

ÚZEMNÍ STUDIE
ČESKÁ KUBICE – SPÁLENEC CENTRUM

objednatel	Obec Česká Kubice
pořizovatel	Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
zpracovatel studie	Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041
datum	8/2021

Základní údaje

objednatel: Obec Česká Kubice
pořizovatel: Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
zpracovatel studie: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041
UrbioProjekt®, Bělohorská 4564/3, 30164 Plzeň, [www: urbioprojekt.cz](http://www.urbioprojekt.cz)

zpracoval:

- urbanistická a architektonická koncepce: Ing. Arch. Petr Tauš
- technická infrastruktura: Ing. Petr Leitl
- digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec

Důvody pořízení

Územní studie byla pořízena z podnětu Obce Česká Kubice. Důvodem pro pořízení studie je požadavek obce na vyřešení koncepce využití pozemků v zastavitelné ploše vymezené územním plánem obce Česká Kubice jako lokalita **71**. Požadavek na zpracování územní studie jako podmínku pro využití lokality požaduje Územní plán Česká Kubice. Dále byla v dle požadavku obce řešena i lokalita **72** vymezená územním plánem. Řešení této lokality současně s lokalitou 71 je odůvodněno jejich sousedstvím i širšími vztahy, když lokalita 72 sousedí se stávající autobusovou zastávkou.

Při řešení studie byly zohledněny majetkové vztahy v území a již existující využití území. Vzhledem k dopravnímu řešení jsou studií dotčeny návrhem komunikací další plochy mimo lokality **71** a **72**. V tomto případě jsou dotčeny pozemky v majetku obce nebo v menším rozsahu pozemky státu u kterých lze předpokládat jejich převod na obec vzhledem k využití pro dopravní obsluhu území.

Z hlediska obce se jedná o významné území ležící v centru části Spálenec. Toto sídlo nemá v současnosti centrální prostor zástavba je podél komunikací, bez pevného řádu, zčásti rozptýlená. Řešení studie má potenciál vytvořit ve středu stávající zástavby centrální prostor návsi.

Obsah dokumentace:

Textová část

- a) vymezení řešeného území
- b) širší vztahy
- c) limity řešeného území
- d) urbanistická koncepce
- e) architektonické řešení
- f) dopravní obsluha řešeného území
- g) technická infrastruktura
- h) parcelace pozemků
- i) regulace využití území
- j) regulační prvky
- k) postup pořízení a vyhodnocení projednání

Grafická část

- 1-výkres širších vztahů
- 2-urbanistická koncepce, parcelace, regulace
- 3- výkres dopravní infrastruktury
- 4) výkres technické infrastruktury
- 5) urbanistický a architektonický detail

Dokladová část

- CETIN
- ČEZ distribuce
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT

TEXTOVÁ ČÁST

a) vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na katastrálním území Nový Spálenec (752720).

Lokality **71** a **72**: p.p.č.: 14/4; 39/1 (ZE 14/1, 14/5, ZE 16/1, ZE 18/1, ZE 39, ZE 49, ZE 50, ZE 53/1, ZE 54/2, ZE 54/3,); 39/8; 39/20.

Mimo lokality **71** a **72** jsou dotčeny: p.p.č. 14/3 (část); 14/7; 39/2 (část); 464; a st.p.č. 60 (část)

Pozemky p.č. 39/8, 39/20 a oddělená část pozemku ZE 53/1 jsou již využité případně se na nich výstavba chystá jejich současnými majiteli (majetkově jsou odděleny, s přístupem ze stávající komunikace. Pozemek 14/4 má soukromého majitele, proto je ponechán s ohledem na polohu, velikost a tvar jako rezerva pro občanské vybavení. Toto využití umožňuje územní plán, přičemž s ohledem na tvar a velikost je pozemek jen obtížně využitelný bydlení.

b) širší vztahy

Z hlediska širších vztahů se jedná o lokality (označení v územním plánu jako plochy **71** a **72**), ležící v centru Nového Spálence severně od silnice II/190 ve směru na Všeruby. Řešené území nepravidelného tvaru je na východním okraji lemováno stávající místní komunikací. Na severu pak sousedí se stávající zástavbou včetně připravované výstavby bytového domu pro sociální program obce a částečně s místní komunikací. Na jihozápadním okraji je území řešené studií rozšířeno na celý pozemek č. 39/1, je tak umožněno vytvoření koridoru pro technickou infrastrukturu a pro přístup pěších na stávající zastávku autobusů bez nutnosti obcházet celý blok zástavby po místních komunikacích, případně podél silnice II/190 (toto řešení přispěje kromě zlepšení kvality bydlení i k větší bezpečnosti pohybu pěších).

