

**ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 VYMEZENÉ V
ÚZEMNÍM PLÁNU LIBUŠÍN**

Pořizovatel:

obec

Město Libušín

zastoupen

Úřad architektury a územního plánu MmK

Tým zpracovatelů:

urbanismus, koordinace

Ing. arch. Miroslav Ščudla
autorizovaný architekt ČKA č. 035 89
Rooseveltova 996/15, Praha 6

dopravní řešení

Ing. Petr Kubíček

zdravotechnika, plyn

Ing. Jan Majer

elektroprojekt, slaboproud

Ing. Petr Fusek

požárně bezpečnostní řešení

Ing. arch. Petr Syrový CSc.

Datum:

březen 2011

Obsah dokumentace:

strana

A. Stávající podmínky v území a požadavky územního plánu

A.1	Cíle studie a vymezení řešeného území.....	3
A.2	Majetkoprávní vztahy, výčet a druhy pozemků.....	3
A.3	Obecná charakteristika území, širší vztahy.....	4
A.4	Požadavky UP pro zájmové území.....	5
A.5	Možnosti napojení na dopravní infrastrukturu.....	7
A.6	Stávající technická infrastruktura.....	7
A.7	ZPF, vliv na ŽP.....	8

B. Návrh

B.1	Koncepce návrhu etapizace.....	10
B.2	Návrh parcelace, plošná regulace, dodržení podmínek UP.....	11
B.3	Dopravní řešení, doprava v klidu.....	13
B.4	Inženýrské sítě.....	13
B.5	Zásady požárně bezpečnostního řešení.....	17
B.6	Vliv na ŽP.....	18
B.7	Soulad řešení s podmínkami vyhlášky č. 501/2006 Sb.	18
B.8	Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů.....	19
B.9	Zdůvodnění navrženého řešení.....	20

C. Vyjádření dotčených orgánů

C.1	Vyjádření krajské hygienické stanice
C.2	Vyjádření hasičského záchranného sboru
C.3	Stanovisko zastupitelstva města Libušín

D. Výkresová část

D.1	Přehledná situace širších vztahů 1:10 000, 1:20 000
D.2	Situace podle územního plánu
D.3	Situace majetkoprávních vztahů 1:2000
D.4	Koordinační situace 1:1000
D.5	Urbanistická situace 1:1000

A.1 CÍLE STUDIE A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie pro rozvojová území Z1-Z6 byla uložena v podmínkách územního plánu / zpracovatel Facis 2009, vydaného zastupitelstvem města Libušína dne 17.2.2010/. Pořízení studie iniciovala skupina vlastníků pozemků v rozvojových zónách v průběhu roku 2010. Zadání studie zpracoval ÚAaÚP /Pov.č. T-12/2006_KM. Projektant územní studie konzultoval vstupní podmínky s tvůrcem UPD - architektem Černým.

Územní studie má za úkol prověřit reálnou možnost dopravního obslužení a zasíťování nových parcel tak, aby byly uspokojeny zájmy majitelů pozemku i města. Studie předpokládá rozvoj lokality ve dvou etapách.

Řešené území zabírá šest zastavitelných ploch na severovýchodním okraji katastrálního území města Libušína. V územním plánu jde o plochy Z1, Z3, Z4 a Z6 s funkčním využitím B - plochy bydlení a dále plochy Z2 a Z5 s funkčním využitím PV - plochy veřejných prostranství.

A.2 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY, VÝČET A DRUHY POZEMKŮ

	parc. č.	druh/ochrana	vlastník k 10.2.2011	výměr
I. Etapa cca 8,2 ha				
Plocha Z1	2169/18	orná půda/ ZPF	Kaner s.r.o.	8614
	2169/21	orná půda/ ZPF	Cipro/Roháč/Sluková	4110
	2169/23	orná půda/ ZPF	Kaner s.r.o.	448
	2169/28	orná půda /ZPF	Kaner s.r.o.	10449
Plocha Z2	2169/27	orná půda/ZPF	Město Libušín	2381
	2175	orná půda/ZPF	Město Libušín	1969
Plocha Z3a	2169/14	orná půda /ZPF	Helcl/Helcl	5266
	2170/1	ovocný sad/ZPF	Kostka	4833
	2170/2	ovocný sad/ZPF	Helcl/Helcl	180
	2169/11	orná půda/ ZPF	Kaner s.r.o.	3736
	2169/15	orná půda/ZPF	JŠ Sv. Jan/Voigtová	5852
	2169/16	orná půda/ZPF	JŠ Sv. Jan	6820
	2169/17	orná půda/ZPF	Fialová/Posp./Semerák.	8216
	2169/20	orná půda/ZPF	Dlouhý	4185
	2169/22	orná půda/ZPF	JŠ Sv. Jan	8816
	2169/24	orná půda/ZPF	Král	539
	2169/29	orná půda/ZPF	Talacková	7942
	2169/30	orná půda/ZPF	Dlouhý	5812
	2169/34	orná půda/ZPF	Agrodružstvo Kačice	4562
II. Etapa cca 5,3 ha				
Plocha Z3b	2169/37	orná půda/ZPF	Innemannovi	2438
	2169/39	orná půda/ZPF	Petrová/Rambousk./Vacíková	9
	2169/41	orná půda/ZPF	Petrová/Rambousk./Vacík.	1919

	2169/43	orná půda/ZPF	Petrová/Rambousk./Vacík.	14652
Plocha Z4	2159/1	orná půda/ZPF	Kratochvílová	18613
	2159/6	orná půda/ZPF	Petrová/Rambousk./Vacík.	5448
	2159/7	orná půda/ZPF	Vacek/Vejmelková	5785
	2159/10	orná půda/ZPF	Přistoupil/Štastná	6724
Plocha Z5	2159/8	orná půda/ZPF	Město Libušín	184
	2159/9	orná půda/ZPF	Petrová/Rambousk./Vacík.	19
	2159/11			
	2161/1	ostatní	Město Libušín	983
	2161/10	ostatní	Město Libušín	149
	2161/13	ostatní	Kratochvílová	82
	2161/14	ostatní	Kratochvílová	237
	2161/15	orná půda/ZPF	Petrová/Rambousk./Vacík.	5448
	2161/16	ostatní	Petrová/Rambousk./Vacík.	199
	2169/31	orná půda/ZPF	Město Libušín	2381
	2169/38	orná půda/ZPF	Kratochvílová	42
	2169/40	orná půda/ZPF	Petrová/Rambousk./Vacík.	59
Plocha Z6	2159/1	orná půda/ZPF	Kratochvílová	18613

Oproti územnímu plánu byla z rozvojové plochy vyjmuta parcela 2172/1, která je dnes součástí zahrady stávajícího rodinného domu, a kde majitel s jiným využitím nepočítá. Z dlouhodobého hlediska je její oddělení a napojení na infrastrukturu možné.

A.3 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešená oblast o celkové velikosti cca 13,5 ha leží mimo zastavěné území, tak jak je definováno v UPD. Jde o zastavitelné území s funkcí B - plochy pro bydlení a PV - plochy veřejného prostranství. V současnosti je naprostá většina pozemků zemědělsky využívanou ornou půdou pod ochranou ZPF. V oblasti jsou umístěny stavby inženýrských sítí.

Širší vztahy, vnější vlivy

Rozvojová lokalita je dnes obklopena menšími zastavěnými obytnými plochami, soustředěnými kolem ulice Smečenské (silnice III/23640) a mezi ulicí Na vyhlídce a libušínským hřbitovem. Zejména posledně jmenovaná obytná oblast má poměrně provizorní dopravní i technickou infrastrukturu, která by se měla zlepšit v návaznosti se zástavbou rozvojových ploch.

Topografie

Řešené území leží na svahu odvráceném od údolí Knovízského potoka na sever a východ směrem ke Svinařovu. Stávající komunikační linie navazující na ulice Na vyhlídce (Z2) a Na bílkách (Z5) leží v místech výrazných morfologických útvarů: Z2 je vedena v terénním úžlabí, Z5 na oblém hřbetu ve východozápadním směru, oddělujícím severní svah plochy Z3 a jižní svah ploch Z4 a Z6. Vede tudy mimo jiné i rozvodnice povodí Knovízského a Libušínského potoka.

