



# BYSTRICE

## ÚZEMNÍ STUDIE – ÚS9 – Z.NE.7 a P.NE.9 (ÚP BYSTRICE)

ZPRACOVATEL:

**Ing. Lenka Cárová**  
autorizovaný architekt pro obor  
územní plánování (A.2) ČKA 03858  
Jetřichovec 11  
395 01 Pacov

POŘIZOVATEL:

MěÚ Benešov

DATUM:

10/2023

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE – ÚS9 – Z.NE.7 A P.NE.9

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY .....	2
2. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ .....	2
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	2
4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.....	3
5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	3
6. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	4
7. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ .....	5
8. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A POŽÁRNÍ OCHRANU.....	5
9. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	6
10. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI).....	6
11. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....	6
12. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÝCH KONCEPCÍ DI, TI A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	6
13. ÚDAJE O POTŘEBNÝCH KAPACITÁCH TI A JEJICH ZAJIŠTĚNÍ VČETNĚ PODROBNÝCH VÝPOČTŮ, ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ZPŮSOBU LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD VČETNĚ PODROBNÝCH VÝPOČTŮ .....	7
14. ZÁVĚR .....	9
15. VELIKOSTI POZEMKŮ.....	11

# 1. Vymezení řešeného území a širší vztahy

- 1.1. Řešené území bylo vymezeno ÚP, který zároveň stanovil i podmínku využití plochy zpracováním územní studie, jedná se o plochy Z.NE.7 a P.NE.9.
- 1.2. Seznam dotčených pozemků včetně vlastnických vztahů je uveden ve výkrese č. 02.
- 1.3. Řešené území se nalézá východně od centra sídla Nesvačily. Území je velmi mírně svažité směrem k západu až jihozápadu, na západní hranici směrem k silnici je výrazný terénní zlom (silnice je v zářezu), směrem k východu se niveleta silnice a terénu vyrovnává.
- 1.4. Lokalita navazuje na západě na stávající zastavěné území, jižně na jeden objekt RD a zastavitelné plochy, z hlediska širších vztahů bude lokalita časem součástí okolního zastavěného území, nevytváří odloučenou lokalitu.
- 1.5. Vzhledem ke stávající zástavbě u Nesvačilského rybníka (severní výběžek u křižovatky) lze předpokládat v delším časovém horizontu i zástavbu severním a východním směrem od řešené plochy, čemuž odpovídá i návrh komunikací a parcelace.
- 1.6. Lokalita je silně ovlivněna stávajícími majetkoprávními vztahy a možnostmi připojení lokality.

# 2. Analýza stávajícího stavu využívání území

- 2.1. Stávající silnice III. třídy (III/11437 a III/11459) nejsou v ploše řešené studii, plocha je ale po celém západním a jižním obvodu touto komunikací definována.
- 2.2. Návrh je koncipován tak, aby bylo možné lokalitu plnohodnotně připojit ke stávající komunikaci minimem sjezdů. Vzhledem k požadavku na průjezdnost lokality pro případné další pokračování zástavby je nutné vybudování min. 2 připojení – v etapě I. Třetí připojení (západní z III/11459) není pro území důležité – první dva sjezdy umožňují dostatečně kapacitní napojení i případně navazující zástavby.
- 2.3. Pro všechny části plochy je nutné vybudování dopravní a technické infrastruktury. Plochy jsou rozděleny podle možnosti připojení na dopravní infrastrukturu a podle majetkoprávních vztahů.
- 2.4. Řešené území se z části nachází v OP VN, tomu je uzpůsoben i návrh parcelace, včetně vymezení plochy pro novou trafostanici (úpravu stávající).

# 3. Urbanistická koncepce

- 3.1. Návrh je výrazně ovlivněn způsobem dopravního připojení, a to výhradně na stávající pozemní komunikace na západě a na jihu řešeného území.
- 3.2. Základní členění je na plochy:  
KOM - plocha vymezená pro pozemní komunikace v šíři 8m, umožňující umístění oboustranné obytné zóny (místní komunikace IV. třídy)  
A - K - plocha pro návrh parcelace budoucích RD v etapě I.  
L - O - plocha pro návrh parcelace budoucích RD v etapě II.  
EL – pozemek pro úpravu/novou trafostanici  
X – pozemek pro narovnání majetkoprávních vztahů
- 3.3. Na základě zadání je návrh koncipován v postupu:
  - připojit maximální možný počet pozemků
  - navrhnout propojení tak, aby odpovídalo budoucímu propojení navazujících pozemků
  - navrhnout řešení tak, aby akceptovalo stávající trasu VN a zástavba nebyla podmíněna jeho přeložkou
- 3.4. Lokalita má včetně plochy přestavby velikost cca. 1,6ha, součástí není vymezení veřejného prostranství. Rozhledové poměry připojení však tvoří významnou část plochy, která je fakticky veřejným prostranstvím s nízkou zelení (do 70cm od nivelety komunikací).
- 3.5. Etapa I. – dva vlastníci, kteří ve shodě řeší lokalitu jako celek. Dochází ke vzájemné dohodě vstupů i dělení nákladů a ploch pozemků.
- 3.6. Etapa II. – v současné době není zájem o výstavbu, návrh je tak předpokládán pro případ dělení pozemků. Viz dále.

