

ÚZEMNÍ STUDIE DUBENEC

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z1



ilustrační vizualizace řešené lokality

VYPRACOVAL:

Ing. arch. ONDŘEJ TOMAN

VEDOUcí PRÁCE:

Ing. arch. KAREL NOVOTNÝ (ČKA 02039)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE DUBENEC, ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z1
VYMEZENÁ ÚZEMNÍM PLÁNEM, ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ UPRAVENO

MÍSTO: OBEC DUBENEC
katastrální území (633372)

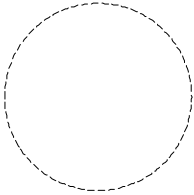
PARC. Č.:
3463, 3462, 3460/3, 3460/4, 3459, 3464, 3253/2, 3465/2, 457/1, 447/2, 3396, 446/1
a část parcely 3458/4

STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM: 11/2021–01/2022

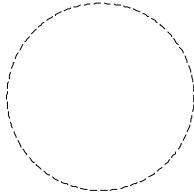
OBJEDNATEL: OBEC DUBENEC
č.p. 510
PSČ: 544 55

PORÍZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD DVŮR KRÁLOVÉ NAD LABEM
odbor výstavby a územního plánování
Náměstí T. G. Masaryka 38
Dvůr Králové nad Labem
544 17



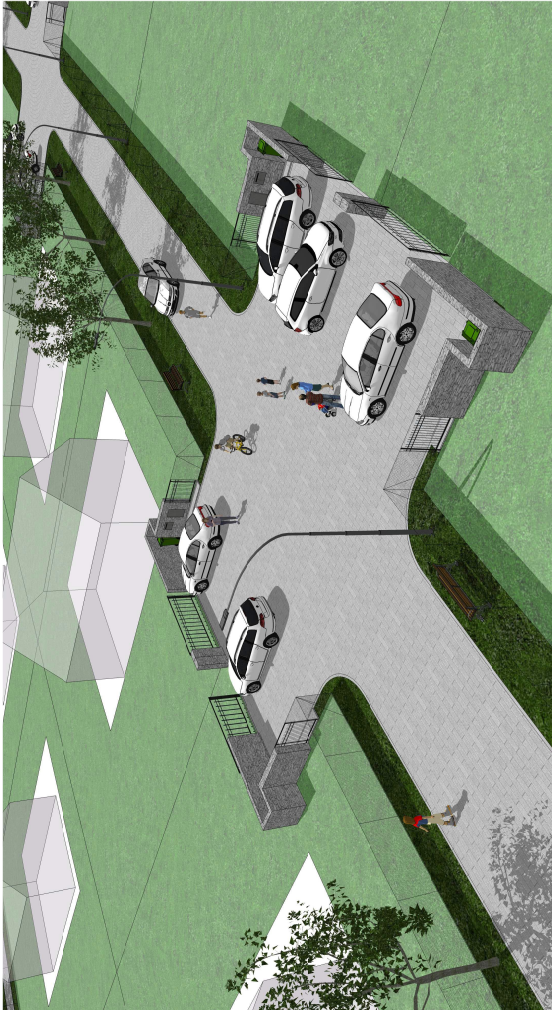
porizovatel

ZPRACOVATEL: VYPRACOVAL: Ing. arch. ONDŘEJ TOMAN
Jasenná 218
552 22
mob.: +420 777 292 719
e-mail: toman@atelier-ingplan.cz



zpracovatel

VEDOUcí PRÁCE: Ing. arch. KAREL NOVOTNÝ (ČKA 02039)
Brožkova 1684/21
Hradec Králové
500 12
tel.: +420 495 265 812
mob.: +420 604 566 916
e-mail: arch.k.novotny@seznam.cz



ilustrační vizualizace řešené lokality

A

TEXTOVÁ ČÁST

A.1

CELÁ A ČÁST OÚZEJNÍ STUĐIE

A.2

VYNEJENÍ ŘEŠENÉHO OÚZEJNÍ

A.3

OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU OÚZEJNÍ

A.4

URBANISTICKÁ KONCEPCE LOKALITY

A.5

KONCEPCE UPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A.6

OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

A.7

ŘEŠENÍ HLAVNÍCH PROBLÉMŮ V OÚZEJNÍ

A.8

STANOVENÍ PORADÍ ZMĚN V OÚZEJNÍ

B

GRAFICKÁ ČÁST

B.1

ŠIRŠÍ VZTAHY ČR

B.2

ŠIRŠÍ VZTAHY

B.3

MAKETOVÉ POMĚRY

B.4

LIMITY OÚZEJNÍ

B.5

OÚZEJNÍ PLÁN

B.6

VÝVOJ OÚZEJNÍ

B.7

HLAVNÍ VÝKRES

B.8

SITUACE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

B.9

SITUACE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

B.10

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

B.11

FUNKČNÍ ČLENĚNÍ A IMPAKTY OÚZEJNÍ

C

ODŮVODNĚNÍ

C.1

ÚDAJE O PORUŽENÍ OÚZEJNÍ STUĐIE

C.2

VYHODNOCENÍ SOULADU OÚZEJNÍ STUĐIE S PRÁVNÍMI PŘEDPISY A NORMATIVNÍMI PŮDORY

C.3

ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ OÚZEJNÍ STUĐIE

C.4

KOMPLETNÍ ZODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

C.5

VYHODNOCENÍ SOULADU S PRÁVNÍMI PŘEDPISY A NORMATIVNÍMI PŮDORY

D

DOKLADOVÁ ČÁST

D.1

DOKLADOVÁ ČÁST NENÍ ŘEŠENÁ

D.2

ÚZEMNÍ STUDIUM PŘEDPŘÍKLADU PRO SPOLUPRÁCI S PRÁVNÍMI PŘEDPISY A NORMATIVNÍMI PŮDORY

D.3

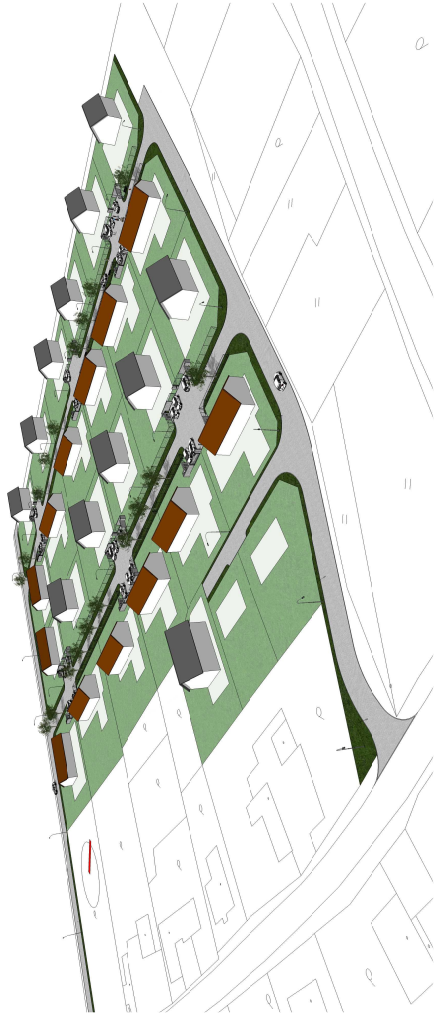
ÚZEMNÍ STUDIUM PŘEDPŘÍKLADU PRO SPOLUPRÁCI S PRÁVNÍMI PŘEDPISY A NORMATIVNÍMI PŮDORY

D.4

ÚZEMNÍ STUDIUM PŘEDPŘÍKLADU PRO SPOLUPRÁCI S PRÁVNÍMI PŘEDPISY A NORMATIVNÍMI PŮDORY

D.5

ÚZEMNÍ STUDIUM PŘEDPŘÍKLADU PRO SPOLUPRÁCI S PRÁVNÍMI PŘEDPISY A NORMATIVNÍMI PŮDORY



ilustrační vizualizace řešené lokality

A

- A.1 CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE
- A.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- A.3 OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
 - A.4 URBANISTICKÁ KONCEPCE LOKALITY
- A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
 - A.6 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ
- A.7 ŘEŠENÍ HLAVNÍCH PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ
- A.8 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

A.1 CÍLA ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Řešené území je vymezeno vyznačeným zájmovým územím, které obsahuje zejména lokalitu Z1, na které je navrhována výstavba rodinných domů včetně nezbytné základní technické vybavenosti, dále plochu Z1a obsahující zejména příjezdovou komunikaci, na ní navazující parcelu č. 3464, na které bude umístěna nová komunikace. V rámci návrhu zástavby plochy Z1 bylo na žádost objednatelé území rozšířeno o parcelu č. 32653/1, kde jsou navrženy 3 parcely pro rodinnou rekreaci přímo sousedící s lokalitou Z1 při jejím východním okraji. Pro potřeby zbudování centrální ČOV pro řešení lokality je v rámci řešeného území vymezena parcela č. 446/1. Na základě dohody mezi obcí a majitelem parcely 1349/25 je z řešeného území vyloučena tato parcela. Lokalita Z1 není platným územním plánem obce Dubenec podřídného zpracování územní studie. Tato podmínka byla před vydáním územního plánu po společném jednání rozšířena o potřebnou zpracování projektové dokumentace na základní technickou vybavenost pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Z1, byla ale po přehledu vypracování územní studie znovu projednávána s objednatелеm (obec Dubenec) a pořizovatelem ÚPD (Městský úřad Dvůr Králové nad Labem –odbor výstavby a územního plánování) a bylo rozhodnuto o jejím vypracování. Územní studie zde bude plnit úkol navržení komplexního řešení účelového využití a prostorového uspořádání území tak, aby bylo dosaženo obecně prospěšného rozvoje území.

Řešená lokalita má do rozsahu definovanou v předchozím odstávkě rozlohu 3,74 ha. Územním plánem, který nabyt účinností 6.12.2017, je řešené území vymezeno převážně jako zastavěná plocha Z1 s funkčním využitím „plochy bydlení – venkovské (BV)“. Územní plán předpokládá výstavbu Z1 RD a podílí funkci dané lokality takto: 66% bydlení, 3% veřejné prostranství, 6% komunikace a plochy Tl, 25% jiné využití dle podmínek využití funkce. Součástí řešení lokality jsou dle potřeby také nezbytné plochy dopravní a technické infrastruktury mimo území označené Z1. Dodatečně připojené 3 parcely jsou dle územního plánu s funkčním využitím jako „plochy bydlení – venkovské (BV) s tím, že dané parcely splňují podmínky prostorového uspořádání dle územního plánu jako pozemků pro umístění objektu rodinné rekreace. Nová komunikace při severním okraji je umístěna v ploše „plochy veřejných prostranství – PV“ kde je dle územního plánu připouští umístít navrhovanou místní komunikaci se sjezdy na příslušné parcely a dále umístit navrhované inženýrské sítě a plochy veřejné zeleně. Parcela č. 446/1 určená pro výstavbu centrální ČOV pro nově řešenou lokalitu pro výstavbu RD je umístěna v ploše „plochy bydlení – venkovské (BV)“ kde územní plán umožňuje umístit stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území.

