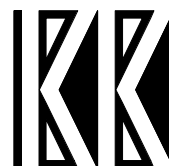


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



OBEC KUBLOV ÚZEMNÍ STUDIE V ZÁTIŠÍ

**PLOCHY BV 7 A BV 8,
VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU KUBLOV
KAPACITA 60 RODINNÝCH DOMŮ**

Textová část

Květen 2016

ÚZEMNÍ STUDIE KUBLOV – V ZÁTIŠÍ

ZPRACOVATELÉ:

Projektant:	• Ing. arch. Daniela Binderová, autorizovaný architekt pro obor územní plánování, ČKA 03426
Doprava:	• Ing. Tomáš Kapal, autorizovaný inženýr v oboru dopravní stavby, ČKAIT 0010885
Vodní hospodářství:	• Ing. Martin Jakoubek, autorizovaný inženýr v oborech městské inženýrství, vodohospodářské stavby, ČKAIT 0008590 • Ing. Hana Píšová
Energetika a spoje:	• Ing. Jan Bayerle
Grafické zpracování v digitální podobě:	• Kateřina Benáková

OBSAH:

I. Úvod	4
1. Základní údaje o zakázce	4
1.1. Identifikační údaje obce	4
1.2. Smluvní zajištění zakázky	4
1.3. Právní předpisy	4
2. Postup zpracování	4
2.1. Hlavní cíle řešení územní studie	4
2.2. Vymezení řešeného území	5
2.3. Obsah řešení územní studie	5
2.4. Podklady řešení	5
2.5. Digitální zpracování územní studie	5
2.6. Obsah dokumentace	5
II. Řešení územní studie	6
1. Stávající stav	6
1.1. Vymezení řešeného území	6
1.2. Stávající využití území	6
1.3. Limity využití území	6
1.4. Stávající inženýrské sítě	6
1.5. Majetkové poměry	6
1.6. Geodetické zaměření území	7
2. Navrhované řešení	7
2.1. Urbanistické řešení	7
2.1.1. Plochy pro bydlení	8
2.1.2. Plochy komunikací	8
2.1.3. Plochy pro odstavování vozidel	8
2.1.4. Veřejná zeleň	8
2.1.5. Plochy pro odvodnění a ostatní veřejná prostranství	8
2.2. Parcelace ploch	9
2.2.1. Návrh parcelace	9
2.2.2. Možnost směny pozemků	10
2.2.3. Bilance podílu vlastníků na veřejných prostranstvích	12
2.3. Návrh etapizace	13
3. Charakter předpokládané zástavby	13
3.1. Regulace daná schváleným územním plánem	13
3.2. Návrh podrobnější prostorová regulace staveb	15
4. Dopravní infrastruktura	16
5. Technická infrastruktura	17
5.1. Vodní hospodářství	17
5.1.1. Stávající stav	17

5.1.2. Výchozí podklad návrhu	18
5.1.3. Řešení splaškové kanalizace	18
5.1.4. Řešení odvádění dešťových vod z komunikací	19
5.1.5. Řešení vodovodu	19
5.2. Energetika a elektronické komunikace	19
5.2.1. Zásobování teplem	19
5.2.2. Zásobování elektrickou energií	19
5.2.3. Veřejné osvětlení	20
5.2.4. Telekomunikace	20
5.2.5. Koordinace sítí	21
5.2.6. Ochranná pásma technické infrastruktury	21
5.3. Komunální odpad	21
6. Požární ochrana	21
III. Nejčastěji užívané zkratky	22

I. ÚVOD

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

1.1. Identifikační údaje obce

Kraj:	Středočeský
Obec s rozšířenou působností:	Beroun
Pověřený obecní úřad:	Beroun
Stavební úřad:	Králův Dvůr
Obec:	Kublov
Katastrální území:	Kublov (676 861)

1.2. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování územní studie je smlouva o dílo č. 418/2012, uzavřená mezi Obcí Kublov jako zadavatelem územní studie a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem územní studie. Pořizovatelem je Městský úřad Beroun.

1.3. Právní předpisy

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: zákon č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

2. POSTUP ZPRACOVÁNÍ

2.1. Hlavní cíle řešení územní studie

V obci Kublov je stálá poptávka po stavebních parcelách. Ve schváleném územním plánu z roku 2010 jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech, mezi nimi i plochy bydlení BV 7 a BV 8, doplněné plochou veřejné zeleně VZ 4.

Územní studie prověřuje možnosti území z hlediska kapacity území a řeší územní problematiku podrobněji, než je řešena v územním plánu a může být projednáním s dotčenými orgány dopracována do úrovně projektu pro územní řízení.

V územní studii jsou navrženy trasy komunikací, budoucí parcelace ploch určených k zástavbě a jejich vyhodnocení, trasy a kapacity jednotlivých inženýrských sítí a prostorová regulace jednotlivých objektů.

Územní studie se stane vodítkem pro majitele pozemků, tj. pro obec Kublov a několik fyzických osob, při rozhodování o budoucím využití území, dělení pozemků a jejich prodeji. Bude koordinovat zainvestování území dopravní a technickou infrastrukturou a tak připraví stávající pozemky pro výstavbu rodinných domů pro jednotlivé stavebníky. Zároveň stanoví základní regulativy pro situování jednotlivých stavebních objektů a architektonické ztvárnění budoucích rodinných domů a veřejných obslužných prostor.

Investorem budoucích rodinných domů budou jednotliví stavebníci, investorem inženýrských sítí budou správci sítí a případně obec Kublov. Hrazení investičních nákladů na realizaci inženýrských sítí a komunikací bude předmětem smlouvy mezi obcí Kublov, majiteli pozemků a jednotlivými žadateli o stavební parcely.

Projekty pro jednotlivé objekty rodinných domů budou zpracovány individuálně podle požadavků jednotlivých stavebníků při dodržení závazné části územního plánu a regulace navržené územní studií.

2.2. Vymezení řešeného území

Řešené území územní studie se nachází ve správním území obce Kublov, v k.ú. Kublov, v jižní části správního území obce, jižně navazující na stávající zastavěné území.

Řešené území zahrnuje pozemky p.p.č.: 232/1, 232/2, 232/25, 232/41, 232/44, 232/59, 232/60, 232/65, 232/82, 232/83, 232/84, 750/6.

2.3. Obsah řešení územní studie

Předmětem řešení územní studie je:

- parcelace vymezeného území pro 60 rodinných domů
- vymezení přístupových komunikací
- vymezení tras obsluhy území inženýrskými sítěmi
- návrh základních regulačních prvků plošné a prostorové regulace

2.4. Podklady řešení

Smlouva o dílo č. 418/2012, uzavřená mezi objednatelem – Obcí Kublov a zpracovatelem

– f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Územní studie Kublov – V Zátíši

Katastrální mapa řešeného území v digitální podobě, ve formátu .dgn (vektorizovaná)

Databáze SPI KN

Mapové podklady katastrální mapy

www.mapy.cz

Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)

Základní mapa 1 : 50 000

Letecké snímky a ortofotomapy

Územní plán Kublov (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 2010)

Zaměření území (2/2013)

Návrh řešení odvádění dešťových a splaškových vod, návrh vodovodu, Kublov – rozvojová lokalita V Zátíši (VHS PROJEKT – Ing. Martin Jakoubek, 4/2015)

Kanalizační řád obce Kublov (9/2019, schválen 3/2010)

2.5. Digitální zpracování územní studie

Územní studie je zpracovávána digitálním způsobem v programu MicroStation, tj. ve formátu .dgn. Pro zpracování zakázky byly využity katastrální mapy v digitální podobě, katastrální mapám k datu 9. 5. 2016. Řešená lokalita spadá do území s digitalizovanou částí katastrální mapy z 11/2014. Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy územní studie.

