

ÚZEMNÍ STUDIE

lokality "NOVÁ ČTVRTĚ"

OBSAH :

A.Textová část

- A.1 Zadání ÚZEMNÍ STUDIE
- A.2 Určení území a jeho zhodnocení
- A.3 Veřejné prostranství
- A.4 Výstavba objektů k bydlení
- A.5 Dopravní infrastruktura
- A.6 Technická infrastruktura

DATUM :

VYPRACOVAL :

ZÁŘÍ 2020

Ing.Radek Procházka

A.1 Zadání ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání (citace z územního plánu města)

Důvodem zpracování územní studie je vymezení plochy v územním plánu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS1. Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií ÚS1 je stanovena pro plochy přestavby P.HO.2 s funkčním využitím SC-N, ZV-N (plochy smíšené obytné v centrech měst, veřejné prostranství - veřejná zeleň) a pro přilehlé zastavěné plochy ZV-S, DS-S, DS_m-S (veřejná zeleň, plocha silniční, místní komunikace).

Územní studie pro tyto plochy bude pořízena, schválena a data o ní budou vložena do evidence územně plánovací činnosti. Územní plán připouští i alternativní možnost nahrazení územní studie dokumentací pro územní rozhodnutí.

Cílem pořízení územní studie v dané lokalitě je komplexní prověření řešení pro budoucí rozvoj z hlediska optimálního řešení a umístění ploch veřejného prostranství a podrobné řešení umístění dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- na plochách bydlení v bytových domech zajistit dostatečně dimenzované plochy pro parkování návštěvníků, parkování rezidentů preferovat do snížených suterénních ploch, centralizovat vjezdy a výjezdy do lokality
- při hranicích ploch bydlení zajistit vysoký podíl výsadeb převážně vzrostlé zeleně (stromořadí)
- vymežit plochy pro kulturní a společenské zázemí, plochy pro sport
- posoudit dostatečnost občanské vybavenosti, případně navrhnout její doplnění v rámci řešené plochy jako podmiňující pro další výstavbu

Zadání (citace Zadání územní studie Městským úřadem Hořovice s názvem: "Územní studie veřejných prostranství, technické a dopravní infrastruktury" lokalita Na Tetíně).

DŮVOD, CÍL A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Důvodem pořízení územní studie v dané lokalitě je komplexní prověření řešení daného území pro budoucí rozvoj z hlediska optimálního řešení a umístění ploch veřejného prostranství a podrobné řešení umístění dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie nebude sloužit jako podmínka pro rozhodování v území, nicméně bude při rozhodování v území neopominutelným podkladem. Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Podrobnost prověření řešení veřejného prostranství, veřejné a dopravní infrastruktury bude zpracována v takovém rozsahu, aby na základě této studie mohla být zpracována dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ – ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Území je vymezeno zákresem v koordinačním výkrese územního plánu v rozsahu plošného vymezení pro územní studii ÚS 1.

POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

a) stanovení podrobnosti s ohledem na účel ÚSVP

Územní studie bude zpracována v podrobnosti obsahující podrobné funkční a prostorové uspořádání konkrétních prvků, např. podrobná specifikace navržených zpevněných ploch – např. žulová mozaika v plochách uličních chodníků, zámková dlažba v plochách komunikace, umístění retenčních nádrží (nádrže) s konkrétním řešením odvodu a nakládání s dešťovými vodami.

Navržené prvky dopravní infrastruktury budou obsahovat prostorové a funkční parametry s návrhem zahrnující širší vztahy v území – prověření z hlediska napojení navržené dopravní infrastruktury na již existující komunikace a prověření obslužné návaznosti na řešené území.

požadavky na základní koncepci řešeného území:

vyplývající z územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů

Územní plán města Hořovice, který nabyt účinnosti dne 22. 2. 2018 stanovuje pro řešené území využití plochy dle ploch s rozdílným způsobem využití jako plochy smíšené obytné v zastavitelné ploše označené v koordinačním výkrese jako SC – N se specifickým označením plochy P.HO.2.

Pro tyto plochy stanovuje územní plán podmínky jejího využití takto:

Hlavní využití:

Bydlení, nerušící občanská vybavenost místního i nadmístního významu

Přípustné využití:

bytové domy, rodinné domy, stavby pro ubytování, penziony, stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, s vodními plochami nebo retenčními nádržemi, stavby a zařízení pro sport a relaxaci, stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravný osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.), stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení, stavby a zařízení pro maloobchodní a

stravovací služby, zdravotnické stavby a jejich zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, stavby a zařízení pro administrativu, parkoviště, dopravní a technická infrastruktura pro potřeby dané lokality

Podmíněně přípustné využití:

za předpokladu umístění v zadních traktech:

hřiště, zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.), doplňkové stavby ke stavbě hlavní, v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:

parkoviště na striktně omezených plochách

za předpokladu, že bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými nároky na hygienickou ochranu omezovat plochy hlavního a přípustného využití:

sběrný dvůr, za podmínky prokázání, že jiné umístění je technicky nebo ekonomicky nepřiměřeně náročné: nadzemní a podzemní technická infrastruktura

Podmínky prostorového uspořádání:

výšková hladina nepřekročí 4 nadzemních podlaží, s výjimkou bodových dominant (např. věž),

řadová zástavba přiléhající k chodníku, veřejná prostranství v plochách SC se budou řídit pravidly pro plochy ZV

Dle územního plánu města Hořovice je pak pro řešené území stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízením územní studie, konkrétně ÚS 1, kdy pořízení územní studie tak vyplývá z územního plánu města Hořovice.

Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- ▣ na plochách bydlení v bytových domech zajistit dostatečně dimenzované plochy pro parkování návštěvníků, parkování rezidentů preferovat do snížených suterénních ploch, centralizovat vjezdy a výjezdy do lokality
- ▣ při hranicích ploch bydlení zajistit vysoký podíl výsadeb převážně vzrostlé zelené stromořadí)
- ▣ vymežit plochy pro kulturní a společenské zázemí, plochy pro sport
- ▣ posoudit dostatečnost občanské vybavenosti, případně navrhnout její doplnění v rámci řešené plochy jako podmiňující pro další výstavbu

Územní studie musí být obsahově v souladu s podmínkami využití pro citovanou plochu a sama územní studie pak stanovuje podrobnější regulativy a podmínky prostorového uspořádání, které svojí podrobností nepřísluší územnímu plánu.

požadavky na řešení veřejného prostranství:

Veřejné prostranství

Plochy veřejného prostranství, zahrnující jak zpevněné plochy, tak plochy zeleně, budou navrženy minimálně v rozsahu dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. tj. na každé 2 ha zastavitelné plochy bude vymezeno minimálně 1.000 m² ploch veřejného prostranství. Součástí těchto ploch nebudou komunikace (vyjma nezpevněných cest pro pěší) ani uliční chodníky.

Řešení lokality bude obsahovat minimálně 1 plošně vymezené veřejné prostranství v podobě veřejného parku s výsadbou vysoké zeleně s odpočinkovým mobiliářem a vyznačením cest pro pěší pro potřeby dané lokality.

Vymezování drobných ploch veřejných prostranství je nevhodné, prioritně bude řešeno kvalitní komplexní veřejné prostranství pro celou lokalitu s výsadbou vzrostlé zeleně.

požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury:

Technická infrastruktura

Územní studie prvotně prověří odvedení splaškových a dešťových vod z území odděleně. Prioritně budou dešťové vody z celého území likvidovány prostřednictvím vhodné retenční nádrže případně nádrží přírodního charakteru, ve kterých dojde jak k akumulaci povrchových vod tak k jejich zdržení v území a jejich pozvolné vsakování případně odvádění. Územní studie bude obsahovat výpočet množství srážkových vod z celého území a na tuto kapacitu budou navrženy retenční nádrže.

Odpadní vody budou navrženy k likvidaci na centrální čistírně odpadních vod, likvidace prostřednictvím domovních čistíren je z hlediska dispozice území jednak nevhodná a jednak ji nepřipouští platný územní plán, který stanovuje podmínku likvidace odpadních vod prostřednictvím centrální čistírny odpadních vod.

Navržené prvky retenčních nádrží budou prověřeny k začlenění do veřejného prostranství – prověřit jako součást veřejné zeleně.

Územní studie stanoví množství předpokládaných odpadních vod z celého území v souvislosti s předpokládaným množstvím EO a v souladu s tímto bude navrženo jak kapacitní odvedení odpadních vod tak prověření kapacity stávající ČOV pro vypočtené množství odpadních vod. V grafické části bude zakresleno napojení na stávající kanalizační řad, průběh, odvedení a zaústění na stávající ČOV.

Výpočet množství srážkových vod z plánovaných střech a zpevněných ploch musí být stanoveno, prověřeno a navrženo pro celý předpokládaný záměr, zhodnoceny musí tedy všechny předpokládané stavby zejména se zohledněním předpokládaného počtu obyvatel v celém území.

Návrh vodovodní sítě prověří možnost napojení dané lokality z hlavního vodovodního přivaděče. Podrobnost řešení vodovodní sítě bude navržena včetně označení vodovodních přípojek pro jednotlivé navržené objekty.

Vyznačeno bude přípojné místo na vodovod a prověřena bude navržená kapacita – dimenze vodovodního řádu vzhledem k předpokládanému počtu obyvatel v lokalitě zásobované vodou.

Vyznačit odběrné místo plynovodu a elektro s prověřením a potvrzením kapacity odběru energie pro řešené území.

Dopravní infrastruktura

Z hlediska urbanistického umístění se jedná o lokalitu v centru města s největší dopravní zátěží, tedy v místě obslužnosti stávající nákupní zóny – obchodních center při jižní straně ulice Masarykova – silnice II. třídy.

Z hlediska dopravní obslužnosti je tedy nutné, aby územní studie prověřila a posoudila možnosti řešení příjezdu a výjezdu z celého řešeného území v návaznosti na dopravní zátěž okolního území, zejména další zvyšování dopravní zátěže v ulici Masarykova a Tyršova včetně kruhového objezdu při napojení těchto ulic.

Samotná dopravní obslužnost města je limitována „dělením“ jižní a severní části města vodním tokem

– Červený potok, přes který z hlediska silnice II/114 stávající pouze 1 mostní objekt a to právě při napojení ulic Masarykova a Tyršova.

Z hlediska možného přístupu a příjezdu do lokality je možné využít pouze ulici Masarykova a dále ulici Tichá, kde se právě jedná o dopravně nejfrekventovanější a nejzatíženější dopravní křižovatku a další zatěžování dopravy včetně navyšování této zátěže se jeví jako nepřijatelné.

Územní studie tak prověří možnou dopravní obslužnost z lokality mimo zatížení ulic Tichá a dále Masarykova, nevhodné je taktéž směřování dopravy při výjezdu níže do ulice Fugnerova směrem k Lidlu.