Řešené území je vymezeno ve vhodné poloze vůči administrativnímu centru Dubence. Je vymezeno mimo území určené k rozlívám povodní a níže vodního toku. Dopravní napojení bude řešeno prostřednictvím stávajícího rozměrově upravené místní komunikace (v rámci zastavěné plochy Z1a) a prostřednictvím nové místní komunikace vedoucí při jižním okraji území napojené na silnici II/2854. Pro potřeby plach je vymezeno veřejné prostranství a to při severním okraji, které navazuje i na stávající veřejné prostranství s dětským hřištěm a budovy OÚ. Plocha veřejného prostranství je vymezena v rozsahu stanoveném obecně platným právním předpisem (vyhl. č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

Nová výstavba bude v zastavěné ploše respektovat urbanistické, architektonické a estetické hodnoty s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. V navazujících správních řízeních bude dbáno na to, aby stavby byly umístěny mimo příslušná ochranná pásma (zejména nadzemní vedení VN).

A.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno vyznačeným zájmovým územím, které obsahuje zejména lokalitu Z1, na které je navrhována výstavba rodinných domů včetně nezbytné základní technické vybavenosti, dále plochu Z1a obsahující zejména příjezdovou komunikaci, na ní navazující parcelu č. 3464, na které bude umístěna nová komunikace. V rámci návrhu zástavby plochy Z1 bylo na žádost objednatelé – obce Dubenec území rozšířeno o další plochu obsahující parcelu č. 32653/1, kde jsou navrženy 3 parcely pro rodinnou rekreaci přímo sousedící s lokalitou Z1 při jejím východním okraji. Pro potřeby zbudování centrální ČOV pro řešenou lokalitu je v rámci řešeného území vymezena parcela č. 446/1 pro její umístění. Na základě dohody mezi obcí a majitelem parcely 1349/25 je z řešeného území vyloučena tato parcela.

Řešené území se nachází v katastrálním území Dubenec [633372], okresu Trutnov v Královéhradeckém kraji, zhruba 6 km jižně od Dvora Králové nad Labem. Je umístěna při centru obce nedaleko obecního úřadu, na východě přilehá k silnici II/2854 spojující Dubenec a Vlastivice. Řešené území zahrnuje pozemkové parcely č. 3463, 3462, 3460/3, 3460/4, 3469, 3464, 3253/2, 3465/2, 457/1, 447/2, 3396, 446/1 a část parcely 3458/4 všechny v k.ú. Dubenec. Rozsah řešeného území je znázorněn v grafické části B územní studie.

V souostředí době však probíhá dělení pozemků, čísla parcel budou jiné!

A.3 OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Obec Dubenec má historicky založený a částečně stále zachovaný půdorys zemědělské lánové vsi, zasazené v Bělohorské pahorkatině, na pomezí tehdejších Sudet v předpoí Kráncovského pahárů. Obec má dochované urbanizační osy, jádro sídla s kostelem, farou, poštou, obecním úřadem a veřejným prostranstvím. Dalšími mírně decentralizovaným jádrem je areál ZŠ a MŠ s nedalekým objektem hasičské zbrojnice. Da urbanizace se výrazně propáslují i místní vodoteče Husitřanka, Dubenecký potok a Libetovský potoč, podél kterých se obec rozprostírá. Průměrná nadmořská výška je cca 296 m.n.m. V současnosti v obci žije 693 obyvatel (zdroj: webová stránky obce). Na velmi dobré úrovni je základní občanská vybavenost (v obci je zřkládná a mateřská škola, pošta, praktický doktor). V obci je dále dochovaná řada památek místního významu jako je stávající budova obecního úřadu, barokní kostel Sv. Josefa, nedaleká barokní fara přestavěná na penzion, dochované roubenky a řada pískovcových pomníků a soch nebo místo železný trůdu – Zámecký vrch. Díky poměrně dobrému dopravnímu spojení s vyššími centry osídlení (hlavně s Dvorem Králové nad Labem a Jaroměří), neznečištěnému životnímu prostředí, hodnotám okolí krajiny a dobrou úrovní základní občanské vybavenosti, lze životní podmínky v Dubenci charakterizovat jako dobré, zvláště v posledních letech významněji narůstá zájem o pozemky pro bydlení.

V lokalitě Z1 a jejím okolí je zástavba intenzivnější a bez charakteristického lánového půdorysu parcel s převážnějším obdelníkovým tvarem blízkým se čtverci. Z tohoto důvodu není při nové parcelaci nutné navazovat na tento již historicky přelomový hospodářský model parcel s vazbou na zemědělskou krajinu. Nová parcelace tedy tvarem navazuje na převládající stávající parcelaci v nejbližším okolí. V rámci zastavěné plochy bude osazeny novostavby přizpůsobeno jednotak konfiguraci terénu a nová výstavba bude respektovat urbanistické, architektonické, estetické a přírodní hodnoty s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Při návrhu novostavby je nutné pamatovat na skutečnost, že jsou umístěny do krajinného venkovského prostředí. Je třeba respektovat dosavadní strukturu osídlení, hustotu a měřítko zástavby, míru zastavění pozemků, výškovou hladinu zástavby, způsob uspořádání staveb na parcele, způsob zastřešení, použít přírodní materiály a nerušit barvy. Při parcelaci je vhodné pamatovat na pohledové výrazné body v krajině viditelné z lokality Z1 a to např. Zámecký vrch a kostel Nanebevzeří Panny Marie v Otáčborkách.

A.4 URBANISTICKÁ KONCEPCE LOKALITY

Územní studie stanovuje základní principy řešení lokality respektující zásady plynoucí z platného územního plánu Dubenec. Základní koncepce při vymezování ploch, umísťování staveb, vedení cest a formování veřejného prostoru je založena na snaze ekonomicky využít území a zároveň navázat na stávající okolní zástavbu a doplnit ji o nový funkční celek v podobě kultivované zástavby rodinných domů s důrazem na funkční veřejný prostor.

Řešená lokalita je situována v bezprostřední blízkosti objektu obecního úřadu s veřejným prostranstvím přes které je lokalita se stávající zástavbou pěším provozem přímo propojena. Na stávající silniční síť je lokalita napojena přes plochu dopravní infrastruktury Z1a, na kterou naváže rozvířené komunikace probíhající lokalitou Z1. Lokalita Z1 bude dále napojena v jižní části na stávající silnici III/ 2854 vedoucí z centra obce směrem na Vlastivice. Tímto dopravním napojením řešení lokality dojde k zokruhování provozu, který zabezpečí bezproblémový provoz v lokalitě. V docházkové vzdálenosti se dále nachází pošta, penzion s restaurací na býv. faře a kostel s navazujícím veřejným prostranstvím.

Řešené území má celkovou výměru 3,74 ha a je rozparcelována na celkem 24 parcel (P1–P24). Na žádost obce byl záměr rozšířen i o 3 parcely v těsném sousedství lokality Z1, kde vzniknou další 3 menší parcely (P25–P27) určené v souladu s územním plánem pro objekty rodinné rekreace. Území dále obsahuje plochy veřejného prostranství a dopravní infrastruktury (Z1a).

Parcely pro umístění rodinných domů:		Parcely pro umístění objektu rodinné rekreace:	
parcela P1 – výměra parcely: 1071 m ²		parcela P25 – výměra parcely: 504 m ²	
parcela P2 – výměra parcely: 1000 m ²		parcela P26 – výměra parcely: 510 m ²	
parcela P3 – výměra parcely: 924 m ²		parcela P27 – výměra parcely: 691 m ²	
parcela P4 – výměra parcely: 977 m ²			
parcela P5 – výměra parcely: 961 m ²			
parcela P6 – výměra parcely: 880 m ²			
parcela P7 – výměra parcely: 930 m ²			
parcela P8 – výměra parcely: 949 m ²			
parcela P9 – výměra parcely: 941 m ²			
parcela P10 – výměra parcely: 1160 m ²			
parcela P11 – výměra parcely: 1395 m ²			
parcela P12 – výměra parcely: 1084 m ²			
parcela P13 – výměra parcely: 930 m ²			
parcela P14 – výměra parcely: 941 m ²			
parcela P15 – výměra parcely: 941 m ²			
parcela P16 – výměra parcely: 1161 m ²			
parcela P17 – výměra parcely: 1007 m ²			
parcela P18 – výměra parcely: 960 m ²			
parcela P19 – výměra parcely: 714 m ²			
parcela P20 – výměra parcely: 770 m ²			
parcela P21 – výměra parcely: 929 m ²			
parcela P22 – výměra parcely: 1214 m ²			
parcela P23 – výměra parcely: 1367 m ²			
parcela P24 – výměra parcely: 1215 m ²			
CELKEM: 2,44 ha (RD)		+ 0,17 ha (rekr. objekty)	= 2,61 ha

Navržená zástavba svýmí rozměry volně navazuje na charakter venkovských domů (obdelníkové půdorysy, sedlové střechy, příznané štíty apod.)

Územní studie vymezuje plochy veřejného prostranství (dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území) v celkové rozsohu 1 763 m², což splňuje požadavek na plochu veřejného prostranství dle požadavku vyhlášky, která stanovuje minimální požadavek 1000 m² / 2 ha zastavěné ploch bydlení. Plocha zastavěná pro bydlení má výměru 2,61 ha z čehož vychází minimální výměra pro veřejné prostranství: (2,61/2) x 1000 = 1 305 m² což je méně než navržených 1 763 m².

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A.5.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešené území je napojeno na stávající silnici III/2854 ve dvou místech a to jednak přes k tomu vymezenou zastavěnou plochu Z1a, kde bude umístěna místní komunikace se sdíleným provozem pěších, cyklistů a motorových vozidel. Na tuto komunikaci budou dále navazovat komunikace tvořící jednotlivé ulice. Druhý nový sjezd je navržen v jižní části lokality Z1 napojený na silnici III/2854. Zde bude při jihozápadní straně lokality vybudována místní komunikace s návrhovou rychlostí 50 km/hod v celé své délce.

Ve zbylé části lokality je navržena obýtná zóna s návrhovou rychlostí 20 km/hod. Obýtná zóna bude ohraničena 3 vjezdy opatřenými zpomalovacími prahem ve stávajícím provedení (nikoliv prefabrikované plastové provedení). Jeden vjezd bude umístěn ihned za křižovatkou u sjezdu na silnici III/2854. Další dva vjezdy do obýtné zóny budou vřázy na začátku uličního prostoru při křižovatkách s novou místní komunikací při jihozápadní straně lokality.