## 4. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

- 4.1. Návrh je vyznačen ve výkrese urbanistické struktury. Součástí je i **předpokládané** řešení parcelace.
- 4.2. Vzhledem k měřítku výkresů je třeba brát v úvahu nepřesnost +/- cca. 250mm pro jednotlivé čáry.
- 4.3. Studie nezpřesňuje požadavky na min. velikost parcely z ÚP.
- 4.4. **Plocha KOM – vymezení pozemku pro pozemní komunikaci min.š. 8m**; návrh předpokládá souvislé propojení navazující veřejné zeleně (veřejného prostranství) na zeď komunikace, dále je součástí i prostorové řešení obytné zóny – pouze předpokládané, vlastní návrh je nutné řešit na základě podrobného HG-IG průzkumu a geodetického zaměření.
- 4.5. **Plocha I. etapy je určena pro max. 11 RD.**  
Propojení jižním a do budoucna severovýchodním směrem je součástí veřejných prostranství pozemních komunikací.  
Součástí veřejného prostranství pozemní komunikace bude i umístění vsakovacích objektů komunikací, lze předpokládat stažení obou větví do plochy rozhledových poměrů komunikace.
- 4.6. **Plocha II. etapy je určena pro max. 4 RD.**  
Propojení západním a do budoucna východním směrem je součástí veřejných prostranství pozemních komunikací.  
Součástí veřejného prostranství pozemní komunikace bude i umístění vsakovacích objektů komunikací, vzhledem k umístění a značnému převýšení v místě připojení bude nutná další úprava plochy parcelace a komunikace pro potřeby posouzení vsakování.  
Plocha etapy II. však může být využita pouze pro potřeby **max. 2 RD bez vymezení další pozemní komunikace**. Provázanost do ploch severovýchodně je tak pouze návrhem komunikací v I. etapě.
- 4.7. **Parcelace ploch je závazná (s ohledem na bod 4.2) pro pozemky pozemních komunikací a veřejných prostranství.** V ostatních případech je doporučena, případně nezávazná. **V etapě II. je závazná v případě dělení plochy na 3 nebo 4 pozemky RD.**
- 4.8. **Etapy na sebe nejsou vzájemně časově vázány.**
- 4.9. V případě odlišné parcelace, než je ve studii, je nutné zachovat maximální počet budoucích RD, a to podle výkresu č. 2: v zóně I. etapy max. 11RD, v zóně II. etapy max. 4RD, pozemek X je majetkoprávně spjat s pozemkem parc.č. 226/1, předpokládá se, že bude k pozemku přičleněn a využíván jako zahrada ke stávajícímu RD. Obecně ale platí požadavek, že žádný z oddělených stavebních pozemků nesmí být menší než 750m<sup>2</sup>.

## 5. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné dopravní infrastruktury

- 5.1. Návrh dopravní dostupnosti je dán umístěním pozemků ve struktuře zástavby a požadavku na připojení z pozemní komunikace – silnic III. třídy.
- 5.2. Vnitřní členění komunikace je s ohledem na velikost lokality definováno jako doporučené, **komunikace však musí být navržena jako místní komunikace IV. kategorie - obytná zóna.**
- 5.3. Komunikace v ploše bude následně mezi místní zařazena.
- 5.4. Vzhledem k tomu, že úprava profilu vozovky, umístění ploch pro vyhýbání vozidel a parkovacích (odstavných) stání v rámci pobytové plochy komunikace je závislé zejména na umístění vjezdů na ně, je nutné návrh dále koordinovat. Územní studie vymezuje konkrétní dělení pozemků a navrhuje obecné půdorysné členění ploch obytné zóny. **V případě jiného členění pozemků je nutné provést úpravu profilu obytné zóny v souladu s TP 103. Obecný požadavek je na vymezení plochy pro tříděný odpad cca. na konci dopravních ploch směrem severovýchodním a vymezení co největšího množství parkovacích míst pro návštěvy v ploše komunikace.**
- 5.5. **Doprava v klidu musí být řešena výhradně na pozemcích rodinných domů**, parkovací nebo odstavná stání, která mohou být vymezena v rámci pobytové plochy na pozemku pozemní komunikace (v souladu s ČSN), **nesmí být započítána do návrhu dopravy v klidu pro jednotlivé stavby RD.**
- 5.6. Připojení na stávající místní komunikaci - návrh je pro rozhledové poměry rychlosti 50km/hod. U etapy II. nejsou rozhledové poměry zcela nadimenzovány – důvodem je neznámé řešení

plochy a jiné zatížení komunikace. **Případnou parcelaci pro 3 nebo 4RD je tedy nutné upravit s ohledem na rozhledové poměry komunikace.**

- 5.7. Pozemek A má připojení přímo na silnici III třídy, oba okraje pozemku umožňují bezpečné připojení na obě silnice III. třídy.

## 6. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné technické infrastruktury

- 6.1. V sídle není splašková kanalizace, přesto je napojení na bezodtokou jímku přípustné pouze jako dočasné, pokud tomu nebrání jiné právní předpisy nebo závazné regulativy z ÚP.
- 6.2. Domovní čistírny odpadních vod budou opět provedeny jako dočasné; v budoucnu se předpokládá přepojení na obecní systém likvidace splaškových vod do centrální ČOV, spádování je západním směrem. Předmětem návrhu není splašková kanalizace. Likvidace odpadních vod ze staveb pro bydlení z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí domovních ČOV přes půdní vrstvy vsakem lze dle § 38 odst. 7 vodního zákona pouze výjimečně na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí.
- 6.3. Trasa vodovodu je na západní hranici řešené plochy, pro potřeby připojení RD je nutné prodloužení řadu:
- v etapě I. je nutné prověřit technické řešení s celkovou koncepcí rozvoje vodovodu obce, správce musí stanovit dimenzi hlavního řadu v silnici III/11437, boční řady do navrhovaných komunikací musí být kapacitně dostačující pro případné zasíťování celého území po hranu VN (tedy celkem cca. 2ha)
  - v etapě II. je nutné prodloužení řadu pouze při parcelaci pro 3 nebo 4RD, 2RD bez komunikace lze připojit přímo přípojkami
- 6.4. U nově vymezených zastavitelných ploch bude prověřena bilančním výpočtem na základě možné kapacity vodních zdrojů možnost zásobování pitnou vodou. Veřejný vodovod jako zdroj pitné vody bude upřednostňován před individuálními zdroji.
- 6.5. Součástí přilehlého území jsou trasy NN, lze předpokládat úpravu trafostanice VN.
- 6.6. Je nutné dodržet rozestupy mezi jednotlivými trasami – viz dále.
- 6.7. Z hlediska dešťových vod platí následující podmínky:
- **dešťová voda z pozemků určených pro zástavbu rodinnými domy bude likvidována výhradně na tomto pozemku, platí pro všechny plochy řešené studií; u všech RD bude vsakování podloženo hydrogeologickým průzkumem oprávněnou osobou – vyhodnocení pouze podle §21, vyhl. 501/2006 Sb. je nedostačující; součástí systému likvidace musí být i retence, případně optimálně i akumulace, kapacita retence musí být pro potřeby 30 minutového přívalového deště a běžných 24 hodinových srážek, závazná je vyšší z obou hodnot**
  - **dešťová voda z plochy pozemní komunikace musí být likvidována výhradně na pozemku pozemní komunikace nebo přilehlých veřejných prostranství v rámci ploch studie; lze řešit přímým vsakem do zeleně nebo jiným technickým opatřením; součástí návrhu komunikace musí být hydrogeologické posouzení vsaku – pouze bezpečnostní přepad ze vsaků může být sveden v souladu s ČSN do navazujícího povrchového odvodu ze silnice III. třídy, se souhlasem jeho správce.**
  - **připojení na stávající komunikaci může být v případě nutnosti svedeno do obecní dešťové kanalizace nebo do povrchových svodů komunikace (vyplyne z přesné konfigurace výšek připojení, bude řešeno se správcem dešťové kanalizace a pozemní komunikace)u vymezených zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. Dešťové vody, které nebude možné na základě hydrogeologického posudku zasakovat, budou na pozemcích jednotlivých staveb (u rodinných domů, komunikací) retenovány. Při umístění staveb na těchto pozemcích bude návrh podložen hydrogeologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.**