Jako nejvhodnějším řešením k prověření se tak jeví odvedení výjezdu a taktéž příjezd do lokality z ulice U Nádraží a dále odvedení dopravy na ulici Tyršova ve směru Žebrák, nutné je taktéž prověřením a návrh řešení z příjezdu od Žebráku s následným pokračováním do ulice U Nádraží, která je v současné době jednosměrná, ale je nutné prověřit řešení obousměrnosti této ulice. V případě, že doprava v rámci lokality bude odváděna prostřednictvím ulice U Nádraží nepředpokládá se výraznější zatížení centra města, součástí návrhu dopravní infrastrukturu bude taktéž návrh řešení dopravního značení, který zabezpečí stav popsany výše. Napojení dopravu mimo cest pro pěší na ulici Pod Nádražím je nepřipustné.

Z hlediska dopravy v klidu budou pro každou bytovou jednotku navržena dvě parkovací stání, kdy parkovací stání musí být navrženo v celkovém počtu k předpokládanému počtu bytových jednotek v celé lokalitě.

požadavky na řešení objektů pro bydlení:

územní studie prověří optimální řešení umístění staveb pro bydlení v řešené lokalitě včetně návrhu s těmito stavbami souvisejícími. Popsáno bude navržené dispoziční řešení jednotlivých staveb, uvedení jejich podlažnosti s popisem a zohlednění okolního terénu včetně okolních staveb.

Návrh staveb pro bydlení zohlední a prověří umístování staveb pro bydlení v ochranném pásmu železnice, kdy jednak ochranné pásmo bude vyznačeno v grafické části územní studie a zhodnoceno a popsáno řešení z hlediska ochranného pásma železnice jakožto limitu pro využití území.

Vzhledem k plošnému rozsahu lokality tj. řešené plochy je nutné, aby územní studie taktéž prověřila kapacitu občanské vybavenosti na území města Hořovice, zejména mateřských škol a to ve výpočtu pro předpokládaný demografický vývoj v souvislosti s navrženým počtem objektů a jednotek pro bydlení.

další zvláštní požadavky

Vzhledem k rozsahu lokality se nepožaduje variantní zpracování řešení.

Zadání územní studie se rozchází s požadavky na územní studii US1 dle územního plánu města. Zpracovatel územní studie dále postupuje podle zadání Městského úřadu i podle zadání samosprávy města dle územního plánu.

A.2 Určení území a jeho zhodnocení

Vymezení ploch území

Řešené území se celé nachází v katastrálním území Hořovice, v zastavěné části Hořovic na severozápadním okraji města, v zastavěné části obce a z toho důvodu zpracovatel územní studie při konkretizaci jednotlivých nemovitých věcí popisovaných v této územní studii již dále neuvádí skutečnost, že se tyto nemovité věci nacházejí v katastrálním území Hořovice. Část území je bývalou zahradou k vile majitele sousední továrny, založenou ve 20. letech minulého století, druhá část je odstraněný brownfield a existující továrna. Na severní straně je ulice U nádraží, která ohraničuje zájmové pozemky od vlastního drážního tělesa, vlakové nádraží je více vlevo. Na východní straně ohraničuje řešené území ulice Pod nádražím a na západní straně ulice Fügnerova, z jihu pak sousedí území s pozemky výroby, které jsou zastavěny výrobními stavbami.

Předmětné území je v podstatě nezastavěné, vyjma objektů sousedů objednatele a jeho sídla (objekt č.p. 308 - Cymedica Holding,s.r.o, na parcele č.1833). Předmětné pozemky v majetku objednatele jsou vybaveny technickou a dopravní infrastrukturou, která je povolena a z větší části zkolaudována.

Nezastavěné území je mírně svažité až k pozemkům přiléhající k ulici U nádraží, které jsou v příkrém svahu (převýšení cca 7m) hustě porostlé převážně listnatou zelení, ostatní pozemky jsou v mírném svahu k jihozápadu, jsou převážně zatravněné, osázené vzrostlou zelení, zejména ovocnými stromy.

Celé území o ploše US1 je o rozloze 6,2ha a jeho součástí jsou plochy, které jsou využité a bez změn oproti záznamu v katastru nemovitostí nebo oproti zkolaudovanému stavu. Jedná se především o pozemky p.č.1812, 1813, 1809/1, 1829/2, 1829/32, 1829/9, 1829/16, 1829/16, 1870, 1872/3, 1808/4, 1570/39, 1833, 1835, 1834/4, 1834/1, 1834/3, 1834/2, 1808/3, 1673/1, 1807, 1808/2, 1570/18 a 1892. Jelikož se jedná o pozemky, kterých se změny nedotýkají, jsou brány jako stabilizované a nejsou dále ve studii řešeny. Ostatní pozemky jsou brány jako plochy pro přestavbu a vymezují území pro změnu.

Plocha US1 je definována následným seznamem pozemků :

pozemky objednatele

parcelní číslo	vlastnické právo	druh pozemku	funkční využití dle ÚP
p.č.1811	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1836/2	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ovocný sad	SC-N
p.č.1809/5	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1810	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1808/1	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1836/1	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ovocný sad	ZV-N, SC-N
p.č.1834/1	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	ZV-N, SC-N
p.č.1833	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	zastavěná plocha a nádvoří	SC-N
p.č.1835	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	zastavěná plocha a nádvoří	ZV-N
p.č.1872/5	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	zahrada	SC-N
p.č.1872/4	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1834/2	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1871/4	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1834/3	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1808/3	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1570/41	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1808/2	Cymedica Holding, s.r.o. Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice	ostatní plocha	ZV-S
p.č.1570/42	Cymedica Holding, s.r.o.	ostatní plocha	SC-N

Pod Nádražím 308/24, 26801 Hořovice

Pozemky sousedů objednatele

parcelní číslo	vlastnické právo	druh pozemku	funkční využití dle ÚP
p.č.1812	Soukup Stanislav Fügnerova 48/20, 26801 Hořovice	zastavěná plocha a nádvoří	SC-N
p.č.1813	Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	zahrada	SC-N
p.č.1809/1	Fügnerova Real s.r.o. Fügnerova 389/14, 26801 Hořovice	zastavěná plocha a nádvoří	SC-N
p.č.1829/2	Fügnerova Real s.r.o. Fügnerova 389/14, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1829/32	Balej Viktor č. p. 119, 26761 Újezd	ostatní plocha	SC-N
p.č.1829/9	Balej Viktor č. p. 119, 26761 Újezd	zastavěná plocha a nádvoří	SC-N
p.č.1829/16	Balej Viktor č. p. 119, 26761 Újezd	zastavěná plocha a nádvoří	SC-N
p.č.1829/16	TTJ, s.r.o. Pražská 590/9, 26801 Hořovice	zahrada	SC-N
p.č.1870	TTJ, s.r.o. Pražská 590/9, 26801 Hořovice	zastavěná plocha a nádvoří	SC-N
p.č.1872/3	TTJ, s.r.o. Pražská 590/9, 26801 Hořovice	zahrada	SC-N
p.č.1808/4	TTJ, s.r.o. Pražská 590/9, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1570/39	TTJ, s.r.o. Pražská 590/9, 26801 Hořovice	ostatní plocha	SC-N
p.č.1673/1	Město Hořovice Palackého náměstí 2/2, 26801 Hořovice	ostatní plocha	D _{Sm} -S
p.č.1807	Středočeský kraj Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	ostatní plocha	DZ-S
p.č.1570/18	České dráhy, a.s. nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1	ostatní plocha	DZ-S a ZV-S
p.č.1892	Frühauf Jaroslav Pod Nádražím 334/6, 26801 Hořovice Frühauf Josef Ing. Pod Nádražím 1402/8a, 26801 Hořovice	zastavěná plocha a nádvoří	ZV-S

Soulad s územním plánem

Studie respektuje funkce a hranice ploch dané územním plánem (ÚP) města Hořovice, který nabyl účinnosti dne 22.2.2018. Řešené plochy označené v ÚP jako SC-N jsou plochy smíšené obytné v centrech měst.

Hlavní využití bydlení a nerušící občanská vybavenost, stejně jako přípustné využití umístění bytových a rodinných domů vč.doplňkových staveb k bydlení je v souladu s ÚP. Podmíněně přípustné využití pro hřiště taktéž.

Podmínky prostorového uspořádání a zejména nepřekročení výškové hladiny 4-mi nadzemními podlažními jsou také v souladu s ÚP.

Geologické poměry.

Geodetickou kanceláří Heppner bylo provedeno geodetické zaměření polohopisu a výškopisu předmětných pozemků, dále byl proveden hydrogeologický průzkum firmou Chalupa GGS s.r.o.

Jedná se o pozemky na levém břehu Červeného potoka v prostoru široké údolní nivy až ke strmému svahu stoupajícímu k tělesu dráhy. Podél potoka bylo dříve několik rybníků, Lázeňský potok je na JV od zájmového území.

Klimatické poměry – B3, mírně teplý, mírně vlhký, mírná zima, pahorkatinnový. Průměrný roční srážkový úhrn pro danou lokalitu je 576 mm. Lokalita se nachází v sedimentačním prostoru ordoviku severní okrajové části pražské pánve. Skalní podloží tvoří horniny vinického souvrství – černé jílovité a jílopísečné břidlice. Spodní vody jsou kyselé s vyšší mineralizací. Toto podloží je kryto hlinitojílovými uloženinami s příměsí štěrku a balvanů. Jižní část pozemku je značně zamokřena, čemuž odpovídá i typická mokřadní vegetace. Pozemky p.č.1809/9 a 1810 byly provedeny terénní úpravy po demolici budov, byla provedena navázka 1- 2m mocná – střípkově rozpadlá břidlice, jílovitá hlína a kamenný jíl, spíše v sypkém uložení (materiál nebyl hutněn). Lze počítat s únosností R_{dt} = 200 kPa pro jílovité zeminy a R_{dt} = 300 kPa pro skalní horniny.

Z hydrogeologického hlediska jsou poměry podmíněny morfologií a polohou pozemků pod svahem na úrovni údolní nivy potoka nebo těsně nad ní. Veškerý odtok podzemní vody z povodí nad pozemky je přes ně do Červeného potoka. Úroveň hladiny podzemní vody je v jižní části v hloubce cca 1,5 m pod terénem, směrem k severu okolo 2 – 2,5 m pod terénem.

Na základě uvedených údajů lze posuzované staveniště označit tak, že se zde vyskytují složité základové poměry z důvodů možné přítomnosti neprůběžných vrstev s organickým podílem a kolísající hladinou spodní vody (v důsledku zvýšených vodních stavů v potoce).

Urbanistické řešení

Základní myšlenkou řešení je zhmotnit představu o kvalitním bydlení nového typu, které je ovlivněno měnícími se potřebami lidí na bydlení. Filosofie návrhu je vybudovat soubor pro bydlení přírodní – propojené s okolní zelení, ekologické, energeticky úsporné, co nejvíce soběstačné, s adekvátním vybavením, vzájemně propojené velkou společnou zahradou se vzrostlými stromy, které budou v maximální míře zachovány.

Urbanistickým záměrem je vytvořit na předemtných pozemcích zahradní bytový komplex, přirozeně vkomponovaný do původního prostředí, tvořící co nejpřirozenější celek – jednotlivé domy s velkou společnou zahradou, kvalitním ekologickým bydlením, sportovišti a relaxačními venkovními prostory.