c) limity řešeného území

- ochranné pásmo silnice II/190
- vodovodní řad procházející po jižním okraji řešeného území
- odvodnění vodních ploch a pramenů na pozemcích sousedících s řešeným územím na severu

d) urbanistická koncepce

Základem urbanistické koncepce je napojení řešeného území na stávající komunikace, z jihu na silnici II/190 a z východu na místní komunikaci v západní části řešeného území je navržen vznik nové návsi (v současnosti Nový a Starý Spálenec nemají odpovídající veřejné prostranství schopné plnit požadavky na shromažďování obyvatel a plnění reprezentativních funkcí Návěs navazuje na parkovou úpravu veřejné zeleně, která ji propojuje se zastávkou autobusu. Plocha návsi je

strukturována na veřejný reprezentativní prostor po jehož obvodu je vedena jednosměrná komunikace s možností podélného parkování vozidel a na prostora navazující s charakterem veřejné zeleně (umístění dětského hřiště, prostor pro jednorázové aktivity většího rozsahu).

Dopravní obsluhu území zajišťují v části určené pro stavební pozemky zklidněné komunikace. Jejich vedení umožňuje i odvedení srážkových a pramenných z pozemků sousedících s řešeným územím na severu. Vedené mohou být kanálem pod komunikací, nebo v otevřené vodoteči, která bude upravena jako prvek tvořící charakter veřejných prostranství. Výběr varianty bude proveden následovně při podrobnějším řešení veřejných prostranství podle možností vodních zdrojů.

e) architektonické řešení

Pro využití pozemků sousedících s návsi jsou stanoveny regulativy zajišťující, že náves bude mít charakter částečně uzavřené venkovské návsi

f) dopravní obsluha řešeného území

Obslužné komunikace

Obslužná komunikace je napojena na stávající dopravní infrastrukturu v sídle ve dvou místech. Na jihu na silnici II/190, na východě na místní komunikaci (u ní je vymezen prostor pro její rozšíření na 6 metrů vozovky a jednostranný chodník přiléhající k zástavbě). Obslužné komunikace jsou propojeny na návsi, na které vytvářejí po jejím obvodu okruh.

Obslužné komunikace lokality jsou navrženy v kategorii **D** (zklidněné komunikace - obytná zóna), v šířce mezi zástavbou **8,0** m. Šířkové uspořádání hlavní obslužné komunikace do lokality bude umožňovat bezpečné míjení protijedoucích vozidel.

Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1.

Komunikace se navrhuje:

komunikace obytné zóny D1: 470 metrů. Nejvzdálenější místo leží 180 metrů od stávajících místních komunikací

Prostor sjezdů na soukromé pozemky novostaveb rodinných domů musí umožňovat odstavení minimálně dvou osobních vozidel před vjezdovými vraty aniž by vozidla zasahovala do prostoru vozovky (rozměr sjezdu minimálně 5 x 5 metrů). Vjezdová vrata osadit minimálně 5 metrů od hrany komunikace. Jestliže se vrata budou otvírat směrem ke komunikaci, je třeba zvětšit délku odsazení o délku vrat při otevření.

Doprava v klidu

Při vjezdu do řešeného území z jihu ze silnice II/190 je navrženo záchytné parkoviště pro obsluhu veřejného prostranství (návsi). další parkování je možné na obslužných komunikacích

podle jejich konkrétního řešení (řešení obslužné komunikace zobrazené ve výkresu dopravní infrastruktury je směrné, je průkazem reálnosti navrženého řešení), které bude provedeno v navazující projektové dokumentaci.

Pěší komunikace

Pro pěší dopravu slouží primárně zklidněné komunikace , které jsou doplněny soustavou chodníků a pěšin v plochách veřejné zeleně. Přes areál bytového domu je navržen další pěší přístup na náves od severu, náves je tak přístupná ze tří stran a stává se tak novým centrem Spálence

g) technická infrastruktura

Jako podklad pro návrh koncepce technické infrastruktury byly použity údaje správců sítí:

- ČEZ Distribuce,
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT Services
- CETIN (zařízení spojů)

a údaje o trasách vodovodů a kanalizací z mapového portálu obce Česká Kubice.

g1) zásobování vodou

Stávající stav

Územím prochází trasa vodovodu zhruba od západu k východu. Tuto trasu navržené řešení respektuje

