

ÚZEMNÍ STUDIE KONĚTOPY

LOKALITA Z2 – U čečelské cesty

OBSAH DOKUMENTACE:

A. TEXTOVÁ ČÁST

1.	Identifikační údaje	2
2.	Účel studie	2
3.	Vymezení řešeného území	3
4.	Soulad s územně plánovací dokumentací	3
5.	Limity využití území	3
6.	Návrh řešení lokality	4
6.1.	Výchozí podmínky	4
6.2.	Urbanistické řešení	4
6.3.	Doprava	5
6.4.	Inženýrské sítě	6
6.5.	Životní prostředí	12
7.	Podmínky využití území	12
7.1	Vymezené plochy pro využití území stanovené územním plánem	12
7.2	Podmínky a požadavky územní studie pro rozhodování v území	14
8.	Majetkoprávní vztahy	17
9.	Struktura dělení ploch	18
10.	Závěr	20

B. GRAFICKÁ ČÁST

01	Situace širších vztahů	M 1:5000
02	Urbanistická situace	M 1:1000
03	Koordinační situace	M 1:500
04	Výkres veřejně prospěšných staveb	M 1:1000
05	Zákres do katastrální mapy	M 1:1000
06	Situace majetkoprávních vztahů – stav	M 1:1000
07	Situace majetkoprávních vztahů – návrh	M 1:1000
08	Výkres parcelace	M 1:1000
09	Stávající stav území	M 1:1000

Záznam o účinnosti územně plánovacího podkladu Územní studie Konětopy Z2 U čečelské cesty	
Schválení využití Alena Šeligová Starostka obce Konětopy	
Schválení využití Ing. Monika Perglerová Zástupce pořizovatele	
Datum schválení	

TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název	:	ÚZEMNÍ STUDIE KONĚTOPY Lokalita Z2 – U čečelské cesty
Obec	:	obec Konětopy (CZ 0209 531553)
Katastrální území	:	Konětopy (669059)
Okres	:	Praha – východ (CZ0209)
Kraj	:	Středočeský (CZ 020)
Základní charakteristika	:	Návrh zástavby nového území rodinnými domy včetně dopravní a technické infrastruktury
Objednatel	:	Ateliér Točík, v Zátíší 853, 276 01 Kralupy nad Vltavou IČ: 61115088
Pořizovatel	:	Obecní úřad Konětopy, Konětopy 14, 277 14 Dřísy
Výkonný pořizovatel	:	Ing. Monika Perglerová, oprávněná úřední osoba pořizovatele
Zpracovatel	:	Allcons C.H.S. s.r.o. U Bulhara 1611/3, 110 00 Praha 1 IČ: 44850964
Statutární zástupce	:	Ing. Martin Jelínek
Vedoucí projektant	:	Ing. arch. Jaroslav Sixta (ČKA 00876)
Projektant	:	Bc. Dagmar Svobodová
Dokončení zpracování	:	06/2022
Zakázkové číslo	:	PR-2021-039-CHS-00

2. ÚČEL STUDIE

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 30 „územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území.“ Územní studie byla pořizena na základě požadavků úplného znění územního plánu Konětopy po změně č. 1. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Účelem studie je prověření možnosti zástavby pro lokalitu obytné zástavby Z2. Pro území byly vzneseny požadavky na úrovni ÚS vyřešit parcelaci, trasování komunikací, inženýrských sítí a stanovit podrobnější regulativy zástavby a veřejných prostranství, než je stanovuje ÚP.

Obecné a specifické požadavky jsou následující:

- sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz
- respektovat návaznost na stávající obytnou zástavbu plochy obytné smíšené BS 1

- navrhnout doplňující veřejnou zeleň ZV i ve formě veřejného prostranství a izolační zeleně
- u nových ploch BS navrhnout minimální velikost parcel pro obytnou zástavbu 800 m² pro solitérní RD se zastavěností max 30 % plochy pozemku.
- výška zástavby max 2NP a využití podkroví
- maximálně 1 bytová jednotka v 1 RD
- minimálně 2 parkovací stání na pozemku RD
- nepřipouští se řadová nebo skupinová zástavba
- zajistit napojení lokality na komunikační síť
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu s ohledem na podmínky zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v jeho platném znění. Navrhované místní komunikace budou průjezdné, navržené v souladu s ČSN 736110, dále se zákonem č. 133/1985 o požární ochraně a vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území
- respektovat ochranná pásma stávající i navržené technické infrastruktury (např. nová zemní trasa VN – 1 m na obě strany, silnice III. třídy 15 m na obě strany od osy komunikace)
- respektovat stanovené ochranné pásmo lesa 20 m bez RD a pásmo 5 m od lesa bez oplocení
- řešit zásobování zemním plynem a el. energií (nová trafostanice a podzemní rozvody)
- řešit zásobování pitnou vodou z vodovodního řádu obce
- při parcelaci řešit likvidaci dešťových a odpadních vod z lokality
- řešit parkování návštěvníků
- umístit stanoviště popelnic a kontejnerů na tříděný odpad

3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území Z2 – U čečelské cesty leží na severozápadním okraji obce Konětopy, v rozvojovém území obytné smíšené zástavby BS. Je ohraničeno na jihozápadní straně lesem (VKP L3), na jihovýchodní straně stávající zástavbou obce, na severovýchodní straně stávající komunikací III. třídy III/24424 na Čechelice. Pouze severozápadní hranice je tvořena administrativně – hranicí parcely č. 174/17 k.ú. Konětopy.

Hranice řešeného území byly převzaty z platného úplného znění územního plánu Konětopy po změně č. 1 z roku 2019. Skládá se ze 3 pozemků: p.č. 174/1, 174/10 a 174/16 vše k.ú. Konětopy. Předmětná plocha je v platném ÚP vyznačená jako plocha BS – bydlení smíšené.

4. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní studie je zpracována na základě platné územní dokumentace – ÚP Konětopy, včetně vymezeného území studie. Pokud se někde upřesňuje řešené území studie, pak pouze pro účely dopravní dostupnosti a vedení inženýrských sítí. Nedochází v žádném případě k rozšíření zastavitelné plochy lokality pro obytnou zástavbu, ani k překročení hranic zastavitelného území obce. Regulativy zástavby a ostatních funkčních ploch jsou zachovány dle ÚP Konětopy. Regulativy jsou pouze upřesněny.

5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V území se nenachází žádné významné krajinné prvky (VKP), lokální systém Územního systému ekologické stability (ÚSES), ani jiné chráněné přírodní plochy, pouze na jihozápadní straně sousedí lokalita s lesem VKP L3. Přes území nevedou žádné komunikace, polní cesty ani stezky. Na jihozápadní hranici území zasahuje venkovní vedení el. energie VN. Mimo el. vedení územím neprochází žádné jiné inženýrské sítě.

