

Územní studie U Hřiště

Etapu třetí zhotovení díla – upravený návrh územní studie dle pokynu z projednání

04.2016

Textová část

Vstup do polní krajiny, vstup do obce.

Na hraně údolí.

Nové skryté místo Úholiček.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v obci Úholičky [571351], v katastrálním území Úholičky [773239]. Celková rozloha území je 4,33ha. Řešené území vymezují ulice Na Habří na severu a Roztocká na východě, na jihozápadě trasa VTL plynovodu a na jihovýchodě hranice správního území obce. Na jihu na území navazuje rozvojová lokalita č. 13 – Pod Vodojemem.

Územím prochází koridor obchvatu silnice III/2423. Terén se svažuje k severu, ve střední části se nachází srovnaná plocha bývalého hřiště, obklopená vzrostlými stromy. Severozápadní cíp území slouží dnes jako orná půda. Ve východní části již stojí rodinný dům Roztocká č. p. 270, bytový dům Roztocká č. p. 258, mateřská škola Úholičky Na Chlumci č. p. 278, objekt technických služeb, dětské hřiště. Při křižovatce ulic Roztocká – Na Habří se v současné době realizuje rodinný dům. Zbývající část lokality není využívána, nachází se zde náletová zeleň.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec a krajina

Obec Úholičky se nachází v severní části aglomeračního pásu hlavního města Prahy. Obec leží v zářezu Turské plošiny, v údolí Podmoráňského potoka - levobřežním přítoku Vltavy.

V současnosti je obec napojena dopravně železniční tratí č. 090 (091) s příměstskou linkou S4 přes zastávku Úholičky na levém břehu řeky Vltavy, jež leží mimo správní území obce. Zde se také nachází přívoz „Úholičky-Řež“. Centrum obce je napojeno 2 linkami autobusové linkové osobní dopravy – č. 100 350 a 100 316. Obcí prochází cyklotrasy 0081 a 0082, nejbližší turistická trasa vede po pravém břehu Vltavy. Územím obce vede naučná stezka „Rozhlédni se, člověče“. Hlavní automobilové napojení je umožněno silnicí III/2421 na Roztoky a silnicí III/2407 na Velké Přílepy, v současné době však neprůjezdné.

Obec se skládá ze dvou sídel, původních historických jader – Úholiček a Podmoráně. Postupně se rozevírající údolí západním směrem umožnilo rozvoj zástavby v okolí návsi a zámku, která se dále rozvíjí na svahy údolí.

Hlavním krajinným prvkem města je zářez tvořený Podmoráňským potokem. Hrana údolí je lemována lesy s bohatou druhovou skladbou a několika vrchy – Chlumec, Stříbrník, Moráňské skály. Na Turské plošině nad údolím se nachází hodnotná orná půda. Drobné vrchy tvoří v této polní krajině zalesněné dominanty – Hřivnáč, Na Habří. Tyto plochy tvoří přírodně rekreační zázemí obce.

Tyto informace tvoří základní rámec návrhu širších vztahů řešeného území, které je nedílnou součástí celku. Řešení negativních vlivů suburbanizačních tendencí a přiměřené naplnění limitů územního plánu jsou součástí návrhu, který respektuje sociální, prostorovou, přírodní, ekonomickou a technickou strukturu celku obce Úholičky.

/viz. výkres č. 01/

Vazby na obec

Struktura veřejných prostranství a občanská vybavenost

Řešené území se nachází v jižní části obce, při esovitě stoupající ulici Roztocká, hlavní příjezdové komunikaci do centra obce. Z té je napojen plánovaný silniční obchvat, z něž je dále napojena samotná lokalita a ze kterého se též předpokládá napojení rozvojové lokality č. 13 – Pod Vodojemem. Přímé napojení do centra obce je z lokality realizováno přes ulici Na Habří.

Struktura ulic navazuje na přilehlou zástavbu a respektuje její charakter. Poloha občanská vybavenosti je navržena v souladu s potenciálem a významem veřejného prostranství tak, aby podporovala sociální interakci.

Jednotlivé části struktury veřejných prostranství jsou dále rozvedeny v části urbanistická koncepce. /viz. výkres č. 01, 02/

Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní a technická infrastruktura je napojena na ulici Na Habří a Roztocká.

Jednotlivé části dopravní a technické infrastruktury jsou dále rozvedeny v části Koncepce dopravní infrastruktury a Koncepce technické infrastruktury. /výkres č. 01, 03/

Vazby na krajinu

Základní koncepci řešeného území tvoří napojení na zelenou osu skrývající řešené území, tvořenou vrchem Na Habří a pokračující přes vrch Chlumeč na zalesněnou hranu údolí. Dále je to vazba na cesty s alejemi stromů, které vymezují hranu zástavby vůči Přílepům.

