů před mechanickým poškozením. A to přísným zákazem pohybu těžké techniky a omezením celkového pohybu v oblasti kořenového systému. Ochrana stromů bude zajištěna v podobě dřevěného bednění kmene;
- v průběhu stavby dodržovat zásady obecné ochrany živočichů (§ 5, odst. 3, zákona) na staveništi tím, že v průběhu výkopových prací bude výkop upraven tak, aby drobní živočichové (plazi, obojživelníci a drobní savci), kteří do něj spadnou, jej mohli sami opustit (ponecháním šikmé stěny na konci výkopu). Před zahrnutím výkopu požadováno provést kontrolu a v případě zjištění těchto živočichů, tyto vynést mimo staveniště.

7) NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

7.1) Návrh komunikačního uspořádání lokality

(výkres B, příloha P2)

Navrhovaný komunikační systém pro zajištění dostupnosti a komunikační obsluhy celé lokality souboru „Podluhy - zastavitelná plocha Z2“ až jednotlivých navrhovaných objektů šestnácti rodinných domů je tvořen navrhovanými větvemi místních komunikací funkční skupiny C napojenými na prodloužení komunikací obytného souboru osmi rodinných domů situovaného východně (u mateřské školy) a na stávající účelové komunikace obklopující soubor ze severu a západu.

Větev východ - západ o délce cca 85 m, napojená na stávající obytný soubor je navržena v uličním prostoru o šířce 10 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků jednotlivých RD. Uliční prostor ulice (větev sever - jih o délce cca 160 m a cca 130 m) je navržen v šířce 10 metrů mezi hranicemi oplocených částí protilehlých pozemků jednotlivých rodinných domů s tím, že předzahrádky v uličním profilu (šířka 1 m) zůstanou v majetku majitelů navazujících nemovitostí bez možnosti zaplacení. Nové úseky obousměrných obslužných komunikací budou mít dimenzi vozovky 6 m a budou po jedné straně doplněné travnatými pásy (řešení hodící se do venkovského prostoru, příznivé pro likvidaci dešťových odpadních vod z vozovky).

Celý komunikační systém lokality doplňuje samostatná stezka pro pěší, která zajišťuje pěší vazby ve směru do jižní části lokality (a směrem do obce) využívané uživateli obytného souboru především pro odpočinek a rekreaci (veřejná zeleň).

Odvodnění je navrhováno vsakováním v přilehlých povrchových vsakovacích zařízeních či průřezích, navrhovaných jako součást neformálně vymezeného prostoru předzahrádek a travnatých pásů paralelních s vozovkou.

7.2) Doprava v klidu

S ohledem na individuální charakter bytové zástavby řešené lokality odstavování a parkování vozidel pro jejich potřeby nepředstavuje vážnější problém. Všechny potřeby navrhovaných objektů budou pokryty stáním vozidel na vlastních pozemcích ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření. Počty stání se stanovují dle skutečně navrhovaných kapacit objektů, v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, nejméně však v počtu 1 odstavného a 1 parkovacího stání pro rodinný dům.

Pro potřeby parkování případných návštěvníků obytného souboru či jiné potřeby postačí čtyři stání pro osobní vozidla situovaných na jižní koncové části západní větve.

7.3) Veřejná autobusová doprava

Obsluha prostředky hromadné dopravy bude pro lokalitu zajišťována pravidelnými autobusovými spoji: „Hořovice - Podluhy - Křešín“ z autobusové zastávky Podluhy situované na návsi. Vzdálenost od zastávky BUS je cca 380 m a je tak splněn požadavek na maximální 15 ti minutovou docházkovou dobu.

8) NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

8.1) Charakteristika zájmového území a navrhovaných základních opatření

(výkres C, příloha P2)

Předmětem této části studie je celkové řešení technické obsluhy prostřednictvím inženýrských sítí v návaznosti na napojovací místa stávajících inženýrských sítí Podluh (při respektování urbanistické koncepce, koncepce dopravní obsluhy a širších územních vztahů).

Navrhovaný obytný soubor šestnácti rodinných domů je situován v poloze částečně vklíněné mezi novodobou zástavbu Podluh, severozápadní část je ještě součástí otevřené zemědělské krajiny. Parcely jsou obslouženy nově navrženými komunikacemi navazujícími na nedávno dostavěnou komunikaci pro soubor osmi domů (u Mateřské školy).

