

## DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

### 01 TEXTOVÁ ČÁST

AKCE / JOB

ÚZEMNÍ STUDIE VŠERUBY I

MÍSTO / SITE

k.ú. Všeruby u Kdyně

KLIENT / CLIET

Město Domažlice, Náměstí Míru 1, 344 20  
Domažlice

ARCHITEKT / ARCHITECT

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA  
Ing. Lucie Pánová

MĚŘÍTKO / SCALE

STUPEŇ / PURPOSE

ÚS

DATUM / DATE

10/2018

ČÍSLO ZAKÁZKY / JOB no.

FORMÁT / SIZE

A4

ČÍSLO VÝKR. / DRAWING no.

PARÉ / PROJECT DOC. no.

|    |                                                                                                                           |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. | ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY .....                                                                                     | 3  |
| B. | VYMEZENÍ ÚZEMÍ.....                                                                                                       | 4  |
| C. | CÍL ÚZEMNÍ STUDIE .....                                                                                                   | 4  |
| D. | ANALYTICKÁ ČÁST .....                                                                                                     | 4  |
| E. | ŠIRŠÍ VZTAHY/ celková koncepce .....                                                                                      | 9  |
| F. | ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - PODROBNÁ KONCEPCE.....                                                            | 9  |
| G. | ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ PARTERU.....                                                                            | 10 |
| H. | VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, DROBNÁ ARCHITEKTURA, MOBILIÁŘ, zeleň.....                                                | 10 |
| I. | PODROBNÁ REGULACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, VČETNĚ REGULATIVŮ PRO OBJEKTY, KTERÁ JSOU SOUČÁSTÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ..... | 11 |
| J. | ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VE VAZBĚ NA ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ (VŠERUBY) .....                | 13 |
| K. | DOKLADOVÁ ČÁST.....                                                                                                       | 17 |
| L. | PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL .....                                                                                  | 18 |
| M. | 5 RAD PRO OBEC .....                                                                                                      | 25 |

## A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY

a )        identifikační údaje o pořizovateli a zpracovateli dokumentace

**Pořizovatel:**

Město Domažlice, Náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice

**Objednatel:**

Městys Všeruby

Všeruby 7

345 07 Všeruby

Zastoupený starostou Václavem Bernardem

tel.: 777 626 765

**Zodpovědný projektant:**

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.

Ateliér M.A.A.T., s.r.o.

Převrátiská 330

Tábor 390 01

IČ 625 49 201

číslo autorizace ČKA: 03 311

e-mail: jirovsky7@seznam.cz

**Vypracoval:**

Ing. Lucie Pánová

Bechyňská 406

Tábor 390 01

IČ 035 20 561

tel.: 604 978 577

e-mail: panova.lucie@gmail.com

b )        výchozí podklady

- platný územní plán obce Všeruby z 12/2014
- katastrální mapa katastru nemovitostí (KN)
- vyjádření jednotlivých správců k existenci sítí v dané lokalitě
- územně analytické podklady
- požadavky samosprávy městyse Všeruby
- zadání územní studie

## B. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Územní studie je pořizována pro území v místní části, které patří pod obec Všeruby. Jedná se o katastrální území Všeruby u Kdyně (787345). Jedná se převážně o soukromé území v severní části obce. Z části jsou to zahrádkářské kolonie, nevyužívané zemědělské prostory a veřejné komunikace a předprostory budov. Oblast je částečně zastavěná. Jedná se o plochy pro bydlení, plochy zeleně – vyhrazené, plochy výroby a skladování – zemědělské, plochy veřejných a plochy zemědělské – TTP. Řešené území se rozkládá na pozemcích p.č. 336/1, 336/3, 339/1, 339/2, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/22, 339/26, 339/27, 339/31, 339/32, 339/33, 339/34, 339/35, 339/36, 339/37, 339/38, 339/40, 339/41, 339/44, 339/45, 339/46, 340, 972/2, 973, 1032/1, 1337, 1397, 1398, 1399, 1647, 1650. Velikost řešeného území je 24 368 m<sup>2</sup>.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové dokumentaci, která je součástí územní studie.

## C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověření koncepce uspořádání řešeného území, stanovení podrobnější regulace tohoto území a návrh konkrétních opatření v území.

Na jejím základě budou stanoveny podmínky pro rozhodování v území.

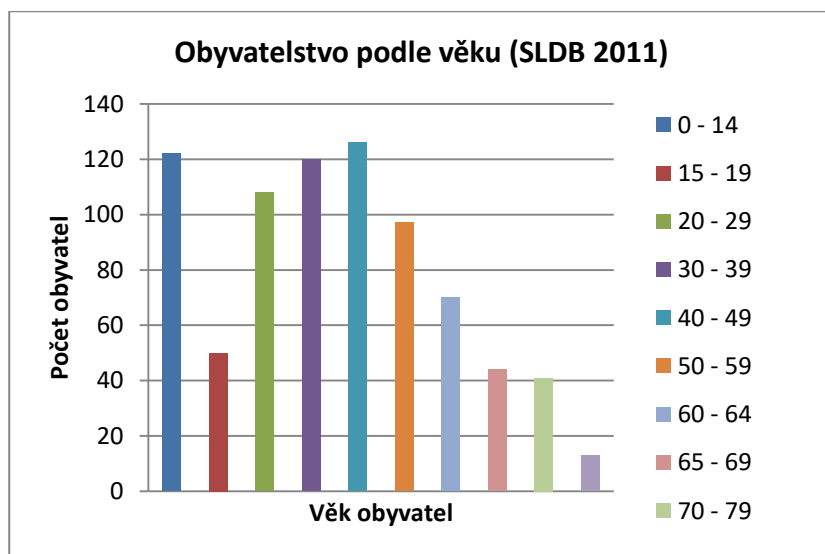
Územní studie Všeruby by ve svém konečném produktu měla vést ke vzniku příjemného místa nejen denního ale i nočního pobytu obyvatel.