2.6. Obsah dokumentace

Textová část

Výkresová část

1. Situace a výkres limitů	1 : 2000
2. Vlastnické vztahy	1 : 2000
3. Návrh nové parcelace	1 : 1000
4. Architektonické vztahy	1 : 1000
5. Pravidla umístění staveb	1 : 1000
6. Etapizace výstavby	1 : 2000
7. Doprava a komunikace	1 : 1000
8. Vodní hospodářství	1 : 1000
9. Energetika a elektronické komunikace	1 : 1000

II. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. STÁVAJÍCÍ STAV

1.1. Vymezení řešeného území

Řešené území, lokalita V Zátiší, se nachází na jižní straně středočeské obce Kublov a je vymezena stávající zástavbou a silnicemi III. třídy (III/23614, III/2352).

Na severu je lokalita ohraničena místní obslužnou komunikací, na západě a severovýchodě silnicí, na jihu hranicí parcel dle katastrální mapy – parcelace zde vznikla na základě hranice návrhové plochy dle územního plánu.

1.2. Stávající využití území

Řešené území se nachází se mimo zastavěné území obce, v návaznosti na zastavěné území. Území je tvořeno nezastavěnou plochou, jedná se o ornou půdu a ostatní plochy.

Lokalita je v současné době užívána jako orná půda, část jako trvalý travní porost a kromě odstranění náletové zeleně nepotřebuje asanační zásahy.

Součástí území je plocha bývalé skládky, po částečné sanaci, plocha bude využívána jako veřejná zeleň.

1.3. Limity využití území

V území se uplatňují tyto limity využití území jako omezující prvky rozvoje:

- ochranné pásmo silnice,
- ochranné pásmo vysokého napětí a trafostanice,
- ochranná pásma vodovodů a kanalizací,
- ochranná pásma elektronických komunikací,
- území Natura 2000 – ptačí oblast Křivoklátsko (celé řešené území),
- CHKO Křivoklátsko (celé řešené území).

Limity využití území jsou zobrazeny ve výkrese č. 1 *Situace a výkres limitů*.

1.4. Stávající inženýrské sítě

V blízkosti řešeného území se nacházejí tyto sítě:

Vodovod a kanalizace jsou vedeny v obslužné komunikaci severně od řešeného území.

Trafostanice pro obsluhu lokality jsou umístěny na p.p.č. 750/6 a 191/10.

Vedení plynu STL v blízkosti řešeného území se nenachází a územní studie s plynifikací nepočítá.

1.5. Majetkové poměry

Majetkové poměry byly zpracovány na základě údajů z Katastru nemovitostí. V řešeném území je od 11. 11. 2014 platná nová digitalizovaná katastrální mapa.

Stávající majetkové poměry jsou zobrazeny ve výkrese č. 2. *Vlastnické vztahy*.

p.p.č. (KN)	k.ú.	výměra dle SPI KN	druh pozemku	BPEJ	majitel
232/1	Kublov	29501	orná půda	5.15.13 5.46.13	Šikíř David, Šikíř Pavel a Šikířová Alena
232/2	Kublov	5480	ostatní plocha / jiná plocha	—	Obec Kublov
232/25	Kublov	3177	orná půda	5.15.13	Obec Kublov
232/41	Kublov	12386	orná půda	5.15.13	Obec Kublov

232/44	Kublov	389	ostatní plocha / silnice	—	Obec Kublov
232/59	Kublov	3088	orná půda	není ev.	Vernerová Jana Ing.
232/60	Kublov	11136	orná půda	5.41.68 5.26.41	Matějka Josef JUDr.
232/65	Kublov	176	orná půda	5.26.41	Obec Kublov
232/82	Kublov	3636	orná půda	5.15.13 5.26.41	Obec Kublov
232/83	Kublov	1078	TTP	4.26.41	Obec Kublov
232/84	Kublov	11457	orná půda	5.26.41	Obec Kublov
750/6	Kublov	1593	ostatní plocha / ostatní komunikace	—	Obec Kublov

Na řešené území navazují jižně následující sousedící parcely:

p.p.č. (KN)	k.ú.	majitel
940	Kublov	Petáková Blanka a Soukupová Dagmar
933	Kublov	Šikíř David, Šikíř Pavel a Šikířová Alena
934	Kublov	Obec Kublov
935	Kublov	Obec Kublov
1256	Kublov	Obec Kublov
941	Kublov	Obec Kublov
942	Kublov	Obec Kublov
1257	Kublov	Obec Kublov
1258	Kublov	Obec Kublov
973	Kublov	Obec Kublov
974	Kublov	Obec Kublov
975	Kublov	Obec Kublov

1.6. Geodetické zaměření území

Dokumentace US vychází z geodetického zaměření, které bylo zpracováno v 2/2013 jako podklad pro tuto studii.

Měření zahrnuje polohopis, výškopis a je doplněno o průběhy inženýrských sítí. Inženýrské sítě byly vyneseny dle zákresů poskytnutých správci sítí a vztaženy na zaměřené povrchové znaky.

2. NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

2.1. Urbanistické řešení

Územní studie se pro dané území zpracovává na základě požadavku plynoucího z územního plánu Kublov (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 2010)

Řešené území o výměře 8,2998 ha zahrnuje územním plánem vymezené plochy BV 7, BV 8 a VZ 1.

Územní studie rozděluje řešené území na plochy veřejně přístupné a plochy budoucích parcel pro umístění rodinných domů.

Veřejně přístupné plochy zahrnují:

- plochy komunikací,
- plochy pro odstavování vozidel,
- plochy veřejné zeleně,
- plochy pro odvodnění,
- plochy veřejné ostatní.

Řešení území je zobrazeno ve výkresech č. 3. *Návrh nové parcelace* a 4. *Architektonické vztahy*.

2.1.1. Plochy pro bydlení

V území bylo vymezeno 60 parcel pro budoucí rodinné domy.

Velikost navržených parcel se pohybuje od 1001 m² (parcela č. 51) až po 1362 m² (parcela č. 44). Záměrem je vymežit parcely o min. velikosti 1000 m² pro jeden rodinný dům, větší parcely byly vymezeny tam, kde zůstávají zbytkové plochy, kde již nelze umístit další rodinný dům. Tím bude umožněn stavebníkům výběr, co se týče velikosti pozemku ke koupi a následnému obhospodařování.

Sousedící parcely mohou být sloučeny a na takto sloučené parcele umístěn jen jeden rodinný dům, pokud bude dodržena stavební čára a charakter stavby bude odpovídat koncepci územní studie. Převážná část parcel mírně rovnoměrně klesá od východu k západu.

2.1.2. Plochy komunikací

Řešené sousedící plochy BV 7 a BV 8 budou napojeny na společný komunikační systém, který vyústí na nadřazenou komunikační síť ve dvou napojovacích bodech: na západě na páteřní místní komunikaci (p.p.č. 232/74) a na severovýchodě na silnici č. III/23614 (p.p.č. 755/1). Přímé napojení na silnici III/2352 není navrženo.

