



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Územní studie Nad Mariánovicemi

- aktualizace 2023

v Benešově, vymezená územním plánem města

Objednavatel:

Město Benešov

Masarykovo náměstí 100

256 01 Benešov

Pořizovatel:

Městský úřad Benešov

Odbor výstavby a územního plánování

Úřad územního plánování

Masarykovo náměstí 100

256 01 Benešov

Zpracovatel:

Ing. Jan Vaněček

Jiráskova 2222 Benešov 256 01

ČKA 4794

IČ 74716883

autorská spolupráce:

Ing. arch. Petr Sladký

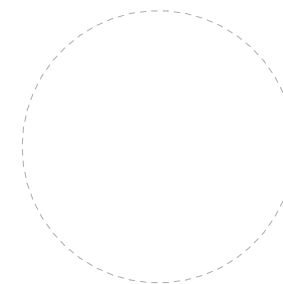
Ing. arch. Ondřej Chudý

Ing. arch. Vojtěch Bis

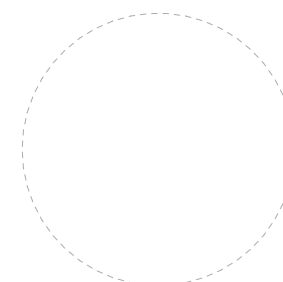
Hospodaření s dešťovou vodou:

Ing. Lukáš Novák

Zpracováno v prostředí ateliéru VAS.



.....
pořizovatel



.....
zpracovatel



ZADAVATEL:

Město Benešov



www.ateliervas.cz

AUTOR:

kolektiv autorů Atelieru VAS

PROJEKT:

ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ÚVOD

Aktualizovaná Územní studie se zabývá návrhem urbanistické struktury území "Nad Mariánovicemi" v Benešově u Prahy.

Výstavbou obytné lokality Mariánovice došlo ke vzniku oddělené části města a uzavření segmentu krajiny mezi urbanizovaná území s odlišnými charaktery. Vystavá otázka napojení obytné lokality Mariánovice na město a doplnění dalších vazeb.

Funkční využití navrhované stávajícím územním plánem pro danou oblast je převážně těžká výroba a v části průmyslová výroba a sklady. Tyto rozsáhlé plochy výroby jsou vklíněné mezi různé funkční celky a jsou zasazené do svažitého území. Vrchol území je výrazným bodem, který se z dálkových pohledů promítá do veduty města.

Územní studie má za cíl navázat na okolní strukturu a vhodným způsobem ochránit určité krajíné prvky a zachovat kvalitu nově vznikající oblasti v celoměstském měřítku. Územní studie podrobněji určuje řešení veřejných prostranství a pravidla pro využití území.

OBSAH

	ANALYTICKÁ ČÁST
	TEXTOVÁ ČÁST
1	ŠIRŠÍ VZTAHY - MĚSTO
2	ANALÝZA POTENCIÁLŮ ROZVOJE
3	ÚZEMNÍ PLÁN - HLAVNÍ VÝKRES
4	ÚZEMNÍ PLÁN - REGULATIVY PLOCH
5	HISTORICKÝ VÝVOJ
6	MAJETKOVÉ VZTAHY
7	STI, OP, VÝŠKOPIS
8	PRINCIPY PŮVODNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
9	PRINCIPY PŮVODNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
10	PRINCIPY PŮVODNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
11	PRINCIPY PŮVODNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
12	PRINCIPY PŮVODNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
	NÁVRHOVÁ ČÁST
	TEXTOVÁ ČÁST
13	NÁVRH
14	KOORDINAČNÍ VÝKRES
15	STÁVAJÍCÍ MAJETKOVÉ VZTAHY+VP
16	PODKLAD PRO ÚPRAVU PARCELACE
17	DALŠÍ UVAŽOVANÝ POSTUP

ÚVOD A OBSAH



ZADAVATEL:

Město Benešov



www.ateliervas.cz

AUTOR:

kolektiv autorů Ateliervas

PROJEKT:

ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"



ZADAVATEL:
Město Benešov



www.ateliervas.cz

AUTOR:
kolektiv autorů Atelieru VAS

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

ANALYTICKÁ ČÁST

ANALYTICKÁ ČÁST

A.0 POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie

vychází z podmínek stanovených v územním plánu města Benešov.

Zadání územní studie

bylo vypracováno pořizovatelem, Městským úřadem Benešov – odbor výstavby a územního plánování. Zadání zpracoval Martin Škvor dne 8.1.2016. Tato územní studie je aktualizací územní studie, zapsané pod číslem (kódem) 51850527.

Návrh územní studie

byl vypracován podle zadání územní studie na podkladu územního plánu a katastrální mapy.

Aktualizace územní studie

byla zpracována na základě požadavku MěÚ Benešov a projednání s vlastníky pozemků.

A.1 VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v k.ú. Benešov u Prahy v jižní části města. Předmětná lokalita je dle Územního plánu označena XI., plocha s podmínkou rozhodování dle územní studie. Rozloha řešeného území je cca 50 ha. Jedná se o území nacházející se severně od Mariánovic a navazující na stávající výrobní areály jihozápadní části Benešova.

Podrobnější vymezení řešeného území vyplývá z členění území do dílčích rozvojových ploch v územním plánu. Jedná se o několik vzájemně navazujících ploch. Jde o označené lokality 21, 22, 23, 24, 2, 28 a místní komunikace K19, K21. V území se nacházejí plochy s rozdílným způsobem využití: VT, VP, SM, PZ, DI.

A.2 URBANISTICKÁ STRUKTURA OBCE

Urbanistická struktura obce je dosti různorodá. Kompaktní historické centrum s rostlou strukturou je doplněno blokovou nízkopodlažní zástavbou formující základní uliční síť města v jeho širším centru, především ve směru k nádraží. Na hodně místech na blokovou nízkopodlažní zástavbu volně navazuje výstavba panelových domů, která městskou strukturu více rozvolňuje zástavbou modernistických sídlišť. Okraje města jsou tvořeny bloky s rodinnými domy, jak ve formě samostatně stojících, tak řadově řazených. Strukturu města ovlivňuje železnice, která město rozděluje na východní a západní část. Jižní a jihozápadní část města slouží především pro výrobu a služby a je formována do hůře prostupné struktury areálů. V návaznosti na širší centrum města se nachází velké rozvojové plochy.

A.3 DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V územním plánu Benešova je pro řešené území stanoven požadavek na zpracování a rozhodování v území podle územní studie. Řešené území je v územní plánu označeno XI.. Územní studie má na základě zadání především řešit strukturu veřejných prostranství, řešení dopravní infrastruktury (prostupnost a průchodnost lokality), řešení sítí technické infrastruktury, řešení ploch zeleně a podmínky pro umísťování staveb.

A.4 CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Základním cílem studie je návrh kvalitního prostředí v intencích územním plánem dané urbanistické koncepce a s ohledem na místní podmínky a určené funkční využití ploch. Studie by měla prověřit možnosti zástavby vzhledem k limitům území.

Účelem územní studie je návrh koncepce řešení veřejné infrastruktury. Prioritní je zejména návrh koncepce dopravního řešení a návrh rozsahu a umístění veřejných prostranství. V návaznosti

na tyto priority územní studie určuje koncepci řešení nakládání s dešťovými a splaškovými vodami, včetně ostatních sítí technické infrastruktury.

A.5 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území je jednou z rozvojových zástavbových ploch v Benešově. Jako jediná rozvojová plocha je určena pro výrobu. Hlavní silnou stránkou lokality je vazba na jižní obchvat města a dobrá vazba na silnici E55. Řešené území navazuje svojí severozápadní a východní hranicí na stávající výrobní areály. Jižní hranicí sousedí s jižním obchvatem města a obytnou částí Mariánovice. Zastavění řešeného území a realizace navazujících veřejných prostranství dopravně spojí lokalitu Mariánovice se strukturou města.

Významným elementem v řešeném území je prostupující železniční trať s vlečkou obsluhující výrobní areály. Území je svažité a výše položená část v okolí areálu ČSAD je viditelná z dálkových pohledů a to i z centra města, především z Karlova.

A.6 LIMITY ÚZEMÍ

K limitům území patří morfologie terénu, především se jedná o jeho větší svažitost. Dalším vnímaným limitem je pozice vlečky, která je zahloblena v terénním zářezu a obsluhuje převážně jen výrobní areál ZZN Pelhřimov a.s. Další využitelnost vlečky je diskutabilní, jelikož přichází v úvahu možnost využití jen pro část severovýchodních pozemků, v přímé návaznosti na vlečku a železnici. Dalším limitem území je nadzemní vedení vysokého napětí, které částečně omezuje větší část území. V rámci územní studie je uvažována částečná přeložka části vedení vysokého napětí. Dalším limitem území je nutnost napojení se na sítě technické a dopravní infrastruktury. Pro potřeby aktualizace územní studie byla větší část území výškopisně a polohopisně zaměřena.

A.7 MAJETKOVÉ VZTAHY

Řešené území je převážně vlastněno několika soukromými vlastníky. Některé pozemky vlastní město Benešov, Česká republika a České dráhy a.s. Ke zdárné realizaci dopravní a technické infrastruktury bude nutná kooperace jednotlivých vlastníků. Bude nutné definovat postup a podíl jednotlivých vlastníků na realizaci potřebné infrastruktury.

A.8 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP BENEŠOV A ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Většina řešeného území je určena pro výrobu: VP – průmyslová výroba a sklady, VT – těžká výroba. Územní plán definuje podmínky využití ploch a prostorového uspořádání. Prostorové uspořádání ploch VP a VT je v ÚP Benešov definováno takto:

„Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně. KZ = 0,30;“

„V případě změny textových regulativů v platném územním plánu, jsou závazné textové regulativy uvedené v novém územním plánu (změně územního plánu). V případě, že změna textu regulativů územního plánu bude tak zásadního charakteru, že nebude v souladu s územní studií, bude zpracována nová územní studie.“

Územní studie definuje umístění ploch izolační zeleně a jejich minimální šířku. Zároveň ÚS definuje koridory pro komunikace a veřejná prostranství ve vztahu na širší okolí, souvislosti a vazby.



ZADAVATEL:

Město Benešov



www.ateliervas.cz

AUTOR:

kolektiv autorů Ateliervas

PROJEKT:

ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

TEXTOVÁ ČÁST

A.9 ZÁVĚRY Z HYDROLOGICKÉHO POSUDKU PODMÍNEK PRO VSAKOVÁNÍ SRÁŽKOVÝCH VOD

Posudek byl zpracován RNDr. Tomášem Vranou, dne 30.4.2023

Metodika:

Posudek je zpracován na základě studia dostupných mapových a archivních podkladů, bezprostředně se vztahujících k zájmové lokalitě a s využitím výstupů vlastních průzkumných prací, v lokalitě dříve provedených:

- Geologická mapa České republiky 1:50 000
- Hydrogeologický průzkum pro zemědělské vodohospodářské meliorace, Hejnák, Josef, 1986
- ČSN 75 9010 vsakovací zařízení srážkových vod
- <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- Archiv Geofondu posudky:
- GF P035801 Inženýrsko-geologický průzkum – kartonážka Benešov u Prahy jižní oblast, 1977, Chemoprojekt
- GF P068260 zpráva o výsledku inženýrsko-geologického průzkumu pro kanalizační stoku v průmyslovém areálu v Benešově I. etapa, Armabeton s.p. , 1989
- GF V071014 Benešov - VNS – závěrečná zpráva, stavební geologie, 1974
- GF V051164..
- MARIÁNOVICE INŽENÝRSKO-GEOLOGICKÝ, HYDROGEOLOGICKÝ A RADONOVÝ PRŮZKUM PRO VÝSTAVBU RODINNÉHO DOMU NA POZEMKU P.Č. 4130/7 K.Ú. BENEŠOV U PRAHY T. VRANA, 2013

Průzkumné práce spojené se zásahem do pozemku provedeny nebyly a podle potřeby budou doplněny v další vyšší fázi zpracování projektové dokumentace.

Rekapitulace a doporučení pro realizaci a další projektové fáze:

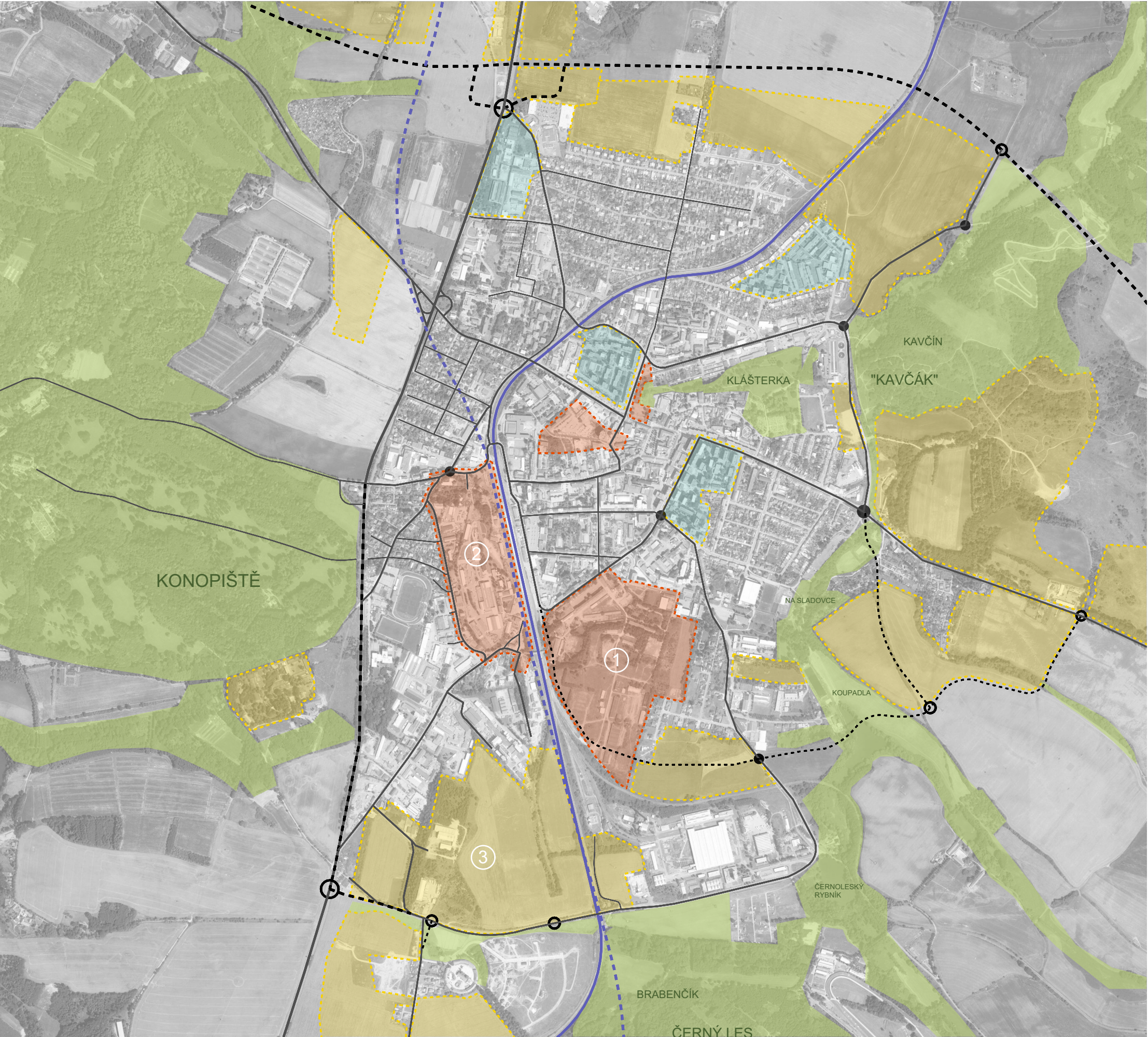
Na základě provedených rešeršních prací lze konstatovat, že podmínky pro vsakování do hlubších vrstev horninového prostředí v posuzovaném prostoru jsou sumárně podmínečně příznivé, kde:

- Centralizované vsakování dešťových vod v objemu a čase dle podmínek ČSN 75 9010 do prostředí horizontů C a D principiálně není možné.
- Potenciálně vhodnější podmínky pro podzemní vsakování poskytuje až prostředí hlinitopísčitých deluvií horizontu B, kde ale zároveň limitujícím faktorem proveditelnosti podzemních vsakovacích prvků mohou být lokálně relativně velké prostorové nároky a i plošná nejednotnost podmínek pro vsakování. Návrhy podzemních vsakovacích prvků jsou podmíněny provedením průzkumných prací a vsakovacích zkoušek v konkrétních pozicích a dle konkrétního stavebně technického zadání.