## D. ANALYTICKÁ ČÁST

Řešené území je mírně svažité v jižní expozici, dopravně dostupné, celkem ze třech bodů rovnostranného trojúhelníka. Území se dnes využívá jako zahrádky (západní část) a louky s polem (jih a sever). V ploše řešeného území jsou patrné náletové dřeviny dubů, bezů a javorů, které budou z většiny ponechány. Patrný je fragment úvozové cesty, jež bude svoji funkci plnit i do budoucna. Území je částečně zasítované kanalizačním řadem a vodovodním řadem, obě infrastrukturní stavby bude možné bez problémů prodloužit a zokruhovat. Nutná bude přeložka kanalizace, jdoucí přes stavební pozemky.

Geologicky je území stabilní, pedologicky převážně hlinitojílovité, bez známek trvalého podmáčení. Základové podmínky lze očekávat průměrné, případně mírně zhoršené.

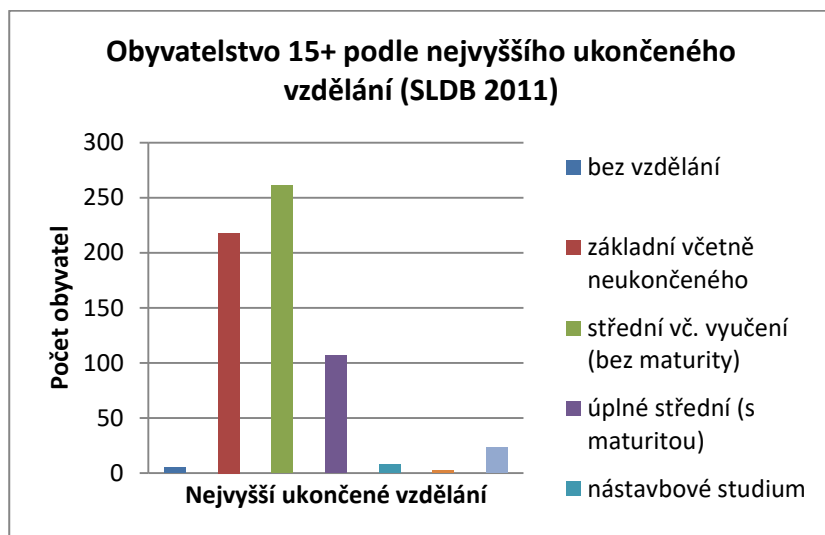
## Obyvatelstvo podle věku



| Věk           | Počet obyvatel |
|---------------|----------------|
| 0 - 14        | 122            |
| 15 - 19       | 50             |
| 20 - 29       | 108            |
| 30 - 39       | 120            |
| 40 - 49       | 126            |
| 50 - 59       | 97             |
| 60 - 64       | 70             |
| 65 - 69       | 44             |
| 70 - 79       | 41             |
| 80 a více let | 13             |

V obci žije vysoké procento obyvatel produktivního věku a to převážně mladé generace. Demografická struktura není vyvážená, dají se očekávat vyšší nároky na občanskou vybavenost v horizontu deseti let (škola, škola, apod.). Také je zapotřebí plánovat prostory pro volnočasové aktivity (klubovna, apod.) Z tohoto ohledu je transformace území pro částečné bydlení a smíšenou výrobu legitimní.

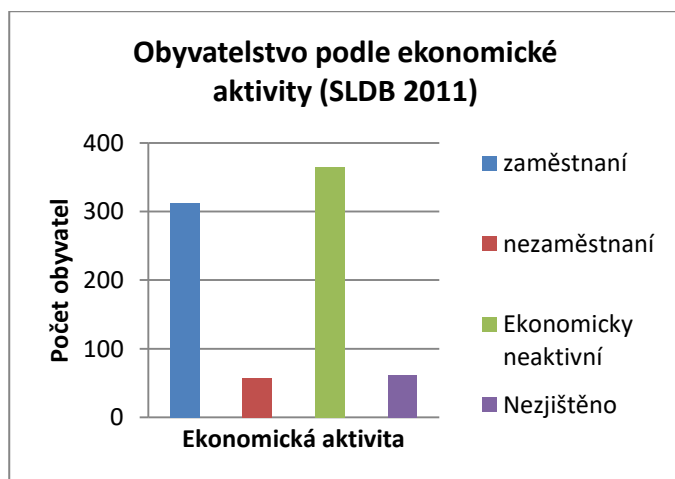
## Obyvatelstvo 15+ podle nejvyššího ukončeného vzdělání



| Vzdělání                              | Počet obyvatel |
|---------------------------------------|----------------|
| bez vzdělání                          | 5              |
| základní včetně neukončeného          | 218            |
| střední včetně vyučení (bez maturity) | 261            |
| úplné střední (s maturitou)           | 107            |
| nástavbové studium                    | 8              |
| vyšší odborné vzdělání                | 2              |
| vysokoškolské                         | 23             |

Poměrně vysoký je podíl obyvatel se základním vzděláním a vyučených. Posílena by měla být podpora vzdělanosti s cílem udržet mladé a vzdělané lidi v obci. Mohou do budoucna chybět elity, které mají vliv na vedení a motivaci mladé generace, podporují řadu aktivit společenského a investičního charakteru.

### Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity



| Ekonomická aktivita  | Počet obyvatel |
|----------------------|----------------|
| zaměstnaní           | 312            |
| nezaměstnaní         | 57             |
| Ekonomicky neaktivní | 365            |
| Nezjištěno           | 62             |

Podíl ekonomicky neaktivních a zaměstnaných je poměrně vysoký, ovšem jedná se především o důchodce a studenty.