Širka navrženého uličního prostoru komunikace v lokalitě Z1a je v nejužším místě 8 m. Širka uličního prostoru lemující jihozápadní stranu lokality Z1 je 10 m. Uliční prostor komunikací se sjezdy na parcely mají šířku 9 m, resp. 8 m u parcely č. 25–27. Uliční prostor s vjezdy na parcely je specificky tvořen tzv. „hámskýčky“ – rozšířenými zpevněnými plochami, které slouží společně pro pobytový a manipulační prostor v místech vjezdů na parcely a tvoří také výhledy pro protijedoucí vozidla. Vzdálenost navržených výhledů je max. 60 m a je vidět z jedné na druhou. Komunikace mezi těmito „hámskýčky“ je úmyslně zúžena na jednorukovou, což má za cíl snížit rychlost vozidel, zmenšit dležadnou plochu a vytvořit dostatečně velké zelené plochy pro zeleň a prostor pro vysok dešťových vod pro jejich zachycování v daném místě. Dále tato řešení ulice více odpovídá charakteru venkovského prostoru, kde se více uplatňuje travnatá plocha a vzrostlá zelen. V travnatých pásch je navržena výsadba okrasných listnatých stromů a keřů.

A.6.4 PODMINKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMCÍCH A PODMINKY PRO JEJICH ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ PŘI ZOHLEDNĚNÍ OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

Umístění staveb musí respektovat stavební řády znázorněné v grafické části územní studie a zároveň požadavky na umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Zastavěná plocha pozemku je stanovena na maximálně 30%. Zastavěnou plochu definuje stavební zákon č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů v ustanovení § 2 odst. (7) jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb a to bez započítání zpevňovacích ploch. Na každém pozemku může být umístěna pouze jedna hlavní stavba. Je územní studií doporučeno ponechat min. 70% stavebního pozemku pro travnaté plochy.

Pro každý konkrétní stavební pozemek P1–P24 bude určen příslušný typ rodinného domu, tj. buď bude možno umístit:

Typ A rodinný dům o podlažnosti přízemí (1.NP) + obytné podkroví nebo

Typ B rodinný dům o podlažnosti přízemí (1.NP) bez podkroví.

Mýšlenka je taková, aby vedle sebe byly rodinné domy podobných tvarů a celá lokalita vypadala sourodě.

Pro parcely objektů rodinné rekreace P25–P27 není podlažnost objektu určena a lze zde tedy umístit oba typy. Dle územního plánu budou mít objekty rodinné rekreace parametry obytného domu, nejsou přípustné objekty charakteru chaty, nejsou přípustné tudové domy a dvojdomy.

Vedlejší stavby je možné po dohodě sousedních vlastníků umístit na hranici pozemku. Územní studie stanovuje podmínky pro umístění staveb hlavní na pozemcích. Podmínky jsou stanoveny prostřednictvím stavební čáry a vymezenou zastavitelnou plochou pro umístění stavby hlavní.

Stavební čára

Pro umístění rodinných domů a staveb rodinné rekreace (stavby hlavní) je stanovena stavební čára otevřená nepřekročitelná určující umístění v rámci každého jednotlivého pozemku. Jedná se o určení vzdálenosti rodinného domu od hranice uličního prostoru. Konkrétní vzdálenosti jsou určeny pro každý stavební pozemek individuálně. Stavební čára otevřená znamená zastavění pozemku stavebně přerušované na hranicích sousedních pozemků stavebními mezerami – zde se jedná o vytvoření mezer mezi objekty, jedná se tedy o otevřenou zástavbu, kdy mezi hlavními budovami na sousedních pozemcích jsou volné prostory. Stavební čára nepřekročitelná znamená v tomto případě limit, kdy objekt nesmí tuto hranici přesáhnout směrem do ulice, opačně odstupit od stavební čáry lze.

Ve výkresu je stavební čára znázorněna plnou tučnou modrou čarou.

Umístění staveb musí respektovat požadavky na umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání

území, v platném znění, tedy včetně odstupových vzdáleností.

Výjezdy/vstupy na pozemek

Výjezdy/vstupy na pozemek jsou územní studií přesně definovány v rámci navržené rozšířené plochy veřejného prostoru, který spojuje včty 4

vjezdy na 4 pozemky. Ve výkresu je vjezd na pozemek znázorněn plnou šipkou černé barvy.

Územní studie stanovuje podmínky architektonického řešení staveb při zohlednění ochrany hodnot území. Podmínky jsou definovány stanovením maximální podlažnosti, poměru stran hlavní stavby, maximální zastavitelné plochy hlavní stavby a dále charakteristikou hlavní stavby, vedlejší stavby a oplocení v textové části.

Podlažnosti

Jedná se o **zavaznou** podmínku, která stanovuje počet nadzemních podlaží hlavní stavby (RD).

Pro každý konkrétní stavební pozemek P1–P24 bude určen příslušný typ rodinného domu, tj. buď bude možno umístit:

Typ A rodinný dům o podlažnosti přízemí (1.NP) + obytné podkroví nebo

Typ B rodinný dům o podlažnosti přízemí (1.NP) bez podkroví.

Pro parcely objektů rodinné rekreace P25–P27 není podlažnost objektu určena a lze zde tedy umístit oba typy.

Počet podzemních podlaží není územní studií stanoven.

Poměr stran hlavní stavby

Jedná se o **zavaznou** podmínku, která udává rozměr poměru stran obdélného půdorysu základní hmoty objektu hlavní stavby (RD). Pro celou zastavitelnou plochu je stanoveno rozměr poměru stran od 1:2 do 3:4. Tvar půdorysu je doporučený obdélný, možný je tvar do „L“ nebo do „T“, ovšem včty při zdůraznění hlavního obdélného (tzn. základní hmoty objektu hlavní stavby) traktu objektu.

Maximální zastavitelná plocha hlavní stavby

Jedná se o **zavaznou** podmínku, která stanovuje maximální zastavitelnou plochu hlavní stavby (RD). Maximální zastavitelná plocha hlavní stavby je 200 m², v případě sdružení hlavní a vedlejší stavby do jednoho objektu pak 250 m². V rámci ostatní plochy pozemku je možné umístit vedlejší stavby, bazény, do maximální celkové zastavěnosti pozemku 30 %.

Charakteristika hlavní stavby

Hlavní stavbou se rozumí objekt sloužící k primárnímu využití stavební parcely, který odpovídá hlavnímu využití pozemku dle ÚP Dubenec. V rámci řešené lokality se jedná u parcel P1–P24 o stavby pro bydlení – rodinné domy – venkovské a u parcel P25–P27 objekty rodinné rekreace. Maximální zastavěná plocha hlavní stavby je 200 m², v případě sdružení hlavní a vedlejší stavby do jednoho objektu potom 250 m².

Hlavní stavba musí splnit požadavkou podlažnost 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví. Výška nadzemníky (tzn. půltoku) je stanovena max. 1,8 m. Výška hřebene je stanovena na max. 9 m nad upravený terén. Počet podzemních podlaží není územní studií stanoven. Dle ČSN 73 4301 se za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převážující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přílehleho upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu. Podlažnost hlavní stavby musí respektovat požadavky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Pro každý konkrétní stavební pozemek je určen příslušný typ rodinného domu, tj. buď bude možno umístit pouze rodinný dům (Typ A) o podlažnosti přízemí (1.NP) + obytné podkroví, nebo pouze rodinný dům (Typ B) o podlažnosti přízemí (1.NP) bez obytného podkroví.

Hlavní hřeben rodinných domů (Typ A) o podlažnosti přízemí + obytné podkroví **bude orientován k ose komunikace**. Hlavní hřeben rodinných domů (Typ B) o podlažnosti přízemí bez obytného podkroví bude orientován rovnoběžně s komunikací.

Územní studie **nepovoluje** použití valbových střech (tzn. bez vnitřních štítů).

Rodinné domy budou mít sedlovou střechu se štítů. Valby **a pobobaly jsou naprosto nepřipustné**. Domy (Typ A) o podlažnosti přízemí (1.NP) + obytné podkroví budou mít sklon střechy od 38° do 45°. Domy (Typ B) o podlažnosti přízemí (1.NP) bez obytného podkroví budou mít sklon střechy od 30° do 37°.

Prosvětlení podkroví je možné prostřednictvím střešních oken, ale je doporučeno využít otvorů umístěných v rámci štítových stěn. Při použití vikýřů nemí být překročena míra, za kterou už nebude patrná jednoduchá hmota sedlové střechy. Rovně střechy lze připsat i v případech pochůzných teras a přiléhajících garáží či malých stavebních objektů a u samostatně stojícího vedlejšího objektu či garáže.

Hřeben by měl být orientován přibližně rovnoběžně nebo kalmo (podle orientace půdorysu hlavní stavby) na osu ulice.

Při návrhu a volbě krytiny střechy je žádoucí použití tradičních materiálů (keramika, beton) v doporúčených odstínech hnědé, tmavé šedé nebo černé barvy. Je stanoveno použití střešní krytiny v matném provedení. Přípustné je i použití plechové střešní krytiny vzhledu střešní tašky.

Fasády budou řešeny materiály v přírodní barvenosti s pravoúhlými okenními a dveřními otvory.

Fasády budou provedeny hladké, barevné řešení bude v odstínech bílé nebo lepte tónované zemitémi barvami. Podmínkou je, aby zvolené barevné odstíny byly nevtrhavé a okolnímu prostředí přiměřené. **Nepřípustné** jsou agresivně syté a pastelové odstíny (v odstínech zelené, modré, fialové, růžové, červené a rudé barvy) a kombinace barev. Fasády lze rozlínit pomocí plastických prvků, je to řešení obecně náročnější na kvalitu projektu, neboť se zde skrývá nebezpečí kýčovitých či architektonických nezvládnutých návrhů. Přípustné je i obložení částí fasády dřevěnými palubkami (např. obložení štítů) nebo obložení přírodním kamenným materiálem nebo jeho věrnou imitací (např. obložení soklu nebo exponovaných míst).

Nelzáoud je umísťování balkonů, lodžii, arkýřů a dalších přídavných mnohostěnných tvarů k základnímu objemu domu. Dále umístění kominového tělesa na štítovou stěnu, případně v blízkosti okapu.

Hmota domu musí být jednoduchá a střídavá, bez zbytečného členění vedlejších prvků typu arkýř, rizalit, balkon či lodžie. **Nepřípustné** jsou hmoty vycházející z opsých či barvských domů, styl severoamerických srubů a styl tzv. podnikatelského baroka či plně roubené stavby.

