

01 TEXTOVÁ ČÁST

AKCE / JOB
ÚZEMNÍ STUDIE KOMÁROV

MÍSTO / SITE
k.ú. Komárovu Hořovic

KLIENT / CLIET
Městys Komárov, Náměstí Míru 204,
267 62 Komárov

ARCHITEKT / ARCHITECT
Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA
Ing. Lucie Pánová
Karolína Dvořáková

MĚŘÍTKO / SCALE

STUPEŇ / PURPOSEÚS

DATUM / DATE5/2019

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.....	5
C.	CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	5
D.	ANALYTICKÁ ČÁST	5
E.	ŠIRŠÍ VZTAHY/ celková koncepce	10
F.	ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - PODROBNÁ KONCEPCE.....	11
G.	ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ PARTERU.....	11
H.	VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, DROBNÁ ARCHITEKTURA, MOBILIÁŘ, zeleň.....	12
I.	PODROBNÁ REGULACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, VČETNĚ REGULATIVŮ PRO OBJEKTY, KTERÁ JSOU SOUČÁSTÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	13
J.	ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VE VAZBĚ NA ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ (VŠERUBY)	15
K.	DOKLADOVÁ ČÁST.....	18
L.	PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL	18
M.	5 RAD PRO OBEC	28

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY

a) identifikační údaje o pořizovateli a zpracovateli dokumentace

Pořizovatel:

Městys Komárov, Náměstí Míru 204, 267 62 Komárov

Objednatel:

Městys Komárov

Náměstí Míru 204,

267 62 Komárov

Zastoupený starostou Jaroslavem Kleknerem

tel.: +420 311 572 330

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

Karolína Dvořáková

Převrátiská 330

Tábor 39001

tel: 733 451 226

email: karolina.dvorakova@postme.cz

b) výchozí podklady

- katastrální mapa katastru nemovitostí (KN)
- vyjádření jednotlivých správců k existenci sítí v dané lokalitě
- požadavky samosprávy městyse Komárov
- zadání územní studie
- platný ÚP
- geodetické zaměření
- místní šetření

B. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Územní studie je pořizována pro území v místní části, které patří pod městys Komárov, katastrální území Komárov u Hořovic (668648). Jedná se převážně o soukromé pozemky v území v západní části obce. Území je mírně svažité, s terénní depresí. Z hlavní části jsou to zemědělské pozemky, sloužící jako orná půda a také plochy zahrad a sadů. Řešené území se rozkládá na pozemcích p.č. 1443/2, 1446/26, 1446/40, 1447/2, 1448/3, 1448/2, 1446/36, 1446/9, 1448/1, 1446/39, 1448/4, 1446/44, 1446/65, 1446/46, 1446/52, 1446/47, 1446/56, 1446/63, 1448/6, 1439, 1446/59, 1446/49, 1447/7, 1447/6, 1447/5, 1447/4, 1621/29, 1621/23, 1447/1, 1445/3, 1621/22, 1444, 1443/1, 1446/53, 1446/65, 1446/61, 1446/3, 1446/82, 1446/85, 1446/74, 1446/66, 1446/105, 1446/106, 1446/87, 1446/92, 1446/17, 1446/2, 1183/1, 1184, 1186, 1189, 1446/4, 1441/1, 1441/2, 1442/1, 1446/107, 1446/110, 1446/111, 1446/5, 1191, 1190, 1192, 1197/3, 1197/2, 1199, 1198, 1200/1, 1200/2, 1446/101, 1446/6, 1446/108, 1446/112, 940/23, 940/24, 1202

Velikost řešeného území je 81 622 m².

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 Komárov by ve svém konečném produktu měla vést ke vzniku příjemného místa nejen denního ale i nočního pobytu obyvatel. Územní studie prověřuje území, které je v platném územním plánu vymezeno jako plocha zastavitelná a také území, které v současné době leží mimo zastavitelné plochy. Pro tuto část není možné zatím vydávat kladná stanoviska, či vést řízení ohledně nových stavebních záměrů staveb k bydlení. Tato část územní studie slouží k prověření pro případnou změnu územního plánu.

D. ANALYTICKÁ ČÁST

Řešené území je mírně svažité, dopravně dostupné, celkem ze čtyř bodů. Území se dnes využívá převážně jako orná půda. Sousední obytná zástavba zemí je zasítované kanalizačním řadem, vodovodním řadem, plynovodem a elektrickou energií. Všechny infrastrukturní stavby bude možné bez problémů prodloužit či zokruhovat.

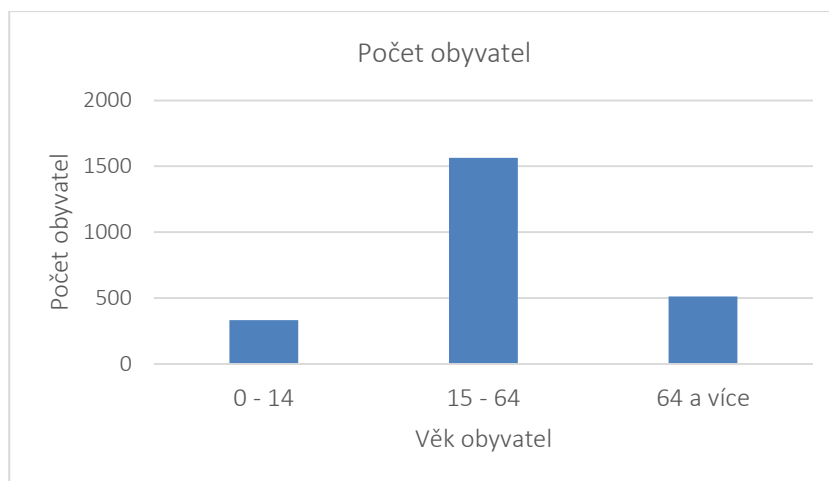
Geologicky je území stabilní, pedologicky převážně hlinitojílovité, bez známek trvalého podmáčení. Základové podmínky lze očekávat průměrné, případně mírně zhoršené.

D.1. Demografie, zaměstnanost

Obyvatelstvo podle věku

		2014	2015	2016	2017	2018
Počet obyvatel celkem		2 420	2 401	2 407	2 406	2 419
v tom podle pohlaví	muži	1 202	1 195	1 201	1 204	1 217
	ženy	1 218	1 206	1 206	1 202	1 202
v tom ve věku (let)	0-14	334	324	319	331	.
	15-64	1 646	1 630	1 599	1 564	.
	65 a více	440	447	489	511	.
Průměrný věk		42,8	43,1	43,5	43,7	.