Jednotlivé plochy mají rozdílný charakter:

Z1 se na severu přimyká k okraji katastrálního území obce a sousedí s lesní plochou v katastru sousední obce Svinařov. Jde o území značně svažité, spádnice svahu je orientována k severovýchodu a dosahuje sklonu až 14%.

Z3 je území s průměrným sklonem 5% k severu s tím, že sklon se mění ve směru od jihozápadního okraje (1-2%) k severozápadnímu konci (až 11%)

Geologie

Zájmové území se nachází při severním okraji města Libušín a je poměrně členité. Nadmořská výška se pohybuje od 319 do 346 m n.m. Většina plochy se svažuje k severu, pouze jižní část má sklon k jihu. Území se nachází v oblasti kladenské pánve. Předkvarterní podloží tvoří karbonské sedimenty, v dané oblasti se jedná o arkosové pískovce s polohami jílovců a slepenců, které náleží k týneckému souvrství. V roklicích západně od lokality vystupují místy tyto horniny na povrch terénu. V okolí Libušína probíhala intenzivní těžba černého uhlí, je tedy nutno počítat s tím, že území je poddolováno. Nejblíže byl důl Jan, jižně od zájmového území. Těžba zde však byla ukončena již před desítkami let, případné poklesy jsou již nepravděpodobné. Mocnost kvartérního pokryvu by neměla přesahovat 2 metry a budou ho pravděpodobně, jako v širokém okolí, tvořit sprašové hlíny, na bázi s příměsí podložních hornin. Podzemní vody v celém okolí byly dlouhodobě ovlivňovány čerpáním důlních vod, ke kterému docházelo západně od Libušína. Po jeho ukončení se hladiny podzemních vod pomalu a postupně vracejí na úroveň, ve které byly na počátku 20. století. Dané území se sice nachází poměrně vysoko nad erozní bází místních vodních toků (Knovízský a Libušínský potok), nelze však vyloučit přítomnost dílčích podpovrchových zvodní vázaných na jílovité partie karbonského podloží nebo na rozhraní kvarterního pokryvu a karbonu. To bude nutno ověřit v dalších fázích projektové přípravy. Na přítomnost a úroveň hladiny podzemních vod je vázána možnost vsakování srážkových vod, se kterým se zde počítá.

Poddolované území č. 1848 Libušín se nachází v jižní části zájmového území, zaujímá asi polovinu plochy Z3 a celou plochu Z4 a Z6.

Kulturní a přírodní hodnoty

Lokalita nemá vizuální kontakt s centrem obce, na jejím území se nenachází žádné kulturně hodnotné památky. Z vyšších poloh okolo prodloužení ulice Na Bílkách je na severozápadě dobře patrná silueta Smečenského zámku. Hodnotný výhled je také ve směru severním až východním, kde jsou při dobré viditelnosti patrné vulkanické útvary s vazbou na České středohoří (Říp, Vinařická hora).

A.4 POŽADAVKY UP PRO ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ

Stanovení podmínek funkčního využití ploch dle UP

Plochy bydlení /B

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití

Pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Přípustné využití

Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), pozemky souvisejícího občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje ovýměře větší než 1000 m²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (zejména v okrajových a odloučených polohách také pozemky staveb souvisejících s chovem zvířat, hospodařením – např. seníky, stáje apod.).

Nepřípustné využití: Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání Zastavěné území: typologie objektů a jejich objemy musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému. Zastavitelné plochy: možné jsou rodinné domy všech typů, u řadové zástavby je nutné ověřit dopad na obraz sídla a krajiny, dálkových pohledů atp.; parcely individuálních rodinných domů nesmí být menší než 500 m²,

zastavěná plocha u parcel do 1000 m² max. 30 %, u parcel větších max. 25 %, ale ne více než 250 m². V nových lokalitách se připouští obytné domy nebo stavby občanského vybavení ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů.

Plochy veřejných prostranství / PV

Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití

Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití

Pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Vše ostatní.

Zastavitelné plochy

Plocha Z1 (B – plochy bydlení)

Komentář: Součást rozvojových ploch u hřbitova. Součástí plochy jsou komunikace. Plocha pro rodinné domy, cca 9 parcel.

Limity: Část území v ochranném pásmu lesa: zástavbu nutno projednat s dotčeným orgánem, pásmo hygienické ochrany vodního zdroje II. st.

Plocha Z2 (PV – plochy veřejných prostranství)

Komentář: Místní komunikace využívá z velké části současnou cestu. Obslouží jak nově navrhované plochy, tak už existující čtvrť rodinných domů (dnes ji už využívají, ale jde o svými parametry nevyhovující komunikaci).

Limity: stávající elektrické vedení 22 kV s ochranným pásmem, pásmo hygienické ochrany vodního zdroje II. st.

Plocha Z3 (B – plochy bydlení)

Komentář: Druhá největší rozvojová lokalita ve městě. Dopravní obslužnost jí v současném stavu zajišťuje pouze komunikace Z2, druhá komunikace od západu (viz západní část plochy Z5) byla prodána soukromníkovi a je zahrazena. Proto návrh přidává nové komunikační spojení od jihu (součást plochy Z5), tak aby měla lokalita dvojí napojení na nadřazenou komunikační síť. Lokalita svou rozlohou může pojmout až cca 50 rodinných domů. Při této velikosti čtvrti by bylo vhodné dobře dimenzovat veřejná prostranství s veřejnou zelení, umístit plochy pro hry dětí, univerzální sportovní plochy, případně další vybavenost. Typologicky budou převažovat izolované rodinné domy, ale je možné využít i jiné typy (jen s velkou rozvahou využít řadové domy, které by mohly v dálkových pohledech vytvářet nepříjemné „hradby“) a přijatelné jsou i domy bytové, pokud budou uměřené v hmotě a výškově nepřesáhnou tři nadzemní podlaží.

Limity: stávající elektrické vedení 22 kV s ochranným pásmem – kabelizovat, pásmo hygienické ochrany vodního zdroje II. st., trasa zásobního vodovodního řádu DN 300.

Plocha Z4 (B – plochy bydlení) *Komentář: Jde o velice hodnotné jižní svahy nad údolím, přístupné od severu z obslužné komunikace, oddělující plochu od rovinné plochy Z3. Předpokládá se využít pro menší počet domů (tedy na velkých parcelách) v bohaté zeleni. Limity: stávající elektrické vedení 22 kV s ochranným pásmem – vedení respektovat, nebo kabelizovat.*

Plocha Z5 (PV – plochy veřejných prostranství) *Komentář: Soustava komunikací, které by se měly stabilizovat – na ně pak budou navazovat další, „vnitřní“ komunikace v jednotlivých dotčených zastavitelných plochách. Součástí je především tradiční cesta ve směru západ-východ, která je však na svém západním konci uzavřena (prodáno soukromníkovi) a neplní tedy funkci obslužné*

komunikace z tohoto směru, a dále nová komunikace od jihu. Limity: stávající elektrické vedení 22 kV s ochranným pásmem.

Plocha Z6 (B – plochy bydlení) Komentář: Obdobně jako u plochy Z4. Limity: stávající elektrické vedení 22 kV sochranným pásmem – vedení respektovat, nebo kabelizovat.

Vymezení veřejně prospěšných staveb

Na území Libušína se územním plánem vymezují následující veřejně prospěšné stavby:

Dopravní infrastruktura

WD1 – založení nové místní obslužné komunikace (dotčené pozemky s čísly parcelními 529, 2144/8, 2145/1, 2145/4, 2158/2, 2158/3, 2159/10, 2159/4, 2159/7, 2159/8, 2160/1, 2160/5, 2160/6, 2161/11, 2161/16, 2161/17, 2168/1, 2169/33, 2169/43, 2169/49, 2169/52)

Na jmenované veřejně prospěšné stavby se vztahuje možnost vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) i uplatnění předkupního práva ve prospěch obce (dle § 101 stavebního zákona).