Tyto hodnotné vazby jsou respektovány strukturou veřejných prostranství – ulic i pěších cest a lokálními veřejnými prostranstvími jako vstupy do krajiny. V oblasti je preferována lokální druhová skladba. /viz. výkres č. 01/

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Návrh respektuje jak zadání, tak platný územní plán, a rozvíjí jeho koncepční zásady v těchto hlavních bodech:

Charakter lokality a návaznost na okolí

Lokalita je vstupem do krajiny i vstupem do obce, při hlavní příjezdové cestě. Zástavbu tvoří terasově uspořádané nízkopodlažní rodinné domy v zahradách, respektující charakter okolní zástavby, její hustotu a objemové řešení a zástavba objektů vybavenosti ve východní části.

Návrh navazuje na existující síť pěších cest a doplňuje ji tak, aby lépe zpřístupnil krajinné cesty z obce i atraktivní prvky ve svém okolí – vrch Na Habří, bývalý sad, remízky. Park při obchvatu a navazující zelené pásy podél obchvatu a Roztocké vytváří páteřní zelené osy, které napojují polní krajinu se zalesněnou hranou údolí při vrchu Chlumec. Hranu zástavby odstiňuje od krajiny alejí stromů, resp. parkem, při křížení hlavních pěších tras s touto hranou vytváří zatravněné plochy se vzrostlými stromy jako vstupy do krajiny.

Návrh respektuje systém ulic a pěších propojení, které dále rozvíjí a umožňuje tak lepší přístup jak do nového centra „U školky“, tak dále do krajiny a do navazující rozvojové lokality č. 13 – Pod Vodojemem. Většími objekty vybavenosti a novým náměstím sceluje rozbitou kompozici existujících hmot bytového domu, rodinných domů a mateřské školy. Dále viz. Ochrana hodnot a charakteru území.

náměstí „U školky“

Nově navržené veřejné prostranství potvrzuje význam nově vzniklého ohniska vybavenosti, „nového skrytého místa Úholiček“, daného výstavbou mateřské školy a bytových domů s nerušícími provozem – ordinace, služby atp. Toto prostranství má sloužit jako centrum pro novou výstavbu v lokalitě i pro existující zástavbu. Jedná se o zpevněnou svažitou plochu stoupající k MŠ, vyrovnání terénu vůči obchvatu je provedeno v zeleném pásu podél obchvatu.

„Silniční obchvat“

Návrh využívá plánovaný obchvat jako páteřní spojnicí v území, napojuje z něj jak rozvojové lokality, tak existující zástavbu. Obchvat bude v místě, kde prochází zástavbou, rozšířenou ulicí s odpovídajícími parametry, nicméně zapojený do uliční sítě obce. Na jihozápadě vymezuje zástavbu a je doplněn o alejí stromů k zakrytí zástavby vůči krajině.

Využití území

Návrh využití území dodržuje regulativy platného územního plánu sídelního útvaru Úholičky.

V území jsou navrženy samostatné rodinné domy pro max. 2 rodiny a lokální vybavenost typu, jež umožňuje ÚPSÚ Úholičky, jmenovitě obchodní zařízení, drobná výroba a služby, které neruší bydlení, ubytovací a stravovací zařízení.

Prostorové uspořádání

Kostru prostorového uspořádání tvoří hlavní veřejná prostranství, jmenovitě náměstí, parky, obchvat a rozšířená ulice Roztocká s průběžným parkovým veřejným prostranstvím – zatravněnou plochou s alejí stromů. Hlavní kostra je doplněna o ulice, pěší a cyklistické komunikace zajišťující obslužnost a prostupnost území.

Hlavními zásadami regulace je definování uliční čáry, stavební čáry, typů veřejných prostranství, stromořadí v uličním prostoru, parkovací stání pro návštěvníky, typů objektů, výšky objektů, parcelace, zastavěnost, nepevněné plochy, stromy v zahradách a oplocení.

Regulace se vztahují k hlavnímu objektu a vedlejším objektům.

Hlavní objekt - stavba pro bydlení nebo občanské vybavení, která tvoří hlavní náplň využití daného pozemku.

Vedlejší objekty - zejména garáže, přístřešky, kůlny, provozovny.

Uliční čára

Uliční čára vymezuje soukromý prostor od veřejného prostranství. /viz. výkres č.02/

Stavební čára

Určuje prostor, kde stavebník může umístit hlavní stavební objekt při dodržení ostatních podmínek. Hlavní objekt musí mít rovnoběžnou fasádu s uliční čarou. Vzdálenost otevřené stavební čáry od čáry uličního prostoru je určena v metrech ve výkresové části. /viz. výkres č.02/

otevřená

Hlavní objekty nesmí ustupovat za stavební čáru.

volná

Hlavní objekty mohou ustupovat za stavební čáru.

Vedlejší stavby lze umísťovat na hranici pozemku za předpokladu vyjednání výjimky z odstupové vzdálenosti.

V případě umístění garáže před stavební čáru hlavního objektu nutno v PD navrhnout a prokázat možnost pohotovostního odstavení 1 motorového vozidla / 1 BJ na vlastním pozemku.