Dopravní napojení je možné pouze ze silnice III. třídy III/24424. Na území musí být umožněn vjezd a průjezd vozidel včetně vozidel Hasičského záchranného sboru a Záchrané služby Středočeského kraje, a odvoz odpadů.

Území musí být napojeno na stávající inženýrské sítě, tj. pitnou vodu, el. energii a datové rozvody (slaboproud). Zároveň řešení lokality musí umožnit napojení na splaškovou kanalizaci.

V řešeném území je navrženo zásobování zemním plynem, ale není to povinnou podmínkou pro realizace zástavby, pokud bude topení, vaření a ohřev teplé vody zajištěno jiným ekologickým způsobem dle platných předpisů, stavebního zákona a souvisejících vyhlášek.

V ÚS jsou dodrženy limity pro celkové řešení:

- manipulační pásmo min. 5 m od okraje lesa bez oplocení
- ochranné pásmo vrchního vedení VN 22 kV metrů od vedení na obě strany (pokud jej správce a provozovatel neupřesní jinak)
- ochranné pásmo 15 m od osy silnice III. třídy na obě strany
- umístění nové trafostanice TS 4 v severním nároží řešeného území

6. NÁVRH ŘEŠENÍ LOKALITY

6.1. Výchozí podmínky

Lokalita Z2 – U čečelské cesty navazuje na stávající zástavbu obce a vzniká tím potřeba zachovat odpovídající charakteristickou místní zástavbou. Omezení zastavitelnosti na jihovýchodní straně tvoří pásmo 20 m od hranice lesa, na severovýchodní straně ochranné pásmo komunikace III. třídy v šíři 15 m od osy komunikace, které se kryje s ochranným pásmem horního vedení VN 22 kV. Tím je zúženo umístění zástavby do vnitřní části území v šíři 30 m na jihovýchodní hranici a 97 m na severozápadní hranici.

Napojení na stávající komunikaci III. třídy je možné pouze na severovýchodní straně z komunikace III/24424. Vždy je vhodnější průjezdná vnitřní komunikace pro údržbu a provoz území, je nutné navrhnout dva vjezdy a výjezdy.

Dočasným omezením je vrchní vedení VN 22 kV na severovýchodní straně podél komunikace III/24424, které však může být sneseno a nahrazeno podzemním vedením.

Nutnými plochami pro technické vybavení území je dle ÚP umístěna nová trafostanice v severním nároží řešeného území a umístění plochy pro kontejnery a popelnice tříděného odpadu a případné umístění čerpací stanice splaškových vod.

6.2. Urbanistické řešení

Koncepce zástavby navazuje na funkční členění, dle úplného znění územního plánu Konětopy po změně č. 1.

Je zachována návaznost na koncepci ÚP. Vzhledem k prostorovému vymezení řešeného území návrh vytváří do sebe orientovaný kompaktní soubor, který svojí vnější hranicí pokračuje, vymezuje nebo doplňuje stávající urbanistickou strukturu. Hranice zastavitelných pozemků je na severovýchodní straně odsazena od stávající komunikace III/24424 o pás veřejné izolační zeleně s umístěním chodníků a dvěma vjezdy do území. Jihovýchodní hranice dodržuje stávající oplocení zastavěného pozemku p.č. 174/7. Jihozápadní hranice plně respektuje hranici lesa na p.č. 181/1. Severozápadní hranice plně respektuje hranici sousedního pozemku p.č. 174/17.

Řešené území je plně věnováno obytné zástavbě ve formě solitérních rodinných domů s minimální parcelou 800 m² a výšce max 2 nadzemních podlaží a využitě podkroví. Výška je zachována stejná, jako u solitérních RD okolní obytné zástavby. V rámci územní studie byly vyloučeny ze zástavby řadové domy a rodinné dvojdomky, jednak kvůli nevhodnosti příliš objemově velkých staveb, tak z důvodu přechodu zástavby do volné krajiny, kde by měla být hlavním prvkem zeleň zahrad. Zároveň by mohlo dojít k nevhodnému zásahu do panoramatu sídla Konětopy. Tato úprava typu zástavby je v souladu s platnou ÚPD z hlediska využití území a prostorových regulativ (pravidel pro uspořádání lokalit).

Návrh zastavitelných ploch má určenou hlavní uliční čáru, kterou je nutné dodržet jako určující architektonické řešení ve vzdálenosti 6 m od nového veřejného prostoru. Druhým sjednocujícím prvkem zástavby jsou šikmé sedlové střechy otočené štítem do nové místní komunikace. Zároveň jsou určeny nepřekročitelné čáry směrem k sousední hranici pozemku tj. min. 3,5 m. Stavební čára nepřekročitelná na straně do volné krajiny nebo od komunikace, je určena dle situace min. 8-9 m a více. Nepřekročitelná čára od lesa je dána min 20 m dle platného ÚP s tím, že mezi krajem lesa a pozemku musí zůstat pásma 5 m bez oplocení. Zastavitelné plochy pro RD viz Koordinační situace č. 03.

Dopravní obslužnost je navržena jako veřejný prostor typu obytné ulice se dvěma vjezdy z komunikace III/24424 šířky 9 m dle platného ÚP. Navrhuje se chodník pro pěší, silným zlepšením obytného prostředí je také umístění veřejné zeleně, které je ovšem částečně omezeno umístěním parkovacích stání návštěvníků. Vjezdy na pozemky jsou navrženy jako samostatné a lze mezi ně umístit, na hranici pozemků podél silnice, technické pilíře. Směrem do obce je doplněn chodník pro pěší, na straně vzdálenější od obce je umístěn chodník a místo pro kontejnery tříděného odpadu. Součástí řešení obytného území a denní rekreace je samostatná pěší cesta do lesa z centra zástavby.

Veřejná zeleně je navržena v nové obytné ulici jako nízká, střední a vysoká zeleně, dle možnosti umístění mezi vjezdy na pozemky a parkovacími místy pro návštěvníky. Veřejná zeleně izolační podél komunikace III/24424 ve formě střední a vysoké zeleně, která může být vysázena až po zrušení nadzemního vedení VN 22kV podél silnice III/24424. Podle četnosti provozu je možné na základě hlukové studie doplnit, na úrovni oplocení pozemků, dřevěné protihlukové stěny. Výsadba veřejné zeleně a izolační zeleně by měla být prováděna z místně příslušných druhů. U izolační zeleně se povoluje hustší výsadba než obvyklá (parky) s možností výsadby jehličnatých stromů a keřů nad 50 % výsadby.