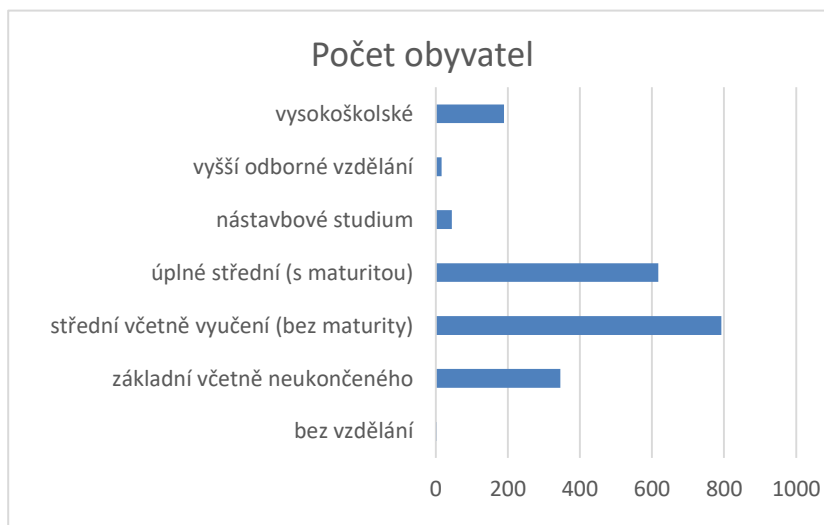
Věk	Počet obyvatel
0 - 14	320
15 - 19	143
20 - 29	508
30-39	386
40 - 49	321
50 - 59	366
60 - 64	168
65 - 69	135
70 - 79	163
80 a více let	94



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 (školka, škola, apod.). Také je zapotřebí plánovat prostory pro volnočasové aktivity (klubovna, apod.) Z tohoto ohledu je transformace území pro bydlení legitimní.

Obyvatelstvo 15+ podle nejvyššího ukončeného vzdělání

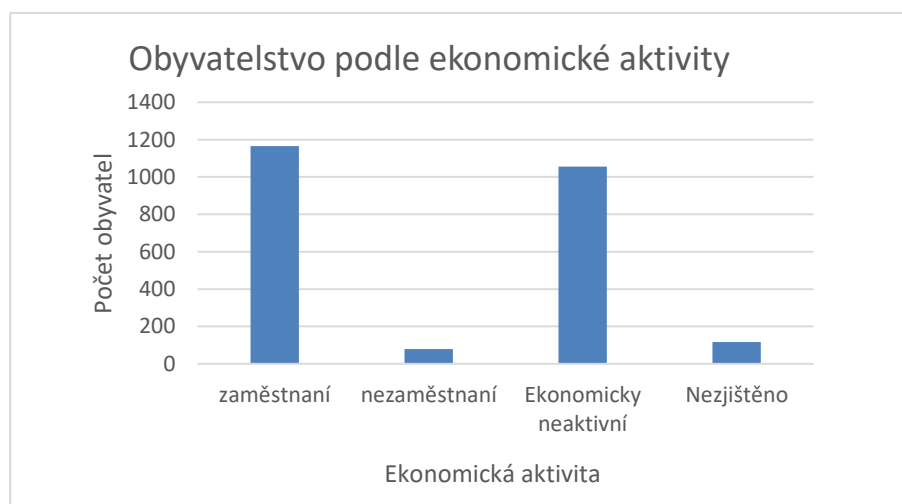
Vzdělání	Počet obyvatel
bez vzdělání	3
základní včetně neukončeného	346
střední včetně vyučení (bez maturity)	793
úplné střední (s maturitou)	618
nástavbové studium	45
vyšší odborné vzdělání	16
vysokoškolské	190



Poměrně vysoký je podíl obyvatel se základním vzděláním, vyučených a s maturitou. Překvapivě vysoký je i podíl generace vysokoškolsky vzdělaných obyvatel, což je zapříčiněno velkým množstvím průmyslu. Všechny tyto jevy budou znamenat poměrně slušnou potřebu nových stavebních parcel pro mladé rodiny

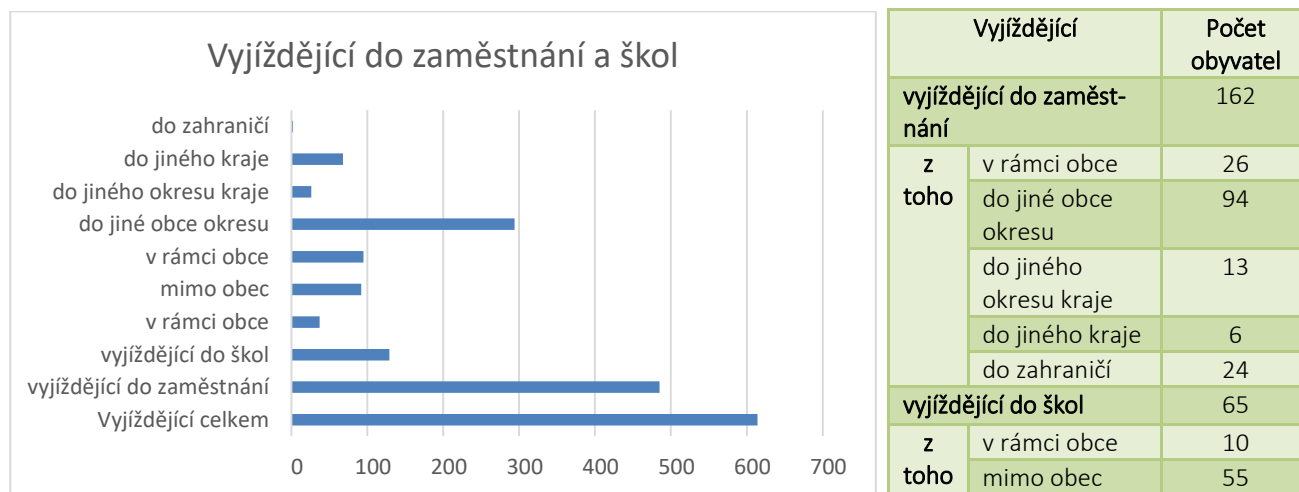
Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity

			Celkem	muži	ženy
Ekonomicky aktivní celkem			1 243	684	559
v tom	zaměstnaní		1 165	642	523
	z toho podle postavení v zaměstnání	zaměstnanci	931	488	443
		zaměstnavatelé	31	22	9
		pracující na vlastní účet	121	91	30
	ze zaměstnaných	pracující důchodci	49	26	23
		ženy na mateřské dovo- lené	17	-	17
	nezaměstnaní		78	42	36
Ekonomicky neaktivní celkem			1 055	438	617
z toho	nepracující důchodci		526	209	317
	žáci, studenti, uční		328	159	169
Osoby s nezjištěnou ekonomickou aktivitou			116	63	53



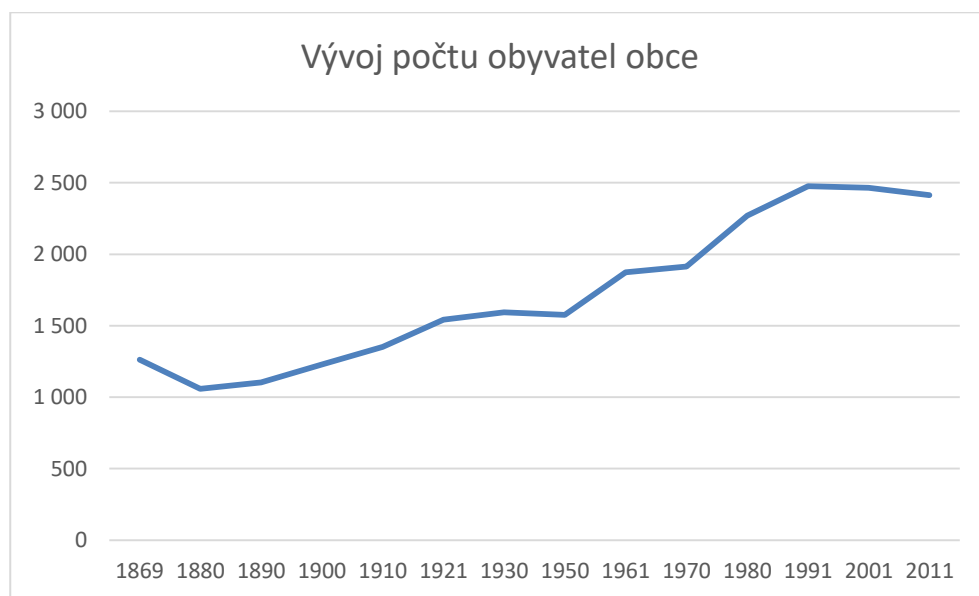
Podíl ekonomicky neaktivních a zaměstnaných je poměrně vysoký, ovšem jedná se především o důchodce a studenty. Vysoké procento je zaměstnanců, tedy zejména v průmyslu.

Obyvatelstvo podle dojížděky do zaměstnání a škol



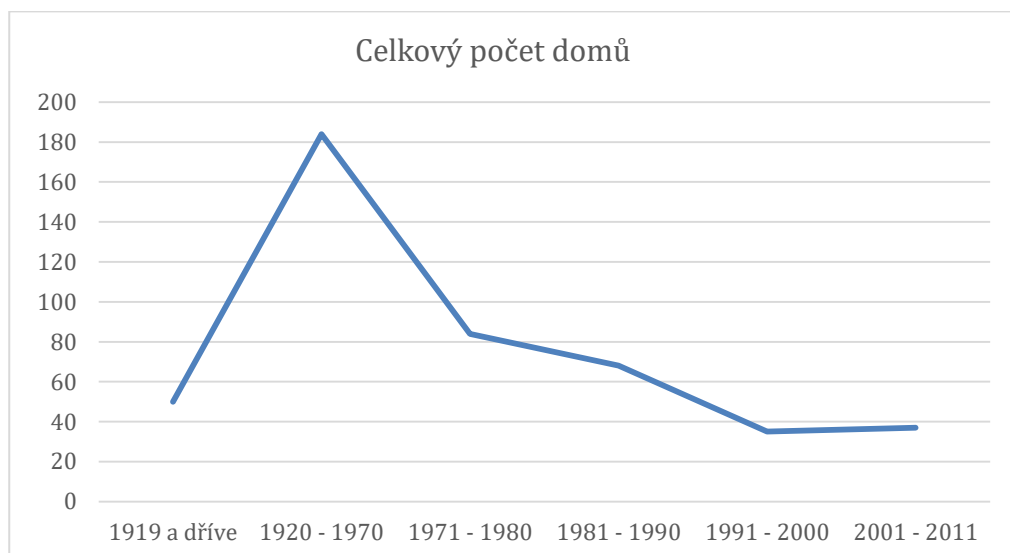
Podíl Polovina pracovních míst je uspokojena v obci, což je dobré.