Plochou BV 7 bude vedena obslužná komunikace s odbočkou na stávající komunikaci na p.p.č. 232/58 a se slepou odbočkou vedoucí k ploše VZ 1.

Plochou BV 8 bude vedena cyklicky trasovaná komunikace s lokálním rozšířením na východním konci, která bude vyústěna na silnici III. třídy u stávající trafostanice. Na tuto komunikaci také vústí stávající komunikace vedené východo-západním směrem na p.p.č. 232/58 a 750/3.

2.1.3. Plochy pro odstavování vozidel

V rámci veřejných prostranství pro umístění komunikací jsou vymezena jednotlivá stání pro odstavování vozidel.

2.1.4. Veřejná zeleň

Plochy veřejné zeleně zahrnují tyto lokality:

- p.p.č. 232/25 část – plocha je dotčena stávajícím vedením VN; v návrhu je zde veden otevřený příkop odvodnění východní části rozvojového území a tato část plochy je přímo přístupná z místní komunikace; v rámci celé plochy je určena pro intenzivnější využití a setkávání obyvatel (např. dětské hřiště, altán, lavičky, ohniště apod.) bez stromové zeleně;
- p.p.č. 232/2 část (dle ÚP plocha VZ 1), plocha bývalé skládky, provedena částečná rekultivace, plocha bude sloužit jako centrální veřejné prostranství celé rozvojové lokality, primárně určena pro zeleň;
- p.p.č. 232/65 a části 232/44 a 232/25 – zbytková plocha mezi navrženou komunikací a stávající zástavbou, možnost umístění plochy zeleně; plocha je dotčena vedením VN, nebude zde umístěna stromová zeleň;
- p.p.č. 232/84 část – v ostré zatáčce navržené komunikace navrženo oddálení jízdních pruhů a umístění lokální plochy zeleně;
- doplňující pásy liniové zeleně v navržených komunikacích, stromové porosty budou umísťovány jen mimo o.p. VN.

2.1.5. Plochy pro odvodnění a ostatní veřejná prostranství

V rámci veřejných prostranství pro umístění komunikací bude veden po jedné straně komunikace pás otevřeného příkopu pro odvod dešťové vody.

V území se dále vymezují ostatní zbytkové plochy veřejných prostranství, které je možné využít pro zpevněné plochy, umístění kontejnerů, příp. zatravnění.

2.2. Parcelace ploch

2.2.1. Návrh parcelace

ÚS navrhuje následující parcelaci:

číslo	dotčená p.p.č.	k.ú.	navržená výměra (m ²)		budoucí majitel
			dle dotčených pozemků	celkem	
1.	232/1	Kublov	1010	1010	Šikíř David, Šikíř Pavel a Šikířová Alena
2.	232/1	Kublov	1024	1024	dtto
3.	232/1	Kublov	1000	1000	dtto
4.	232/1	Kublov	1133	1133	dtto
5.	232/1	Kublov	1127	1127	dtto
6.	232/1	Kublov	1240	1240	dtto
7.	232/1	Kublov	1007	1007	dtto
8.	232/1	Kublov	1053	1053	dtto
9.	232/1	Kublov	1031	1031	dtto
10.	232/1	Kublov	1030	1030	dtto
11.	232/1	Kublov	1037	1037	dtto
12.	232/1	Kublov	1025	1025	dtto
13.	232/1	Kublov	1060	1060	dtto
14.	232/1	Kublov	1046	1046	dtto
15.	232/1	Kublov	1014	1014	dtto
16.	232/1	Kublov	1011	1011	dtto
17.	232/1	Kublov	1137	1137	dtto
18.	232/1	Kublov	1116	1116	dtto
19.	232/1	Kublov	1101	1101	dtto
20.	232/1	Kublov	1049	1049	dtto
21.	232/1	Kublov	1044	1044	dtto
22.	232/1	Kublov	1079	1079	dtto
23.	232/1	Kublov	1050	1050	dtto
24.	232/1	Kublov	1032	1032	dtto
25.	232/1	Kublov	1040	1040	dtto
26.	232/41	Kublov	1151	1151	Obec Kublov
27.	232/41	Kublov	1064	1064	Obec Kublov
28.	232/41	Kublov	1240	1240	Obec Kublov
29.	232/41	Kublov	1253	1253	Obec Kublov
30.	232/41	Kublov	1227	1227	Obec Kublov
31.	232/41	Kublov	1114	1114	Obec Kublov
32.	232/41	Kublov	1294	1294	Obec Kublov
33.	232/41	Kublov	1362	1362	Obec Kublov
34.	232/41	Kublov	1293	1293	Obec Kublov
35.	232/41 + 232/44 + 232/25	Kublov	614 + 182 + 440	1236	Obec Kublov
36.	232/59 + 232/60	Kublov	676 + 712	1388	Vernerová Jana / Matějka Josef JUDr.
37.	232/60	Kublov	1022	1022	Matějka Josef JUDr.
38.	232/60	Kublov	1024	1024	Matějka Josef JUDr.
39.	232/60 + 232/84	Kublov	753 + 264	1017	Matějka Josef JUDr. / Obec Kublov
40.	232/60 + 232/84	Kublov	27 + 997	1024	Matějka Josef JUDr. / Obec Kublov
41.	232/84	Kublov	1024	1024	Obec Kublov
42.	232/84	Kublov	1008	1008	Obec Kublov
43.	232/84	Kublov	1069	1069	Obec Kublov
44.	232/84	Kublov	1362	1362	Obec Kublov
45.	232/84	Kublov	1001	1001	Obec Kublov
46.	232/84 + 232/83	Kublov	913 + 91	1004	Obec Kublov
47.	232/84 + 232/83	Kublov	632 + 373	1005	Obec Kublov
48.	232/84 + 232/60 + 232/83 + 232/82	Kublov	45 + 278 + 664 + 18	1005	Matějka Josef JUDr. / Obec Kublov

49.	232/60 + 232/83 + 232/82	Kublov	37 + 1 + 967	1005	Matějka Josef JUDr. / Obec Kublov
50.	232/82	Kublov	1005	1005	Obec Kublov
51.	232/82 + 750/6 + 232/25	Kublov	705 + 178 + 118	1001	Obec Kublov
52.	750/6 + 232/59 + 232/60	Kublov	190 + 641 + 174	1005	Vernerová Jana Ing. / Obec Kublov / Matějka Josef JUDr.
53.	232/59 + 232/60	Kublov	14 + 987	1001	Vernerová Jana Ing. / Matějka Josef JUDr.
54.	232/60	Kublov	1116	1116	Matějka Josef JUDr.
55.	232/60 + 232/84	Kublov	870 + 173	1043	Matějka Josef JUDr. / Obec Kublov
56.	232/60 + 232/84	Kublov	44 + 979	1023	Matějka Josef JUDr. / Obec Kublov
57.	232/60 + 232/84	Kublov	1016 + 1	1017	Matějka Josef JUDr. / Obec Kublov
58.	232/60 + 232/82	Kublov	1007 + 40	1047	Matějka Josef JUDr. / Obec Kublov
59.	232/60 + 232/59 + 232/82 + 750/6 + 232/25	Kublov	263 + 398 + 234 + 100 + 17	1012	Matějka Josef JUDr. / Vernerová Jana Ing. / Obec Kublov
60.	232/60 + 232/59 + 750/6 + 232/25	Kublov	153 + 680 + 164 + 4	1001	Matějka Josef JUDr. / Vernerová Jana Ing. / Obec Kublov