Návrh řešení

Stávající trasa vodovodu je respektována. Její východní část bude vedena v obslužné komunikaci, západní pak ve plochách veřejných prostranství. Její střední část uložená podél stávající zástavby bude dotčena návrhem parcelace. Pro stavební pozemky proto bude při jejich prodeji uložena služebnost pro případný přístup k trase vodovodu a oplocení stavebních pozemků v šíři 4 metrů od jejich jižní hranice bude provedeno s možností bezproblémového umožnění průjezdu

Distribuční vodovodní řad vedený v navržených obslužných komunikacích bude na návsi zokruhován a doplněn požárními hydranty. Minimální dimenze vodovodních řadů bude činit DN 80.

g2) odkanalizování

Stávající stav

V území je stávající kanalizační řad v souběhu s trasou vodovodu a řada otevřených příkopů odvádějících vodu z pramenů severně od řešeného území.

Návrh řešení

Celé řešené území je vzhledem k jeho výškovému uspořádání možno odkanalizovat gravitačně. Navržena je oddílná kanalizace splašková a dešťová.

Splašková kanalizace

Je vedena v obslužných komunikacích a zaústěna do stávající kanalizační sítě na jižním okraji území.

Dešťová kanalizace

Odvádění vod ze zdrojů severně od řešeného území bude řešeno otevřenými příkopy, které budou součástí architektonického řešení veřejných prostranství včetně napájení vodní nádrže na návsi. Toto řešení je doporučované jako přednostní, pouze při malé vodnatosti vodních zdrojů s možností vyschnutí otevřených vodotečí je možné provést jejich zatrubnění.

Srážkové vody z komunikací a stavebních pozemků v území budou přednostně vsakovány, pokud nebude vsakování možné budou odváděny do stávající vodoteče. (otevřené i zatrubněné).

Možnost vsakování srážkových vod z komunikací a stavebních pozemků bude v navazující dokumentaci DÚR, DSP) posouzena hydrogeologickým posudkem a projednána se správcem dotčených drobných toků IDVT 10243665. Bude předložen konkrétní způsob napojení dešťové kanalizace včetně množství vypouštěných srážkových vod a posouzení kapacity recipientu.

Při nakládání s dešťovými vodami je povinností stavebníka zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využití (*tzn. přednostně!*), popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

g3) zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době rozvody nízkého napětí jsou přivedeny k okraji zastavované lokality. Návrh není možné napojit jako celek ze stávajícího rozvodu NN. Napojení bude řešeno novým kabelovým rozvodem přímo z trafostanice, která je navržena v rámci UP na okraji řešené lokality – TS-D. Trafostanice bude vybudována po vyčerpání rezervy možného napojení ze stávajícího rozvodu NN přes novou přechodovou skříň RIS2.

Pro napojení navržených stavebních parcel bude nutné vybudovat rozvodné zařízení distribuční soustavy – investice ČEZ. Toto bude následně řešeno smlouvou mezi investorem lokality a ČEZ.

Ochranná pásma stávajících zařízení

Stávající vedení VN 22kV neprochází lokalitou a ochranné pásmo nezasahuje do navržených

lokalit.

Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v okolí řešené lokality kabelové a venkovní. Vlastní lokalita není vybavena rozvodnou sítí NN 0,4 kV, vyjma již využitých parcel 13, 14 a 15.

Navržené řešení

Pro napojení navrhované zástavby, která je v ucelené lokalitě, je navržen rozvod zemními kabely. Bude vybudován rozvod napojený kabelovým zemním vedením z rozvaděče NN TS-D, přes pojistkovou skříň RIS1, s propojením se stávajícím rozvodem NN a zasmyčkováno do kabelové rozpojovací skříň RIS2 na opačném okraji lokality. Distribuční rozvody budou provedeny kabely smyčkovými mezi navrženými rozpojovacími skříněmi RIS1, RIS2 a pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi typu SS100, SS200 na hranicích stavebních parcel. Pilířky pro elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení objektů. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí. Úprava a vybudování nových rozvodů nn budou předmětem samostatné investice rozvodného závodu ČEZ.

Energetická bilance:

návrh:

12ks RD	á 3x25A	součet bez soudobosti	300A
3ks RD	stávající využití parcely		
Veřejné osvětlení	max		0,8kW

g4) veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v blízké zastavěné okrajové části obce stávající veřejné osvětlení. Navržený výkon nových svítidel je navrženo napájet ze stávajícího RVO a tedy propojit na stávající rozvod VO v obci.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením ze stávajícího sloupu veřejného osvětlení s propojením na stávající rozvod. Osvětlení stávajících komunikací bude upraveno a doplněno.