Tomu je podřízena celková hmot a zastavěnost, jednotlivé stavby maximálně spojené s okolím, materiálovým řešením s převážným použitím přírodního materiálu – dřevěné obklady, kamenné zdi, pohledový beton, velikostí, zatravněním vodorovných ploch (střech, teras), zatravněná parkoviště, povrchy zpevněných ploch - asfaltové, dlážděné a mlatové, zachování stávající zeleně v maximální možné míře, osázení nové zeleně, práce s terémem, nová retenční nádrž, relaxační venkovní plochy – dětská hřiště, sportovní hřiště, altán, plochy pro venkovní grilování.

Navrhovaná zástavba je členěna do několika celků pro potřebu etapizace výstavby a z důvodů vytváření ploch veřejného prostranství. Dispozice bytové zástavby je navržena s ohledem na světové strany a jejich odstupové vzdálenosti jsou dostatečné pro potřebu oslunění.

Původní návrh je upraven na základě konzultací a vyjádření Architekta města Hořovic (MA), zejména v hmotovém řešení obytného domu – II.A, II.B, II.C „ Vlna“ a III.A, III.B+C „ Centrum“.

Bytový komplex Hořovice „NOVÁ ČTVRŤ“ je navržen pro 109 bytových jednotek a je plánován pro 408 osob (cca. 3,75 osob/BJ). Komplex je řešen velmi rozdílným způsobem tak, aby řešil různorodé potřeby jeho budoucích rezidentů s důrazem na bydlení v moderní zástavbě a současně s vysokým podílem okolní zeleně. Toto je nové uspořádání, kde je porovnání s uspořádáním z roku 2012.

Bilance plánované výstavby a její etapizace

Plocha pozemků objednatel:		43.014 m ²	
Plocha řešeného území		26.716 m ²	
Počet bytových a rodinných domů	I. etapa	1 bytový dům (tři sekce)	
	II. etapa	6 (řadový RD o 2 bytových jednotkách)	
	III. etapa	1 bytový dům (tři sekce)	
	IV. etapa	1 bytový dům (tři sekce)	
		Celkem počet objektů	9
Počet bytů	I. etapa	39	
	II. etapa	12	
	III. etapa	24	
	IV. etapa	34	
		Celkem počet bytů	109

Současný stav území a jeho zhodnocení

Zájmové území je připravováno od roku 2009, nejprve provedením průzkumů, zhotovením zastavovací studie a následným vyhotovením projektů.

Zastavovací studie Bytového komplexu Hořovice počítala s výstavbou 7 objektů o zastavěné ploše 5.500 m², které obsahovaly 73 bytových jednotek o celkové ploše 7.290 m² a 9 komerčními prostory o celkové ploše 1151 m². Součástí měly být i podzemní garáže o celkové ploše 1.000 m².

V novém záměru, který je zanesen v územní studii, došlo ke korekci původního záměru. Původní hmotové řešení je zachováno, ale dochází zejména k vypuštění komerčních prostor a mírnému plošnému nárůstu bytových ploch. V návrhu je počítáno s výstavbou 9 objektů o zastavěné ploše 5.716 m² se 109 bytovými jednotkami o celkové výměře 7.755 m². Součástí záměru jsou taktéž podzemní garáže o celkové ploše 2.667 m². Z toho je patrné snížení potřeb pro novou zástavbu a i snížení dopravní zátěže. Podrobnější zhodnocení bude provedeno v následujících kapitolách. Návrh byl konzultován s Architektem města Hořovice a jeho podmínky jsou součástí řešení.

Soupis zpracované dokumentace navazující na zastavovací studii

- Dokumentace k územnímu řízení - I. sítě a komunikace
- Dokumentace k stavebnímu povolení - kanalizace splašková, dešťová a vodovod
- Dokumentace k stavebnímu povolení - plynovod
- Dokumentace k stavebnímu povolení - komunikace a zpevněné plochy

V rámci dalšího postupu došlo k dílčím rozhodnutím o umístění stavby a stavebním povolení na následné

- Rozhodnutí o umístění stavby s veřejnou účelovou komunikací š.3,5m a chodníku š.1,5m a inženýrských sítí (navazující na ul. Pod Nádražím)..č.j. **MUHO/11287/2010**
- Rozhodnutí o umístění stavby výstavba inženýrských sítí a komunikace pro Bytový komplex Hořovice..č.j. **MUHO/5901/2011**
- Stavební povolení s veřejnou účelovou komunikací š.3,5m a chodníku š.1,5m a VO (ul. Pod Nádražím).. **č.j. S-MUHO/4116/2010 JB**
- Stavební povolení pro Bytový Komplex Hořovic – komunikace vč. zpevněných ploch a parkovišť (neveřejná účelová komunikace)..č.j. **MUHO/14686/2013**
- Stavební povolení – Inženýrské sítě-kanalizace, vodovod-užitkový vodovod ..č.j. **MUHO/16791/2013**
- Kolaudační souhlas s veřejnou účelovou komunikací š.3,5m a chodníku š.1,5m (navazující na ul. Pod Nádražím).. **č.j. MUHO/29302/2010**
- Kolaudační souhlas s STL a přípojkami pro bytový komplex, vedení kNN a optický kabel pro bytový komplex.. **č.j. MUHO/23319/2013**
- Kolaudační souhlas pro Bytový komplex Hořovice- Inženýrské sítě- Kanalizace, vodovod, 2.část splaškovou kanalizaci- stoka B,C1,C2 a D, vodovod -řad I.,III a IV pro bytový komplex..č.j. **MUHO/22612/2014**
- Kolaudační souhlas pro Bytový komplex Hořovice- Inženýrské sítě - Kanalizace, vodovod - Užitkový vodovod řad V,VI,VII pro bytový komplex..č.j. **MUHO/4781/2015**
- Kolaudační souhlas bytový komplex – komunikace vč. zpevněných ploch a parkovišť (neveřejná účelová komunikace).. **č.j. MUHO/24637/2015**
- Kolaudační souhlas bytový komplex – komunikace a zpevněné plochy (18stání).. **č.j.MUHO/27138/2019**

V rámci výstavby sítí bytového komplexu byly uzavřeny následné smlouvy.

- Dohoda o změně vlastníka splaškové kanalizace a vodovodu bytového komplexu na VaK, Beroun a.s. povolené a ve výstavbě
- Prodej zkolaudovaného plynovodu STL a přípojek RWE GasNet, s.r.o.
- GasNet smlouva o připojení k distribuční soustavě bytového komplexu
- ČEZ smlouva o zajištění služeb distribuční soustavy z napěťové hladiny 22kW
- ČEZ smlouva o připojení lokální distribuční soustavy VN nebo VVN
- ČD Telematika-smlouva o připojení internet
- Vak Souhlas s napojením bytového komplexu na vodovod a jednotnou kanalizaci

Celá koncepce Bytového komplexu Hořovice „NOVÁ ČVŘT' je tvořena od roku 2009. Na základě výše uvedených územních rozhodnutí, stavebních povolení a kolaudací jsou v současné době připravovány projekty pro společné územní a stavební řízení pro jednotlivé stavby po etapách.

Územní studie tedy respektuje výše uvedené územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudace. Zadání, které by bylo v rozporu s původním územním rozhodnutím, stavebním povolením a kolaudacím není přípustné.

A.3 Veřejné prostranství

Veřejné prostranství

Návrh ploch veřejného prostranství respektuje vyhlášku č.501/2006 Sb. Plocha území US1 je 6,2 ha a tak bude třeba minimálně 3.100 m² ploch veřejného prostranství. Navržené plochy veřejného prostranství jsou větší jak požadavek vyhlášky a jsou převážně rozsahem řešena v podobě zahrady či parku. Celý areál bude oplocen, vstupní brány budou přes den otevřené a na noc uzavřené, noční vstup bude možný pouze na kartu pro obyvatele areálu. Prostranství uvnitř areálu bude mít klidový charakter, kde budou dětská hřiště, venkovní gril, altán, polyfunkční hřiště a retenční nádrž-jezírko s rekreační plochou. V areálu jsou navrženy chodníky a celý bude vybaven lavičkami a ostatním městským mobiliářem. Jeho rozmístění bude vycházet z požadavku na volné uspořádání a vytvoření klidových zón. Umístění staveb i komunikací je taktéž volné a koresponduje s celkovou koncepcí areálu. Údržba areálu bude řešena dodavatelsky.

Určení ploch

Návrh počítá s vybudováním třech ploch VP I.+II.+IV. a zachováním jedné existující plochy VP III. Veřejná prostranství jsou vč. již existujícího o celkovém součtu cca 1,93 ha.

Jedná se zejména o :

VP I. ... plocha o výměře 1.560 m² v severní části areálu je se zelení jak stávající tak navrhovanou, v rámci tohoto VP bude umístěno dětské hřiště, venkovní gril a ostatní městský mobiliář. Plocha bude vybavena pouze páteřním chodníkem a přístup do částí se zelení bude volný bez zpevněných cest

VP II. ... plocha o výměře 3.426 m² ve střední a jižní části areálu je se zelení jak stávající tak navrhovanou, v rámci tohoto VP bude umístěno dětské hřiště, jezírko, polyfunkční sportovní hřiště a ostatní městský mobiliář. Plocha bude vybavena pouze páteřním chodníkem a přístup do částí se zelení bude volný bez zpevněných cest

VP III. ... plocha o výměře 14.150 m² ve východní části areálu je osázena stávající vzrostlou zelení, jedná se o existující stabilizovanou plochu parkového typu s dokončenou výsadbou zeleně. Plocha je bez chodníků a přístup do jednotlivých částí se zelení je volný po travnatém povrchu bez zpevněných cest.

VP IV. ... plocha o výměře 130 m² v severní části areálu, která vzniká rozestupem mezi domy IV.A a IV.B je uvažovaná jako vyhlídková terasa, postavená na opěrné stěně-dospána zeminou a osázena keřovým porostem, v rámci tohoto VP budou umístěny lavičky a ostatní městský mobiliář. Plocha bude přístupná z chodníku v ul. U Nádraží.

Zeleň

Koncepce celého návrhu je v souladu s požadavky územního plánu, který počítá s plochami zeleně a současně je to i cílem nové bytové výstavby. Návrh všech staveb se podřizuje stávající zeleni tak, aby byla zachována stávající vzrostlá v maximální míře a dále doplněna novou zelení převážně volného parkového rozmístění. Snahou ostatní výsadby je podpořit nově vzniklé linie komunikací a cest jak výsadbou keřů tak nižšími stromy. Základní výsadbový plán byl vytvořen v předchozích letech a jeho realizace provedena, tak aby jak páteřní zeleň, tak keřový podrost byly vzrostlé po dokončení výstavby areálu. V rámci dalších stupňů dokumentace dojde již jen k aktualizaci výsadbového plánu s ohledem na upřesnění staveb a jejich okolí.