A.5 MOŽNOSTI NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Zájmové území ohraničují dvě historické polní cesty, napojené na západě na komunikaci III. třídy III/23640 do Svinařova. V územním plánu byly tyto přirozené komunikační tahy označeny jako plochy veřejného prostranství Z2, Z5. Severní z nich (Z2) se připojuje na silnici na křižovatce u hřbitova. Komunikace je připojena pod ostrým úhlem ve sklonu, navíc má o kousek dál již značně provizorní ráz (betonové panely). Je vedena v terénním zářezu, okolní pozemky ji převyšují.

Připojení jižní komunikace na ploše Z5 je v současnosti blokováno závorou, neboť její část u křižovatky byla prodána soukromníkovi. Tento problém řešil tvůrce územního plánu návrhem hypotetické komunikace vedené z jihovýchodního cípu území přes mělké údolí. tato stavba je v plánu zanesena jako veřejně prospěšná stavba. Územní studie má posoudit reálnost jejího provedení.

A.6 STÁVAJÍCÍ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešené území mělo doposud charakter intenzivně obdělávané zemědělské půdy, vedení dálkových technických sítí proto byla vedena nejkratším možným způsobem bez ohledu na komunikace a majetkoprávní vztahy. V některých případech (zejm. u dálkového vodovodu DN 300) se jedná o značně limitující prvek pro současnou parcelaci, u jiných sítí je přeložení technicky i ekonomicky přijatelné.

VODOVOD

Lokalita bude napojena na obecní vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Klíčana a Mělnická Vrutice. Vodovod je vmajetku Středočeských vodáren SVAS. V plochách Z5 a Z3 je veden dálkový vodovod DN 300, jehož průběh a ochranné pásmo 1,5 m na obě strany od musí urbanistické řešení akceptovat, přeložku je vzhledem k vysokým nákladům možné uvažovat pouze v omezených úsecích. Další drobnější větve vodovodu jsou k dispozici v severní části území.

KANALIZACE

Libušín má v tuto chvíli dobudovanou jednotnou kanalizační síť, která odvádí splaškové a dešťové vody do čistírny odpadních vod. V řešeném území jakákoliv kanalizační síť chybí. Pro většinu parcel v rozvojových území bude přípojným místem čerpací stanice na křižovatce u hřbitova, do kterých bude nutné spaškové vody tlakově čerpat. Pro plochy Z4 a Z6 je možné prověřit gravitační napojení na stávající síť.

PLYN

V severní části území se nachází středotlaká větev DN 160, distributorem je RWE, vlastníkem společnost GASNET. Potrubí je vedeno po kraji komunikace Z2, dále se diagonálně stáčí přes území Z1 směrem ke Svinařovu. Jde o důležitou větev, vedoucí z regulační stanice ve Svinařově, zásobující celý Libušín.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Území Libušína obsluhuje vedení vysokého napětí 22kV. Distributorem je Středočeská energetická a.s. skupiny ČEZ. V území je umístěno nadzemní vedení vysokého napětí, které bude třeba kabelizovat a revidovat počet a polohu trafostanic. V současnosti se na řešeném území nachází dvě trafostanice. V jihozápadním cípu je to sloupová trafostanice TS 234371 Černá zem o výkonu 630 kVA, na polní cestě Z2 je umístěna kiosková trafostanice Na vyhlídce o výkonu 160kVA.

SLABOPROUDÁ VEDENÍ

Distributorem slaboproudých rozvodů v Libušíně je Telefónika O2. V řešeném území jsou umístěny dva dálkové kabely, jeden optický a jeden metalický. Jejich průběh v několika úsecích bude procházet přes soukromé parcely. Jejich možné přeložení bude s distributorem předjednáno.

A.7 ZPF, VLIV NA ŽP

Zastavěním území dojde k trvalému záboru stávající zemědělské půdy. V území se nachází druh orná půda a ovocný sad.

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany	č. parcely	zábor ZPF
Z1	1.44	orná půda	4.33.11	II	2169/18	0.86
					2169/21	0.41
					2169/23	0.04
					2169/28	0.13
Z3a	6.61	orná půda	4.30.11	IV	2169/29	0.05
					2169/30	0.03
			4.31.01	IV	2169/11	0.19
					2169/14	0.45
					2169/15	0.30
					2169/17	0.40
					2169/22	0.40
					2169/34	0.20
			4.31.11	IV	2169/11	0.17
					2169/14	0.06
					2169/15	0.27
					2169/16	0.60
					2169/17	0.41
					2169/20	0.02

lokalita	celková plocha	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany	č. parcely	zábor ZPF
					2169/22	0.47
					2169/24	0.05
					2169/29	0.74
					2169/30	0.01
					2169/34	0.25
			4.33.11	II	2169/16	0.07
					2169/20	0.41
					2169/27	0.01
					2169/29	0.01
					2169/30	0.54
		ovocný sad	4.31.01	IV	2170/1	0.48
					2170/2	0.02
Z3b	1.89	orná půda	4.31.01	IV	2169/37	0.15
					2169/41	0.12
					2169/43	0.42
			4.31.11	IV	2169/37	0.09
					2169/39	0.01
					2169/41	0.07
					2169/43	1.03
Z4	2.87	orná půda	4.31.01	IV	2159/1	0.54
					2159/6	0.48
					2159/10	0.19
			4.31.11	IV	2159/1	0.74
					2159/6	0.04
					2159/7	0.35
					2159/10	0.01
Z6	0.52	orná půda	4.31.01	IV	2159/1	0.52

Ochrana ŽP dle UP

Pro lokality Z1,2,3,4,5,6,: *“Doporučujeme pro předprojektové fáze terénních úprav nebo stavebních činností provedení podrobnějšího zoologického průzkumu s cílem ověření výskytu zvláště chráněných druhů. V případě potvrzení jejich výskytu je nutné vyřízení výjimky ze zákazu vrámci platné legislativy v oblasti ochrany přírody z. 114/1992 Sb., v platném znění.”*

B. NÁVRH

B.1 KONCEPCE NÁVRHU, ETAPIZACE

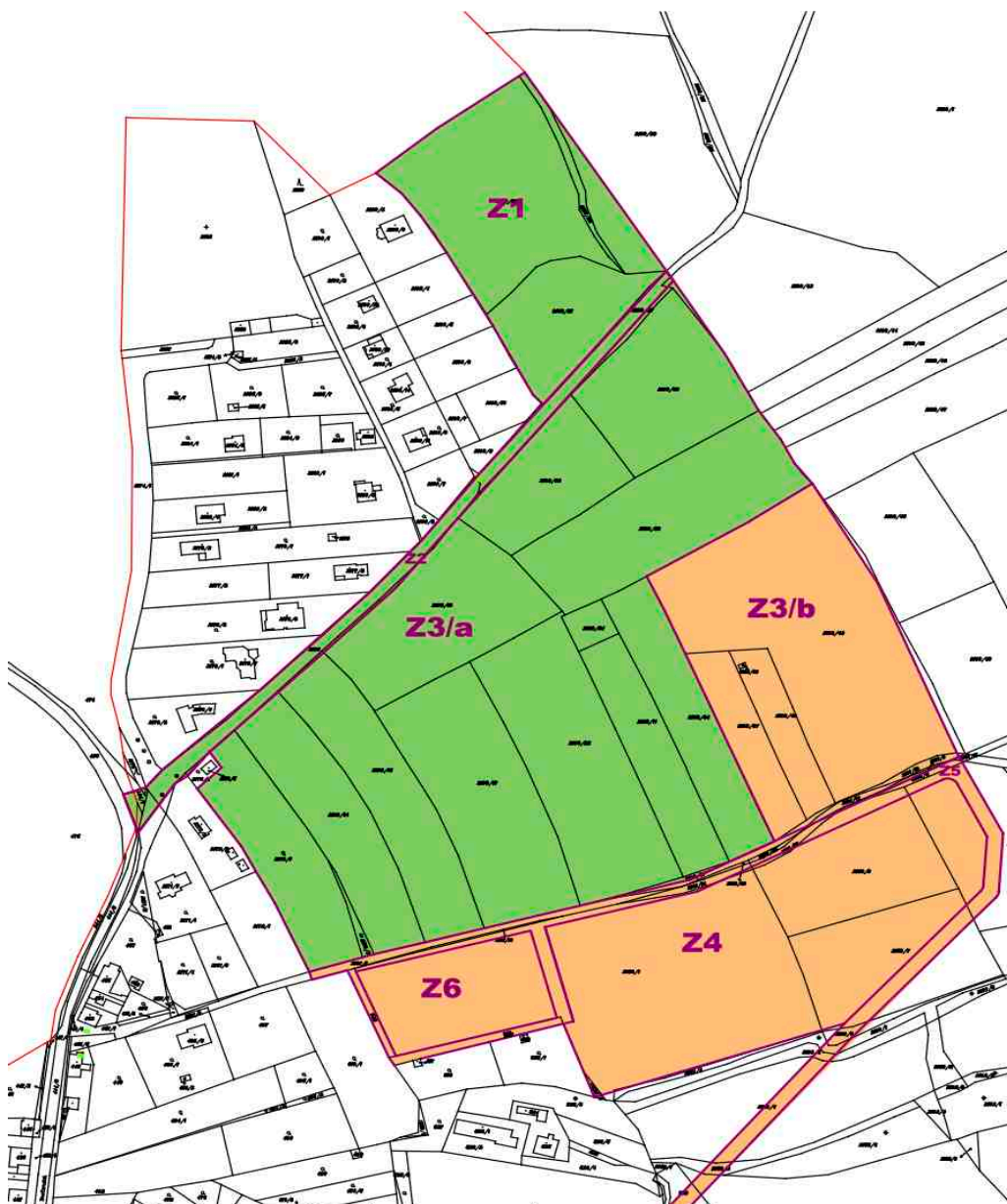
Urbanistické řešení rozvojových ploch ctí podmínky územního plánu a reaguje na problematické technické a majetkoprávní okolnosti.