V součtu výše uvedených bodů doporučujeme v maximální možné míře upřednostnit likvidaci dešťových vod vsakováním do půdního horizontu A prostřednictvím vegetačních ploch a sníženin okolo stromové výsadby a takové povrchové vsakovací prvky navrhovat v co možno největším plošném rozsahu.

Za velmi vhodné lze rovněž považovat centralizované zachycování dešťových vod v otevřených nádržích – poldrech, umožňujících zejména jednorázové kapacitní zadržení velkých objemů dešťových vod a následně jejich likvidaci kombinací výparu a pozvolného vsakování.





LEGENDA

STAV	NÁVRH	PLOCHY
		VNITŘNÍ STAVEBNÍ REZERVY MĚSTA
		VNĚJŠÍ ROZVOJOVÉ PLOCHY
		TRANSFORMAČNÍ PLOCHY MĚSTA
		MĚSTSKÝ VÝZNAMNÉ PRVKY KRAJINY
DOPRAVA		
		HLAVNÍ SILNIČNÍ SÍŤ
		ŽELEZNIČNÍ KORIDOR
		VYSOKORYCHLOSTNÍ TRATĚ
ZNAČKY		
		HLAVNÍ SILNIČNÍ UZLE

- 1

TÁBORSKÁ KASÁRNA
BYDLENÍ
SLUŽBY
5 000 obyvatel
29,3 ha
- 2

ZA NÁDRAŽÍM
VÝROBA
SLUŽBY
BYDLENÍ
2 700 obyvatel
18 ha
- 3

NAD MARIÁNOVICEMI
VÝROBA
SLUŽBY
XXXX obyvatel
50 ha

PŘEVZATO Z:
MANUÁL POTENCIÁLŮ ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ V BENEŠOVĚ



LEGENDA

STAV	NÁVRH	PLOCHY
		VD.x - DROBNÁ VÝROBA A VÝROBNÍ SLUŽBY - PŘESTAVBOVÉ ÚZEMÍ
		VP - PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY
		VT - TĚŽKÁ VÝROBA
		SM - SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ MĚSTSKÉHO TYPU
		OV - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
		BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODNÝCH DOMECH
		OS - SPORT, TĚLOVÝCHOVA
		PZ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU OZELENĚNÍ
		ŽELEZNICE

ZMĚNA Č.1 (2015) - V SOUČASNÉ DOBĚ PROBÍHÁ ZMĚNA Č.2 A Č.3



ZADAVATEL:
Město Benešov



www.ateliervas.cz

AUTOR:
kolektiv autorů Ateliervas

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

1:5 000
ÚZEMNÍ PLÁN - HLAVNÍ VÝKRES

VP - PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY

a) využití plochy

Hlavní využití:

-provozy lehké průmyslové výroby;

Přípustné využití:

-papírenská, kartonážní a textilní výroba,
-polygrafický a potravinářský průmysl;
-výroba kulturních potřeb a drobného spotřebního zboží;
-skladové areály a dopravní terminály;
-parkoviště pro potřebu zóny;
-záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy.
-výrobní a servisní služby,
-prodejní sklady, velkoobchod,
-velkoplošný maloobchod (supermarkety, hypermarkety) s doprovodnými provozmi,
-speciální technologie,
-výzkumná a vývojová pracoviště;
-areál HZS
-lokální administrativa a stravovací zařízení,
-lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace),
-útluky pro opuštěná zvířata,
-lokální parkoviště a dopravní zařízení
-čerpací stanice PHM,
-nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

-všechny stavby a zařízení, které jsou v rozporu se stabilizací výroby a nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; zejména bydlení, smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití);
-výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech);

Podmínky:

-v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely),
-veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
-součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň.
-v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.
-investor musí prokázat způsob zpomalení odtoku vod ze zpevněných ploch areálu v důsledku přívalového deště - zejména v případě, pokud je koeficient zelene (KZ) menší než 0,35;

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo stavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.

KZ = 0,30;

VT - TĚŽKÁ VÝROBA

a) využití plochy

Hlavní využití:

- provoz těžké průmyslové výroby,

Přípustné využití:

- úprava surovin, hutnictví, výroba kovových konstrukcí;
- plastikářský průmysl, výroba skla a keramiky;
- stavební výroba, výroba stavebních prvků;
- dopravní terminály;
- parkoviště pro potřebu zóny;
- záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy.
- provoz hlavního a přípustného využití specifikované regulativem VP
- výrobní a servisní služby,
- skladové areály a dopravní terminály;
- prodejní sklady, velkoobchod,
- speciální technologie,
- výzkumná a vývojová pracoviště;
- areál HZS
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení
- čerpací stanice PHM,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby a zařízení, které jsou v rozporu se stabilizací výroby a nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; zejména bydlení, smíšené využití území spojené s bydlením, občanská vybavenost (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití);
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech);

Podmínky:

- v prostoru výrobních zón je doporučeno přednostně lokalizovat investory s vyššími pozemkovými nároky a vyšší nabídkou pracovních příležitostí (omezit členění větších pozemků na drobné parcely),
- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku;
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň.
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor musí prokázat způsob zpomalení odtoku vod ze zpevněných ploch areálu v důsledku přívalového deště - zejména v případě, pokud je koeficient zeleně (KZ) menší než 0,35;

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo stavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a charakter širšího okolí. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.

KZ = 0,30;

SM - SMÍŠENÉ VYUŽITÍ MĚSTSKÉHO TYPU

a) využití plochy

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu

Přípustné využití:

- bydlení v bytových i rodinných domech v dosahu rušivých vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu,
- maloobchod (do 150 m2 prodejní plochy) a stravovací služby,
- administrativa,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřeby zóny.
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení,
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.
- obytné objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastník (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo stavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby.

KZ = 0,60;

PZ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU OZELENĚNÍ

a) využití plochy

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně;

Přípustné využití:

- plochy zeleně osazované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace,
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace,
- dětská hřiště,
- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky zahradní architektury,
- zpevnění chodníků a cest,
- plošné a objemové omezené možnosti výstavby zařízení občanské vybavenosti (viz podmínky);
- oplocování se přípouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení - inženýrské sítě.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území, zařízení pro dočasné ubytování;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem, apod. - a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob, apod.;

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře,
- záměr plošné a objemové omezené zástavby musí být ve fázi náčrtu objemového řešení projednán a odsouhlasen místně příslušným stavebním úřadem, resp. architektem města. Zástavba nesmí přesáhnout 7% plochy výměry řešeného veřejného prostranství; objemové řešení a funkční využití musí vhodně reagovat a navázat na kontext prostředí nebo zástavby sousedící s dotčeným okrajem plochy řešeného veřejného prostranství;
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případech, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojení výsadby.

b) prostorové uspořádání

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru

ZMĚNA Č.1 (2015) - V SOUČASNÉ DOBĚ PROBÍHÁ ZMĚNA Č.2 A Č.3



ZADAVATEL:

Město Benešov



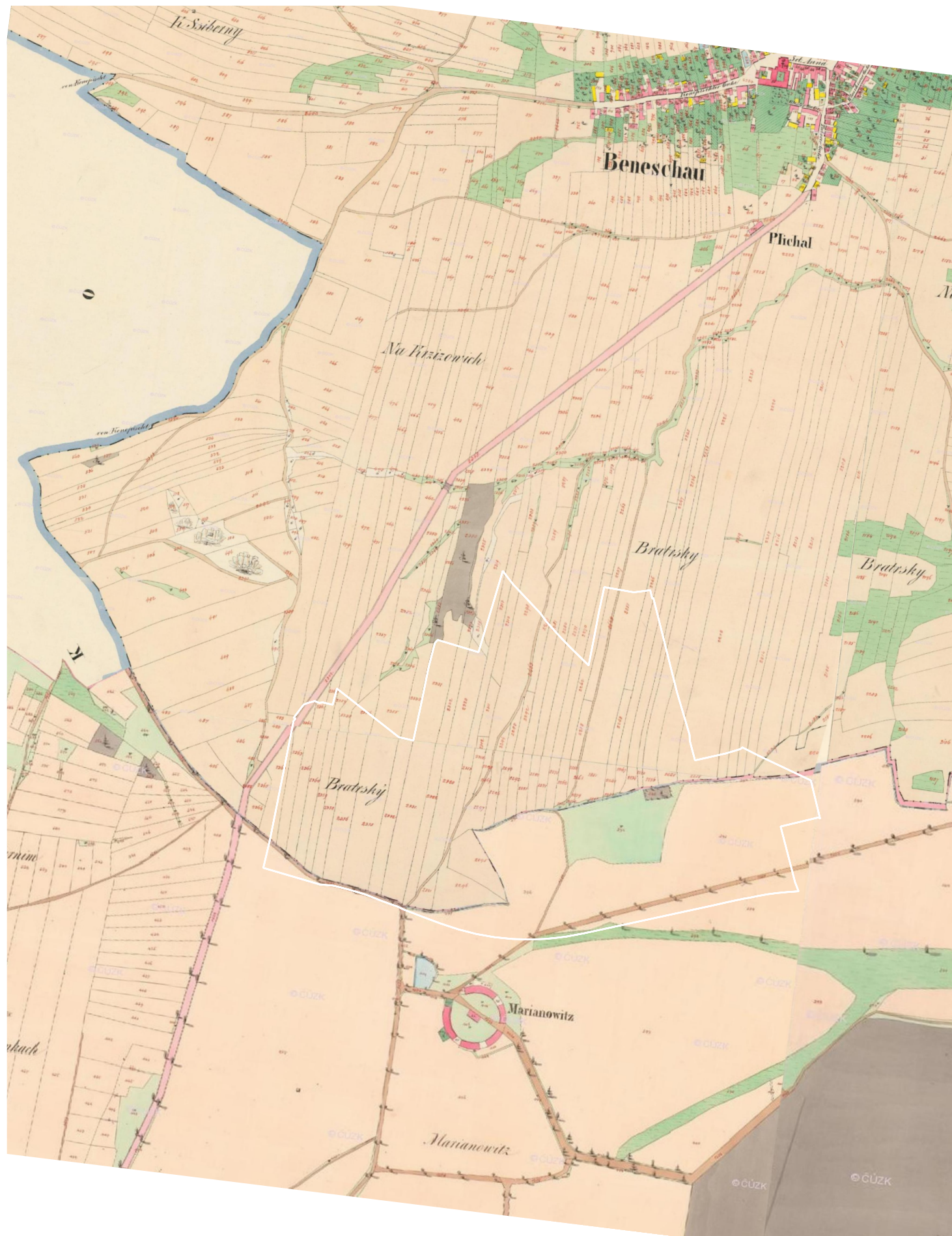
www.ateliervas.cz

AUTOR:

kolektiv autorů Ateliervas

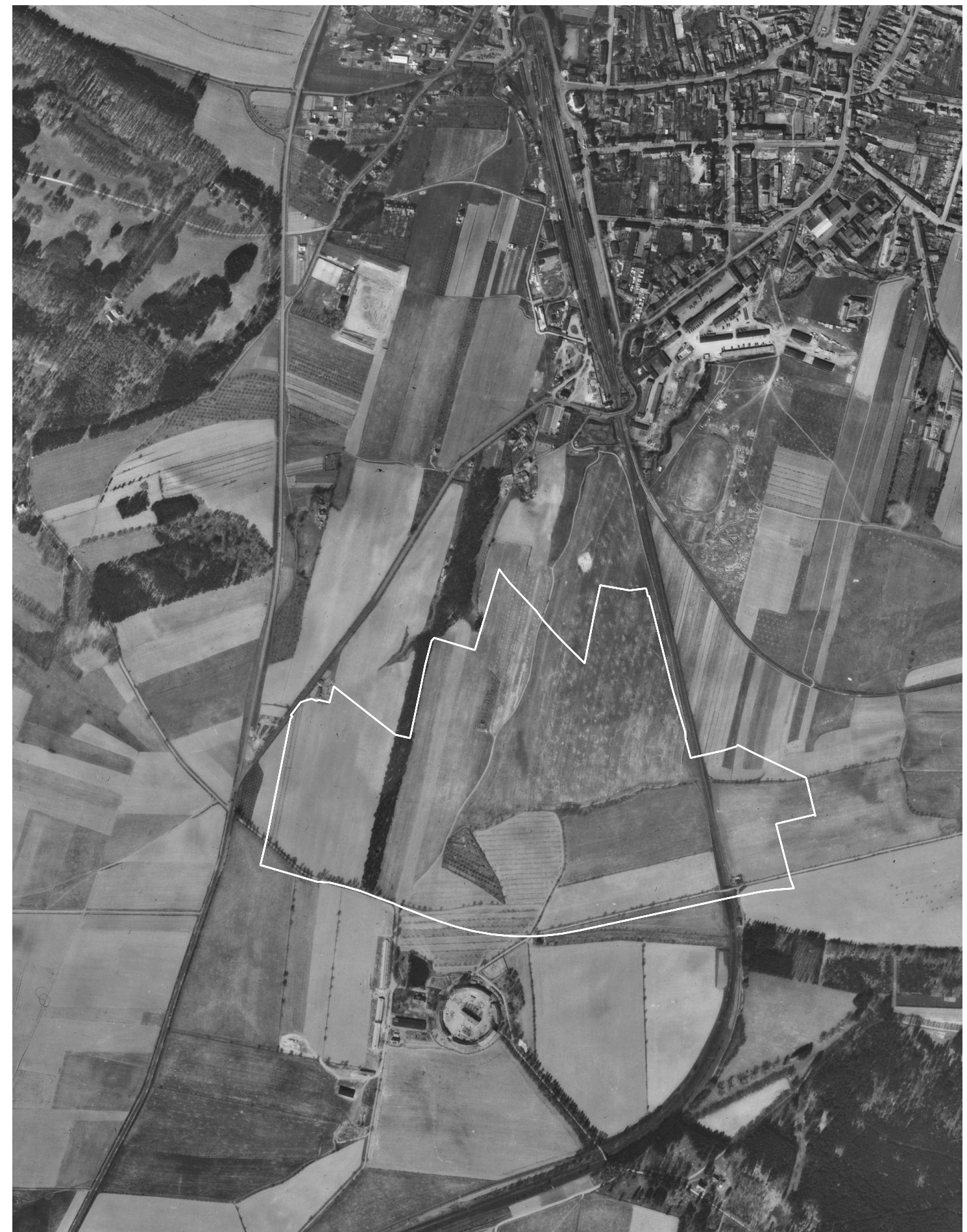
PROJEKT:

ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"



STABILNÍ KATASTR, kolem 1830

zdroj: ČÚZK



VOJENSKÉ LETECKÉ SNÍMKOVÁNÍ, kolem 1950

zdroj: MŽP



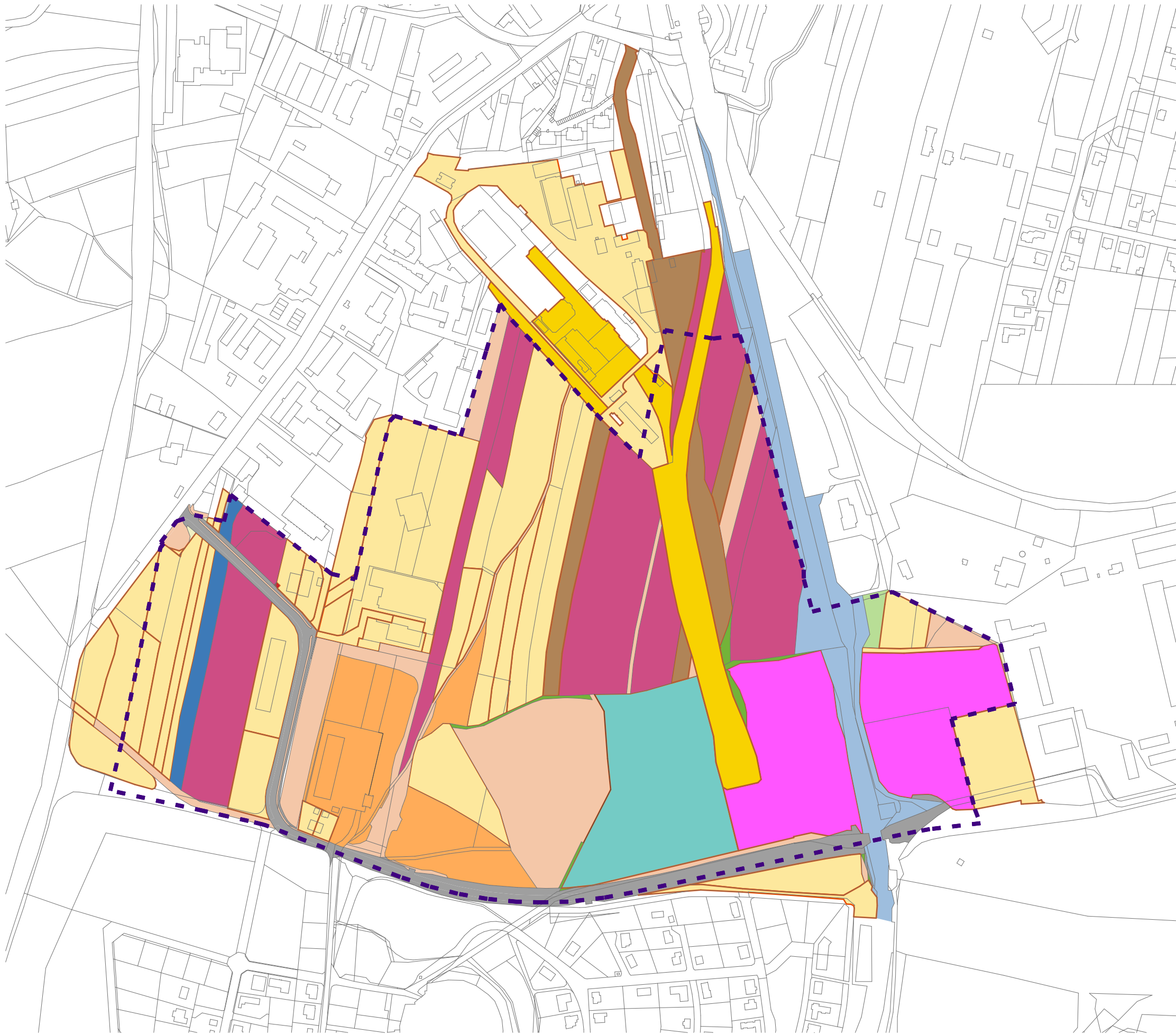
ZADAVATEL:
Město Benešov



AUTOR:
kolektiv autorů Ateliéru VAS

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

1:10 000
HISTORICKÝ VÝVOJ



LEGENDA

DATA JSOU AKTUÁLNÍ K 18.07. 2023; ZDROJ: ČÚZK

HRANICE

	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
	PARCELACE DLE KN
	POZEMKY JEDNOHO MAJITELE

STAV NÁVRH PLOCHY

		POZEMKY MĚSTA BENEŠOV
		STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
		POZEMKY SOUKROMÝCH MAJITELŮ
		STŘEDOČESKÝ KRAJ - SPRÁVA SILNIC
		ČSAD
		ŘÍMSKOKATOLICKÁ FARNOST BENEŠOV
		LESY ČR
		ČR, SPRÁVA ŽELEZNIČNÍ DOPRAVNÍ SÍTĚ
		ČESKÉ DRÁHY a.s.
		Ing. Steindler Pavel
		ZZN Pelhřimov
		SLÁDEK GROUP a.s.
		BTL Medical Technologies s.r.o
		Elmoz Czech s.r.o.



ZADAVATEL:
Město Benešov



AUTOR:
kolektiv autorů Ateliéru VAS

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

1:5 000
MAJETKOVÉ VZTAHY

1 - REGIONÁLNÍ VAZBY

DO PRAHY, TÁBOR I BUDĚJOVIC

Napojení na silnici E55 Praha - Č. Budějovice
a napojení na jihovýchodní obchvat.

Zachování lokálních vazeb v území, prostupnost pro pěší a
cyklo dopravu.

- 1.1 KRUHOVÝ OBJEZD A SJEZD NA JIHOVÝCHODNÍ OBCHVAT
A PROPOJENÍ CYKLOSTEZKY A PROSTUPNOST PRO PĚŠÍ
- 1.2 PŘERUŠENÍ SILNICE
- 1.3 KRUHOVÝ OBJEZD A NAPOJENÍ MARIÁNOVIC Č.1
- 1.4 KRUHOVÝ OBJEZD A NAPOJENÍ MARIÁNOVIC Č.2
- 1.5 NAPOJENÍ LOKALITY ZA KOLEJEMI

DOPRAVNÍ NÁVAZNOSTI

Řešené území je napojeno na ulici
Černokosteleckou, silnici II/110. Dle územního plánu
by se tato silnice měla napojit v místě areálu
Sladovka na novou část jižního obchvatu, který se
napojí na pokračování Vlašimské ulice, silnici II/112.
Silnice II/110 bude napojena na silnici I/3 (E55)
pomocí kruhové turbokřižovatky.

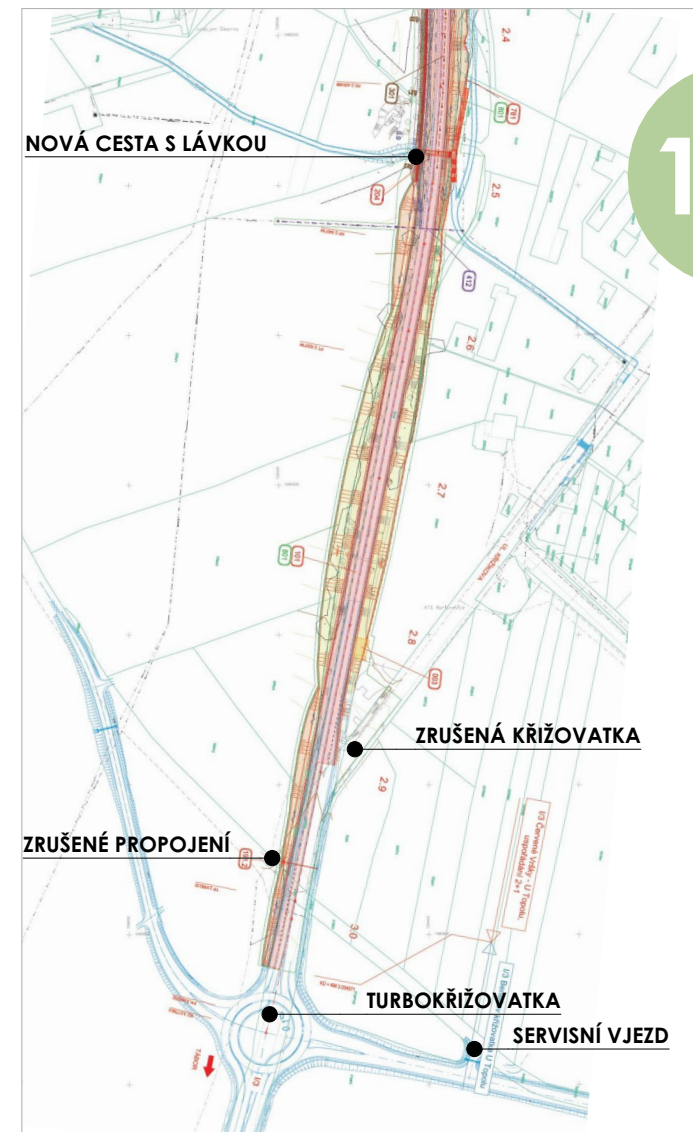
Řešené území se plánuje napojit na dvě kruhové
křižovatky na obchvatu, silnici II/110. V rámci
řešeného území se plánuje změna propojení s
navrhovanou kruhovou křižovatkou.

Podél území vede železnice a část území je
obsloužena železniční vlečkou.

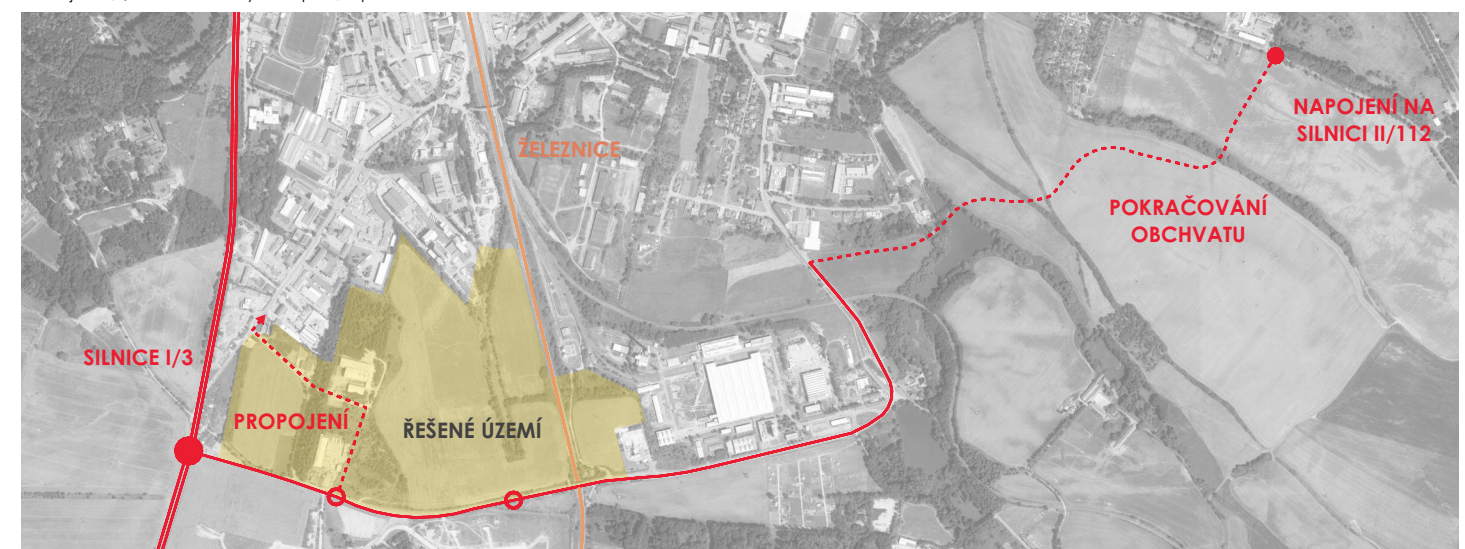
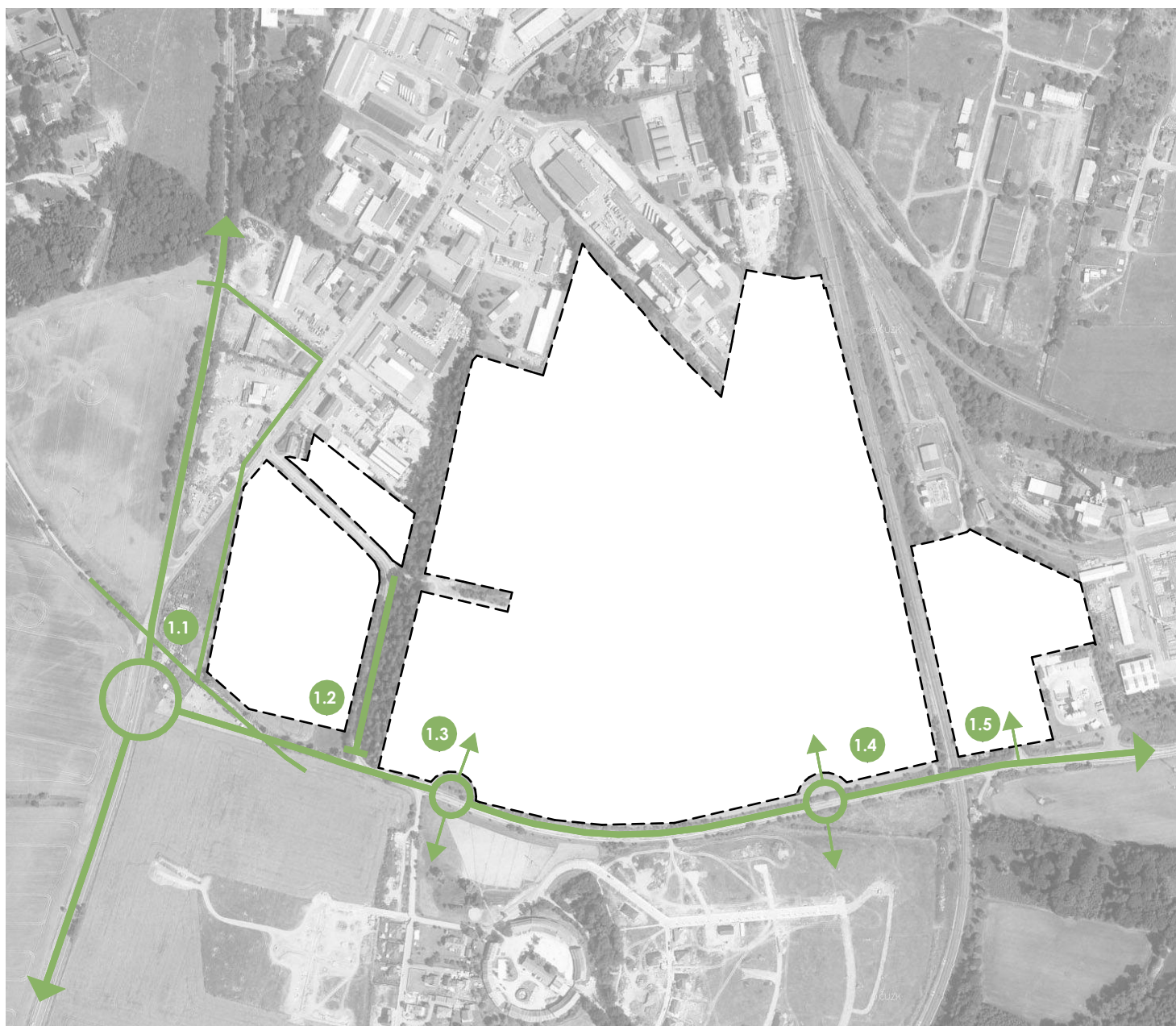
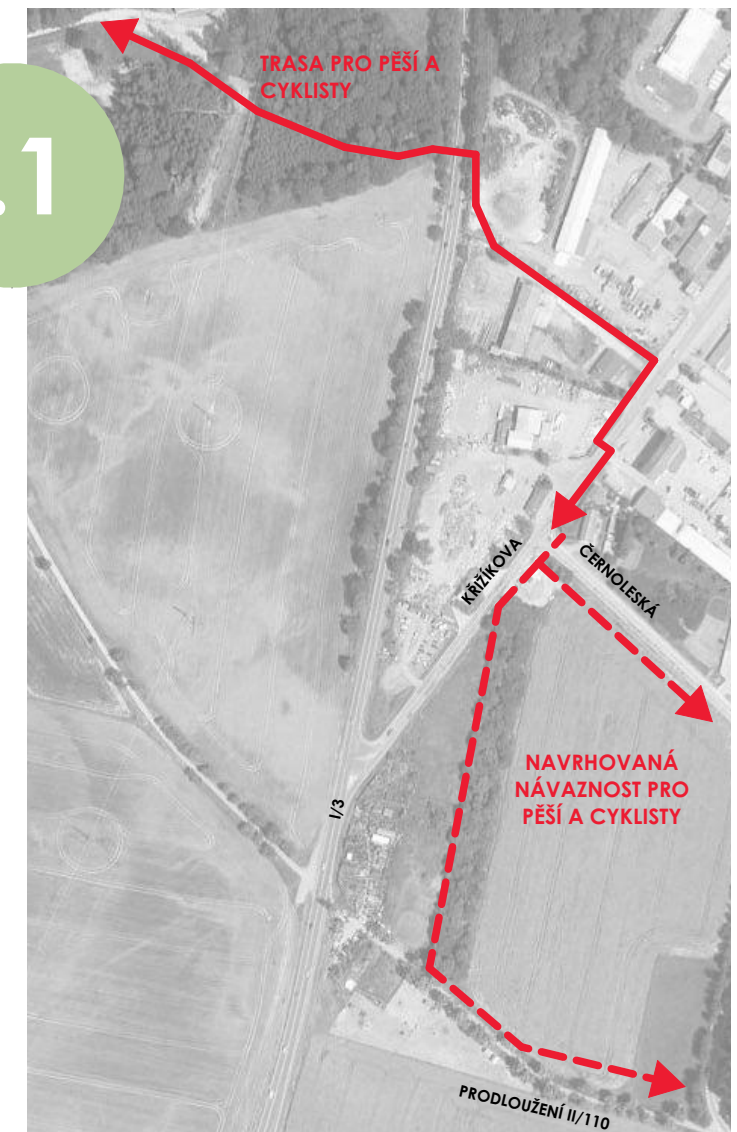
1.1 KRUHOVÝ OBJEZD A SJEZD NA JIHOVÝCHODNÍ OBCHVAT A PROPOJENÍ CYKLOSTEZKY A STEZKY PRO PĚŠÍ