Typy veřejných prostranství

Typy veřejných prostranství regulují svými parametry příčné uspořádání funkcí ve veřejném prostranství. Všechny typy veřejných prostranství obsahují pěší komunikaci, podélné parkování se stromořadím, případně pouze stromořadí, vše s umožněním vjezdů na pozemky při zachování těchto parametrů. Podrobný popis v koncepci dopravní infrastruktury /viz. výkres č.02 a č.03/.

Nevzorové veřejné prostranství:

Centrální parkové veřejné prostranství - je parkem vymezeným obchvatem a zástavbou, prochází zde bezpečnostní a ochranné pásmo VTL plynovodu. V místech, kde je to možné, jsou vysázeny stromy. Jasná organizace prostoru. Je upřednostňovaná místní druhová skladba.

Vedlejší parkové veřejné prostranství - je parkem východně od bytového domu. Stávající úpravu lze ponechat, pouze doplnit o další pěší propojení směrem k bývalému sadu. Je upřednostňovaná místní druhová skladba.

Náměstí – je náměstí „U školky“.

Vzorové typy veřejných prostranství:

Ulice – je základním typem ulice.

Rozšířená ulice – je ulice Roztocká s rozšířením o zatravněnou plochu, případně stromořadí v travnatém pásu.

Obchvat – je ulicí procházející územím a přecházející v silniční obchvat vymezující zástavbu obce.

Stromořadí v uličním prostoru

Regulační čára určuje polohu stromořadí v uličním prostoru. Stromy budou osazovány v rozmezí 13 - 15 m mimo vjezdy na pozemky.

Trávník v uličním prostoru

Regulační čára určuje polohu trávníku v uličním prostoru. Trávník lze osadit drobnými stromy a křovinami mimo vjezdy na pozemky.

Parkovací stání pro návštěvníky

Prostor pro parkovací stání pro návštěvníky regulují tyto regulační čáry:

Stromořadí v trávníku se základy pro podélná parkovací stání – Podélná parkovací stání dle příslušné ČSN budou samostatná či sdružována po dvou a budou umístěna v zálivech v zatravněném pásu se stromy v rozmezí 13 – 15 m. Parkovací stání i stromy budou umístovány s ohledem na vjezdy na pozemky. Potřeby parkovacích stání jsou uvedeny v Koncepci dopravní infrastruktury.

Parkovací stání podélná s integrovanými stromy – Podélná parkovací stání dle příslušné ČSN budou samostatná či sdružována po dvou a doplněna stromy v rozmezí 13 – 15 m. Parkovací stání i stromy budou umístovány s ohledem na vjezdy na pozemky. Potřeby parkovacích stání jsou uvedeny v Koncepci dopravní infrastruktury.

Typy objektů

Regulace typu hlavních objektů je určena označením pro jednotlivé bloky vymezené uliční čarou následovně:

Rodinný dům samostatný – rodinný dům o maximálně 2 bytových jednotkách (zpřesněno na základě požadavku závazné části územního plánu sídelního útvaru Úholičky).

Objekt vybavenosti a služeb – je objekt určen pro lokální vybavenost.

Výšky objektů

Objekty lokální vybavenosti mají maximálně 2 nadzemní podlaží, podzemní podlaží bez omezení. Objekty rodinných domů mají maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví. Střecha může být šikmá (doporučeno s ohledem na stávající charakter území) s okapní hranou podél veřejného prostranství, popřípadě plochá. Výška hřebene šikmé střechy bude max. 9 m, okapní hrany šikmé střechy max. 5 m a výška atiky ploché střechy max. 7 m nad patou uliční fasády.

Parcelace

Platí navržená parcelace zobrazená v grafické části a počty hlavních objektů uvedené grafické části ve výkrese č. 02, 03 a 04.

Zastavěnost

Pro stavební pozemky rodinných domů je stanoven max. koeficient zastavěných ploch hlavním objektem 20%, přičemž zastavěná plocha hlavního objektu nepřesáhne 150 m².

Nezpevněné plochy

Pro stavební pozemky rodinných domů je stanoven min. koeficient nezpevněných ploch 65%.

Stromy v zahradách

V každé zahradě bude na každých 250 m² vysazen 1 vysokokmen. Podél vnějších cest zástavby budou vysazeny aleje. Budou posouzeny existující vzrostlé stromy a případně zachovány v zahradách či veřejných prostranstvích, bude-li to výstavba umožňovat. V nových výsadbách budou použity autochtonní druhy dřevin či jejich kultivary s ohledem na dané stanoviště, stávající druhovou skladbu okolních dřevin a příslušné rostlinné společenstvo řešené lokality.

Oplocení

Oplocení bude průhledné s možností podezdívky a sloupků. Oplocení pozemků musí mít podél celé uliční čáry ekvidistanční neuskakující průběh, a to z důvodu charakteru navazujícího veřejného prostranství místní komunikace.