Z hlediska širších vztahů je potřeba, aby lokalita měla logickou a přehlednou strukturu v návaznosti na již zastavěná území, zároveň je třeba vytvořit čitelný okraj zastavěného území vůči volné krajině. Abychom se vyhnuli nepříjemnému efektu soudobé příměstské zástavby, používá projekt tradiční prvky venkova jako návěs, meze, záhumenkova cesta apod. V jádru zástavby bude vytvořen veřejný prostor (návěs) s přímým pěším propojením s centrem obce, vedoucí zčásti mimo obslužné komunikace. Dopravní páteří bude obslužná komunikace III. třídy, vedoucí v ploše Z2 a Z5, která obě plochy spojí propojkou vedoucí po východním okraji plochy Z3. Ostatní komunikace budou mít předepsanou sníženou rychlost, nebo je možné je provést v režimu obytná zóna. Dosáhneme tím maximálního zklidnění dopravy u většiny vnitřního obytného území. K oddělení jednotlivých etap či okraje obytného území bude použito zelených pásů (mezí) s výsadbou stromů. Velikost parcel a s tím související hustota zástavby se bude směrem k těžišti lokality zahušťovat. V centrálních částech kolem “návsí” jsou navrženy menší parcely pro zástavbu dvojdomky, v okrajových částech zase větší parcely kolem 1000 m² a více pro individuální rodinné domy.

Je třeba mít na paměti, že návrh parcelace - tj. tvary parcel, vedení komunikací a veřejné prostory vycházejí z aktuální situace inženýrských sítí a částečně i majetkoprávních poměrů. Tyto okolnosti se mohou v čase dosti měnit a odrazí se to logicky i v dalších projektových fázích.

Etapizace

Ve studii je rozvojové území rozděleno na dvě části, které jsou majetkoprávně a vlastnický nezávislé. Hlavním kritériem přiřazení parcel do I. či II. etapy je snadnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Pořízení této studie iniciovala skupina vlastníků pozemků, kteří ve spolupráci s obcí mají zájem o brzké uskutečnění zasíťování a parcelace v území. Jejich zájmové území bylo vymezeno na plochy Z1, Z2 a Z3a, které jsme nazvali I. etapa výstavby. Území zahrnutá v této etapě budou dopravně napojena přes ulici Na vyhlídce. Přeložky sítí a nové sítě budou provedeny tak, aby fungovaly pro I. etapu a zároveň umožňovaly napojení pozemků ve II. etapě. Tato druhá skupina ploch, seskupených kolem ulice Na Bílkách (Z3b, Z4, Z5, Z6) bude prostorově i časově následovat výstavbě I. etapy. Z dopravního hlediska by bylo vhodné vyřešit dopravní napojení nezávisle na I. etapě a na silnici III. třídy se připojit v jiném místě, aby nebyla takto rozsáhlá obytná oblast odkázána na jediný výjezd. Na každou z etap bude zpracována dokumentace k územnímu řízení, jejichž koordinace by se měla řídit podle zásad stanovených v této územní studii.



Vyznačení etap výstavby: I. Etapa - zelená, II. etapa - žlutá

B.2 NÁVRH PARCELACE, PLOŠNÁ REGULACE, DODRŽENÍ PODMÍNEK UP

NÁVRH PARCELACE

Území bude rozděleno do několika skupin soukromých pozemků, z nichž každý bude mít možnost připojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Pozemky v jednotlivých skupinách budou mít podobnou velikost a způsob regulace zástavby. Parcelace byla řešena s ohledem na stávající majetkoprávní poměry, aby nové pozemky vznikaly pokud možno prostým rozdělením původních parcel. Přesto je v území hodně míst /zejména kolem komunikací/, kde se rozsáhlejšímu přerozdělení pozemků nelze vyhnout.

Plocha Z1

Poměrně svažité území na okraji řešené lokality je rozděleno na devět větších parcel o rozloze od 982 do 1750 m². Tři parcely u lesa budou muset dodržet umístění domu mimo ochranné pásmo lesa, jak je vyznačeno ve výkrese D.5. Předpokládá se umístění izolovaných rodinných domů. Jejich návrh je limitován poměrně velkou svažitostí terénu, budou zde pravděpodobně potřeba počítat s polozahloubenými suterény či vyrovnávacími zemními konstrukcemi. Z tohoto důvodu

bude pro další prprojektové fáze potřeba provést geologický a hydrogeologický průzkum nejen této plochy.

Plocha Z3a

Rozsáhlé území je rozděleno do několika skupin pozemků pro 64 rodinných domů. V centrální části bude zástavba zhuštěna menšími parcelami pro dvojdomky, po okrajích budou umístěny větší parcely pro individuální rodinné domy. Výjimku tvoří východní okraj / v současnosti ovocný sad/, kde na žádost majitele byla ponechána velká samostatná parcela.

Centrální parcely pro dvojdomky jsou vytvořeny ve velikostech od 500 do 630 m².

Plocha Z3b

Poměrně rozsáhlá rozvojová plocha Z3 byla rozdělena do dvou etap. Na ploše Z 3b je umístěno 14 individuálních rodinných domů na parcelách o velikostech 730 až 1177 m². Komunikačně navazuje na plochu Z3a.

Plocha Z4

Jak bylo avizováno v územně plánovací dokumentaci, terén na ploše Z4 je mírný jižní svah určený pro velké parcely a individuální nadstandartní zástavbu rodinnými vilami. Plocha obsahuje 14 parcel o výměrách v intervalu 1220 až 2620 m². Podmínkou této zástavby je vyřešení napojení větve H3 na veřejnou komunikaci a to buďto přes ulici Na Bílkách nebo novou větví H4.

Plocha Z6

Na této ploše jsou navrženy tři větší parcely pro individuální rodinné domy o velikostech od 1460 do 1800 m². Dopravní obslužnost je podmíněna stejně jako u plochy Z4.

Tvary jednotlivých skupin parcel i veřejného prostoru jsou ovlivněny průběhem důležitého vodovodního řadu OC 300. Pokud se podaří vyjednat přeložku, může dojít v dalších projekčních fázích ke zjednodušení a parcelace.