Zájmové území je meliorováno (s největší pravděpodobností včetně užití systému trubních drenáží navazujících na více v terénu patrné umělé odvodňovací strouhy/rýhy/rigoly). Pro území bylo zpracováno hydrogeologické posouzení (RNDr. Miloš Čeleda, únor 2020).

8.2) Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Bilance potřeby pitné vody a zajištění její dodávky:

Navrhováno je zde 19 bytových jednotek/BJ převážně v RD (celkem 57 obyvatel). Za předpokladu jejich nadstandardního vybavení vychází specifická roční potřeba 65 m³/obyv.rok).

Roční bilanční potřeba pitné vody činí: cca 57 x 65 = 3.705 m³/rok

V případě instalace rodinných bazénů u nemovitostí lze předpokládat nárůst potřeby pitné vody.

Zajištění dodávky pitné vody:

Vlastní technické řešení rozvodné vodovodní sítě rozvojové lokality bude možné realizovat odbočením ze stávajících řadů v nejbližších napojovacích uzlech. Na základě základního prověření lze konstatovat též splnění normativních parametrů min. a max. provozních tlaků v distribuční vodovodní síti řešeného území.

K detailnímu návrhu řešení může dojít až na základě zpřesnění zadání v dalším stupni projektové přípravy.

Z projednání studie zároveň vyplývá, že před povolením staveb rodinných domů musí být v lokalitě dořešen způsob zásobování pitnou vodou a to z toho důvodu, že v současnosti jsou v širším zájmovém území Hořovicka problémy s kapacitou veřejného vodovodu.

Likvidace srážkových odpadních vod

Pro území bylo zpracováno hydrogeologické posouzení (RNDr. Miloš Čeleda, únor 2020).

Provedené hydrogeologické posouzení bylo zaměřeno na posouzení možnosti likvidace srážkové vody z povrchu projektovaných asfaltových obslužných komunikací nově projektované obytné zóny (cca 16 parcel pro RD v k.ú. Podluhy).

Vzhledem k uvažovaným hydrogeologickým a geologickým podmínkám doporučujeme řešit likvidaci srážkových vod akumulací a následným zasakováním v poměrně objemných zasakovacích objektech, např. v drénech vyplněným štěrkem či podzemních zasakovacích blocích. Při uvažovaných velmi nízkých hodnotách propustnosti podloží a navržených rozměrech vsakovacích objektů byla výpočtově prokázána příznivá bilance pro funkčnost tohoto řešení. Pro realizaci toto řešení je však třeba poměrně rozsáhlých zemních prací, za další nevýhodu je možno považovat i možnost relativně rychlé kolmatace přírodního prostředí a ztrátu funkčnosti (další snížení infiltrační schopnosti prostředí).

Další a zřejmě i méně náročnější variantou by byla pouhá akumulace srážkových vod v kombinaci se řízeným odtokem plus bezpečnostním přepadem s tím, že zřejmě i řešení s přečerpáváním (do vodoteče) by bylo

možné. V případě návrhu dalších variant projektantem se autor posudku bude i nadále aktivně podílet na technickoekonomickém výběru nejvýhodnějšího řešení.

Návrh svým řešením respektuje morfologii místa a do nejnižších částí lokality navrhuje veřejnou zeleň s rezervou pro umístění zasakovacích objektů/akumulace. Nové místní obslužné komunikace budou upraveny spádově i v příčném profilu tak, aby srážková voda z jejich povrchu odtékala do nejbližších přirozených recipientních prvků, podél vozovek jsou navrženy travnaté pásy. Ke detailnímu návrhu řešení může dojít až na základě zpřesnění zadání v dalším stupni projektové přípravy.

Likvidace splaškových odpadních vod

Bilance produkce splaškových odpadních vod:

Bilance produkce splaškových odpadních vod koresponduje s potřebou pitné vody (viz výše) a lze tedy tuto produkci odhadovat až do výše cca 3.705 m³/rok i více.

Zajištění likvidace splaškových odpadních vod:

Vlastní technické řešení splaškové oddílné kanalizace rozvojové lokality bude relativně schůdné vzhledem k možnosti napojení se na stávající systémy jednotné kanalizace rozvinuté do sousedního stavebního souboru. Ke podrobnému návrhu řešení může dojít až na základě zpřesnění zadání v dalším stupni projektové přípravy.

8.3) Energetika

Zásobování elektrickou energií

Navrhováno je zde 19 bytových jednotek/BJ převážně v RD (celkem 57 obyvatel).

Zajištění dodávky elektrické energie pokryjí dle informací provozovatele sítě stávající trafostanice umístěné v kontaktní poloze zájmového území.