Případný tvůrčí přístup při formování hmoty domu musí být odborně obhližen a musí zachovávat stávající kvalitu území a adekvátně je dále rozvíjet.

Fasády budou provedeny hladké, barevné řešení bude v odstínech bílé nebo lepte tónované zemitémi barvami. Podmínkou je, aby zvolené barevné odstíny byly nevtrhavé a okolnímu prostředí přiměřené. **Nepřípustné** jsou agresivně syté a pastelové odstíny (v odstínech zelené, modré, fialové, růžové, červené a rudé barvy) a kombinace barev. Fasády lze rozlínit pomocí plastických prvků. Je to řešení obecně náročnější na kvalitu projektu, neboť se zde skrývá nebezpečí kýčovitých či architektonických nezvládnutých návrhů. Přípustné je i obložení částí fasády dřevěnými palubkami (např. obložení štítů) nebo obložení přírodním kamenným materiálem nebo jeho věrnou imitací (např. obložení soklu nebo exponovaných míst).

Nelzáoud je umísťování balkonů, lodžii, arkýřů a dalších přídavných mnohostěnných tvarů k základnímu objemu domu. Dále umístění kominového tělesa na štítovou stěnu, případně v blízkosti okapu.

Hmota domu musí být jednoduchá a střídavá, bez zbytečného členění vedlejších prvků typu arkýř, rizalit, balkon či lodžie. **Nepřípustné** jsou hmoty vycházející z opsých či barvských domů, styl severoamerických srubů a styl tzv. podnikatelského baroka či plně roubené stavby.

Případný tvůrčí přístup při formování hmoty domu musí být odborně obhližen a musí zachovávat stávající kvalitu území a adekvátně je dále rozvíjet.

Charakteristika vedlejší stavby

Vedlejší stavbou se rozumí drobný objekt doplňující primární využití stavební parcely, který je v souladu s přípustným využitím pozemku dle ÚP Dubenec.

Jedná se o samostatně stojící nedominantní objekty sloužící jako příslušenství k rodinnému domu. Architektonické řešení včetně barevnosti budou nevtrhavé a okolnímu prostředí přiměřené.

Vedlejší stavbou mohou být kryté stání pro automobily, garáže, zahradní domy, kolny, altány, skleníky, kryté bazény atp.). Umístění těchto objektů může být kdekoli na pozemku stavebníka s přihlédnutím k platné legislativě a souhlasu vlastníků sousedních pozemků. Je doporučeno umístění vedlejších objektů kalmo ke stávě hlavní či jako prodloužení stavby hlavní.

Požadovaná podlažnost samostatné stojící vedlejší stavby je 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví. Zastřešení pak může být provedeno sedlovou, pultovou nebo plochou střechou. Hřeben by měl být orientován příložně rovnoběžně nebo kolmo ke stavební čáře. Je doporučeno zastřešení plochou střechou pro palácení stavby vedlejší a zvyraznění stavby hlavní.

Charakteristika oplocení

Vnější oplocení pozemků směřující k veřejnému prostranství by mělo vycházet z venkovského charakteru obce.

Územní studie na hranici s veřejným prostorem **nedoporučuje** použití betonových prefabrikovaných či jiných celoplošných dílů pro nadzemní výplně plotů.

Oplocení je doporučeno z drátěného ocelového poplastovaného pletiva výšky 150 cm barvy zelené. Mezi jednotlivými stavebními pozemky lze oplocení mít až do výšky 2 m a pro zvýšení soukromí ho doplnit o živý plot, stínící textilií nebo rákosem. Nevhodné oplocení jsou betonové prefabrikované dílce nebo trapézový plech. Po dohodě se sousedem lze na hranici pozemku umístit doplňkovou stavbu, který zajistí soukromí a zároveň může sloužit jako zahradní domek. V rámci budování technické infrastruktury je navrženo zbudování sdružených přítků pro elektro, plyn a pro stání nádoby na odpad pro každou parcelu ze ztroceného bednění ve štipované pohledové variantě barvy přírodní šedé.

Veřejné prostranství

Územní studie vymezuje plochy veřejného prostranství (dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území) v celkovém rozsahu 1 763 m², což splňuje požadavek na plochu veřejného prostranství dle požadavku vyhlášky, která stanovuje minimální požadavek 1000 m² / 2 ha zastavitelné ploch bydlení. Plocha zastavitelná pro bydlení má výměru 2,61 ha z čehož vychází minimální výměra pro veřejné prostranství: $(2,61/2) \times 1000 = 1\,305\text{ m}^2$, což je méně než navržených 1 763 m². Jedná se o pás podél severozápadní strany řešené lokality, který je ze západní strany napojený na novou místní komunikaci a z východní strany navazuje jednak na novou místní komunikaci s asfaltovým krytím a také na stávající veřejné prostranství s dětským hřištěm u obecního úřadu. Tento pás je možné využít k relaxaci obyvatel, venčení psů, ke hře dětí.

Samotné zaplněné plochy v rámci lokality jsou navrženy z betonové dlažby a je doporučeno se tak vyhnout asfaltovému krytu, který není pro navrhovanou obytnou zónu vhodný. Pobytová funkce veřejného prostoru by měla převládat nad dopravní funkcí. Samotným vyhlášením lokality za obytnou zónu sníží požadavek na chodníky a provoz pěších i vozidel se tak dostává na stejnou úroveň, kdy je žádoucí rychlost dopravy zpomalit a vytvořit v rámci veřejných ploch nové navržených ulic prostor pro pohyb osob.

Prostor vjezdů na pozemky je srušen do ucelených ploch, které vytváří tzv. "náměstíčka", která slouží společně pro pobytový a manipulační prostor. Tato plocha má za cíl vytvořit prostor pro parkování, pohyb osob a vyřídění protijedoucích vozidel. Komunikace mezi těmito "náměstíčky" je úmyslně zůsta na jednorukovou s výhledem, což má za cíl snížit rychlost vozidel, zmenšit důležitou plochu a vytvořit dostatečně velké zelené plochy pro zeleň a prostor pro vsak dešťových vod. Travnaté plochy dále slouží k odčerpávání a vsakování nahromaděného sněhu. Dále tato řešení ulice více odpovídá charakteru venkovského prostoru, kde se více uplatňuje travnatá plocha a vzrostlá zeď.

V travnatých pásích je navržena výsadba okrasných listnatých stromů a keřů. Vozovka obsluhuje komunikace v jižní části lokality je navržena ze šterku. Pořízená plocha obytné ulice bude z betonové dlažby. Materiálová rozhraní povrchů jsou řešena pomocí minimálních obrub, v části obytné ulice měkce, s obrubami v rovině vozovky a terénu.

V rámci veřejného prostoru bude umístěna doplňující zeď, a to v podobě solitérních listnatých stromů nebo jejich sluků umístěných na příhodná místa – podél komunikací v zelených pásích. Jejich umístění a tvar koruny musí být takový, aby stromy nebyly překážkou v průjezdném profilu navržené místní komunikace.

Plochy zeleně

V rámci územní studie není navržena zeď jako samostatná funkční plocha ale je navržena jako součást navržených veřejných prostranství – viz. grafická část.

A.7 ŘEŠENÍ HLAVNÍCH PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Dle ÚP je pro zastavitelnou plochu Z1 stanovena následující podmínky ochrany z hlediska hluku: v navazujícím řízení bude pro funkci bydlení (pro stavby v těsném kontaktu se silnicí III. třídy) prokázáno naplnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb v denní i noční době. V územní studii je nově navržené obytná výstavba navržena v dostatečné vzdálenosti (min. 75 m) aby byl případný hluk z dopravy od silnice III/2854 pod hygienickými limity. Samotnou lokalitu dále dělí od silnice pás stávající výstavby a vzrostlé zeleně (sady a zahrady).

A.8 STANOVENÍ PORADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

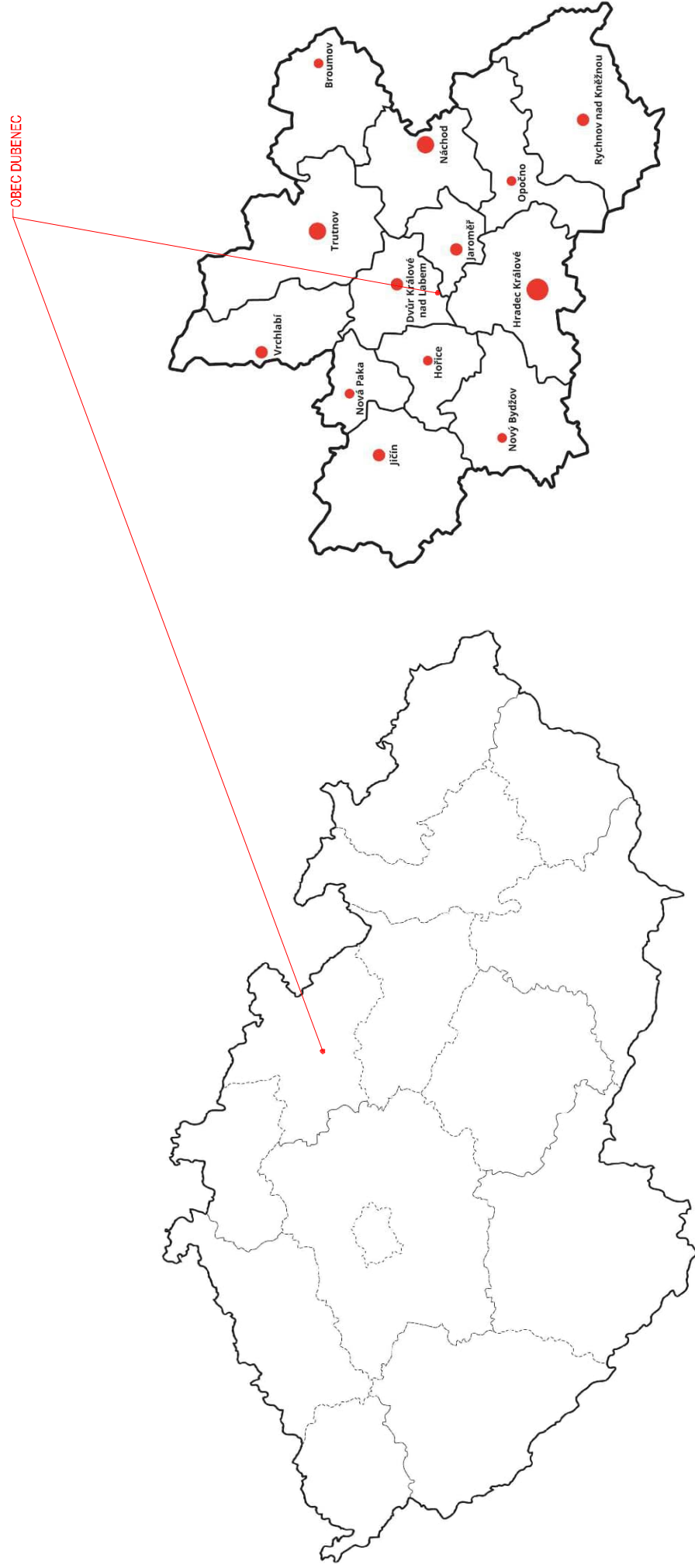
Etapizace není územní studií předpokládána. O pozemky v dané lokalitě je velký zájem převyšující nabídku a je předpokládána výstavba v rámci celé lokality bez výrazného přerušování.