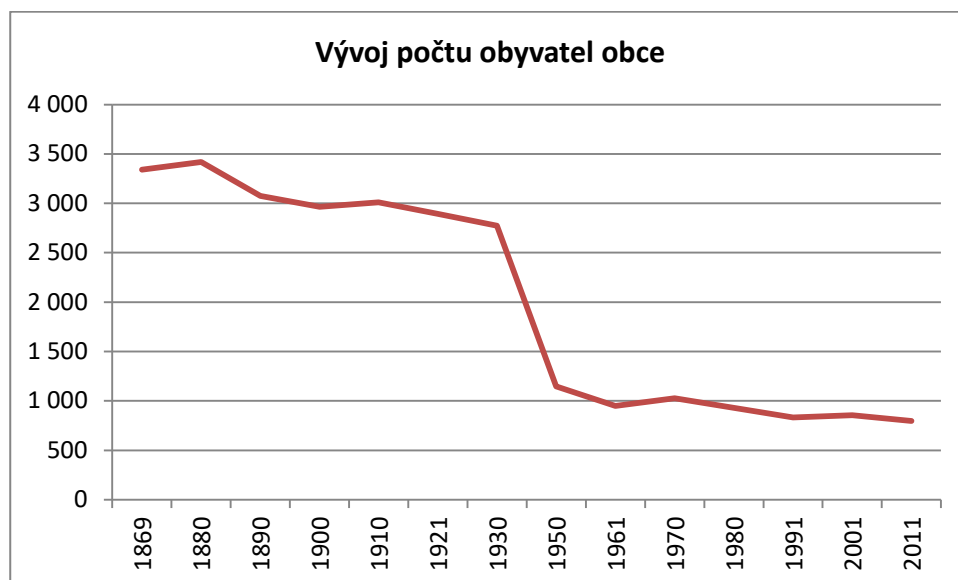
### Obyvatelstvo podle dojížděky do zaměstnání a škol



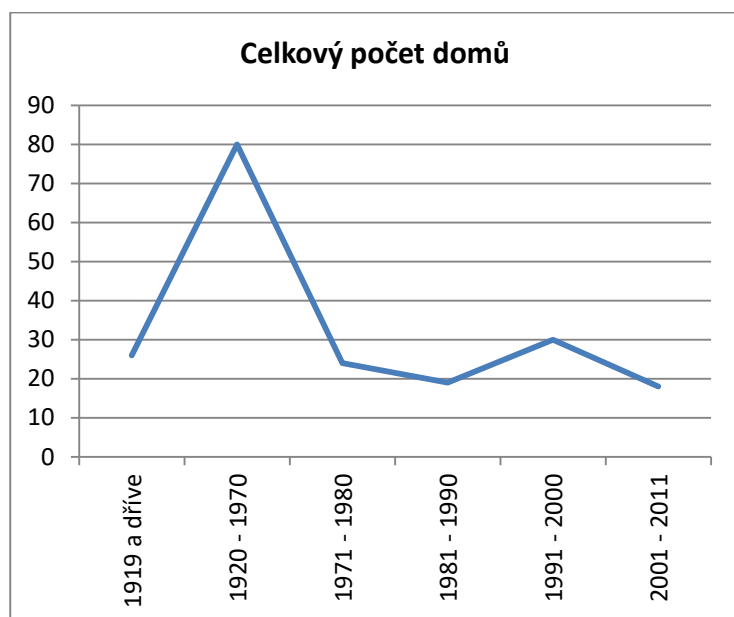
| Vyjíždějící               |                        | Počet obyvatel |
|---------------------------|------------------------|----------------|
| vyjíždějící do zaměstnání |                        | 162            |
| z toho                    | v rámci obce           | 26             |
|                           | do jiné obce okresu    | 94             |
|                           | do jiného okresu kraje | 13             |
|                           | do jiného kraje        | 6              |
|                           | do zahraničí           | 24             |
| vyjíždějící do škol       |                        | 65             |
| z toho                    | v rámci obce           | 10             |
|                           | mimo obec              | 55             |

Podíl nabídky zaměstnání v obci je velmi malý. Aktivita obyvatel pro podnikání není vysoká, souvisí i s přístupem k informacím a vzděláním. Většina pracujících v obci je tedy jiného bydliště. Je zde vidět značné procento 15% pracujících v zahraničí. Proto se počítá s tím, že řešené území se transformuje pouze částečně, nabídka pracovních příležitostí zde stále zůstane