PLOŠNÁ REGULACE, DODRŽENÍ PODMÍNEK UP

V území bude možné umisťovat RD dosti volně, samozřejmě podle podmínek vyhlášky č. 501/2006 Sb., stanovující podmínky umisťování staveb v území, tj. dodržení vzájemných odstupů a minimálních odstupů od hranice stavebního pozemku. Stavební čára je vedena ekvidistantou 5 m od hranice veřejného prostoru komunikace. Podmínky pro doplňkové stavby /garáže, zahradní domky apod./ a požadavky na vytvoření parkovacích a odstavných stání na pozemku budou upřesněny v dalších stupních dokumentace. Závisí to mimo jiné i na způsobu řešení dopravy ve veřejném prostoru.

Návrh parcelace této studii odpovídá podmínkám plošné regulace dle územního plánu, tedy že: *“parcely individuálních rodinných domů nesmí být menší než 500 m², zastavěná plocha u parcel do 1000 m² max. 30 %, u parcel větších max. 25 %, ale ne více než 250 m².*

Územní studie nepočítá s umístěním bytových domů. V zahuštěném centru lokality by bylo možné umístit stavbu s funkčním využitím občanská vybavenost, nebo její kombinaci s funkcí bydlení. Tyto stavby však musí zachovat hmotovou i charakteristiku rodinných domů.

Objemy nových objektů, pohledové materiály a tvary střech mohou být v okrajových částech území řešeny individuálně. Ve střední části území, kde jsou drobnější parcely s dvojdomky by měla být držena stejná podlažnost a tvar střechy. Pro tento druh staveb se jeví jako vhodné zastřešení pultovou střechou, nebo sedlovou střechou o mírném sklonu.

B.3 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, DOPRAVA V KLIDU

Celá řešená oblast bude dopravně napojena na komunikaci III. třídy III/23640. I. etapa výstavby bude napojena na vnější dopravní infrastrukturu v místě křižovatky U hřbitova. Sekundární dopravní napojení pro II. etapu výstavby bude zabezpečeno novou komunikací z jihu. Páteční systém v území bude tvořit obslužná komunikace III. třídy, umístěná v po ploše Z2, jinak též v ulici Na vyhlídce. Odtud bude vedena po východním okraji parcelovaného území a v jihovýchodním cípu bude napojena na komunikaci v ploše Z5. Na tuto páteční strukturu budou navazovat jednotlivé průjezdné komunikace se sníženou rychlostí, at buď jako silnice IV. třídy v režimu Tempo 30, nebo jako obytnou zónu/. Podle toho se bude řešit způsob dopravy v klidu. Všechny vozovky budou mít šířku 6m, budou oboustranně průjezdné a vnitřní poloměry okrajů budou umožňovat průjezd velkých vozidel (technické služby, vozidla HZS, kamion se stavebním materiálem). Komunikace budou po přeparcelování umístěny ve veřejném prostoru a budou spravovány obcí nebo pověřeným správcem komunikací.

PŘÍSTUPOVÁ KOMUNIKACE

Přístupová komunikace do řešené lokality - větev H1 je navržena jako místní obousměrná, obslužná komunikace III. třídy. Dopravní prostor této komunikace má celkovou šířku 8,0 m a je odvozen ze stávajícího stavu ul. Na Vyhlídce, v jejímž prostoru je nová komunikace navržena. Skládá se ze dvou jízdních pruhů šířky 3,0 m, z odrazného pruhu šířky 0,5m a z výškově odděleného chodníku šířky 1,5 m. Délka celé komunikace je 450,0 m

KOMUNIKACE V ŘEŠENÉ ZÓNĚ

Celá lokalita je navržena ve smyslu obytné zóny. Tvoří ji komunika K1, K2, K3a, K3b, K3c, K4, H2, H3 a H4, která zároveň bude sloužit jako příjezdová komunikace. Všechny komunikace budou zpevněné a bude zaručen odvod srážkových vod. Komunikace budou navrženy dle platných ČSN, TP a TKP.

Dopravní prostor všech větví má celkovou šířku 9,0 m a bude společný pro chodce i vozidla. Konkrétní rozdělení tohoto dopravního prostoru bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Komunikace v řešeném území budou navrženy na omezenou dopravní rychlost pro osobní a obslužnou dopravu a vybudují se zároveň se všemi inženýrskými sítěmi, které povedou pod povrchem a připraví území na výstavbu.

B.4 INŽENÝRSKÉ SÍŤE

Nové parcely pro výstavbu rodinných domů budou napojeny na stávající veřejnou trubní infrastrukturu obce Libušín. Pozemky jsou ve svažitém až značně svažitém terénu. Nejspodnější úroveň je na úrovni asi 318 m n.m., nejvyšší pak na asi 348,50 m n.m. Pozemky, až na malou část na jižní straně se nalézají v povodí Svinařického potoka, který je od parcelovaných pozemků vzdálen asi 400 metrů severním směrem.

Bilance potřeb vody a splaškových odpadů

Potřeby vody: $Q_{24} = 105 \text{ parcel} \times 4 \text{ osoby} \times 150 \text{ litrů} = 63000 \text{ l/den}$

$$Q_D = Q_{24} \times 1,5 = 94500 \text{ l/den}$$

$$Q_H = Q_D \times 2,1 = 2,3 \text{ l/sec}$$

Roční potřeba vody : $Q_R = Q_{24} \times 365 = 22995 \text{ m}^3/\text{rok}$

Veřejný vodovod

Napojení nových vodovodních řadů bude na stávající vodovodní řad dn 125 vedoucí směrem ke Svinařovu na křižovatce příjezdové komunikace a ulice Ke hřbitovu. U napojení bude základě požadavku SVAS a.s. Kladno osazeno uzlové měření.

V komunikacích parcelované lokality bude zřízeno uzlové měření. Řady jsou navrženy z Pe trubek D 90 D 110 mm. Osazeny budou požární hydranty dn 80 mm též ve funkci kalníků a vzdušníků.

Vodovod je napájen gravitačně z vodojemu s hladinami 370/360 m n.m. Maximální hydrostatická výška pak bude na nejnižším místě parcelace činit:

$$H_{\text{MAX}} = 360,00 - 318,00 = 42 \text{ m}$$

Minimální hydrodynamický tlak pak bude činit v nejvyšším místě:

$$H_{\text{MIN}} = 357,00 - 348,00 - 5,00 = 4 \text{ m}$$

Pro dvoupodlažní zástavbu by měl být minimální přetlak asi 15 m v.sl. Protože nedostatek tlaku se týká asi poloviny parcel, a v maximálním tlaku je určitá reserva, jeví se jako nejvhodnější plošné zesílení tlaku o asi 0,15 MPa. Zesilovací stanice bude u uzlového měřicího bodu.

Přes parcely probíhá ocelový vodovodní přivaděč dn 300 mm. Přivaděč je údajně více než 40 let starý. Svou polohou dosti degraduje a zmenšuje stavební parcely. S ohledem na stáří ocelového potrubí se jako nejvhodnější technické řešení jeví jeho přeložka a náhrada materiálu za trvanlivější. Detailní řešení bude předmětem dohody se správcem.

Splašková kanalizace

U napojovací komunikace je lokální gravitační splašková kanalizace s čerpací stanicí která dopravuje splašky do asi 10 m převýšené a 180 metrů vzdálené koncové šachty gravitační kanalizace ve Smečenské ulici. Popsaný kanalizační systém je v současné době jediné možné napojení splaškových vod z parcelovaných pozemků. Protože čerpací stanice, která je navržena pro asi pouze 5 rodinných domů, nemá pro další masivní připojování dostatečnou kapacitu, bude nutné se napojit do stávajícího výtlačného potrubí Pe D 90 mm.

Odvedení splaškových odpadních vod z parcelovaných pozemků lze v podstatě využít dva způsoby. Jedním je gravitační systém zaústěný do čerpací stanice v nejnižší položené části. Tato čerpací stanice pak čerpá vodu asi 670 metrů dlouhým výtlačným potrubím (z čehož 180 metrů je již hotovo) do gravitační stoky ve Smečenské ulici. Druhou možností je zhotovit celý systém jako tlakový s umístěním tlakových čerpacích stanic na jednotlivých parcelách.