A.4 Výstavba objektů k bydlení

Obecně

Řešené území se nachází v širším centru města, které v minulosti mělo silně industriální charakter. Vlivem ústupu průmyslové výroby a umístěním v intravilánu bude přínosem pro město vznik nové bytové kapacity, která podporuje vnitřní integritu města, zahušťuje volné plochy a nevyvolává negativní suburbanizační jevy.

Jednotlivé domy Bytového komplexu Hořovice jsou umístěny volně do daného prostoru s ohledem na reliéf terénu nebo respektují původní urbanistické členění s ohledem na uliční a stavební čáru na doporučení MA.

Celková zastavěná plocha je 5.716m², celkový obestavěný prostor 55.927m³ a celková užitná plocha bytů je 7742 m².

Architektonickým i urbanistickým řešením je docíleno tvarové rozmanitosti a volnosti a vychází tak z primárního záměru – vybudovat obydlí na zahradě.

Návrh velikosti bytů převážně předpokládá umožnění rezidentního rodinného bydlení a potlačení nájemného bydlení. Podíl bytů velikostí 1+1 a 1+KK je 8% (plocha bytů 1+1 či 1+KK...650 m²) a podíl bytů do 45m² je 18% (byty do 45m²...1391 m²).

Občanská vybavenost v této lokalitě je dostatečná v hledem k umístění vedle centra města, nedaleko místa výstavby se nachází nákupní a stravovací prostory a dobrá dopravní obslužnost zajišťuje ostatní služby v centru města. Město v nedávné době schválilo výstavbu nové mateřské školky a tudíž se nepředpokládá potřeba posílení této služby.

Objekty navrhovaného bytového souboru jsou rozděleny do čtyřech typů:

- obytný dům činžovní – I.A, I.B, I.C „ Na Tetině“
- obytný dům činžovní – II.A, II.B, II.C „ Vlna“
- obytný dům činžovní – III.A, III.B+C „ Centrum“
- obytný dům rodinný – IV.A, IV.B „Domy ve svahu“

I. obytný činžovní dům „ Na Tetině“ – tři bodové 4 podlažní bytové domy se společným podzemním podlažím mají na jednotlivých podlažích situovány dvě-tři bytové jednotky. Domy jsou v podstatě čtvercového půdorysu, pouze půdorys suterénu domu B je zvětšené. Domy jsou osazeny cca. 1–2 m nad úroveň komunikace, výškový rozdíl je řešen opěrnou zdí lemující komunikaci, zeď je navržena z gabionů, drátokamenných košů. Část vstupního parteru je dorovnána do výše opěrné zdi a tvoří tak zvýšenou předzahrádku, střecha nad spojovacími krčky a rozšířenou částí suterénu domu I.B bude zatravněna extenzivní zelení a bude doplněna pevnými dřevěnými plochami (tropické dřevo) sloužící jako obytné terasy. Rovně předzahrádkové plochy navazují na stávající svažité terén , tím jsou domy přirozeně včleněny do stávajícího svahu. Bytové domy jsou obloženy fasádním obkladem, JZ a JV rohy mají hluboké rohové lodžie, doplněné venkovními posuvnými dřevěnými žaluziemi, okna do lodžii jsou hliníková francouzská (pevné zasklení s posuvnou částí). Zábradlí bude lehké ocelové. Tyto domy mají komorní příjemnou architekturu a nabízejí kvalitní bydlení v zeleni, s vyhlídkou na město Hořovice.

II. obytný činžovní dům „Vlna“ - bytový dům po konzultaci s MA má změněný tvar z původní organické vlny na ortogonální tvar, který je zasazen do terénu, skládající se ze tří sekcí II.A, B, C, 3 podlažní + 4. ustoupené. Dům je tvarován do kvádrů se zalomením a prolutím, tak že sekce II.A je orientována rovnoběžně s ulicí Fügnerova, tzn. i s budovou Centra (orientace Z-V), sekce II.B je zalomena (část navazující na sekci II.A má orientaci Z-V, část navazující na sekci II.C orientaci SZ-JV), sekce II.C (orientace SZ-JV). Osazení domu do terénu je řešeno tak, že v podstatě tento terén kopíruje, dalším prvkem je zásyp částí domu, v sekcích II.A a II.B je to na východní straně, v sekci II.C na SZ straně, tím je dosaženo proměnlivé podlažnosti v jednotlivých pohledech a co největší možné vkomponování do terénu. V podzemí (na Z – sekce II.A, B, resp. JV- sekce II.C) a v 2.NP (na V – sekce II.A, B, resp. Na SZ – sekce II.C) jsou po celé délce půdorysu navrženy dřevěné terasy na terénu proměnlivé šířky (od 2-5 m šířky) provedené z tropického dřeva, na SZ je tato terasa řešena stupňovitě – kopíruje tak terén a vyrovnává tak přechod z úrovně suterénu na úroveň přízemí, což je vstupní podlaží do sekce II.C. Tyto terasy neslouží jako veřejná komunikace, mají sloužit jednotlivým bytům jako jejich venkovní relaxační prostor, i když jsou vzájemně propojené a neoddělené. Ale takový je záměr celého obytného souboru, venkovní zahradní prostory vzájemně co nejvíce propojit a vytvořit tak domy s jednou velkou zahradou. Vnější fasáda Domu „Vlna“ je navržena v dřevěném obkladu (sibiřský modřín THERMO D), s dřevěnými okny. 3NP je

výrazně ustoupené a jsou to vlastně dvě oddělené samostatné části, jedna nad sekci II.A, B a druhá nad sekci II. C, střecha nad 3. NP bude zatravněna extenzivní zelení a bude doplněna pevnými dřevěnými plochami (tropické dřevo) sloužící jako obytné terasy.

III. obytný činžovní dům „Centrum“ - kombinovaný bytový dům s parkovacím domem v suterénu. Budova centra je rozdělena do třech částí – sekce III.A (dvě nadzemní podlaží), souběžná s ulicí Fügnerova respektující původní stavební čaru průmyslového objektu, sekce III.B, C na východní straně (dvě nadzemní podlaží).

Jednotlivé sekce mají stejnou podlažnost (mimo střed budovy-zelená střecha parkingu), jiné uložení na terén s důrazem na výškové členění, s ohledem na délku fasády a svažitosť ul. Fügnerova, dále s maximální snahou začlenit dům co nejpřirozeněji do terénu a zároveň rozčlenění kompaktního půdorysu do menších částí, a tím zjemnit celkový výraz stavby. Materiálové řešení venkovních fasád – provedena v pohledovém betonu s otiskem dřevěného bednění, ostatní budou provedena v dřevěném obkladu (sibiřský modřín THERMO D), dřevěný obklad bude doplněn o „falešné trámy“ evokující hrázdění, výplně jsou buď obloženy dřevěným obkladem nebo zaskleny a doplněny dřevěnou venkovní žaluzií. Střechy všech podlaží budou převážně zatravněny extenzivní zelení.

Uliční čára nad navrhovaným objektem v místě již zřízeného parkoviště bude podpořena výsadbou stromořadí.

IV. obytný dům rodinný „DOMY VE SVAHU“ – řadové rodinné domy vklíněné do svahu pod ulicí U Nádraží a přístupné z této ulice po venkovním schodišti. Domy jsou dvoupodlažní a mezonetové, se vstupem v 2.NP, vždy 2 na jedno venkovní schodiště. Střechy těchto domů jsou v podstatě v úrovni ulice U Nádraží, část svahu mezi vlastními domy a ulicí bude dosypána, zhutněna. Tato plocha bude výškově i polohově rozčleněna po sekcích vystupujícími atikami, osázením nízké extenzivní zeleně různého druhu a dále vložením ploch z kačírku nebo šlapáků. Pro posílení uliční čáry je navrženo osázení novými stromy ve stromořadí u hranice pozemku. Uliční čáru je navrženo dále podpořit oplocením, které bude tvořeno zídka v.1100 z pohledového betonu. Zídky budou v místě parkovacích stání lomené, stejně jako u plánované vyhlídky s lavičkami. Venkovní parkovací stání (3 na každý byt) budou tvořena zatravněvacími dlaždicemi. Na doporučení MA je uvažováno i se zklidněním dopravy a upravením rychlosti na přilehlé komunikaci, podrobněji viz. A.5 Dopravní infrastruktura.

Fronta domů ve svahu je rozdělena na dvě části kratší se 4 mezonety IV.A a delší s 8 mezonety IV.B. Domy ve svahu mají jedinou hlavní fasádu orientovanou k jihu do zahrady, tato fasáda je rozčleněna tak, aby dům působil jako celek, ale každý z bytů měl svou vlastní identitu. Po celé délce domu je v úrovni 1NP navržena rovná plocha, částečně zatravněná s pevnými dřevěnými plochami (tropické dřevo) sloužící jako obytné terasy. Kratší boční fasády budou částečně dosypány a bude zde viditelný tvar menšího trojúhelníku určený pro porost popínavé zeleně. Materiály navržené na fasádě jsou kombinací kamenného a dřevěného obkladu (sibiřský modřín THERMO D), okna dřevěná, prosklené dřevěné stěny, zdi obložené kamenným obkladem budou doplněny lankovým systémem pro porost popínavé zeleně

Objekty k bydlení

Obytný dům činžovní – I.A, I.B, I.C „ Na Tetíně“

1 podzemní podlaží		
3 nadzemní podlaží		
4 nadzemní podlaží ustoupené, 3 schodišťové sekce		
Zastavěná plocha		869 m ²
Obestavěný prostor		11.940 m ³
Užitná plocha	39 bytových jednotek	2.051 m ²
Celková užitná plocha		2.548 m ²
1+KK	4x	
2+KK	26x	
3+KK	9x	
	Celkem bytů	39

Sekce I.A

1x byt 2+KK	55,6m ² (+17,6m ² terasa)
1x byt 1+KK	39,5m ² (+18,0m ² terasa)
3x byt 2+KK	43,9m ² (+4,0m ² lodžie)
1x byt 3+KK	76,4m ² (+6,6m ² lodžie)
1x byt 2+KK	38,4m ² (+32,5m ² terasa)
2x byt 2+KK	38,4m ² (+4,0m ² terasa)
1x byt 3+KK	69,9m ² (+6,6m ² lodžie)
1x byt 3+KK	69,9m ² (+16,9m ² lodžie)
1x byt 2+KK	63,8m ² (+16,5m ² terasa)
1x byt 2+KK	66,9m ² (+16,5m ² terasa)

Sekce I.B

1x byt 1+KK	39,5m ² (+34,7m ² terasa)
1x byt 1+KK	39,5m ² (+36,6m ² terasa)
1x byt 2+KK	43,9m ² (+32,5m ² terasa)
1x byt 3+KK	76,4m ² (+6,6m ² lodžie)
1x byt 2+KK	38,4m ² (+32,5m ² terasa)

2x byt 2+KK	43,9m ² (+4,0m ² lodžie)
1x byt 3+KK	69,9m ² (+6,6m ² lodžie)
1x byt 3+KK	69,9m ² (+16,9m ² lodžie)
2x byt 2+KK	38,4m ² (+4,0m ² terasa)
1x byt 2+KK	63,8m ² (+16,5m ² terasa)
1x byt 2+KK	66,9m ² (+16,5m ² terasa)