#### Vývoj počtu obyvatel obce



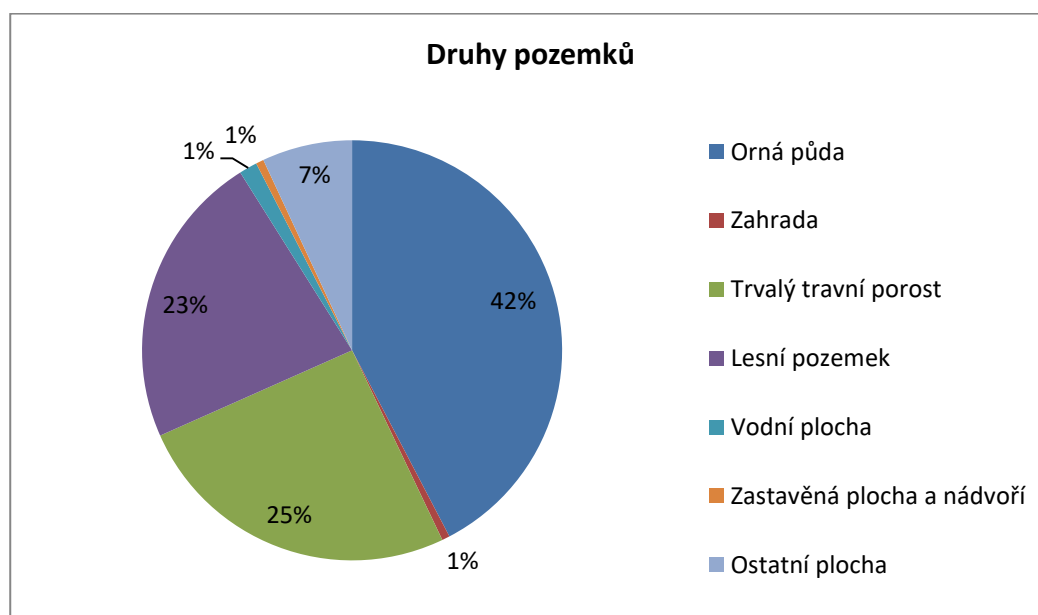
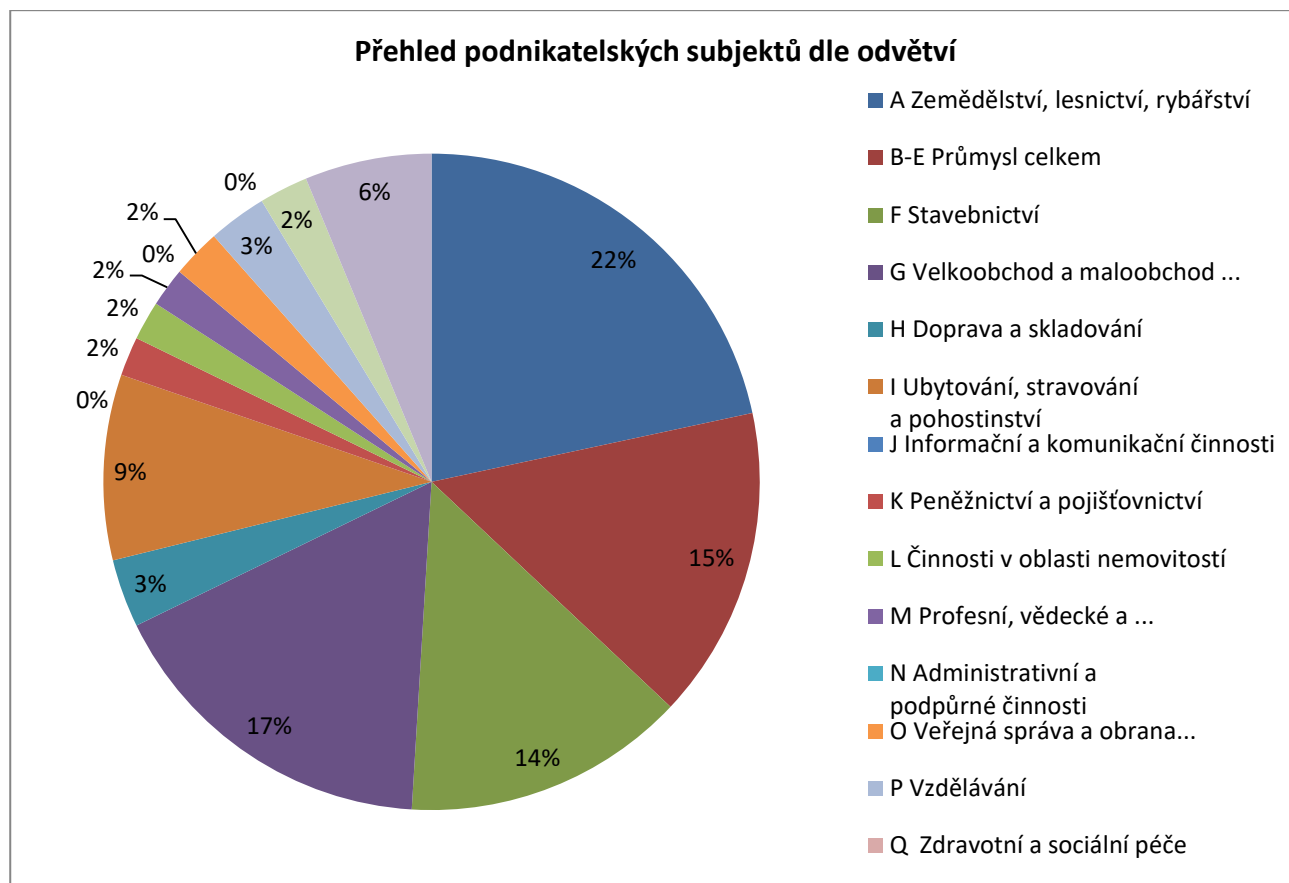
| Rok       | 1869 | 1880 | 1890 | 1900 | 1910 | 1921 | 1930 | 1950 | 1961 | 1970 | 1980 | 1991 | 2001 | 2011 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Počet ob. | 3340 | 3419 | 3076 | 2965 | 3010 | 2893 | 2773 | 1146 | 950  | 1027 | 931  | 833  | 856  | 796  |



| Stav obyvatel ke 31.12.2018 |           | Celkem | Muži | Ženy |
|-----------------------------|-----------|--------|------|------|
| Počet obyvatel              |           | 790    | 404  | 386  |
| v tom ve věku (let)         | 0-14      | 104    | 48   | 56   |
|                             | 15-64     | 546    | 290  | 256  |
|                             | 65 a více | 140    | 66   | 74   |
| Průměrný věk (let)          |           | 41,9   | 42,0 | 41,8 |

Počet obyvatel i domů má mírně klesající tendenci. Nejde o nic, co by mělo mít fatální dopad na demografii. Žádoucí je umožnit rozvoj průmyslu, zemědělství, služeb a bydlení.

#### Porovnání podnikatelských oblastí se stávajícími plochami



Pro Všeruby je zemědělství stále důležitým faktorem. Jsou zde jak intenzivní produkce, tak i produkce extenzivní, pastevecké. Proto se v rámci změny řešeného území nadále počítá se



zemědělským areálem a jeho částečným využitím pro stejné účely. Zemědělská produkce bude mít v řešeném území, spojeném s agroturistikou, pořád velký význam.

## E. ŠIRŠÍ VZTAHY/ CELKOVÁ KONCEPCE

### a) Širší vztahy

Všeruby (německy Neumark) je městys v okrese Domažlice. Nachází se v průsmyku mezi horou Jezvinec a podhůřím Českého lesa ležícím mezi Kdyní a městem Furth im Wald. Všerubský průsmyk je rovněž zeměpisným předělem mezi Šumavou a Českým lesem. Žije zde 790 obyvatel.

Řešená území je rozptýleno podél silnice II/184 vedoucí ze Švihova ke hraničnímu přechodu Všeruby, je dlouhá 21,2 km.

Do řešeného území zasahuje kanalizace, plynovod STL, vodovod a vzdušné vedení VN 22 kV. Do západní části zasahuje území s archeologickými nálezy.

Na řešené území nezasahuje žádný biokoridor ani biocentrum.