Vývoj počtu obyvatel obce



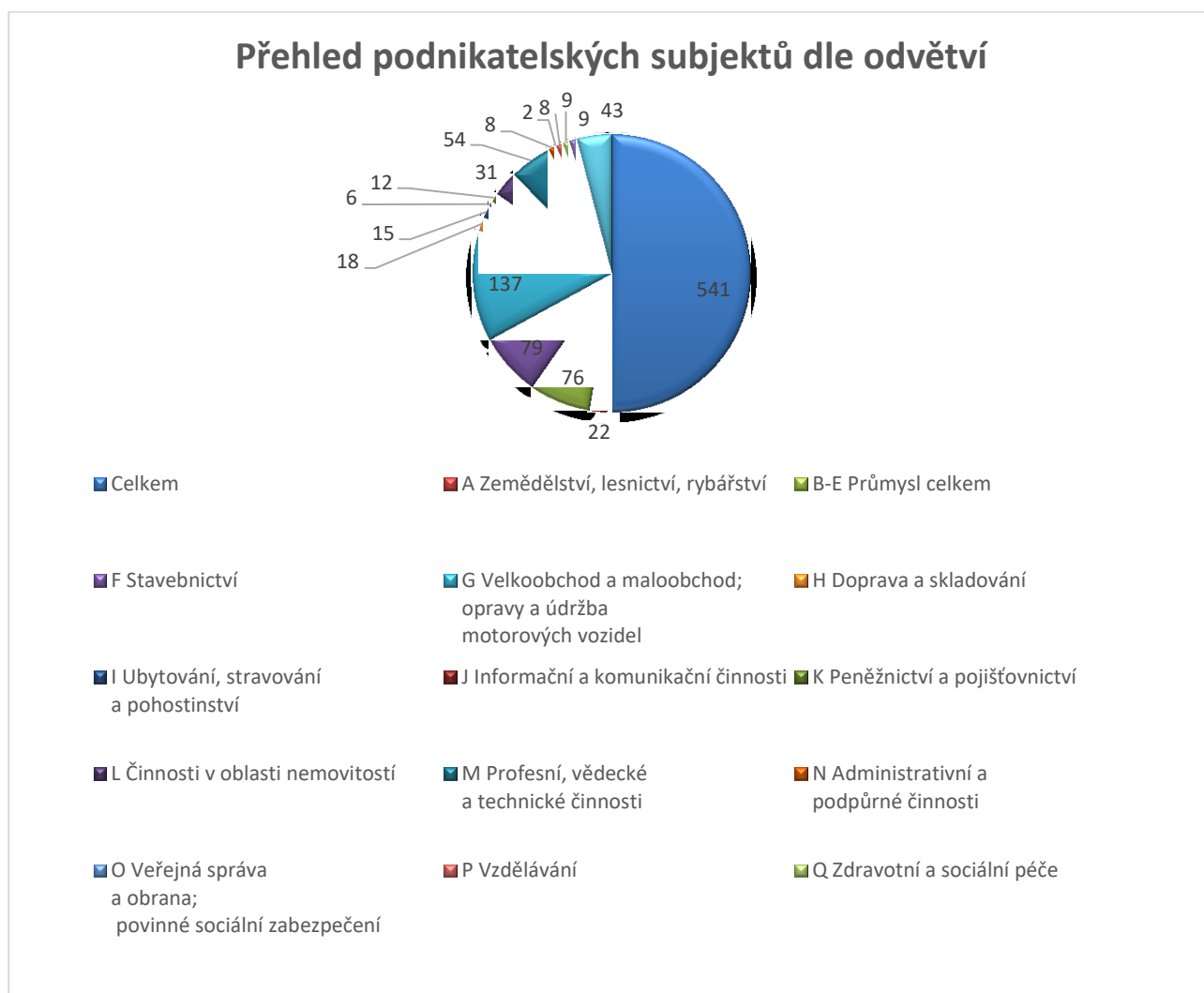
Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Počet ob.	1262	1059	1103	1228	1353	1542	1595	1575	1873	1915	2271	2477	2466	2414

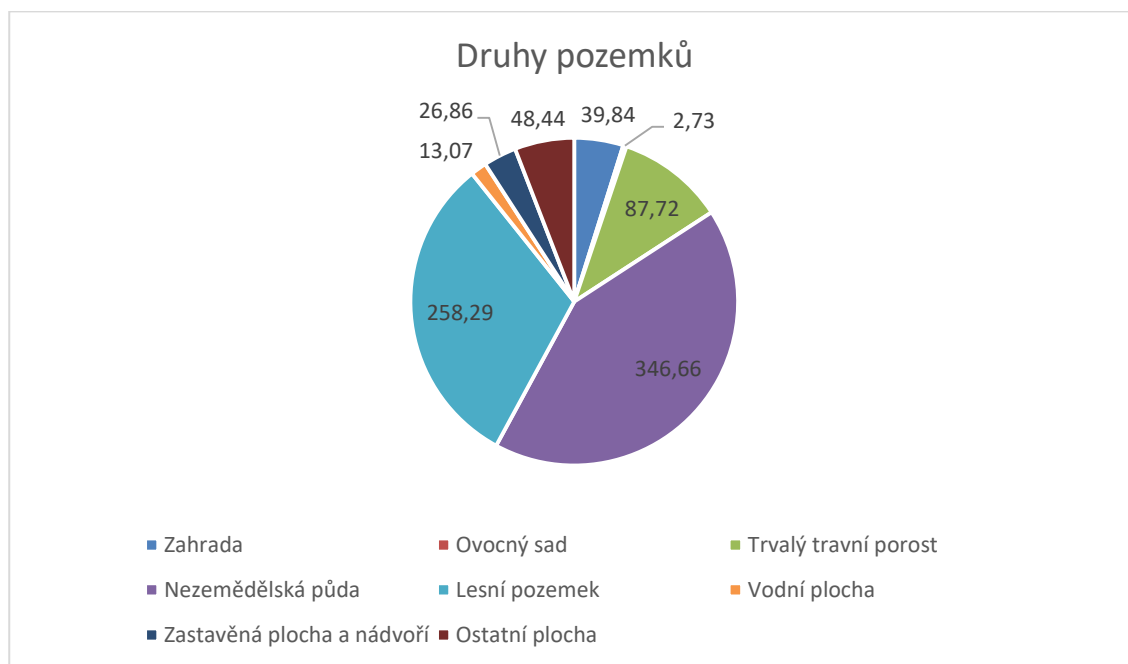
Počet obyvatel je pozitivně dlouhodobě rostoucí.



Počet domů má mírně klesající tendenci, která v posledních letech začíná stagnovat. 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 Komárov je průmysl a obchodní činnost významným faktorem. Jsou zde jak intenzivní produkce, tak i produkce extenzivní, pastevecké.

E. ŠIRŠÍ VZTAHY

Městys Komárov se nachází v západní části Středočeského kraje, 6 km od dálnice spojující Prahu a Plzeň. Skládá se z částí Komárov a Kleštěnice. Jižně Komárov ohraničuje vojenský prostor Brdy.

Žije zde 2322 obyvatel (stav ke dni 31.12.2017).

Řešená území je rozptýleno podél silnice III/11713.

Do řešeného území zasahuje vzdušné vedení VN do 35kV, NN a nachází se zde stávající trafostanice. Navrženou obytnou zónu lze napojit na veřejnou kanalizaci, vodovod i plynovod.

Na řešené území nezasahuje žádný biokoridor ani biocentrum.

F. ARCHITEKTONICKO- URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ- PODROBNÁ KONCEPCE

Celková koncepce a systém veřejných prostranství

Veřejná prostranství sehrávají klíčovou roli v kompozičním, pachovém a prachovém odclonění jednotlivých lokalit. V jižní části je plánováno veřejné prostranství jako zbytková plocha pro umístění přírodního rezervoáru pro zachycení dešťových vod. Tato zelená plocha má zejména kompozičně doplnit obytnou zástavbu o odpočinkovou zónu. Severovýchodní zelený pás, jako další plocha veřejné zeleně, hraje svoji roli jako kompoziční odclonění ploch bydlení.

Severozápadní pás v ochranném pásmu elektrického nadzemního vedení VN má zejména funkci pobytovou, místních i turistů. Tato plní funkci výhradně kompoziční

V celém řešeném území jsou vymezeny parcely pro izolovaně stojící rodinné domy s možností využití sdružených garážových stání. Tím se efektivně využije v řadě případů úzký trakt stavební parcely. Stavební parcely se velikostí pohybují v rozmezí 506 - 1886 m². Celkem je umístěno 52 stavebních parcel pro výstavbu samostatných rodinných domů.