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešené území pro výstavbu rodinných domů - lokalita „U hřiště“ se nachází na jižním okraji zastavěné části obce Úholičky, převážně na volné zemědělsky obdělávané ploše. Prostor řešeného území je vymezen na severní a východní straně stávající individuální zástavbou – ulicemi Na Habří, Roztocká a Na Chlumci, na jižní a západní straně hraničí s navrhovanou přeložkou - obchvatem silnice III/2423 dle ÚP. V současné době vede tato komunikace v trase stávající ulice Roztocké a její stávající směrové poměry neodpovídají ČSN 73 6110. Na východní straně řešeného území se nachází stávající bytové a řadové domy včetně parkovišť a občanská vybavenost – mateřská školka v ulici Na Chlumci.

Stávající hlavní dopravní napojení lokality „U hřiště“ na pozemní komunikaci je ze silnice III/2423 – ulice Roztocká. Stávající územní plán obce Úholičky vymezuje část trasy této silnice jako obchvat centrální části obce s napojením na silnici III/2407 na konci stávající zástavby. Dopravní přístup do řešeného území je také z místních komunikací - na jižní straně stávající zástavby z MK ulice Na Habří a na východní straně z MK ulice Roztocké a Na Chlumci.

Stávající stav

Řešené území je z části volné, nezastavěné – zemědělsky obdělávané pole a z části zasahuje do stávající zástavby na východní straně území. Konfigurace stávajícího terénu je svažité, severním směrem k místní komunikaci Na Habří, resp. k silnici III/2423 ul. Roztocké.

Návrh nové komunikační sítě

Navržená komunikační síť řeší rozvojové plochy pro bytovou individuální výstavbu na jižním okraji zastavěného území obce Úholičky v lokalitě „U hřiště“. Řešené území dělí nová trasa silnice III/2423 – obchvat obce na dvě části, severní a jihovýchodní část. V severní části je navržena dostavba individuální výstavbou RD v prostoru mezi upravenou trasou silnice III/2423 a místní komunikací ulici Na Habří, se stávající jednostrannou individuální zástavbou. V jihovýchodní části u stávající zástavby obce je navržena dostavba lokální vybaveností a individuální výstavbou 3 RD. Řešené území na západní a jižní části navazuje na upravenou trasu přeložky silnice III/2423.

Severní část

Řešená část území je tvořena komunikační sítí – jednou hlavní přístupovou komunikací – větví „A“ (upřesněná trasa obchvatu silnice III/2423), dvěma vedlejšími přístupovými komunikacemi – větvemi „B“ a „C“, a třemi spojovacími komunikacemi – větvě „1“, „2“ a „3“. Hlavní páteřní komunikace – větev „A“ a vedlejší větev „B“ a „C“ jsou dopravně připojeny na silnici III/2423 – ul. Roztockou. Spojovací komunikace - větvě „1“, „2“ a „3“ jsou příčně uspořádané s napojením na větvě „A“, „B“ a „C“. Hlavní přístupová komunikace do řešeného území –

větev „A“ (trasa obchvatu silnice III/2423) bude provedena kategorie MO2p 18/8/50. Vedlejší přístupové a spojovací komunikace budou provedeny jako místní komunikace III.třídy s dopravním zklidněním – zóna 30. Součástí řešeného území budou také stezky pro chodce propojující řešenou lokalitu.

Hlavní přístupová komunikace

Větev „A“ tvoří základní přístupovou komunikaci do řešené lokality „U hřiště“ s novým napojením stykovou křižovatkou na stávající trasu silnice III/2423 - ul. Roztockou. Tato hlavní komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 18/8/50, v jihovýchodní části oboustranné zástavby s oboustrannými chodníky, v části jižní a jihozápadní s jednostranným chodníkem podél zástavby. Šířka uličního prostoru činí 18m. Větev „A“ bude provedena s upravenou trasou podél stávajícího VTL plynovodu, délky 879m. Spojovací komunikace - větve „1“ a „3“ budou připojeny na větev „A“ stykovými křižovatkami, resp. průsečnou křižovatkou propojující jihovýchodní část řešené lokality. Statickou (klidovou) dopravu není nutno specifikovat, komunikace neobsluhuje přímo žádnou zástavbu. Potřeba statické dopravy pro objekt lokální vybavenosti je sanována v rámci veřejného prostranství před stávající mateřskou školou.

Vedlejší přístupové komunikace

Větev „B“ tvoří vedlejší přístupovou komunikaci podél stávající jednostranné zástavby se šikmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2423 ul. Roztockou, ukončení křižovatkou s větvemi „C“ a „2“. Tato komunikační větev bude provedena jako jednopruhová jednosměrná komunikace kategorie MO1p 9/5/30 s jednostranným chodníkem a parkovacím zálivem (podélné stání). Větev „B“ bude ve stávající trase, podél stávající zástavby, délky 163m, připojení na silnici III/2423 bude upraveno - šikmé (75°). Navržená příčná spojovací komunikace – větev „2“ bude na větev „B“ připojena stykovou křižovatkou. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Větev „C“ tvoří vedlejší přístupovou komunikaci se šikmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2423 - ul. Roztockou, ukončení křižovatkou s větvemi „B“ a „2“. Tato stávající komunikační větev bude rozšířena provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 9/6,5/30 s jednostranným chodníkem. Větev „C“ bude zakřivena levostranným obloukem R 27,75 m, podél jednostranné zástavby, délky 73,3m, připojení na silnici III/2423 bude upraveno - šikmé (75°). Navržená příčná spojovací komunikace – větev „1“ bude na větev „C“ šikmo připojena stykovou křižovatkou. Statickou (klidovou) dopravu není nutno specifikovat, komunikace neobsluhuje přímo žádnou zástavbu.