### b) Celková koncepce a systém veřejných prostranství

Celé území má vyplňovat a scelovat okrajovou partii sídla se značně zalomenou hranicí zastavěného území. Vymezením stavebních parcel tak dojde ke vzájemně diferenciované zástavbě urbanisticky odlišných bloků, které korespondují s charakterem venkovské zástavby. Kouzlo záhumenních partií cest, rozšířených ploch veřejných prostranství při uličních profilech, a cestních soudek zůstane zachováno.

## F. ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - PODROBNÁ KONCEPCE

Na západní straně jsou vymezeny řadové nízkopodlažní domy, které vzniknou konverzí zahrádek. Závazná je stavební čára, která je v grafice znázorněna. Její odstup od hrany veřejného prostoru kolísá. Závazná je také okapová orientace. Hloubka traktu stavby je doporučena na 8 m a šířka je dána s ohledem na různě široké bloky stavebních parcel. Podlažnost řadových domů je závazná a je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, s max. výškou budovy 12 m. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem ke hřebeni. Koeficient zastavěné plochy je pro řadové domy 0,5. Návrh doporučuje řešit sdružené sjezdy pro úsporu a flexibilitu uličního prostoru. Přilehlý uliční prostor je navržen jako jednosměrný s proměnlivou šířkou, od výchozí kóty 6,5 metru na jihu.

Na jižní straně jsou vymezeny stavební parcely pro izolovaně stojící rodinné, nízkopodlažní domy. Požadována je stavební čára, odsazena 5 metrů od hranice pozemku a uliční orientace štítu.

Podlažnost RD je závazná a je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, s max. výškou budovy 12 m. Hloubka traktu stavby není stanovena, stejně tak i šířka objektu je proměnlivá, s ohledem na různě široké bloky stavebních parcel. Koeficient zastavěné plochy je 0,4 pro samostatně stojící domy, koeficient zeleně je 0,3. Požaduje se dodržet sdružené sjezdy pro efektivní návrh veřejného profilu, který je dimenzován jako dostatečně široký, v šíři 13,5 metru. Díky této šíři bude možné vymezit i prvky vzrostlé zeleně.

Na straně severní pak dojde k dotvoření uliční řady stavebních parcel řadou izolovaných rodinných domů s okapovou orientací. Stavební čára je zde navržena 12 metrů od hranice pozemku. Požadována je i uliční orientace štítu. Podlažnost RD je závazná a je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, s max. výškou budovy 12 m. Hloubka traktu stavby není stanovena, stejně tak i šířka objektu je proměnlivá, s ohledem na různě široké bloky stavebních parcel. Koeficient zastavěné plochy je 0,4 pro samostatně stojící domy, koeficient zeleně je 0,3.

## G. ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ PARTERU

Povrch komunikace bude živичný s krajnicí dlážděnou žulou v šířce 0,25 m. Prostor před řadovými domy bude dlážděn zatravnovací dlažbou. Parkovací stání u komunikace budou provedena ze živичného povrchu spolu s komunikací. Sjezdy k rodinným domům a prostor pod lavičkou z betonové dlažby.

Zbýlé prostory uličního profilu budou zatravněny. Linie rodinných a řadových domů budou od sebe odděleny pásem vzrostlé zeleně.

## H. VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, DROBNÁ ARCHITEKTURA, MOBILIÁŘ, ZELEŇ

Pro celkový vzhled a funkci území je parter velice důležitá oblast. Místní obyvatelé jsou s ním v každodenním kontaktu. Mobiliář a drobná architektura je navržena pro všechny 4 části řešených území jednotná. Prvky parteru je vhodné doplnit a sjednotit. Mobiliář by měl být volen jednoduchý, variabilní, odolný proti opotřebení.

V řešeném území je navržena jedna lavička.

Zahrady rodinných a bytových domů budou odděleny pásem zeleně. V této části bude dominantní dub zimní (*Quercus petraea*) s příměsí buku lesního (*Fagus sylvatica*) a břízy bělokoré (*Betula pendula*), vtroušeně jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*). V jižní části podél navržené komunikace bude alej z buku lesního (*Fagus sylvatica*). Území bude dále doplněno o dva solitéry – dub zimní (*Quercus petraea*) u parkoviště a javor klen (*Acer pseudoplatanus*) na konci příjezdu do severní části.

# I. PODROBNÁ REGULACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, VČETNĚ REGULATIVŮ PRO OBJEKTY, KTERÁ JSOU SOUČÁSTÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Základní podmínkou je respektování územním plánem dané hlavní, přípustné a podmíněné využití ploch.

Řešené území patří do ploch:

## **BO – plochy bydlení**

### a) hlavní využití

- stavby pro bydlení

### b) přípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci\*
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích zvířat, vedlejší stavby slučitelné s bydlením
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

### c) podmíněně přípustné využití

- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod (§3 vyhlášky č. 268/2009 Sb.) s prodejní plochou o výměře větší než 300 m<sup>2</sup>

### d) nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

### Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavěné plochy KZP=0,50 pro dvoudomy a řadové domy
- koeficient zastavěné plochy KZP=0,40 pro izolované, resp. samostatně stojící domy
- koeficient zeleně KZ=0,30 s výjimkou sídla Studánky, kde je stanoven KZ=0,50
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby\* se v sídle Všeruby stanovuje na max. 12 m nad okolním terénem
- výšková hladina zástavby\* se v ostatních sídlech řešeného území stanovuje na max. 11 m nad okolním terénem s výjimkou sídla Studánky, kde je stanovena pouze na max. 8 m nad okolním terénem

*V rámci územní studie je stanovena podlažnost RD na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, s max. výškou budovy 12 m. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem ke hřebeni. Hloubka traktu stavby není stanovena, stejně tak i šířka objektu je proměnlivá, s ohledem na různě široké bloky stavebních parcel. Koeficient zastavěné plochy je 0,4 pro samostatně stojící domy, koeficient zeleně je 0,3.*

*U řadových domů je hloubka traktu stavby je stanovena na 8 m a šířka je dána s ohledem na různě široké bloky stavebních parcel. Podlažnost řadových domů je závazná a je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, s max. výškou budovy 12 m. Koeficient zastavěné plochy je pro řadové domy je 0,5.*

## **PO – plochy veřejných prostranství**

### a) hlavní využití

- veřejná prostranství

### b) přípustné využití

- drobná architektura (zejména občanského vybavení) a prvky parteru
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

### c) podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### d) nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zeleně KZ=0,20
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

## **ZT - Plochy zemědělské – TTP**

### a) hlavní využití

- trvalý travní porost (louky a pastviny)

### b) přípustné využití

- chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství\*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabráňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.