Návrh kruhové křižovatky na silnici I/3 U Topolu, je
řešen formou "turbokřižovatky". Umístění a řešení
kruhového objezdu s sebou nese několik nutných
řešení návazností. Ruší se křižovatka s Křížkovou ulicí
a částečně se ruší alej U Topolů. V rámci úpravy
silnice I/3, dojde k vybudování nové cesty s lávkou.

Na nově vzniklou cestu by se měla přesměrovat turistická
trasa a v území řešené územní studií by se mělo na tuto
vazbu navázat dle uvedeného schématu. Podrobnější
řešení návazností na obchvat a ulici Černoletskou řešeno v
dalších bodech.



zdroj: ŘSD, I/3 Červené Vřsky - U Topolu, uspořádání 2+1



ZADAVATEL:
Město Benešov



AUTOR:
kolektiv autorů Ateliéru VAS

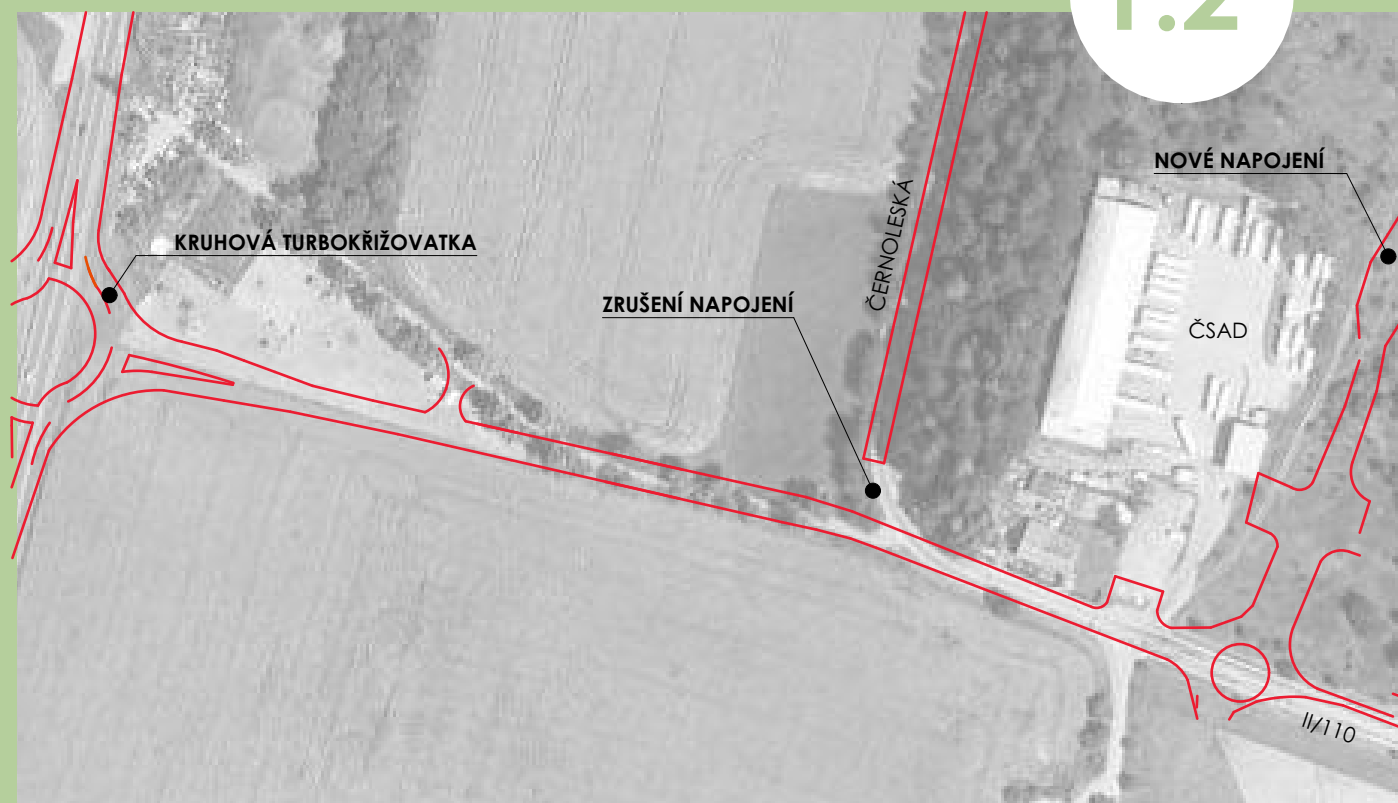
PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

PRINCIPY PŮVODNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1.2 PŘERUŠENÍ SILNICE

Výstavba kruhové křižovatky na silnici I/3 a návrh obchvatu přeruší ulici Českoleskou a přesměruje dopravu kolem areálu ČSAD.

1.2



1.3 KRUHOVÝ OBJEZD A NAPOJENÍ MARIÁNOVIC-1

Část dopravního napojení Mariánovic v blízkosti areálu ČSAD se v současné době realizuje. Jedná se o kruhový objezd, který následně bude začleněn do obchvatu na silnici II/110. Na tento kruhový objezd se plánuje navázat s dopravním napojením na místo rušeného propojení ulice Černošské.

1.3



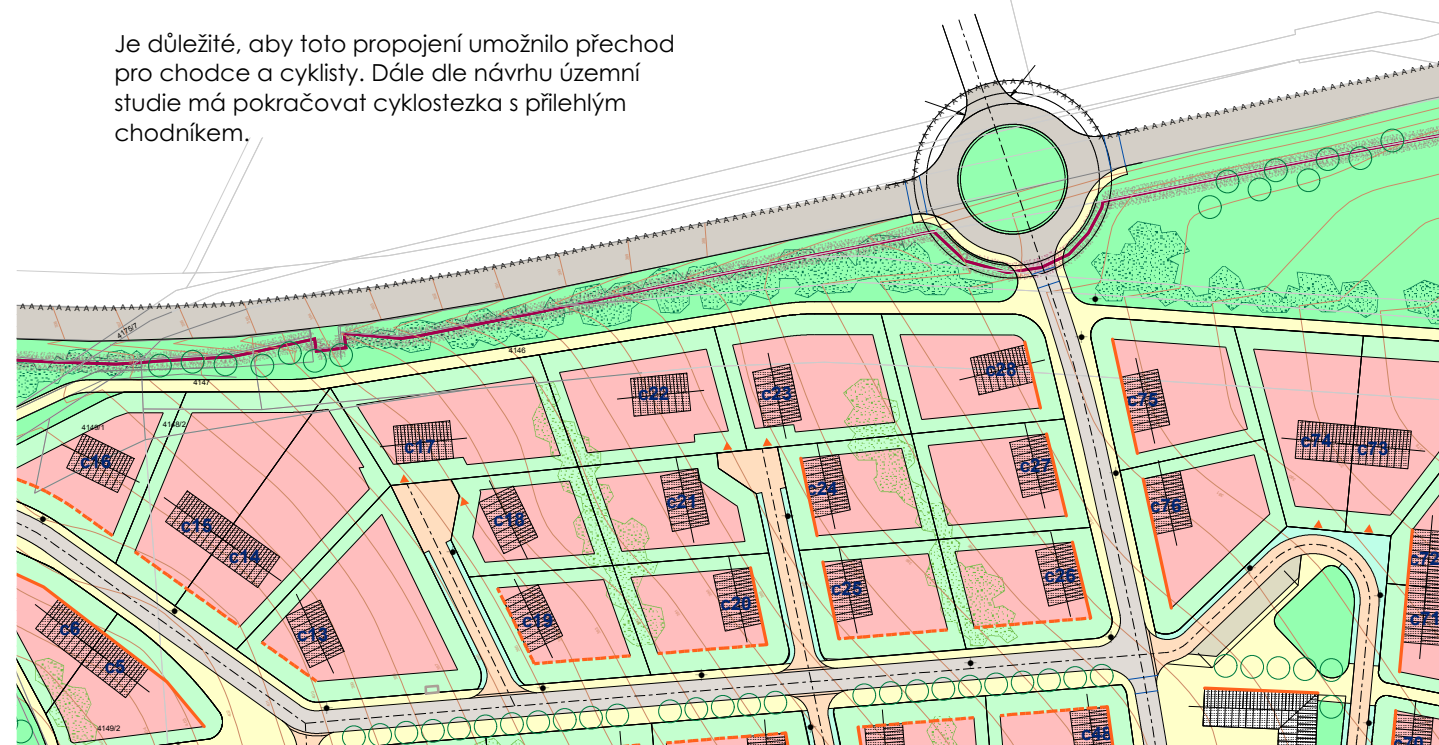
Pragoprojekt, Propojení Mariánovic a silnice II/110 (2016), pro Středočeský kraj

1.4 KRUHOVÝ OBJEZD A NAPOJENÍ MARIÁNOVIC-2

Dopravní napojení Mariánovic a řešeného území "Nad Mariánovicemi" ze silnice II/101, která se má stát plnohodnotným obchvatem města Benešova, je v územním plánu řešeno jako kruhová křižovatka, která má propojit nově vznikající obytnou čtvrť Mariánovice s územím "Nad Mariánovicemi" a městem.

Je důležité, aby toto propojení umožnilo přechod pro chodce a cyklisty. Dále dle návrhu územní studie má pokračovat cyklostezka s přilehlým chodníkem.

1.4

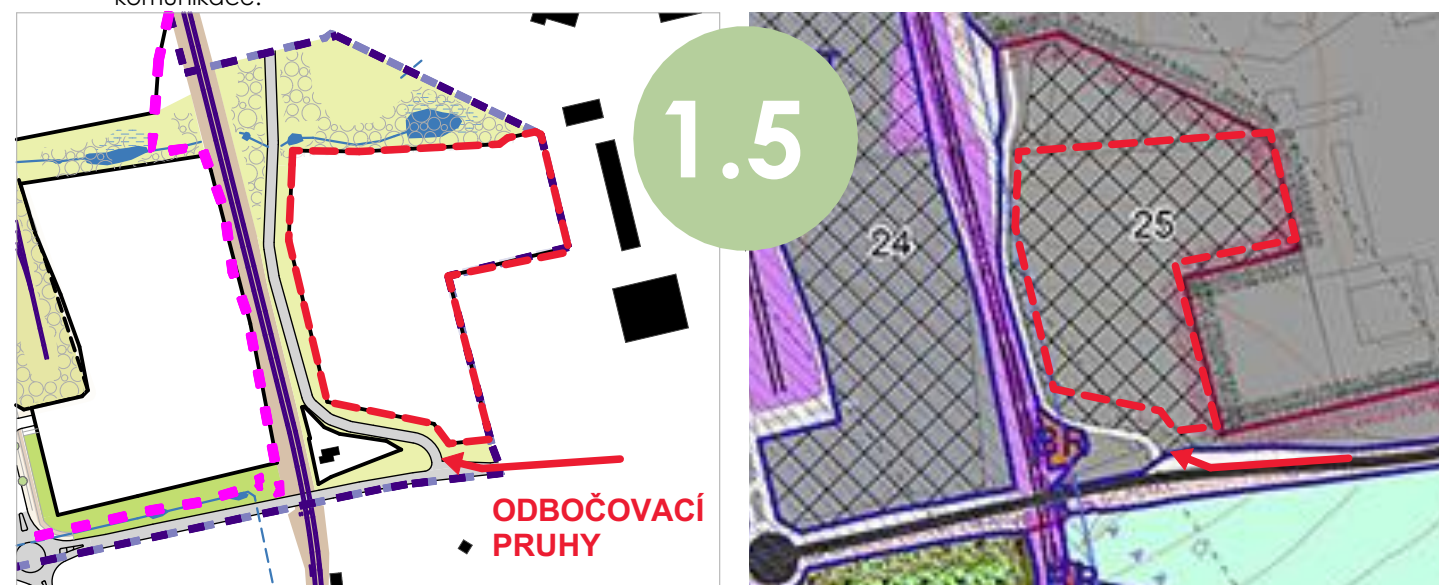


Pragoprojekt, Propojení Mariánovic a silnice II/110 (2016), pro Středočeský kraj

1.5 NAPOJENÍ LOKALITY ZA KOLEJEMI

Napojení lokality za kolejemi je uvažované pomocí sjezdu z obchvatu. Toto místo bude vyžadovat podrobnější dopravní řešení podle požadovaných intenzit dopravy na obchvatu. Řešení vyžaduje dle našich předpokladů samostatný odbočovací pruh v obou směrech a tudíž i místní rozšíření komunikace.

