

A.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní studie Červený újezd „ÚS1 – U statku“

- **Objednatel územní studie**

Home4Ever s.r.o.

Baranova 4
130 00 Praha Žižkov
IČ 061 81 341

a

Četrans energetika s. r. o.

Nám. 1. máje 683
253 01 Hostivice
IČ 272 01 791

- **Požizovatel územní studie**

Městský úřad Černošice

Úřad územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

- **Zpracovatel územní studie**

R21 Architects s.r.o.

Mánesova 864/19
120 00 Praha 2

IČ: 241 80 611

Ing. arch. Hynek Vlach

autorizovaný architekt ČKA 03 731 (A.1)

Spolupráce:

Ing. arch. Martina Šotolová

autorizovaný architekt ČKA 02 525 (A.0)

Bc. arch. Karolína Vlachová

Matěj Srnec

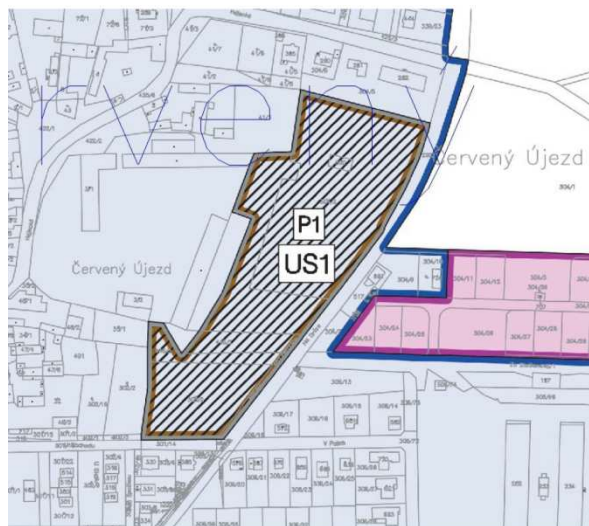
A.2 CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ STUDIE

Předmětem územní studie je řešení lokality „U statku“ v severovýchodní části obce Červený Újezd. Požadavek na zpracování podrobnějšího územně plánovacího podkladu vychází z podmínky Územního plánu Červený Újezd, který požaduje zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude sloužit jako podrobnější podklad pro rozhodování v území.

Cílem územní studie je navržení koncepce vhodného architektonicko - urbanistického řešení pro budoucí rozvoj části obce tak, aby vznikly podmínky pro harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu sídla. Koordinace prostorového uspořádání lokality, optimální dopravní a technická obsluha území a řešení retence dešťových vod. Účelem územní studie je získání podrobnějšího kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podnět na pořízení územní studie vzešel od majoritních vlastníků řešených pozemků, kteří jsou zároveň objednateli této územní studie. Řešení bylo v průběhu prací konzultováno s pořizovatelem územní studie.

Výřez výkresu základního členění ÚP Červený Újezd



Ortofotomapa zájmového území



A.3 PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- **Zadání územní studie**
(Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování, 07/2023)
- **Územní plán Červeného újezd**
(Foglar Architects , 06/2022, 1/2022 OOP 2.7.2022)
- **Územně analytické podklady**
(Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování 12/2016, Aktualizace 2022)
- **Digitální katastrální mapa**
(ČÚZK, 10/2023)
- **Prohlídka lokality a jednání s objednateli ÚS**
(R21 Architects s.r.o., 10/2023-03/2024)

A.4 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území zahrnuje plochu vymezenou v územním plánu jako **plocha přestavby P1**. Lokalita **navazuje na původní historický statek (císařský dvůr)**, z východní strany je ohraničena koridorem bývalé dráhy, na severu je lokalita ohraničena stávajícími stavbami občanského vybavení, z jihu navazuje zástavba rodinných domů. Řešené území je vyznačeno hranicí plochy označené US 1 vymezené ve výkrese základního členění územního plánu, **rozsah řešeného území je dle zadání cca 2,95 ha, v rámci ÚS1 je upřesněna na 2,78 ha**. **Součástí řešení** je přilehlá komunikace **Na Dráze** (poz. parc. č. 292/1) ve vlastnictví obce Červený Újezd, nezbytná pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území.