Sekce I.C

1x byt 2+KK	55,6m ² (+23,5m ² terasa)
1x byt 1+KK	39,5m ² (+28,7m ² terasa)
3x byt 2+KK	43,9m ² (+4,0m ² lodžie)
1x byt 3+KK	76,4m ² (+6,6m ² lodžie)
1x byt 2+KK	38,4m ² (+32,5m ² terasa)
2x byt 2+KK	38,4m ² (+4,0m ² terasa)
1x byt 3+KK	69,9m ² (+6,6m ² lodžie)
1x byt 3+KK	69,9m ² (+16,9m ² lodžie)
1x byt 2+KK	63,8m ² (+16,5m ² terasa)
1x byt 2+KK	66,9m ² (+16,5m ² terasa)

Obytný dům činžovní – II.A, II.B, II.C „Vlna“

- 1 podzemní podlaží
- 2 nadzemní podlaží
- 3 nadzemní podlaží ustoupené, 3 schodišťové sekce

Zastavěná plocha	1.045 m ²
Obestavěný prostor	12.500 m ³
Užitná plocha 34 bytových jednotek	2.343 m ²
Celková užitná plocha	2.716 m ²

2+KK	16x
3+KK	18x

Celkem bytů 34

Sekce II.A

1 byt 3+KK	65m ² (+30m ² terasa)
1 byt 3+KK	75m ² (+30m ² terasa)
2 byt 2+KK	55m ² (+15m ² terasa)
2 byt 2+KK	60m ² (+10m ² lodžie, balkon)
6 byt 2+KK	46m ² (+10 m ² terasa)

Sekce II.B

1 byt 3+KK	70m ² (+30m ² terasa)
5 byt 3+KK	85m ² (+30m ² terasa)
2 byt 3+KK	87m ² (+20m ² lodžie)

Sekce II.C

2x byt 3+KK	85m ² (+30m ² terasa)
3x byt 3+KK	84m ² (+30m ² terasa)
3x byt 3+KK	82m ² (+20m ² lodžie)
6x byt 2+KK	60m ² (+10m ² lodžie)

Obytný dům činžovní – III.A, III.B+C „Centrum“

- 1 podzemní podlaží
- 2 nadzemní podlaží
- Zastavěná plocha
- Obestavěný prostor
- Užitná plocha 24 bytových jednotek
- Celková užitná plocha
- Celkem parkovacích stání 84

Zastavěná plocha	2 667 m ²
Obestavěný prostor	22.407 m ³
Užitná plocha	1.548 m ²
Celková užitná plocha	4.498 m ²

1+KK	12x
2+KK	2x
3+KK	8x
4+KK	2x

Celkem bytů 24

Sekce III.A

1x byt 3+KK	82m ² (mezonet)
12x byt 1+KK	41m ²
2x byt 2+KK	48m ²
1x byt 3+KK	94m ² (mezonet)

Sekce III.B

1x byt 4+KK	126m ² (mezonet)
1x byt 4+KK	130m ² (mezonet)

Sekce III.C

6x byt 3+KK

88m²**Obytný dům rodinný – IV.A, IV.B „DOMY VE SVAHU“**

2 nadzemní podlaží 7 m nad terén z jihu, ze sev. 0 m nad terén

Zastavěná plocha 1.135 m²Obestavěný prostor 9 080 m³Užitná plocha 12 bytových jednotek (RD) 1.800 m²Celková užitná plocha 2.160 m²

5+KK

12x

Celkem bytů**12****IV.A**

4 byt 5+KK

150m² (+40m² terasa a 15m² balkon)**IV.B**

8 byt 5+KK

150m² (+40m² terasa a 15m² balkon)

Velikosti bytů jsou stanoveny na základě studie, přesné plochy vyplynou až z podrobného řešení v rámci DUR a DSP.

Jednotlivé stavby, záměry a změny (BD, komunikace, veřejné prostory, apod.) budou následně ve všech stupních (DUR, DSP, DPS) konzultovány s MA.

A.5 Dopravní infrastruktura

Požadavky ze zadání ÚS

Z hlediska dopravní obslužnosti je nutné, aby územní studie prověřila a posoudila možnosti řešení příjezdu a výjezdu z celého řešeného území v návaznosti na dopravní zátěž okolního území, zejména další zvyšování dopravní zátěže v ulici Masarykova a Tyršova včetně kruhového objezdu při napojení ulic. Samotná dopravní obslužnost města je limitována „dělením“ jižní a severní části města vodním tokem – Červený potok, přes který z hlediska silnice II/114 stávající pouze 1 mostní objekt a to právě při napojení ulic Masarykova a Tyršova. Z hlediska přístupu a příjezdu do lokality je možné využít pouze ulici Masarykova a dále ulici Tichá, kde se právě jedná o dopravně nejfrekventovanější a nejzatíženější dopravní křižovatku a další zatěžování dopravy včetně navyšování této zátěže se jeví jako nepřijatelné.

Územní studie tak prověří možnou dopravní obslužnost z lokality mimo zatížení ulic Tichá a dále Masarykova, nevhodné je taktéž směřování dopravy při výjezdu níže do ulice Fügnerova směrem k Lidlu.

Jako nejvhodnější řešení k prověření se tak jeví odvedení výjezdu a taktéž příjezd do lokality z ulice U Nádraží a dále odvedení dopravy na ulici Tyršova ve směru Žebrák, nutné je taktéž prověření a návrh řešení z příjezdu do Žebráku s následným pokračováním do ulice U Nádraží, která je v současné době jednosměrná, ale je nutné prověřit řešení obousměrnosti této ulice. V případě, že doprava v rámci lokality bude odváděna prostřednictvím ulice U Nádraží, nepředpokládá se výraznější zatížení centra města, součástí návrhu dopravní infrastruktury bude taktéž návrh řešení dopravního značení, který zabezpečí stav popsaný výše. Napojení dopravy mimo cest pro pěší na ulici Pod Nádražím je nepřijatelné.

Z hlediska dopravy v klidu budou pro každou bytovou jednotku navržena dvě parkovací stání, kdy parkovací stání musí být navrženo v celkovém počtu k předpokládanému počtu bytových jednotek v celé lokalitě.

Současný stav a stanoviska DI, KSUS, města a objednatele k dané problematice

V současné době je ulice Fügnerova vedena jako místní veřejná komunikace a je obousměrná. Přístupná je ze spodní části od prodejny Lidlu a v horní části zaslepena instalovanými zábranami, které znemožňují vjezd do ulice U Nádraží. Přístup do ulice U Nádraží je z křižovatky s ulicí č.114 II.třídy (ul.Nová a Sklenářka). Ulice III.třídy U Nádraží č. 1146 je obousměrná v části vjezdu z komunikace č.114 až k objektu nádraží, dále je komunikace jen jednosměrná až ke komunikaci II. třídy č. 117 ul. Tyršova.

Areál Bytového komplexu Hořovice-lokalita „NOVÁ ČTVŤ“ je přístupný povolenými napojeními z ulice Fügnerova a napojením na mlatovou komunikaci z prodloužení ul. Pod Nádražím („U Cymediky“). Funkční a zkolaudované je i parkoviště s větví č.4 u ulice Fügnerova. Areálem probíhá povolená cyklotrasa č.303 od prodloužení ul. Pod Nádražím („U Cymediky“) přes větev č.1 („ul.Schmidtova“) až k ul. Fügnerova. Tato cyklotrasa je propojena se zkolaudovaným chodníkem spojující prodloužení ul. Pod Nádražím („U Cymediky“) s ulicí U Nádraží a je po něm vedena přípojka cyklotrasy 303 k vlakovému nádraží.

Na základě požadavku ze zadání územní studie ohledně prověření možností řešení dopravy došlo k jednání jak s KSUS Kladno tak DI Beroun ohledně možnosti obousměrného provozu komunikace U nádraží a taktéž požadavku na dopravu v klidu.

DI se vyjádřil k dopravě v ulici U nádraží a uplatňuje požadavek v případě zřízení obousměrného provozu na provedení komunikace v šířce 6m a chodníku po celé její délce. V opačném případě nebude souhlasit.

Podle vyjádření KSUS kraji nedoporučí investici pro realizaci obousměrného provozu oproti dnešnímu jednosměrnému, doporučí pouze náklady na údržbu stávajícího stavu. KSUS doporučí bezúplatný převod na Město Hořovice pokud o to požádá. Náklady na obousměrný provoz se odhadují na investici 50mil.Kč a vyšší.

Podle vyjádření samosprávy Města Hořovice není investice do realizace obousměrného provozu investiční prioritou města.

Objednatel studie společnost Cymedica Holding, s.r.o. neplánuje investovat do stavebních úprav této silnice, vyjma stavebních úprav chodníků v ulici U Nádraží a Fügnerova sousedících s lokalitou Nová Čtvrť.

Ulice U nádraží je umístěna v nepříznivém geologicky exponovaném terénu, je ve svahu jak ve vysokém příčném tak podélném směru. Pokud by se zřizovala obousměrná komunikace byla by zapotřebí šíře komunikace 6m, chodníku 1,5m a doplňkových stabilizačních konstrukcí 0,5-1,5m. Nutnost investice do stabilizačních konstrukcí - navážek, zářezů do terénu a výstavby opěrných stěn je nutností vzhledem k značnému příčnému sklonu a nestabilnímu podloží z navážek. Celková šíře pro těleso komunikace a chodníku vychází 8-9m oproti současnému stavu, kdy v některých částech je šíře pouze 5m. Vzhledem k tomu to by bylo zapotřebí i vykoupení soukromých pozemků a stavby nové komunikace úplně od začátku. Stavba nové komunikace by si nutně vyžádala i rozsáhlé stavební úpravy technické infrastruktury v ulici U Nádraží.

Ulice U nádraží primárně slouží k obsluze železniční stanice, k příchodu, příjezdu a parkování cestujících. Jedná se o jedinou příjezdovou komunikaci k nádražní budově. V silnici před budovou železnice jsou umístěny autobusové zastávky. V ulici se nachází jediné parkoviště pro zákazníky železnice. Obousměrný provoz nutně způsobí výrazný nárůst tranzitní dopravy ve směru na obce Osek a Komárov, což je v nesouladu s primárním využitím této ulice.

Z výše uvedeného je patrné, že provedení obousměrného provozu je technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné. Silná dopravní zátěž tranzitní dopravou není v okolí železniční stanice a parkoviště pro cestující žádoucí.

Studie prověřila možnost obousměrného provozu v ulici U nádraží a doporučuje v ulici zachovat jednosměrný provoz, vybudovat nové chodníky a parkoviště pro cestující ČD. Navržené dopravní řešení je v souladu se stanoviskem MA, který navíc doporučuje i snížení rychlosti na 30km/hod ke zklidnění dopravní zátěže.

Návrh vjezdu a výjezdu do lokality Nová čtvrť počítá, i s ohledem na dosud provedené investice, s dokončením dopravního projektu Ing. VI. Nováka z května roku 2013.