Maximální geodetická dopravní výška bude činit $349,00 - 316,00 = 33 \text{ m}$. K tomu je třeba přičíst asi 10 až 15 metrů tlakových ztrát. Dostaneme $33 + 15 = 48 \text{ metrů}$ výtlačné výšky pro návrh čerpadel. Pro odstředivá kalová čerpadla standardní konstrukce je to mezní hodnota použití. Naproti tomu vřetenová čerpadla domovních čerpacích stanic pracují běžně při výtlačné výšce okolo 80 metrů. Nemalý problém je nutnost zřídit u centralisované čerpací stanice retenční prostor na 12 hodin provozu. Čerpací stanice této velikosti (nad 300 EO) též musí být zajištěna pro trvalý provoz. Dále je zde otázka etapisace výstavby, protože parcelace, ačkoli presentovaná jako celek, bude různými investory budována v různém čase. Po zvážení technicko-ekonomických vlastností obou systémů byl jednoznačně zvolen systém tlakové kanalizace.

Tlaková kanalizace bude řešena jako okružová síť z Pe trubek pn 16. V uzlech sítě budou osazeny sekční uzávěry. Dále budou osazeny proplachovací, odvodušovací a odkalovací armatury. Síť bude z trubek D 63 mm. Páteří potrubí bude mít profil D 90 mm. Toto sběrné potrubí bude v blízkosti stávající čerpací stanice napojeno na její stávající výtlačné potrubí z Pe trubek D 90 mm.

Elektrozvody

Bilance spotřeby elektrické energie

První etapa výstavby – 73 domů:

Celkový instalovaný příkon: $P_i = 1200 \text{ kW}$,

Celkový soudobý příkon: $P_s = 240 \text{ kW}$,

Roční spotřeba elektrické energie byla odhadnuta na 350 MWh.

Druhá etapa výstavby – 32 domů:

Celkový instalovaný příkon: $P_i = 550 \text{ kW}$,

Celkový soudobý příkon: $P_s = 125 \text{ kW}$,

Roční spotřeba elektrické energie byla odhadnuta na 190 MWh.

První etapa - veřejné osvětlení

Celkový instalovaný příkon: $P_i = 4 \text{ kW}$,

Celkový soudobý příkon: $P_s = 4 \text{ kW}$,

Roční spotřeba elektrické energie byla odhadnuta na 14 MWh.

Druhá etapa - veřejné osvětlení

Celkový instalovaný příkon: $P_i = 2,5 \text{ kW}$,

Celkový soudobý příkon: $P_s = 2,5 \text{ kW}$,

Roční spotřeba elektrické energie byla odhadnuta na 9 MWh.

Přeložka VN

V úseku plánované výstavby se nachází venkovní vedení VN v majetku ČEZ Distribuce. Vzhledem k ochranným pásmům u těchto vedení dochází k nemožnosti výstavby na dotčených parcelách. Z tohoto důvodu je navržena přeložka vedení VN, provedená jako zemní kabelové vedení.

V úseku mezi stávajícími sloupy VN, označenými ve výkresové části S2 a S3, bude stávající venkovní vedení VN zrušeno.

Přeložené vedení je plánováno jako zemní kabelové vedení VN, které začíná na sloupu VN, označeném ve výkresové dokumentaci S1, poblíž stávající trafostanice oblasti (označena TR1). Na sloupu S1 bude ke stávajícímu vedení připojeno přeložené zemní kabelové vedení, které dále pokračuje podél plánované komunikace až k nově projektované trafostanici (označena TR2) nové lokality. Přeložené vedení se vedeno podél komunikace mezi plochami Z3 a Z6+Z4. Z trafostanice TR2 pokračuje zemní kabelové vedení VN přes veřejné parcely a podél komunikací cca ve středu plochy Z3/a až k nově přeložené trafostanici označené TR3. Ta se nachází na okraji plochy Z1. Trafostanice TR3 bude přeložena ze stávajícího stanoviště, jelikož se nachází v plánované komunikaci směrem k ploše Z1. Z trafostanice TR3 dále pokračuje zemní kabelové vedení VN podél komunikace až ke sloupu označenému S3, kde se napojí na stávající venkovní vedení VN.

V druhé fázi, kdy by bylo potřeba připravit ke stavením účelům plochy Z6 a Z4, bude zapotřebí další přeložka venkovního vedení VN. Stávající venkovní vedení VN mezi sloupy označenými S1 a S4 bude zrušeno. Přeložka VN v tomto úseku bude provedena zemním kabelovým vedením VN z projektované trafostanice z první fáze záměru, označené TR2, podél komunikací až ke sloupu označenému S4. Na tomto sloupu bude vedení VN napojeno na stávající venkovní vedení VN.

Osazení a dimenzace trafostanic a vedení VN není předmětem studie, bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Přeložka sítí Telefonica O2

V prostoru parcel označených 1-06 až 1-03 a dále 1-07 až 1-13, 1-60, 1-59, následně po parcelách mimo oblast spadající do územní studie a dále na parcelách 1-72 až 1-74 se nachází optický kabel ve vlastnictví společnosti Telefonica O2. Dále se na parcelách označených 1-71 až 1-68 a dále 1-73 a 1-74 nachází zemní metalické slaboproudé vedení v majetku Telefonica O2. V obou případech uvedených prostorů parcel je nutné vedení přeložit. Bude-li potřeba překládat obě vedení zvlášť, nebo bude dostačující pouze nová přeložka optického kabelu, který pokryje požadavky na poskytované služby, bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace. Nové přeložené vedení (ať již jen pro případ optického kabelu, případně i metalického vedení) je plánováno z prostoru poblíž parcely označené 1-06 podél plánovaných komunikací na hranici plochy Z3/a a stávající výstavbou a následně plochy Z1 a stávající výstavbou až za hranici plochy Z1, tj. parcelu označenou 1-74, kde dojde k napojení na stávající optický kabel Telefonica O2, popřípadě i metalického vedení.

Distribuční síť NN

U každé trafostanice jsou instalovány distribuční rozváděče RDS (pojistkové skříně), které jsou vzájemně propojeny distribučním zemním kabelovým vedením včetně dvou dalších RDS. Zemní kabelové vedení je uvedeno na situačním výkrese. Kabel bude smyčkován mezi jednotlivými pojistkovými skříněmi (přípojkový pilíř) pro dva uživatele (skříň bude v kombinaci – pojistková skříň, 2x elektroměrové rozváděče a 2x plynové rozváděče), které budou umístěny na rozhraní dvou parcel. Přípojkový pilíř bude sloužit pro připojení budoucích dvou domů. U domů, které budou z obou stran komunikace, bude kabelové vedení smyčkováno přes komunikaci k přípojkovému pilíři. Kabely křižující předpokládané vjezdy do domů, komunikaci a zbývající inženýrské sítě budou uloženy do ochranných plastových trubek. Uložení kabelů i ostatních inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005 „Prostorová úprava vedení technického vybavení“:

V distribučních rozváděčích RDS se kabely jistí proti přetížení a zkratu výkonovými pojistkami. Ve skříních je nutné popsat směr přívodu a vývodů, průřez vedení a proudové hodnoty pojistek. Dimenzace kabelu bude provedena v dalších stupních projektové dokumentace.

Kontrola návrhu rozvodu NN, tj kontrola návrhu kabelu a pojistek s ohledem na vypínání nadproudů a zkratů a také s ohledem na vypínání zkratových proudů ve stanoveném čase – ochrana před nebezpečným dotykem neživých částí samočinným odpojením od zdroje, se provede v dalších stupních projektové dokumentace.

Propojení distribučního vedení NN z trafostanic TR2 a TR3 prostřednictvím zemního kabelového vedení NN a distribučních rozváděčů RDS zajistí i pro případ poruchy možnost dočasného napájení celé lokality ze druhého místa, případně i druhé trafostanice, neboť většina distribučního vedení je okruhována.