Závazná je stavební čára, která je v grafice znázorněna. Není stanovena pouze tam, kde umístění staveb nevytváří uliční řadu. Odstup stavební čáry od hrany veřejného prostoru je 5 m. Závazná je také okapová a štítová orientace. Je stanovena limitní hloubka traktu stavby a sice v grafické části studie.,

Podlažnost rodinných domů je závazná a je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, s max. výškou budovy 10 m. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem ke hřebeni. Koeficient zastavěné plochy je pro rodinné domy 0,35 včetně zastavěných ploch a doplňkových staveb. Koeficient zeleně je stanoven na 0,30.

Požaduje se dodržet sdružené sjezdy pro úsporu a flexibilitu uličního prostoru. Přilehlý uliční prostor je navržen jako dvojsměrný se šířkou 4,5 m.

Mezi rodinnými domy jsou vymezeny plochy určené pro odpočinek a relaxaci, který bude doplněn herními prvky, mobiliářem a vzrostlou zelení. Také je navržen přírodní rezervoár pro zachycení dešťových vod.

G. ARCHITEKTONICKO- STAVEBNÍ ŘEŠENÍ PARTERU

Povrch komunikace bude asfaltový. Parkovací stání u komunikace a sjezdy k rodinným domům budou provedeny ze zámkové dlažby tl. 80 mm. Chodníky budou ze zámkové dlažby tl. 60mm.

Zbylé prostory uličního profilu budou zatravněny. Linie rodinných domů budou od sebe odděleny pásem vzrostlé zeleně, popř. keřovými liniemi v místech s uložením IS. Oplocení se navrhuje do výšky 1 metru z ulice, lépe je ho navrhnout ze zelených pásů stříhaných keřů. Oplocení ostatních stran bez omezení.

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 jsou navrženy pro všechny části řešených území jednotně. Prvky parteru je vhodné doplnit a sjednotit. Mobiliář by měl být volen jednoduchý, variabilní, odolný proti opotřebení.

V řešeném území je navrženo 5 laviček, 8 souprav – lavičky se stolem.

Dále bude veřejný prostor doplněn o herní prvky všech věkových kategorií, jak pro děti předškolního věku, tak i pro teenagery a dospělé.

Důležitým architektonickým a krajinným prvkem s velmi významnými ekologickými funkcemi je veřejná zeleň. V části u nádrže je navržen dominantní dub letní (*Quercus robur*) s příměsí vrby křehké (*Salix fragilis*) a vrby jívy (*Salix caprea*), jasanu ztepilého (*Fraxinus excelsior*) a vtroušeně krušiny olšová. U komunikace bude alej Javoru klen (*Acer pseudoplatanus*).

Okolo komunikací, na užších zelených pásích, jsou navrženy keřové linie tvořené mochnou křovitou (*Potentilla fruticosa*), svídou krvavou (*Swida sanguinea*) nebo skalníkem (*Cotoneaster dammeri*). Podél komunikací mimo vedení IS budou aleje z lípy srdčité (*Tilia cordata* 'Green Globe'), javoru mléče (*Acer platanoides* 'Globosum'), jeřábu muku (*Sorbus aria*), javoru babyky (*Acer campestre* 'Elsrijk') a jeřábu ptačího (*Sorbus aucuparia*).

V severozápadní části u hřiště jsou navrženy skupiny habrů obecných (*Carpinus betulus*) a břízy bělokoré (*Betula pendula*). Podél komunikací aleje z lípy srdčité (*Tilia cordata* 'Green Globe'), javoru mléče (*Acer platanoides* 'Globosum'), jeřábu muku (*Sorbus aria*), javoru babyky (*Acer campestre* 'Elsrijk') a jeřábu ptačího (*Sorbus aucuparia*).

V severovýchodní části u hřiště spojitý porost tvoří převážně javor mléč (*Acer platanoides*) s příměsí lípy srdčité (*Tilia cordata*) a břízy bělokoré (*Betula pendula*), vtroušeně jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*).

V místě vzdušného vedení VN mimo ochranné pásmo budou dětská hřiště doplněna o solitéry břízy bělokoré (*Betula pendula*) a dřezovce trojtrnného (*Gleditsia triacanthos*), dále o skupinu lísek tureckých (*Corylus colurna*).

Prostor přímo v ochranném pásmu bude doplněn skupinami keřů - zmarlika čínská (*Cercis chinensis*), pustoryl obecný (*Philadelphus coronarius*), tavola kalinolistá (*Physocarpus opulifolius*) a solitéry - pustoryl (*Philadelphus coronarius*), šácholan Soulangeův (*Magnolia x soulangeana*), hlohyně šarlatová (*Pyracantha coccinea*).

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

Dle platné územně plánovací dokumentace je část řešené plochy součástí plochy s rozdílným způsobem využití jako plochy BI – bydlení individuální. Územní studie je v souladu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím plochy BI. Návrh územní studie však není v souladu s regulativy plochy BI platného ÚP, ve kterých je stanovena velikost parcel 800 – 1000 m². Dle návrhu ÚS se velikosti parcely pohybují v rozmezí 506 – 1886 m².

Plocha o rozloze 3,1 ha není v zastavitelném území, dle platného ÚP, ale je součástí plochy zemědělské výroby. Tato plocha je řešena jako II. etapa.

V tomto případě územní studie slouží jako podklad pro prověření změny územního plánu na přípustnost min. 800 m² a rozšíření zastavitelného území. Do doby změny nelze vydávat rozhodnutí pro tyto dvě funkční změny a tedy i plochy v území.

Řešené území patří do plochy:

BI – bydlení individuální

a) hlavní využití

- bydlení – plochy nízkopodlažní – funkčně smíšené, zástavby s hospodářským zázemím na vyhrazených pozemcích

b) přípustné využití

- drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná ve vlastních účelových stavbách, která svým provozem a organoleptickým pachem neovlivní stavební pozemky obytných staveb souseda.

- za stejných podmínek lze realizovat individuální rekreaci, ubytovací, sociální, maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výrobu, penziony (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení.

- místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních nebo vyhrazených pozemcích.

- drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí.

- technická vybavení, sloužící potřebám zóny.

c) nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují pozemky souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Regulativy prostorového a objemového uspořádání

- jednotlivé objekty, ppř. Seskupení obytných a hospodářských objektů, jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, o velikosti 800 – 1000 m², koeficient zastavění do 25 %.