Širší dopravní vztahy, dopravní napojení

Dopravní řešení respektuje schválené stavební povolení č.j. MUHO 14686/2013.

Bytový komplex je dopravně napojen ve třech napojovacích místech viz situační řešení. Z hlediska širších dopravních vztahů je ulice Fügnerova ve svém jižním zakončení napojena na ulici Nová a na sběrnou komunikaci Tyršova – mimo město silnici I.třídy č. 117, která je severně od Hořovic napojena mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D5 Praha-Plzeň.

Hlavní napojení Bytového komplexu je z ulice Fügnerovy v její vrchní části pod stávajícím parkovištěm.

Je počítáno, že pro příjezd a odjezd z areálu budou použity následující komunikace v závislosti na směru příjezdu a v neposlední řadě v závislosti na současném stavu dopravních opatření.

Při příjezdu od Příbrami je počítáno s užitím komunikací 9.května-Masarykova-Nová a příjezd do areálu z ul. Fügnerova.

Při příjezdu od Prahy a Plzně je počítáno, že bude využíván příjezd přes komunikaci Tyršova-Masarykova-Nová a příjezd do areálu z ul. Fügnerova.

Při odjezdu z Bytového komplexu je počítáno s využitím povoleného spodního napojení do ul. Fügnerova, dále směrem na Příbram je počítáno s užitím komunikací Nová-Masarykova-9.května. Směrem na Prahu a Plzeň je počítáno s užitím komunikací Nová-U Nádraží a dále Tyršova.

Pokud v budoucnu dojde ke změně řešení dopravy v ul. Fügnerova a příjezd i výjezd bude situován přes křižovátku Fügnerova a U Nádraží dojde ke zlepšení situace dopravní zátěže zejména v dolní části ul. Fügnerova a ul. Nová. Zrušení patníků uzavírající v horní části ul. Fügnerova je technicky možné a je doporučeno včetně zachování obousměrnosti provozu.

Areál je oplocen, vstupní brány budou na noc uzavřené, vstup bude v tuto dobu možný pouze na kartu pro obyvatele areálu. Vstupní brány jsou umístěny dvě v ul. Fügnerova při napojení areálu, další tři jsou z ul. Pod Nádražím (vjezd hotel parkoviště a vjezd Cymedica parkoviště a napojení do ul. Pod Nádražím). V horní části areálu je vstupní brána před chodníkem spojující prodloužení ul. Pod Nádražím („U Cymediky“) s ulicí U Nádraží a poslední je plánována před veřejným prostranstvím VP I.

Řešení komunikací obsluhující celý bytový komplex proto vychází z uspořádání bytové zástavby. Hlavní těžiště zástavby je v západní části území. Obsluha domů typů I., II., a III. je umožněna komunikacemi Větev 1 („Schmidtova ulice“), Větev 2 („Hofmannova ulice“) a Větev 3 (Čermáková ulice“) Obsluha domů IV. je z ulice U nádraží. Bytový komplex bude dopravně napojen ve třech napojovacích místech. Ze západní strany z ulice Fügnerova ve dvou napojovacích místech. Jedná se o obousměrné napojení pomocí komunikace Větev 1 v severozápadní části území a o jednosměrný výjezd z komunikace Větev 2 v jhozápadní části. Jednosměrný vjezd do areálu je pak ve východní části z komunikace „U Cymediky“. Samostatnou dopravní plochou je Větev 4, která obsluhuje parkoviště pro 18 stání.

Větev 1 „Schmidtova ulice“

Tato komunikace je páteřní komunikací bytového komplexu. Její napojení na Fügnerovu ulici a na Ulici Pod nádražím je zkolaudované. Celková délka větve je 269,54 m. Ve své západní části mezi obytnými skupinami I a III je navržena v šířce 6,0, provoz v tomto úseku je obousměrný a po obou jejích stranách jsou navrženy pásy kolmých parkovacích stání. Za křižovatkou po odbočení Větev 2 se Větev 1 zužuje na šířku 4,0 m a provoz na komunikaci se stává jednosměrným ve směru od východu od ulice U Cymediky. Povrch komunikace je živičný až do místa kde se na komunikaci navazují dva příčné chodníky. Od tohoto místa je navržen přechodový úsek v drobné dlažbě, který opticky připraví koncové pokračování větve v mlatové úpravě. Schmidtovou ulicí je vedena značená cyklotrasa číslo 303.

Větev 2 „Hofmannova ulice“

Tato komunikace je délky 73,8 m, obsluhuje jižní partii zájmového území a především umožňuje vjezd do hromadných garáží. Je široká 4,0 m a po své levé straně má navrženy podélné parkovací stání. Je jednosměrná směrem k ulici Fügnerova a je z ní navržen vjezd do hromadných garáží. Povrch vozovky je živičný.

Větev 3 "Čermákova ulice"

Propojuje východně za obytnou skupinou III Větev 1 a Větev 2.

Komunikace je délky 69,64 m. Šířka 5,5 m umožňuje obousměrný provoz. Kolmá parkovací stání při její pravé hraně jsou šířky 2,7 m (odpovídá to snížené šířce komunikace) a hloubky 5,0 m. Po dolních a horních napojovacích sklonech hodnoty 2% na Větví 2 a Větví 1 je průběžný sklon komunikace 5,94% směrem k jihu. Její povrch je živičný.

Větev 4

Tato větev obsluhuje parkoviště pro 18 kolmých parkovacích stání a odbočuje z Větvě 1. Šířka vozovky je 6,0 m. Její počátek je totožný s osou Větvě 1. Tato větev je součástí parkoviště Na Tetíně a je spolu s ním zkolaudována.

Chodníkové plochy

Chodníky vytvářejí nástupní prostory do bytových objektů nebo jsou to samostatné stezky vedené od komunikací ke vzdálenějším bytovým objektům. Stávající chodníky podél ulice Fügnerova a Nádražní se neupravují vyjma místa před objektem III. Centrum, kde je navržen posun chodníku směrem k objektu a vytvoření nových parkovacích míst kolmému stání s přístupem od ulice Fügnerova.

Chodník spojující ulici Pod Nádražím s ulicí Schmidtova je zkolaudován a je po něm vedena přípojka cyklotrasy 303 k vlakovému nádraží

Mlatové plochy

Do mlatových ploch patří východní část větvě 1 a další vyznačené plochy sloužící k rekreaci a odpočinku. Součástí rekreačních ploch je i sportovní hřiště s antukovým povrchem.

Odvodnění komunikací a ploch

Komunikace v západní části jsou odvodněny příčným sklonem 2% do uličních vpustí zaústěných do kanalizace. Chodníky jsou spádovány sklonem 2% směrem k přilehlým komunikacím nebo stejným sklonem do okolní zeleně. Plán komunikací je odvodněna trativody DN160 do dešťové kanalizace. Mlatová část Schmidtovy ulice je odvodněna do vsakovacího příkopu podél parku.

Dopravní značení

Dopravní značení je měněno na základě požadavku DI oproti dopravnímu projektu Ing. VI. Nováka z května roku 2013.

Na vjezdu do areálu budou umístěny značky IZ8A, B20a(30), které upravují rychlost v areálu na 30km a zákaz stání na komunikaci, při výjezdu z areálu bude pak umístěna IZ8b, která ukončuje zónu. Do ulice Fügnerova budou umístěny značky hlavní ulice P2 a zákaz odbočení B24a a B24b. Na výjezdech z areálu budou umístěno značení P4 dej přednost v jízdě.

Jednosměrné komunikace budou vyznačeny značkou IP 4b a na druhé straně zákazovou značkou B2_ zákaz vjezdu všech vozidel. U objektu I.B a III.B+C bude navíc umístěny značky příkazáný směr jízdy vpravo C2b. Pod objektem II.A bude umístěna značka B1, zákaz vjezdu všech motorových vozidel v obou směrech před retenční nádrží. Na výjezdu z garáže budou umístěny značky P4 dej přednost v jízdě a příkazáný směr jízdy vpravo C2b. Stání pro invalidy budou označeny svislými dopravními značkami IP12 – Vyhrazené parkoviště a piktogramem O1 – Vyhrazené parkoviště pro vozidlo ZTP a E8e.

Na základě doporučení MA v ul. U Nádraží bylo navrženo upravení rychlosti na vjezdu umístěním značky IZ8A, B20a(30), která upravuje rychlost na komunikaci na 30km a zákaz stání na komunikaci, při výjezdu bude pak umístěna IZ8b, která ukončuje zónu. Užití parametry dopravního řešení jsou obecně v souladu s požadavky ČSN 73 6110 a ČSN 73 6058.

Doprava v klidu

Návrh dopravy v klidu je proveden s ohledem na etapizaci výstavby a s ohledem na již vydané stavební povolení a dílčí kolaudace díla.

Nynější návrh upravuje řešení vzhledem k plánovaným změnám ve výstavbě a to zejména vyloučení komerčních prostor a zmenšení užitné plochy z plánované výstavby a taktéž k požadavkům daným zadáním územní studie.

Původní řešení počítalo se 7 objekty o zastavěné ploše 5.500 m², které obsahovaly 73 bytových jednotek o celkové ploše 7.290 m² a s 9 komerčními prostory o celkové ploše 1.151 m². Součástí měly být i podzemní garáže o celkové ploše 1.000 m².

Nově navrhované řešení počítá s výstavbou 9 objektů o zastavěné ploše 5.716 m² se 109 bytovými jednotkami o celkové výměře 7.742 m². Součástí záměru jsou taktéž podzemní garáže o celkové ploše 2.667 m².

Zastavěná plocha nového návrhu se navyšuje o 216 m² v které je ale i započteno navýšení plochy podzemních garáží o 1.667 m². Plocha bytové zástavby je zvýšena o 452 m² a plocha komerčních prostor snížena o 1.151 m².

Výpočet je proveden podle Územního plánu dle ČSN a zároveň podle požadavku územní studie. Rozdíly ve výsledku a kapacitní splnění požadavků je patrné z výsledků uvedených níže.

Výpočet provedený na základě kategorizace bytových jednotek a dalších koeficientů dle ČSN 73 6110 – projektování místních komunikací.

Obytný dům činžovní – I.A, I.B, I.C., NA TETÍNĚ“ (I.etapa výstavby)

Výpočet dle ČSN 73 6110 – projektování místních komunikací.