Některé navržené parcely zasahují do více pozemků různých vlastníků (různých LV):

číslo	Obec Kublov		Matějka Josef JUDr.		Vernerová Jana Ing.	
	dotčená p.p.č.	výměra (m ²)	dotčená p.p.č.	výměra (m ²)	dotčená p.p.č.	výměra (m ²)
36.	—	0	232/60	712	232/59	676
39.	232/84	264	232/60	753	—	0
40.	232/84	997	232/60	27	—	0
48.	232/84 + 232/83 + 232/82	727	232/60	278	—	0
49.	232/83 + 232/82	968	232/60	37	—	0
52.	750/6	190	232/60	174	232/59	641
53.	—	0	232/60	987	232/59	14
55.	232/84	173	232/60	870	—	0
56.	232/84	979	232/60	44	—	0
57.	232/84	1	232/60	1016	—	0
58.	232/82	40	232/60	1007	—	0
59.	232/82 + 750/6 + 232/25	351	232/60	263	232/59	398
60.	750/6 + 232/25	168	232/60	153	232/59	680

U těchto navržených parcel bude třeba provést směnu částí pozemků.

2.2.2. Možnost směny pozemků

Jedná se o informativní část, vyjadřující bilanci možných řešení majetkových poměrů území mezi jednotlivými vlastníky. Skutečné budoucí řešení majetkových poměrů v území není předmětem této studie.

Bilance vkladů vlastníků pozemků do směny pozemků

vlastník	výměra dle SPI KN	podíl (%)	výměra dle mapy KN (měřeno v digitalizované mapě)	podíl (%)
Šikář David, Šikář Pavel a Šikářová Alena	29501	35,50	29584	35,64
Vernerová Jana Ing.	3088	3,72	2955	3,56
Matějka Josef JUDr.	11136	13,40	11136	13,42
Obec Kublov	39372	47,38	39323	47,38
celkem	83097	100,00	82998	100,00

Z toho pozemky Obce Kublov:

p.p.č. (KN)	k.ú.	výměra dle SPI KN	výměra dle mapy KN (měřeno v digitalizované mapě)
232/2	Kublov	5480	5480
232/25	Kublov	3177	3177
232/41	Kublov	12386	12386
232/44	Kublov	389	389
232/65	Kublov	176	160
232/82	Kublov	3636	3554
232/83	Kublov	1078	1129
232/84	Kublov	11457	11455
750/6	Kublov	1593	1593
celkem		39372	39323

Možnosti směny

Vzhledem k parcelaci pozemků je zřejmé, že bude třeba zajistit směnu částí pozemků tak, aby budoucím vlastníkům připadly pokud možno celé parcely.

Část území musí vlastníci zároveň vložit ve prospěch veřejné infrastruktury (komunikace, veřejná prostranství, zeleň), jak je podrobněji uvedeno v dalších kapitolách.

Jeden z vlastníků (Šikíř David, Šikíř Pavel a Šikířová Alena) má vymezeny celé budoucí pozemky pouze na vlastním stávajícím pozemku, pouze část území vyčleňuje pro veřejnou infrastrukturu, v následující bilanci se tedy neuvádí.

Nevyrovnaná bilance směny částí pozemků je ve prospěch fyzických osob oproti Obci Kublov. Tuto nevyrovnanou bilanci je možné kompenzovat např. odprodejem částí pozemků mezi vlastníky nebo spoluvlastnictvím nových pozemků mezi fyzickou osobou a Obcí Kublov, případně odprodejem třetí osobě (investorovi).

V další části textu jsou uvedeny dvě varianty možného vypořádání, jedná se pouze o příklady, **ÚS připouští i jiné varianty dohody mezi vlastníky** k vyrovnání jejich vlastnických podílů.

Varianta 1.

Při zachování přibližného umístění vlastnictví a přidělení budoucích parcel vlastníkům s nejvyšším plošným podílem, by připadly dělené parcely těmto vlastníkům:

			vlastnictví přechází (m ²)					
číslo nové parcely	celková výměra (m ²)	cílový vlastník	od VJ k MJ	od MJ k VJ	od VJ k OK	od OK k VJ	od OK k MJ	od MJ k OK
36.	1388	Matějka Josef JUDr.	676					
39.	1017	Matějka Josef JUDr.					264	
40.	1024	Obec Kublov						27
48.	1005	Obec Kublov						278
49.	1005	Obec Kublov						37
52.	1005	Vernerová Jana Ing.		174		190		
53.	1001	Matějka Josef JUDr.	14					
55.	1043	Matějka Josef JUDr.					173	
56.	1023	Obec Kublov						44
57.	1017	Matějka Josef JUDr.					1	
58.	1047	Matějka Josef JUDr.					40	
59.	1012	Vernerová Jana Ing.		263		351		
60.	1001	Vernerová Jana Ing.		153		168		
celkem			690	590	0	709	478	386
		bilance po dvojicích	100 m ² ve prospěch MJ		709 m ² ve prospěch VJ		92 m ² ve prospěch MJ	
		celková bilance	Matějka Josef JUDr.+192 m ² Vernerová Jana Ing.+ 609 m ² Obec Kublov.....– 801 m ²					

Varianta 2.

Pro vlastníka Vernerová Jana Ing. je vzhledem k malému rozsahu vlastnictví obtížné vymezit nové parcely tak, aby odpovídaly přibližně původní velikosti, byly přibližně na původním místě. Bilance vychází mezi dvěma a třemi parcelami, přičemž ve var. 1 získá vlastnice tři parcely a výslednou výměru větší, než do celkové bilance vložila (na úkor Obce Kublov).

Proto se ve druhé variantě se zvažuje možnost přidělení jen dvou parcel, přičemž jedna z nich má větší výměru:

			vlastnictví přechází (m ²)					
číslo nové parcely	celková výměra (m ²)	cílový vlastník	od VJ k MJ	od MJ k VJ	od VJ k OK	od OK k VJ	od OK k MJ	od MJ k OK
36.	1388	Vernerová Jana Ing.		712				
39.	1017	Matějka Josef JUDr.					264	
40.	1024	Obec Kublov						27
48.	1005	Obec Kublov						278
49.	1005	Obec Kublov						37
52.	1005	Vernerová Jana Ing.		174		190		
53.	1001	Matějka Josef JUDr.	14					
55.	1043	Matějka Josef JUDr.					173	
56.	1023	Obec Kublov						44
57.	1017	Matějka Josef JUDr.					1	
58.	1047	Matějka Josef JUDr.					40	
59.	1012	Matějka Josef JUDr.	398				351	
60.	1001	Obec Kublov			681			153
celkem			412	886	681	190	829	539
		bilance po dvojicích	474 m ² ve prospěch VJ		491 m ² ve prospěch OK		290 m ² ve prospěch MJ	
		celková bilance	Matějka Josef JUDr.– 184 m ² Vernerová Jana Ing.– 17 m ² Obec Kublov.....+ 201 m ²					

V dalších bilančních tabulkách se uvažuje dále jen s var. 1.