- u stávajících bytových objektů je vhodné využití přízemí pro nebytové funkce.
- zastavěná plocha rodinných domů maximálně do 250 m², výškově 2. nadzemní podlaží s podkrovím.
- účelové stavby pro chovatelství a samozásobitelskou nebo pěstební činnost budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, mající plná práva k sousedním pozemkům).
- střecha sklonitá, výška hřebene max. 10 m.

Z – krajinná zóna zemědělské výroby

a) hlavní využití

- hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti
- jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření
- základní funkcí je zemědělská výroba

b) přípustné využití

- zemědělská produkce rostlinná a živočišná, lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF a možností dočasného ubytování majitele (uživatele)
- ochrana a údržba chráněných a krajinných prvků přírody, vymezených Projektem pozemkových úprav, investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy), zakládání rybníků pro chov ryb, závlahy, ochrana proti půdní erozi, výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti
- výstavba zařízení na likvidaci znečišťujících odpadních vod ze zemědělských provozů zabezpečujících rostlinou a živočišnou výrobu, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (elektrického vedení, plynovod atd.)
- výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny
- údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury

c) nepřípustné využití

- lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, zpracování nerostných a druhotných surovin), výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce
- zakládání rekreačních vodních nádrží

Regulativy prostorového a objemového uspořádání

- realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti zemědělské půdy (fyzikální, biologické, chemické)
- hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami
- přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující zemědělskou funkci v území

Územní studie navrhuje stejné regulace jako platný územní plán a plošně zpřisňuje umístění

- *Závazné stavební čáry*
- *Štítové či okapové orientace*
- *Maximální možnou hloubku traktu stavby*

J. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VE VAZBĚ NA ARCHITEKTONICKO- URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ (VŠERUBY)

a) Dopravní infrastruktura

Celé území je řešeno jako obytná zóna. Je obousměrná komunikace typu D1, tempo 20 km/hod, šířka 4,5 m. Před vjezdem do obytné zóny bude umístěn zpomalovací práh. Před vjezdem do obytné zóny bude umístěn zpomalovací práh. 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.

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 odvedena do navrženého rezervoáru. 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 jsou navržena 4 parkoviště o celkové kapacitě 35 parkovacích míst a několik zálivů 11 parkovacími stání.

b) Technická infrastruktura

Vodovod

V návrhu územní studie dojde k prodloužení stávajícího vodovodního řadu.

Návrh

Vodovodní řad bude uložen do komunikace souběžně se splaškovou kanalizací a bude propojen se stávajícím vodovodním řadem.

Zásobování vodou navržené zástavby je řešeno novými řady z trub PE 110 vedenými v navržené komunikaci v souběhu s navrženou splaškovou kanalizací. Napojení bude provedeno v ulici 28. října na parc. č. 1024, v ulici Sokolovnická na parc. č.1621/1 a v severní části u garáží na parc. č.

940/1.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 52 samostatnými rodinnými. 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 (52 RD) = 182 EO
- specifická spotřeba vody 150 l/os/den
- součinitel denní nerovnoměrnosti - $k_d = 1,4$
- součinitel hodinové nerovnoměrnosti - $k_h = 2,1$
- součinitel min. hodinové nerovnoměrnosti - $k_{min} = 0,6$

Průměrná denní potřeba vody	$Q_d = 27,3 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_{max} = 38,22 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_{hmax} = 3344 \text{ l/h}$
Minimální hodinový průtok	$Q_{min} = 683 \text{ l/h}$

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

Požární zabezpečení je posuzováno 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 prodloužení stávajícího kanalizačního řadu.

Návrh

Profil uličních stok je navržen DN 300 vedený v ose navržené komunikace souběžně s vodovodem a dešťovou kanalizací. Napojení bude provedeno v ulici 28. října na parc. č. 1086 a v ulici Sokolovnická na parc. č.1621/1. V místě zaústění gravitační stoky do stávající veřejné kanalizace v ulici 28. října bude, díky nevhodným terénním podmínkám, kanalizace řešena jako tlaková v délce 70 m. Gravitační stoka bude zaústěna do čerpací jímky s jednodenní kapacitou, o průměru jímky je 2,5 m, hloubka 3 m.

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:

132 EO

BSK5	182 * 60g/ ob.den	=	10,92kg/den
NL	182 * 55g/ ob.den	=	10,01 kg/den
CHSK	182 * 120g/ ob.den	=	21,84 kg/den
N-Nh4	182 * 7g/ ob.den	=	1,27 kg/den
Pc	182 * 2,5 g/ob.den	=	0,46 kg/den

Výpočet splaškových vod:

Maximální denní průtok	Qd = 38,22 m3/den
Maximální hodinový průtok	Qh = 3344 l/h

Dešťová voda

Srážkové vody z komunikací budou svedeny pomocí dešťové kanalizace do navrženého přírodního rezervoáru. Dešťová voda z přilehlých polí bude převedena pomocí otevřených zatravněných sběrných příkopů do navržené dešťové kanalizace. Odpad z retenční nádrže, kde dojde ke zdržení vody, je zaústěn v jižní části řešeného území, v místě stávajícího betonového propustku DN 300, do silničního příkopu podél silnice III. třídy. Příkopem je voda svedena do Červeného potoka.

Navržená retenční nádrž pojme přibližně 1500 m³ vody. Nádrž bude opatřena regulovaným odtokem. Při odtoku 10l/s je nutná kapacita nádrže 500 m³ pro zachycení vody z komunikací při 15-ti minutovém návrhovém dešti s periodicitou 0,5. Předpokládaný návrhový průtok na stoce ze všech navržených komunikací je 277 l/s, což je kapacitně vyhovující pro potrubí DN 300.

Profil stok je navržen DN 300 vedený v komunikaci souběžně se splaškovou kanalizací. 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.

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 rodinných domů v obytné zóně.

Návrh

Rodinné domy v severovýchodní budou připojeny elektrickou energií pomocí navržené podzemního vedení NN do 1kW, které bude přivedeno ze stávajícího NN vedení na parc. č. 1024. Jihozápadní část obytné zóny bude připojena podzemním vedením NN do 1kW ze stávající trafostanice v jižní části území na parc. č. 1183/2.

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: 52 RD

Elektrické vytápění v obytné zóně 3 kW/ RD

Celkem

156kW

Zásobování plynem

Okolní zástavba je plynofikována a v návrhu územní studie dojde k rozšíření pro napojení všech navržených objektů.