	Počet bytů	počet stání/byt	počet stání	celkem
byt o 1 obytné místnosti	4BJ	požadavek 0,5st./1BJ	2 stání	
byt do 100 m ²	35BJ	požadavek 1st./1BJ	35 stání	

Oo = 37 stání

Obytný dům rodinný – IV.A, IV.B „DOMY VE SVAHU“ (II.etapa výstavby)

byť nad 100 m ²	12BJ	požadavek 2st./1BJ	24 stání	Oo = 24 stání
----------------------------	------	--------------------	----------	---------------

Obytný dům činžovní – III.A, III.B+C „CENTRUM“ (III.etapa výstavby)

byť o 1 obytné místnosti	12BJ	požadavek 0,5st./1BJ	6 stání	Oo = 20 stání
byť do 100 m ²	10BJ	požadavek 1st./1BJ	10 stání	
byť nad 100 m ²	2BJ	požadavek 2st./1BJ	4 stání	

Obytný dům činžovní – II.A, II.B, II.C „VLNA“ (IV.etapa výstavby)

byť do 100 m ²	34BJ	požadavek 1st./1BJ	34 stání	Oo = 34 stání
---------------------------	------	--------------------	----------	---------------

1. základní počet odstavňých stání OO = 115
2. základní počet parkovacích stání PO = 0
3. ka ... koeficient automobilizace (471 osobních aut/1000 obyvatel) ka = 1,18
4. kp ... součinitel redukce počtu stání kp= 0,8
(obec 5-50 tisíc obyvatel, stavba v centru města, ale mimo hist. Jádru, dobrá kvalita obsluhy území veřejnou dopravou)

N= OO * ka + Po * ka * kp = 115 * 1,18 + 0 * 1,18 * 0,8 = 135,70 + 0 = 135,70 **Požadavek min. 136 stání.**

Tento výpočet je následně porovnán s požadavkem ze zadání územní studie, kde je požadováno pro každou BJ 1,5 parkovacích stání a 1 parkovací stání pro 1+KK a 2 parkovací stání pro rodinný řadový dům

	<i>Počet bytů</i>	<i>počet stání/byť</i>	<i>počet stání</i>
I. etapa obytný dům činžovní – I.A, I.B, I.C „ NA TETÍNĚ“	35BJ	požadavek 1,5st./1BJ	53 stání
	4BJ(1+KK)	požadavek 1st./1BJ	4 stání
II. etapa obytný dům rodinný – IV.A, IV.B „ DOMY VE SVAHU“	12BJ	požadavek 2st./1BJ	24 stání
III. etapa obytný dům činžovní – III.A, III.B+C „ CENTRUM“	12BJ	požadavek 1,5st./1BJ	18 stání
	12BJ(1+KK)	požadavek 1st./1BJ	12 stání
IV. etapa obytný dům činžovní – II.A, II.B, II.C „ VLNA“	34BJ	požadavek 1,5st./1BJ	51 stání
Počet bytových jednotek 109BJ			celkem 162 stání

Navržená stání (etapizace výstavby) :

Lokalita – I. „ Na Tetíně“

- a) 18 stání podél větve č.4 u komunikace. 9 parkovacích míst, které aktuálně slouží pro objekt Fügnerova 458 bude přemístěno před kolaudací BD Na Tetíně na nové parkoviště u areálu firmy Sekyrka
 - b) 27 stání na sever od větve č.1 komunikace v její západní části
 - c) 6 stání na sever od větve č.1 komunikace v její východní části
 - d) 16 stání na jih od větve č.1 komunikace v její západní části
 - d) 12 stání na východ od větve č.3 komunikace
 - e) 6 stání na sever od větve č.2 komunikace
- CELKEM 85 stání (potřebných 57 stání) ... splněno** **rezerva pro další etapy 28 stání**

Lokalita – IV. „Domy ve svahu“

- g) 36 stání při severní hranici území přístupné z ulice U nádraží
- CELKEM 36 stání (potřebných 24 stání) ... splněno** **rezerva pro další etapy 40 stání**

Lokalita – III. „Centrum“

- h) 84 stání podzemní garáže III. „Centrum“
- CELKEM 84 stání (potřebných 30 stání) ... splněno** **rezerva pro další etapy 94 stání**

Lokalita – II. „Vlna“

- j) 94 stání celkem součtem rezerv
- CELKEM 94 stání (potřebných 51 stání) ... splněno ...** **rezerva pro další rozvoj komplexu 43 stání**

Celkem požadavek min. 162 stáníCelkem všech navržených stání : 205

Z výše uvedeného je patrné splnění zákonných normových požadavků, ale i požadovaného koeficientu ze zadání územní studie, které jsou z právního hlediska nezávazné.

Zdůvodnění řešení

V územním řízení č.j. MUHO/5901/2013 a následně ve stavebním povolení č.j. MUHO 14686/2013 bylo dopravní řešení povoleno (komunikace, chodníky, doprava v klidu a širší dopravní vztahy). Následně byly dva ze tří napojení na komunikaci kolaudačním souhlasem povoleny k užívání.

Navržené původní dopravní řešení pro bytový komplex je i s ohledem na snížení dopravní zátěže bytového komplexu z důvodu vypuštění komerčních prostor vyhovující a nedochází k žádným navrhovaným změnám vyjma navýšení dopravy v klidu (navýšení parkovací kapacity). Nedochází tak k navýšování stávajícího zatížení dopravou okolí než již povoleného.

Pokud však v budoucnu majitel komunikace Fügnerova provede odstranění zábran u ulice U Nádraží a provede na komunikaci U Nádraží obousměrný provoz, bude již povolené dopravní řešení stále funkční a dopravní zátěž bude pro celé území rozloženější.

A.6 Technická infrastruktura

Současný stav

Inženýrské sítě pro Bytový komplex Hořovice byly realizovány na základě územních rozhodnutí č.j. MUHO/5901/2013, na základě stavebního povolení č.j. MUHO/16791/2013. Všechny sítě byly navrženy kapacitně na větší užitnou plochu areálu a to navíc s cca20% rezervou.

V původním návrhu sítí Bytového komplexu Hořovice bylo uvažováno s 345 osobami pro byty a 188 osobami pro občanskou vybavenost. Celkem tedy s 533 osobami na bytový komplex, nad to byly vodovodní a kanalizační sítě dimenzovány ještě s 20% rezervou.

Nový návrh počítá s průměrem 3,75 osoby na bytovou jednotku, což vychází na 408 osob.

Splašková kanalizace

Splašková kanalizace ve východní části bytového komplexu je napojena na stávající gravitační stoku DN500 vedoucí ulicí „Pod Nádražím“. Druhá část lokality je napojena na stávající gravitační stoku DN400 vedoucí ul. Fügnerova.

Kapacita splaškové kanalizace byla realizována tak, že pokryje veškeré požadavky na odvedení splaškových vod z řešené zástavby v dané lokalitě bytového komplexu Hořovice. Páteřní stoky jsou naddimenzovány s ohledem na budoucí výstavbu bytových domů v lokalitě včetně zamýšleného rozvoje s cca 20% rezervou do budoucna.

Uvažujeme-li v plánované zástavbě 408 osob, pak

Typ odpadních vod:	komunální odpadní vody
Množství:	průměr cca 60,9 m ³ /den což je méně než původní uvažované (145,1 m ³ /den)
Max. množství:	6,4 m ³ /h což je méně než původní uvažované (15,2 m ³ /h)

Návrh dimenzí základní sítě stok vychází z výpočtu původní potřeby

Délka stoky A (PP DN250):	cca 146,30 m
Délka stoky B (PP DN300):	cca 32,10 m
Délka stoky B (PP DN250):	cca 48,60 m
Délka stoky C1 (PP DN300) :	cca 167,20 m
Délka stoky C2 (PP DN250) :	cca 25,00 m
Délka stoky D (PP DN250) :	cca 87,80 m

Splaškové vody budou svedeny do dvou stávajících gravitačních kanalizačních stok DN500, nacházejících se pod veřejnými komunikacemi v okolí řešené lokality. Stávajícími stokami jsou pak svedeny a čištěny ve stávající místní ČOV. Vyčištěná odpadní voda bude vypouštěna do městské vodoteče.

Z výše uvedeného vyplývá, že kapacity jsou dostatečné s ohledem na snížení odváděných komunálních odpadních vod oproti původnímu návrhu.

Dešťová kanalizace

Srážkové vody z pozemků pro bydlení budou zadrženy a využity primárně k zásobování užitkovou vodou a následně případně k závlaze zeleně.

Srážkové vody ze střech objektů I., II., III. a IV.A budou akumulovány v podzemních jímkách. Jímky u objektů II., III. a IV.A budou propojené přečerpávacím potrubím s hlavní jímkou u objektu I.

Srážkové vody z objektů IV.B budou napojeny do stávající akumulární jímky 45 m³ ozn.14, která slouží výhradně pro závlahu zeleně. Do nádrže ozn.14 je zaústěna stávající areálová drenáž. Bezpečnostní přepad z této jímky je napojen na stávající dešťovou kanalizaci, která není dokončena. Do akumulární jímky ozn.14 bude zaveden přívod vody pro dopouštění z retenční nádrže (okrasné jezírko o ploše 150 m² a kapacitě 75 m³).

Odvodnění komunikací v západní části lokality (asfaltový povrch cca. 60% ploch komunikací) je do jednotné kanalizační stoky společně s kanalizací splaškovou, která se nachází pod komunikací Fügnerova. Kapacita jednotných stok kanalizace je navržena tak, že je schopna odvést dešťové vody z komunikací.

Odvod srážkové vody z areálové komunikace s mlatovým povrchem (komunikace nad parkem ozn.10) je řešen zasakováním do okolní zeleně – vsakovací zelené příkopy podél komunikací a dále jsou odváděny pomocí drenáže do areálové nedokončené dešťové kanalizace.

Srážkové vody z případů jednotlivých akumulčních jímek objektů I., II., III. a IV.A budou napojeny na areálovou dešťovou kanalizaci a vyvedeny do retenční nádrže (okrasné jezírko).

Zde budou srážkové vody likvidovány volným výparem z hladiny a samotnou činností vodního rostlinstva. Z retenční nádrže v případě vyšších vodních stavů je navržen bezpečnostní přepad do plošného drénu (Podzemní prostor vyplněný štěrskem čl. 7.2.1 nebo Podzemní prostor vyplněný bloky čl. 7.2.2 ČSN 75 9010). Drén bude položen do štěrkového lože za retenční nádrž ve směru podzemního odtoku vody z lokality v hloubce do 1,5 m s horním krytím 0,80 m z důvodu ochrany před klimatickými vlivy. Směr podzemního odtoku z lokality je přibližně na jihovýchod. Bezprostředně v okolí plánovaných objektů se ve směru podzemního odtoku nenacházejí jiné stávající stavby, je doporučeno vsakovací objekt(y) situovat poblíž jihovýchodní hranice pozemku. Tak bude zajištěna co největší vzdálenost od všech stávajících i plánovaných staveb

Množství srážkových vod svedených ze zastavěné plochy objektů I., II. III. a IV.A
 5.716m^2 (zastavěná plocha) * $0,539\text{m}/\text{rok}$ (úhm srážek) = roční množství srážkových vod 3.081m^3

Potřeba užitkové vody

$12,24\text{m}^3/\text{den}/408\text{os} * 365\text{dnů}$ = roční spotřeba užitkové vody 4.468m^3

potřeba užitkové vody převyší roční srážkové vody

Velikosti potřebných retenčních podzemních jímek, dimenze stok, velikost okrasného jezírka a vsakovacího objektu bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace. S určitostí, však lze nyní konstatovat, že více než 95% srážkové vody bude použito v rámci rozvodu užitkové vody a závlah.