Návrh sítí technické infrastruktury:

- 6.8. V území se nalézají stávající vedení VN a NN, plocha je v dosahu stávající trafostanice. Vzhledem k rozsahu zástavby je připraven pozemek EL o velikosti 9x12m pro umístění nové nebo úpravu stávající trafostanice.
- 6.9. Za okrajem lokality, na západním konci stávající komunikace, jsou připojovací body veřejného osvětlení. Vzhledem k měřítku grafiky nejsou součástí studie ani trasy NN veřejného osvětlení. Požadavek na osvětlení místních komunikací vychází z ČSN, umístění trasy VO bude vždy do pozemku komunikace nebo VP v souběhu s trasami NN ČEZ nebo slaboproudých rozvodů
- 6.10. Sdělovací sítě - jedná se zejména o slaboproudý rozvod kabelu (CETIN) s napojovacím bodem západně od lokality, dále o chráničku pro případné obecní rozvody (kamerový systém apod.) a o případné vedení veřejného osvětlení, pokud nebude vedeno v souběhu s NN.
- 6.11. Lokalita nemá připojení na zemní plyn.
- 6.12. Vzájemné odstupy ing. sítí budou provedeny v souladu s požadavky ČSN a EN.
- 6.13. **Obecně – veškeré trasy sítí jsou v rámci obytné zóny vždy v souladu s požadavky studie.**

## 7. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

- 7.1. Součástí návrhu územní studie není vymezení ploch veřejných prostranství.
- 7.2. Návrh zeleně bude dán projektem vegetačních úprav v rámci územního řízení na komunikaci; předpokládá se využití výhradně domácích dřevin
- 7.3. U pozemků pro umístění staveb rodinného bydlení musí být dodrženy požadavky na velikost zastavěné plochy a plochy zeleně z územního plánu, studie požadavek nezpřísňuje.
- 7.4. U pozemků pozemní komunikace je velikost plochy zeleně dána technickými parametry navrhovaných komunikací.
- 7.5. V ploše nejsou definovány požadavky na umístění nebo jinou regulaci staveb RD, plochy nejsou v dominantní poloze a regulace z ÚP je dostatečným nástrojem ochrany území. **V případě změny ÚP je vždy třeba upravovat požadavek na regulaci z aktuálně platného ÚP; studie ji s výjimkou bodu 7.6. nezpřísňuje ani nezpřísňuje, ale plně respektuje.**
- 7.6. U pozemků B – K lze akceptovat RD o výměře cca. 150 - 165m<sup>2</sup>, podle definic ÚP. Pozemek A s ohledem na jeho velikost umožňuje RD o velikosti až 180m<sup>2</sup>. V etapě II. platí požadavek: při umístění max. 2RD bez vymezení pozemní komunikace mohou být součástí řešené plochy RD o velikosti až 180m<sup>2</sup>, v případě dělení na 3 – 4RD s vymezením nové komunikace mohou být v ploše RD o výměře max 165m<sup>2</sup>.
- 7.7. Součástí zadání byl požadavek na zachování pohledové osy kostela v Nesvačilech. Zpracovatel při místním průzkumu vyhodnotil, že pohledově je kostel exponován výhradně na příjezdu od východu po silnici III/11437. Z dalších ploch studie je vidět pouze špička kostela a nelze je osově natrasovat při zachování dalších požadavků.
- 7.8. Vzhledem k velikosti pozemku A (1447) lze předpokládat jeho využití pro vícebytový rodinný dům. V případě realizace rodinného domu o více bytových jednotkách je podmínkou pro jeho realizaci vybudování kapacitního parkoviště, které bude umístěno za sjezdem na pozemek z komunikace III/11459.
- 7.9. V celé ploše studie jsou zakázány bytové domy.
- 7.10. Vodní toky, rybníky, meliorace:  
U navrhovaných ploch zástavby, která se bude nacházet na meliorovaných pozemcích, je nutné dodržet ustanovení § 56 odst. 4 vodního zákona. U vodních toků je obecný požadavek zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku. Vodní plochy, tedy rybníky a jiné vodní nádrže, jsou rozšířenými koryty vodních toků a vztahuje se na ně manipulační pásmo podél vodních toků dle § 49 vodního zákona.

## 8. Požadavky na ochranu veřejného zdraví a požární ochranu

- 8.1. Plochy jsou vymezeny z dosahu dopravního zatížení s výjimkou hluku na silnici III/11437; v souladu s požadavky ÚP je třeba při umístění RD posoudit opatření proti hluku; mimo podrobnost územní studie.

- 8.2. Veškeré plochy budoucí zástavby RD budou napojeny na vodovod, plochy jsou dále ve vzdálenosti do 400, resp. 600 m od zdroje požární vody – Podkostelní a Nesvačilský rybník.

## **9. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury**

- 9.1. RD ve všech plochách: maximální výška oplocení směrem k pozemní komunikaci nebo veřejnému prostranství je 2,0m od původní výšky přilehlého terénu (nebo upravené výšky podle projektu komunikace), v případě výškových odskoků je výška maximální i pro odskok (nelze zprůměrovat).

## **10. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

- 10.1. Zástavbu lze povolit v posloupnosti jednotlivých povolení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, není nutné její dokončení nebo kolaudace před zástavbou rodinnými domy.
- 10.2. Žádná stavba RD v řešené ploše nemůže být užívána před kolaudací všech potřebných staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury.
- 10.3. Plochy etapy I. a II. nejsou vzájemně podmíněny; platí podmíněnost dopravní a technickou infrastrukturou.

## **11. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

- 11.1. Podmínky pro připojení na dopravní infrastrukturu jsou dány normovými a vyhláškovými parametry, studie nemá specifické požadavky.
- 11.2. Připojení na NN je plně v kompetenci ČEZd.