Nejdůležitějším prvkem veřejné zeleně je plocha č. 16 (399 m²) určena pro dětské hřiště, parkovou úpravu s městským mobiliářem, externí cvičební prvky aj. Tvoří střed území a základ sociálních vazeb nových obyvatel, může být středem společenských setkání a vzniku nového komunitního společenství. V této lokalitě je možné použít různé šlechtěné a nemístní druhy nízké, střední a vysoké zeleně.

6.3. Doprava

Lokalita bude napojena z komunikace III/24424 dvěma vjezdy a výjezdy. Jiné napojení na veřejnou komunikaci není v tomto případě možné. Komunikace III/24424 je hlavní místní a sběrnou komunikací obce.

Zklidněná komunikace obytné zóny je navržena v parametrech místní komunikace jednopruhová, obousměrná, funkční třídy D. Výhyby jsou tvořeny po cca 30 – 40 m zdvojenými vjezdy na pozemky a rozšířeným prostorem v zatáčkách. Takto je možné využít plochy vjezdů u zatáček, protože v obytné ve veřejném prostranství je zakázáno parkování mimo vyhrazená parkovací místa. Základní kategorie této komunikace je MO1p 5,75/3,75/20. Jedná se o intravilánové uspořádání komunikace v obytné zóně. Kromě osazení svislého dopravního značení „Obytná zóna“ (označení typovou značkou IP 26a – Obytná zóna při vjezdu, a typovou značkou IP 26b – Konec obytné zóny při výjezdu) bude na vjezdu i výjezdu navržen příčný vjezdový zpomalovací práh.

Šířkové uspořádání je patrné ze vzorových příčných řezů. Minimální šířka místního veřejného prostoru je 9 m se šířkou pojížděné komunikace 3,8 m, min šířka příjezdových cest k parcelám je 4m. Typ komunikace byl zvolen z důvodu zklidnění provozu a bezpečnosti pohybu obyvatel, zároveň umožňuje šířka 3,8 m průjezd a přejezd vozidel IZS a odvoz odpadů.

Součástí komunikace budou místa pro podélná parkovací stání a pásy určené pro zatravnění a vzrostlou zeleně. Stromořadí bude vysázeno z původních domácích druhů dřevin. Základní příčný sklon vozovky komunikace obytné zóny je jednostranný o hodnotě 2,5 %.

Vjezdy na pozemky mohou být upraveny dle místních podmínek při dodržení platných norem ČSN.

Stavebně technické řešení se předpokládá ze zámkové dlažby nebo s asfaltovým povrchem a s barevným vyznačením parkovacích míst a vjezdů na pozemky. Podélný spád komunikací vzhledem ke stávajícímu terénu a předpokládaným úpravám by neměl být větší než maximálně 3–4 %.

Návrh komunikací je proveden dle TP103 Navrhování obytných a pěších zón (vydalo Ministerstvo dopravy 2008)

Parkování u rodinných domů s 1 bytovou jednotkou musí být zajištěno vždy minimálně 2 odstavnými nebo garážovými stáními na 1 RD. Vzhledem k relativně malým a úzkým parcelám je navrženo i venkovní stání, eventuálně pod přístřeškem. V prostoru místní komunikací bude vyčleněno celkem 6 návštěvnických parkovacích míst, vždy maximálně 2 místa v řadě za sebou. Umístění návštěvnických parkovacích stání v grafické části je pouze orientační.

Šířka chodníků do obce je navržena 2,0 m. Šířka chodníku ke stanovišti kontejnerů je navržena minimálně 1,5 m. Pro vstup do lesa je navržen veřejný prostor šířky min. 3,0 m s chodníkem šířky min 2,0 m. Podélné a příčné spády budou upraveny dle příslušných ČSN a EN ČSN v podrobnější projektové dokumentaci.

6.4. Inženýrské sítě

Veškerá navržená technická infrastruktura může být na stávající rozvody připojena v místech jihovýchodně od řešeného území na komunikaci III/24424.

Umístění, kapacity a způsob podrobného technického řešení dopravní a technické infrastruktury i staveb a zařízení na nich mohou být upřesněny při zpracování dokumentace pro územní řízení a stavební povolení.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování el. energií bude provedeno z nové kompaktní trafostanice umístěné v severním nároží řešeného území jako TS 4. Napojení trafostanice bude ze stávajícího vrchního vedení VN 22kV na severozápadní straně řešeného území. Trafostanice TS 4 je navržena v souladu s ÚP a je doplněna v ÚS příjezdovou komunikací a svodem z vrchního vedení.

V řešeném území je povoleno využití všech druhů obnovitelných a ekologických energetických zdrojů místo plynu a el. energie (mimo větrných elektráren).

Vrchní vedení VN 22kV podél komunikace III/24424 může být zrušeno, protože rozvody v dané lokalitě budou provedeny jako podzemní včetně nového napojení na trasu na pozemku parc. č. 174/7 navazující na zastavěné území obce do TS1 a TS5. Výsadba vysoké izolační zeleně je tak podmíněna zrušením stávajícího vrchního vedení podél komunikace III/24424.

Protože není předmětem řešení ÚS výkon této trafostanice vzhledem k dosud nestanoveným požadovaným kapacitám zastavitelného území v okolí, je dále uvedena předběžná bilance pro řešenou lokalitu Z2 – U čečelské cesty. Předpokládá se pouze elektrické osvětlení a provoz běžných domácích spotřebičů včetně odhadu veřejného osvětlení.

Dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažováno v rámci návrhu ÚS s kategorií bytového fondu „B“, kdy elektrická energie se využívá pro osvětlení, domácí elektrické spotřebiče, vaření. Vytápění a ohřev vody může být na zemní plyn nebo obnovitelné energetické zdroje. U rodinných domů je předpokládán výpočtový příkon 13kW/RD (bez vytápění a ohřevu teplé vody).

Předběžná energetická bilance:

* Bydlení:

$$15 \text{ RD} \times 13 \text{ kW} = 195 \text{ kW}$$

Koef. soudobosti pro RD je 0,36

Požadovaný příkon je $195 \times 0,36 = 70 \text{ kW}$

Celkem nárůst elektrické energie 70 kW

Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranná pásma energetických zařízení jsou stanovena zákonem č.458/2000 Sb. takto:

- Venkovní vedení

U venkovního elektrického vedení je vymezeno ochranné pásmo svislou rovinou po obou stranách krajního kabelu ve vzdálenosti:

do 35 kV	vodiče bez izolace - 10 m od krajního vodiče na obě strany (pokud jej správce a provozovatel neupřesní jinak)
----------	---

- Podzemní vedení

U podzemního elektrického vedení je vymezeno ochranné pásmo svislou rovinou po obou stranách krajního kabelu ve vzdálenosti:

- do 110 kV	1 m
-------------	-----

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno provádět bez souhlasu zemní práce, zřizovat stavby a umísťovat konstrukce, které by znemožňovaly přístup k vedení, vysazovat trvalé porosty a přejíždět mechanismy nad 3 tuny.