Veřejné osvětlení

V dané lokalitě jsou pro veřejné osvětlení navrženy 2 rozváděče RVO s přívodem z distribučního rozvodu. S ohledem na etapizaci výstavby je pro první fázi plánován pouze rozváděč veřejného osvětlení ve schématech označený RVO1, v druhé fázi pak i rozváděč RVO2. V rámci návrhu rozvodů veřejného osvětlení byly navrženy sítě rozvodů, které se mezi sebou nekříží a jsou i ve schématech přehledné pro údržbu, ovládání, či jiné požadavky.

V rozváděčích RVO s fakturačním elektroměrem a jističem před elektroměrem jsou těmto přístrojům předřazeny pojistky.

Jako svítidla budou navržena svítidla Titania 50St na sloupech výšky 5m s vysokotlakou sodíkovou výbojkou. Vzdálenost mezi jednotlivými světelnými body bude cca 28m.

Zemní kabelové vedení bude přivedeno ke každému stožáru VO, kabel přívodní i odvodní se protáhne ochrannou plastovou trubkou v základu stožáru a otvorem ve stožáru a u každého stožáru bude kabel smyčkován a stožár přizemněn. Připojení kabelu ke svorkovnici stožáru je provedeno třífázově s vystřídáním vodičů kabelu, tedy fází, k následnému zapojení dalších stožárů VO. Společně s kabely pro veřejné osvětlení bude ve výkopu uložen od rozváděčů RVO až k poslednímu stožáru všech větví zemnicí pásek FeZn 30x4 mm tak, že zemnicí pásek bude uložen 10 cm vedle kabelu a nebo 10 cm pod kabelem. K zemnicímu pásku se u každého stožáru osvětlení ve výkopu připojí buď dvěma hromosvodovými svorkami nebo přivařením drát FeZn 10, který bude připojen na zemnicí svorku stožáru osvětlení. Spoj zemnicího pásku se zemnicím drátem se dokonale zaizoluje asfaltem.

Připojení svítidla stožáru se provede pomocí kabelu CYKY 3Cx1,5 mm² protaženým výložníkem a stožárem až ke svorkovnici, přes pojistku 6A, vodiče PEN a svorky kostry. Svorka PEN se ukostří.

Dimenzace kabelového vedení není předmětem studie, bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Uložení kabelů v zemi

Kabely zemního vedení NN i VN budou uloženy ve volném terénu, pod komunikacemi i pod chodníkem a budou odděleny od sebe v podélných i výškových odstupech dle ČSN 73 6005.

V případě střetu s některou inženýrskou sítí po trase projektovaného zemního kabelového vedení platí ČSN 73 6005 „Prostorová úprava vedení technického vybavení“:

Při souběhu kabelů NN je vzdálenost mezi kabely minimálně 50 mm.

Při souběhu kabelu NN se sdělovacími kabely je nutné dodržet vzdálenost mezi kabely 300 mm. Není-li možné tuto vzdálenost dodržet, uloží se sdělovací kabel do ochranné trubky a vzdálenost mezi kabely se zkrátí na 10 mm.

Při souběhu kabelu NN s plynovodem nebo vodovodem je nutné dodržet vzdálenost mezi nimi minimálně 400 mm.

Při křížení kabelu NN s inženýrskými sítěmi bude kabel uložen v ochranné plastové trubce přesahující místo styku 1m na obě strany.

Při křížení kabelu s komunikací bude kabel uložen v plastové chráničce pod komunikací v hloubce 100 cm.

U zemních kabelových vedení NN ve volném terénu je ve výkopu 700 mm uložen kabel v pískovém loži o mocnosti 8 + 8 cm, 250 mm nad pískovým ložem je v zemině položena červená ochranná folie, zbytek výkopu je zasypán zeminou.

Zemní kabelová vedení VN se ukládají do výkopu hloubky 1 m.

Před zahájením prací na výkopu pro kabel je nutné provést zaměření jednotlivých inženýrských sítí, aby nedošlo při výkopových pracích k jejich narušení.

B.5 ZÁSADY POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ

Na řešených plochách se předpokládá bytová zástavba s převažujícím charakterem rodinných domů. Zásady požárně bezpečnostního řešení vycházejí z ČSN 73 0802, ČSN 73 0833, ČSN 73 0873 a věcně příslušných souvisících norem při respektování vyhl. MV č. 246/2001 Sb. a vyhl. MV č. 23/2008 Sb. Vztahují se zejména k opatřením pro vedení protipožárního zásahu vč. odběrních míst požární vody a k podmínkám pro bezpečné vzdálenosti mezi objekty k zabránění šíření požáru tepelným sáláním.

Navržená komunikační síť umožňuje příjezd zásahových vozidel HZS ke všem jednotlivým pozemkům do vzdálenosti menší než 20 m od vstupu do objektu (u rodinných domů vyhoví i příjezd do vzdálenosti max. 50 m od domu, z jiných než požárních důvodů je však všude zajištěn do vzdálenosti podstatně menší). Všechny dílčí komunikace jsou navrženy jako průjezdné, bez slepých konců, takže všude umožňují příjezd ze dvou stran, popř. vzájemné střídání zásahových vozidel.

Protože se počítá pouze s objekty do 2 nadzemních podlaží a tedy s požární výškou $h < 6$ m, nepředpokládá se (podle čl. 12.4.4.b ČSN 73 0802) potřeba zřizovat nástupní plochy pro mobilní výškovou techniku.

Souběžně s komunikační sítí bude položena síť vodovodní, na které budou osazeny vnější požární hydranty. Pro rodinné domy stačí vodovodní potrubí DN 80 mm s hydranty ve vzdálenosti do 200 m od vstupů do všech domů a do 400 m mezi sebou navzájem (měřeno v ose přístupové komunikace).

Vzhledem k charakteru území a předpokládané zástavby se doporučuje použít hydranty nadzemní, které i v nepříznivých zimních podmínkách umožňují rychlejší orientaci a u nichž nehrozí zablokování parkujícími vozidly.

Velikost jednotlivých stavebních pozemků umožňuje jejich zastavění s ohledem na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečné prostory ; jejich konkrétní řešení bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů.

B.6 VLIV NA ŽP

Z pohledu vlivu zástavby na životní prostředí je nutné zmínit následující:

Při severní okraji řešeného území je vytyčeno ochranné pásmo lesa, který se nachází hned na hranici v k.ú. Svinařov. V ochranném pásmu nelze umisťovat objekty pro bydlení.

Část zóny Z1 se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně. Jde o studnu - zdroj pitné vody pro Svinařov. V ochranném pásmu lze umisťovat běžné stavby i technickou infrastrukturu s výjimkami stanovenými zákonem O vodách. Toto ochranné pásmo tedy nebude mít na výstavbu žádný vliv.

Podél jižního okraje plochy Z4 se táhnou křovinaté porosty, u kterých lze předpokládat výskyt chráněných živočichů. UPD doporučuje v těchto místech provést průzkum a tento okraj ponechat bez zástavby a výraznějších stavebních či sadových úprav.

Likvidace dešťových vod bude řešena zásakem na stavebním pozemku. Srážková voda ve veřejném prostoru bude sváděna ze zpevněných ploch do okrajových zatravněných či štěrkových ploch. V dalších stupních PD bude na základě hydrogeologického průzkumu stanoven konkrétní způsob řešení, který bude doložen výpočtem.

B.7 SOULAD ŘEŠENÍ S PODMÍNKAMI VYHLÁŠKY č. 501/2006 Sb.

Územní studie byla navržena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v novelizovaném znění č. 269/2009 Sb. Soulad bude okometován pouze pro paragrafy, které se územní studie obsahově týkají.

§ 7 Plochy veřejných prostranství:

V návrhu jsou definovány plochy veřejného prostranství, jejichž výměra po odpočtu ploch pozemních komunikací přesahuje 5% z celkové zastavitelné plochy bydlení.

§ 20 Požadavky na vymezení a užívání pozemků:

Všechny stavební pozemky ve studii odpovídají požadavkům uvedeným v §20. Splnění podmínek podle odstavce 5 budou detailněji doloženo v následném projektu pro územní rozhodnutí. Jde zejména o řešení odstavných a parkovacích stání a řešení likvidace srážkových vod.