- související dopravní infrastruktura
- krajinná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro zemědělství - resp. maximálně však 1 areál do celkové rozlohy 1,5 ha za podmínek, že bude:
  - a) lokalizován v nezastavěném území na plochách ZZ a ZT jihovýchodně od stanovené hranice „regulace nezastavěného území“,
  - b) vzdálen od stabilizovaných a navrhovaných ploch bydlení tak, aby nesnižoval kvalitu prostředí v těchto plochách,
  - c) situován v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí z nich být přístupný.
- v celém řešeném území je možné bez vymezení konkrétní plochy změny umístit 1 jádrovou usedlost (SZ) dle dikce odstavce e) bodu 2) kapitoly C1. textové části výroku za podmínky, že její plošný rozsah bude max. 1,5 ha
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. FVE, větrná elektrárna, bioplynová stanice) za podmínky, že budou lokalizovány v nezastavěném území jihovýchodně od stanovené hranice „regulace nezastavěného území“

Nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství v celém řešeném území mimo stavby uvedené v podmíněčně přípustném využití dané plochy
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. FVE, větrná elektrárna, bioplynová stanice) za podmínky, že budou lokalizovány v nezastavěném území severozápadně od stanovené hranice „regulace nezastavěného území“
- orná půda
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

Nicméně v městysu Všeruby (varianta 2) nedošlo v návrhu ÚS ke kolizi s ÚP obce.

## J. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ

# INFRASTRUKTURY VE VAZBĚ NA ARCHITEKTONICKO- URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ (VŠERUBY)

## a) Dopravní infrastruktura

Místní účelová komunikace vedoucí k MŠ bude zachována – obousměrná komunikace typu C, tempo 50 km/hod, šířka 5,5 m. Jsou zde navrženy 2 sjezdy k rodinným domům. Podél řadových domů ve stávající zahrádkářské kolonii bude jednosměrná místní účelová komunikace šířky 3,5 m typu C, tempo 50 km/hod. V jižní části je navržena obousměrná místní účelová komunikace v obytné zóně typu D1, tempo 20 km/hod, šířka 5,5 m. Před vjezdem do obytné zóny bude umístěn zpomalovací práh. Místa napojení na komunikace budou odlišena průběžnou sníženou obrubou. Komunikace bude zklidněná, v charakteru obytné zóny dle TP 103 a příslušných ČSN (ČSN 73 6110, ČSN 73 6102...) se smíšeným provozem pěším a automobilovým.

Pro variantu č. 1 je navržena místní účelová komunikace v obytné zóně typu D1, tempo 20 km/hod, šířka 5,5 m. Před vjezdem do obytné zóny bude umístěn zpomalovací práh.

Všechny křižovatky jsou navrženy na normou doporučené minimální hodnoty 6 m (ČSN 736102).

Navržené sjezdy jsou široké 5 m, sdružené sjezdy 10 m.

Komunikace musí umožňovat bezkolizní průjezd požárních vozidel. Srážková voda z komunikací bude přednostně likvidována zasakováním v místě vzniku (dle hydrogeologických průzkumů v dalších fázích řízení). Trasování komunikace v rámci veřejného profilu musí umožňovat dostatečný rozhled ze sjezdů a na křižovatkách.

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, je nutné respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

### Doprava v klidu

V řešeném území je navrženo celkem 9 parkovacích stání, z toho 1 pro imobilní.

## b) Technická infrastruktura

### Vodovod

V návrhu územní studie dojde ke změnám na vodovodním řadu, jsou navrženy celkem 3 nové větve a částečné přeložení stávajícího vodovodu.

#### Návrh

Dojde k přeložení vodovodu délky 56 m v jižní části u stávajícího objektu na stavební parcele č. 108/3. Vodovodní řad bude uložen do osy komunikace a prodloužen až ke stávajícímu domu na stavební parcele č. 121, kde bude propojen se stávajícím vodovodním řadem. Nový řad v západní části bude uložen v komunikaci podél řadových domů. Pro variantu č. 1 dojde k propojení navrženého jižního řadu a se stávajícím vodovodním řadem v místní komunikaci parc. č. 1032/1.

Zásobování vodou navržené zástavby je řešeno novými řady z trub PE 110 vedenými v ose navržené komunikace v souběhu s navrženou splaškovou kanalizací. Vodovod je zokruhován. Profil vodovodních rozvodů, převážně DN110, je navržen s ohledem na požární zabezpečení. Materiál

vodovodu lineární PE. Na vodovodní síti budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty DN 80, pro odkalení a odvzdušnění potrubí a pro požární zabezpečení.

Urbanistický návrh předpokládá zástavbu 11 samostatnými rodinnými domy a 17 řadovými domy. Výpočet potřeby vody je zpracován dle vyhlášky č. 428/2001, koeficienty nerovnoměrnost spotřeby vody je uvažována dle metodického pokynu Ministerstva zemědělství pro Výpočet potřeby vody (1993) s vazbou na směrnici č.9/73. Procento napojení obyvatel na vodovod je uvažováno 100%.

Celkové bilance potřeby vody pro navrženou obytnou zónu:

- počet obyvatel (11 RD + 21 ŘD) = 112 EO
- specifická spotřeba vody 150 l/os/den
- součinitel denní nerovnoměrnosti -  $k_d = 1,5$
- součinitel hodinové nerovnoměrnosti -  $k_h = 2,2$
- součinitel min. hodinové nerovnoměrnosti -  $k_{min} = 0,6$

|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Průměrná denní potřeba vody     | $Q_d = 16,8 \text{ m}^3/\text{den}$     |
| Maximální denní potřeba vody    | $Q_{max} = 25,2 \text{ m}^3/\text{den}$ |
| Maximální hodinová potřeba vody | $Q_{hmax} = 2310 \text{ l/h}$           |
| Minimální hodinový průtok       | $Q_{min} = 420 \text{ l/h}$             |

Vodovodní řady budou vedeny ve veřejných uličních profilech. Jednotlivé objekty budou zásobovány vodovodními přípojkami. Ty budou na řad napojeny navrtávacím pasem.