Příčné spojovací větve

Větev „1“ tvoří příčnou spojovací komunikaci větví „A“ a „C“, šikmým připojením stykovými křižovatkami na větve „A“ a „C“. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 9/6,5/30 s jednostranným chodníkem. Větev „1“ bude zakřivena dvěma protisměrnými oblouky R1 125m a R2 30m, délky 165m. Na trasu větve je šikmo připojena stezka pro chodce propojující komunikační větve řešeného území. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 2 parkovací stání.

Větev „2“ tvoří příčnou spojovací komunikaci větví „3“ a větve „C“ a „B“ s kolmým připojením stykovou křižovatkou na větev „3“ a šikmým připojením na větve „B“ a „C“. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 10/6/30 se zeleným pásem, stromořadím s jednostranným parkovacím zálivem (podélná stání) a jednostranným chodníkem. Trasa větve „2“ bude v přímé, připojovací oblouk na větev „B“ R1 25 m, celkové délky 65,5m. Statickou (klidovou) dopravu není nutno specifikovat, komunikace neobsluhuje přímo žádnou zástavbu.

Větev „3“ tvoří příčnou propojovací komunikaci větve „A“, se šikmým připojením stykovou křižovatkou a kolmou průsečnou křižovatkou s jihovýchodní částí této lokality. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 10/6,5/30 se zeleným pásem, stromořadím

s jednostranným parkovacím zálivem (podélná stání) a jednostranným chodníkem. Větev „3“ bude zakřivena třemi protisměrnými oblouky R1 25 m, R2 300 m a R3 30 m, celková délka větve 241,9m. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Vjezdy na pozemky

Samostatné sjezdy (vjezdy) na pozemní komunikaci z přilehlých pozemků (sousední nemovitosti) musí splňovat podmínky pro bezpečný rozhled, daný požadavkem na rozhledová pole (rozhledové trojúhelníky), obsaženým v ČSN 736110/Z1 a ČSN 736102. Tato podmínka bude doložena v dokumentaci pro navazující správní řízení, povolující umístění RD na pozemku přilehlém k místní komunikaci.

Jihovýchodní část

Řešená část území je tvořena stávající komunikační sítí místních komunikací u stávající zástavby – dvoupruhové obousměrné komunikace, parkoviště.

Dopravní připojení této části řešeného území bude kolmým připojením na větev „A“ – navržená průsečná křižovatka s větví „3“, celková délka 14,5m.

Stávající komunikace v této části lokality budou upraveny jako místní komunikace III. třídy s dopravním zklidněním – zóna 30.

Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 15 parkovací stání.

Hromadná doprava

Dopravní obsluha řešeného území této lokality hromadnou dopravou – autobusová linková osobní doprava je vedena po silnici III/2423 – ul. Roztocká, autobusová zastávka se zálivem je umístěna do prostoru mimo rozhledové trojúhelníky nového stykového připojení větve „A“ (obchvat silnice III/2423) na stávající trasu silnice III/2423 ul. Roztocké.

Pěší komunikace

V rámci navrženého dopravního řešení této lokality budou provedeny propojovací pěší trasy řešeného území se stávající zástavbou obce. V severní části území budou komunikační větve „1“, „3“ a „A“ propojeny stezkou pro chodce "P1" kategorie MK-D2 3/2 v bezbariérové úpravě, celkové délky 66,5m. Podél navržených komunikačních větví budou provedeny jednostranné a oboustranné chodníky s bezbariérovou úpravou.

Cyklistické komunikace

V řešeném území nejsou navrženy cyklostezky, souběžně s navrženými pěšími komunikačními trasami je možno provést cyklotrasy propojující jednotlivé části celé lokality řešeného území.

Zeleň

V rámci řešených jednotlivých komunikačních větví lokality budou provedeny jednostranné zelené pásy podél vozovek komunikací a v místech pěších tras budou provedeny parkové úpravy. V nových výsadbách budou použity autochtonní druhy dřevin či jejich kultivary s ohledem na dané stanoviště, stávající druhovou skladbu okolních dřevin a příslušné rostlinné společenstvo řešené lokality.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásobování vodou

Koncepce řešení zásobování řešeného území pitnou vodou je navržena v souladu se stávající koncepcí a s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVKSK). Nové zastavitelné plochy řešené územní studií jsou navrženy k zásobování pitnou vodou ze stávající vodovodní sítě obce napojené z vodojemu Velké Přílepy $2 \times 400 \text{ m}^3$ (312,50/307,50 m n.m.). Vodovodní řady v lokalitě řešené územní studií budou zásobovány pitnou vodou prostřednictvím nově navrženého vodovodního okruhu napojeného ze stávajících řadů III. tlakového pásma v ulicích Roztocká a Na Habří.