Osvětlení komunikací MK – D1(v třídě P4) je navrženo i svítidly se sodíkovými výbojkami 50W, (případně LED zdroji cca20W) na stožárech výšky do 6 m. Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201-1a2 „Osvětlení pozemních komunikací“. Umístění nových stožárů je navrženo ve výkresu osvětlení a je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky v případě jejího oddělení chodníkem s obrubou.

g5) zásobování teplem

Tepelné zásobování bude řešeno individuálně pro jednotlivé objekty (rodinné domy a bytové domy) tepelnými čerpadly. Jako doplňkový zdroj tepla je možno v rodinných domech využívat tepelné zdroje spalující pevná paliva. Podmínkou je zařízení plnicí požadavky na zachování kvality ovzduší, přednostně je doporučeno využití dřevní hmoty (dřevo, pelety apod.).

Pro přípravu teplé užitkové vody je možno využít i sluneční kolektory.

g6) spoje

Pro napojení navrhované zástavby je navrženo vybudovat slaboproudé sdělovací rozvody, které budou navrženy provozovatelem sítě (CETIN), návrh bude dle konkrétních požadavků na připojení. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí a bude vedeno samostatnými chráničkami v souběhu s rozvodem nn a v.o. s minimálním odstupem 0,4m od silových kabelů.

Spojové sítě v řešené lokalitě budou realizovány podle zájmu investorů, je však vhodné při výstavbě komunikaci vytvořit technické podmínky pro možnost uložení sdělovacího vedení (současné trendy vedou k bezdrátovému připojení telekomunikačních sítí 3G a vyššími). Současně je vhodné vytvořit podmínky i pro vedení rozvodu pro řešení „SMART CITY“ (uložení optických chrániček s odbočkami ke každému osvětlovacímu stožáru pro budoucí realizaci).

g) nakládání s odpady

Vzhledem k charakteru využití řešené lokality lze při jejím využití předpokládat pouze vznik odpadu odpovídající obytné funkci. Nakládání s odpadem tak bude řešeno v souladu s praxí využívanou v obci Česká Kubice.

Směsný domovní odpad bude shromažďován nádobách umístěných u jednotlivých rodinných domů a svážen pověřenou firmou k následné likvidaci.

Pro sběr tříděného odpadu budou ploše veřejného prostranství u obslužné komunikace umístěny nádoby na sběr tříděného odpadu.

Nebezpečný odpad bude soustřeďován ve sběrném dvoře obce, případně v kampani s následným odvozem.

h) parcelace pozemků

V řešeném území je vymezeno 15 stavebních pozemků z nichž tři (označené 13, 14 a 15) jsou již využity a nejsou zahrnuty do bilance velikosti pozemků. Nově vymezené pozemky jsou o průměrné velikosti 1753 m² (1469 - 2173 m²). Větší pozemky odpovídají charakteru stávající okolní zástavby, není v zájmu obce nadměrné zahuštění zástavby, naopak má vzniknout náves kterou sídlo

postrádá s se zastavěním vytvářejícím jasně vymezenou náves.

Označení	Plocha (m ²)	Využití
1	1 710	Stavební pozemek
2	1 662	Stavební pozemek
3	1 677	Stavební pozemek
4	1 683	Stavební pozemek
5	1 690	Stavební pozemek
6	1 469	Stavební pozemek
7	1 724	Stavební pozemek
8	1 638	Stavební pozemek
9	1 978	Stavební pozemek
10	1 997	Stavební pozemek
11	2 173	Stavební pozemek
12	1 635	Stavební pozemek
13	2 377	Stavební pozemek -již využito (nebilancováno)
14	4 606	Stavební pozemek -již využito (nebilancováno)
15	2 532	Stavební pozemek -již využito (nebilancováno)
16	3 618	Obslužná komunikace
17	2 325	Náves (veřejná zeleň vodní plocha, drobná architektura)
18	4 643	Veřejná zeleň
19	1 089	Územní rezerva (vybavenost obce)
20	126	Pěší propojení, koridor vodoteče
21	208	Koridor vodoteče
22	305	Rozšíření místní komunikace (vozovka 6 metrů, chodník 2 metry)
	21 036	Celkem stavební pozemky
	6 968	Celkem plochy veřejné zeleně včetně návsi
	42 865	Celkem řešené území

Stavební pozemky vymezené územní studií je možno slučovat do větších případně dělit na menší. Možné je i jiné rozdělení pozemků za podmínky, že zůstane zachován koridor obslužné komunikace a studií vymezené plochy veřejných prostranství.