B

Obsah

- B.1 ŠIRŠÍ VZTAHY ČR
- B.2 ŠIRŠÍ VZTAHY
- B.3 MAJETKOVÉ POMĚRY
 - B.4 LIMITY ÚZEMÍ
 - B.5 ÚZEMNÍ PLÁN
 - B.6 VÝVOJ ÚZEMÍ
 - B.7 HLAVNÍ VÝKRES
- B.8 SITUACE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- B.9 SITUACE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
 - B.10 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- B.11 FUNKČNÍ ČLENĚNÍ A KAPACITY ÚZEMÍ

B.1 - ŠIRŠÍ VZTAHY ČR

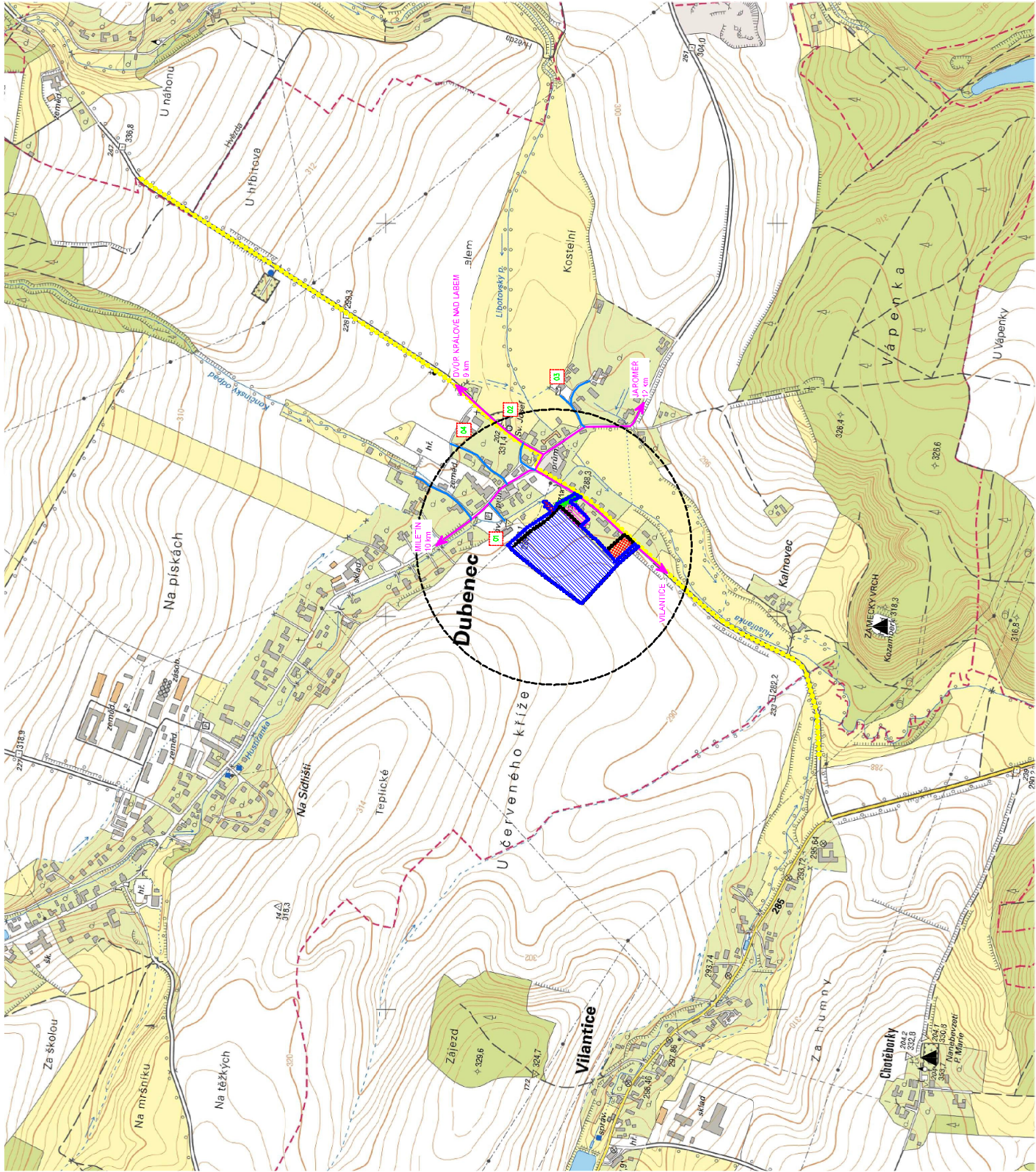
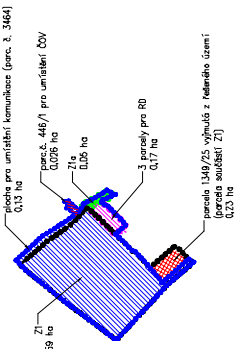


B.2 - ŠIRŠÍ VZTAHY

1:10 000

LEGENDA

- REŠENÉ ÚZEMÍ (3,71 ha)
- LOKALITA Z1 (DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBENEC)
- PLOCHA Z1a (DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA PRO Z1)
- 3 PARCELY DODATEČNÉ ŘEŠENÉ S LOKALITOU Z1
- PARCELA VYJEDNĚNÁ Z LOKALITY Z1
- PARCELA PRO DŮV
- HRANICE KATASTRU
- HLAVNÍ KOMUNIKACE
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- CYKLISTEŽKA
- VODNÍ PLOCHA VODNÍ TOK
- OBČENÍ ORAD
- KOSTEL SV. JOSEFA
- POŠTA
- PENZION NA PŘÍŘ
- DOKLADEKOVÁ VZDALENOST 5 min
- ZÁMEČKÝ VRCH
- KOSTEL NANEBOUVZETÍ PANNY MARIE NA CHOTĚBOŘKÁCH

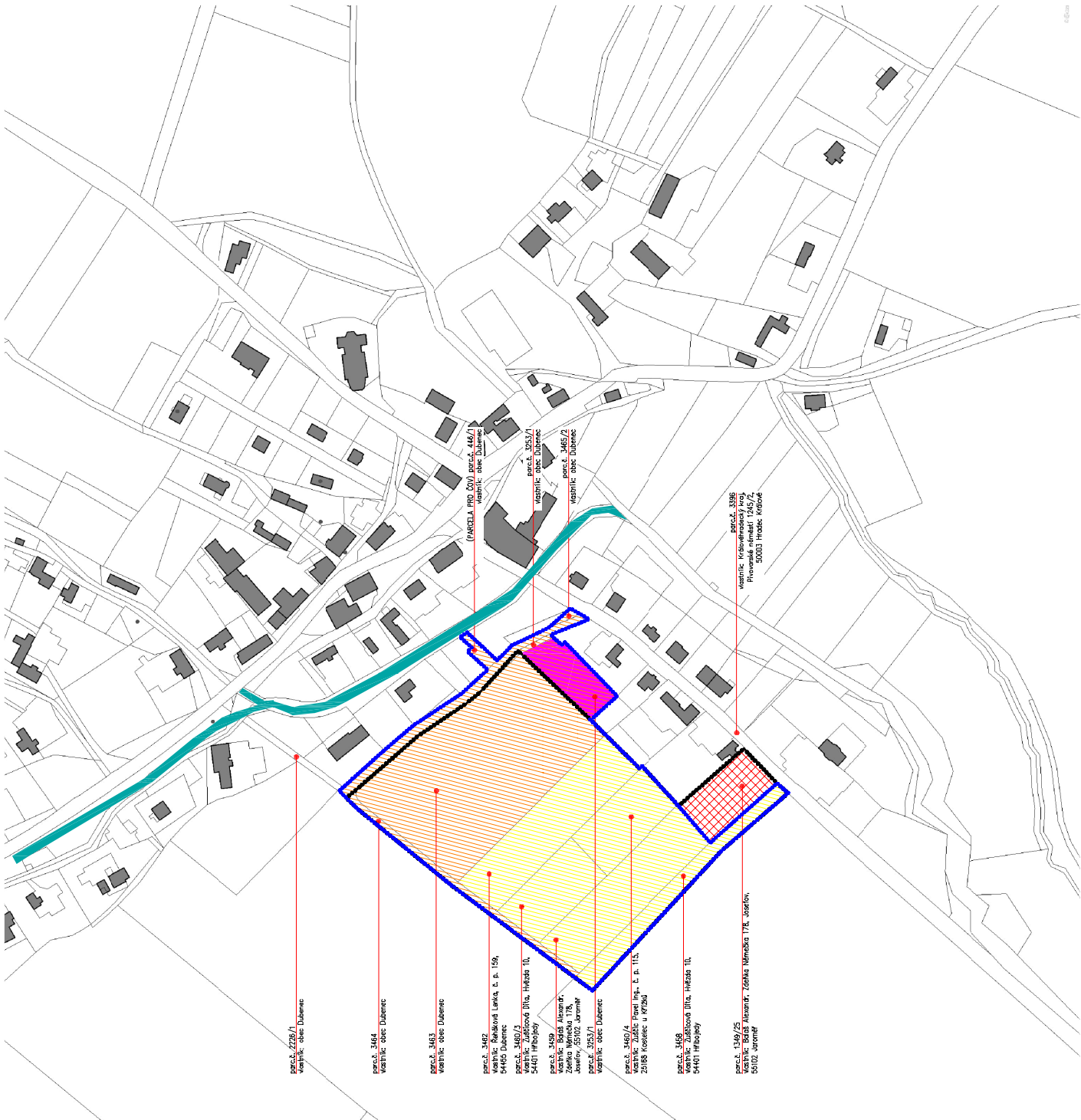


B.3 - MAJETKOVÉ POMĚRY

1:3000

LEGENDA

- HRANICE PLOCHY Z1 (DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBENEC)
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PLOCHY PRO 3 PARCELY DOPLŇKOVÉ ŘEŠENÉ S LOKALITOU Z1
- STAVANCI OKOLNÍ ZASTAVBA
- PLOCHY VE VLASTNICTVÍ OBE
- PLOCHY VE VLASTNICTVÍ SOUKROMÝCH OSOB
- PARCELA VYDĚLENÁ Z LOKALITY Z1
- KANISTR NEKONVOTOSTI
- VOZNI PLOCHA - POTOK AUSTŘANKA