Požární zabezpečení je posuzována dle ČSN 730873 Tabulka 1. a 2. V území bude zajištěna navrhovanými vodovodními řady profilů DN 100 a 80 mm a zejména nadzemními hydranty DN 80 s odběrným množstvím min. 4,0 l/s ve vzdálenostech min. 200 m od objektů a 400 m od dalšího hydrantu v min. tlakové úrovni 0,2 MPa.

### Splašková kanalizace

V návrhu územní studie dojde k přeložení stávajícího kanalizačního řadu do ulice.

#### Návrh

Bude přeložen stávající kanalizační řad v délce 247 m, který bude umístěn do osy komunikace v jižní obytné zóně a bude sveden gravitačně do stávající kanalizace. Stávající kanalizace před řadovými domy zůstane zachována. Pro variantu č. 1 dojde k napojení severní části řešeného území ve stejné trase, jako je navržen vodovodní řad. Kanalizační řad bude zaústěn do přeložené kanalizace.

Profil uličních stok je navržen DN 300. Kanalizace bude provedena v otevřeném výkopu z trub PVC korigovaných SN8. Na stokách budou v lomových bodech trasy navrženy typové revizní šachty VŠK 100, jako revizní, skluzové a spojné. Do navrhované kanalizace jsou zaústěny veškeré splaškové kanalizační přípojky.

Kanalizační přípojky budou provedeny z profilu DN 150, budou ukončeny 1,0 m za hranicí jednotlivých parcel domů víčkem a ochrannou šachtou DN 400 PVC. Materiál přípojek PVC.

Znečištění odpadních vod pro obytnou zónu:

112 EO

|       |                    |   |              |
|-------|--------------------|---|--------------|
| BSK5  | 112 * 60g/ ob.den  | = | 6,72 kg/den  |
| NL    | 112 * 55g/ ob.den  | = | 6,16 kg/den  |
| CHSK  | 112 * 120g/ ob.den | = | 13,44 kg/den |
| N-Nh4 | 112 * 7g/ ob.den   | = | 0,78 kg/den  |
| Pc    | 112 * 2,5 g/ob.den | = | 0,28 kg/den  |

Výpočet splaškových vod:

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Maximální denní průtok    | Qd = 25,2 m3/den |
| Maximální hodinový průtok | Qh = 2310 l/h    |

### Dešťová voda

Srážkové vody z komunikací budou odvodněny příčným sklonem do přilehlých zelených pásů.  
Dešťové vody ze střech RD budou vsakovány nebo využívány na pozemku vlastníka.

### Elektrická energie

V rámci návrhu je uvažováno s novým podzemním vedením NN pro připojení řadových domů a obytné zóny.

#### Návrh

Řadové domy budou připojeny elektrickou energií pomocí navržené podzemního vedení NN do 1kW, které bude přivedeno ze stávajícího nadzemního vedení NN při komunikaci na parc. č. 1032/1. Jižní obytná zóna bude připojena podzemním vedením NN do 1kW ze stávající trafostanice ve východní části území. Pro variantu jedna bude ze stávajícího nadzemního vedení NN připojena i severní část.

Vzhledem k předpokládané individuální zástavbě v obytné zóně řešeného území není známo procento využití el. energie pro vytápění a ohřev TUV. Při výpočtu potřebného příkonu el. energie pro řešené území bylo uvažováno s 20 % využitím pro vytápění a ohřev TUV.

Celkem: 11 RD + 21 ŘD

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Elektrické vytápění v obytné zóně | 3 kW/ RD |
| Celkem                            | 96 kW    |



## Zásobování plynem

Řešené území je plynofikováno a v návrhu územní studie dojde k rozšíření pro napojení všech navržených objektů.

### Návrh

Dojde k přeložení části STL plynovodu u objektu na stavební parcele č. 108/3 v délce 46 m. Nový STL plynovod bude umístěn před řadové domy a podél komunikace v jižní obytné zóně. Plynovod bude uložen do zeleného pásu podél komunikace. Pro variantu č. 1 bude STL plynovod přiveden i do severní části území. Napojení bude provedeno ze stávajícího vedení STL plynovodu v místních komunikacích.

## Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení bude ponecháno.

### Návrh

Je navrženo zavedení veřejného osvětlení do uličního prostoru jižní obytné zóny a předporstoru řadových domů. Osvětlení komunikace se provede svítidly shodnými se stávající svítidly v obci. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky. Osazením svítidel nesmí být ohrožena plynulost a bezpečnost provozu (zejména ve vztahu k rozhledovým poměrům) ani bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

# K. DOKLADOVÁ ČÁST

Řešení nových sítí nebylo konzultováno se zástupci správců inženýrských sítí. Řešení sítí je zpracováno v rozsahu nutném pro územní studii.

### Připomínky dotčených orgánů:

#### **Povodí Vltavy, s.p.**

1. Bude dodržen §20 odst. 5 písm. C) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V řešené lokalitě bude uvedeno konkrétní řešení likvidace srážkových vod z komunikace a veřejných zpevněných ploch, RD a ŘRD.
  - Doplněno.
2. Srážkové vody ze střech RD a ŘRD doporučujeme vsakovat na pozemku stavebníka.
  - Doplněno.