Plochy veřejných prostranství

V území jsou vymezeny plochy veřejné zeleně plnicí požadavky §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 v platném znění. Označeny jako lokality **17** a **18**. V těchto plochách budou umístěny i kontejnery na tříděný odpad.

Bilance ploch

Stavební pozemky celkem	2,1036 ha
Požadavek na rozsah veřejné zeleně pro stavební pozemky	1052 m ²
Navržená velikost veřejných prostranství mimo komunikace	6968 m ²

Návrh vyhovuje požadavkům vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění.

i) regulace využití území

Urbanistický regulativ

Územní plán stanovuje pro využití řešeného území základní urbanistický regulativ ploch smíšených obytných ve znění:

Plochy smíšené obytné

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - obytné nízkopodlažní objekty
 - garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
 - zařízení občanské vybavenosti a sportu
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
 - pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů
 - zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 40%
 - maximální výška zástavby
 - ve stávajícím zastavěném území odpovídající okolní zástavbě
 - v nových rozvojových plochách dle doplňující regulace zastavitelných ploch

V doplňující regulaci lokality **71** a **72** (územní studií řešené plochy) je upřesněna výška zástavby na jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví.

maximální podíl zastavění – 30 % (pro rodinné domy)

– **40 %** (pro ostatní objekty)

Udává podíl součtu všech zastavěných ploch k celkové ploše stavebního pozemku v %, součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy.

minimální podíl zeleně – 50 % (pro rodinné domy)

Udává podíl ploch zeleně (travnaté plochy zatravněné pobytové plochy, plochy užitkových a okrasných záhonů) k celkové ploše stavebního pozemku v %

Maximální podíl zastavění a minimální podíl zeleně územní studie upřesňuje s ohledem na charakter výstavby pro rodinné domy a velikost stavebních pozemků tak, aby bylo zajištěno v lokalitě kvalitní bydlení i z hlediska utváření prostor a v souladu se stávající zástavbou navazující na řešené území.

Architektonický regulativ

Charakter rodinných a bytových domů přizpůsobit stávající zástavbě obce.

výška zástavby – rodinné domy jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví

Udává počet nadzemních podlaží stavby, úroveň přízemí leží maximálně 1 m nad nejvyšší úrovní terénu přilehlého ke stavbě.

zastřešení – střechy sklonité o minimálním sklonu 30°

krytina – drobně členěná

oplocení – v kontaktu s veřejně přístupnými prostory o maximální výšce 1,5 metru, vyloučeno je oplocení drátěným pletivem. Ostatní oplocení mezi stavebními pozemky a do volné krajiny bez materiálového omezení o maximální výšce 2 metry. Oplocení je možné doplnit zelení, nebo nahradit živým plotem

Oplocení stavebních pozemků **1, 2, 3, 4** při jejich jižní hranici bude provedeno s možností bezproblémového umožnění průjezdu

Specifické požadavky pro výstavbu na stavebních pozemcích na návsi

- stavební čára může být 3 metry od hranice pozemku s veřejným prostranstvím
- objekty na stavebním pozemku minimálně 2 metry od hranice se sousedním stavebním pozemkem, podmíněno je, že v fasádě nebudou okna do obytných místností
- pokud dojde k dohodě sousedů je možno objekty stavět blíže k hranici, v tomto případě musí mezi objekty být zachována obslužná ulička pro údržbu objektů v šíři 1,5 metru,
- obytné objekty obdélníkového tvaru s hřebenem střechy v podélné ose kolmé na náves
- hospodářský objekt (garáž a podobně) jako objekt kolmý na obytný objekt za ním nebo jako druhý objekt se štítem do návsi vytvářející dvůr

- ve štítové stěně pouze okna, dveře a vrata pouze v delší (boční) stěně objektu
- střecha sedlová, přípustná polovalba
- sklon střechy 38 – 45°
- pro osvětlení podkroví přípustné vikýře se sedlovou nebo obdobně působícím zastřešením, střešní okna pouze mimo střešní plochy směřující do návsi
- před obytným objektem předzahrádka s průhledným oplocením
- vjezd do dvora bránou, doporučena oddělená branka (vchod) pro pěší
- oplocení kombinovat se zděnou částí (režné kamenné nepravidelné zdivo - sbíraný kámen nebo obdobné) nebo omítka, přípustné nejsou betonové prefabrikáty a betonové tvárnice
- v oplocení možné využít dřevěné prvky nebo kované prvky, nepřipustné je kovové pletivo v kontaktu s veřejně přístupnými prostory
- odstavování vozidel na dvoře