§ 21 Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci:

Studie není v rozporu s podmínkami uvedenými v odstavcích 1 až 7. K rodinným domům lze bez omezení umístit stavby uvedené v odstavci 6.

§ 22 Pozemky veřejných prostranství:

Nejmenší šířka veřejného prostranství je ve studii 9 m. V této šířce je umístěna komunikace s obousměrným provozem, dále se předpokládají chodníky, plochy zeleně, příp. parkovací stání a vjezdy na pozemky.

§ 23 Obecné požadavky na umísťování staveb

Vymezení zastavitelné plochy na stavebních pozemcích ctí požadavky tohoto paragrafu.

§ 24 Zvláštní požadavky na umísťování staveb:

Rozvodná energetická a sdělovací vedení jsou v návrhu v zastavovaném území umísťována výhradně pod zem. V území nebudou umísťována zařízení a stavby, vyjmenované v odstavcích 2 až 5.

§ 24a Studny individuálního zásobování vodou:

Jelikož je v oblasti pro všechny pozemky plánován vodovod i kanalizace, nepředpokládá se budování zařízení pro individuální zásobování vodou. V opačné případě se bude řídit podmínkami vyhlášky.

§ 24b Žumpy a malé čistírny:

Pokud bude realizována úplná síť tlakové kanalizace, nebudou žumpy a malé čističky v území umísťovány. Pripustit lze pouze jejich dočasnou funkci.

§ 25 Vzájemné odstupy staveb:

Návrh parcelace a plošná regulace zástavby umožňují na všech pozemcích dodržet zásady vzájemných odstupů staveb. Jelikož nejde o zvlášť stísněné územní podmínky, lze bez problémů dodržet vzájemný odstup individuálních rodinných domů 7m, a minimální odstup 3,5 m od hranice stavebního pozemku. Dodržení dostatečné vzdálenosti průčelí budov s obytnými místnostmi od okraje vozovky je zajištěno nepřekročitelnou stavební čarou 5 m od hrany veřejného prostoru.

B.8 ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮMěsto Libušín

Návrh parcelace, technická a dopravní opatření byly průběžně konzultovány se starostou města Libušína ing. Vladimírem Eichlerem za účasti investorů i projektantů - specialistů. Koncept čistopisu byl odsouhlasen na zasedání rady obce dne 16. 3. 2011. Ve stanovisku obce č.j. 370/2011 byla uvedena podmínka, aby parcely pro jednotlivé domy měly výměru mim. 500m². Tato podmínka byla do návrhu zapracována.

Vlastníci technických sítí

Veolia - SVAS

O podmínkách připojení na obecní vodovod jednal projektant ZTI ing. Majer průběžně s paní Ing. Marií Večeřovou ze Středočeských vodáren a.s. Světlost a místo napojení bylo navrženo podle pokynů správce. V dalších fázích se musí ověřit tlakové poměry, které nejsou v místě zrovna ideální.

O možnostech přepojení dálkového vodovodu OC 300 jednal investor a zadavatel s Ing. Blažkem ze SVAS. Jelikož by ale všechny náklady na přeložení musel nést investor, ponechal se průběh vodovodu ve stávajícím stavu. V jeho ochranném pásmu byly při parcelaci navrženy veřejné, volně přístupné prostory pro případný průjezd techniky např. z důvodu havárie.

Variantní způsob řešení kanalizace byly průběžně projednávány se starostou obce a s projektantem jejich kanalizačního zařízení ing. Fialou.

RWE

Technické podmínky připojení a přeložení středotlakého vedení byly konzultovány s panem Vladislavem Smejkallem z RWE. Konstatoval dostatečnou vedení kapacitu pro napojení všech potenciálních domů. Vzhledem k důležitosti této větve bude muset být přeložka plynovodu prováděna mimo topnou sezónu a za použití technologie by-pass.

ČEZ

Elektroprojektant Ing. Patr Fusek navrhl řešení v souladu s požadavky správce sítě - společnosti ČEZ Distribuce, jednal s panem Lubošem Fejtkem. Dohodli spolu rámcové řešení kabelizace nadzemního vedení VN a umístění nových trafostanic s ohledem na prosotrovou a časovou etapizaci výstavby.

O2

Společnost O2 potvrdila přítomnost svých sítí v území s tím, že k případným přeložkám se budou vyjadřovat až v dalších projektových fázích.

Odbor dopravy Magistrátu města Kladna

Dne 26.1. 2011 představil hlavní projektant spolu s ing. Kubíčkem rozpracovanou studii dopravního řešení. Přítomni byli referenti odboru dopravy paní Alena Feřteková a pan Jaroslav Fridrich. Koncept dopravní obsluhy rozvojových ploch schválili s připomínkou, že na vnitřních

obslužných komunikacích (ať už budou v další fázi projektu řešeny jako obytná zóna, nebo komunikace IV. třídy s rychlostním omezením) bude vhodné zachovat obousměrný provoz, aby se dopravní zátěž v obytném území zbytečně nekumulovala, ale aby byl umožněn co nejkratší příjezd a odjezd. Tato připomínka byla do finální verze studie bez výjimky zapracována.

Odbor dopravy i zástupci PČR byli předběžně seznámeni i s řešením rozšíření křižovatky ulic Smečenské a Na vyhlídce tak, aby byly zlepšeny prostorové podmínky pro míjení vozidel i zlepšení výhledových podmínek na výjezdu.

Odbor životního prostředí Magistrátu města Kladna

Dne 19.1.2011 byl s rozpracovanou studií seznámen zástupce vedoucího odboru ing. Miroslav Čížek. Projektant dostal informace o II. ochranném pásmu vodního zdroje (bez vlivu na navržené řešení) a informaci o ochranném pásmu lesa (dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích je ochranné pásmo 50m, lze však připustit min. 30m bez zástavby). Nejpozději k územnímu řízení musí být podána žádost o vydání souhlasu k vydání rozhodnutí o umístění stavby do 50 m od kraje lesa.

Podrobnější zoologický průzkum, doporučený v územním plánu by se týkal jen jižních okrajů svahů v lokalitě Z4, kde jsou původní křovinné porosty. Ostatní zájmové plochy jsou intenzivně zemědělsky využívány a není zde výskyt zvláště chráněných živočichů pravděpodobný. Pokud se výzkumem jejich výskyt potvrdí, bude oblast křovin ponechána bez výrazných úprav.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje

HZS se ke studii vyjádřil v souhlasném stanovisku č.j. HSKL - 2420/2011 - PCNP ze dne 9.3.2011 bez dalších podmínek.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje

KHS se ke studii vyjádřila stanoviskem č.j. KHSSC 09036/2011 ze dne 1.3.2011. Souhlasné stanovisko obsahuje podmínku pro další projektové fáze, a to zhotovení akustické hlukové studie, která by doložila splnění hyg. limitů pro hluk u stávající zástavby z dopravy související s plánovanou zástavbou.

B.9 ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie ověřila reálnost parcelace a zastavění rozvojových ploch Z1-Z6. Zdůvodnění jednotlivých urbanistických prvků je obsaženo v textu u jednotlivých kapitol části B. Tvůrce studie konstatuje možnost zastavění území podle platné Územně plánovací dokumentace a současné stavební legislativy i za stávajících problematických podmínek (zejména vedení dálkových sítí a složité majetkoprávní poměry). Hlavní zásady, které by se měly v dalších fázích projektování do značné míry zachovat jsou :

- a) vytvoření jednoduché dopravní struktury
- b) ponechání dostatečně širokých veřejných prostranství
- c) vytvoření jádra nové lokality zahuštěním zástavby a veř. zelení
- d) pokusit se upravit polohu sítí tak, aby byly vedeny po veřejných pozemcích.

Úspěch v dalších krocích projektové přípravy i samotné výstavby bude jednoznačně závislý na dohodách vlastníků pozemků s městem a provozovateli technických zařízení. Toto by bylo nejvhodnější řešit Plánovací smlouvou.

V Praze dne 16. 3. 2011

Ing. arch. Miroslav Ščudla