1.5



Územní plán města Benešova



ZADAVATEL:
Město Benešov



AUTOR:
kolektiv autorů Ateliér VAS

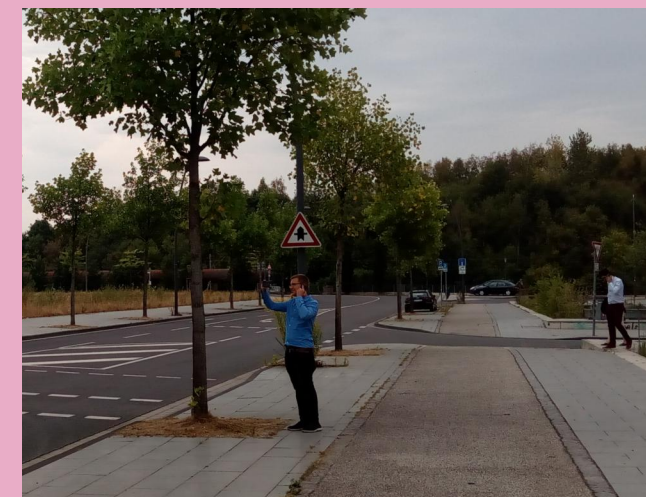
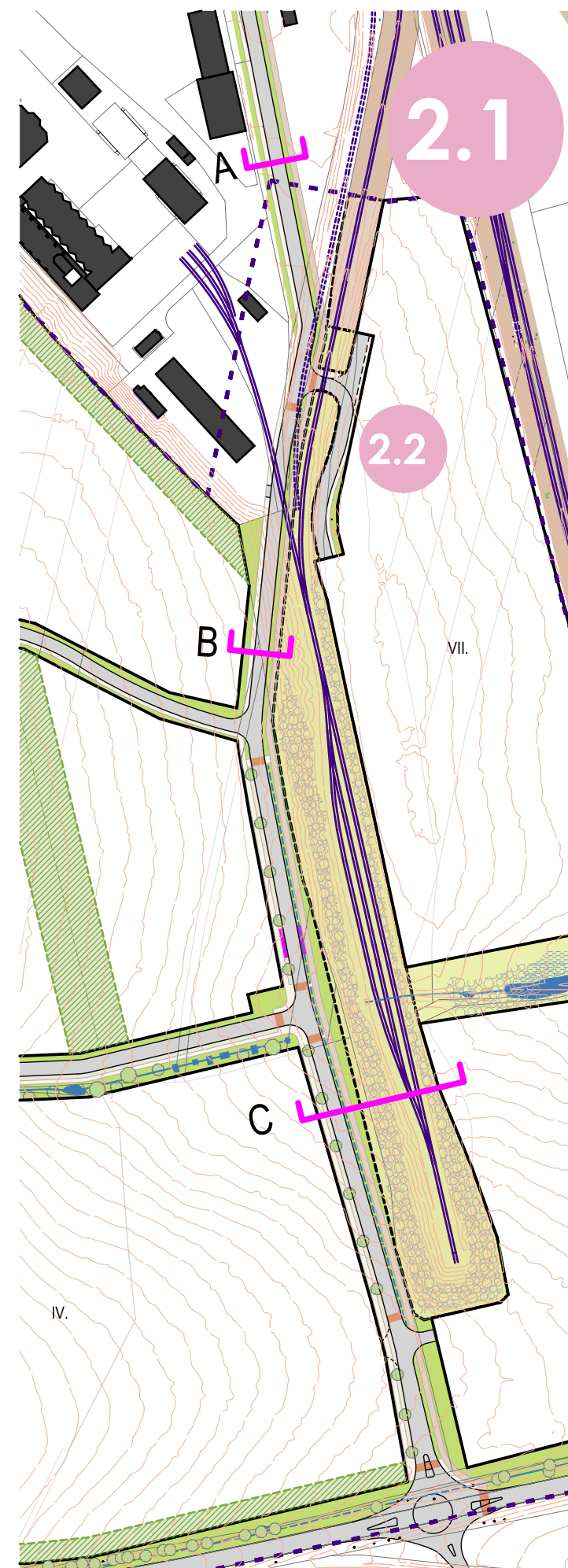
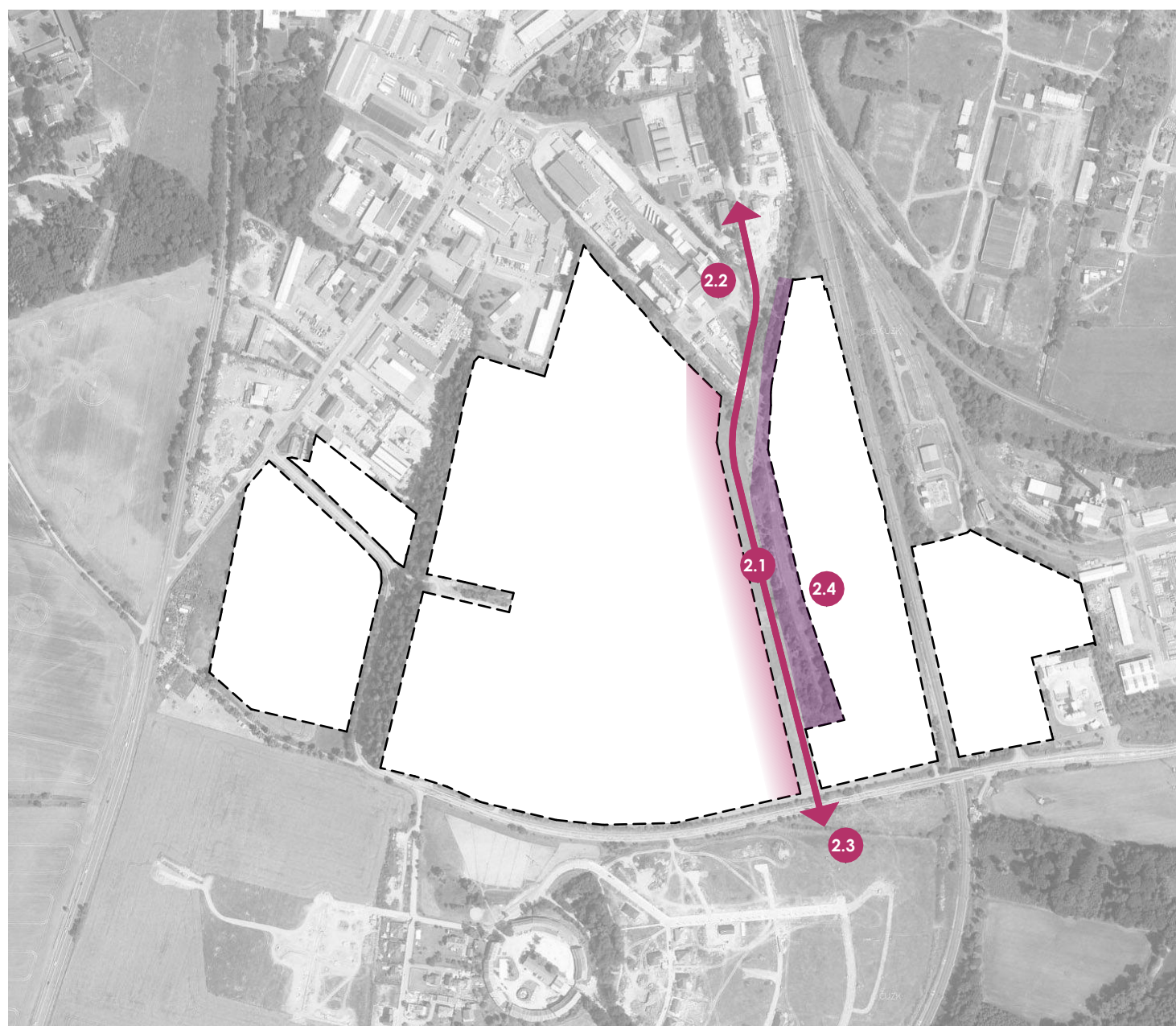
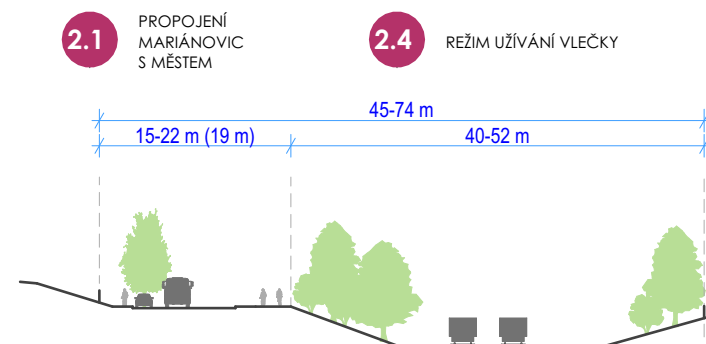
PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

2 - CELOMĚSTSKÁ VAZBA

Z MARIÁNOVIC DO CENTRA

Propojení Mariánovic s centrem Benešova je důležité jak pro automobilovou, veřejnou městskou dopravu, tak i pro cyklisty a pěší. Nabízí se propojení podél železniční vlečky.

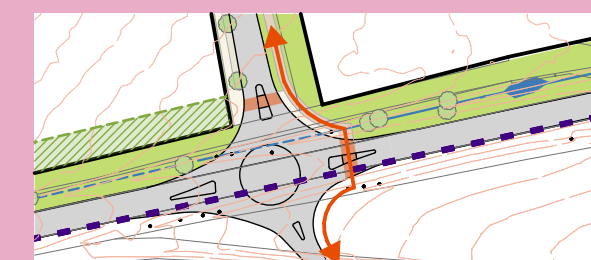
- 2.1 PROPOJENÍ MARIÁNOVIC S MĚSTEM
- 2.2 KŘÍŽENÍ ULICE S VLEČKOU
- 2.3 PŘECHOD PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
- 2.4 REŽIM UŽÍVÁNÍ VLEČKY



2.3 PŘECHOD PRO PĚŠÍ A CYKLISTY

Důležitým místem napojení je kruhový objezd na plánovaném obchvatu města.

Navrhujeme zde přechod pro chodce a přejezd pro cyklisty na cyklotrase v šířce 2 x 1,5 m



ZADAVATEL:
Město Benešov



AUTOR:
kolektiv autorů Ateliervas
www.ateliervas.cz

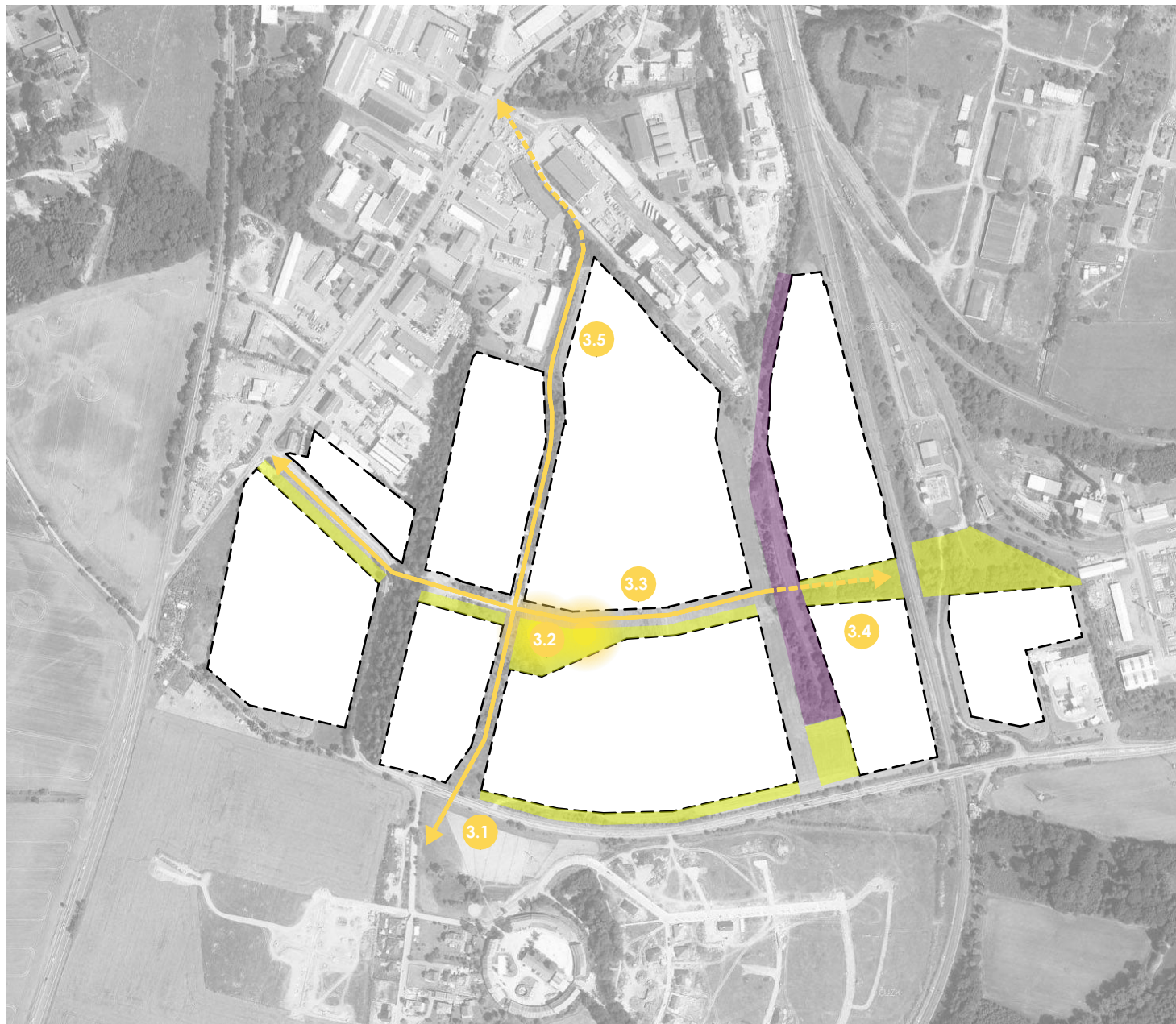
PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