Celková bilance po odečtu veřejných prostranství:

vlastník	výměra před směnou (m ²)	výměra po provedené směně (m ²)	výměra parcel pro bydlení po odečtu částí pozemků pro veřejnou infrastrukturu (m ²)	veřejná prostranství (m ²)
Šikíř David, Šikíř Pavel a Šikířová Alena	29584	29584	26484	0
Vernerová Jana Ing.	2955	3564	3019	0
Matějka Josef JUDr.	11136	11328	9675	0
Obec Kublov	39323	38522	25712	18108
celkem	82998	82998	64890	18108

2.2.3. Bilance podílu vlastníků na veřejných prostranství

Jedná se o informativní část, vyjadřující bilance v území mezi soukromým a veřejným prostorem. Skutečné budoucí řešení majetkových poměrů v území není předmětem této studie.

Bilance za celé řešené území

Z celkové výměry řešeného území 82998 m² tvoří plochy parcel pro bydlení 64890 m², tj. 78,18 %, veřejná prostranství tedy činí 21,82 %.

vlastník	výměra pův. pozemků dle mapy KN	z toho 78,18 %	poř. čísla parcel	výměra zastavitelných parcel	bilance podílu na VP
Šikář David, Šikář Pavel a Šikářová Alena	29584	23130	1 až 25	26484	+ 3354
Vernerová Jana Ing.	2955	2310	52, 59, 60	3019	+ 709
Matějka Josef JUDr.	11136	8707	36 až 39, 53 až 55, 57, 58	9675	+ 968
Obec Kublov	39323	30743	26 až 35, 40 až 51, 56	25712	- 5031
celkem	82998	64890		64890	

Navržená bilance podílu na veřejných prostranstvích vychází v neprospěch Obce Kublov, a to z důvodu, že obec vložila do celkové bilance také plochy nevhodné k zástavbě (zasažené vedením VN, bývalá skládka), které jsou navrženy pro veřejnou zeleň. Tato veřejná zeleň bude sloužit ve prospěch celého území, ale není vhodná k výstavbě.

Bilance bez započítání ploch nevhodných k zástavbě

Z celkové výměry území bez ploch nevhodných k zástavbě (bez p.p.č. 232/2 a bez ploch zasažených o.p. VN a o.p. TS), tj. 73501 m² tvoří plochy parcel pro bydlení 63880 m², tj. 86,91 %, veřejná prostranství tedy činí 13,09 %.

vlastník	výměra pův. pozemků dle mapy KN	z toho 86,91 %	poř. čísla parcel	výměra zastavitelných parcel	bilance podílu na VP
Šikář David, Šikář Pavel a Šikářová Alena	29584	25711	1 až 25	26484	+ 773
Vernerová Jana Ing.	2466	2143	52, 59, 60	2922	+ 779
Matějka Josef JUDr.	11136	9678	36 až 39, 53 až 55, 57, 58	9384	- 294
Obec Kublov	30315	26347	26 až 35, 40 až 51, 56	25090	- 1257
celkem	73501	63880		63880	

Navržená bilance podílu na veřejných prostranstvích při odečtení ploch nevhodných k zástavbě vychází v neprospěch Obce Kublov a vlastníka Matějka Josef JUDr.

2.3. Návrh etapizace

Pro navrženou zástavbu se stanovuje etapizace (1. a 2. etapa), přičemž podmínkou realizace 2. etapy je vybudování nové trafostanice.

Etapizace je zobrazena ve výkrese č. 6 *Etapizace výstavby*.

Do 1. etapy se zařazují navržené parcely č. 1 – 6, 30 – 60.

Do 2. etapy se zařazují navržené parcely č. 7 – 29.

Etapizace nemusí být dodržena v případě, že se jedná o stavbu na parcele, která je v dosahu existujících inženýrských sítí (včetně zajištění kapacity NN), a navazuje na stávající zástavbu.

3. CHARAKTER PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁSTAVBY

3.1. Regulace daná schváleným územním plánem

Návrh územní studie vychází z platného územního plánu Kublov (2010), upraveného Změnou č. 1 ÚP (9/2012). V územním plánu je řešená lokalita zařazena do návrhových ploch (zastavitelné území) bydlení venkovského BV 7 a BV 8 a plochu veřejné zeleně VZ 1.

Výrok ÚP stanovuje pro plochy bydlení venkovského BV 7 a BV 8 následující regulaci:

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. sportovní a dětská hřiště)
- bazény u rodinných domů
- stavby pro přechodné rekreační ubytování do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod do 100 m² prodejní plochy
- drobné stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (kůlny, přístavby, přístřešky, sklady na nářadí, zahradní a zemědělské stroje, pergoly, zahradní sklepy apod.)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady u rodinných domů
- vodní plochy v zahradách (zahradní jezírka)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- podnikatelská činnost (obchod, služby, nerušící výroba)
- administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
- zařízení kulturní
- rekreace hromadná
- samozásobitelská chovatelská činnost
- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství *pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).*
- plochy a stavby pro chov a výcvik koní

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Nová výstavba

Min. velikost parcel u nové výstavby mimo zastavěné území 800 m².

Max. plocha zastavění parcely: 40 %

Min. plocha zeleně: 40 %

Povinné zpracování územní studie: plochy /.../, BV 7 a BV 8

K rekreačním účelům a ke zřízení drobných staveb (včetně domácích bazénů) je možné využít nejen pozemku zastavěného rodinným domem, ale i sousedícího a k němu přilehlého pozemku, pokud je součástí zastavěného území. Ke shora uvedeným účelům je možné provést i sloučení pozemků.

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěovány v obytném (rodinném) domě nebo i v samostatných stavbách.

Garáže možno umístit jako vestavěné do hlavního objektu nebo na vlastním pozemku jako samostatné stavby a přístavby.

Výrok ÚP stanovuje pro plochu veřejné zeleně VZ 1 následující regulaci:

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná
- zahrady
- vodní plochy a toky, nádrže
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavování vozidel pouze na vyhrazeném pozemku
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 5 % (bez komunikací)

Max. podíl zpevněných ploch: 15 % (včetně komunikací)

Min. plocha zeleně: 80 %

Komunikace místní obslužné: funkční třídy C2 nebo C3, obousměrné se navrhuji v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

3.2. Návrh podrobnější prostorová regulace staveb

Prostorová regulace

Ve výkrese č. 5. *Pravidla umístění staveb* jsou vyznačeny plochy možné umístění staveb rodinných domů. Ve vymezené ploše se předpokládá budoucí výstavba jednotlivých rodinných domů, včetně garáže.

Stavební čára do ulice je nepřekročitelná, limitní (tj. umístění stavby na parcele může být i hlubší, nemusí být dokročeno, ale nelze je překročit směrem ven, s výjimkou arkýřů, rizalitů apod.), a to 3,0 m od hranice pozemku do ulice.

Odstupy objektů rodinných domů od hranice sousedního pozemku budou min. 3,5 m.

Budovy na pozemcích, dotčených vedením el. energie nebo jeho ochranným pásmem, je třeba situovat mimo o.p. vedení VN. Jedná se o navržené parcely č. 35, 36, 52, 59, 60.