V případě, že tyto požadavky budou aplikovány i na další zástavbu mimo náves, neplatí na dotčených pozemcích stavební čára vymezené ve výkresu regulačních prvků

j) regulační prvky

stavební čára nepřekročitelná –

Linie udávající minimální vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice. Pro hranici stavebního pozemku s obslužnou komunikací je stanovena ve vzdálenosti 6 metrů od hranice pozemku, pro ostatní hranice stavebních pozemků ve vzdálenosti 4 metry tak, aby byla s rezervou zajištěna minimální vzájemná vzdálenost stavebních objektů 7 metrů (umožňuje umístění oken obytných prostor ve fasádě bez omezení sousedem).

Stavební čára je závazná pro hlavní objekty (rodinné domy), pro ostatní vedlejší objekty (např. Garáže, kůlny, zahradní altány, skleníky, bazény do 40 m² apod.) platí podmínky stanovené v § 25 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Pro stavební pozemky sousedící s návší (označení **1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12**), jsou podmínky pro využití a stavební čára upřesněny specifickým regulativem. V grafické příloze **6) příklad řešení zástavby** je prezentováno vzorové řešení zástavby jako směrný podklad pro výstavbu.

Stavební čáry jsou vymezeny v grafické příloze **2- urbanistická koncepce, parcelace, regulace** včetně číselného údaje vzdálenosti od hranice pozemku v metrech.

k) postup pořízení a vyhodnocení projednání

Koncept urbanistického řešení byl zpracován ve více variantách, ty byly projednány v zastupitelstvu obce. Po projednání byly zpracovány další varianty řešení reagující na připomínky ze strany zastupitelstva osadního výboru. Z těchto variant bylo následně vybráno konečné urbanistické

řešení dopracované do návrhu územní studie , které bylo předáno pořizovateli. Pořizovatel v průběhu měsíců června a července 2021 vyzval vybrané dotčené orgány k uplatnění stanovisek. Do návrhu byly zapracovány požadavky uplatněné Policií ČR – Krajské ho ředitelství Plzeňského kraje a Povodím Vltavy, státní podnik – závod Berounka. Upravený návrh územní studie byl předložen pořizovateli ke schválení možnosti jejího využití.

Uplatněné připomínky

Povodí Vltavy, státní podnik – závod Berounka, ze dne 24.6. 2021

Policie ČR, krajské ředitelství Plzeňského kraje, územní odbor Domažlice, ze dne 12.7. 2021



Pomáhat a chránit

**POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE PLZEŇSKÉHO KRAJE**

**územní odbor Domažlice
dopravní inspektorát**

JID: PCR03ETRpo85301244



Č. j. KRPP-75027-1/ČJ-2021-030106

Domažlice 12. 7. 2021

Počet listů: 1

Přílohy: 0 / 0

**Městský úřad Domažlice
Odbor výstavby a územního plánování
náměstí Míru 1
344 20 DOMAŽLICE
IČ 00253316**

Věc: Vyjádření k návrhu územní studie Česká Kubice – Nový Spálenec „centrum“

K č. j. MeDO-39091/2021-Piv

K návrhu územní studie **Česká Kubice – Nový Spálenec „centrum“** sděluje dopravní inspektorát z hlediska ochrany našich zájmů následující:

- Projektové dokumentace navazující na dříve uvedenou studii v dalších fázích projektování (DÚR, DSP) musí být zpracovány v souladu s platnými zákony a technickými normami.
- Do navazujících projektových dokumentací požadujeme zpracovat následující:
 - Prostor sjezdů na soukromé pozemky, kde je plánována výstavba rodinných domů navrhnout tak, aby sjezd umožňoval odstavení min. dvou osobních vozidel před vjezdovými vraty a vozidla nezasahovala do prostoru vozovky (rozměry sjezdů pro jeden pozemek určený pro novostavbu rodinného domu navrhnout min. 5 x 5 m). Vjezdová vrata u navržených sjezdů na pozemky osadit min. 5 m od hrany komunikace popř. chodníku, pokud se zde bude nacházet. Jestliže se vrata budou otvírat směrem ke komunikaci, je třeba zvětšit délku odsazení o délku vrat při otevření.
 - Komunikaci obytné zóny napojit na stávající pozemní komunikace přes průběžnou sníženou obrubu s nášlapem + 2 cm, aby připojení obytné zóny řidiči nevnímali stavebně jako křižovatku.
 - Napojení obytné zóny realizovat v místě s vyhovujícími rozhledovými poměry dle ČSN 73 6102.