Navrhovaný vodovodní okruh bude uložen v rámci nových obslužných komunikací a jeho trasa je zakreslena v grafické příloze. Předpokládá se realizace vodovodního řadu z HDPE, v profilu 90x5,4.

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce :

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

specifická potřeba pitné vody	:	$150 \text{ l} \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{den}^{-1}$
koeficient denní nerovnoměrnosti k_d	:	1,35
koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h	:	1,80
specifická potřeba u obč. vybavenosti	:	$30 \text{ l} \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{den}^{-1}$

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP m ²	Průměrná denní potřeba [m ³ /d]	Max. denní potřeba [m ³ /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
		obyv.	RD	bytů				
	obytné území	182	23	30	0	33,2	44,9	0,93
	občanská vybavenost	0	0	0	2760	2,8	3,7	0,08
Celkem		182	23	30	2760	36,0	48,6	0,01

Kanalizace

Kanalizace splašková

Navrhovaná zástavba bude odkanalizována splaškovou kanalizací prostřednictvím navrhovaných stok umístěných v rámci nových obslužných komunikací. Navrhované stoky budou gravitačně svedeny do stávající splaškové kanalizace v ulici Na Habří. Vzhledem k tomu, že se jedná převážně o koncové větve oddílné splaškové kanalizace, je počítáno s realizací stok v profilu DN 250.

Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod: 4,5.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP m ²	Max. produkce splašků [l/s]
		obyv.	RD	bytů		
	obytné území	182	23	30	0	1,73
	občanská vybavenost	0	0	0	2760	0,08
Celkem		182	23	30	2760	1,81

Dešťové odvodnění

Návrh dešťového odvodnění vychází z předpokladu, že území obce není z geologického hlediska příliš vhodné na zasakování srážkových vod vyplývajících z dílčích geologických průzkumů, které jsou z realizace okolní zástavby k dispozici. Likvidace dešťových vod bude přesto dle konkrétních podmínek v maximální možné míře zajištěna na jednotlivých pozemcích. Návrh dešťového odvodnění je zpracován v kontextu řešení odvodnění celé obce Úholičky prováděného v rámci zpracování návrhu územního plánu obce. Pro území řešené územní studií návrh spočívá v realizaci oddílné dešťové kanalizace uložené v navrhovaných obslužných komunikacích. Odvodnění navazuje na již v samostatné projektové dokumentaci navržené řešení odvodnění ulice Na Habří a na stávající dešťovou kanalizaci DN 400 odvádějící srážkové vody Roztockou ulicí do Podmoráňského potoka. Pro zachycení objemu návrhové přívalové srážky ze zástavby přiléhající k ulici Na Habří jsou navrženy uliční zdrže podél komunikace. Část zástavby jižněji s novou obslužnou komunikací bude odvodněna prostřednictvím navrhované dešťové kanalizace zaústění do navrhované dešťové zdrže DZ01 umístěné v návrhu podél komunikace na Habří na okraji parcely č. 432/1. Západní výběžek řešeného území bude odvodněn navrhovanou dešťovou kanalizací napojenou do navrhovaného otevřeného příkopu vedoucího podél komunikace do potoka. V rámci příkopu budou realizovány příčné kaskádovité přehrážky k akumulaci a transformaci návrhové srážky. V případě rozšíření výstavby směrem na jih do lokality č. 13 je vymezena rezerva pro umístění zdrže, s níž se počítá v severovýchodní části mimo řešené území, na parc. 432/1. Dále je umístěna uliční zdrž DZ02 v zeleném pásu při navrhované komunikaci – větev „A“. Zdrže jsou navrhovány na objem V_{120} , dle přiloženého výpočtu.

V rámci obslužných komunikací v nové zástavbě je počítáno s realizací dešťové kanalizace v profilu DN 300, srážkové vody z komunikací budou do dešťové kanalizace sváděny prostřednictvím uličních vpustí. Srážkové vody v rámci jednotlivých pozemků nebude vzhledem ke geologickým podmínkám zřejmě možné zcela vsakovat. Geologické poměry bude nutné v dalších stupních doložit hydrogeologickým průzkumem. Studie předpokládá, že část dešťových vod z jednotlivých pozemků bude odváděna navrhovanou dešťovou kanalizací, vždy však po transformaci přívalové srážky v akumulacích jímkách umístěných v rámci jednotlivých pozemků.