Vodovod

Veřejný vodovod v Bytovém komplexu Hořovice je zkolaudován dle č.j. MUHO/22612/2014 a je ve správě společnosti Vodovody a kanalizace Beroun a.s. V současné době je zpracován projekt na přípojky k jednotlivým objektům na základě, kterého bude požádáno o dodatečné stavební povolení na již provedené přípojky. Napojení areálového vodovodu je provedeno ve dvou místech na stávající řady, které vedou ulicí „Pod Nádražím“ a ulicí „Fügnerova“.

Kapacita vodovodu je naddimenzována tak, že pokryje veškeré požadavky na odběr pitné vody v dané lokalitě včetně zamýšleného rozvoje s cca 100% rezervou do budoucna.

Kapacita řadu je navržena dle směrnice č.9/1973 na původní potřebu vody $280\text{l} * \text{os}^{-1} * \text{den}^{-1}$ (původní průměrná denní potřeba vody $149.250\text{l} * \text{den}^{-1}$). Tato původní potřeba vody pro obyvatelstvo však neodpovídá současné spotřebě vzhledem k neustálému trendu snižování spotřeby a šetření zdrojů. Proto pro reálné posouzení spotřeby bude vycházeno ze směrných čísel potřeby vody Přílohy č.12 vyhl. č.120/2011 sb. a to $35\text{m}^3/\text{rok}/\text{osobu}$. Potřebné množství pitné vody pro bytový fond přepočtem činí $100\text{l} * \text{os}^{-1} * \text{den}^{-1}$.

Uvažujeme-li v plánované zástavbě 408 osob, pak **průměrná denní potřeba vody činí $40.800\text{l} * \text{den}^{-1}$.**

Společnost Vak Beroun ve svém vyjádření k Územní studii ze dne 16.04. 2020 potvrdila své vyjádření O131-1869/2013 z 28.5. 2013. Povolená bilance potřeby pitné vody činí $96,6\text{m}^3$ a dvojnásobně převyšuje požadovanou potřebu pitné vody $40,8\text{m}^3/1\text{den}$.

Max. hodinová a denní potřeba vody nebude tedy vyšší jak v návrhu dimenzí veřejného řadu.

S ohledem na zásobování lokality požární vodou (podzemní hydranty) bylo nutno brát v úvahu dle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb odst. 4.5 počítat s minimálním odběrem z nadzemního hydrantu. Dle tab. 2 uvedené normy tento průtok činí $4\text{l} * \text{s}^{-1}$. Z těchto důvodů je páteřní řad pro lokalitou řešen v dimenzi DN100.

Dimenze základní sítě vodovodu :

S ohledem na potřebu dodávky požární vody byla navržena dimenze hlavního páteřního potrubí PE 110, ostatní řady PE90, PE63.

Vodovod pitný:

Délka řadu I	(PE 110):	cca. 145,00 m
Délka řadu II	(PE 110):	cca. 139,00 m
Délka řadu III	(PE 90):	cca. 50,90 m
Délka řadu IV	(PE 63):	cca. 114,80 m

Z výše uvedeného vyplývá, že kapacity jsou dostatečné, původní návrhové hodnoty byly vyšší než současné návrhové. Skutečná spotřeba pitné vody klesne navíc ještě používáním užitkového řadu - šedé užitkové vody pro zásobování WC a praček.

Užitkový vodovod

Užitkový vodovod v Bytovém komplexu Hořovice je zkolaudován dle č.j. MUHO/4781/2015 jako suchovod. V současné době probíhají projekční práce na dokončení rozvodu. V objektech bude užitková voda sloužit pro splachování toalet a pro praní prádla. Z navržené hlavní akumulční nádrže mezi objekty I.B a I.C je veden přívod do strojovny v objektu I.B, kde je navržena úpravna vody s tlakovou stanicí. Úpravna užitkové vody bude současně napojena na vrtanou studnu umístěnou vedle objektu. V případě nedostatku dešťových vod by bylo z této studny doplňování užitkové vody zajištěno rovněž pomocí MaR a to opět na základě

poklesu hladiny v hlavní nádrži pod minimální úroveň (tato úroveň by byla ještě o něco nižší než úroveň, která spíná doplňování z lokálních nádrží).

Navržená tlaková stanice bude distribuovat vodu do areálového řadu užitkového vodovodu. V případě vyprázdnění hlavní akumulární nádrže pod určitou mez bude doplňována dešťová voda z lokálních akumulárních nádrží od jednotlivých objektů. Nejvhodnější princip doplňování se jeví doplňovat dešťovou vodu vždy z nejméně plné lokální nádrže. Spínání doplňování z jednotlivých nádrží by se mělo řídit pomocí MaR. Lze doplňovat i z několika nádrží současně. Doplňování bude vypnuto po dosažení určité úrovně hladiny v hlavní nádrži.

Záměrem je akumulovat a využívat veškeré dešťové vody ze střech jednotlivých objektů. Z těchto důvodů bude u každého objektu zřízena akumulární jímka pro předpokládané množství dešťových vod. Zachycené dešťové vody z těchto jímek pak budou podle potřeby přečerpávány do hlavní jímky (mezi objekty I.B a I.C). Zde je navržena jímka o užitném objemu 25 m³. Její objem pokrývá cca dvoudenní spotřebu užitkové vody (408os.....12,24m³/den).

Výpočet vychází ze statistických údajů investora a to spotřeby cca 1,5m³/den/50osob.

Dimenze základní sítě vodovodu :

Vodovod užitkový:

Délka řadu V	(PE 90):	cca. 153,60 m
Délka řadu VI	(PE 90):	cca. 60,00 m
Délka řadu VII	(PE 90):	cca. 52,20 m

Z výše uvedeného vyplývá, že kapacity řadu jsou dostatečné, jelikož spotřeba vody klesla jako v případě potřeby pitné vody.

Plynofikace

Veřejný plynovod v Bytovém komplexu Hořovice je proveden na základě územních rozhodnutí č.j. MUHO/5901/2013 a následného stavebního povolení č.j. S-MUHO/2703/2013/STR. Plynovodní řad v areálu bytového komplexu je STL DN63, je osazen 14 přípojkami k objektům STL DN32 charakteru odběru příprav jídel, které jsou zakončené podzemním hlavním uzávěrem plynu. Dále je na řadu 1 přípojka STL DN50 na pozemku 1836/1, která je taktéž uzavřena podzemním hlavním uzávěrem plynu. Tato přípojka je plánována pro budoucí plánovanou centrální kotelnu.

Smluvní vztahy a vyplývající kapacity plynovodní sítě jsou dány dvěma uzavřenými smlouvami a to:

1. Smlouvou „O podmínkách napojení, o spolupráci a součinnosti při realizaci plynárenského zařízení a o smlouvě budoucí kupní“ z 30.10. 2012 mezi společnostmi Cymedica Holding s.r.o. a RWE Gasnet, s.r.o. potvrzuje kapacitu pro připojení souborů staveb Bytového komplexu Hořovice ve výši 63 m³/ h.
2. Smlouvou ze dne 25.11. 2019 „O připojení kotelny v Bytovém domě Na Tetíně k distribuční soustavě Gasnet, s.r.o.“. Plánovaná kotelna Bytového domu Na Tetíně je projektovaná jako centrální kotelna pro vytápění celého bytového komplexu. Bude připojena na existující plynovodní přípojku STL DN 50 na pozemku 1836/5, která se nachází nejbliže k trafostanici. Maximální odběr plynu je povolen 28,5 m³/ h. Výkon kotelny bude postupně navyšován podle požadavků potřeb tepla v souladu s jednotlivými etapami výstavby.
3. Stanoviskem společnosti GridServices ze dne 19.05. 2020, ve kterém je garantovaná rezervace kapacity ve výši 63 m³/hodinu plynu.

Ze statistických dat investora z okolních staveb předpokládáme roční potřebu plynu **16,36m³/ m²** pro vytápění a ohřev TUV.

Bytový komplex Hořovice o výměře 7.742m² bude mít předpokládanou roční spotřebu plynu:

vytápění a ohřev TUV	7.742m ² x 16.36m ³ /m ²	126.659m³/rok a odpovídá 4788GJ.
příprava pokrmů		40.705m³/rok a odpovídá 1539GJ.
CELKEM roční potřeba plynu		167.364m³/rok a odpovídá 6327GJ.

Navržená centrální kotelna má povolenu spotřebu plynu **28,5m³/h** a odpovídá tedy **roční spotřebě 249.660m³ (9439GJ).**

Na základě smlouvy „O podmínkách napojení, o spolupráci a součinnosti při realizaci plynárenského zařízení a o smlouvě budoucí kupní se předpokládá kapacita **63m³/h** a odpovídá tedy **roční spotřebě 551.800m³** na kterou lze kapacitu navyšit. Tato hodnota odpovídá **20.865GJ.**

Stávající plynovodní řad v majetku GasNet, s.r.o. byl zkolaudován v 11/2013 pod č.j. MUHO/23319/2013.

Z výše uvedeného zhodnocení je patrné pokrytí spotřeby plynu již uzavřenou smlouvou o připojení kotelny k distribuční soustavě GasNet, s.r.o. s velkou rezervou pro celý bytový komplex. Kapacita sítě je vyhovující.

Energetická infrastruktura

Energetická infrastruktura byla realizována na základě územních rozhodnutí č.j. MUHO/5901/2013 a následného stavebního povolení č.j. S-MUHO/2703/2013/STR. Je proveden přívod VN, připojení areálové trafostanice a areálový řad NN a VO. Všechny objekty mají připraveny jednotlivé přípojky a komunikace přípravu VO. Energetická infrastruktura byla zkolaudována v 11/2013 pod č.j. MUHO/23319/2013.

V areálu je provedena LDS a areálová trafostanice o výkonu 630kVA. Volný příkon pro bytový komplex je 505kVA.

Potřeba výkonu				
Bytové domy	97x 15kWh =	1.455 kWh		
Rodinné domy	12x 25kWh =	300 kWh		
Ostatní technologie		100 kWh		
	CELKEM	1.855 kWh	soudobost 25%	požadovaný příkon 463,8kVA

V současnosti je uzavřena smlouva o zajištění služeb distribuční soustavy z napěťové hladiny 22kV a smlouva o připojení lokální distribuční soustavy VN nebo VVN s ČEZ Distribuce, a.s. Distribuční síť je plně funkční a dostatečné kapacity. Původně navržené odběry jsou vyšší jak nově navrhované.

Datová infrastruktura

Datová infrastruktura byla realizována na základě územních rozhodnutí č.j. MUHO/5901/2013 a následného stavebního povolení č.j. S-MUHO/2703/2013/STR. Všechny objekty mají připraveny jednotlivé přípojky. Datová infrastruktura byla zkolaudována v 11/2013 pod č.j. MUHO/23319/2013.

V současnosti je uzavřena smlouva o připojení k internetu s ČD Telematika. Datová síť je plně funkční a dostatečné kapacity. Původně navržené odběry jsou vyšší jak nově navrhované.