Rozdělovník:
č. 1 – adresát – ISDS

Vyřizuje: por. Bc. Josef Kabourek
Tel.: 974 331 254

npor. Mgr. Václav Havel
vedoucí DI

npor. Bc. Petr Polák
zástupce vedoucího DI

Kosmonautů 165
344 01 Domažlice

Tel.: +420 974 331 259
Fax: +420 974 331 258
Email: do.di@pcr.cz

www.policie.cz



Povodí Vltavy, státní podnik
závod Berounka
Denisovo nábřeží 14
301 00 Plzeň

TEL.: 377 307 111
FAX: 377 237 361

BANKOVNÍ SPOJENÍ:
KOMERČNÍ BANKA, a.s. PLZEŇ - MĚSTO
č.ú.: 7004311/0100

Městský úřad Domažlice
Odbor výstavby a územního plánování
Nám. Míru 1
344 20 Domažlice

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ ZE DNE
MeDO-39091/2021-Piv
OVÚP-3938/2021/17.6.2021

NAŠE ZNAČKA
PVL-46331/2021/340/Li
PVL-10183/2021/SP

VYŘIZUJE/ LINKA
Ing. M. Lišková/378

DATUM
24.6.2021

Územní studie „Česká Kubice – Nový Spálenec Centrum“

k.ú. Nový Spálenec, okr. Domažlice, kraj Plzeňský, č.h.p. 4-02-02-0210-0-00, 4-02-02-0170-0-00

ID VÚ povrchových vod: DUN_0120 Medvědí potok od pramene po ústí do Danglesbach

DE_BYNR303 Spálenecský potok/Danglesbach od pramene po ústí do toku Drachensee

ID VÚ podzemních vod: 62130, ID HGR: 6213

VYJÁDRĚNÍ SPRÁVCE POVODÍ

Dopisem č.j. MeDO-39091/2021-Piv ze dne 17.6.2021 jsme obdrželi oznámení o projednání návrhu územní studie „Česká Kubice – Nový Spálenec Centrum“, kterou zpracoval Ing. arch. Petr Tauš, UrbioProjekt, atelier urbanismu, architektury a ekologie, Bělohorská 4564/3, 301 64 Plzeň v prosinci 2020.

Území řešené územní studií se nachází v povodí drobného vodního toku Medvědí potok (IDVT 10103548), č.h.p. 4-02-02-0210-0-00, a drobného vodního toku Spálenecský potok (IDVT 10102843), č.h.p. 4-02-02-0170-0-00.

Na okraji řešené lokality se nachází drobný vodní tok IDVT 10243665 – levostranný přítok Medvědího potoka. Správcem Medvědího potoka, Spálenecského potoka i IDVT 10243665 je Povodí Vltavy, státní podnik.

Území řešené územní studií se nachází v centru části obce Nový Spálenec. Řešená lokalita je územním plánem Česká Kubice vymezena jako zastavitelná plocha č. 71, jejíž využití je podmíněno pořízením územní studie. Současně s lokalitou č. 71 je řešena i sousední lokalita č. 72.

V řešeném území je vymezeno 15 stavebních pozemků, z nichž tři (označené 13, 14 a 15) jsou již využity a nejsou zahrnuty do bilance velikosti pozemků. Nově vymezené pozemky jsou o průměrné velikosti 1753 m² (1469 m² – 2173 m²).

Základem urbanistické koncepce je napojení řešeného území na stávající komunikace, z jihu na silnici II/190 a z východu na místní komunikaci, v západní části řešeného území je navržen vznik nové návsi. Náves navazuje na parkovou úpravu veřejné zeleně, která ji propojuje se zastávkou autobusu. Plocha návsi je strukturována na veřejný reprezentativní prostor, po jehož obvodu je vedena jednosměrná komunikace s možností podélného parkování vozidel. Na prostor navazují plochy s charakterem veřejné zeleně (umístění dětského hřiště, prostor pro jednorázové aktivity většího rozsahu). Součástí návsi je i návrh nové vodní plochy a vodoteče.



Povodí Vltavy, státní podnik - zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

Obchodní firma: Povodí Vltavy, státní podnik
Sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČO: 70889953
DIČ: CZ70889953

Dopravní obsluhu území zajišťují v části určené pro stavební pozemky zklidněné komunikace. Jejich vedení umožňuje i odvedení srážkových a pramenných vod z pozemků sousedících s řešeným územím na severu. Vedené mohou být kanalizací pod komunikací nebo v otevřené vodoteči, která bude upravena jako prvek tvořící charakter veřejných prostranství. Výběr varianty bude proveden následovně při podrobnějším řešení veřejných prostranství podle možností vodních zdrojů.