Vlastní technické řešení rozvodné sítě nízkého napětí bude kabelové v podzemní trase, navazující na síť v připravených napojovacích místech:

- trafostanice BE 0070 (Podluhy-Obec II) umístěná poblíž účelové komunikace SV od zájmového území
- trafostanice BE 3486 (Podluhy -Obec I) umístěná u silnice jižně od zájmové lokality.

Síť nízkého napětí bude zokruhována.

Přípojková vedení budou provedena zasmyčkováním do domovních rozvaděčů osazených v plotové konstrukci a standardně vybavených elektroměrem a dalším nezbytným příslušenstvím (tj. jedná se o umístění na hranici pozemku jedné každé nemovitosti). Samozřejmě se počítá s instalací sítě VO v nových obslužných komunikacích s osazením ve vhodných místech odpovídajícího počtu nosičů se svítidly VO.

K detailnímu návrhu řešení může dojít až na základě zpřesnění zadání v dalším stupni projektové přípravy.

8.4) Telekomunikace, přenos informací

V případě pokrytí potřeb nabídkou telekomunikačních služeb je třeba počítat s přímým napojením nemovitostí na přístupovou (místní, účastnickou) telekomunikační síť s min. kapacitou 2x2 páry/1 RD či bytovou jednotku.

Připojení k účastnické síti Podluh jejím rozšířením z příslušných označených uzlů (z nejbližších TR/traťových rozvaděčů, SR/síťových rozvaděčů, ÚR/účastnických rozvaděčů), což může být upřesněno v rámci další fáze projektové přípravy.

Rozvoj stávající kabelové účastnické sítě bude realizován v řešeném území formou podzemních kabelových tras včetně staničních kabelů.

Pokrytí podstatné části poptávky telekomunikačních služeb se dnes uskutečňuje prostřednictvím sítí mobilních operátorů. K návrhu řešení v detailech může dojít až na základě zpřesnění zadání v dalším stupni projektové přípravy.

8.5) Koordinace inženýrských sítí

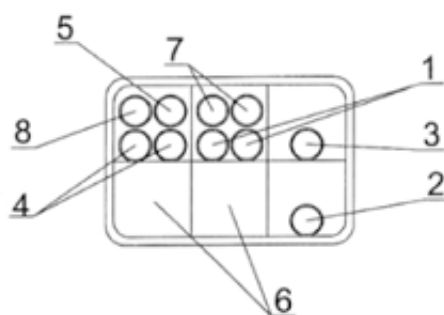
Ta je z prostorového hlediska upravena ČSN 73 6005, která je návrhem řešení respektována.

Koordinace prostorového uspořádání vedení technického vybavení (koordinace je dána především způsobem jejich ukládání) ve veřejném prostoru dle ČSN 73 6005 je v této studii nabízena jednak klasickou variantou řešení - viz příloha P2 příklady uspořádání vedení technického vybavení v navržených uličních profilech. Další doporučenou variantou odpovídající lépe obsluze objektů nadstandardního bydlení („nadstandardní objekty není logické obsluhovat technicky podstandardně“) je prostorově úsporné řešení při ukládání inženýrských sítí do sdružené trasy (např. multikanál Sitel) - viz. obr.

Pro tuto druhou variantu je doporučeno využít jako adekvátního podkladu DOS.T 09 Způsoby ukládání inženýrských sítí. doporučený standard technický. Praha: ČKAIT, 1998, dále typového podkladu TP 103 Navrhování obytných a pěších zón: Technické podmínky. Praha: MDS ČR – OPK, vyd. KAURA publishing, 2008. ISBN 80-902527-0-2 či např. Sdružené trasy inženýrských sítí v urbanizovaných územích. Praha: kol. autorů, ČVUT, 2010. ISBN 978-80-01-04706-4.

TECHNOLOGICKÝ PROFIL MULTIKANÁLU SITEL

1 : 10



- 1 SDĚLOVACÍ KABELY V CHRÁNIČKÁCH
- 2 VEŘEJNÝ VODOVOD D 50
- 3 STL PLYNOVOD D 50
- 4 SILOVÉ KABELY V CHRÁNIČKÁCH
- 5 KABEL VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ V CHRÁNIČCE
- 6 REZERVNÍ MÍSTO V MULTIKANÁLU PRO VYHLÉD
- 7 REZERVNÍ MÍSTO V CHRÁNIČKÁCH PRO SDĚLOVACÍ KABELY
- 8 REZERVNÍ MÍSTO V CHRÁNIČCE PRO SILOVÉ KABELY