Zeleň na veřejně přístupných pozemcích

Podélné zelené pásy mezi ploty a komunikacemi budou zatravněny.

Osázení stromy je možné pouze tam, kde nebudou uloženy inž. sítě.

Plošná výsadba je možná na veřejných pozemcích (mimo plochy dotčené vedením VN).

Ploty

Ploty do ulice, tj. do veřejného prostranství, budou umožňovat průhled (tj. ne celozděné), do výšky max. 1,55 m, pro celistvý a klidný dojem uličního prostoru jednotného charakteru. Zděná podezdívka do ulice bude max. 0,5 m vysoká.

Pro ploty mezi parcelami (mezi sousedy) nejsou podmínky ustanoveny.

Ploty do volného prostoru budou umožňovat průhled (parcely č. 17 – 28, 33 – 35), protože lokalita je pohledově exponovaná v krajině (masivní ploty by vytvářeli optickou hradbu, která není žádoucí). Přechod ze soukromého pozemku do krajiny by měl být pozvolný, optického oddělení lze dosáhnout vhodnou netvarovanou zelení (živý plot, pásy křovin podél plotu apod.).

Regulace objektu rodinného domu

Půdorysy domů budou pravoúhlé, doporučený poměr stran domů je 2 : 3 až 1 : 2, kratší strana bude rovnoběžná s ulicí.

Střecha sedlová, symetrická, o sklonu 38 – 45°.

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

Výška okapů max. 3,5 m nad podlahou přízemí.

Regulace odstavování motorových vozidel

Garáž bude součástí objektu rodinného domu. Dále bude na pozemku v prostoru mezi plotem a objektem rodinného domu umístěno min. jedno odstavné stání. Nebude-li v objektu rodinného domu umístěna garáž, musí být v prostoru mezi plotem a objektem vymezena dvě odstavná stání pro automobily.

4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešení dopravní infrastruktury je zobrazeno ve výkrese č. 7. *Doprava a komunikace*.

Místní komunikace

Studie navrhuje pozemky pro individuální bydlení. Součástí studie je i návrh přístupových komunikací tak, aby byla zajištěna základní dopravní obslužnost území. Lokalita je rozdělena na dvě části, východní a západní.

Západní část bude částečně obsloužena z místní komunikace, která je v současné době ve výstavbě, a částečně z nově navrhované komunikace, která bude průjezdná a napojena na stávající místní komunikace. Délka větve v západní části bude cca 310 m. Na průjezdnou větev bude napojená slepá větev o délce 40 m s obratištěm pro osobní automobily.

Východní část bude napojena na stávající místní komunikaci v blízkosti křižovatky se silnicí č. III/23614 a dále bude vybudováno napojení na stávající místní komunikaci, jež je v současné době ve výstavbě, a tímto propojením vznikne i propojení západní a východní části řešeného území. Větev v této části je navržena jako „okružní“ o celkové délce 580 m. V nejvýchodnějším cípu komunikace je navržen prostor, který bude plnit funkci veřejného prostranství, tedy místo pro sousedské setkávání.

Jelikož se jedná o plochy s obytnou funkcí, jsou všechny nové komunikace navrženy v režimu obytné zóny. Tímto návrhem dojde k přirozenému omezení rychlosti projíždějících vozidel. Navržené území bude sice průjezdné, ale umístění vjezdů a výjezdů do lokality vylučuje pohyb automobilů, jenž v této lokalitě nemají start nebo cíl. Všechny navržené komunikace by měly být obousměrné. Napojení jednotlivých větví na stávající místní

komunikace bude provedeno pomocí dlouhých příčných prahů. Chodníky se na stávajících místních komunikacích nenacházejí.

Všechny navržené komunikace budou mít šířku veřejného prostranství 10 m. Šířka dopravního prostoru je navržena v rozmezí mezi 3,5 m a 5,5 m.

Vjezdy na pozemky jsou navrženy o šířce 4,5 m.

Obsluha veřejnou dopravou

Docházková vzdálenost od nejvzdálenějšího místa ke stávajícím autobusovým zastávkám linkové veřejné dopravy bude cca 700 m.

Parkování

Budoucí vlastníci pozemků by si parkování měli zajistit na vlastních pozemcích, ale dle ČSN 73 6110 je nutné zajistit vhodná parkovací stání pro návštěvníky. V této oblasti by mohlo bydlet cca 240 obyvatel, a z toho vyplývá, že by pro návštěvy mělo být zajištěno minimálně 12 parkovacích míst. Celkem je v lokalitě navrženo cca 43 parkovacích stání, z toho 3 vyhrazená stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

Parkovací místa jsou navržena o šířce 2,5 m a délce 5,5 m a jsou navržena v uličním prostoru tak, aby fungovala na principu šikan a zamezovala tak jízdě vysokou rychlostí.

Výškové řešení

Detailní výškové řešení bude součástí dalších stupňů dokumentace, ale v rámci studie bylo provedeno prověření, a aby bylo možné ve východní větvi dodržet maximální podélné spády o hodnotě 8,33 %, bude nutné provést terénní úpravy území, které budou obnášet snížení terénu v nejvýchodnější části cca o 1 m.

Příčný sklon vozovek bude všude 2 %.

Odvodnění komunikací

Odvodnění zpevněných ploch bude zajištěno pomocí příčných a podélných spádů do navržených jednostranných mělkých příkopů (rigolů). Pod dnem příkopů je navrženo drenážní žebro vysypané štěrkem, aby zde docházelo ke zpomalení proudění vod a k jejich průběžnému vsakování.

Detaily odvodnění jsou řešeny ve vodohospodářské části.

5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

5.1. Vodní hospodářství

Řešení vodního hospodářství je zobrazeno ve výkrese č. 8. *Vodní hospodářství.*

5.1.1. Stávající stav

Vodní plochy a toky

Řešené území obce leží v povodí Berounky, převážná část spadá do č.h.p. 1-11-04-040 Kublovský (Luční) potok, který pramení v katastru obce Kublov, a vlévá se do Stroupinského potoka.

Do řešené lokality nezasahují žádné vodní toky ani nádrže.

Do řešené lokality nezasahuje žádné záplavové území vodního toku.

Čištění odpadních vod

Obec likviduje splaškové vody pomocí oddílné kanalizace, zakončené na centrální ČOV. Obec má vypracovaný kanalizační řád (3/2010). Současný počet připojených obyvatel je cca 600 EO, projektovaná kapacita ČOV je 1000 EO. Předčištěné vody jsou odváděny do Kublovského potoka v lokalitě pod býv. JZD.

Likvidace dešťových vod

Obec má vybudovanou dešťovou kanalizaci. Kanalizace je tvořena jednotlivými stokami zaústěnými do Kublovského potoka nebo odvodňovacích (melioračních) příkopů. Stoky jsou vybudovány z betonových trub 300 – 600 mm s revizními šachtami, které slouží jako vpustě.

Kanalizaci spravuje obec.

Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu.

Vodovod vlastní a provozuje VAK Beroun.

Vodojem $2 \times 250 \text{ m}^3$, dno 460,40 m n.m., max. hl. 465,00 m n.m., s čerpací stanicí.

Do vodojemu je přivedena pitná voda z vrtu v obci Broumy výtlačným řadem IPe 160.

Rozvody vody jsou provedeny z plastu Pe 90 – 225 mm s hydranty.