Výpočet množství srážkových vod a objemu dešťové zdrže je uveden v následující tabulce:

Výpočet dešťového odtoku a objemu dešťových zdrží

Území	Plocha komunikace	Koef. odtoku	Intenzita deště i_{15}	Intenzita deště i_{120}	Odtok Q_{15}	Odtok Q_{120}	Přítok z pozemků	Objem zdrže V_{15}	Objem zdrže V_{120}
	ha		$l \cdot s^{-1} \cdot ha^{-1}$	$l \cdot s^{-1} \cdot ha^{-1}$	l/s	l/s	l/s	m^3	m^3
Územní studie (část)	0,245	0,8	160	31	31	6	13	40	137
Lokalita č. 13	0,760	0,8	160	31	97	198	37	121	402
Celkem	1,035				128	204	50	161	539

Ve výpočtu byly voleny průměrné hodnoty srážkových intenzit, odtok vody ze směrdatného deště a objem srážky byly posouzeny na návrhové deště trvání 15 a 120 min při periodicitě 0,5. V tabulce je v prvním řádku proveden výpočet pro území řešené touto územní studií a ve druhém řádku pro území lokality č. 13 vymezené v územním plánu obce. V tabulce je do výpočtu zahrnuto předpokládané množství odtoku z jednotlivých pozemků 1 l/s (ostatní podíl přívalové srážky z pozemků musí být akumulován prostřednictvím zařízení navržených v rámci pozemků). U občanské vybavenosti bylo počítáno 15 l/s.

Z výpočtu vyplývá, že umístění zdrže pro zachycení předpokládaného dešťového odtoku je prostorově reálné a bude v podrobnějších dokumentacích dále prověřeno. Ve výpočtu není zahrnuta krajní možnost příchodu přívalové srážky do nasycené půdy přilehlých zemědělských pozemků.

Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem je řešeno prostřednictvím navrhovaných STL plynovodních řadů uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovodní řady budou napojeny ze stávající sítě v ulici Na Habří. Plynovody budou realizovány z lineárního polyetylénu v profilech DN 50, propojení směrem k území lokality č. 13 výstavby v profilu DN 63.

Bilance potřeb zemního plynu v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce :

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

průměrná specifická potřeba ZP – pro RD : 4 000 m³ · rok⁻¹
 maximální hodinová potřeba ZP pro RD : 2,7 m³ · hod⁻¹

Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP m ²	Průměrná potřeba [tis.m ³ /rok]	Maximální potřeba [m ³ /h]
		obyv.	RD	bytů			
	obytné území	182	23	30	0	523	328
	občanská vybavenost	0	0	0	2760	77	40
Celkem		182	23	30	2760	600	368

Zásobování elektrickou energií

V jižní části území řešeného územní studií je navržena nová trafostanice 22/0,4 kV, která bude napojena kabelovým vedením VN ze stávající trafostanice nacházející se při ulici Roztocké. Rozvody NN budou z navrhované trafostanice vedeny v rámci chodníků, případně nezpevněných okrajů komunikací a budou smyčkovány v přípojovacích skříních jednotlivých odběratelů.

Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

specifický příkon pro rodinný dům : 17 kW
 součinitel soudobosti v obytných plochách : 0,3
 součinitel soudobosti ploch vybavenosti a komerce : 0,5

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP m ²	Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
		obyv.	RD	bytů			
	obytné území	182	23	30	0	556	167
	občanská vybavenost	0	0	0	2760	110	55
Celkem		182	23	30	2760	666	222

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v ulici Na Habří a Roztocká. Rozvody budou vedeny v rámci chodníku při obrubníku na jedné straně ulice. Stožáry a osvětlovací tělesa budou odpovídat standardu používanému v obci.

OBČANSKÁ VYBAVENOST

V rámci řešeného území jsou určeny objekty pro lokální vybavenost občanského či komerčního nerušícího charakteru a to jmenovitě tyto: obchodní zařízení, drobná výroba a služby, které neruší bydlení, ubytovací a stravovací zařízení. Objekty jsou orientovány do nového veřejného prostranství – náměstí „U školky“.

Účel objektů by měl být vybrán tak, aby maximálně využil potenciál místa a posílil sociální soudržnost obyvatel.

OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Návrh vychází z požadavků platného územního plánu a respektuje charakter a hodnoty území plošným i prostorovým uspořádáním i požadavky na sídelní zeleň.

Charakter území tvoří zástavba nízkopodlažních rodinných domů se šikmou, zpravidla sedlovou střechou okapní hranou orientované podél ulice. Tyto domy jsou osazeny terasovitě v severním svahu obklopené vzrostlými stromy. Tím je při pohledu z krajiny skryta stejně, jako zbylá část obce. Z tohoto charakteru se vymykají dvě hmoty bytového domu a objekt mateřské školy.

Návrh řeší přechod těchto forem zástavby objekty lokální vybavenosti při uceleném veřejném prostranství náměstí „U školky“ a doplněním řady rodinných domů v ulici Roztocká.

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Provozy nesmí narušovat životní prostředí nad únosnou mírou. Ze způsobu využití území nevyplývá vyšší zatížení území hlukem. V dalším stupni bude nutno specifikovat hlukovou zátěž a prokázat splnění hlukových limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Pokud bude výstavba objektů bydlení nebo občanského vybavení předcházet realizaci silničního obchvatu obce, budou po realizaci obchvatu muset být následně na objektech provedena opatření na splnění hlukových limitů.