#### **Policie ČR**

1. *Pokud u místní komunikace nebude navržen chodník, měla by být řešena jako obytná zóna, nikoliv jako zóna 30.*

- Je navržena obytná zóna.
- 2. *Komunikace obytné zóny přednostně napojovat na stávající komunikace přes chodníkový přejezd, popř. průběžnou sníženou obrubu, aby připojené OZ řidiči nevnímali stavebně jako křižovatku.*
  - Doplněna průběžná snížená obruba.
- 3. *Pro bezpečné míjení protijedoucích vozidel by nově navržené obousměrné komunikace měly být navrženy šířky 5,5 m, nikoliv 4,5 m. V OZ lze souhlasit s lokálním zúžením na 3,5 m, ale místa, kde se vozidla vyhýbají, by měla být široká 5,5m.*
  - Komunikace byla rozšířena na 5,5m.
- 4. *Prostor sjezdů na soukromé pozemky u novostaveb RD navrhnout tak, aby sjezd umožňoval odstavení min. 2 OS před vjezdovými vraty a vozidla nezasahovala do prostoru vozovky (rozměry sjezdů pro jeden pozemek navrhnout min. 5x5 m)*
  - Sjezdy byly rozšířeny na šířku 5 m, sdružené sjezdy na 10 m. Hloubka je dána uličním profilem.
- 5. *Rozhledové trojúhelníky jsou zakresleny do katastrální mapy bez skutečného zaměření a tak jejich vypovídací hodnota je nulová. Pozemky v prostoru rozhledových trojúhelníků křižovatek by měly být ve vlastnictví obce popř. SÚS PK, aby v budoucnu nedošlo např. k výstavbě oplocení v rozhledovém poli křižovatek.*
  - Rozhledy slouží jako předběžná informace ve fázi územní studie. Bude upřesněno ve vyšším stupni PD.
- 6. *Navržené stromy a keře nesmí zasahovat do rozhledových polí křižovatek a sjezdů.*
  - Bude upřesněno ve vyšším stupni PD.

## L. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

Řešené území se rozkládá na pozemcích:

336/1, 336/3, 339/1, 339/2, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/22, 339/26, 339/27, 339/31, 339/32, 339/33, 339/34, 339/35, 339/36, 339/37, 339/38, 339/40, 339/41, 339/44, 339/45, 339/46, 340, 972/2, 973, 1032/1, 1337, 1397, 1398, 1399, 1647, 1650, 336/1, 108/1, 1337, 972/2, 339/18, 339/30

Do řešeného území patří i stavební parcela č. 108/2.

336/1 (KN)

LV č. 412

Ners Slavomír, č. p. 23, 34507 Všeruby

336/3 (KN)

LV č. 412

Ners Slavomír, č. p. 23, 34507 Všeruby

339/1 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/2 (KN)

LV č. 365

Špak František, č. p. 20, 34507 Všeruby

339/5 (KN)

LV č. 10002

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

339/6 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/7 (KN)

LV č. 367

Neubeller Vladimír, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/8 (KN)

LV č. 414

Lindaurová Anna, č. p. 11, 34507 Všeruby

339/9 (KN)

LV č. 415

Wiesnerová Helena, č. p. 10, 34507 Všeruby

339/10 (KN)

LV č. 346

Filková Lenka, Prapořiště 95, 34506 Kdyně

339/11 (KN)

LV č. 346

Filková Lenka, Prapořiště 95, 34506 Kdyně

339/12 (KN)

LV č. 413

SJM Svatoš Jiří a Svatošová Božena, U Sauny 1513, 43111 Jirkov

339/13 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/14 (KN)

LV č. 376

Beran Jiří, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/15 (KN)

LV č. 376

Beran Jiří, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/16 (KN)

LV č. 362

Schleiss Miroslav, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/17 (KN)

LV č. 379

Jašurková Alena, č. p. 270, 34502 Kout na Šumavě

339/18 (KN)

LV č. 378

Pekárková Helena, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/19 (KN)

LV č. 378

Pekárková Helena, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/22 (KN)

LV č. 10002

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

339/26 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/27 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/31 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/32 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/33 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/34 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/35 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/36 (KN)

LV č. 378

Pekárková Helena, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/37 (KN)

LV č. 378

Pekárková Helena, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/38 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

339/40 (KN)

LV č. 361

Bůžková Květa, č. p. 11, 34507 Všeruby

339/41 (KN)

LV č. 158

SJM Neubeller Vladimír a Neubellerová Marie, č. p. 30, 34507 Všeruby

339/44 (KN)

LV č. 10002

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

339/45 (KN)

LV č. 10002

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

339/46 (KN)

LV č. 10002

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

340 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

972/2 (KN)

LV č. 412

Ners Slavomír, č. p. 23, 34507 Všeruby

973 (KN)

LV č. 412

Ners Slavomír, č. p. 23, 34507 Všeruby

1032/1 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

1337 (KN)

LV č. 412

Ners Slavomír, č. p. 23, 34507 Všeruby

1397 (KN)

LV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

1398 (KN)

LV č. 272

VŠEZEP s.r.o., Hájek 35, 34506 Všeruby

1399 (KN)

LV č. 341

Melcrová Zuzana Ing., Thámová 2017/25, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

1647 (KN)

LV č. 272

VŠEZEP s.r.o., Hájek 35, 34506 Všeruby

1650 (KN)

LV č. 272

VŠEZEP s.r.o., Hájek 35, 34506 Všeruby

336/1 (KN)

KV č. 412

Ners Slavomír, č. p. 23, 34507 Všeruby

1337 (KN)

KV č. 412

Ners Slavomír, č. p. 23, 34507 Všeruby

972/2 (KN)

KV č. 412

Ners Slavomír, č. p. 23, 34507 Všeruby

108/1 (KN)

KV č. 403

Chladová Ludmila Mgr., č. p. 59, 34507 Všeruby

339/18 (KN)

KV č. 378

Pekárková Helena, č. p. 13, 34507 Všeruby

339/30 (KN)

KV č. 1

Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby

st. 108/2 (KN)

LV č. 272

VŠEZEP s.r.o., Hájek 35, 34506 Všeruby



## M. 5 RAD PRO OBEC

- 1 Vesnice nekončí dopravní cedulí, má i extravilán
- 2 Jednotný mobiliář (např. se znakem obce), jednoduchý, jednotný povrch – kámen, mlat, cihla
- 3 Místní materiál – rostliny i povrchy – ovocné stromy, kámen, recyklace už použitých materiálů – staré cihly jako lemovky kolem záhonu u kapličky, nádoby na vodní rostliny apod.
- 4 Opakování – např. opakované výsadby ovocných stromů
- 5 Předzahrádky – květinové