- Elektrické stanice

Elektrické stanice kompaktní mají ochranné pásmo 1 m od obestavění.

Všechny nové trasy vedení NN budou provedeny jako kabelové včetně veřejného osvětlení. Veřejné osvětlení musí být součástí komunikací a zástavby v době jejich uvedení do užívání nebo do provozu. Územní studie neurčuje druh a umístění osvětlení, které bude v podrobnější dokumentaci navrženo dle výpočtu potřebné intenzity osvětlení. Předpokládaný rozsah tras z nové trafostanice TS4 je cca 412 m.

Telekomunikační a datové sítě

V celé zástavbě musí být vybudovány datové a komunikační sítě, které budou napojeny na komunikační síť obce, případně vzdušné vedení.

Je navržen 1 síťový rozvaděč v místě napojení na síť obce u komunikace III/24424. Z něho bude vycházet potřebný počet kabelů pro jednotlivé RD, které budou zakončeny v ÚR (účastnický rozvaděč) v oplocení každého RD. Všechny nové rozvody budou provedeny zemními kabely. Upřesnění těchto rozvodů je možné až na úrovni územního řízení a v návaznosti na technické řešení. V ÚS jsou specifikovány trasy a umístění těchto zařízení jako podzemní vedení. Zásadně se navrhuje podzemní síť optokabely pro přenos všech dat včetně televizního a rozhlasového signálu. Celková délka tras komunikačních sítí je cca 430 m včetně napojení z obce.

Na jihovýchodní straně mimo řešené území je v lese (p.č. 181/1) veden dálkový optický kabel s příloží dalších kabelů. Protože se jedná zřejmě o nadřazené trasy, není napojení předmětné lokality řešené z této strany, ale napojením na rozvody obce na komunikaci III/24424.

Zásobování plynem

V obci je v provozu síť STL zemního plynu z Čečelic, která vede podél komunikace III/24424. Je navrženo napojení na tuto síť u severnějšího vjezdu do řešeného území. Plyn může být využíván pro vytápění, vaření a ohřev vody.

V řešeném území je povoleno využití všech druhů obnovitelných a ekologických energetických zdrojů místo zemního plynu a el. energie (mimo větrných elektráren).

Plynofikace nové zástavby je navrhována vedením novým páteřním rozvodem v nové místní komunikaci a připojení objektů novými přípojkami k STL plynovodu kolmo na hranice pozemků.

STL plynovod je uvažován z materiálu LPE těžké řady, 63x5,8 v délce cca 159 m, přípojky LPE 32x3 v délce cca 90 m pro 15 objektů.

Plynovody budou uloženy ve výkopech v nových komunikacích spolu s ostatními sítěmi technického vybavení při dodržení vzdáleností dle ČSN. Celková délka tras zemního plynu je cca 172 m včetně přípojky z hlavního řadu přes silnici III/24424.

Napojení odběru plynu je uvažováno v následující zóně výhledové zástavby:

výhledová bytová zástavba 15 RD

Odběratelé jsou uvažováni v kategorii obyvatelstvo:

V kategorii jsou pro stanovení odběru zemního plynu uvažovány následující průměrné jmenovité příkony spotřebičů na zemní plyn:

$$S = 1,2 \cdot n \cdot K1 + 2,5 \cdot n \cdot K2$$

vaření + TUV	$k1 = 1/\ln(a+16)$		
otop	$k2 = 1/n0,1$		
vaření	max.	1,2 m3 /hod	150 m3 /rok
TUV	max.	2,1 m3 /hod	350 m3 /rok
otop RD	max.	2,5 m3 /hod	2 200 m3 /rok

Kategorie – obyvatelstvo

Předpokládaný počet obyvatel 52

Předpokládaný počet ob. domovní zástavby 15 rodinných domů

Předpokládané odběry:

rodinných domů:

Max. hodinová spotřeba:

- vaření	$1,2 \times 0,23 \times 15$	=	4,14	m3/hod
- TUV	$2,1 \times 0,23 \times 15$	=	7,25	m3/hod
- otop	$2,5 \times 0,66 \times 15$	=	24,75	m3/hod
Celkem			32,00	m3/hod

Roční spotřeba:

- vaření	150×15	=	2 250	m3/rok
- TUV	350×15	=	5 250	m3/rok

- otop 2200x15 = 33 000 m3/rok
Celkem 40 500 m3/rok

Ochranná a bezpečnostní pásma.

Podle zákona č.458/2000 Sb. (Energetický zákon), budou u plynárenského zařízení tato ochranná a bezpečnostní pásma:

<u>Zařízení</u>	<u>ochranné pásmo (m)</u>	<u>bezpečnostní pásmo (m)</u>
STL plynovod mimo obec	4	
STL plynovod v obci	1	

Uvedené údaje představují potřeby výstavby při 100% plynofikaci dle výhledového stavu a využití plynu pro vaření, otop i TUV. Při nižším využití, které je dáno i využitím jiných energetických zdrojů - elektřina, tepelná čerpadla, solární energie apod. klesá reálná spotřeba plynu.

Zásobování pitnou vodou a kanalizace

V uvedené lokalitě se navrhuje výstavba 15 rodinných domů. Pro rodinné domy bude vybudovaná technická infrastruktura.

V obci Konětopy je vybudován veřejný vodovod a splašková kanalizace zakončená ČOV, který však nemá dostatečnou kapacitu již před výstavbou dalších 15 RD.

Zásobování vodou:

V uvažované lokalitě budou vybudován nový zásobovací řad, které bude napojen na stávající vodovod v obci v komunikaci III/24424. Jednotlivé rodinné domy budou napojeny pomocí přípojek na nové vodovodní řady.

Splaškové odpadní vody:

Splaškové odpadní vody budou napojeny na tlakovou splaškovou kanalizaci obce v komunikaci III/24424. Splašková kanalizace obce je přivedena na ČOV, která však nemá kapacitu pro novou zástavbu. Po přesném geodetickém zaměření území lze vzhledem k vhodným výškovým poměrům v území realizovat gravitační kanalizaci ukončenou u přečerpávací kanalizací před napojením na stávající řad. Přečerpávací stanici je možné umístit v ploše veřejné zeleně v jihovýchodní části lokality u nové obytné ulice. Upřesnění těchto rozvodů je možné až na úrovni územního řízení a v návaznosti na technické řešení a přesné vyměření.

K jednotlivým stavebním pozemkům v řešené lokalitě, určeným k zástavbě rodinnými domy, budou vybudovány kanalizační přípojky, které budou přivedeny za hranice jednotlivých stavebních pozemků (celkem 15 ks kanalizačních přípojek).