Navržená uliční struktura zajišťuje příjezd požární techniky k nově navrženým objektům. Nové stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Území není ohroženo povodněmi.

Napojení na síť technické infrastruktury a zajištění odvádění dešťových vod je popsáno v části Koncepce technické infrastruktury.

Nakládání s odpady bude řešeno stávajícím způsobem jako ve zbývajících částech obce.

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Etapizace výstavby je navržena v následujících etapách:

01

realizace větve „B“ a „C“ - realizace ulice Na Habří, její napojení na stávající infrastrukturu a realizace navazující zástavby 4 rodinných domů. Před povolováním domů musí být zrealizována navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a uličních zdrží větví „B“ i „C“ a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

02

realizace větve „2“ a části větve „3“ - realizace příčné spojovací větve „2“ a části navazující větve „3“, její napojení na infrastrukturu ulice Na Habří a navazující zástavba 9 rodinných domů. Výstavba se bude realizovat postupně od křížení s ulicí na Habří a dále od křížení větví „2“ a „3“. Před povolováním domů musí být zrealizována navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dešťové zdrže DZ01 na okraji parc. č. 432/1 a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

realizace větve „1“ - realizace ulice Rokličky a její napojení na stávající infrastrukturu v ulici Na Habří a realizace navazující zástavby (v řešeném území 3 RD). Před povolováním domů musí být zrealizována infrastruktura v etapě č. 01 – ulice Na Habří, navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky.

03

realizace větve „A“ a dokončení větve „3“ - realizace části obchvatu v řešeném území vč. technické infrastruktury a její napojení na stávající infrastrukturu. Dokončení a napojení větve „3“ a realizace navazující zástavby 2+1 RD. Před povolováním domů musí být zrealizována infrastruktura v etapě č. 02, navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

realizace centra lokality – náměstí „U Školky a napojení na stávající infrastrukturu, včetně navazující občanské vybavenosti a následně zástavby 2 rodinných domů podél ulice Roztocká. Před povolováním domů musí být zrealizována infrastruktura v etapě č. 02, navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a uličních zdrží a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

Etapizace je zobrazena ve schématu Etapizace, které je součástí výkresu č. 02.

ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU

Územní studie byla zpracována na základě požadavku platného územního plánu pro danou lokalitu č. 2 – U Hřiště na „podrobnější územní dokumentaci“. Územní studie slouží pro rozhodování v území a je proto v souladu s platným územním plánem. Návrh respektuje požadavky stanovené v podmínkách využití.

Zdůvodnění vymezení a využití pozemků

Návrh vymezení a využití pozemků reaguje na existující charakter v lokalitě a zároveň na již zrealizované objekty. Proto umísťuje větší objekty vybavenosti k novému centru při mateřské škole a bytovém domě a přechází v zástavbu soliterních rodinných domů o objemech odpovídajících charakteru lokality. Objekty vybavenosti objemově reagují na již existující bytový dům a mateřskou školu. Prostorové podmínky využití uvedené v územní studii odpovídají podmínkám stanoveným v územně plánovací dokumentaci.

Zdůvodnění prostorového uspořádání

Vzhledem k již započaté výstavbě a vzhledem k návaznosti na budoucí rozvoj i s ohledem na nový územní plán obce je pro účely zdůvodnění návrhu zpracován výkres zdůvodnění /č.05/. Ten zobrazuje nový stav řešeného území bez silničního obchvatu a návaznost na rozvoj lokality č. 13 – Pod Vodojemem.

Zdůvodnění – současný stav

Současný stav řešeného území s již existující zástavbou je zobrazen ve výkres č. 07 – Zdůvodnění - současný stav. Tento výkres neslouží pro rozhodování v území.

Zdůvodnění – výhled

Výkres č. 08 – Zdůvodnění – výhled, určuje základní představu budoucího rozvoje území, nového centra u MŠ a významných spojení skrz rozvojovou lokalitu č. 13. Toto území je doporučeno k dalšímu prověření územní studií, která přehodnotí a dopřesní strukturu zástavby při respektování významných potenciálů spojení v území. Výhled počítá s rozvojem bydlení a vybavenosti jižním směrem rozvojové lokality č. 13 dle platného ÚP. Nové centrum je vyřešeno již s ohledem na zrušení obchvatu a zachováním existujícího napojení a novou uliční sítí, výhled v centru počítá s novou základní školou. Tento výkres neslouží pro rozhodování v území.

BILANCE

Základní bilance řešeného území

rozloha řešeného území	4,34 ha
zastavitelné území	3,66 ha
plochy občanské vybavenosti a služeb	0,46 ha
plochy bydlení	2,12 ha
rodinné domy stávající stav	2
rodinné domy návrh	21
bytové domy stávající stav	1
stávající počet obyvatel	98
předpokládaný počet obyvatel	182
místní obslužné komunikace	0,89 km
účelové a pěší komunikace	0,05 km
veřejná prostranství, veřejná zeleň	1,76 ha