Návrh

Nový STL plynovod bude umístěn podél navržených komunikací v obytné zóně. Napojení bude provedeno v ulici 28. října na parc. č. 1086 a v ulici Sokolovnická na parc. č.1621/1. Plynovod bude uložen do zeleného pásu přilehlého komunikaci, popř. pod chodníky. 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 obytné zóny. 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 zapracováno v rozsahu nutném pro územní studii a dle zadání.

Návrh technické infrastruktury byl stanoven na základě vyjádření správců sítí o existenci IS.

L. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

Řešené území se rozkládá na pozemcích:

p.č. 1443/2, 1446/26, 1446/40, 1447/2, 1448/3, 1448/2, 1446/36, 1446/9, 1446/10 1448/1, 1446/39, 1448/4, 1446/44, 1446/65, 1446/46, 1446/52, 1446/47, 1446/56, 1446/63, 1448/6, 1439, 1446/59, 1446/49, 1447/7, 1447/6, 1447/5, 1447/4, 1621/29, 1621/23, 1447/1, 1445/3, 1621/22, 1444, 1443/1, 1446/53, 1446/65, 1446/61, 1446/3, 1446/82, 1446/85, 1446/74, 1446/66, 1446/105, 1446/106, 1446/87, 1446/92, 1446/17, 1446/2, 1183, 1184, 1186, 1189, 1446/4, 1441/1, 1441/2, 1442/1, 1446/107, 1446/110, 1446/111, 1446/5, 1191, 1190, 1192, 1197/3,

1197/2, 1199, 1198, 1200/1, 1200/2, 1446/101, 1446/6, 1446/108, 1446/112, 940/23, 940/24

Velikost řešeného území je 81 622 m².

1443/2 (KN)

LV Č. 584

PECÁNEK TOMÁŠ ING., BECHYŇOVA 1614/5
DEJVICE, 16000 PRAHA 6

1446/26 (KN)

LV Č. 584

PECÁNEK TOMÁŠ ING., BECHYŇOVA 1614/5
DEJVICE, 16000 PRAHA 6

1446/40 (KN)

LV Č. 584

PECÁNEK TOMÁŠ ING., BECHYŇOVA 1614/5
DEJVICE, 16000 PRAHA 6

1447/2 (KN)

LV Č. 584

PECÁNEK TOMÁŠ ING., BECHYŇOVA 1614/5
DEJVICE, 16000 PRAHA 6

1448/3 (KN)

LV Č. 584

PECÁNEK TOMÁŠ ING., BECHYŇOVA 1614/5
DEJVICE, 16000 PRAHA 6

1448/2 (KN)

LV Č. 1636

KOŠŤÁLOVÁ OLGA, Č.P. 36, 39201 KATOV
ŠTOCHLOVÁ EVA, SOKOLOVICKÁ 164, 26762 KOMÁROV

1446/36 (KN)

LV Č. 1636

KOŠŤÁLOVÁ OLGA, Č.P. 36, 39201 KATOV
ŠTOCHLOVÁ EVA, SOKOLOVICKÁ 164, 26762 KOMÁROV

1446/9 (KN)

LV Č. 1636

KOŠŤÁLOVÁ OLGA, Č.P. 36, 39201 KATOV
ŠTOCHLOVÁ EVA, SOKOLOVICKÁ 164, 26762 KOMÁROV

1446/10 (KN)

LV Č. 1636

KOŠŤÁLOVÁ OLGA, Č.P. 36, 39201 KATOV
ŠTOCHLOVÁ EVA, SOKOLOVICKÁ 164, 26762 KOMÁROV

1448/1 (KN)

LV Č. 583

ČERNÝ PAVEL, GORKÉHO 257, PŘÍBRAM IV, 26101 PŘÍBRAM
LUKEŠ ANTONÍN, PRÁČSKÁ 40/4, ZÁBĚHLICE, 10600 PRAHA 10

1446/39 (KN)

LV Č. 583

ČERNÝ PAVEL, GORKÉHO 257, PŘÍBRAM IV, 26101 PŘÍBRAM
LUKEŠ ANTONÍN, PRÁČSKÁ 40/4, ZÁBĚHLICE, 10600 PRAHA 10

1448/4 (KN)

LV Č. 290

FRONĚK JINDŘICH ING., VILÍMKOVA1239, ZBRASLAV, 16500 PRAHA 5
PRÁŠEK ROMAN, Č.P. 164, 26764 OLEŠNÁ

1446/44 (KN)

LV Č. 290

FRONĚK JINDŘICH ING., VILÍMKOVA1239, ZBRASLAV, 16500 PRAHA 5
PRÁŠEK ROMAN, Č.P. 164, 26764 OLEŠNÁ

1446/65 (KN)

LV Č. 1334

MAŘÁK JIŘÍ, OBORA 4, 26723 LOCHOVICE

1446/46 (KN)

LV Č. 1342

JUNGER VLADIMÍR RNDR.,CSC., LEVANDULOVÁ 583/64, ÚJEZD, 31200 PLZEŇ

1446/52 (KN)

LV Č. 991

PRCHÁZKA PETR ING., Č.P. 137, 29476 KOSTELNÍ HLAVNO

1446/47 (KN)

LV Č. 991

PRCHÁZKA PETR ING., Č.P. 137, 29476 KOSTELNÍ HLAVNO

1446/56 (KN)

LV Č. 991

PRCHÁZKA PETR ING., Č.P. 137, 29476 KOSTELNÍ HLAVNO

1446/63 (KN)

LV Č. 991

PRCHÁZKA PETR ING., Č.P. 137, 29476 KOSTELNÍ HLAVNO

1448/6 (KN)

LV Č. 991

PRCHÁZKA PETR ING., Č.P. 137, 29476 KOSTELNÍ HLAVNO

1439 (KN)

LV Č. 233

JELÍNKOVÁ VĚRA, ZÁSKALSKÁ 574, 26762 KOMÁROV
KOŠŤÁLEK DAVID, SOKOLOVICKÁ 93, 26762 KOMÁROV

1446/59 (KN)

LV Č. 233

JELÍNKOVÁ VĚRA, ZÁSKALSKÁ 574, 26762 KOMÁROV
KOŠŤÁLEK DAVID, SOKOLOVICKÁ 93, 26762 KOMÁROV

1446/49 (KN)