Odvádění splaškových vod z jednotlivých nově vybudovaných rodinných domů prostřednictvím kanalizace pro veřejnou potřebu je podmíněno provedením intenzifikace a navýšení stávající ČOV. Do této doby budou nově vybudované rodinné domy odkanalizovány do odpadních jímek na vyvážení, s tím, že po uvedení zkapacitněné ČOV do provozu budou odpadní jímky v řešené lokalitě povinně zrušeny a jednotlivé rodinné domy napojeny na splaškovou kanalizaci obce přes již vybudované kanalizační přípojky.

Dešťové odpadní vody:

Dešťové vody ze střech budou zasakovány na jednotlivých pozemcích. Vody z komunikací budou svedeny a zasakovány v podélných pásích doprovodné veřejné zeleně komunikací ve formě zasakovacích šterkových příkopů nebo retenčních nádrží s postupným zasakováním.

Zásobování vodou:

Bilance potřeby vody:

Potřeba vody je stanovena dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001Sb., ve znění vyhlášky č. 120/2011Sb. Vyhláška ze dne 29. dubna 2011.

Bytový fond:

specifická potřeba vody pro obyvatele

35 m³ /os/rok = 95,90 l/os/den

Koeficient denní nerovnoměrnosti

k_d = 1,5

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti

k_h = 1,8

Počet obyvatel

52 obyv.

Potřeba vody:

$$Q_{\text{den}} = 52 \text{ osob} \times 95,90 \text{ l/os/den} = 4,987 \text{ m}^3/\text{den} = 0,05 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 4,987 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 7,48 \text{ m}^3/\text{den} = 0,08 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{maxh}} = 7,48 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,8 = 0,56 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,15 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{rok}} = 52 \text{ osob} \times 35 \text{ m}^3/\text{rok} = 1\,820 \text{ m}^3/\text{rok}$$

V současné době je obec Konětopy zásobována centrálním zdrojem, tj. přivaděč DN 160 z obce Dřísy (provozovatel Veolia Středočeské vodárny a.s.)

Nový zásobovací řad pro novou zástavbu bude napojen na stávající vodovodní řad vedoucí ve stávající komunikaci III/24424 v obci, napojovací bod je jihovýchodně od řešeného území.

Nový zásobní řad bude veden v nové místní komunikaci. Hlavní zásobní řad bude z PE 90 nebo z PVC 90. Celková délka nového zásobního řadu je cca 180 m v nové místní komunikaci, připojení k hlavnímu řadu v komunikaci III/24424 je cca 161 m. Vodovod bude uložen v nezámrzé hloubce 1,55 m pod terénem.

Pro každý dům bude provedena samostatná vodovodní přípojka PE 32, která bude ukončena za hranicí jednotlivých pozemků vodoměrnou šachtou. Ochranné pásmo vodovodního řadu v nové místní komunikaci je 1 m na obě strany.

Zajištění vody pro požární účely:

Odběr požární vody pro vnější zásah bude zajištěn z veřejného vodovodu pomocí dvou požárních hydrantů, které budou osazeny na hlavním zásobním řadu DN 90 v nové místní komunikaci.

Splašková kanalizace:

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody:

Množství splaškových vod:

$$Q_{24} = 52 \text{ osob} \times 95,90 \text{ l/os/den} = 4,987 \text{ m}^3/\text{den} = 0,05 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 4,987 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 7,48 \text{ m}^3/\text{den} = 0,08 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{maxh}} = 7,48 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,8 = 0,56 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,15 \text{ l/sec}$$

$$Q_{\text{rok}} = 52 \text{ osob} \times 35 \text{ m}^3/\text{rok} = 1\,820 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Splaškové odpadní vody budou napojeny na tlakovou splaškovou kanalizaci, která je vybudována v obci, včetně ČOV. Toto řešení je podmíněno provedením intenzifikace a navýšení stávající nedostatečné kapacity ČOV. Dočasným řešením je vybudování žump u každého objektu a vyvážení s podmínkou, že po uvedení do provozu zkapacitněné ČOV bude povinností v této lokalitě zrušení žump a napojení na kanalizaci obce se zkapacitněnou ČOV.

Pro odvedení splaškových vod z nové zástavby je navržena gravitační stoka, dlouhá cca 177 m v nové místní komunikaci a dalších 115 m v komunikaci obce až k zaústění do veřejné stoky vedené v komunikaci III/24424. Gravitační stoka z nových rodinných domů by musela být zakončena přečerpávací stanicí ve veřejné zeleni nové obytné plochy. Druhou možností je provést splaškovou kanalizaci jako tlakovou s přímým napojením na stávající tlakovou kanalizaci obce. Je nutné pro další stupeň dokumentace zjistit přesné zaměření stávající tlakové kanalizace.

Hlavní stoka, která bude odvádět splaškové odpadní vody z nově zastavěného území, bude vedena v nové místní komunikaci.

Na stokách budou revizní a spojné šachty provedené z betonových prefabrikátů.

Pro každý dům bude provedena samostatná přípojka splaškové kanalizace, která bude ukončena za hranicí jednotlivých pozemků revizní šachtou.

Ochranné pásmo gravitační splaškové kanalizace (PVC Ø300 mm) je 1 m při uložení 2,5 m pod povrchem, jinak 2,5 m na obě strany. Bude upřesněno v dalším stupni dokumentace podle konkrétního technického řešení trasy.

Dešťová kanalizace:

Dešťové vody ze střech jednotlivých domů budou zasakovány na jednotlivých pozemcích.

Dešťové vody z nových komunikací budou zasakovány v řešené lokalitě. Pro zachycení a vsakování dešťových vod na řešeném území budou sloužit zelené plochy doprovodné zeleně podél obslužných komunikací.

Výpočet odtoku dešťových vod je proveden racionální metodou podle vztahu:

$$Q = A \times i \times \psi$$

Q = odtok v l/s

A = plocha povodí v ha

ψ = součinitel odtoku

Intenzita návrhové srážky je převzata z měření ombrografické stanice Praha-Hostivař.

Návrhový 10min déšť o periodicitě 0,5 (opakování 2/rok) $i = 210$ l/s/ha.

Odvodňované plochy:

Vozovka - 1 130 m² - $\psi = 0,8$

Chodník - 250 m² - $\psi = 0,6$

$$Q = (0,1130 \times 210 \times 0,8) + (0,025 \times 210 \times 0,6) = \mathbf{22,114 \text{ l/s}}$$

Technické řešení musí být navrženo na základě hydrogeologického průzkumu a vsakovacích zkoušek v další projektové dokumentaci (DÚR).