B.5 ÚZEMNÍ PLÁN

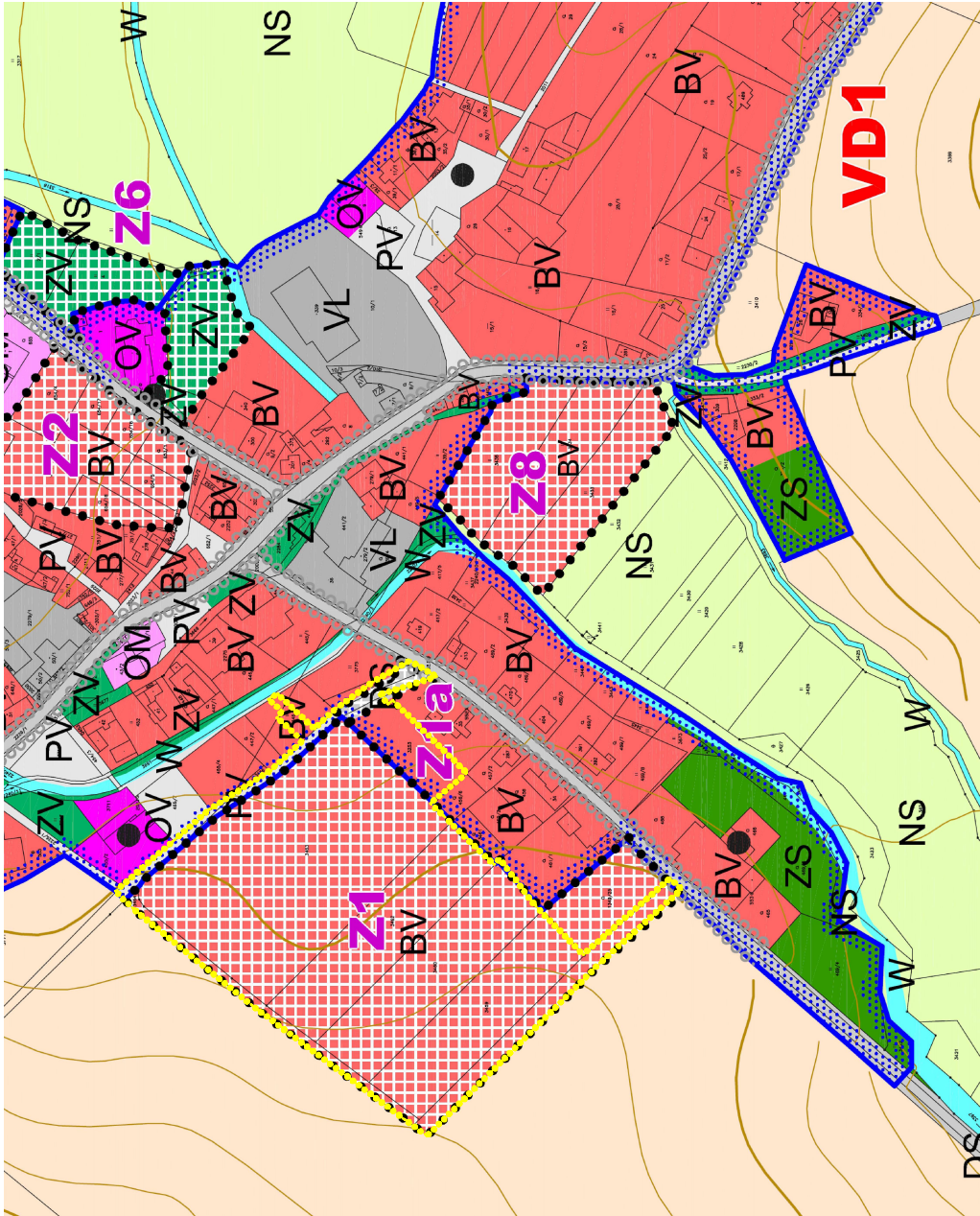
1:3000

LEGENDA

HRANICE PLOCHY Z1 (DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBENEC)
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



ČÍSLO PLOCHY	NÁZEV PLOCHY	SYMBOL	POZNÁMKA
1	Plocha zastavěná	■	
2	Plocha zastavěná	■	
3	Plocha zastavěná	■	
4	Plocha zastavěná	■	
5	Plocha zastavěná	■	
6	Plocha zastavěná	■	
7	Plocha zastavěná	■	
8	Plocha zastavěná	■	
9	Plocha zastavěná	■	
10	Plocha zastavěná	■	
11	Plocha zastavěná	■	
12	Plocha zastavěná	■	
13	Plocha zastavěná	■	
14	Plocha zastavěná	■	
15	Plocha zastavěná	■	
16	Plocha zastavěná	■	
17	Plocha zastavěná	■	
18	Plocha zastavěná	■	
19	Plocha zastavěná	■	
20	Plocha zastavěná	■	
21	Plocha zastavěná	■	
22	Plocha zastavěná	■	
23	Plocha zastavěná	■	
24	Plocha zastavěná	■	
25	Plocha zastavěná	■	
26	Plocha zastavěná	■	
27	Plocha zastavěná	■	
28	Plocha zastavěná	■	
29	Plocha zastavěná	■	
30	Plocha zastavěná	■	
31	Plocha zastavěná	■	
32	Plocha zastavěná	■	
33	Plocha zastavěná	■	
34	Plocha zastavěná	■	
35	Plocha zastavěná	■	
36	Plocha zastavěná	■	
37	Plocha zastavěná	■	
38	Plocha zastavěná	■	
39	Plocha zastavěná	■	
40	Plocha zastavěná	■	
41	Plocha zastavěná	■	
42	Plocha zastavěná	■	
43	Plocha zastavěná	■	
44	Plocha zastavěná	■	
45	Plocha zastavěná	■	
46	Plocha zastavěná	■	
47	Plocha zastavěná	■	
48	Plocha zastavěná	■	
49	Plocha zastavěná	■	
50	Plocha zastavěná	■	
51	Plocha zastavěná	■	
52	Plocha zastavěná	■	
53	Plocha zastavěná	■	
54	Plocha zastavěná	■	
55	Plocha zastavěná	■	
56	Plocha zastavěná	■	
57	Plocha zastavěná	■	
58	Plocha zastavěná	■	
59	Plocha zastavěná	■	
60	Plocha zastavěná	■	
61	Plocha zastavěná	■	
62	Plocha zastavěná	■	
63	Plocha zastavěná	■	
64	Plocha zastavěná	■	
65	Plocha zastavěná	■	
66	Plocha zastavěná	■	
67	Plocha zastavěná	■	
68	Plocha zastavěná	■	
69	Plocha zastavěná	■	
70	Plocha zastavěná	■	
71	Plocha zastavěná	■	
72	Plocha zastavěná	■	
73	Plocha zastavěná	■	
74	Plocha zastavěná	■	
75	Plocha zastavěná	■	
76	Plocha zastavěná	■	
77	Plocha zastavěná	■	
78	Plocha zastavěná	■	
79	Plocha zastavěná	■	
80	Plocha zastavěná	■	
81	Plocha zastavěná	■	
82	Plocha zastavěná	■	
83	Plocha zastavěná	■	
84	Plocha zastavěná	■	
85	Plocha zastavěná	■	
86	Plocha zastavěná	■	
87	Plocha zastavěná	■	
88	Plocha zastavěná	■	
89	Plocha zastavěná	■	
90	Plocha zastavěná	■	
91	Plocha zastavěná	■	
92	Plocha zastavěná	■	
93	Plocha zastavěná	■	
94	Plocha zastavěná	■	
95	Plocha zastavěná	■	
96	Plocha zastavěná	■	
97	Plocha zastavěná	■	
98	Plocha zastavěná	■	
99	Plocha zastavěná	■	
100	Plocha zastavěná	■	



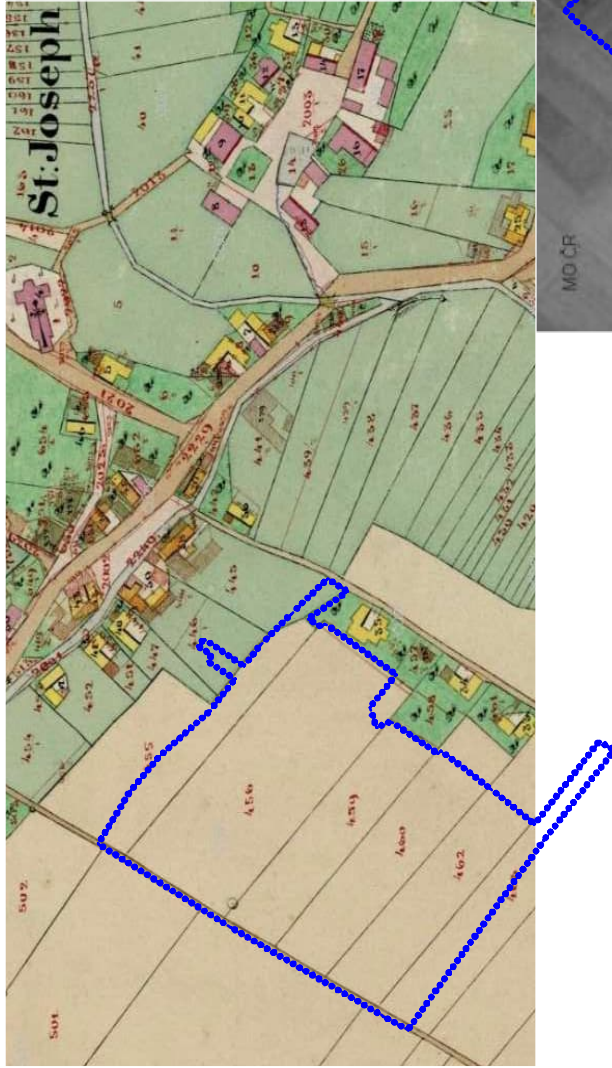
LEGENDA

 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

MAPA STABILNÍHO KATASTRU (1840)

ZDROJ: CUZK.CZ

Na archivním snímku jsou v řešené oblasti patrné polnosti. Charakter zástavby a navazující zemědělská krajina se dochovala v mírných změnách do současnosti.



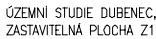
LETECKÝ SNÍMEK (1953)

ZDROJ: CUZK.CZ

Na snímku je zachycena řešená plocha v 50. letech 20. století, kde je patrná lánová forma obdělávání zemědělské půdy v celém rozsahu plochy. Dále je patrná stávající zástavba.