## **12. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, včetně zdůvodnění navržených koncepcí DI, TI a veřejných prostranství**

- 12.1. Návrh řeší plochu vymezenou podél stávajících komunikací (silnice III. třídy) ve hloubce 2 parcel.
- 12.2. Optimálním řešením je tedy připojení kolmé na stávající komunikace:
- kolmé připojení má nejlepší rozhledové poměry
  - kolmé připojení umožňuje požadovanou provázanost do dalšího území
  - návrh obsluhuje největší možný počet pozemků při minimalizaci ploch dopravy
- 12.3. Nejvýchodnější osa bude zkrácena do 50m od křižovatky (vozovkou), případně je nutné z východní řady pozemků dočasně vyjmout plochu na otočku.
- 12.4. Střední osa (západní v etapě I.) má svým odbočením k pozemkům C a D plochu pro otočku.
- 12.5. Osa v etapě II. musí být identická jako osa východní v etapě I. – pozemky umožňují odebrání plochy pro případnou dočasnou otočku.
- 12.6. Veřejná technická infrastruktura není v rámci studie umístěna – s výjimkou hlavního řádu vodovodu, NN je v kompetenci ČEZd.
- 12.7. Dešťová kanalizace bude pravděpodobně svedena ve šterbinovém žlabu po jedné straně vozovky ke vsakům, optimálně zasakovacím trubním vedením.
- 12.8. Návrh vegetačních úprav bude vycházet z obecného požadavku na domácí typy výsadby.

### 13. Údaje o potřebných kapacitách TI a jejich zajištění včetně podrobných výpočtů, zdůvodnění navrženého způsobu likvidace dešťových vod včetně podrobných výpočtů

13.1. Bilance zastavitelných ploch:

Celková plocha řešená územní studií: 16248 m<sup>2</sup>

Požadavek na velikost veřejného prostranství: není

Bilance využití území: Celkem v území max. 11 + 4 pozemky RD, tzn. 2,6 \* 15 = 39 nových obyvatel

Kapacita budoucího vodovodu a kanalizace:

13.2. Celkem 15 RD (39EO); jedná se o odhad, nikoliv o výpočet. Obecně lze ale počítat s požadavkem 96 ltr/ osobu a den, pro celé řešené území je třeba cca. 96 \* 39 ltr/den, tzn. 3,75m<sup>3</sup> vody /den. Identický je odtok splašků.

13.3. V případě využití šedé vody lze kapacity snížit až o 30%, tzn. na úroveň cca. 2,6 m<sup>3</sup> / den.

Elektrická energie:

13.4. Plocha bude napojena v místě nové nebo upravené trafostanice VN, kapacita je tak obecně dostatečná, řeší ČEZd.

Dešťová voda:

13.5. Celková plocha vozovky obytné zóny v etapě I. je cca. 825 m<sup>2</sup>. Předpoklad je, že sjezdy na pozemky se vsakují v přilehlých zelených plochách.

#### Výpočet množství srážkových vod

Výpočet

redukováných  
ploch

$$P(\text{red}) = P * C$$

Charakter plochy	Součinitel odtoku C	plocha P (m2) ( dosadit )	P (red) m2
zpevněné plochy	1	825	825
CELKEM plocha P(red.) =			825

Výpočet množství

odtoku Q

$$Q = P(\text{red}) * i$$

Výpočet hodnoty	P (red) (m2)	Intenzita deště (l/s/ha) i (dosadit)	Návrhová délka deště (min.) dosadit
Q =	825	72	30
Q =	825	217	15

Maximální objem srážkových vod při přívalovém dešti:	30 minut	periodicita 1	11
Maximální objem srážkových vod při přívalovém dešti:	15 minut	periodicita 0,2	16

q max =	17,903	l/s
---------	--------	-----

Návrh

18m3



- 13.6. Z výše uvedeného výpočtu je zřejmé, že je dostačující objem retence pro vozovku 18 m<sup>3</sup>. Vzhledem k velikosti navazujících ozeleněných ploch lze konstatovat, že umístění vsaků v ploše bude bezproblémové.
- 13.7. Přesný návrh a technické řešení bude provedeno na základě podrobného hydrogeologického průzkumu lokality.

Vzájemné vzdálenosti ing. sítí:

Druh sítě		Silové kabely do				Sdělovací kabely	Plynovodní potrubí		Vodovodní sítě a přípojky	Tepelné sítě	Kabelovody	Stokové sítě a kanalizační přípojky
		1 kV	10 kV	35 kV	220 kV		do 0,005 MPa	do 0,3 MPa				
		1	2	3	4		5	6				
Silové kabely do	1 kV	0,05 <sup>15)</sup>	0,15	0,20	0,20	0,30 <sup>3)</sup> 0,10 <sup>4)</sup>	0,40	0,60	0,40	0,30	0,10	0,50
	10 kV	0,15	0,15	0,20	0,20	0,80 <sup>3)</sup> 0,30 <sup>4)</sup>	0,40	0,60	0,40	0,70	0,30	0,50
	35 kV	0,20	0,20	0,20	0,20	0,80 <sup>3)</sup> 0,30 <sup>4)</sup>	0,40	0,60	0,40	1,00	0,30	0,50
	220 kV	0,20	0,20	0,20	0,50 <sup>6)</sup>	0,80 <sup>7)8)</sup>	0,40	0,60	0,40	2,00 <sup>6)</sup>	0,50	1,00
Sdělovací kabely		0,30 <sup>3)</sup> 0,10 <sup>4)</sup>	0,80 <sup>3)</sup> 0,30 <sup>4)</sup>	0,80 <sup>3)</sup> 0,30 <sup>4)</sup>	0,80 <sup>7)8)</sup> 10)	0,40	0,40	0,40	0,80 <sup>11)</sup>	0,30	0,50	
Plynovodní potrubí	do 0,005 MPa	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,50 <sup>12)</sup>	0,50	0,40	1,00 <sup>12)</sup>
	do 0,3 MPa	0,60	0,60	0,60	0,60 <sup>9)</sup>	0,40	0,40	0,40	0,50	0,50	1,00	1,00
Vodovodní sítě a přípojky		0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,50 <sup>12)</sup>	0,50	0,60	1,00 <sup>12)</sup>	0,60	0,60
Tepelné sítě		0,30	0,70	1,00	2,00 <sup>6)</sup>	0,80 <sup>11)</sup>	0,50	0,50	1,00 <sup>13)</sup>		0,30	0,30
Kabelovody		0,10	0,30	0,30	0,50	0,30	0,40	1,00	0,60	0,30		0,30
Stokové sítě a kanalizační přípojky		0,50	0,50	0,50	1,00	0,50	1,00 <sup>12)</sup>	1,00	0,60	0,30	0,30	

- Vzdálenosti se měří mezi vnějšími povrchy kabelů, potrubí, stok, ochranné konstrukce nebo kolejnice bližší k vedení.
- Pro nejmenší vzdálenosti mezi povrchy vysokotlakého plynovodního potrubí a ostatních sítí technického vybavení platí ČSN 38 6410.
- Nechráněné.
- V technickém kanálu nebo betonových chráničkách. Podle ustanovení ČSN 33 3300.
- Až k vnějšímu líci stavební konstrukce.
- Vzdálenost musí být po dohodě s výrobcem kabelu kontrolována výpočtem.
- Sdělovací kabel v betonové chráničce zalitý asfaltem, délka přesahu chráničky 1500 mm na každé straně od místa ukončení souběhu. Je-li vzdálenost obou souběžných kabelů větší než 1500 mm, ochranné opatření odpadá.
- Nebezpečné vlivy vedení vn, vvn a zvn musí být kontrolovány výpočtem podle ČSN 33 2160.
- Protikorozní opatření nutno projednat se správcem plynovodu individuálně.
- Spojovací kabely se kladou navzájem volně vedle sebe. Spojovací kabely a kabely DR se kladou navzájem ve vzdálenosti 70 mm.
- Platí pro souběh tepelně nechráněných kabelů a vodních tepelných vedení. Při tepelně chráněných kabelech možno snížit na 300 mm. Dlouhé souběhy nutno kontrolovat výpočtem. Pro souběh parních tepelných vedení s tepelně nechráněnými kabely platí vzdálenost 2000 mm; při kabelu tepelně chráněném, v souběhu délky do 200 mm, možno snížit na 800 mm.

12. Při souběhu obou vedení lze vzdálenost snížit po dohodě se správci vedení na 400 mm.
13. Pro přešetření teplotních poměrů možno snížit až na 600 mm.
14. Nejsou-li stoky pode dnem kolektoru (podle článku 82 ČSN 73 6701 : 1983).
15. Mezi trakčními kabely různé polarity musí být vzdálenost nejméně 0,15 m.

## 14. Závěr

- 14.1. Územní studie byla zpracována v souladu s požadavky zadání - součástí textové části ÚP Bystřice jsou tyto podmínky pro využití ploch:
  - Zastavitelná plocha bude dopravně napojena ze stávající krajské komunikace, **podmínka je splněna**
  - min. výměra pozemku 850m<sup>2</sup> – **splněno**
  - obdélné půdorysy staveb – studie neřeší
  - malé objemy staveb – **v souladu s definicemi ÚP upraveno v bodě 7.6**
  - uliční čára – studie neřeší
  - splnění hygienických limitů – požadavek pouze zpřesněn **v bodě 8.1.**

Podrobnější požadavky na obsah územní studie:

- 14.2. Cílem územní studie by měl být návrh koncepce veřejného prostoru, umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, návrh parcelace (na zvážení závazné/nezávazné parcelace,) a případné nastavení podrobnějších regulativů zástavby.  
**Studie plní veškeré požadavky, pouze návrh veřejného prostranství mimo plochy komunikací nebyl řešen. Primárním důvodem je malá velikost plochy, dostatek krajinné zeleně v okolí a zejména „ořez“ rozhledovými poměry připojení nových komunikací. Z návrhové plochy BI bude tak značná část plochy vymezena pro nízkou zeleň. Umístění plochy je na okraji sídla, která má svoji historickou návěs a centrální prostor a vytvoření nového „lokálního centra“ by bylo nevhodné.**
- 14.3. Grafická část dokumentace bude zpracována v takovém detailu, aby byl zřejmý návrh parcelace předmětné lokality především s ohledem na dopravní infrastrukturu (včetně pěší prostupnosti území) a posouzení napojení na stávající komunikační síť sídla.  
**Splněno, pouze pěší prostupnost je s ohledem na vedení krajské komunikace problematické, studie bez dalších návazností není schopna problém vyřešit. V ploše silnice III/11437 je ale prostor podél vozovky v návrhu rozšířen o 1,2m a dále rozšířen o rozhledové poměry. Na straně k pozemkům RD lze tedy v budoucnu vymezit i chodník mimo tyto pozemky RD.**
- 14.4. Budou vymezeny takové variantní návrhy staveb místních komunikací, aby bylo možné zpřístupnit co největší počet nově vymezených stavebních parcel. Taktéž je nutno již ve fázi zpracování územní studie zohlednit nutnost zachování čistých rozhledových polí všech vzniklých i stávajících křižovatek. Dále územní studie definuje u veřejných prostranství, jak bude řešeno nakládání s atmosférickými srážkami (retenční nádrž, vsaky či kanalizace).  
**Splněno – viz výkres č. 4 a 6 a text studie.**
- 14.5. Z hlediska odpadového hospodářství budou řešeny prostory pro vybudování dostatečného množství odpovídajících stanovišť na využitelné složky komunálního odpadu.  
**Splněno – viz požadavek 5.4.**
- 14.6. Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství.  
**Splněno – viz kapitola 6.**
- 14.7. Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby v souladu se stavebním zákonem.  
**Splněno – viz kapitola 6 a 13.**
- 14.8. Dále grafická část bude obsahovat výkres technické infrastruktury, a to stav i návrh.  
**Splněno – viz výkres č. 5.**
- 14.9. V rámci územní studie budou zohledněny pohledové osy na kostel Nalezení svatého Kříže v Nesvačilech, zejména osa letiště - kostel, z důvodu urbanistické koncepce v širším záběru. Úřad

územního plánování navrhuje zvážení návrhu veřejného prostoru s ohledem na pohledové osy kostela.

**Po místním průzkumu konstatuje zpracovatel, že není možné tento požadavek splnit – směrem od letiště je vidět pouze špička kostela, zbytek hmoty je prakticky zastíněn stávající zástavbou. Vzhledem ke krajinné zeleni a reliéfu existuje prakticky jediné místo, odkud je možné kostel dobře vidět i od letiště. Průhledová osa by však vedla na pomezí pozemků X, M a N – z urbanistického hlediska tedy zcela nevhodně.**

**Kostel se výrazněji uplatňuje při příjezdu do Nesvačil od Bystřice – sem ale návrhová plocha studie nezasahuje.**

- 14.10. V ploše není požadavek na VPS nebo VPO, v grafickém řešení tedy není ani odpovídající výkres.
- 14.11. Stávající stavba v ploše P.NE.9 má vydané rozhodnutí o odstranění stavby, studie k ploše přistupuje identicky jako k návrhové ploše Z.NE.9.

#### **Úpravy na základě požadavků správců sítí a dotčených orgánů:**

- 14.12. Město Bystřice:
  - chodník podél krajské komunikace v min. š. 1,6 – splněno, podél okraje vozovky vymezen chodník v š. 1,7m; pozn.: hranici bude nutné zpřesnit po přesném zaměření hrany vozovky pro potřeby PD; podél silnice III/11459 je stávající pozemek více než dostatečně široký, chodník je nakreslen přímo u vozovky – jeho skutečné umístění bude řešeno až po přesném zaměření – obecně lze konstatovat, že v tomto místě je prostor více než dostatečný
  - pozn. územní studie navrhuje umístění chodníku podél vozovky, silnice III/11459, kde šířkové poměry umožňují realizaci chodníku o šíři 1,7m. Jeho přesné umístění bude upřesněno na základě následné projektové dokumentace, která bude vypracována na základě podrobného zaměření
  - požadavek na zamezení výstavby bytových domů, splněno – viz 7.9., pozn. s ohledem na platný ÚP je doplněna regulace pro pozemek A, kde je předpokládáno s využitím pro vícebytový dům, zejména z důvodu nevhodně tvarovaného „zbytkového“ pozemku s výrazným omezením OP VN
- 14.13. PČR – nemá námitek, požadavky vztažené až do ÚR na komunikaci a jejich realizaci
- 14.14. KSÚS – požadavky převážně do navazující dokumentace pro umístění stavby; v rámci studie byla upravena parcelace tak, aby návrh chodníku nezužoval profil vozovky – viz výše 14.12
- 14.15. MěÚ Benešov, odbor dopravy – veškeré požadavky do navazující dokumentace pro umístění stavby, případně identické požadavky – viz 14.12. a 14.13
- 14.16. MěÚ Benešov, odbor životního prostředí – bez připomínek, případně požadavky do navazující dokumentace pro umístění stavby. V rámci studie jsou doplněny požadavky přímo v příslušné kapitole.
- 14.17. KHS – bez připomínek, případně požadavky do navazující dokumentace pro umístění stavby (konkrétně RD)
- 14.18. ČEZ Distribuce – studie neřeší přeložku VN – splněno; případná realizace přeložky VN je územní studii umožněna a její trasa není územní studii stanovena, pozemek trafostanice je stabilizován a studií oddělen

Na základě výše uvedených požadavků byla upravena grafika studie a doplněna o vymezení plochy pro chodník – s rezervou na 1,7m; přesné umístění je možné až po konkrétním přesném zaměření hrany vozovky; identicky bude nutné po zaměření prověřit i rozhledové poměry, které jsou zpracovány v přesnosti 1:750 a mohou mít drobné odchylky. Díky vymezení plochy chodníku byly lehce upraveny i velikosti pozemků.

Požadavky, které nejsou uvedeny v textu, jsou respektovány, neboť se jedná o požadavky vyplývající z platných právních předpisů, příp. o technické řešení napojení na tech. a dopravní infrastrukturu apod.

## 15. Velikosti pozemků

Tabulka velikostí všech navrhovaných pozemků:

Typ využití	Plocha m2	Ozn.
Pozemek pro připojení k sousední (stávající) stavbě RD	252	X
Pozemky budoucích RD	1447	A
	850	B
	850	C
	850	D
	850	E
	850	F
	850	G
	850	H
	850	I
	935	J
	891	K
	891	L
	857	M
	922	N
	978	O
Komunikace v etapě II.	563	
Komunikace v etapě I. včetně rozhledů a rozšíření pro chodník	1632	
Pozemek trafostanice	82	EL

Územní studie obsahuje 11 stran, z toho 1 stranu obsahu.

### Grafická část:

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Výkres širších vztahů                     | 1:5000 |
| 2. Výkres majetkových vztahů v řešené ploše  | 1:1000 |
| 3. Výkres limitů urbanistického řešení       | 1:1000 |
| 4. Výkres urbanistického řešení v členění OZ | 1:1000 |
| 5. Výkres technické infrastruktury           | 1:1000 |
| 6. Výkres dopravního řešení                  | 1:750  |

18.10.2023  
zpracovatel: Ing. Lenka Cárová  
autorizovaný architekt pro obor  
územní plánování (A.2) ČKA 03858









Silnice III/11459 - směr letiště  
a dále Bystřice a Semovice



Centrum - Nesvačily

Silnice III/11437 - směr Bystřice

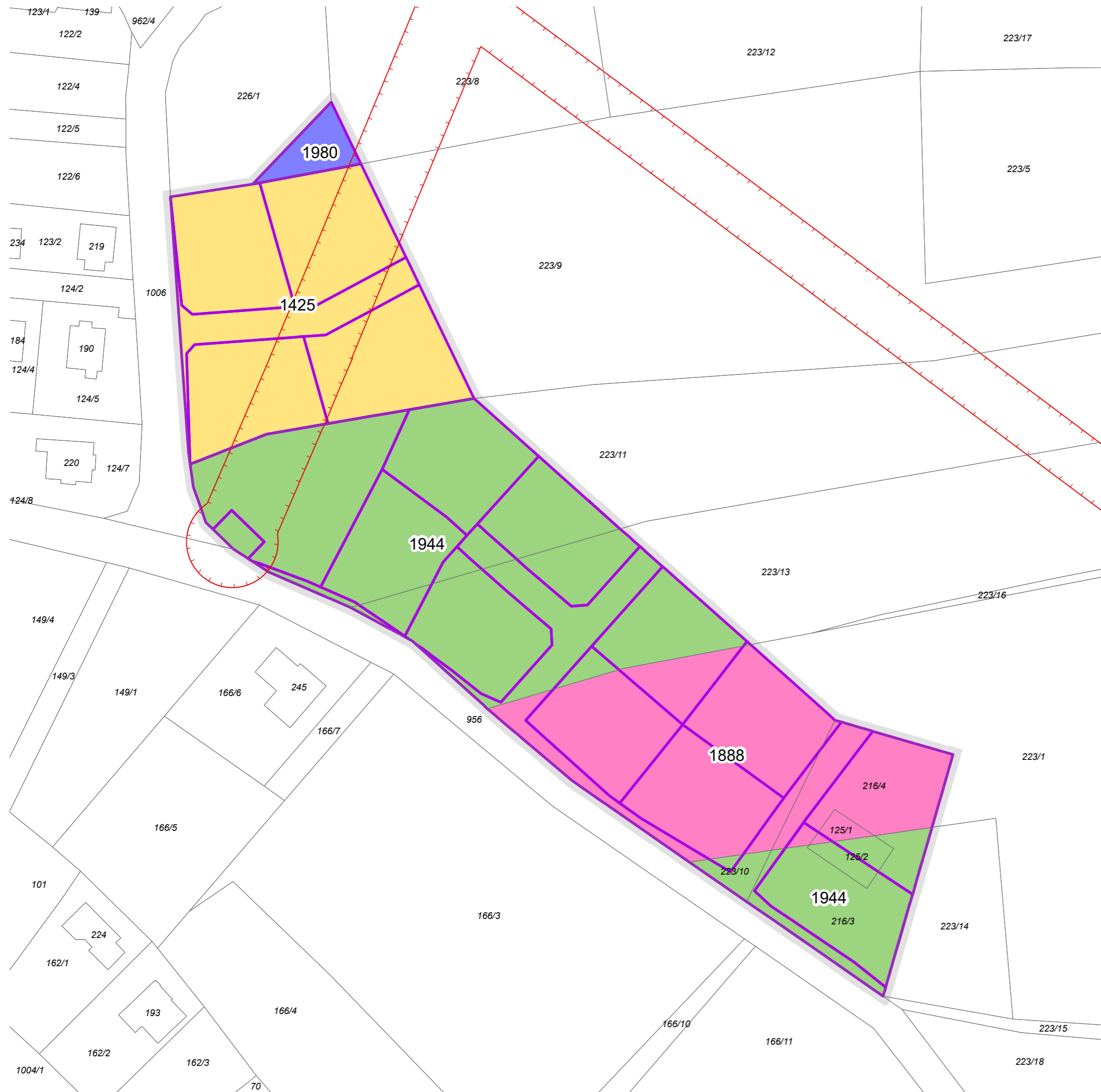
**Legenda**

-  Navržené hranice pozemků
- Funkční plochy**
-  Pozemky RD - II. etapa
-  Pozemky RD - I. etapa
-  Pozemek trafostanice
-  Pozemek komunikace
-  Přidružení k sousednímu pozemku

**Legenda pozadí**

-  Parcely KN
-  Hranice plochy územní studie dle ÚP

# 01 Výkres širších vztahů



**Legenda**

**Majetky v řešené ploše**

**LV**

- 1425 Suk Aleš, Nesvačily 10, 25751 Bystřice
- 1888 Hendrych B, Dr. E. Beneše 28; Hendrych J. Ing. MBA, K Zájedzku 429, Bystřice
- 1944 SJM Vaniš Miloš a Vanišová Lenka, Lišno 94, 25751 Bystřice
- 1980 Habr Lukáš, Na padesátém 1736/4, Strašnice, 10000 Praha 10
- Navržené hranice pozemků

**Legenda pozadí**

- Parcely KN
- OP VN
- Hranice plochy územní studie dle ÚP

# 02 Výkres majetkoprávních vztahů v ploše



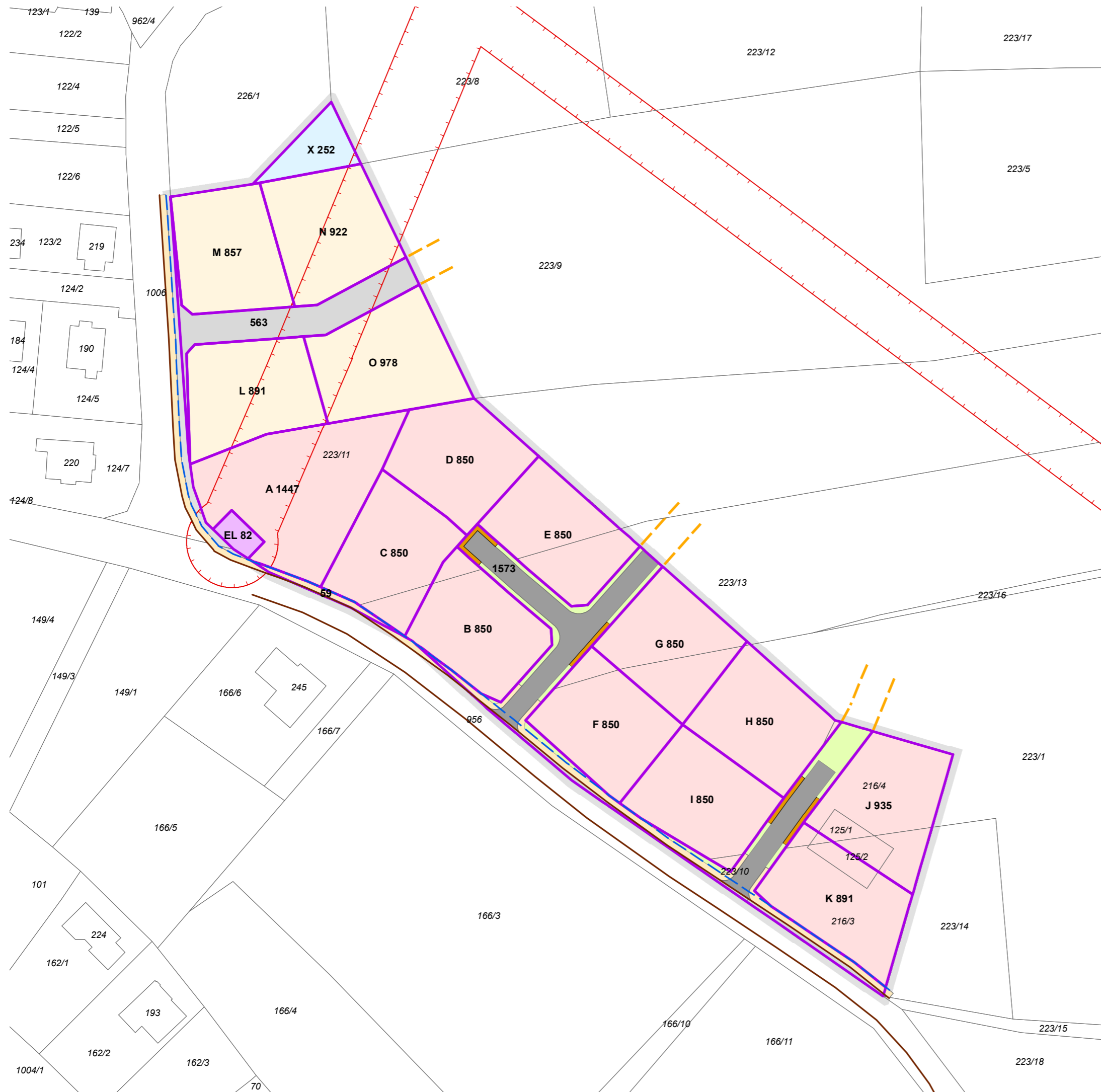
### Legenda

- Koncepce dopravy mimo řešené území
- Navržené hranice pozemků
- Funkční plochy**
- Pozemky RD - II. etapa
- Pozemky RD - I. etapa
- Pozemek trafostanice
- Pozemek komunikace
- Přidružení k sousednímu pozemku

### Legenda pozadí

- Parcely KN
- OP VN
- Hranice plochy územní studie dle ÚP

## 03 Výkres limitů urbanistického řešení



### Legenda

#### Dopravní čáry

- hrana chodníku - 1,7m od vozovky
  - hrana vozovky
  - Navržené hranice pozemků
- #### Členění obytné zóny
- chodník
  - vozovka
  - sjezdy na pozemky
  - zeleň komunikace
  - - - Koncepce dopravy mimo řešené území

#### Funkční plochy

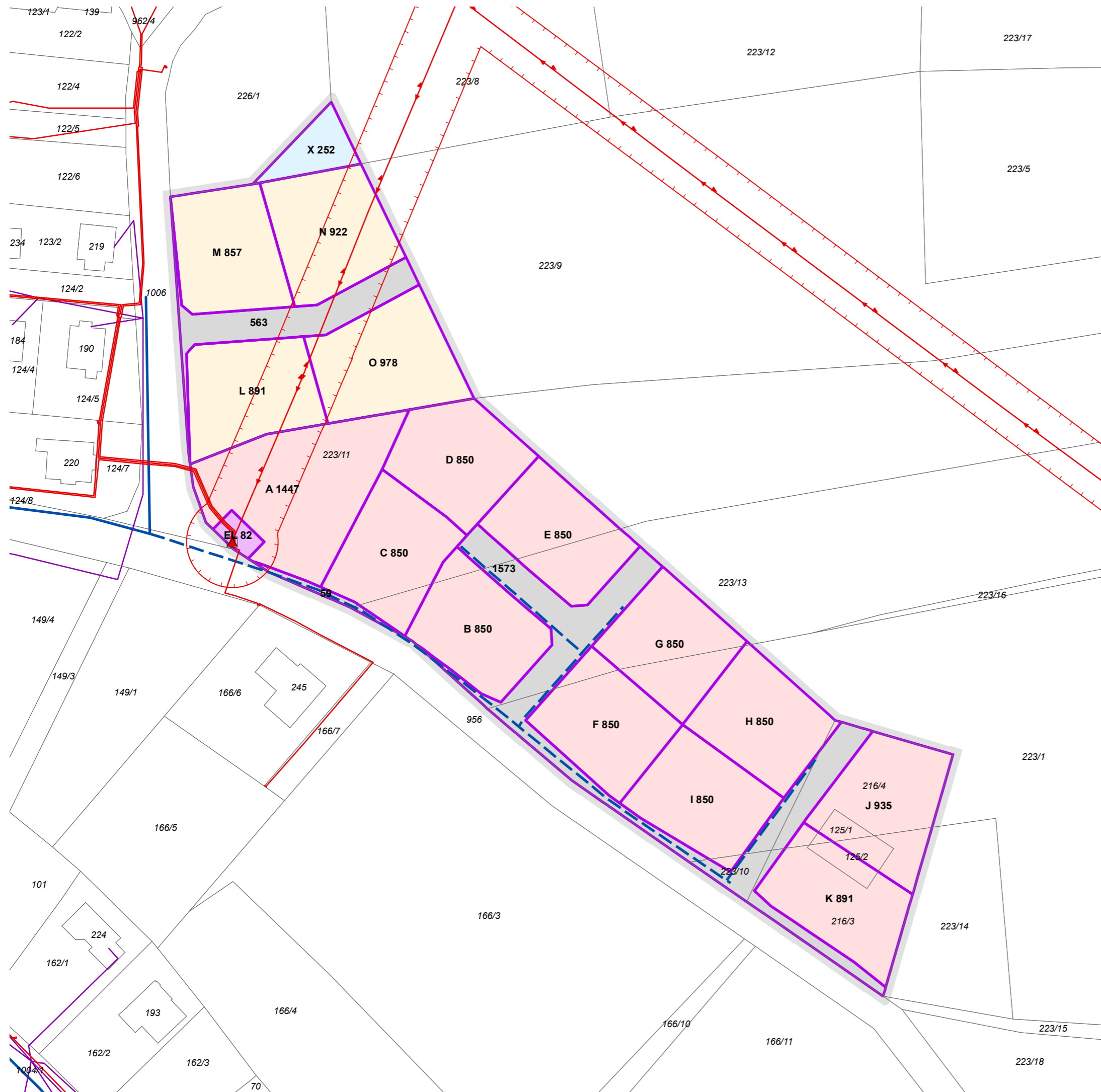
- Pozemky RD - II. etapa
- Pozemky RD - I. etapa
- Pozemek trafostanice
- Pozemek komunikace
- Přidružení k sousednímu pozemku

#### Legenda pozadí

- Parcely KN
- OP VN
- Hranice plochy územní studie dle ÚP

# 04 Výkres urbanistického řešení v členění OZ





**Legenda TI**

- Trafostanice
- NN
- VN
- OP VN
- Slaboproudé rozvody
- Vodovod - návrh
- Vodovod - stav

**Legenda**

- Navržené hranice pozemků
- Funkční plochy**
- Pozemky RD - II. etapa
- Pozemky RD - I. etapa
- Pozemek trafostanice
- Pozemek komunikace
- Přidružení k sousednímu pozemku

**Legenda pozadí**

- Parcely KN
- Hranice plochy územní studie dle ÚP

# 05 Výkres technické infrastruktury



**Legenda DI**

**Dopravní čáry**

- hrana chodníku - 1,7m od vozovky
- hrana vozovky
- - - osa jízdního pruhu
- - - osa komunikace
- - - rozhled

**Rozhledové poměry:**

50 km/h  
 Xb= 80m  
 Xc=65m

**Legenda**

- Hrany obytné zóny
- Navržené hranice pozemků
- Funkční plochy**
- Pozemky RD - II. etapa
- Pozemky RD - I. etapa
- Pozemek trafostanice
- Pozemek komunikace
- Přidružení k sousednímu pozemku

**Legenda pozadí**

- Parcely KN
- Hranice plochy územní studie dle ÚP

# 06 Výkres dopravního řešení