3 - LOKÁLNÍ NÁVAZNOSTI

PROPOJENÍ A PŘÍRODNÍ PRVKY

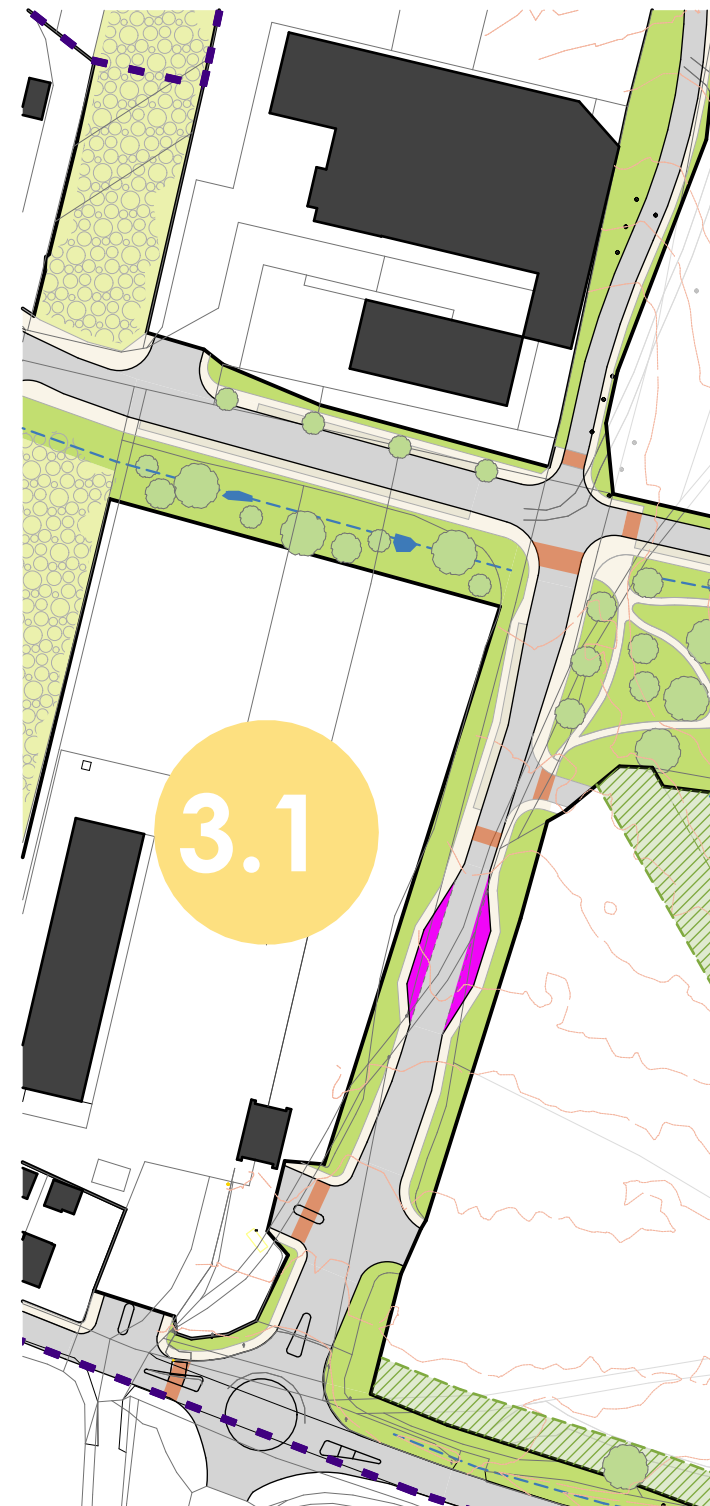
Propojení jednotlivých vstupů do území a respektování přírodních vazeb a hodnot. Tvorba veřejných prostranství nejen jako komunikačních koridorů, ale míst, která slouží pro pobyt, rekreaci a k ekologicky udržitelnému nakládání s dešťovými vodami.

- 3.1 PROPOJENÍ KOLEM ČSAD
- 3.2 CENTRÁLNÍ PROSTOR
- 3.3 ZELENÝ PÁS
- 3.4 NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVOU VODOU
- 3.5 DRUHOTNÉ PROPOJENÍ S MĚSTEM



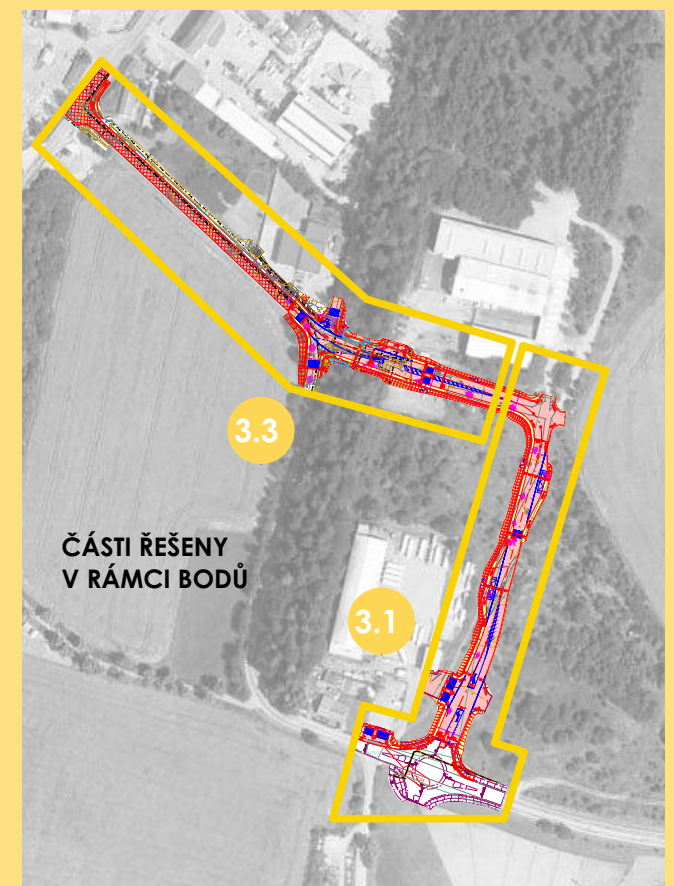
3.1 PROPOJENÍ KOLEM ČSAD

Propojení kolem ČSAD vzniklo na základě projektu na propojení Mariánovic a silnice II/110. V závyslosti na pěších vazbách a vjezdech na okolní pozemky řešíme podrobněji uspořádání veřejného prostoru. Navrhujeme přemístění autobusových zastávek MHD oproti projektu na propojení Mariánovic a silnice II/110. Dále schématicky umísťujeme přechody pro pěší a potvrzujeme důležité vazby v území.



PROJEKT NA PROPOJENÍ MARIÁNOVIC A SILNICE II/110

Vzhledem k plánovanému obchvatu v trase silnice II/110 a plánované kruhové turbokřižovatce na silnici I/3 dojde k přerušení Černoleské ulice. S touto změnou počítá i platný územní plán. V návaznosti na umístění kruhové křižovatky u ČSAD, která je hlavním vjezdem do Mariánovic je plánované propojení kolem areálu ČSAD. V rámci tohoto propojení byly umístěny dvě autobusové zastávky MHD.



Pragoprojekt, Propojení Mariánovic a silnice II/110 (2016), pro Středočeský kraj

PŘIPOMÍNKY K ŘEŠENÍ:

- PŘESUN AUTOBUSOVÝCH ZASTÁVEK
- REVIZE PŘECHODŮ PRO CHODCE
- ÚPRAVA ODBOČOVACÍCH PRUHŮ
- ŘEŠENÍ DALŠÍCH VJEZDŮ NA POZEMKY
- NÁVAZNOST NA PROPOJENÍ KOLEM PARKU



ZADAVATEL:
Město Benešov

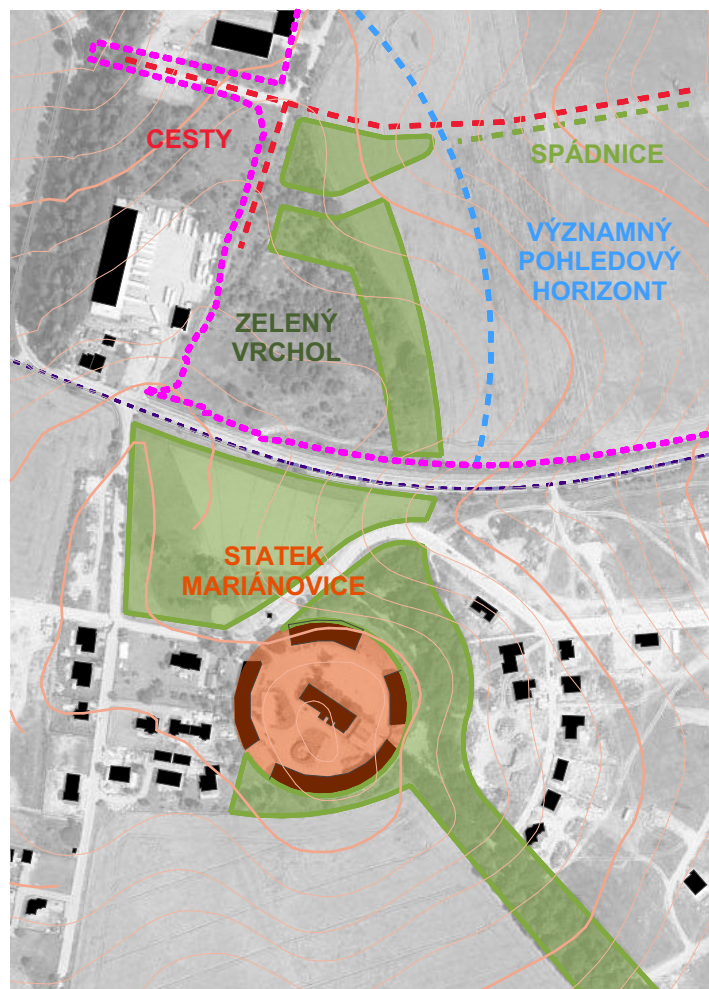


AUTOR:
kolektiv autorů Ateliervas

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

3.2 CENTRÁLNÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

V závislosti na plánovaném obchvatu v trase silnice II/110 a plánovanou křižovátku silnicí na I/3 dojde k přerušení Černošské ulice. S touto změnou počítá i platný územní plán. V návaznosti na umístění kruhové křižovatky u ČSAD, která je hlavním vjezdem do Mariánovic je plánované propojení kolem areálu ČSAD. V rámci tohoto propojení byly umístěny dvě autobusové zastávky MHD. V závislosti na pěších vazbách a vjezdech na okolní pozemky navrhujeme jejich přemístění.



3.4 NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVOU VODOU

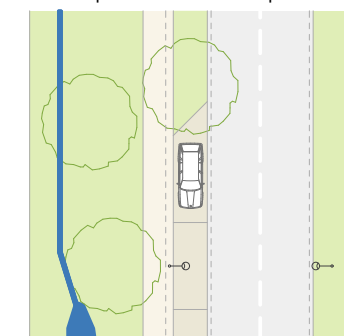
Jedná se o systém zpomalování odtoku dešťové vody z území. Navržená koncepce počítá s prvotním zadržováním dešťových vod na stavebním pozemku a s následným přepadem do veřejného systému, do kterého budou zaústěny dešťové vody z veřejných prostranství a komunikací. Pro napojení na vodní recipient existují dvě varianty. Varianta A, podle územního plánu, která se napojuje na strouhu, potok v bažatnici a dále směřuje k Černošskému rybníku. Varianta B, která ctí morfologii terénu a počítá s vyšší mírou vsakování a přepadem dále do strouhy.



3.3 ZELENÝ PÁS

Zelený pás je soubor uspořádaných veřejných prostranství podél hlavního dopravního propojení, které se táhne přes celé řešené území ze západu na východ. Spojuje ulici Křížkovou s ulicí podél vlečky. Tento prostor slouží jako dopravní koridor pro automobilovou, pěší, i cyklo dopravu s rozšířeným parkově upraveným pruhem pro rekreaci. Zelený pás zároveň zajišťuje retenční funkci na dešťovou vodu a respektuje morfologické a krajinné prvky v území, přirozeně na ně navazuje a propojuje je.

Uliční profil zeleného pásu

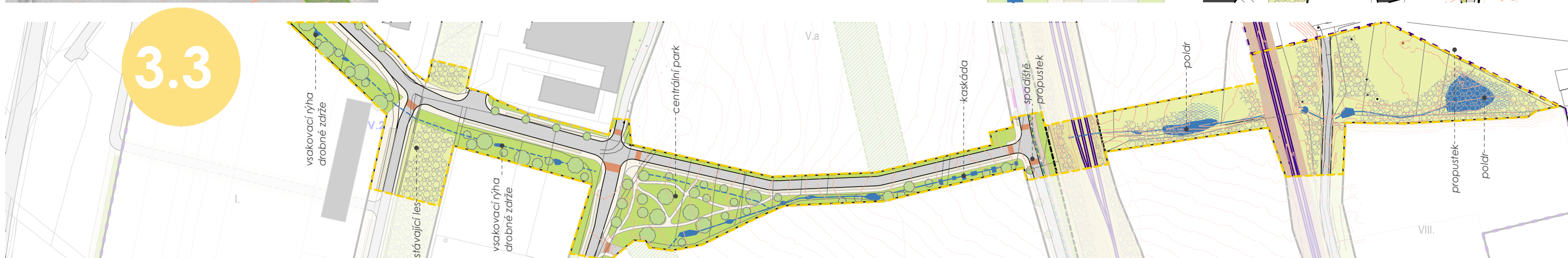


3.5 DRUHOTNÉ PROPOJENÍ S MĚSTEM

Toto propojení by bylo vhodné pro vedení technické infrastruktury a z hlediska dopravy by se zlepšila vazba na město a stávající výrobní oblast by se lépe propojila s nově vznikající. Tento koridor by byl minimálně vhodný pro vedení sítě technické infrastruktury, především splaškové kanalizace.



3.3



ZADAVATEL:
Město Benešov



AUTOR:
kolektiv autorů Atelieru VAS

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"



ZADAVATEL:
Město Benešov



www.ateliervas.cz

AUTOR:
kolektiv autorů Atelieru VAS

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

NÁVRHOVÁ ČÁST

NÁVRHOVÁ ČÁST

B.1 POPIS NÁVRHU

Územní studie definuje koridory pro komunikace a veřejná prostranství. V rámci těchto koridorů řeší koncepci dopravní a technické infrastruktury. Hlavní koridory jsou severo-jihní propojení (S-J) a západovýchodní propojení (Z-V). Pomocí navržených uličních profilů jsou určeny jejich minimální parametry.. Tato dvě hlavní propojení jsou důležitá pro rozvoj celého území.

Vzhledem k poměrně značným výškovým rozdílům v řešeném území bylo nutné před zahájením prací na studii provést geodetické zaměření. Návrh počítá s terénními úpravami spojení s trasováním veřejných komunikací pro dodržení maximálního podélného sklonu, zaručující bezbariérové užívání (1: 12 resp. 8,33 %). Překonání terénního zlomu nad vlečkou v S-J propojení bude nutné řešit zářezem ve svahu a postupným rovnoměrným stoupáním v delším úseku. V místě napojení S-J propojení a Z-V propojení je počítáno s navážkami pro částečné vyrovnání prohlubně v rámci údolnice a pro dodržení rovnoměrného spádování gravitační splaškové kanalizace. Toto řešení je nutné prověřit v rámci podrobnějšího stupně projektové dokumentace.

B.2 KORIDORY PRO KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

S-J propojení

Severojižní propojení se napojuje na jižní obchvat města (Černolesskou ulici) v místě navrhovaného kruhového objezdu u Mariánovic. Tato komunikace by měla vést až do širšího centra k lokalitě „Za Nádražím“ do Křížkové ulice. Část tohoto propojení by měla vést skrze trasu stávající komunikace na pozemcích Sládek Group s.r.o.. V rámci této komunikace je zamýšleno vedení páteřního vedení splaškové kanalizace, případně také vodovodu.