Obslužné komunikace

Obslužná komunikace je napojena na stávající dopravní infrastrukturu v sídle ve dvou místech. Na jihu na silnici II/190, na východě na místní komunikaci (u ní je vymezen prostor pro její rozšíření na 6 metrů vozovky a jednostranný chodník přiléhající k zástavbě). Obslužné komunikace jsou propojeny na návsi, na které vytvářejí po jejím obvodu okruh. Obslužné komunikace lokality jsou navrženy v kategorii D (zklidněné komunikace – obytná zóna), v šířce mezi zástavbou 8,0 m.

Pěší komunikace

Pro pěší dopravu slouží primárně zklidněné komunikace, které jsou doplněny soustavou chodníků a pěšin v plochách veřejné zeleně. Přes areál bytového domu je navržen další pěší přístup na náves od severu, náves je tak přístupná ze tří stran a stává se tak novým centrem Spálence.

Dále je navrženo napojení stavebních pozemků na vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu, zásobování elektřinou, teplem, veřejné osvětlení a spoje.

Vodovod: Územím prochází trasa vodovodu zhruba od západu k východu. Tuto trasu navržené řešení respektuje. Východní část bude vedena v obslužné komunikaci, západní pak v plochách veřejných prostranství. Její střední část uložená podél stávající zástavby bude dotčena návrhem parcelace. Pro stavební pozemky proto bude při jejich prodeji uložena služebnost pro případný přístup k trase vodovodu a oplocení stavebních pozemků v šíři 4 metrů od jejich jižní hranice bude provedeno s možností bezproblémového umožnění průjezdu.

Distribuční vodovodní řad vedený v navržených obslužných komunikacích bude na návsi zokruhován a doplněn požárními hydranty. Minimální dimenze vodovodních řadů bude činit DN 80.

Kanalizace: V území je stávající kanalizační řad v souběhu s trasou vodovodu a řada otevřených příkopů odvádějících vodu z pramenů severně od řešeného území. Celé řešené území je vzhledem k jeho výškovému uspořádání možno odkanalizovat gravitačně. Navržena je oddílná kanalizace splašková a dešťová. Splašková kanalizace je vedena v obslužných komunikacích a zaústěna do stávající kanalizační sítě na jižním okraji území.

Srážkové vody: Odvádění vod ze zdrojů severně od řešeného území bude řešeno otevřenými příkopy, které budou součástí architektonického řešení veřejných prostranství včetně napájení vodní nádrže na návsi. Toto řešení je doporučované jako přednostní, pouze při malé vodnosti vodních zdrojů s možností vyschnutí otevřených vodotečí je možné provést jejich zatrubnění.

Srážkové vody v území budou přednostně vsakovány, z komunikací, pokud nebude vsakování možné, budou odváděny do stávající vodoteče (otevřené i zatrubněné).

Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Berounky, podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů máme k uvedenému návrhu Územní studie „Česká Kubice – Nový Spálenec Centrum“ tyto připomínky:

- V dalším stupni PD bude upřesněn způsob nakládání se srážkovými vodami. V případě, že srážkové vody budou odváděny do stávající vodoteče (pravděpodobně drobný vodní tok IDVT 10243665 – v PD není popsáno), bude předložen konkrétní způsob napojení dešťové kanalizace včetně množství vypouštěných srážkových vod a posouzení kapacity recipientu.
- Možnost vsakování srážkových vod z komunikací a stavebních pozemků bude v dalším stupni PD doložena hydrogeologickým posouzením vsakovacích poměrů v lokalitě.

Ing. Eva Rozšafná
vedoucí provozního střediska 4

Vypořádání připomínek

Uplatněné připomínky byly zpracovány do textové části, kapitol: f) dopravní obsluha řešeného území – obslužné komunikace a g2) dešťová kanalizace.

GRAFICKÁ ČÁST

1-výkres širších vztahů	1 : 5 000
2-urbanistická koncepce, parcelace, regulace	1 : 1 000
3- výkres dopravní infrastruktury	1 : 1 000
4) výkres technické infrastruktury	1 : 1 000
5) urbanistický a architektonický detail	1 : 1 000

DOKLADOVÁ ČÁST

Vyjádření o existenci sítí technické infrastruktury:

- CETIN
- ČEZ distribuce
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT