

±0,000 = původní

STAVBA **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA"** Nižbor			ČÁST **CELEK**	STUPEŇ **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM **10/2017**	FFARCHITEKTI
ZADAVATEL **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	INVESTOR **Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	PROJEKTANT **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES **ÚZEMNÍ STUDIE**	VÝKRES ČÍSLO	PARÉ ČÍSLO	
				MĚŘÍTKO	FORMÁT **2xA4**	

Obsah dokumentace:

A Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje
A.2 Seznam vstupních podkladů
A.3 Údaje o území
A.4 Údaje o stavbě

B Souhrnná technická zpráva

B.1 Popis území stavby
B.2 Celkový popis
B.3 Technická infrastruktura
B.4 Dopravní řešení
B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav

C Výkresová část

C.1 Situace širších vztahů
C.2 Územní plán
C.3 Návrh – regulace a koordinace
C.4 Majetkoprávní vztahy, katastr
C.5 Stávající stav – zaměření
C.6 Doprava
C.7 Inženýrské sítě
C.8 Architektonická situace
C.9 Vizualizace
C.10 Vizualizace

A Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) název stavby

Obytný soubor „AROMA“ Nižbor

b) místo stavby (adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků)

DOTČENÉ PARCELY, VŠE V K.Ú. NIŽBOR

parc.č.	výměra (m2)	vlastnictví	způsob využití	druh pozemku
136/2	2518	Kozák Jan, K Zámku 256, 26705, Nižbor	jiná plocha	ostatní plocha
136/7	159	Vránová Libuše, Bedřicha Smetany 453, 33141 Kralovice		zahrada
136/9	599	Kozák Jan, K Zámku 256, 26705, Nižbor	zeleň	ostatní plocha
136/11	585	Kozák Jan, K Zámku 256, 26705, Nižbor	zeleň	ostatní plocha
136/19	72	Kozák Jan, K Zámku 256, 26705, Nižbor	jiná plocha	ostatní plocha
137	947	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
138	60	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	manipulační plocha	ostatní plocha
139/1	1054	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	neplodná půda	ostatní plocha
139/3	2115	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	manipulační plocha	ostatní plocha
139/4	1664	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	neplodná půda	ostatní plocha
139/5	30	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000, Praha 3	neplodná půda	ostatní plocha
139/6	5279	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
139/8	2003	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
139/9	2388	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
139/10	81	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	neplodná půda	ostatní plocha
145/3	177	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň		zastavěná plocha a nádvoří
145/5	67	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň		zastavěná plocha a nádvoří
145/7	373	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň		zastavěná plocha a nádvoří

146/1	719	Kozák Jan, K Zámku 256, 26705, Nižbor	objekt k bydlení č.p.258	zastavěná plocha a nádvoří
146/2	307	Kozák Jan, K Zámku 256, 26705, Nižbor	objekt k bydlení č.p.256	zastavěná plocha a nádvoří
150/2	1008	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	manipulační plocha	ostatní plocha
150/4	697	Kozák Jan, K Zámku 256, 26705, Nižbor	jiná plocha	ostatní plocha
326/1	532	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň		zastavěná plocha a nádvoří
326/2	132	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	společný dvůr	zastavěná plocha a nádvoří
327	182	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000, Praha 3		zastavěná plocha a nádvoří
461	228	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	ostatní komunikace	ostatní plocha
575	52	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň		zastavěná plocha a nádvoří
652	2569	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
653	2961	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
654	469	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
655	667	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
656	558	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
657	208	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
658	1249	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
659	520	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
660	507	Lorenz Miroslav, č. p. 10, 26751 Chodouň	jiná plocha	ostatní plocha
128/1	332	Obec Nižbor, Křivolátská 26, 26705, Nižbor	manipulační plocha	ostatní plocha
128/2	82	České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, Břevnov, 16900 Praha 6	manipulační plocha	ostatní plocha
460	945	Obec Nižbor, Křivolátská 26, 26705, Nižbor	ostatní komunikace	ostatní plocha
500/3	1910	SJM Hrdina Pavel Ing. CSc. a Hrdinová Marie, K Jezírkám 349, 26705 Nižbor	ostatní komunikace	ostatní plocha
495/1	19916	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	silnice	ostatní plocha
462/1	13313	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	silnice	ostatní plocha

c) předmět projektové dokumentace.

Tato dokumentace slouží jako **územní studie** předepsaná Změnou územního plánu obce Nižbor č.1 z 16.12.2009 jako podmínka pro zástavbu dotčené lokality **Z1_N_7**.

A.1.2 Údaje o objednateli a pořizovateli

Objednatel: Obec NIŽBOR
Obecní úřad Nižbor
Křivoklátská 26
267 05 Nižbor

Investor: Miroslav Lorenz
Chodouň 10
267 51 Zdice

Pořizovatel: Městský úřad Beroun – Odbor územního plánování
Husovo náměstí 68
266 43 Beroun - centrum

A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

FFArchitekti s.r.o., Chrustenice 191, 267 12 Loděnice u Berouna, IČO: 248 52 341

Urbanistické a dopravní řešení:
Ing. Arch. Zdeněk Frey, autorizace ČKA 03 032,

Inženýrské sítě:
Ing. Zdeněk Nejedlý

A.2 Seznam vstupních podkladů

- Prohlídka lokality, fotodokumentace
- Změna územního plánu obce Nižbor č.1 z 16.12.2009, grafická i textová část
- Snímek z katastrální mapy
- Výpis z katastru nemovitostí
- Zaměření lokality provedené ing. Zbyňkem Zímou. z dubna 2012.
- archivní inženýrsko geologický průzkum na sousedících pozemcích.
- inženýrsko-geologický návrh ztužení hrany svahu v podloží zpracovaný firmou CHALUPA GGS s.r.o., Beroun 3 – Závodí v říjnu 2013.

A.3 Údaje o území

a) rozsah řešeného území

Lokalita se nachází v západní části obce Nižbor, na výše uvedených pozemcích a je definována v původním územním plánu obce jako plochy N24, N25 a N30, ve Změně č.1 územního plánu jako plocha **Z1_N_7**. Je tvořena v menší míře stabilizovanou obytnou zástavbou, která navazuje na zámeckou část obce. Převážnou část území pak tvoří areál bývalého potavinářského provozu AROMA. Ten byl po

zastavení výroby ve špatném stavebně technickém stavu a proto bylo přikročeno k jeho demolici. Dnes je území částečně zaplněno haldami a navážkami rozdrceného stavebního materiálu z bývalé továrny.

b) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů1) (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.)

Lokalita se nachází na území CHKO Křivoklátsko. Koncept územní studie byl konzultován na Správě CHKO Křivoklátsko, která s ním předběžně souhlasila s tím, že finální architektonické řešení jednotlivých rodinných domů bude respektovat požadavky CHKO Křivoklátsko shrnuté v manuálu „JAK STAVĚT V CHKO KŘIVOKLÁTSKO aneb Jak žít a nechat žít krajinu“. Stavebníci jednotlivých RD budou své záměry s CHKO Křivoklátsko konzultovat.

c) údaje o odtokových poměrech

Z hydrogeologického hlediska lze svah nad skalním podloží hodnotit jako odvodněný, a to v důsledku průlinové propustnosti bazálních vrstev štěrkovité terasy a přemístěných štěrkovitých uloženin navážek. Podpovrchový freaktický horizont se vyskytuje místně v podloží hrany svahu v závislosti na klimatických vlivech. Obvyklé srážkové úhrny dle stanice Křivoklát a Beroun nepřesahují příliš přes 500 mm/rok, ale poslední suchá perioda je vystřídána vlhkou s přívalovými dešti. Přívalový déšť v trvání několika hodin může nyní přesáhonout 40 mm. Voda se zachytí částečně v navážkách, kterými je změněn celý povrchový tvar pozemků a dále sezónně přepadá hranou údolí k Berounce. Zakryté jsou nyní místní erozní rokle, do kterých byly dříve zaústěny přepady odpadních vody z JZD i areálu AROMY.

V západním nově urbanizovaném území dojde ke zvýšení podílu zpevněných ploch. Plochy komunikací budou odvodněny dešťovou kanalizací do retenční nádrže a vsakovacích rýh na severním okraji lokality. Dešťové vody ze střech RD a přilehlých zpevněných ploch budou v souladu s platnou legislativou řešeny na jednotlivých pozemcích RD.

Ve východní části území se stávající zástavbou nedojde k rozšíření komunikačních ploch. Dešťové vody ze střech 2 nových RD a přilehlých zpevněných ploch budou v souladu s platnou legislativou řešeny na jednotlivých pozemcích RD.

d) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, nebylo-li vydáno územní rozhodnutí nebo územní opatření, popřípadě nebyl-li vydán územní souhlas

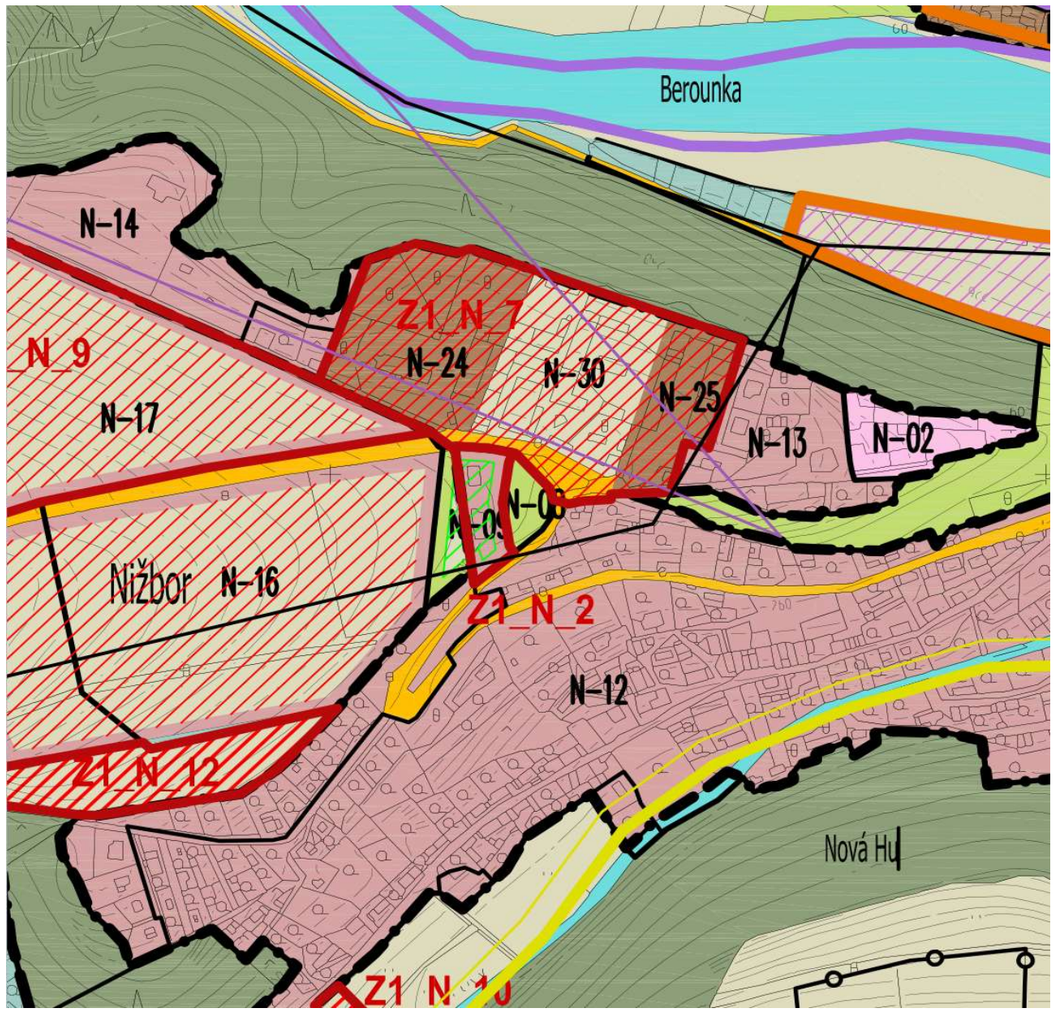
Podle platného Územního plánu obce Nižbor, respektive jeho Změny č.1 z 16.12.2009 se řešené území nachází ve funkční ploše **„zastavitelná - všeobecně obytná“**

Obvyklé a přípustné jsou výrazně převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi souvisící činnosti, děje a zařízení poskytující chovatelské a pěstitelské zázemí, služby pro bydlení, a to při individuálních domech, jimiž se rozumí rodinné domy a další stavby pro bydlení venkovského charakteru, které mají odpovídající užitkové zahrady a vedlejší chovatelské a zemědělsko-samozásobitelské hospodářství. Obvyklé a přípustné jsou rovněž činnosti a zařízení rekreační v domech s charakterem venkovského bydlení.

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní nepřekračující místní význam. Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení dílenské výrobní středního rozsahu, o celkové podlažní ploše nejvýše 300 m2 .

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží výrazněji narušují venkovské prostředí lokality nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.

V území změny **Z1_N_7** je nutné předem zpracovat územní studii která stanoví základní regulativy a prověří koncepci technické infrastruktury. Na těchto plochách nebude realizována řadová zástavba.



Výřez z platného územního plánu

e) údaje o souladu s územním rozhodnutím nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, popřípadě s regulačním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby údaje o jejím souladu s územně plánovací dokumentací

Navrhované řešení není v rozporu s žádným z výše uvedených rozhodnutí.

f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

Hluk

Lokalita není nadlimitně zatížena hlukem. V okolí se nevyskytují žádné významné stacionární zdroje hluku. Jediným potencionálním zdrojem hluku je provoz na silnici III. Třídy č. 23617. Jedná se o lokální komunikaci, která nemá tranzitní charakter. Umisťování jednotlivých staveb bude respektovat Nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací z 24.8. 2011, nebo jeho aktualizovanou podobu.

Emise

Potenciálním zdrojem emisí může být vytápění rodinných domů. Lokalita je připojena na dostatečně kapacitní rozvod STL plynu, proto se předpokládá jeho využití jako první volba při vytápění RD. Dalšími možnostmi je využití tepelných čerpadel, případně spalování dřevěných pelet. Vytápění ostatními pevnými palivy – hnědé uhlí, dřevěné uhlí , koks...- je nevhodné. Volba způsobu vytápění je však rozhodnutím jednotlivých vlastníků parcel RD a bude podléhat standardnímu řízení o umístění stavby, které zhodnotí vliv volby vytápění na okolní životní prostředí dle platné legislativy.

Navrhované řešení dodržuje obecné požadavky na využití území.

g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Dokumentace bude projednána a budou doložena stanoviska dotčených orgánů v samostatné části – dokladová část

h) seznam výjimek a úlevových řešení,

Navrhovaná stavba nevyžaduje vydání výjimek ani úlevových opatření.

i) seznam souvisejících a podmiňujících investic

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno na pozemcích investora. Rovněž stávající IS jsou dostatečně kapacitní, aby bylo možné na ně nově urbanizované území napojit. Jedinou související investicí bude napojení splaškové kanalizace z nového areálu do šachty na pozemku p.č. 455 v ulici K Zámku. Po jejím provedení bude ulice K Zámku uvedena do původního stavu. Viz výkresová část.

j) seznam pozemků a staveb dotčených prováděním stavby (podle katastru nemovitostí)

Viz bod A.1.1.b

A.4 Údaje o stavbě

a) nová stavba nebo změna dokončené stavby

Novostavba

b) účel užívání stavby,

Komunikace, inženýrské sítě a dělení pozemků pro potřeby individuální výstavby rodinných domů.

c) trvalá nebo dočasná stavba

trvalá

d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů1) (kulturní památka apod.)

Stavba se nachází v CHKO Křivoklátsko. Viz výše.

e) údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

V dalších stupních PD bude postupováno v souladu s platnou legislativou.

f) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů2),

Dokumentace bude projednána a budou doložena stanoviska dotčených orgánů v samostatné části – dokladová část

g) seznam výjimek a úlevových řešení,

Navrhovaná stavba nevyžaduje vydání výjimek ani úlevových opatření.

h) navrhované kapacity stavby (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti, počet uživatelů / pracovníků apod.)

Počet nových RD		26
Plocha parcel nových RD		23.394 m2
Nové komunikace a zpevněné plochy		3.329 m2
Veřejná zeleň a dětská hřiště		1.895 m2
Počet nových obyvatel	cca	91 (3,5 obyv./1RD)

i) základní bilance stavby (potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod.),

<u>Množství splaškových odpadních vod dle Vyhl. 120/2011 Sb.</u>

26 RD x 3,5 obyvatele	91 obyvatel
Denní množství splaškových vod dle Vyhl. 120/2011 Sb.	98 l/obyvatele
Denní množství splaškových vod z lokality	8918 l
Maximální hodinový odtok splaškových vod z lokality	8918 /24 x 8,5 = 3158 l/h
Celkové množství odpadních vod z lokality	8,918 x 365 = 3 255,07 m3/rok

<u>Množství dešťových vod z komunikací a zpevněných ploch</u>

Roční množství srážkových vod	493 mm/rok
Roční množství srážkových vod na m2	0,493 m3/rok

Plocha komunikací a zpevněných ploch	3.255 m2
Koeficient odtoku z komunikace	0,85
Celkové množství srážkových vod	0,496 x 3.255 x 0,85 = 1.363 m3/rok

Potřeba pitné vody

Počet obyvatel	91 obyvatel
Denní množství pitné vody dle Vyhl. 120/2011 Sb.	98 l/obyvatele
Průměrná denní spotřeba pitné vody v lokalitě	91 x 98 = 8918 = 8,918 m3/den
Maximální denní spotřeba pitné vody (k_d = 1,35)	8,918 x 1,35 = 12,039 m3/den
Maximální hodinová spotřeba pitné vody (kh = 2,0)	8,918 x 2,0 x 1 /24 = 743 l/h
Roční spotřeba pitné vody	8,918 x 365 = 3.255 m3

Potřeba plynu

Potřeba na vytápění 1 RD	130 GJ/rok	=	3.892 m3/rok
Potřeba na ohřev TUV 1 RD	34 GJ/rok	=	1.017 m3/rok
Potřeba na přípravu pokrmů 1 RD	6,7 GJ/rok	=	200 m3/rok
Celkem na 1RD			5.109 m3/rok
Celkem pro 26 RD	26 x 5.109	=	132.834 m3/rok

Potřeba elektrické energie

Průměrná spotřeba elektrické energie na 1 RD	3000 kWh/rok
Potřeba elektrické energie na lokalitu	26 x 3 = 78 Mwh/rok

j) základní předpoklady výstavby (časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy),

Výstavba komunikací a IS bude probíhat během let 2018 - 2019. Výstavba jednotlivých RD bude navazovat v závislosti na možnostech koncových stavebníků.

k) orientační náklady stavby

Náklady na sanaci území, výstavbu komunikací a IS předpokládáme ve výši cca 20 mil. Kč.

B Souhrnná technická zpráva

B.1 Popis území stavby

a) charakteristika stavebního pozemku

Lokalita se nachází na západním okraji obce Nižbor na návrší nad řekou Berounkou. Její dominantní západní část je tvořena zlikvidovanou továrnou - brownfieldem – AROMA, východní pak dvojice stávajících obytných stavení a dvě potenciální nové stavební parcely.

Severní hranici tvoří zalesněná stráň svažující se strmě do údolí Berounky. Na východě území plynule navazuje na nízkopodlažní historickou zástavbu přiléhající k Nižborskému zámku. Jižní stranu uzavírají stávající komunikace – ulice K Zámku navazující na hlavní výpadovku z obce směrem na Otročíněves, Roztoky, Křivoklát a přilehlé obce. Na západě jsou umístěny soliterní rodinné domy.

b) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů (geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.)

V rámci předchozího návrhu lokality byl firmou CHALUPA GGS s.r.o., Beroun 3 – Závodí v říjnu 2013 zpracován inženýrskogeologický návrh ztužení hrany svahu. Jeho součástí je i inženýrskogeologický a hydrogeologický rozbor poměrů v lokalitě z něhož cituji:

„Skalní podloží v lokalitě a na staveništi je tvořeno svrchně proteozoickými horninami kralupsko zbraslavské skupiny. Jedná se o převážně slabě metamorfované břidlice a droby s převahou drob.

Hloubka skalního podloží dle výsledku kopaných sond a prohlídky výchozových částí skalního masivu z cesty pod hranou svahu a okolí je pod dnešním zarovnaným povrchem 5 až 6 m.

Nad skalním masivem jsou pleistocenní svahové uloženiny původního sprašového a hlinito kamenitého pokryvu nad hranou svahu, který strmě spadá k Berounce. V nadloží těchto svahových sedimentů, ve kterých jsou v hraně svahu patrné denudační zbytky vyšší úrovně štěrkové terasy(ulehlé jílovité a hlinité štěrky viz sondy) jsou navážky.

Navážky jsou hlavním problémem tohoto staveniště, protože celková mocnost pokryvu navážkami různého stáří a pokryvu přesahuje až 3 m. Nejblíže hraně svahu byl starý areál JZD a budova teletníku. Současně s demolicí výrobního závodu byly novými navážkami zakryty starší navážky po demolicích zemědělského areálu, který byl blíže hrany svahu. Nejhlouběji jsou zeminy štěrkové, které byly k hraně svahu nahrnuty, aby byla pro stavbu JZD vytvořena rovina.

V nově kopaných sondách je dokumentována navážka, která má různorodé složení a především rozdílnou ulehlost. Z toho plynou i důsledky pro stabilitu hrany a to právě v závislosti na materiálu a jeho ulehlosti. Naštěstí se jedná většinou o inertní sypaniny bez podstatného podílu organiky.

Z hydrogeologického hlediska lze svah nad skalním podloží hodnotit jako odvodněný, a to v důsledku průlinové propustnosti bazálních vrstev štěrkovité terasy a přemístěných štěrkovitých uloženin navážek. Podpovrchový freaktický horizont se vyskytuje místně v podloží hrany svahu v závislosti na klimatických vlivech. Obvyklé srážkové úhrny dle stanice Křivoklát a Beroun nepřesahují příliš přes 500 mm/rok, ale poslední suchá perioda je vystřídána vlhkou s přívalovými dešti. Přívalový déšť v trvání několika hodin může nyní přesáhonout 40 mm. Voda se zachytí částečně v navážkách, kterými je změněn celý povrchový tvar pozemků a dále sezónně přepadá hranou údolí k Berounce. Zakryté jsou nyní místní erozní rokle, do kterých byly dříve zaústěny přepady odpadních vod z JZD i areálu AROMY.“

c) stávající ochranná a bezpečnostní pásma

Navrhovaná zástavba zasahuje do ochranného pásma lesa – 50 m, nezasahuje do žádných jiných ochranných ani bezpečnostních pásem. Stavby jsou situovány v bezpečné vzdálenosti od lesa, která je dána střední výškou sousedícího lesního porostu v mýtném věku. Návrh územní studie byl předložen Lesům české republiky s.p. Jejich vyjádření je součástí příloh.

Další stávající ochranná pásma nebudou dotčena.

Hlavní stoka splaškové kanalizace povede přes soukromou parcelu, na níž bude nutné zřídit věcné břemeno v rozsahu ochranného pásma.

Pokud se v blízkosti budou nacházet jiné inženýrské sítě a zařízení, musí být před stavbou vytyčeny, včetně ochranných pásem a s jejich polohou obeznámeni odpovědní pracovníci dodavatele. Při styku se stávajícími sítěmi je nutné dodržovat platnou legislativu a požadavky jednotlivých správců sítí.

d) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.

Lokalita neleží v záplavovém ani poddolovaném území.

e) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území

Řešení lokality nebude mít vliv na okolní stavby ani pozemky.

V západním nově urbanizovaném území dojde ke zvýšení podílu zpevněných ploch. Plochy komunikací budou odvodněny dešťovou kanalizací do retenční nádrže a vsakovacích rýh na severním okraji lokality. Dešťové vody ze střech RD a přilehlých zpevněných ploch budou v souladu s platnou legislativou řešeny na jednotlivých pozemcích RD.

Ve východní části území se stávající zástavbou nedojde k rozšíření kounikačních ploch. Dešťové vody ze střech 2 nových RD a přilehlých zpevněných ploch budou v souladu s platnou legislativou řešeny na jednotlivých pozemcích RD.

f) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin

Návrh bude vyžadovat demolici posledních zbylých budov bývalé továrny AROMA. Jedná se o stavby na pozemcích p.č. 660 a 145/5. Jedná se zděné jednopodlažní budovy. Jejich demolice bude předmětem dalších stupňů PD a navazujících řízení.

Na pozemcích se sporadicky nachází náletová zeleň. Její existence není v kolizi s výstavbou komunikací ani inženýrských sítí. Její případné kácení bude řešeno v dalších stupních PD jednotlivými majiteli parcel.

g) požadavky na maximální zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa (dočasné / trvalé)

Nedojde záborům ZPF a LPF.

h) územně technické podmínky (zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu)

Napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno v bodech B.3 a B.4

i) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno na pozemcích investora. Rovněž stávající IS jsou dostatečně kapacitní, aby bylo možné na ně nově urbanizované území napojit. Jedinou související investicí bude napojení splaškové kanalizace z nového areálu do šachty na pozemku p.č. 455 v ulici K Zámku. Po jejím provedení bude ulice K Zámku uvedena do původního stavu. Viz výkresová část.

Zbytek stavby bude probíhat výlučně na pozemcích investora.

Výstavba komunikací a IS bude probíhat během let 2018 - 2019. Výstavba jednotlivých RD bude navazovat v závislosti na možnostech koncových stavebníků.

B.2 Celkový popis

B.2.1 Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek

Jak bylo popsáno výše, tato dokumentace slouží jako **územní studie** předepsaná Změnou územního plánu obce Nižbor č.1 z 16.12.2009 jako podmínka pro zástavbu dotčené lokality **Z1_N_7**. Záměrem je vytvořit moderní obytný soubor přirozeně navazující na stávající nízkopodlažní zástavbu této části obce Nižbor. Současně s řešením individuálního bydlení je také řešena odpočinková a relaxační zóna s dětským hřištěm. V hlavní západní části lokality je navrženo solitérních 24 rodinných domů. Ve východní části jde o doplnění stávající zástavby dvěma rodinnými domy. Na tyto dva domy zde již existují připravené oddělené pozemky a jejich případné dělení tedy není předmětem této dokumentace.

B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

a) urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení

Podmínky pro využití pozemků vyplývají z územně plánovací dokumentrace obce Nižbor, požadavků CHKO Křivoklátsko, obce Nižbor a Policie ČR.

Způsob využití zastavitelných území s všeobecně obytnou funkcí určuje opatření obecné povahy - změna č. 1 územního plánu obce Nižbor a to takto:

„Obvyklé a přípustné jsou výrazně převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi souvisící činnosti, děje a zařízení poskytující chovatelské a pěstitelské zázemí, služby pro bydlení, a to při individuálních domech, jimiž se rozumí rodinné domy a další stavby pro bydlení venkovského charakteru, které mají odpovídající užitkové zahrady a vedlejší chovatelské a zemědělsko-samozásobitelské hospodářství. Obvyklé a přípustné jsou rovněž činnosti a zařízení rekreační v domech s charakterem venkovského bydlení.

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní nepřekračující místní význam. Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení dílenské výrobní středního rozsahu, o celkové podlažní ploše nejvýše 300 m2 .

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží výrazněji narušují venkovské prostředí lokality nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.

V území změny **Z1_N_7** je nutné předem zpracovat územní studii, která stanoví základní regulativy a prověří koncepci technické infrastruktury. Na těchto plochách nebude realizována řadová zástavba.“

Dalším zásadním prostorovým regulativem jsou podmínky CHKO Křivoklátsko. Minimální plocha stavební parcely je stanovena na 850 m2 a maximální zastavěná plocha RD na 200 m2 při jednom nadzemním podlaží a podkroví.

Dopravně je lokalita napojena na silnici III. Třídy č. 23617 a to v místě stávajícího výjezdu z areálu firmy bývalého závodu AROMA. Při vjezdu do areálu je situována klidová zóna s dětským hřištěm. Její poloha je volena tak, aby byla k dispozici i ostatním obyvatelům obce Nižbor. Komunikační kostra lokality má tvar trojzubce, kde vstupní část je tvořena místní komunikací třídy C s uličním prostorem šířky 10 m. V rámci tohoto prostoru je umístěn pás zeleně se stromy a výškově oddělený chodník.

Zadní části jsou tvořeny apendixy obytných zón – místní komunikace třídy D - o šířce uličního prostoru 8 m zakončenými obratištěmi. Na každou z těchto obytných zón je napojeno 6 parcel rodinných domů. I v rámci obytných bude umístěna uliční zeleň. Takto pojaté obytné zóny vytvářejí bezpečný prostor pro hry dětí a minimalizují dopravní zátěž lokality. Obytné zóny se smíšeným provozem aut a chodců jsou od místní komunikace výškově odděleny bezpečnostím prahem.

Takto pojatá komunikační kostra umožňuje nevytvářet při parcelaci území pozemky se zahradami na sever. Zahrady potenciálních rodinných domů jsou vždy orientovány na východ, západ nebo jih. Tím se minimalizují náklady na komunikace u RD a související zpevněné plochy a zvyšuje komfort budoucích obyvatel.

b) architektonické řešení - kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení.

Územní studie respektuje podmínky platného územního plánu obce Nižbor a zpřesňuje prostorové regulativy. Stavby jednotlivých RD musí splňovat platnou legislativu především podmínky Vyhl. č. 501/ 2006 Sb. - o obecných požadavcích na využití území a Vyhl. č. 268/ 2096 Sb. - o technických požadavcích na stavby.

Architektonické řešení jednotlivých rodinných domů bude respektovat požadavky CHKO Křivoklátsko shrnuté v manuálu „JAK STAVĚT V CHKO KŘIVOKLÁTSKO aneb Jak žít a nechat žít krajinu“. Stavebníci jednotlivých RD budou své záměry s CHKO Křivoklátsko konzultovat.

Vybrané prostorové regulativy:

- Stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru.
- Stavební čára je vedena ve vzdálenosti 6 m od čáry uliční.
- Uliční čára je závazně dána touto územní studií
- Minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je 7 m – viz § 25, odst. 2 Vyhl. č. 501/ 2006 Sb. - o obecných požadavcích na využití území
- Minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku jsou 2m – viz § 25, odst. 2 Vyhl. č. 501/ 2006 Sb. - o obecných požadavcích na využití území
- Maximální koeficient zastavěné plochy je stanoven na 23% z celkové plochy pozemku
- Minimální koeficient zeleně je 65% z celkové plochy pozemku
- Podlažnost je stanovena na 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví
- Hranice mezi jednotlivými pozemky není závazná a může být za předpokladu respektování výše uvedených podmínek upravena.
- Půdorys objektu musí být podélný, s poměrem stran minimálně 1:1,5. Přípustná je kombinace obdélných tvarů - L, T, U
- Zastřešení symetrickou sedlovou střechou o sklonu 38 – 45° s hřebenem souběžným s delší stranou domu.
- Neprůhledná část - podezdívka – oplocení bude mít výšku max. 900 mm.

B.2.4 Bezbariérové užívání stavby

Terénní konfigurace lokality umožňuje bezproblémové řešení komunikací pro chodce tak, aby byl v souladu s Vyhl. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Žádný chodník ani obytná zóna nebude mít větší podélný sklon než 1:12.

B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby

Za bezpečnost při užívání lokality jsou odpovědni její obyvatelé.

B.2.6 Základní charakteristika objektů

Viz bod B. 2.2. b)

B.2.7 Základní charakteristika technických a technologických zařízení

a) technické řešení,

b) výčet technických a technologických zařízení.

Technické a technologické zařízení související především s IS budou řešena v dalších stupních PD.

B.2.8 Požárně bezpečnostní řešení

Územní studie řeší rozmístění hydrantů a jejich kapacitní připojení. Pro zásobování požární vodou jsou navrženy podzemní hydranty DN 80 mm. Vzdálenosti hydrantů jsou navrženy dle tabulky č.1 ČSN 73 0873 – Největší vzdálenosti vnějších odběrových míst. Největší vzdálenost požárního hydrantu je stanovena na 200 m od objektu, mezi sebou pak mohou být hydranty vzdálené max. 400 m. Podzemní hydranty pak budou osazeny na odbočce z vodovodního řadu. U nejnepříznivěji položeného hydrantu bude zajištěn hydrostatický přetlak 0,2 Mpa. Variantně je možné pro tuto lokalitu využít pro požární účely nádrž o objemu 14 m3 ve vzdálenosti do 600 m od nejvzdálenějšího objektu a v nejvýše umístěných parcelách osadit pro posílení tlaku na vnitřním vodovodu domovní vodárny.

Detailní PBŘ bude řešeno v dalších stupních PD v souladu s platnou legislativou.

B.2.9 Zásady hospodaření s energiemi

a) kritéria tepelně technického hodnocení
b) energetická náročnost stavby
c) posouzení využití alternativních zdrojů energií

Bude řešeno v dalších stupních PD v souladu s platnou legislativou.

B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí

Bude řešeno v dalších stupních PD v souladu s platnou legislativou.

B.2.11 Ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

a) ochrana před pronikáním radonu z podloží,
b) ochrana před bludnými proudy,
c) ochrana před technickou seizmicitou,
d) ochrana před hlukem

Bude řešeno v dalších stupních PD v souladu s platnou legislativou.

e) protipovodňová opatření.

Viz odstavec B1.d)

B.3 Technická infrastruktura

B.3.1 Splašková kanalizace

Každý RD bude napojen na gravitační splaškovou kanalizaci vedenou v navrhovaných komunikacích. Kanalizační přípojky budou provedeny z KG – PVC 160 mm. Jednotlivé kanalizační přípojky budou na stoky napojeny pomocí jednoduchých odboček a ukončeny za hranicí stavebních parcel revizními šachtami.

Hlavní stoky budou mít dimenzi DN 300 mm. Vzhledem k nevýhodnému svahování lokality bude nutné zaústit ji do šachty S5 v ulici K Zámku (naproti p.č.130), jejíž výšková úroveň (dno šachty 288,51 m n.m.) umožní odkanalizování lokality v optimálním sklonu 1 %. Hlavní stoka povede páteřní komunikací lokality, pak zeleným pásem se pěší stezkou mezi stávající zástavbou a novou lokalitou do ulice K Zámku, kde se nachází předmětná šachta. Celková délka hlavních stok bude cca 517 m.

Stoky oddílné splaškové kanalizace budou provedeny v souladu s ČSN 75 6101 – Stokové sítě a kanalizační přípojky, ČSN EN 752 – Venkovní systémy stokových a kanalizačních sítí, ČSN EN 12 056 – Vnitřní kanalizace – gravitační systémy a ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Množství splaškových odpadních vod dle Vyhl. 120/2011 Sb.

26 RD x 3,5 obyvatele	91 obyvatel
Denní množství splaškových vod dle Vyhl. 120/2011 Sb.	98 l/obyvatele
Denní množství splaškových vod z lokality	8918 l
Maximální hodinový odtok splaškových vod z lokality	8918 /24 x 8,5 = 3158 l/h
Celkové množství odpadních vod z lokality	8,918 x 365 = 3 255,07 m3/rok

B.3.2 Dešťová kanalizace

Dešťové vody ze střech rodinných domů a ze zpevněných ploch parcel rodinných domů budou v souladu s platnou legislativou likvidovány vsakem na pozemcích rodinných domů. A to buď přímo nebo budou schraňovány v jímkách a použity na zálivku zahrad. Jak je uvedeno výše, vsakovací poměry dotčené lokality jsou dobré:

„Z hydrogeologického hlediska lze svah nad skalním podloží hodnotit jako odvodněný, a to v důsledku průlinové propustnosti bazálních vrstev štěrkovité terasy a přemístěných štěrkovitých uloženin navážek. Podpovrchový freaktický horizont se vyskytuje místně v podloží hrany svahu v závislosti na klimatických vlivech. Obvyklé srážkové úhrny dle stanice Křivoklát a Beroun nepřesahují příliš přes 500 mm/rok, ale poslední suchá perioda je vystřídána vlhkou s přívalovými dešti. Přívalový déšť v trvání několika hodin může nyní přesáhnout 40 mm. Voda se zachytí částečně v navážkách, kterými je změněn celý povrchový tvar pozemků a dále sezónně přepadá hranou údolí k Berounce. Zakryté jsou nyní místní erozní rokle, do kterých byly dříve zaústěny přepady odpadních vodz JZD i areálu AROMY.“
Dešťové vody z navrhovaných komunikací budou svedeny pomocí uličních vpustí do navrhované oddílné dešťové kanalizace o celkové délce cca 450 m zaústěné do retenční nádrže o objemu cca 90 m2 s

regulovaným odtokem v množství 36,5 l/s (teoretický stávající odtok z plochy). Odtok z retenční nádrže bude sveden do stávajícího vyústění a poté stávající trasou s podchodem pod silnicí Nižbor - Žloukovice do řeky Berounky.

Množství dešťových vod z komunikací a zpevněných ploch

Roční množství srážkových vod	493 mm/rok
Roční množství srážkových vod na m2	0,493 m3/rok
Plocha komunikací a zpevněných ploch	3.255 m2
Koeficient odtoku z komunikace	0,85
Celkové množství srážkových vod	0,496 x 3.255 x 0,85 = 1.363 m3/rok

B.3.3 Vodovod

Zdrojem vody pro navrhovanou lokalitu je stávající dvoukomorový zemní vodojem o objemu 2 x 50 m3 na úrovni cca 337 m n.m. Trasa a jmenovitá světlost stávajících tras vodovodu je neověřena a je nutno pro její přesnou specifikaci provést kopané sondy.

Navrhovaná zástavba se nachází v úrovni 295 – 297 m n.m. Čára hydrostatického tlaku je uvažována na úrovni cca 334 m n.m. V nejníže umístěných domech lze uvažovat s přetlakem 39 m.v.s., v nejvyšších pak 37 m.v.s.

Obec Nižbor má jako vlastník vodovodu v současné době povolení k odběru vody ze studny zásobující vodovod v těchto parametrech:

Průměrný povolený odběr	0,2 l/s
Maximální povolený odběr	0,35 l/s
Maximální měsíční povolený odběr	518,4 m3
Maximální roční povolený odběr	4665,6 m3

Rozšíření spotřebiště je proto podmíněno navýšením povolených odběrů.

Napojovací bod vodovodu je předběžně stanoven v příjezdové komunikaci naproti stavebninám. Celková délka navrhovaných tras bude cca 450 m. Vodovodní řad bude proveden z PE DN 80 – 100 mm a jeho trasa bude vedena v navrhovaných místních komunikacích. Jeho přesné umístění bude řešeno v daším stupni PD v souladu s ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Pro zásobování požární vodou jsou navrženy podzemní hydranty DN 80 mm. Vzdálenosti hydrantů jsou navrženy dle tabulky č.1 ČSN 73 0873 – Největší vzdálenosti vnějších odběrových míst. Největší vzdálenost požárního hydrantu je stanovena na 200 m od objektu, mezi sebou pak mohou být hydranty vzdálené max. 400 m. Podzemní hydranty pak budou osazeny na odbočce z vodovodního řadu. U nejnepříznivěji položeného hydrantu bude zajištěn hydrostatický přetlak 0,2 Mpa. Variantně je možné pro tuto lokalitu využít pro požární účely nádrž o objemu 14 m3 ve vzdálenosti do 600 m od nejvzdálenějšího objektu a v nejvýše umístěných parcelách osadit pro posílení tlaku na vnitřním vodovodu domovní vodárny.

Z navrhovaného vodovodního řadu vedeného v komunikacích budou připojeny domovní přípojky k jednotlivým RD. Přípojky budou napojeny na řady navrtávacími pásy z PE 32 mm. Vodovodní přípojky budou ukončeny za hranicí parcel vodoměrnými šachtami typu akceptovaným provozovatelem vodovodu, kde bude umístěn hlavní uzávěr vody a vodoměrná sestava. Vodovodní přípojka bude ve správě vlastníka pozemku.

Potřeba pitné vody

Počet obyvatel	91 obyvatel
Denní množství pitné vody dle Vyhl. 120/2011 Sb.	98 l/obyvatele
Průměrná denní spotřeba pitné vody v lokalitě	91 x 98 = 8918 = 8,918 m3/den
Maximální denní spotřeba pitné vody (k_d = 1,35)	8,918 x 1,35 = 12,039 m3/den
Maximální hodinová spotřeba pitné vody (kh = 2,0)	8,918 x 2,0 x 1 /24 = 743 l/h
Roční spotřeba pitné vody	8,918 x 365 = 3.255 m3

B.3.4 Plynovod

Pro připojení 24 nových stavebních parcel bude provedeno rozšíření STL plynovodu PE Robust Pipe DN 50 mm. Navrhovaný plynovod bude napojen na stávající STL plynovod, napojení bude provedeno pomocí navrtávacího šoupátka nebo T- kusem v příjezdové komunikaci K Zámku. Nová trasa plynovodu povede v navrhovaných místních komunikacích. Celková délka řadů činí cca 450 m. Parcely budou plynofikovány pomocí přípojek z těchto řadů. Přípojky STL plynovodu budou provedeny odbočením PE 100 DN 50/DN 32 mm. Každá přípojka bude ukončena v plynoměrném pilíři, kde bude umístěn HUP – hlavní uzávěr plynu, středotlaký regulátor tlaku plynu, plynoměr a uzavírací kulový kohout. Zemní plyn bude stoužit k vytápění, ohřevu TUV a případně přípravu pokrmů. Přesné umístění napojení na stávající STL plynovod bude upřesněno jeho správcem. STL plynovod lokality bude převeden na stávajícího správce sítí.

2 RD v západní části lokality budou řešeny obdobně.

Nový STL plynovod a NTL přípojky k rodinným domům budou zhotoveny dle platných norem.

Potřeba plynu

Potřeba na vytápění 1 RD	130 GJ/rok	=	3.892 m3/rok
Potřeba na ohřev TUV 1 RD	34 GJ/rok	=	1.017 m3/rok
Potřeba na přípravu pokrmů 1 RD	6,7 GJ/rok	=	200 m3/rok
Celkem na 1RD			5.109 m3/rok
Celkem pro 26 RD	26 x 5.109	=	132.834 m3/rok

B.3.5 Elektro - silnoproud

Pro napájení RD bude sloužit stávající transformační stanice nacházející se na pozemku p.č. 372 k.ú. Nižbor, která se nachází v řešeném území. Navržená kabelová síť NN bude průběžně zasmyčkována v pojistkových skříních na hranici parcel jednotlivých RD.

Potřeba elektrické energie

Průměrná spotřeba elektrické energie na 1 RD	3000 kWh/rok
Potřeba elektrické energie na lokalitu	26 x 3 = 78 Mwh/rok

B.3.6 Elektro – slaboproud

Slaboproudé rozvody zajišťující telefon, internetové připojení, kabelovou televizi atd. budou ve spolupráci se správci příslušných sítí voleny a řešeny v dalších stupních PD tak, aby zvolené řešení bylo v souladu s nároky, které jsou na ně kladeny v 21. století.

B.3.7 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude provedeno pomocí sadových bezpaticových stožárů o výšce 5 m osazených zářivkovými, výbojkovýni nebo LED svítidly. Kabel VO bude uložen ve společném výkopu s distribučními kabely NN elektro. Navržené trasy VO mají celkovou délku cca 450 m. Pro navrhovanou lokalitu bude vybudován nový rozvaděč VO. Na tento rozvaděč budou napojeny navrhované kabelové trasy veřejného osvětlení. Ocelové stožáry budou uzemněny na zemnící pásek, který je součástí rozvodu distribuční sítě.

B.4 Dopravní řešení

a) popis dopravního řešení

Dopravně je lokalita napojena na silnici III. Třídy č. 23617. Komunikační kostra lokality má tvar trojzubce, kde vstupní část je tvořena místní komunikací třídy MO2p 10/6/30 - C s uličním prostorem šířky 10 m. V rámci tohoto prostoru je umístěn pás zeleně a parkování se stromy o šířce 2,5 m a výškově oddělený chodník o šířce 1,5 m. Zadní část je tvořena apendixy obytných zón o smíšeném provozu – místní komunikace třídy D1 - o šířce uličního prostoru 8 m zakončenými obratištěmi. Na každou z těchto obytných zón je napojeno 6 parcel rodinných domů. I v rámci obytných bude umístěna uliční zeleň. Takto pojaté obytné zóny vytvářejí bezpečný prostor pro hry dětí a minimalizují dopravní zátěž lokality. Obytné zóny se smíšeným provozem aut a chodců jsou od místní komunikace výškově odděleny bezpečnostím prahem.

Povrch místní komunikace MO2p 10/6/30 bude živičný. Obytné zóny, stejně jako chodníky budou provedeny ze zámkové dlažby. Její konkrétní materiálové a barevné řešení budou upřesněna v dalších stupních projektové dokumentace. Výškové oddělení bude zajištěno betonovými obrubníky o výšce cca 120 -150 mm.

V rámci dalších stupňů projektové dokumentace bude zpracováno podrobné technické řešení komunikací, především jejich výškové osazení a návrh vodorovného a svislého dopravního značení. S ohledem na požadované zklidnění dopravy a snížení jízdní rychlosti v lokalitě se předpokládá, že se provoz bude řídit předností zprava.

V rámci úprav NEZÁVAZNĚ navrhujeme i přeřešení křižovatky ulic Křivoklátská a K Zámku. Stávající stav je kvůli dvojímu výjezdu nepřehledný a nebezpečný. Auta přijíždějící po hlavní komunikaci od Křivoklátu a odbočující vlevo do ulice k Zámku nevidí do navazující zatáčky a nemohou tak dát přednost autům jedoucím v opačném směru. Tuto situaci navrhujeme řešit uzavřením horního napojení, rozšířením a zpřehledněním napojení spodního a instalací zakřiveného zrcadla monitorujícího provoz za zatáčkou.

Toto řešení nemá závazný charakter a je určeno ke zvážení ztastupitelstvem obce a příslušnými DOSS.

Vzhledem k nárůstu počtu obyvatel lokality v souvislosti s tímto i sousedními projekty dále navrhujeme zřízení autobusových zastávek v obou směrech.

b) napojení území na stávající dopravní infrastrukturu

Dopravně je lokalita napojena na silnici III. Třídy č. 23617 a to v místě stávajícího výjezdu z areálu bývalého závodu AROMA. Dva rodinné domy ve východní části jsou přímo napojeny na již stávající místní komunikaci nacházející se na pozemcích p.č. 136/17 a 136/20 k.ú. Nižbor.

c) doprava v klidu

Celkový potřebný počet stání podle ČSN 74 6110 – Projektování místních komunikací:

$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$

$O_o = 52$
$P_o = 5$ (1 p.m. na 20 obyvatel – 91 obyvatel)
$k_a = 1$ (stupeň automobilizace 1:2)
$k_p = 1$ (skupina B1)

$N = 52 \times 1 + 5 \times 1 \times 1 = 57$

Celkově je potřeba 52 parkovacích a 5 odstavných stání. Parkovací stání jednotlivých rezidentů budou realizovány na pozemcích rodinných domů a to buď formou garážových stání, přístřešku nebo volného parkování. Pět odstavných stání bude umístěno v uličním prostoru obytného souboru.

d) pěší a cyklistické stezky

Stávající oplocený areál bývalého závodu AROMA vytváří v krajině poměrně mohutnou bariéru neprostupnou pro pěší. Návrh proto vytváří ve střední části trojzubce prostup mezi parcelami pro pěší, případně cyklisty. Chodník umožní spojení zámecké části obce s pěšími stezkami vedoucími údolím Berounky.

B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav

a) terénní úpravy

V současnosti se na pozemcích nacházejí značné navážky nadrcené stavební suti. Ty budou využity jako podkladní vrstvy do komunikací. Celkově dojde k úpravě území do jeho přirozené podoby a to tak, aby bylo umožněno jeho odvodnění a odkanalizování. V rámci hrubých terénních úprav bude třeba též obnovit vrstvy humusu. Tyto úpravy budou řešeny v rámci dalších stupňů projektové dokumentace.

b) použité vegetační prvky

Vegetační prvky v lokalitě mají tři základní části: parčík, uliční aleje a ozelenění obytných zón. Parčík by měl vytvářet relaxační zónu, v jejímž rámci bude navržena náročnější parková úprava, využívající jak stromy tak keře. Plocha parčíku je 1.205 m2. Pro uliční stromořadí budou použity nižší okrasné stromy s kulovitou korunou například okrasná forma prunusů. Plocha zeleného pásu bude zatravněná. Obytné zóny jsou převážně zpevněné s vynechanými ostrůvky pro stromy. Ty budou obdobné jako v hlavních ulicích. Plochy pod nimi nebudou zatravněné, ale z důvodu snadnější údržby osazené keři. Jejich přesná pozice bude odvislá od konečné parcelace předpokláýdaných vjezdů na pozemky. Pro ozelenění celého areálu budou použity okrasné formy místních dřevin. Sadové úpravy budou řešeny v rámci dalších stupňů projektové dokumentace.

c) biotechnická opatření

Nejsou navržena žádná zvláštní biotechnická opatření.



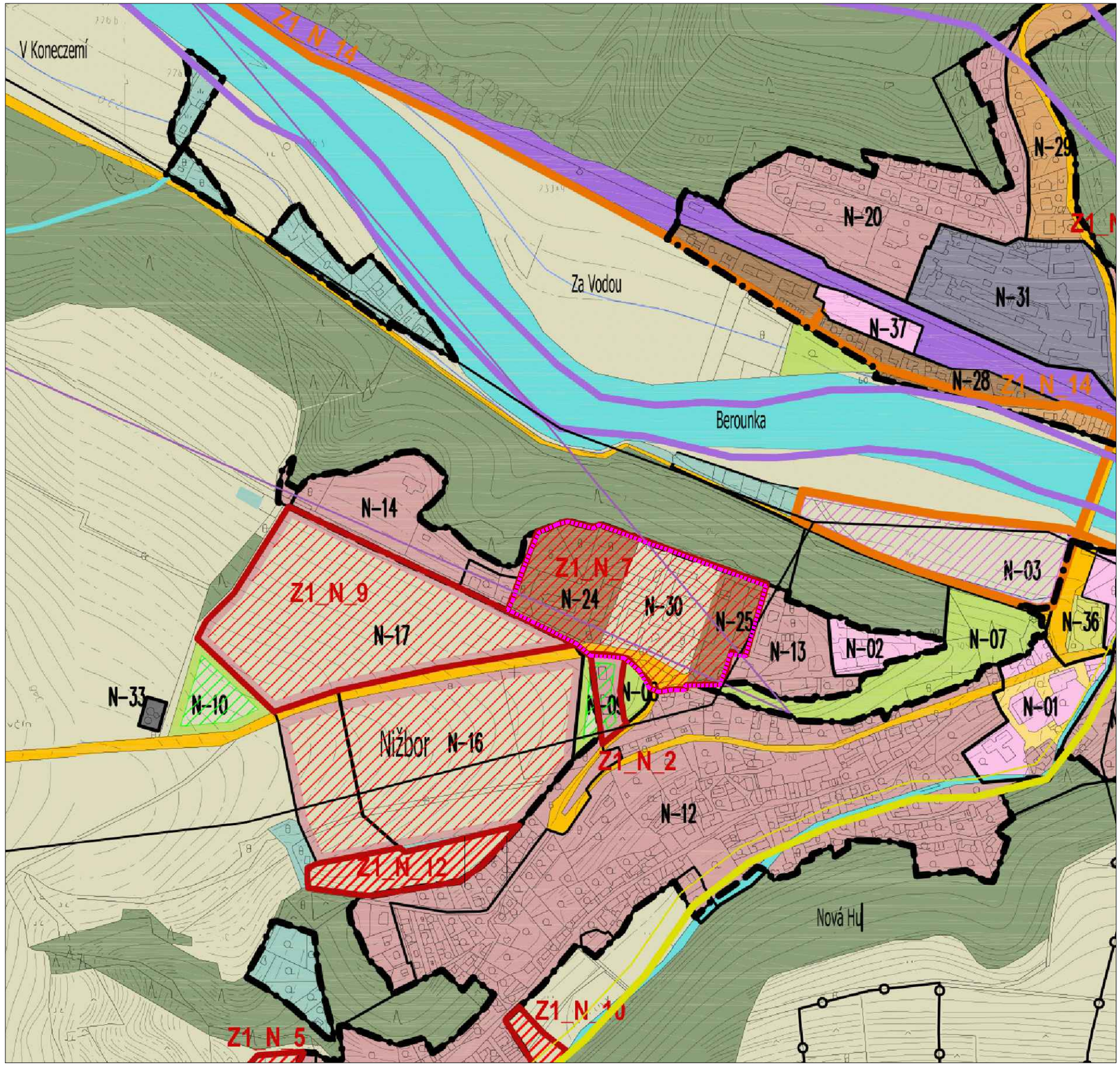
LEGENDA :

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, FUNKČNÍ PLOCHA Z1_N_7

AREÁL "AROMA NIŽBOR"

±0,000 = původní

STAVBA **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA" Nižbor**			ČÁST **SITUACE**		STUPEŇ **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM **10/2017**
ZADAVATEL **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	INVESTOR **Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	PROJEKTANT **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES **ŠIRŠÍ VZTAHY**		VÝKRES ČÍSLO **C.1**	PARÉ ČÍSLO
					MĚŘÍTKO **1: 7500**	FORMÁT **2xA4**

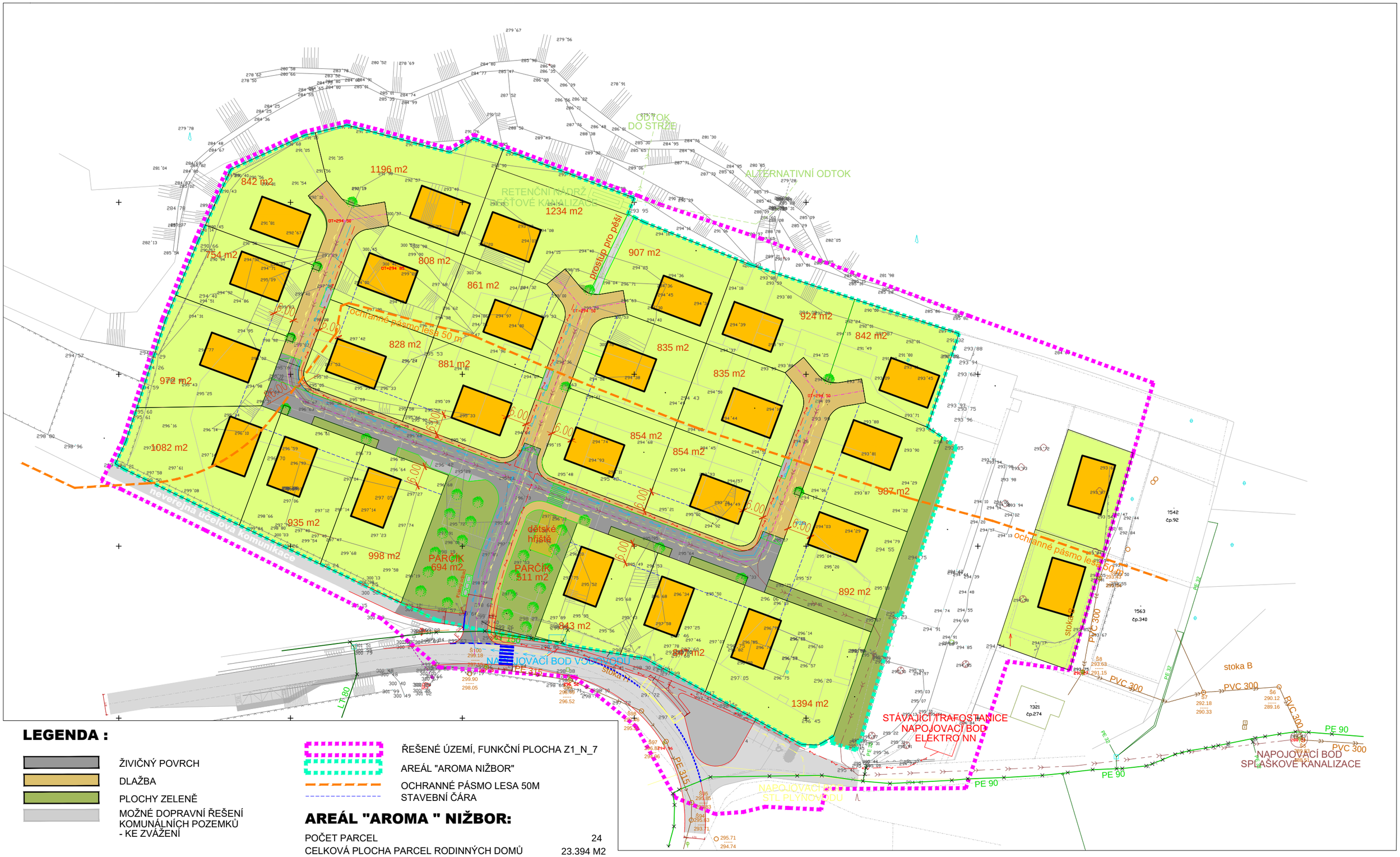


LEGENDA :
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, FUNKČNÍ PLOCHA Z1_N_7

stav	návrh	
		hranice řešeného území
		hranice katastru
		hranice zastavěného území dle katastrální mapy z r. 1992
		hranice současně zastavěného území
		zastavěné území všeobecně obytné
		zastavěné území smíšené
		zastavěné území občanské vybavenosti
		zastavitelné území nerušící výroby a služeb
		zastavitelné území technické vybavenosti
		zastavitelné území železniční dopravy
		zastavitelné území silniční dopravy
		zastavitelné území chatových osad a zahrádkářských kolonií
		nezastavitelné území veřejných prostranství
		nezastavitelné území lesa
		nezastavitelné území zeměd. půdy, luk a ostatní krajinné zeleně
		vodní plochy a toky
		nezastavitelná území veřejné zeleně a hřbitovů
		elektrické vedení, 11 kV
		VTL plynovod, ochranné pásmo
		hlavní RR paprsky
		hranice NATURA 2000 - ptačí oblast
PR/NPR		přírodní rezervace / národní přírodní rezervace
		hranice CHKO
biokoridor biocentrum		biokoridor / biocentrum, nadregionální, regionální
		cyklostezka

±0,000 = původní

STAVBA **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA"** Nižbor			ČÁST **SITUACE**	STUPEŇ **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM **10/2017**
ZADAVATEL **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor, Křivoklátská 26, 267 05 Nižbor	INVESTOR **Miroslav Lorenz** Chodouň 10, Zdice, 267 51	PROJEKTANT **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191, 267 12 okr. Beroun, www.ffarch.cz, Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey, zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES **ÚZEMNÍ PLÁN**	VÝKRES ČÍSLO **C.2**	PARÉ ČÍSLO
				MĚŘÍTKO **1: 5000**	FORMÁT **1xA4**



LEGENDA :

- ŽIVIČNÝ POVRCH
- DLAŽBA
- PLOCHY ZELENĚ
- MOŽNÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ KOMUNÁLNÍCH POZEMKŮ - KE ZVÁŽENÍ

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, FUNKČNÍ PLOCHA Z1_N_7
- AREÁL "AROMA NIŽBOR"
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA 50M
- STAVEBNÍ ČÁRA

- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH
- VODOVOD - NÁVRH
- STL PLYNOVOD - NÁVRH
- NN ELEKTRO - NÁVRH

AREÁL "AROMA " NIŽBOR:

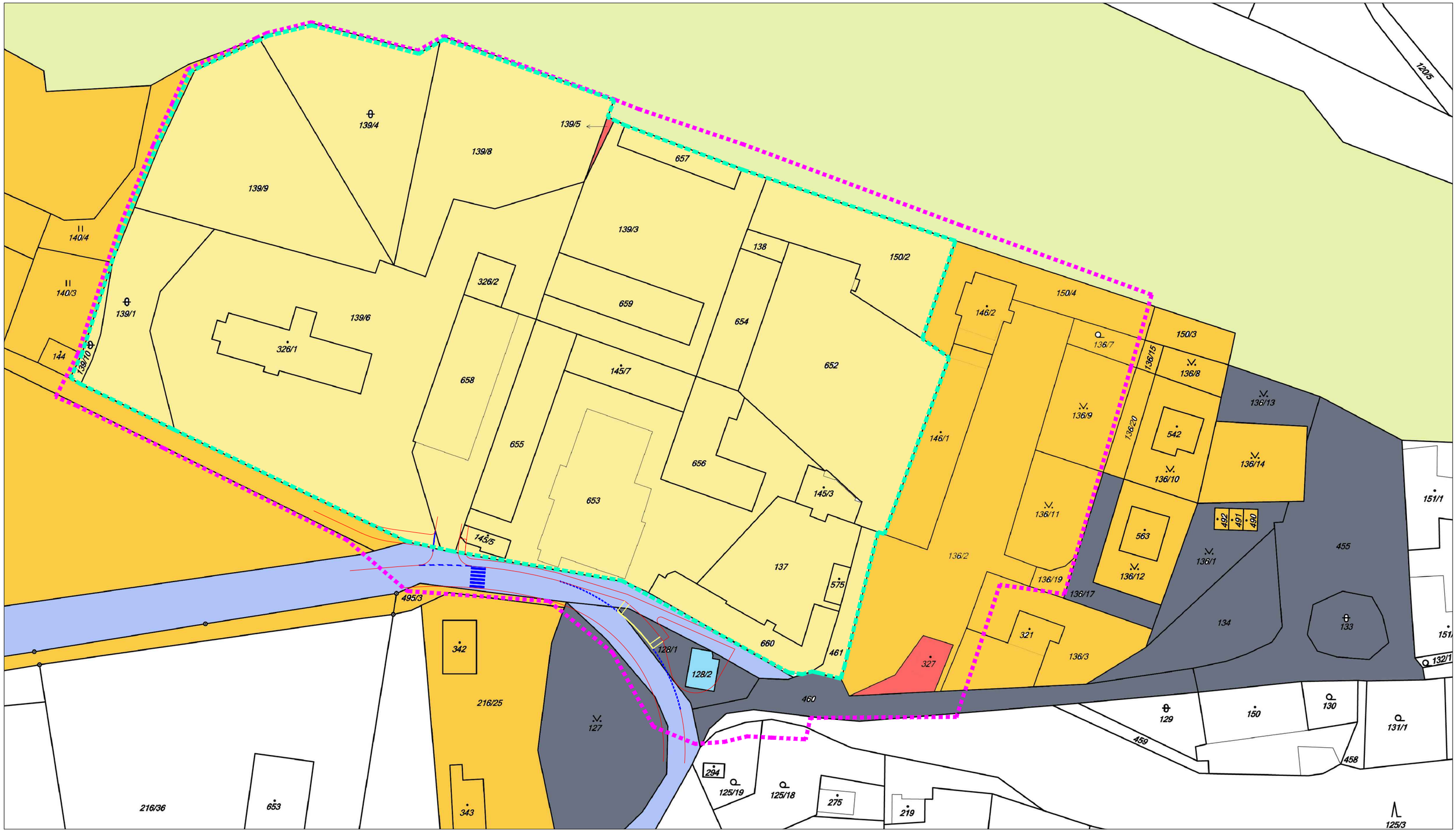
POČET PARCEL	24
CELKOVÁ PLOCHA PARCEL RODINNÝCH DOMŮ	23.394 M2
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	3.329 M2
PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ	1.895 M2
Z TOHO PLOCHA PARČÍKU	1.205 M2

OSTATNÍ NEURBANIZOVANÁ PLOCHA:

POČET PARCEL	2
CELKOVÁ PLOCHA PARCEL RODINNÝCH DOMŮ	1400 M2
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	0 M2
PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ	0 M2

±0,000 = původní

STAVBA: **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA" Nižbor**			ČÁST: **SITUACE - NÁVRH**	STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE; DATUM: 10/2017; FFArchitekti
ZADAVATEL: **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	INVESTOR: **Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	PROJEKTANT: **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES: **REGULATIVY, KOORDINACE**	VÝKRES ČÍSLO: C.3; PARÉ ČÍSLO MĚŘÍTKO: 1: 1000; FORMÁT: 2xA4



MAJITELÉ POZEMKŮ:

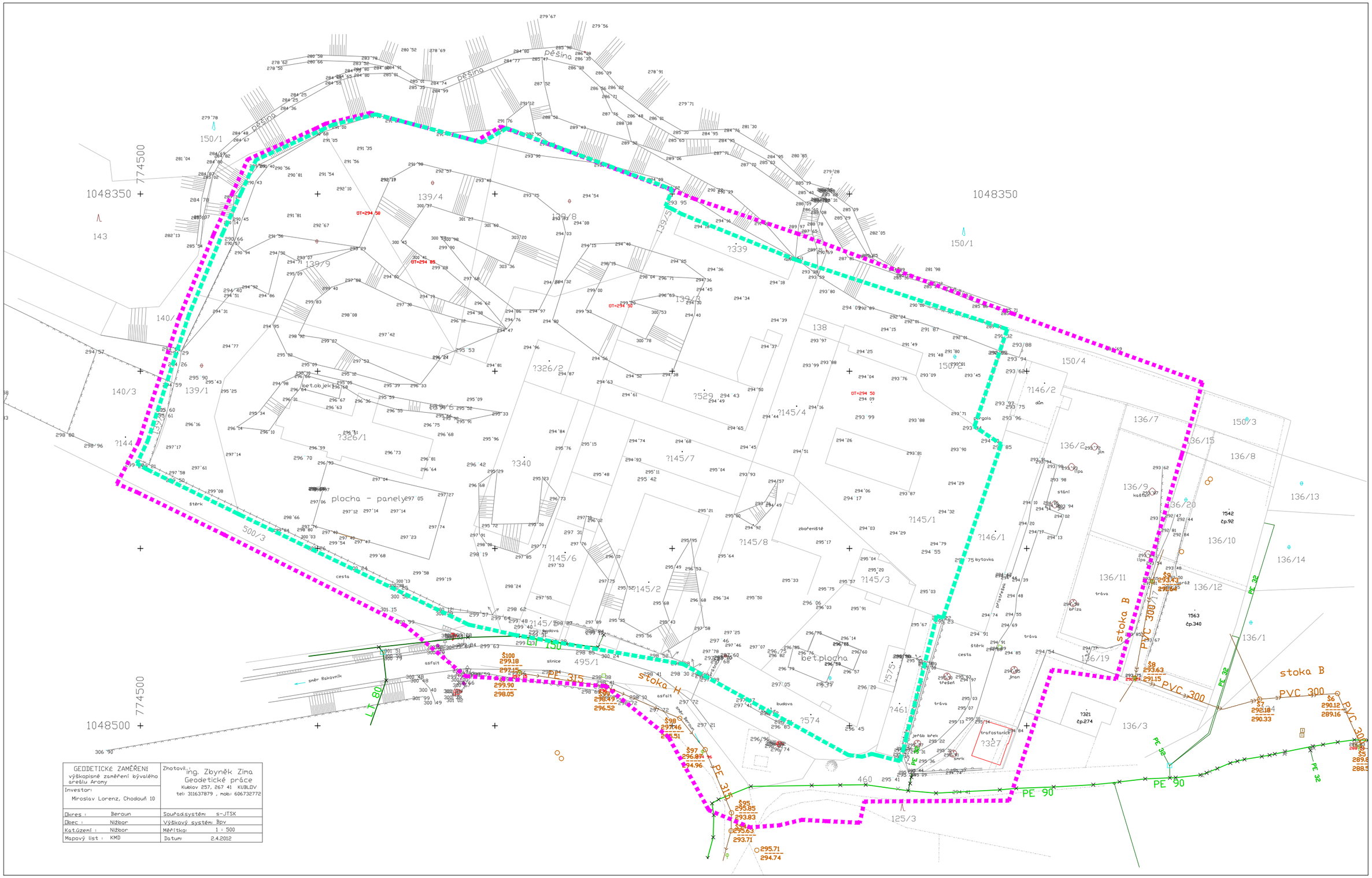
- Miroslav Lorenz, Chodouň 10, Zdice 267 51
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
- Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
- České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, Břevnov, 16900 Praha 6
- Obec Nižbor, Křivoklátská 26, 26705 Nižbor
- Ostatní fyzické a právnické osoby

LEGENDA :

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, FUNKČNÍ PLOCHA Z1_N_7
- AREÁL "AROMA NIŽBOR"

±0,000 = původní

STAVBA: **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA"** Nižbor			ČÁST: **SITUACE**	STUPEŇ: **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM: **10/2017**
ZADAVATEL: **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	INVESTOR: **Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	PROJEKTANT: **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES: **MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY KATASTRÁLNÍ MAPA**	VÝKRES ČÍSLO: **C.4** MĚŘÍTKO: **1: 1000** FORMÁT: **2xA4**	PARE ČÍSLO



GEODETICKÉ ZAMĚŘENÍ výškopisné zaměření bývalého areálu Aromy	Zhotovil: Ing. Zbyněk Zima Geodetické práce Kublov 257, 267 41 KUBLOV tel: 311637879 , mob: 606732772
Investor: Miroslav Lorenz, Chodouň 10	
Okres : Beroun	Souřad.systém: S-JTSK
Obec : Nižbor	Výškový systém: Bpv
Kat.území : Nižbor	Měřítko: 1 : 500
Mapový list : KMD	Datum: 2.4.2012

LEGENDA :

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, FUNKČNÍ PLOCHA Z1_N_7

AREÁL "AROMA NIŽBOR"

±0,000 = původní

STAVBA	ČÁST	STUPEŇ	DATUM
OBYTNÝ SOUBOR "AROMA" Nižbor	**SITUACE**	ÚZEMNÍ STUDIE	10/2017

ZADAVATEL	INVESTOR	PROJEKTANT	VÝKRES	VÝKRES ČÍSLO	PARÉ ČÍSLO
Obec NIŽBOR Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	**Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	**FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	**STÁVAJÍCÍ STAV - ZAMĚŘENÍ**	**C.5**	
			MĚŘÍTKO **1: 1000**	FORMÁT **2xA4**	



LEGENDA :

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, FUNKČNÍ PLOCHA Z1_N_7
- AREÁL "AROMA NIŽBOR"
- ŽIVIČNÝ POVRCH
- DLAŽBA
- MOŽNÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ KOMUNÁLNÍCH POZEMKŮ - KE ZVÁŽENÍ

±0,000 = původní

STAVBA **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA"** Nižbor			ČÁST **SITUACE**	STUPEŇ **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM **10/2017**
ZADAVATEL **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	INVESTOR **Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	PROJEKTANT **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES **DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**	VÝKRES ČÍSLO **C.6**	PARÉ ČÍSLO
				MĚŘÍTKO **1: 1000**	FORMÁT **2xA4**

ODTOK DO STRŽE

ALTERNATIVNÍ ODTOK

RETENČNÍ NÁDRŽ DEŠŤOVÉ KANALIZACE

prostup pro pěší

1196 m2
842 m2
1234 m2
907 m2
754 m2
808 m2
861 m2
924 m2
842 m2
828 m2
881 m2
835 m2
835 m2
972 m2
854 m2
854 m2
1082 m2
987 m2
935 m2
998 m2
892 m2
dětské hřiště
PARČÍK 694 m2
PARČÍK 511 m2
943 m2
1394 m2
1112 m2

NAPOJOVACÍ BOD VODOVODU

stoka H

stoka B

STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE
NAPOJOVACÍ BOD
ELEKTRO NN

NAPOJOVACÍ BOD
SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

NAPOJOVACÍ BOD
STL PLYNOVODU

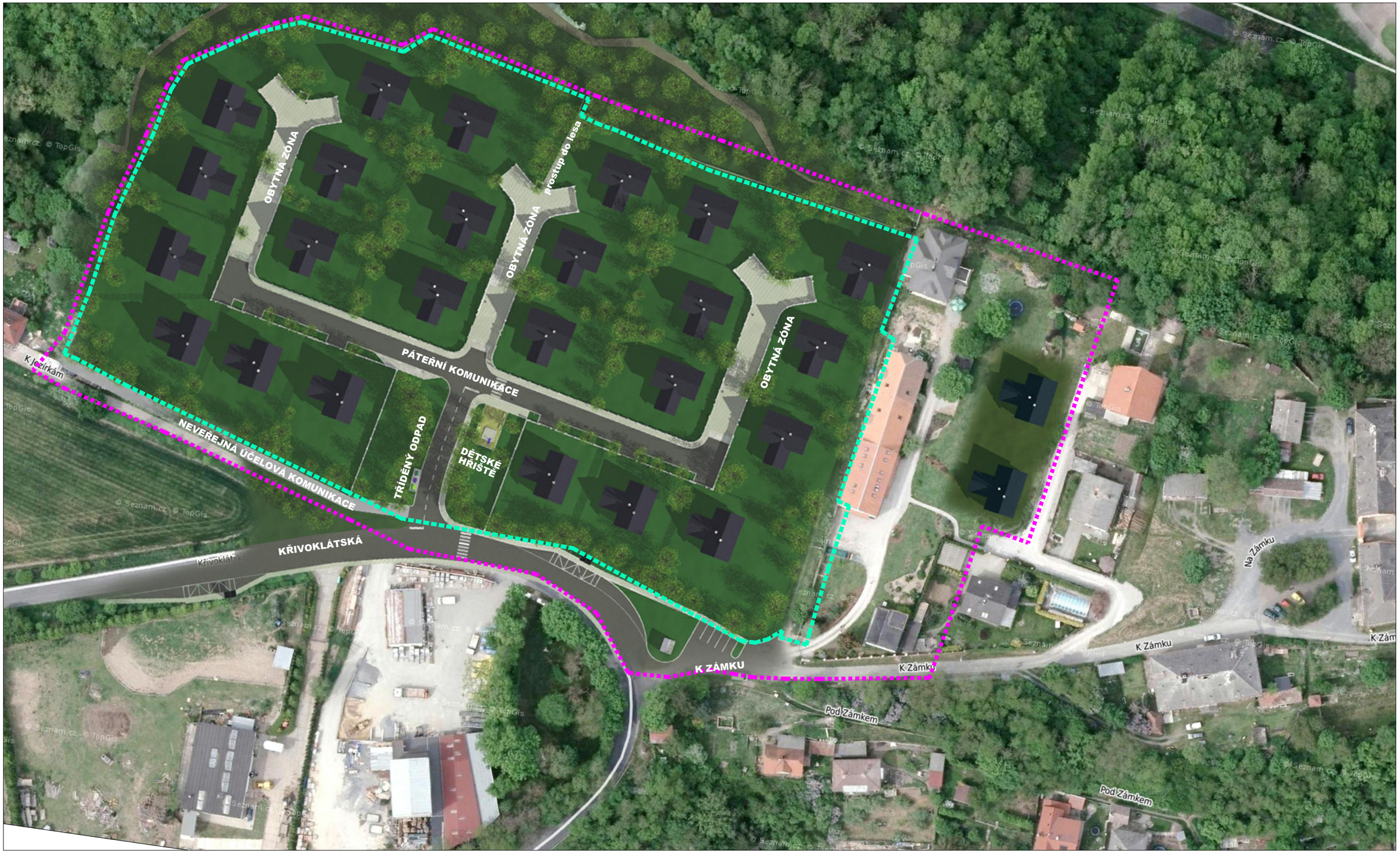
PE 315
PE 90
PE 32
PVC 300
LT 80
1542 čp.92
1563 čp.340
1321 čp.274

LEGENDA :

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, FUNKČNÍ PLOCHA Z1_N_7
- AREÁL "AROMA NIŽBOR"
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH
- VODOVOD - NÁVRH
- STL PLYNOVOD - NÁVRH
- NN ELEKTRO - NÁVRH

±0,000 = původní

STAVBA **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA" Nižbor**			ČÁST **SITUACE**	STUPEŇ **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM **10/2017**
ZADAVATEL **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor, Křivoklátská 26, 267 05 Nižbor	INVESTOR **Miroslav Lorenz** Chodouň 10, Zdice, 267 51	PROJEKTANT **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191, 267 12 okr. Beroun, www.ffarch.cz, Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey, zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES **INŽENÝRSKÉ SÍTĚ**	VÝKRES ČÍSLO **C.7**	PARE ČÍSLO
				MĚŘÍTKO **1: 1000**	FORMÁT **2xA4**



LEGENDA :

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, FUNKČNÍ PLOCHA Z1_N_7

AREÁL "AROMA NIŽBOR"

MOŽNÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ KOMUNÁLNÍCH POZEMKŮ - KE ZVÁŽENÍ

±0,000 = původní

STAVBA: **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA"** Nižbor			ČÁST: **SITUACE**	STUPEŇ: **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM: **10/2017**
ZADAVATEL: **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	INVESTOR: **Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	PROJEKTANT: **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES: **ZÁKRES DO ORTHOFOTOMAPY**	VÝKRES ČÍSLO: **C.8** MĚŘÍTKO: **1: 1000** FORMÁT: **2xA4**	PARÉ ČÍSLO









±0,000 = původní

STAVBA **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA"** **Nižbor**			ČÁST	STUPEŇ **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM **10/2017**
ZADAVATEL **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	INVESTOR **Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	PROJEKTANT **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES **NADHLEDOVÉ PERSPEKTIVY PRŮHLEDY**	VÝKRES ČÍSLO **C.9** MĚŘÍTKO	PARÉ ČÍSLO FORMÁT **2xA4**



NADHLED OD SEVEROZÁPADU



PRŮHLED K PŘÍJEZDU DO LOKALITY



NADHLED OD JIHOZÁPADU



PARČÍK

±0,000 = původní

STAVBA **OBYTNÝ SOUBOR "AROMA"** Nižbor			ČÁST	STUPEŇ **ÚZEMNÍ STUDIE**	DATUM **10/2017**
ZADAVATEL **Obec NIŽBOR** Obecní úřad Nižbor Křivoklátská 26 267 05 Nižbor	INVESTOR **Miroslav Lorenz** Chodouň 10 Zdice 267 51	PROJEKTANT **FFArchitekti s.r.o.** Chrustenice 191 267 12 okr. Beroun www.ffarch.cz Odpovědný projektant: Ing.arch. Zdeněk Frey zfrey@ffarch.cz 603 164 172	VÝKRES **NADHLEDOVÉ PERSPEKTIVY PRŮHLEDY**	VÝKRES ČÍSLO **C.10** MĚŘÍTKO	FORMÁT **2xA4** PARÉ ČÍSLO