6.5. Životní prostředí

Zástavbou v řešeném území nedojde ke zhoršení životního prostředí. Oproti stávající neuspořádané náletové zeleni dojde ke vzniku zahrad a veřejné zeleně včetně izolační zeleně na ulicích a plochách veřejné zeleně. Tato městská zeleň by měla být tvořena z původních domácích druhů dřevin, ale je možné snížit její podíl i pod 50 % v ploše ZV č. 16 (zároveň veřejné prostranství), a zbytek může být doplněn z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradních odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní, což jsou dlouhověké dřeviny, které dobře odolávají extrémním situacím, jako je např. sucho, velké mrazy apod. Podél komunikace III/24424 je možné vysadit i více než 50 % stromů a keřů jehličnatých (stálezelených), protože se jedná o zeleň izolační.

V území se nenachází žádný střední ani velký zdroj imisí nebo hluku. Nezasahuje na něj žádné ochranné pásmo zemědělské nebo jiné výroby. Hluk a emise ze silnice III/24424 je předběžně eliminován umístěním staveb mimo ochranné pásmo 15 m od osy přilehlého pruhu komunikace. Četnost dopravy na nové místní obslužné komunikaci uvnitř zástavby bude nízká. Problémy s hlukem je možné případně řešit protihlukovými dřevěnými stěnami u izolační zeleně podél silnice III/24424.

Celá oblast bude zasíťována rozvody pitné vody a el. energie, případně zemního plynu, po intenzifikaci ČOV bude také odkanalizována. Do té doby budou dočasně řešeny splaškové vody žumpami a vyvážením. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody se přepokládá na zemní plyn nebo el. proud, případně v kombinaci s využitím trvale obnovitelných zdrojů (střešní teplovodní nebo fotovoltaické panely, tepelná čerpadla). Všechny plynové spotřebiče musí být nízkoemisní a kondenzační. Konkrétní provedení a rozsah způsobu vytápění, vaření a ohřevu teplé vody bude předmětem další projektové dokumentace.

Komunikace svojí šířkou umožňují příjezd vozidel lékařské první pomoci, hasičského záchranného sboru, svoz směsného odpadu a zimní údržbu.

Řešení likvidace odpadů navazuje na řešení v rámci ÚP a vyhlášky obce je navrženo jedno kontejnerové stání u nové trafostanice pro 5-6 kontejnerů a popelnic.

7. PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

7.1 Vymezené plochy pro využití území stanovené územním plánem

Bydlení smíšené – BS

Zahrnuje zastavěné území obce ZS1 a navrhované zastavitelné plochy – lokalita Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech stávajících a nových
- soukromá zeleň (zahrady, sady)
- samostatné objekty veřejné občanské vybavenosti
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště a sportoviště
- sportovní a relaxační zařízení
- místní komunikace, pěší cesty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory)
- zdravotnická zařízení, zařízení pro administrativu
- nezbytná technická vybavenost (Technická infrastruktura – například trafostanice, zařízení inženýrských sítí)
- samostatné garáže u rodinných domů

Podmínečně přípustné využití:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením
- parkoviště
- živočišná a rostlinná výroba:
 - živočišná výroba pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné plané legislativní úpravy, že produkce pachu příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, sport). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany – PHO.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, náročné na dopravní obsluhu
- řadové rodinné domy

Pravidla pro uspořádání území

Zastavitelná plocha Z2:

- podél silnice bude navržen pás ochranné zeleně proti hluku z komunikace
- zpřesnění umístění trafostanice TS4, která bude sloužit pro zásobování lokality
- Pro trafostanici TS4 bude zřízen svod z vrchního vedení na okraji lokality Z2 a bude propojena kabelem 22kV s TS2 (viz. platný územní plán). Trasa kabelu vede v lokalitě Z10. Vrchní vedení 22kV bude zrušeno.

Samostatné stavby pro občanskou vybavenost – výška max. dvě nadzemní podlaží a využití podkrovní, zastavěnost parcely max. 30 %, parkování na vlastním pozemku

Společná pravidla pro plochy BS:

- *Zastavěná část je pravoúhlý průmět obvodového pláště stavby na plochu pozemku*
- *Součástí každé nové obytné lokality bude veřejné prostranství (na každé 2 ha zastavěné plochy bude 1000 m² veřejného prostranství, přičemž se do této plochy nepočítají komunikace)*
- *Výstavba na nových plochách je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV, respektive jejím rozšířením*
- *Stavby v ochranném pásmu pozorovacího vrtu č. 689 nutno oznámit ČHMÚ*
- *Stavby v ochranném pásmu lesa – lokalita Z2, Z3, Z5, Z6, Z7 – rodinné domy nebudou povolovány ve vzdálenosti bližší než 20 m od hranice lesa, oplocení se bude nacházet ve vzdálenosti min. 5 m od hranice lesa.*
- *Stavby, zasahující do prostoru prognózního ložiska nevyhrazených nerostů budou dočasného charakteru (lokalita Z3, Z4)*

- pozemky na kterých se nachází vodní toky a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. V lokalitě Z4 bude plně respektován vodní tok s údolní nivou, bude jen jeden vjezd do lokality ze silnice III/10158
- V lokalitě Z9 budou v plné míře respektovány: vzrostlá zeleň podél cesty včetně významného stromu = vrby a na mezi podél parcely č. 11, 12- jedná se o interakční prvky IP2, IP3, IP20

Plochy zeleně veřejné – ZV

Stávající a nové plochy veřejné zeleně v současně zastavěném a zastavitelném území obce

Hlavní využití:

- vysoká a střední zeleň, travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší cesty, parkový mobiliář
- komunikace místní, účelové, odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území: Rozšíření odstavných a parkovacích ploch nebude na úkor dřevin rostoucích mimo les ani na úkor PUPFL.

7.2 Podmínky a požadavky územní studie pro rozhodování v území

Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP (BS a ZV) jsou dále rozděleny a zpřesněny viz. výkres Koordinační situace.