Kapacita vodojemů i rozvodů vyhovuje i pro požární účely.

5.1.2. Výchozí podklad návrhu

Oblast vodního hospodářství byla řešena v samostatné vodohospodářské studii „Návrh řešení odvádění dešťových a splaškových vod, návrh vodovodu, Kublov – rozvojová lokalita V Zátíší“, která byla zpracována v 4/2015, objednatelem byla Obec Kublov. Územní studie v průběhu zpracování koordinovala řešení s touto vodohospodářskou studií.

Zpracovatel:

VHS PROJEKT – Ing. Martin Jakoubek, IČ: 74643312

Sídlo: Zlončice 144, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Zpracovatelský tým:

- Ing. Martin Jakoubek, autorizovaný inženýr v oborech městské inženýrství, vodohospodářské stavby č. 0008590
- Ing. Hana Píšová

5.1.3. Řešení splaškové kanalizace

Západní část (parcely č. 36 – 60)

Odpadní vody budou odváděny tlakovou splaškovou kanalizací zakončenou v ukliďovací šachtě Š260. Za touto šachtou bude kratší gravitační úsek (délky 5,72 m), kterým bude stoka napojena do šachty nově vysazené na stávající gravitační kanalizaci (označení šachty Š159a). Délka tlakových stok bude 396,2 m, bude použito potrubí PE DN 75, které bude uloženo s krytím 1,5 m.

Nemovitosti budou na tlakovou kanalizaci napojeny prostřednictvím domovních čerpacích jímek (DČJ). Vlastníky a provozovateli DČJ budou majitelé nemovitostí, též napojení čerpadel ke zdroji elektrické energie a jejich ovládání bude provedeno v rámci jednotlivých nemovitostí. Jímky budou mít objem 100 – 400 l (jejich objem bude vyčerpáván 1 – 4 × denně) a budou zajištěny proti vztlaku.

Východní část (parcely č. 36 – 60)

Odpadní vody je možné odvést gravitační kanalizací napojitelnou na stávající stokový systém. Lokalita bude odvodněna dvěma stokami, které se spojí v navržené šachtě Š243. K napojení na stávající systémem splaškové kanalizace dojde v šachtě Š163.

Trasa kanalizace je vedena tak, aby umístění revizních šachet bylo přibližně v ose jízdního pruhu navržené komunikace. Materiálem potrubí je PVC DN 250, minimální sklon potrubí je 0,7 %. Celková délka nově navržených stok je 529,1 m. Na kanalizaci je z důvodu výškových poměrů navržena jedna spadišťová šachta – Š252.

Při návrhu výškového vedení komunikace je potřeba zohlednit požadované krytí potrubí kanalizace – jedná se zejména o úsek v blízkosti šachty Š246, kde bude potřeba provést komunikaci v násypu o výšce cca 0,5 m. Případně je v místech, kde bude krytí potrubí menší než 1,0 m, možno provést obetonování potrubí.

5.1.4. Řešení odvádění dešťových vod z komunikací

Příčné spádování komunikací bude provedeno vždy k jedné straně, dešťové vody budou odváděny navrženými odvodňovacími příkopy. Podchody pod komunikací budou řešeny propustky. Též v místech přejezdů na pozemky budou příkopy přerušeny a voda pod nimi bude provedena propustky – obetonované potrubí PVC DN 250.

Vody budou nově navrženými příkopy svedeny do příkopů stávajících, u dvou stávajících propustků bude potřeba provést jejich revizi a vyčištění.

V hydrotechnické studii, která je podkladem této územní studie, jsou v hydrotechnické situaci uvedeny také návrhové průtoky v uzlových bodech (v místech propustků). Pro výpočet průtoků bylo uvažováno s hodnotou intenzity deště $160 \text{ l/s} \times \text{ha}$, což odpovídá intenzitě 15 minutového deště s dobou opakování $N = 2$ roky. Odtok byl uvažován pouze ze zpevněných ploch komunikací, srážkové vody spadlé na okolní pozemky budou likvidovány na nich.

Návrhové průtoky byly vypočteny dle vzorce $Q = A \times \varphi \times i$,
kde A odvodňovaná plocha
 φ součinitel odtoku (uvažován s hodnotou 1)
 iintenzita návrhového deště

5.1.5. Řešení vodovodu

Pro zásobování lokality pitnou vodu budou vybudovány nové větve vodovodu napojené na stávající vodovodní systém. Bude použito potrubí PE DN90 SDR 17, které bude uloženo s minimálním krytím 1,5 m. Trasa vodovodu je z větší části navržena v souběhu s trasou nově navržené splaškové kanalizace.

V západní části (parcely č. 1 – 35) bude uloženo celkem 407,7 m vodovodního potrubí.

Ve východní části (parcely č. 36 – 60) je navrženo novou část sítě vybudovat jako okružovou, celková délka nově pokládaného vodovodního potrubí bude 507,8 m.

5.2. Energetika a elektronické komunikace

Řešení energetiky a elektronických komunikací je zobrazeno ve výkrese č. 9. *Energetika a elektronické komunikace*.

5.2.1. Zásobování teplem

U energetického zásobování se pro vytápění a přípravu TUV navrhuje využití elektrické energie, event. obnovitelných zdrojů (tepelná čerpadla, sluneční kolektory apod.).

Akceptováno je ekologické spalování tuhých paliv (dřevěné brikety, štěpky apod., event. uhlí).

5.2.2. Zásobování elektrickou energií

Stávající zástavba v okolí je zásobována ze dvou distribučních trafostanic 22/0,4 kV (příhradové provedení):

BE_4516 U skály

BE_4105 U Zímy

Trafostanice jsou napojeny z venkovních linek 22 kV.

Rozvody NN jsou v jižní části obce realizovány převážně v nadzemním provedení.

Soudobý příkon nové zástavby je odhadován na 4,5 kW/RD (v soudobosti na distribuční trafostanici), tj. pro maximální kapacitu lokality – 60 RD celkem 270 kW.

Zajištění elektrické energie bude provedeno ze stávající transformační stanice BE_4516 Kublov – U Skály (bude posílena). Tato TS bude moci napájet 1. etapu zástavby – návrhové parcely č. 1 – 6, 30 – 60 při stávající komunikaci (celkem 37 RD).

2. etapa zástavby – návrhové parcely č. 7 – 29 (celkem 23 RD) bude napájena z nové transformační stanice TS 1N. Umístění TS 1N je navrhováno v souladu s platným územním plánem na pozemku parc. č. 940 (tuto TS bude možno využít i pro napájení budoucích odběrů v plochách BV 6 a SO 2 dle územního plánu). TS 1N bude napojena venkovní přípojkou z vedení 22 kV.

Pro připojení nových odběrů budou z těchto TS vybudovány nové kabelové rozvody NN 0,4 kV. Stávající rozvody kNN budou propojeny s novými kNN a budou použity pouze jako záložní napájení.

Kabelové rozvody nízkého napětí jsou navrhovány plastovými zemními kabely. Kabely budou vyvedeny z rozvaděčů 1 kV v trafostanicích a ukončeny v kabelových přípojkových skříních objektů. Kabely budou do skříní zasmyčkovány a z provozních důvodů zokruhovány. Kabely budou uloženy do pískového lože se zakrytím deskami, krytí kabelu bude 35 cm, pod komunikacemi budou v chráničkách s krytím 100 cm.