Z-V propojení

Západovýchodní propojení se skládá z více částí. Jedná se o koridor, který v sobě obsahuje komunikaci, která se napojuje na S-J propojení a dopravní propojení kolem areálu ČSAD“, zároveň obsahuje rozšířené veřejné prostranství na vrcholu kopce. Veřejné prostranství v této části má zajistit ochranu pohledově exponovaného místa proti zástavbě a zároveň určuje identitu celé lokality.

Plocha pro vsakování

Část území v rámci zeleného pásu je určena pro řešení nakládání s dešťovými vodami a jejich vsakování a zadržování.

Podružná propojení

V rámci území je navrženo doplňkové propojení, které zaručuje obslužnost všech pozemků a zároveň zajišťuje dobrou prostupnost územím. Doplňkové propojení vedené po pozemcích 2273/41 a 2273/39 umožňuje gravitační odkanalizování části území a zlepšuje prostupnost územím a vazbu na stávající území.

B.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V rámci budování dopravní infrastruktury se předpokládá i souběžné budování STI v podobě veřejné splaškové kanalizace, vodovodu, silnoproudých elektrorozvodů, sítě veřejného osvětlení a vsaků dešťové kanalizace, a případně plynovodu. Nové řady gravitační, splaškové kanalizace budou napojeny na stávající kanalizaci ve vyznačených napojovacích bodech.

Splašková kanalizace

Napojení na splaškovou kanalizaci je možné v bodě KS.1 na severu od řešeného území, kde ústí do propustky pod železnicí. Tento napojovací bod je klíčový pro celé řešené území. Další možné napojovací body jsou KS.2, KS.3, KS.4.

Dešťová kanalizace

Ambicí navrženého řešení je co možná nejvíce srážkových vod udržet v území (vsáknout, akumulovat pro další využití).

Primární jímání dešťové vody má proběhnout na stavebním pozemku, následně je možné vodu přepustit do systému odvodnění dešťových vod, které slouží i pro veřejná prostranství.

Napojovací body jsou označeny DK.1, DK.2, DK.3. Nakládání s dešťovými vodami je podrobněji zpracováno v rámci textové části. Odvodnění území dále řeší ÚP Benešov a Generel odvodnění města Benešov (Sweco). Uvedené možnosti odvodnění je nutné prověřit v dalších stupních projektové dokumentace.

Vodovod

Vodovod bude nutné do řešeného území přivést ze stávajícího vodovodního řádu vedoucího v ulici Křížkova. Napojovací body V.1, V.2, V.3 jsou vyznačeny na jedné trase vodovodu.

Elektrické vedení

Nadzemní elektrické vedení prochází přes řešené území. Jedná se o VN s ochranným pásmem. Návrh počítá s úpravami tohoto vedení (přeložka, podzemní vedení), viz vyznačené rušené sítě. Vyznačené napojovací body jsou v místech stávajících stožárů vysokého napětí, ze kterých by mělo být vedení svedeno do země. Samostatné napojení jednotlivých provozů bude provedeno obdobným způsobem a zřízením samostatné trafostanice.

B.4 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Charakteristiky území

Zájmové území se nachází v povodí řeky Labe, č. h. p. II. řádu 1-09 Sázava a Vltava od Sázavy po Berounku, č. h. p. III. řádu 1-09-03 Sázava od Želivky po ústí a č. h. p. IV. řádu 1-09-03-136 s vodním tokem – Benešovský potok, IDVT 10100400. Správcem vodního toku je Povodí Vltavy, s. p. JV od zájmové lokality se nachází drobný vodní tok, LBP Benešovského potoka ř. km 11,2 do Černolesského rybníka, IDVT 10245113, jehož správcem jsou Lesy ČR, s. p.

Řešené území náleží do útvaru povrchových vod:

- vodní útvar DVL 0660 Benešovský potok od pramene po ústí do toku Sázava - majoritní část,

- vodní útvar DVL 0670 Konopištský potok od pramene po ústí do toku Sázava – minoritní plocha v západní části řešeného území.

Z hlediska hydrogeologických rájů se území nachází v rájónu 6320 Krystalinikum Střední Vltavy.

Dle projektu Hospodárnější užívání vod v průmyslu a energetice ČR je pro zájmové území, majoritní část se nachází ve vodním útvaru DVL 0660 Benešovský potok od pramene po ústí do toku Sázava, zcela minoritně západní část ve vodním útvaru DVL 0670 Konopištský potok od pramene po ústí do toku Sázava, z hlediska ohrožení vodních zdrojů výskytem sucha uváděno:

- srážkové vody – koeficient ohrožení suchem hodnota 8,92 (8,75) (pro VÚ DVL 0660, resp. 0670),

- povrchové vody – koeficient ohrožení suchem hodnota 5,00 (5,00) (pro VÚ DVL 0660, resp. 0670),

- podzemní vody – koeficient ohrožení suchem – potencionálně rizikový, hodnota 6,00 (pro k HGR 6320).

Koeficient ohrožení suchem je definován v intervalu 1 – 11, kdy hodnota 1 značí nejmenší ohrožení a hodnota 10 ohrožení nejvyšší. Dle regionalizace území ČR podle míry ohrožení suchem je považováno zájmové území, resp. celý okres Benešov, za mírně ohrožené.

Podle Quittovy klimatické klasifikace náleží území do teplé klimatické oblasti MT10. Vyznačuje se dlouhým, teplým a mírně suchým létem, přechodné období s mírně teplým jarem a mírně teplým až teplým podzimem. Zima je krátká, mírně teplá a velmi suchá s krátkým trváním sněhové pokrývky. Průměrný srážkový úhrn za vegetační období se pohybuje mezi 400 až 450 mm, v zimním období cca 200 až 250 mm. Průměrný srážkový úhrn stanovený ČHMÚ za období 1981 – 2010, platný pro oblast



ZADAVATEL:

Město Benešov



www.ateliervas.cz

AUTOR:

kolektiv autorů Ateliéru VAS

PROJEKT:

ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

TEXTOVÁ ČÁST

Prahy a Středočeského kraje je 587 mm. Ve vegetačním období, duben – září, je srážkový úhrn udáván hodnotu 371 mm, tzn. cca 63,2 % ročního srážkového úhrnu.

V souvislosti se změnou klimatu se pro urbanizované prostředí předpokládá zejména:

- vyšší četnost vln horka a jejich delší trvání, umocněných efektem tepelného ostrova města, tzv. urban heat island,
- bleskové povodně na malých urbanizovaných povodích, podpořené vysokým podílem nepropustných povrchů a vysokým povrchovým odtokem srážkových vod,
- sucho - hydrologické, rostlinné fyziologické /zemědělské, socioekonomické.

Předpokládaná, doposud však ne zcela akceptovaná změna hodinových srážkových extrémů je uvedena v *Tab. č. 1*.

Tab. č. 1 Předpokládaná změna hodinových srážkových extrémů

zdroj: Studie dopadů klimatické změny (ČZÚ, 2022)

doba opakování	2	5	10	20	50	100
střední odhad změny [%]	13	14	14	15	15	16
interval odpovídající mezikvartilovému rozpětí [%]	6 - 20	6 - 22	5 - 23	5 - 25	2 - 28	0 - 31

Principy řešení srážkových vod

Principy hospodaření s dešťovou vodou a modrozelené infrastruktury budou důsledně řešeny dle TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami a ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod v platném znění.

Tento požadavek je uveden i v Národním plánu povodí Labe, schválený usnesením vlády České republiky č. 31 ze dne 19. ledna 2022, kdy části kapitol IV.1.-5. a V. byly vydány také opatřením obecné povahy, č. j. MZE-69999/2021-15121 ze dne 28. ledna 2022. Respektovány budou také další doporučení specifikovaná v dalších koncepčních dokumentech, např. ve Strategii přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR, Koncepci ochrany před následky sucha pro území ČR, Politiky ochrany klimatu v ČR, Státní politice životního prostředí ČR, atp.

Základní prioritou jsou opatření na minimalizaci srážkového odtoku u zdroje a využití přírodě blízkých opatření s využitím vegetace. Tzn. Již v rámci urbanisticko-architektonického řešení je nutno minimalizovat nepropustné povrchy, v případě potřeby zpevněných povrchů prioritně využívat propustné zpevněné povrchy a střechy prioritně řešit jako vegetační s akumulací vrstvou i pro plnění dalších funkcí, např. zamezení vzniku tepelného ostrova města.

Pro odvádění srážkový odtok jsou preference následující:

- odvádění k vegetačním prvkům pro podporu evapotranspirace, akumulace pro jeho další využití, např. zálivku zeleně, oplach či kropení prostranství, atp., nebo vsakování do půdního a horninového prostředí,
- zadržetí a regulované odvádění do povrchových vod, např. pomocí otevřených svodnic, oddílné dešťové kanalizace, atp.,
- zadržetí a regulované odvádění do jednotné kanalizace.

Tyto priority musí být posouzeny v daném pořadí na základě přípustnosti a proveditelnosti. Přípustnost řeší zejména kvalitu a množství srážkových vod z hlediska aspektů ochrany jejich příjemce, tzn. půdy, podzemních či povrchových vod. Proveditelnost řeší technickou proveditelnost.

Opatření jsou uvažována jako decentrální pro řešení srážkových vod v místě jejich dopadu, a popř. na sebe navazující.

Srážkové vody budou vždy řešeny primárně na pozemku daného stavebníka. Napojení srážkových vod regulovaným odtokem do povrchových svodnic nebo oddílné dešťové kanalizace je možné pouze při relevantním doložení nemožnosti nebo omezené možnosti využívání srážkových vod a vsakování na pozemcích stavebníka.

Vždy bude upřednostňováno povrchové vsakování srážkových vod před podzemními vsakovacími zařízeními.

Lokalita je dle hydrogeologického posudku podmínek pro vsakování srážkových vod (Agrogeologie s.r.o., 04/2023) vyhodnocena jako podmíněčně příznivá. Doporučeno je v maximální možné míře upřednostnit vsakování srážkových vod do půdního horizontu A prostřednictvím vegetačních ploch a sníženin v okolí stromové výsadby. Případně zachycovat srážkové vody v otevřených nádržích, poldrech, umožňujících zejména jednorázové kapacitní zdržení srážkových vod a následně prázdnění kombinací výparu a pozvolného vsakování. Koeficient vsaku k_v lze pro půdní horizont A předpokládat o hodnotě $k_v \approx 3 \cdot 10^{-6}$ m/s. Hladina podzemní vody se nachází v řešeném území ve značně proměnlivé hloubce, od cca 5 m pod terénem a níže.

Podmínky vsakování v místech uvažovaných vsakovacích prvků je bezpodmínečně nutné ověřit v rámci dalšího stupně projektové dokumentace řešitelem geologického průzkumu pro vsakování srážkových vod, který disponuje příslušným oprávněním k provádění inženýrskogeologických a hydrogeologických průzkumů. Obdobně je nezbytné ověřit i veškeré další limity, které by mohly možnosti vsakování případně omezit.

V rámci posouzení přípustnosti vsakování srážkových vod musí být vždy posouzena kvalita odtékajících srážkových vod, jejich odpovídající předčištění či čištění a hydraulické zatížení vsakovacího zařízení. Prioritně budou využity nízkozatěžované vsakovací objekty s půdním filtrem, kde je poměr $A_{red}/A_{vsak} < 15$.

V případě, že se prokáží pouze podmíněčně vhodné nebo nevhodné podmínky pro vsakování srážkových vod, bude opatření doplněno o regulaci odtoku s napojením do dalšího opatření hospodaření s dešťovou vodou. Opatření či systém opatření musí zahrnovat odpovídající retenční prostor a regulaci odtoku.

Mezi podstatné aspekty ovlivňující technické řešení vsakování náleží zejména:

- prostorové možnosti pro umístění vsakovací plochy a retenčního objemu vsakovacího zařízení, ovlivňující i rozhodnutí mezi povrchovým a podzemním vsakovacím zařízením,
- možnosti gravitačního napojení regulovaného odtoku, v případě nezbytnosti, a bezpečnostního přelivu do navazujícího opatření,
- poměr připojené redukované odvodňované plochy a vsakovací plochy vsakovacího zařízení A_{red}/A_{vsak} , který je směrodatný pro hydraulické zatížení vsakovacího zařízení a jeho čistící účinek,
- sklon terénu, kdy ve sklonitém terénu, $i > 5 \%$, může být povrchové plošné vsakování limitované až nevhodné,
- majetkoprávní vztahy k sousedním pozemkům a objektům, kdy je nutno v rámci hydrogeologického posudku i projektové dokumentace **posoudit možná rizika negativního ovlivnění sousedních staveb realizací i provozem vsakovacího zařízení** vč. vod odváděných bezpečnostním přelivem.

Pro návrh vsakovacích i retenčních objektů bude využito dle ČSN 75 9010 návrhových úhrnů srážek pro stanici č. 12 – Praha – Hostivař, pokud nebudou využita místně příslušná srážková data s adekvátní dobou záznamu i rozlišení.

Návrhová periodičita přetížení vsakovacích zařízení či retenčního objemu se pro dané území stanovuje s nižší periodicitou, než je uváděna v TNV 75 9011 a ČSN 75 9010 s ohledem na předpokládané změny klimatu i místní charakteristiky. Tzn. U retenčních objektů s regulovaným

odtokem je přípustná periodičita přetížení retenčního objemu $p = 0,1 \text{ rok}^{-1}$. U vsakovacích zařízení je přípustná periodičita přetížení objektu taktéž $p = 0,1 \text{ rok}^{-1}$, resp. návrhové periodicity srážek dle Tabulka 2 ČSN 75 9010.

Přípustný odtok srážkových vod ze zájmového území bude pro jednotlivé areály stanoven na základě **specifického odtoku 3 l/s/ha**. Hodnota regulovaného odtoku z jednoho zařízení nemá být z provozních důvodů nižší než 0,5 l/s.

Uvažované hodnoty přirozeného odtoku pro řešené území dle orientačního stanovení rozvodnic na základě dostupných dat jsou uvedeny v Tab. č. 2. V Tab. č. 3. jsou uvedeny hodnoty regulovaných odtoků pro jednotlivé areály v rámci řešeného území.

Plocha povodí „C“ bude v maximální míře minimalizována tak, aby bylo množství srážkových vod odváděných do jednotné kanalizace co nejmenší. V uzavřeném profilu povodí „B“ bude navržen retenční objekt s maximální možnou retenční kapacitou dle prostorových možností umožňujících i multifunkční využití ploch.