B.7 - HLAVNÍ VÝKRES



1:1000

FRANCE A. ZNICKY

- HRANICE A ZÁKLADY**
- 
- HRANICE PLOCHY Z1 (DLE OZNAČENÍ PLÁNU DUBENEC)
- HRANICE ŘEŠENÉHO STAVBY (3,74 m)
- HRANICE A CESTA PARCELE DLE PN
- STAVBAČÍ ZÁSTAVBA
- P13** NÁVRHOVANÁ PARCELE (P1-P27), OZNAČENÍ A VÝKRES PARCELY

2.38m²

- PODLA: USTUPEN STUPNÝ KVALITA NEM STREŠNÉ POHODNÉ STUPEŇ ODPORNOV
(PODROBNÝ V TEXTOVÝ SEŠIT)
- PODLA
- KOMUNIKACE STŘEDNÍ (STANOVISKO SLUNEČNÍ A/BOHA VODNOSTI NA HLAVNICE)
 - PODLA UČENÍ K NEM (24 381 m²)
 - PODLA PRO OBJEKTY K NEMOVNOSTI REKREACE (1 706 m²)
 - PODLA KVALITA ZEMNÍ (3 063 m²)
 - PODLA KVALITA PROSTOROVNOSTI (1 763 m²)
 - VSTUPNÍ KOMUNIKACE ZPŮSOBNOSTI DVOUČNOSTI (3 281 m²)
 - SESTAVY NA PODLAŽNÍ KVALITA (1 664 m²)
 - VSTUPNÍ KOMUNIKACE ZPŮSOBNOSTI ŠESTNÁCTI (1 302 m²)
 - VSTUPNÍ PODLAŽNÍ – PODLAŽNÍ KVALITA
 - VSTUPNÍ NA STANOVISKO PODLAŽNÍ
 - VSTUPNÍ NA STANOVISKO PODLAŽNÍ

KOMPOZIČNÉ PRÁKY

-
- The diagram illustrates the layout of a control panel with the following components labeled:
- A:** Stávající čára (podmínky v textové části) - Existing line (conditions in text part)
 - B:** Omezení podle hlavní stavby (hrázen - žláb střechy) (podmínky v textové části) - Restrictions according to main building (fence - gutter) (conditions in text part)
 - C:** GLENN THERM POKROV: 1.20 = ohrázka podkrovní (podmínky v textové části) - GLENN THERM ROOF: 1.20 = fence attic (conditions in text part)
 - D:** GLENN THERM PRŮHLAD: 1.20 = GLENN THERM PRŮHLAD (podmínky v textové části) - GLENN THERM TRANSPARENT: 1.20 = GLENN THERM TRANSPARENT (conditions in text part)
 - E:** OSK KOMUNIKACE - OSK COMMUNICATION
 - F:** SLEDOVNÉ ÚPRAVY (KOMUNIKACE A PRŮHLAD V TEXTOVÉ ČÁSTI) - TRACKING ADJUSTMENTS (COMMUNICATION AND TRANSPARENT IN TEXT PART)
 - G:** INSTALACE SLOUPKŮ, MÍSTO PRO NÁŠTĚBU NA OPAK - INSTALLATION OF COLUMNS, PLACE FOR MOUNTING ON REVERSE
 - H:** STŘEŠNÍ MĚŘE - ROOF MEASUREMENT



B.8 - SITUACE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY



LEGENDA 1:1000

HRANICE A ZNAČKY

- HRANICE PLOCHY Z1 (DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBENEC)
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (Č. 174/10)
- HRANICE A ČÁST PLOCHY DLE K. 10
- STÁVAJÍCÍ STŘEDNÍ
- P13 930m²
- HRANICE PLOCHY (P1-P27), ODVOZENÉ A VYJEDNĚNÉ

PLOCHY

- KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ (STÁVAJÍCÍ STAVBY A/1054 VEDOUcí NA VLAVICE)
- PLOCHY URČENÉ K BĚŽNÉ (24 301 m²)
- PLOCHY PRO OBČETNÍ ROVNÉ POKRYTÍ (1 704 m²)
- PLOCHY VEŘEJNÉ ZELNÉ (1 053 m²)
- PLOCHY VEŘEJNÉ PROSTOROVÉ (1 763 m²)
- VEŠTĚ KOMUNIKACE ZPRAVKA SLUŽBY (30 km/hod) (1 201 m²)
- SLUŽBY NA POKRYTÍ SLUŽBY (1 694 m²)
- VEŠTĚ KOMUNIKACE ZPRAVKA SLUŽBY (30 km/hod) (1 302 m²)
- VEŠTĚ PLOCHA - POKRYTÍ HUSTŘAN
- VEŠTĚ NA STÁVAJÍCÍ POKRYTÍ
- VEŠTĚ NA STÁVAJÍCÍ POKRYTÍ

KOMPOZICE PRVKY

- OSK KOMUNIKACE
- SLUŽBY URČENÉ (KOMUNIKACE A POKRYTÍ V ŘEŠENÉ ČÁSTI)
- INSTALACE SLUŽBY, MÍSTO PRO VÝVOJ NA DOPRO
- STŘEDNÍ/VEŠTĚ
- HRANICE PLOCHY (DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBENEC) V PŘÍPADĚ SLUŽBY DÁVÁ PŘED VÝVOJEM NA POKRYTÍ
- ROZMĚRY KLOUBNÉ STAVBY 25/12,5 m
- PARKOVÁNÍ POKRYTÍ NA STÁVAJÍCÍ POKRYTÍ (DLE PLÁNU LEGISLATIVY)
- (NEJLÉP VÝVOJEM)

DOPRAVNÍ ZNAČKY A OVLIVNĚNÍ

- OBČETNÍ ZNAČKA (20km/hod)
- OBČETNÍ ZNAČKA (30km/hod)
- ZNAČKA POKRYTÍ PRAH STAVBY - SLUŽBY (DLE ZÁKONA A KODU OBČETNÍ STAVBY)
- DEJ POKRYTÍ V JEZDĚ (V MÍSTĚ NOVÉHO SLUŽBY)
- SLUŽBY SLUŽBY (KOMUNIKACE NOVÝ SLUŽBY)



SITUACE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY B.8

B.9 - SITUACE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



LEGENDA

1:1000

HRANICE A ZNÁKY

HRANICE PLOCHY Z1 (SLE OZNAČENÍ PLNÝ DUBENEC)

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (3,74 m)

HRANICE A OSA POKYSLU DLE VN

STAVBY ZASTAVBY

P13 930m²

NAVRHOVANÁ PARCELE (P1-P27), ODČLENĚNÍ A VÝMĚR PARCELY

PLOCHY

KOMUNIKACE STAVBY (STAVBY SLUŽBY II/254 VEDOUČÍ NA VLAVNICE)

PLOCHY URČENÉ K BUDOVĚ (24 381 m²)

PLOCHY PRO OBNOVU KOMBINOVANÉ REKREACE (1 706 m²)

PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENE (3 053 m²)

PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTORU (1 763 m²)

MEZITRA KOMBINACE ZPRAVŮV DUBENEC (20 km/hod) (3 281 m²)

SESTRA NA POKYSLU DUBENEC (1 684 m²)

MEZITRA KOMBINACE ZPRAVŮV DUBENEC (50 km/hod) (1 302 m²)

VODNÍ PLOCHA - POTOK HUSTŘANKA

KOMPOZICE PRÁVY

OSA KOMUNIKACE

SLEDOVACÍ OVLIVNĚNÍ (OVLIVNĚNOSTI A POSKYTNUTÍ V TEXTU ČÁSTI)

INSTALACE SLOUPKŮ EL. A PLYNŮ MÍSTO PRO MÍSTO NA OVLIVNĚNÍ

STROMY/KEŘE

OSTE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

STAV NÁRŮ

KOMUNIKACE SLEDOVACÍ

INFLUENČNÍ BOD KOMUNIKACE

OSTE

KOMUNIKACE SLEDOVACÍ (BEZPEČNOST, PODROBNOSTI V TEXTU ČÁSTI)

STAV NÁRŮ

VODOVOD

INFLUENČNÍ BOD VODOVODU

STAV NÁRŮ

PLYNOVOD

INFLUENČNÍ BOD PLYNOVODU

STAV NÁRŮ

ELEKTRO VÝKON NÁPĚTÍ NÁZEMNÍ

ELEKTRO NĚKÉ NÁPĚTÍ NÁZEMNÍ

ELEKTRO NĚKÉ NÁPĚTÍ PODZEMNÍ

INFLUENČNÍ BOD ELEKTRO (DLE BODU NÁPĚTÍ NÁZEMNÍ V0)

STAV NÁRŮ

TELEKOMUNICAČNÍ VEDENÍ



SITUACE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY B.9

B.10 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



LEGENDA 1:1000

HRANICE A ZNAČKY

- HRANICE PLOCHY Z1 (DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBENEC)
- HRANICE REZERVNÍHO ÚZEMÍ (3,74 ha)
- HRANICE A ČÍSLA PARCEL DLE KN
- STAVAJÍCÍ ZASTAVBA

P13 830m²

PLOCHA VYMEZENÁ PRO UMÍSTĚNÍ STAVBY HLAVNÍ
PODZEMNÍ ÚSTAVBY VEDLEJŠÍ KDM STAVBY POLOŽENÉ STUDEM DUBENEC
(PODMÍNKY V TEXTOVÉ ČÁSTI)

PLOCHY

- KOMUNIKACE STAVBY (STAVAJÍCÍ SLUNEČNÍ KULTURA VEDLEJŠÍ NA HLAVNÍ)
- PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENE (3 050 m²)
- NOVÉ NÁVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (1 763 m²)
- STAVAJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- VEŘEJNÁ KOMUNIKACE ZPRAVKA DLEŽDÍ (3 281 m²)
- SESTAVY NA PODLAŽNÍ DLEŽDÍ (1 684 m²)
- VEŘEJNÁ KOMUNIKACE ZPRAVKA DLEŽDÍ (1 332 m²)

- VÝSTUP NA STAVAJÍCÍ POZEMEK
- VÝSTUP NA STAVAJÍCÍ POZEMEK

KOMPOZICE PRVKY

- ORIENTAČNÍ POZICE HLAVNÍ STAVBY (DLEŽDÍ - SPAD STŘEDNÍ)
(PODMÍNKY V TEXTOVÉ ČÁSTI)
- OSY KOMUNIKACE
- SESTAVOVACÍ PRVKY
(ORIENTAČNÍ A POZEMKY V TEXTOVÉ ČÁSTI)
- INSTALACE SLOUPKŮ, MÍSTO PRO NÁSTUP NA ČPAP
- STROMY/KEŘE - NÁVRH