Kabelové skříně budou osazeny do zděných pilířů v oplocení, pro připojení domů budou osazeny skříně typu SP, dle možnosti budou na hranicích pozemků osazeny skříně pro dva sousední domy. V místě rozbočování kabelů, tj. zejména u křižovatek komunikací, budou osazeny skříně SR.

5.2.3. Veřejné osvětlení

Napájení veřejného osvětlení je uvažováno z nového rozvaděče (zapínacího bodu) osazeného pravděpodobně u TS BE_4105 (u Zímy), v rámci úprav veřejného osvětlení v obci. Rozvaděč bude typového provedení s ovládáním od časového spínače nebo fotočidla.

Osvětlovací soustava je navrhována jednostranná, komunikace jsou zatříděny jako přístupové k individuální zástavbě. Osvětlení se předpokládá stožáry sadovými, kabelové rozvody se navrhují měděné (pravděpodobně $4 \times 16 \text{ mm}^2$). Umístění stožárů bude možno fixovat až v závislosti na umístění vjezdů na jednotlivé pozemky.

5.2.4. Telekomunikace

Obcí probíhá optický kabel v trase Žebrák – Kublov – Hudlice. Na tento kabel je zapojena vzdálená účastnická jednotka VUJ (RSU) Kublov, ze které je napojena místní síť v Kublově a Broumech. VUJ je osazena ve zděném objektu nad mateřskou školou. Účastnické rozvody jsou z 95 % vedeny nadzemně po samostatných podpěrách nebo spolu s nízkým napětím.

Zajištění telekomunikačních služeb v navrhované zástavbě je potenciálně možné napojením na optickou síť vedenou podél stávající komunikace při západním okraji zástavby (výše uvedený optický kabel a HDPE trubky).

Napojení rodinných domů by bylo provedeno přivedením nového úložného kabelu a 2 trubek HDPE (příprava napojení na optickou síť) úložnou trasou. Napojovací body by byly určeny dle aktuálního stavu a kapacity sítě v době výstavby.

Alternativou je využití bezdrátového připojení.

5.2.5. Koordinace sítí

Ukládání sítí, souběhy a křižovatky budou respektovat ČSN 73 6005.

Kabelová silnoproudá vedení budou ukládána v prostoru nejbližší k zástavbě, při křížení komunikací budou kabely uloženy do chrániček. Kabely veřejného osvětlení budou v souběhu tras ukládány do společné trasy s kabely energetiky.

V případě výstavby telekomunikační sítě budou kabely ukládány v souběhu s kabely NN, v prostoru dále od zástavby, přechod komunikací bude v chráničkách.

5.2.6. Ochranná pásma technické infrastruktury

Ochranná pásma zařízení elektrizační soustavy jsou stanovena zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí 22 kV pro vodiče bez izolace 7 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy (1 kV, 22 kV) činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

- u stožárových elektrických stanic a věžových stanic 22/0, kV s venkovním přívodem 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- u kompaktních a zděných elektrických stanic 22/0,4 kV 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení je stanoveno zákonem č. 127/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

5.3. Komunální odpad

Domovní odpad bude odvážen ve stejném režimu, jako je svážen ve zbylé části obce a odvážen mimo území obce k likvidaci. Na veřejných prostranstvích bude umístěno stanoviště separovaného odpadu.

6. POŽÁRNÍ OCHRANA

Všechny navržené parcely jsou přístupné po veřejných průjezdných komunikacích, min. šíře komunikace je 3,5 m v místě zúžení komunikace parkovacími plochami.

Slepá komunikace je navržena pouze pro parcely č. 26 až 29, komunikace je zakončena točnou.

Vzdušným vedením VN není dotčena žádná navržená parcela, ochranným pásmem jsou dotčeny parcely č. 35, 36, 52, 59, 60, přičemž vedení VN mezi komunikací a předpokládanou budovou rodinného domu se nachází pouze u východní strany rohové parcely č. 35, kde je proto navrženo případné hašení požáru z komunikace ze strany severní.

III. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

Obecné

RD – rodinný dům
BD – bytový dům
ZŠ – základní škola
MŠ – mateřská škola

Státní správa

ČSÚ – Český statistický úřad
ZÚJ – základní územní jednotka
ZSJ – základní sídelní jednotka
KÚ – krajský úřad
MěÚ – městský úřad
OÚ – obecní úřad
OkÚ – (býv.) okresní úřad
ONV – (býv.) okresní národní výbor
SMO – státní mapa odvozená
KN – katastr nemovitostí
PK – pozemkový katastr
SPI – soubor popisných informací
KPÚ – komplexní pozemková úprava
GIS – geografický informační systém
ZABAGED – základní báze geografických dat
k.ú. – katastrální území
m.č. – místní část
č.p. – číslo popisné
p.č. – parcelní číslo
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo
st.p.č. – stavební parcelní číslo

Urbanismus

ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru (do r. 1998)
ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)
ÚP – územní plán (od r. 2007)
RP – regulační plán (od r. 1998)
ÚTP – územně technický podklad
ÚPP – územně plánovací podklad
US – urbanistická studie (do r. 2006)
ÚS – územní studie (od r. 2007)
SZÚ – současně zastavěné území (do r. 2006)
ZÚ – zastavěné území (od r. 2007)

Ochrana kulturních hodnot

MK – ministerstvo kultury
ÚAN – území s archeologickými nálezy

Doprava

KSÚS – krajská správa a údržba silnic
ČSPHm – čerpací stanice pohonných hmot
ČD – České dráhy

Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura
ČOV – čistírna odpadních vod
PHO – pásmo hygienické ochrany
EO – ekvivalent obyvatel
TUV – teplá užitková voda
AT – automatické tlakové stanice
TR – transformovna
TS – trafostanice
VVN – velmi vysoké napětí

VN – vysoké napětí
NN – nízké napětí
ČEPS – Česká energetická přenosová soustava
RS – plynová regulační stanice
VTL – vysokotlaký plynovod
STL – středotlaký plynovod
NTL – nízkotlaký plynovod
SR – síťový rozvaděč
UR – účastnický rozvaděč
RS – rozpojovací skříň
VO – veřejné osvětlení
ČRa – České radiokomunikace

Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor
CHLÚ – chráněné ložiskové území
OBÚ – obvodní báňský úřad
PÚ – poddolované území

ÚSES, ochrana přírody a krajiny

MŽP – ministerstvo životního prostředí
ÚSES – územní systém ekologické stability
LÚSES – lokální územní systém ekologické stability
LBC – lokální biocentrum
RBC – regionální biocentrum
NRBC – nadregionální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
RBK – regionální biokoridor
NRBK – nadregionální biokoridor
IP – interakční prvek
CHKO – chráněná krajinná oblast
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)
PO – ptačí oblast (Natura 2000)
VKP – významný krajinný prvek
MCHÚ – maloplošné chráněné území
PS – památný strom
ZPF – zemědělský půdní fond
ZVHS – Zemědělská vodohospodářská správa
BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa
LČR – Lesy České republiky
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

Životní prostředí

TKO – tuhý komunální odpad
ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav

Zvláštní zájmy

VUSS – vojenská ubytovací a stavební správa
CO – civilní ochrana
HZS – Hasičský záchranný sbor