Tab. č. 2 Orientační hodnoty přirozených odtoků z jednotlivých částí povodí řešeného území

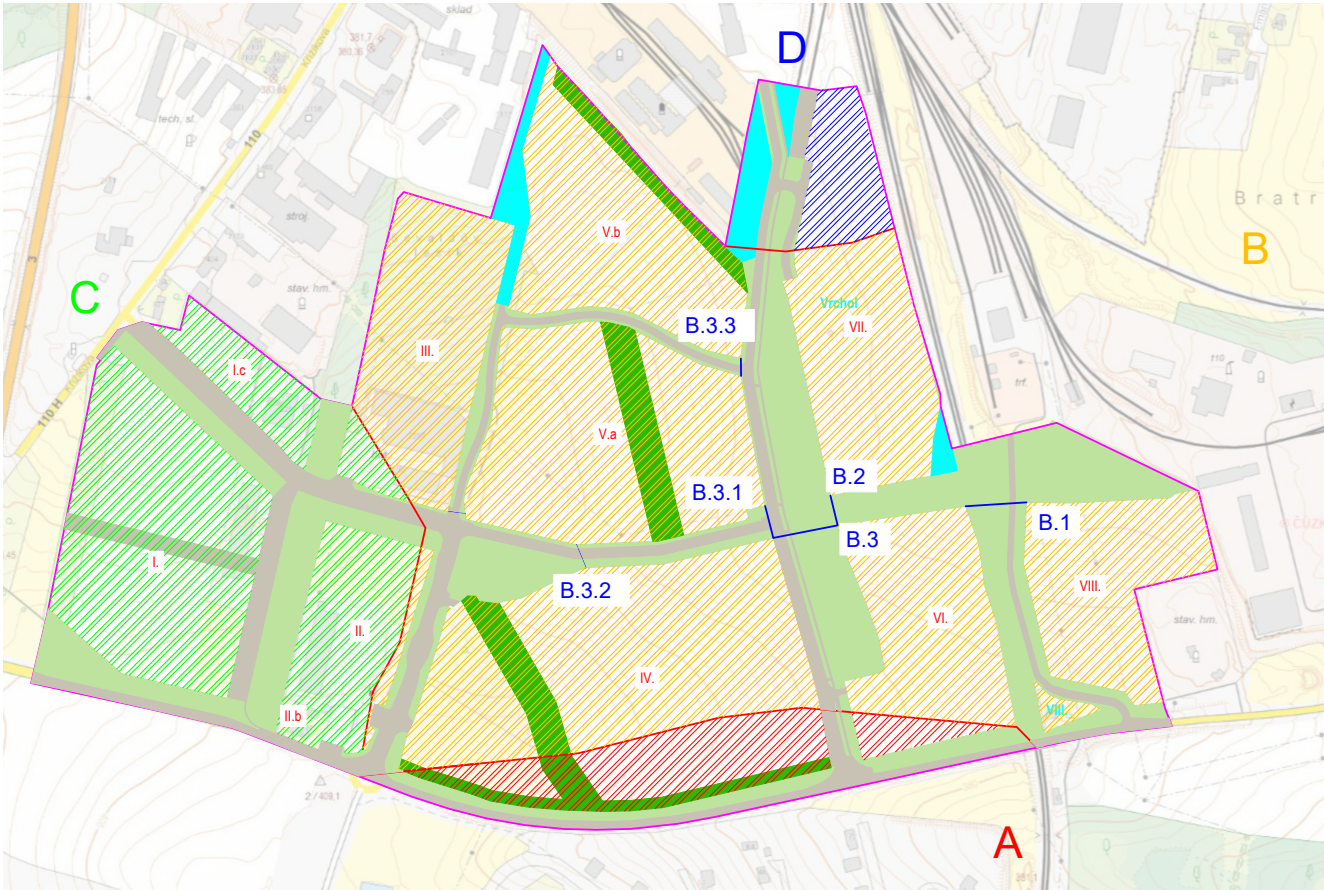
Povodí	S [ha]	S [m²]	Q _{reg} [l/s]	recipient [-]
A	3.92	39 194.0	11.8	oddílná dešťová kanalizace
B	33.18	331 800.0	99.5	oddílná dešťová kanalizace
C	11.15	111 500.0	33.5	jednotná kanalizace
D	1.98	19 807.0	5.9	oddílná dešťová kanalizace
Σ	50.23	502 300.0	150.7	-

Tab. č. 3 Orientační hodnoty povolených odtoků z jednotlivých areálů

ID areálu	S [ha]	S _A [ha]	S _B [ha]	S _C [ha]	S _D [ha]	Q _{reg} [l/s]
I.	4.5615	0.00	0.00	4.5615	0.00	13.7
I.c	0.9119	0.00	0.00	0.9119	0.00	2.7
II.	1.8851	0.00	0.1726	1.7125	0.00	5.7
II.b	0.1577	0.00	0.00	0.1577	0.00	0.5
III.	3.1708	0.00	2.9147	0.2562	0.00	9.5
IV.*	6.8277	1.5802	5.2475	0.00	0.00	20.5
V.a*	4.1263	0.00	4.1263	0.00	0.00	12.5
V.b*	3.0457	0.00	3.0457	0.00	0.00	9.1
VI.	2.8164	0.7771	2.0393	0.00	0.00	8.5
VII.	3.6238	0.00	2.6586	0.00	0.9652	10.9
VIII.	2.5387	0.00	2.5387	0.00	0.00	7.6
Σ areálů*	33.6655	2.3573	22.7434	7.5997	0.9652	101.00
regulovaný odtok z areálů	101.0	7.1	68.2	22.8	2.9	-

* (vč. zelených koridorů)

V rámci dalších projektových prací na této rozvojové lokalitě je nezbytné prověřit studii proveditelnosti variantní možnosti řešení odtoku z uzavřených profilů B, C a D. Tzn. vedení tras oddílné dešťové kanalizace či otevřených svodnic do místních vodotečí vč. stanovení jejich kapacit i pro extrémnější srážkové události. Varianty jsou naznačeny v předchozí verzi územní studie i v Detailním generelu odvodnění pro město Benešov – Centrum (Sweco Hydroprojekt a.s., 09/2014). Zároveň je vhodné upřesnit a koordinovat i vedení ostatních tras inženýrských sítí, např. i pro odvádění odpadních splaškových vod.



B.5 REGULACE VÝSTAVBY

V rámci územní studie jsou definovány plochy izolační zeleně ve stavebních blocích, které mají za účel odstínit případné velké objemy nově vystavěných objektů. Další parametry pro výrobní a skladové objekty nejsou v rámci ÚS definovány. Koeficient zeleně vychází z požadavků územního plánu.

Oplocení

Oplocení musí být průhledné, tzn. např. drátěné. Oplocení nesmí být plnostěnné, tedy z plných dílců, a neprůhledných panelů. V oblasti sloupů VN nesmí být z vodivých materiálů (požadavek ČEZ, nutno ověřit v rámci samostatných dílčích vyjádření k jednotlivým projektům)

B.6 ETAPIZACE

Rozvoj území je plánovaný v několika etapách. Prvním etapou je projekční příprava a realizace kruhového objezdu u Mariánovic a na něj navazujícího S-J propojení, spolu se sítěmi TI. Druhou etapou je realizace dešťové kanalizace spolu se systémem odvodnění v rámci plochy pro vsakování a zeleného pásu. Na zelený pás a odvodnění může volně navazovat třetí etapa Z-V propojení spolu s realizací komunikace kolem ČSAD. Čtvrtou etapou je realizace doplňkového propojení v rámci zástavbového bloku V. (V.a, V.b).





LEGENDA

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  STÁVAJÍCÍ BUDOVY
-  ŽELEZNIČNÍ DRÁHA / VLEČKA
-  ŽELEZNIČNÍ VLEČKA - ODPOJENÁ A NEVYUŽÍVANÁ
-  ZASTAVOVACÍ PLOCHY
-  HRANA POVRCHŮ
-  STÁVAJÍCÍ ZELENĚ
-  NAVRHOVANÉ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ
-  VOZOVKA
-  PARKOVÁNÍ
-  CHODNÍK
-  CYKLOSTEZKA / CYKLOPRUH
-  PŘECHOD PRO CHODCE
-  SYSTÉM ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD



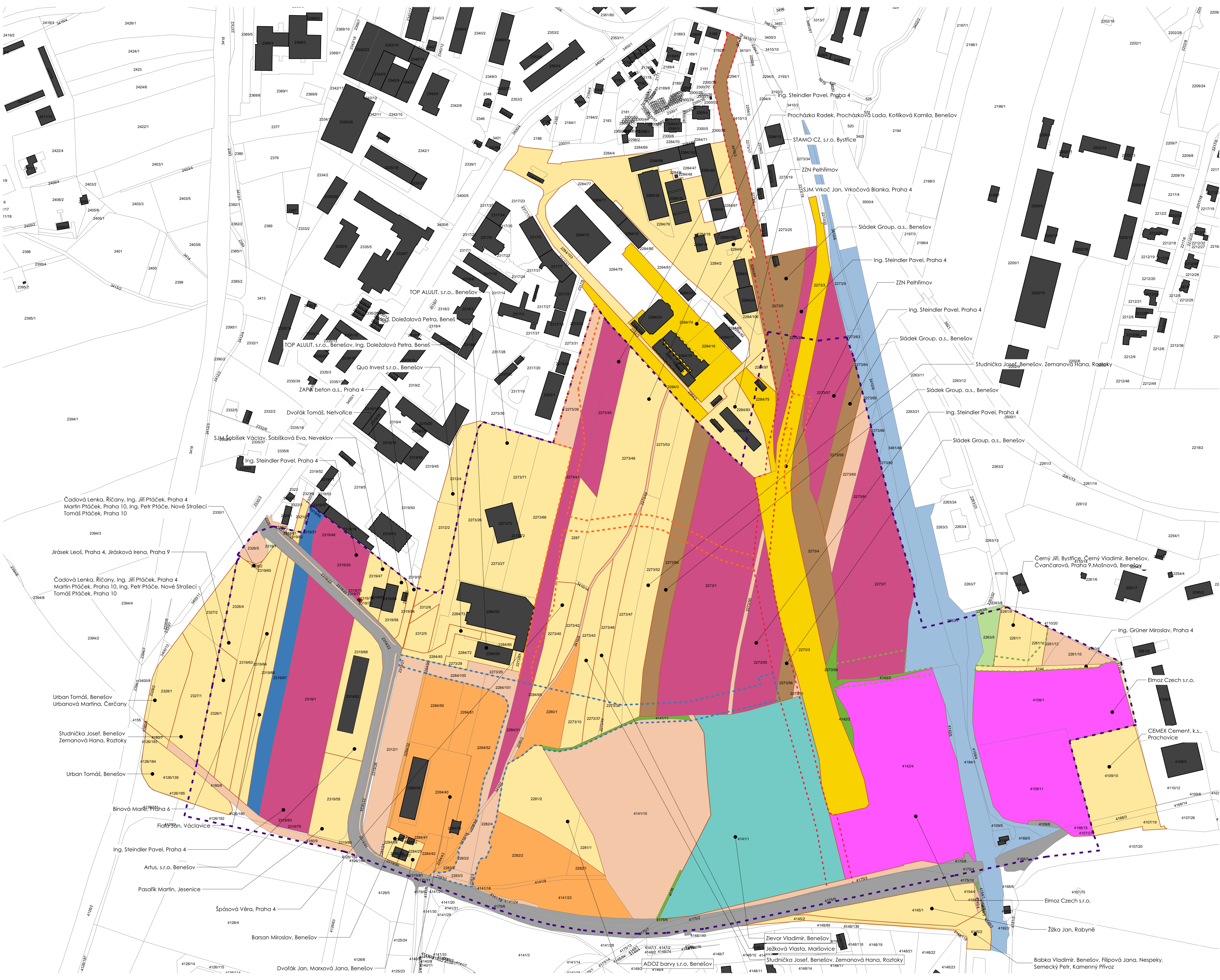
ZADAVATEL:
Město Benešov



AUTOR:
kolektiv autorů Ateliéru VAS

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

1:5 000
NÁVRH



HRANICE	
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
	PARCELACE DLE KN
	POZEMKY JEDNOHO MAJITELE
FLOCHY	
	POZEMKY MĚSTA BENEŠOV
	STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
	POZEMKY SOUKROMÝCH MAJITELŮ
	STŘEDOČESKÝ KRAJ - SPRÁVA SILNIC
	ČSAD
	ŘÍMSKOKATOLICKÁ FARNOST BENEŠOV
	LESY ČR
	ČR, SPRÁVA ŽELEZNIČNÍ DOPRAVNÍ SÍTĚ
	ČESKÉ DRÁHY a.s.
	Ing. Steindler Pavel
	ZZN Pelhřimov
	SLÁDEK GROUP a.s.
	BTL Medical Technologies s.r.o
	Elmoz Czech s.r.o.
ZNÁCKY	
	POZEMKOVÁ PARCELA, STAVEBNÍ PARCELA
KORIDORY PRO KOMUNIKACE A VĚŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
	S-J PROPOJENÍ
	Z-V PROPOJENÍ
	PODRUŽNÁ PROPOJENÍ
	FLOCHY PRO VSAKOVÁNÍ



HRANICE

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHA VYMEZENÁ PRO DĚLENÍ A SCELOVÁNÍ POZEMKŮ

PARCELACE DLE KN

KORIDORY PRO KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

S-J PROPOJENÍ

Z-V PROPOJENÍ

PODŘIŽNÁ PROPOJENÍ

PLOCHY PRO VSAKOVÁNÍ

STAV

NÁVRH

PLOCHY

POZEMKY MĚSTA BENEŠOV

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

POZEMKY SOUKROMÝCH MAJITELŮ

ČSAD

SLÁDEK GROUP a.s.

Ing. Steindler Pavel

ZZN Pehlířmov a.s.

SLÁDEK GROUP a.s.

BTL Medical Technologies s.r.o

Elmoz Czech s.r.o.

Jedná se o možný návrh úprav parcelace v centrální části území, tak aby bylo dosaženo cílů územní studie. Byly zohledněny majetkové vztahy a požadavky majitelů pozemků, které vzešly z jednání vedených městem Benešov.

AUTOR:
kolektiv autorů atelieru VAS

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

INVESTOR:
Město Benešov

1:2 000

PODKLAD PRO ÚPRAVU PARCELACE

UAS

www.ateliervas.cz

1



SEVEROJIŽNÍ PROPOJENÍ

Území je nutné napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. V první fázi je nutné realizovat kruhový objezd umožňující sjezd z jižního obchvatu města a v návaznosti na tento sjezd realizovat S-J propojku, spolu se splaškovou kanalizací s napojením v bodě SK.1.

Zároveň je nutné přivést vodovodní řad z napojovacích bodů V.1, V.2, V.3, případně v souběhu s vedenou kanalizací z bodu SK.1.

ZÁPADOVÝCHODNÍ PROPOJENÍ A ZELENÝ PÁS

V návaznosti na S-J propojení je nutné realizovat východní část zeleného pásu, který zajišťuje funkci modrozelené infrastruktury a nakládání s dešťovou vodou pro celé území.

Dalším krokem je realizace západní části zeleného pásu s komunikací navazující na L ("hokejku") kolem areálu ČSAD. V rámci tohoto Z-V koridoru je možné vést vodovodní řad.

V případě potřeby a rozhodnutí majitelů pozemků v zastavbových blocích IV., V.a, V.b je zamýšleno přeložení nadzemního vedení VN. Dalšími místy k napojení v této fázi na splaškovou kanalizaci jsou body SK.3, SK.4.

DOPLŇKOVÉ PROPOJENÍ

V rámci dobré prostupnosti území a zajištění přístupu na všechny pozemky veřejnou komunikací je navrženo doplňkové propojení. V rámci uličního koridoru se počítá s vedením sítě technické infrastruktury. Tento koridor umožňuje realizaci přeložky nadzemního vedení VN mezi body E.1, E.2, E.3, které jsou zároveň i přípojnými body.

Poznámky:
Legenda je uvedena na předchozích výkresech.
Podrobněji řešeno a zobrazeno v rámci Koordinačního výkresu.



ZADAVATEL:
Město Benešov



www.ateliervas.cz

AUTOR:
kolektiv autorů Ateliervas

PROJEKT:
ÚS Benešov - "Nad Mariánovicemi"

DALŠÍ UVAŽOVANÝ POSTUP