Bydlení smíšené – BS

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

- a) Funkční využití území
 - V lokalitě Z2 U čečelské cesty neplatí možnost podmíněně přípustitelného využití pro výrobní služby, parkoviště, živočišná a rostlinná výroba
- b) Prostorová regulace
 - Zástavba bude zásadně pouze solitérními rodinnými domy bez možnosti spojení do uliční řady některými prostory (např. garáže, obchody aj.)
 - V každém RD může být max. 1 bytová jednotka
 - Min. velikost pozemku je 800 m² (oplocená i neoplocená část dohromady)
 - Max. výška zástavby je 2 nadzemní podlaží a využitě podkrovní
 - Max. zastavěnost je 30 % plochy pozemku
 - Min. plocha zeleně – zasakovací plocha je 40 % plochy pozemku dle platného stavebního zákona a souvisejících předpisů.
 - Na pozemcích RD je možné umístit stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy dle §21, odst. 4 vyhlášky č. 501 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
 - Na pozemku musí být vždy minimálně 2 stání pro osobní automobily, upřednostňuje se umístění v garáži (součást domu nebo samostatná), z ekonomických a prostorových důvodů je možné jen umístění míst na pozemku, přístřešek související s domem nebo samostatný
 - parkování pro občanskou vybavenost, živnostenskou činnost a administrativu musí být zajištěno na vlastním pozemku

- v lokalitě jsou pro hlavní objekty povoleny pouze šikmé střechy (upřednostňují se sedlové, případně pultové a valbové)
- sklon střech bude min. 20° a max. 40°
- v lokalitě jsou povoleny navazující stavby vedlejší, jejichž max. výška bude 4,5 m, tvar střechy se neurčuje
- zahrady budou využívány jako rekreační, okrasné nebo užitkové bez chovu hospodářských zvířat
- oplocení směrem do ulice nesmí být vyšší jak 1,8 m, musí být poloprůhledné (plaňkové a zděné sloupky, drátěné s ocelovými sloupky, může být doplněné živým plotem), nesmí být plné (celozděné, z betonových bloků, profilovaných plechů apod.), může mít plnou podezdívku do výšky 0,45 m nad přilehlou komunikaci
- oplocení mezi zahradami musí být průhledné a musí být drátěné, nebo jinak obdobně průhledné
- pokud budou prostory v RD využívány pro živnostenskou činnost a občanskou vybavenost, nesmí jakékoliv vlivy z této činnosti přesáhnout hranice pozemku, kterýmkoliv směrem (hluk, zápach, prašnost, umělé osvětlení atp.)

c) Stavební limity:

- uliční čára (závazná) určuje vzdálenost stavby od veřejného prostoru 6 m a musí být dodržena
- stavební čára (nepřekročitelná) určuje max. hranici zastavění, nesmí být překročena nadzemními objekty, zástavba samozřejmě může být menšího rozsahu mezi těmito hranicemi, minimální vzdálenost od hranice pozemku souseda je 3,5 m.
- závazná stavební čára nepřekročitelná je stanovena s ohledem na určenou vzdálenost od lesa, dle ochr. pásma silnice III/24424 a odstup od sousední zástavby nebo od hranice s volnou krajinou
- ve studii (výkres č. 03 Koordinační situace) jsou vyznačeny plochy zástavby jako limitní hranice, ale max. plocha zastavění pozemku, včetně garáží, přístřešků a ostatních doplňujících staveb, nesmí přesáhnout 30 % plochy pozemku, zároveň musí být splněna podmínka min. 40 % zeleně na pozemku.
- je možné slučovat parcely za podmínky, že na nich bude vybudován pouze 1 rodinný dům, nebo jedna stavba pro účely dle regulativů, musí ale splňovat všechny ostatní uvedené limity
- jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby, při použití fotovoltaických panelů nebo fotovoltaických krytin na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují historické panoráma sídla nebo netvoří nevhodné sousedství s historickou zástavbou
- pro střechy se doporučují skládané krytiny typu betonové a cihlové tašky, šablony cementové atp., nelze použít velkoplošné plechy s různými profily nebo hliníkové lesklé krytiny
- pro fasády používat neregresivní barevné pojetí (zákaz ostře a sytě zelených, fialových, modrých, růžových apod.)
- zákaz použití nevhodných materiálů na fasády, celoskleněné, skládané z ocelových profilovaných panelů, umělohmotných lamel atp.

Plochy zeleně veřejné – ZV

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

a) Funkční využití

- Plocha ZV č. 16 je zároveň veřejným prostranstvím určeným dle požadavků ÚP, v této ploše nebudou umísťovány žádná parkovací místa, stavby technické infrastruktury a

technické sítě, pro které je v ÚS určena plocha nové místní komunikace a další speciální plochy (TS, kontejnery atp.)

- Veřejná zeleň na nové místní komunikaci
- Veřejná izolační zeleň izolační podél silnice III/24424 s možností umístění protihlukových stěn
- Veřejné osvětlení
- V řešeném území jsou vyloučeny v plochách ZV drobné stavby pro obchod a služby

b) Prostorová regulace

- Vysoká a střední zeleň musí být vysázena dle velikosti plochy, umístění vjezdů na pozemky a vedení inženýrských sítí
- Pro odpovídající umístění vysoké a střední zeleně je povinností použít kořenové bariéry a oddělení prostoru plochy kořenového systému („mulč“) od ostatní zeleně (např. ocelové pásovnice)
- Přesný výsadbový plán musí být proveden na podkladu podrobné dokumentace komunikací a inženýrských sítí
- Plocha č. 16 směrem k ZV obrácená do nové obslužné komunikaci musí zůstat bez oplocení a veřejně přístupná
- Plochy veřejné zeleně a izolační zeleně nesmí být oploceny na straně veřejných prostranství a směrem do volné krajiny

c) Stavební limity

- V ploše č. 16 může být umístěn mimoměstského mobiliáře vodní prvek (fontána, brouzdaliště atp.), altán, výtvarné dílo
- Pěší cestu do lesa a plochy mimo silnice a chodníky do obce pevně provést z přírodně blízkého materiálu (mlatové cesty, dřevěné kostky aj.)
- Ve všech plochách ZV jsou povoleny terénní úpravy a členění ploch s ohrazením do výšky 0,45 m za podmínky, že území zůstane průchodné
- Pokud to prostorové podmínky dovolí, je možné umístit v plochách drobné prvky typu exteriérové šachy, cvičební přírodní prvky, stůl pro stolní tenis, plocha pro petang aj.
- Výsadbu zeleně na plochách ZV v nové místní komunikaci je nutné provést z místně příslušných druhů
- Výsadba veřejné izolační zeleně ve formě středně vysoké zeleně podél komunikace III/24424 bude provedena také z místně příslušných druhů s tím, že zde může být uplatněno nad 50 % stále zelených dřevin (jehličnany). Vysoká zeleň zde může být vysázena až po případném zrušení vrchního vedení 22 kV.
- Výsadba na ploše č. 16 může být provedena z místně příslušných druhů s vyselektovanými a okrasnými typy až do 80 % množství

Dopravní infrastruktura – DS

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

a) Funkční využití území

- Samostatné účelové, pěší a cyklistické cesty v zástavbě (průchod k lesu)
- Komunikace typu Obytná zóna včetně staveb a zřízení pro její provoz
- Trasy a zařízení technické infrastruktury včetně staveb a zařízení potřebných pro jejich provoz
- Odatavné a parkovací plochy
- Zastávky autobusů

b) Prostorová regulace

Pro novou místní komunikaci v lokalitě Z2:

- Šířka veřejného prostoru je 9 m

- Obousměrná jednopruhová komunikace šířky 3,75 m jako obytná zóna (ulice)
- Veřejná zeleň vysoká a střední na ulici
- Parkování hostů
- Minimální šířka příjezdu k pozemkům musí být alespoň 4 m
- Minimální šířka chodníků a pěší cesty do lesa je 2 m

c) Stavební limity

- Pro novou účelovou komunikaci a chodníky použít skládanou propustnou dlažbu (zámková dlažba, betonové desky malého formátu aj.) nebo asfaltový koberec.
- Odlišit povrch účelové cesty do lesa přírodně blízkým materiálem tj. mlatová cesta.
- Barevně a typem dlažby odlišit chodníky, parkovací stání, vjezdy na pozemky
- Jsou povoleny terénní úpravy pro výškové oddělení veřejné zeleně a pěších cest s přírodním ohrazením do výšky 45 cm za podmínky, že území zůstane průchodné

Technická infrastruktura – TI

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

a) Funkční využití

- Trafostanice kompaktní, samostatně stojící na zemi (nepoužívat u obytné zástavby stožárové nebo obdobně výrazné typy, tvořící nevhodnou dominantu území)
- Odstavné stání techniky pro údržbu a opravy zařízení

b) Prostorová regulace

- Max. výška 4,5 m
- Možnost umístění svodu z vrchního vedení (nový sloup vedle nové trafostanice)
- Pokud to bude nutné, je možné oplotit trafostanici na hranici ochranného pásma

8. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Stávající stav:

PARCELA	VÝMĚRA	DRUH POZEMKU	VLASTNÍK
174/1	4004	Orná půda	Hýblová Blanka, Přemyslova 433/103, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou
174/10	7900	Orná půda	Šofrová Marie, č. p. 28, 27714 Konětopy
174/16	4001	Orná půda	Hýblová Blanka, Přemyslova 433/103, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou
CELKEM	15905		

Návrh VPS a VPO:

Návrh vychází z vymezení dle úplného znění územního plánu Konětopy po změně č. 1.

- VPS4 je upřesnění veřejně prospěšné stavby trafostanice TS4 + kabelového připojení označeného v ÚP jako WT2
- VPS 1, 2, 3 a 5 je doplnění dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby nové místní komunikace, chodníku a cesty do lesa, které nemohlo být v ÚP provedeno vzhledem k měřítku ÚP

- VPO 1, 2, 3, 4 jsou veřejně prospěšná opatření ve formě ZV – veřejná zeleň a veřejné prostranství dle §7 vyhl. Č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území. Na úrovni ÚP nelze tyto podrobnosti řešit

Všechny pozemky jsou umístěny na k.ú. Konětopy a budou převedeny ve prospěch obce Konětopy.

Veřejně prospěšné stavby				
Označení	Druh pozemku	č. parcely nové	č. parcely stávající	plocha [m ²]
VPS 1	místní komunikace	17	174/10, 174/16, 174/1	1775,6
VPS 2	chodník, pěší cesta do lesa	18	174/16	114
VPS 3	chodník do obce	23	174/1	56,8
VPS 4	nová trafostanice a komunikace	19	174/10	92,3
VPS 5	chodník a stání kontejnerů	21	174/10	79,2
CELKEM [m ²]				2117,9

Veřejně prospěšná opatření				
Označení	Druh pozemku	č. parcely nové	č. parcely stávající	plocha [m ²]
VPO 1	veřejná zeleň	16	174/10, 174/16	399,4
VPO 2	veřejná zeleň izolační	20	174/10	83,7
VPO 3	veřejná zeleň izolační	22	174/10, 174/16	239,8
VPO 4	veřejná zeleň izolační	24	174/1	29,4
CELKEM [m ²]				752,3

9. STRUKTURA DĚLENÍ PLOCH

Celkové kapacity a plochy území

Obytná zástavba: 15 solitérních RD – 15 bytových jednotek

Využití území

Plocha	m ²	%
Obytná zástavba	13034,8	82,0
Komunikace	1544,9	9,7
Veřejná zeleň	972,4	6,1
Izolační zeleň	352,9	2,2
Celkem	15905	100 %

SEZNAM NOVÝCH PARCEL

Č.P.	PLOCHA [m ²]	DRUH POZEMKU	FUKČNÍ VYUŽITÍ	TYP ZÁSTAVBY
1	878,2	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
2	948,4	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
3	818,7	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
4	808,4	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
5	827,6	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
6	827,2	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
7	807,4	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
8	1279	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
9	802,1	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
10	801,7	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
11	801,9	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
12	986,1	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
13	812,8	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
14	831,7	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
15	803,6	stavební parcela	Plochy bydlení smíšené BS	Solitérní rodinný dům
16	399,4	Veřejná zeleň	Veřejná zeleň ZV	-
17	1775,6	komunikace	Komunikace DS	-
18	114	chodník	Pěší cesta do lesa	-
19	92,3	Trafostanice a komunikace	Trafostanice a komunikace TI, DS	-
20	83,7	izolační zeleň	izolační zeleň ZV	-
21	79,2	chodník a stání kontejnerů	chodník a stání kontejnerů DS	-
22	239,8	izolační zeleň	izolační zeleň ZV	-
23	56,8	chodník	chodník DS	-
24	29,4	izolační zeleň	izolační zeleň ZV	-
CELKEM	15905			

PŘEHLED VYUŽITÍ POZEMKŮ

Parcela (č.p.)	Dotčená plocha pozemku celkem (m ²)	Komunikace včetně chodníků, TF a kontejnerů (m ²)	%	Veřejná zeleň (m ²)	%	Izolační zeleň (m ²)	%	Stavební pozemek (m ²)	%
174/1	4004	534	13,3	-	-	60,3	1,5	3409,7	85,2
174/10	7900	1081,9	13,7	28	0,4	159,2	2	6630,9	83,9
174/16	4001	502	12,5	371,4	9,3	133,4	3,3	2994,2	74,8
CELKEM	15905	2117,9		399,4		352,9		13238	

10. ZÁVĚR

Územní studie byla zpracována jako základní návrh organizace území pro potřeby obce a majitelů pozemků. Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat podrobné geodetické zaměření území a všech stávajících technických sítí, včetně ploch návazných připojení, aby mohl být upřesněn průběh hranic parcel, komunikací a inženýrských sítí pro novou lokalitu obytné zástavby Z2 – U čechelské cesty. Zároveň je nutné provést inženýrsko-geologický průzkum, vyhodnocení radonového rizika dle pozemků, a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení zasakování pro návrh způsobu zasakování dešťových vod na pozemcích RD a z komunikací.

Praha, 06/2022

Ing. arch. Jaroslav Sixta
Bc. Dagmar Svobodová