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ B.10

B.11 - FUNKČNÍ ČLENĚNÍ A KAPACITY ÚZEMÍ

B.11 FUNKČNÍ ČLENĚNÍ A KAPACITY ÚZEMÍ

Následující parametry stanovující funkční využití ploch v řešeném území mají za cíl:

- určit uspořádání funkčních ploch v území
- limitovat následnou projektovou činnost aby byly tyto požadavky na funkční využití splněny

B.11.1 Uspořádání funkčních ploch v řešeném území

V řešeném území se nachází tři typy funkčních ploch a to:

- plocha bydlení v rodinných domech – venkovské (Bv)
- plocha dopravní infrastruktury – silniční (DS)
- plocha veřejných prostranství (PV)

Obecné podmínky pro navazující projektování

Termín „Bydlení v rodinných domech“ znamená individuální zástavbu domy venkovského charakteru.

min. velikost pozemků pro umístění RD 700 m²,
pro umístění objektu rodinné rekreace min. 400 m² včetně souvisejících pozemků, které budou tvořit např. zahradu pod společným oplocením; – objekty rodinné rekreace budou mít parametry obytného domu, nejsou přípustné objekty charakteru chaty, nejsou přípustné radové domy a dvůdky;

označení	popis plochy	výměra	popis využití plochy
(P 01–24)	plocha pro bydlení	24 381 m ²	stavby rodinných domů a doplňkových staveb
(P 25–27)	plocha pro rodinnou rekreaci	1 706 m ²	stavby a zařízení rodinné rekreace
parc.č. 446/1	plocha pro čOV	261 m ²	stavby a zařízení čOV
	plocha komunikací	6 267 m ²	místní obslužná komunikace, obytná zóna, sjezdy k pozemkům
	plocha veřejného prostranství	1 763 m ²	veřejná prostranství a zeleň
	plocha veřejné zeleně	3 053 m ²	plochy zeleně mimo veřejné prostranství (podél komunikací)
celkem		37 431 m ²	

B.11.2 Etapizace

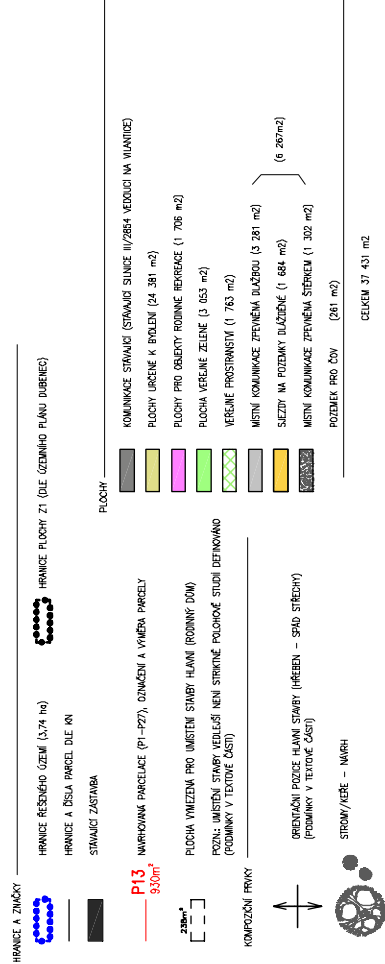
Etapizace není územní studií předpokládána. O pozemky v dané lokalitě je velký zájem převyšující nabídku a je předpokládána výstavba v rámci celé lokality bez výrazného přerušování.

B.11.3 Kapacity území

Následující údaje dávají informaci o kapacitě území a hustotě osídlení. Tyto hodnoty budou sloužit prostanovení požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Celková maximální kapacita území byla stanovena na základě grafického rozvržení parcelace na 95 obyvatel při počtu obyvatel na 1 rodinný dům či rekreační objekt = 3,5. Počet parcel je 27.

LEGENDA



C

- C.1 ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD, S ÚAP, S VÝSLEDKY PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ A KONZULTACÍ

C.3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

C.4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

C.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S PRÁVNÍMI PŘEDPISY A NORMOVÝMI POŽADAVKY

C.1 ÚDAJE O PORUČENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita Z1 není platným územním plánem obce Dubenec podminěna zpracováním územní studie. Tato podmínka byla před vydáním územního plánu po společném jednání vypuštěna. V průběhu zpracování projektové dokumentace na základní technickou vybranost pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Z1, byla ale potřebnost vypracování územní studie znovu projednávána s objednatелеm (obec Dubenec) a pořizovatelem ÚPD (Městský úřad Dvůr Králové nad Labem –odbor výstavby a územního plánování) a bylo rozhodnuto o jejím vypracování. Územní studie zde bude plnit úkol navrzení komplexního řešení účelového využití a prostorového uspořádání území tak, aby bylo dosaženo obecně prospěšného rozvoje území.

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD, S ÚPAP S VÝSLEDKY PRŮZKUMU A ROZBORŮ A KONZULTACÍ

Navržená a zpracovaná koncepce území je v souladu se stávajícími podmínkami pro danou lokalitu. Územní studie je navržena v souladu s územním plánem Dubence, naplňuje jeho hlavní cíl, tj. vytváří předpoklad pro výstavbu a udržení rozvoje území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, ochranu přírodních a kulturních hodnot území, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Územní studie není v rozporu se záměry rozvoje obce, zajišťuje ochranu hlavní složky životního prostředí a zachování přírodních i urbanistických hodnot řešeného území a okolní krajiny. Koncepce splňuje hygienické podmínky pro umístění navržené zástavby a splňuje požadavky na veřejnou infrastrukturu.

Dle ÚP je pro zastavitelnou plochu Z1 stanovena následující podmínky ochrany z hlediska hluku: v navazujícím řízení bude pro funkční bydlení (pro stavby v těsném kontaktu se silnicí III. třídy) prokázáno naplnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb v denní i noční době. V územní studii je nově navržená obytná výstavba navržena v dostatečné vzdálenosti (min. 75 m) aby byl případný hluk z dopravy od silnice III/2854 pod hygienickými limity. Samotnou lokalitu dále dělí od silnice pás stávající výstavby a vzrostlé zeleně (sady a zahrady).

Navržené řešení má ambice respektovat krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika místa.

Vymezení stavebních parcel podlé cest a regulace umístění a charakteru nové zástavby volně navazuje na dosavadní okolní strukturu osídlení, její hustotu a měřítka. Navržené řešení charakteru veřejného prostoru s přiměřeným poměrem zpevněných a nezpevněných ploch, doplněné o vzrostlé stromy a keře navazuje na okolní venkovské prostředí.

Plošná a prostorová regulace je navržena tak, aby byly splněny podmínky stanovené platným územním plánem týkající se především výškové hladiny zástavby – i nadzemní podlaží s možností využití podkrovy. Intenzita využití stavebních pozemků není ÚP stanovena. Rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků je stanovena na min. 700 m² a průměrně 1000 m². Definované podmínky respektují požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

Charakteristika staveb je v návrhu upravena, aby vzniklé vytažené prostředí navázalo na venkovské prostředí, ve kterém se řešená plocha nachází. Především je tak zajištěno respektování dosavadního měřítka zástavby, míry zastavění pozemků, podlažnosti staveb, způsobu uspořádání jednotlivých staveb na parcele, způsobu zastřešení a využití přírodních materiálů a nerušících barev. A to vše s přihlédnutím k současnému trendu bydlení a jeho specifickým požadavkům jako je např. obliba přízemního objektu bez podkrovy a požadavky na existenci doprovodných staveb ke staveb hlavní atp.

C.3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studii byla navržena parcelace řešeného území s účelem vymezení pozemků pro budoucí zástavbu. Vymezené pozemky svými vlastnostmi splňují požadavky z ÚP Dubence a to výměrou, která se pohybuje od 714 m² do 1395 m². Tři menší pozemky pod hranicí 700 m² jsou navrženy pro stavby rodinné rekreace. Pozemky jsou navrženy s navrhovanou intenzitou využití 30 % a stanovenou výškovou hladinou zástavby. Jsou navrženy parcely, kde je umožněna výstavba objektů s obytným podkrovím i bez obytného podkrovy. Pozemky P1–24 vymezené navrhovanou parcelací svou polohou, plošným i prostorovým uspořádáním umožňují využití pro navrhovaný účel – bydlení v rodinných domech nebo u třech menších parcel P25–27 pro stavby rodinné rekreace. Všechny pozemky jsou napojeny z kapacitně vyhovující veřejně přístupné potmění komunikace. Veřejné prostranství je navrženo jako ucelená plocha o dostatečné ploše 1763 m² při severozápadním okraji řešené lokality v podobě zeleného pásu pro pobyt a relaxaci obyvatel, hru dětí či venčení psů.

C.4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

V rámci územní studie jsou navrženy základní prvky prostorové regulace budoucí zástavby. Je definována uliční čára a stavební čára, půdorysná a výšková hladina zástavby včetně tvaru, sklonu a orientace střešní konstrukce, použité stavební materiály a jejich barvy. Dále je regulováno oplocení pozemků směrem do veřejného prostoru. Urbanistická koncepce je navržena v souladu s charakterem a hodnotami předmětného území a tak, aby zároveň splňovala požadavky dotčených orgánů.

Územní studie řeší koncepci napojení řešené lokality na síť technické infrastruktury a to na vodovod a kanalizaci, dále řeší zásobování elektrickou energií a zásobování plynem a také nakládání s dešťovými vodami.

Je navrženo dopravní obsluhu všech parcel v řešené ploše a vhodné napojení řešené plochy na stávající komunikační síť v obci.

Územní studie navrhuje veřejná prostranství v celkové rozsohu 1 763 m², čímž je splněn požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Do výměry není započítána plocha, kterou platný územní plán obce uvažoval jako plochu veřejného prostranství na jejím severním okraji v návaznosti na budovu OÚ a dále ani plochu Z6 u kostela.

C.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S PRÁVNÍMI PŘEDPISY A NORMOVÝMI POŽADAVKY

Územní studie byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 182/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, zvláštních právních předpisů a územního plánu Dubence.

Územní studie byla zpracována nad mapovými podklady státního mapového díla a to v souladu s § 158 stavebního zákona. Územní studii zpracoval architekt Ing. arch. Ondřej Toman pod dozorem autorizovaného architekta dle § 17 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění (dále jen zákon č. 360/1992 Sb.). Autorizovaný architekt musí mít autorizaci pro obor územní plánování podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 360/1992 Sb. nebo autorizaci se „šedobecrou působností“ podle § 4 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb. (dále též jen „projektant“).



ilustrativní vizualizace řešení lokality