LV Č. 233

JELÍNKOVÁ VĚRA, ZÁSKALSKÁ 574, 26762 KOMÁROV
KOŠŤÁLEK DAVID, SOKOLOVICKÁ 93, 26762 KOMÁROV

1447/7 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1447/6 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1447/5 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1447/4 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1621/29 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1621/23 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1447/1 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1445/3 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1621/23 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1444 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1443/1 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1446/53 (KN)

LV Č. 1334

MAŘÁK JIŘÍ, OBORA 4, 26723 LOCHOVICE

1446/65 (KN)

LV Č. 1334

MAŘÁK JIŘÍ, OBORA 4, 26723 LOCHOVICE

1446/61 (KN)

LV Č. 1334

MAŘÁK JIŘÍ, OBORA 4, 26723 LOCHOVICE

1446/3 (KN)

LV Č. 913

KAVALÍROVÁ MONIKA, ZÁSKALSKÁ 320, 26726 KOMÁROV
KOŇAS MILAN, SOKOLOVICKÁ 377, 26762 KOMÁROV
KŘIVÁNEK PETR, Č.P. 51, 26762 OSEK
VONDAL MILAN, V POLÍCH 549, 26726, KOMÁROV
VOSIKOVÁ MARTINA, SOKOLOVICKÁ 377, 26762 KOMÁROV

1446/82 (KN)

LV Č. 739

KAVALÍROVÁ MONIKA, ZÁSKALSKÁ 320, 26762 KOMÁROV

1446/85 (KN)

LV Č. 412

NERS SLAVOMÍR, Č. P. 23, 34507 VŠERUBY

1446/74 (KN)

LV Č. 628

VILT FRANTIŠEK, NA OKRAJI 1504/5, 26801 HOŘOVICE

1446/66 (KN)

LV Č. 628

VILT FRANTIŠEK, NA OKRAJI 1504/5, 26801 HOŘOVICE

1446/105 (KN)

LV Č. 292

SJM SMETANA JAN A SMETANOVÁ MIROSLAVA, SADOVÁ 280, 26762 KOMÁROV

1446/106 (KN)

LV Č. 292

SJM SMETANA JAN A SMETANOVÁ MIROSLAVA, SADOVÁ 280, 26762 KOMÁROV

1446/87 (KN)

LV Č. 292

SJM SMETANA JAN A SMETANOVÁ MIROSLAVA, SADOVÁ 280, 26762 KOMÁROV

1446/92 (KN)

LV Č. 292

SJM SMETANA JAN A SMETANOVÁ MIROSLAVA, SADOVÁ 280, 26762 KOMÁROV

1446/17 (KN)

LV Č. 292

SJM SMETANA JAN A SMETANOVÁ MIROSLAVA, SADOVÁ 280, 26762 KOMÁROV

1446/2 (KN)

LV Č. 292

SJM SMETANA JAN A SMETANOVÁ MIROSLAVA, SADOVÁ 280, 26762 KOMÁROV

1183/1 (KN)

LV Č. 292

SJM SMETANA JAN A SMETANOVÁ MIROSLAVA, SADOVÁ 280, 26762 KOMÁROV

1184 (KN)

LV Č. 292

SJM SMETANA JAN A SMETANOVÁ MIROSLAVA, SADOVÁ 280, 26762 KOMÁROV

1186 (KN)

LV Č. 110

ZPĚVÁKOVÁ JARMILA, SADOVÁ 272, 26762 KOMÁROV

1189 (KN)

KV Č. 844

SMJ PELIKÁN JAROSLAV A PELIKÁNOVÁ LENKA, SADOVÁ 536, 26762 KOMÁROV

1446/4 (KN)

KV Č. 189

VOTÍPKOVÁ DANUŠE, NA KOVÁRNĚ 221
/8, DOUBRAVKA, 31200 PLZEŇ

1441/1 (KN)

KV Č. 189

VOTÍPKOVÁ DANUŠE, NA KOVÁRNĚ 221
/8, DOUBRAVKA, 31200 PLZEŇ

1441/2 (KN)

LV Č. 1334

MAŘÁK JIŘÍ, OBORA 4, 26723 LOCHOVICE

1442/1 (KN)

LV Č. 1334

MAŘÁK JIŘÍ, OBORA 4, 26723 LOCHOVICE

1446/107 (KN)

LV Č. 1334

MAŘÁK JIŘÍ, OBORA 4, 26723 LOCHOVICE

1446/110 (KN)

LV Č. 1338

RAJTROVÁ ALEXANDRA , Č.P. 157, 26718 MEZOUŇ

1446/111 (KN)

KV Č. 1271

KRIŠTUF PETR MGR., PH.D., STUPNO 71, 33824 BŘASY
SJM KRIŠTUF PETR A KRIŠTUFOVÁ EVA MGR., OBRÁNCŮ MÍRU 716/7, 26801 HOŘOVICE

1446/5 (KN)

KV Č. 1660

PELIKÁN PETR, NÁM. MÍRU 175, 26762 KOMÁROV

1191 (KN)

KV Č. 1660

PELIKÁN PETR, NÁM. MÍRU 175, 26762 KOMÁROV

1190 (KN)

KV Č. 1660

PELIKÁN PETR, NÁM. MÍRU 175, 26762 KOMÁROV

1192 (KN)

KV Č. 1660

PELIKÁN PETR, NÁM. MÍRU 175, 26762 KOMÁROV

1197/3 (KN)

KV Č. 30

BALEJ MILOŠ, SADOVÁ 388, 26762 KOMÁROV

1197/2 (KN)

KV Č. 30

BALEJ MILOŠ, SADOVÁ 388, 26762 KOMÁROV

1199 (KN)

KV Č. 32

SJM BALEJ KAREL A BALEJOVÁ MARIE, 9. KVĚTNA 344, 26762 KOMÁROV

1198 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1200/1 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1200/2 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1446/101 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1446/6 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1446/108 (KN)

LV Č. 10001

MĚSTYS KOMÁROV, NÁM. MÍRU 204, 26762

1446/112 (KN)

LV Č. 861

SJM DUDL PAVEL A DUDLOVÁ PAVLA, SOKOLOVICKÁ 148, 26762 KOMÁROV

940/23 (KN)

LV Č. 272

VŠEZEP S.R.O., HÁJEK 35, 34506 VŠERUBY

940/24 (KN)

LV Č. 57

CHMELA OTAKAR, 28. ŘÍJNA 355, 26762 KOMÁROV

1202 (KN)

LV Č. 383

MARKOVÁ MILOSLAVA, 28.ŘÍJNA 474, 26762 KOMÁROV

M. 5RAD 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