Pozemek parc.č./vlastnictví	Druh pozemku dle KN	Celk. výměra pozemku dle KN (m ²)	Výměra pozemku v rámci řešeného území (m ²)	Celková výměra pozemků dle KN (m ²)
3/1	zastavěná plocha a nádvoří	26 302	5 635	7 036
Čermák Petr				
303/19	jiná plocha	69	69	7 036
Čermák Petr				
446/2	manipulační plocha	1 626	1 332	14 006
Čermák Petr				
304/2	trvalý travní porost	14 006	14 006	14 006
Home4ever s.r.o.				
320	zastavěná plocha a nádvoří	169	169	169
ČZU				
303/20	ostatní plocha, jiná plocha	65	65	1 392
obec Červený újezd				
446/3	ostatní plocha, ostatní komunikace	1327	1327	2 754
obec Červený újezd				
303/22	ostatní plocha, jiná plocha	168	168	2 485
Šimáček Gustav				
303/24	trvalý travní porost	789	789	2 485
Šimáček Gustav				
303/23	trvalý travní porost	875	875	2 485
Šimáček Gustav				
303/2	trvalý travní porost	802	802	2 485
Šimáček Gustav				
303/26	trvalý travní porost	120	120	2 485
Šimáček Gustav				
303/21	ostatní plocha, jiná plocha	205	205	2 485
U kaménky s.r.o.				
303/28	trvalý travní porost	613	613	2 485
U kaménky s.r.o.				
303/27	trvalý travní porost	829	829	2 485
U kaménky s.r.o.				
303/25	trvalý travní porost	838	838	2 485
U kaménky s.r.o.				

Pozn.: Pozemky parc. č. 303/2-21-22-23-24-25-26-27-28 vznikly parcelací provedenou a povolenou před zpracováním této Územní studie, v ÚS jsou akceptovány jako součást vstupních podmínek pro řešení celku.

- **Limity vyplývající z ÚAP**
(dle zadání ÚS1)

Ochranné pásmo vedení elektrizační soustavy (nadzemní vedení VVN 100kV) se nachází mimo řešené území ve vzdálenosti min cca 300 m SV směrem.

Ochranné pásmo letiště Ruzyně se nachází mimo řešené území cca 1000 m severním směrem.

V sousedství řešeného území se nachází architektonicky a urbanisticky **cenný soubor staveb - císařský dvůr** a jádro obce. Vztah budoucí nové zástavby je zohledněn v **urbanistickém řešení** a v **regulačních podmínkách** návrhu Územní studie.

- **Požadavky vyplývající z platného Územního plánu**

Obec Červený Újezd má platný Územní plán Červený Újezd vydaný v roce 2022 jako Opatření obecné povahy č. 1/2022/OOP, datum nabytí účinnosti 2. 7. 2022. Podle platného územního plánu se řešené území nachází v ploše označené jako **plocha přestavby P1 v ploše SV - Plochy smíšené obytné - venkovské**.

V rámci ÚS je navržena **urbanizace území pro potřeby výstavby rodinných domů včetně drobných staveb bezprostředně souvisejících s bydlením**, součástí řešení jsou **veřejná prostranství a komunikace včetně nezbytné infrastruktury**. Uvnitř řešeného území se nachází **garáž pro zemědělskou techniku** ve vlastnictví České zemědělské univerzity. Tento objekt je zpracován do řešené koncepce při zachování jeho připojení na nově navrženou pozemní komunikaci.

Podmínky ÚP z hlediska funkčního využití:

Návrh ÚS je řešený v souladu s podmínkami pro využití stanovenými platným územním plánem.

Hlavní využití

a) pozemky staveb pro bydlení v izolovaných rodinných domech

b) pozemky oplocených zahrad

c) samostatné pozemky a stavby občanského vybavení - veřejné infrastruktury (veřejné stravování, stávající ubytovací zařízení do 20 lůžek, kulturní, zdravotní, vzdělávací - MŠ, ZŠ, správní a sportovní zařízení)

d) obchod, služby a občanské vybavení v parteru staveb pro bydlení

Přípustné využití

a) stavby a zařízení pro služby a maloobchod do 50 m² prodejní plochy

b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

c) drobné vodní plochy, stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (retenční nádrže a opatření pro zadržení srážkových vod)

d) drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.,

e) stávající objekty zemědělských dvorů

f) stávající řadové rodinné domy

Podmíněně přípustné využití

a) výrobní a podnikatelská činnost, slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy za hranici pozemků,

b) zemědělská výroba slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy za hranici pozemků

c) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku

d) nezbytná související technická vybavenost

e) bydlení u staveb bezprostředně přiléhajících ke komunikaci II/101 v ploše Z4 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku ze silnice II/101 v chráněném vnitřním a venkovním prostoru umístování staveb pro bydlení, a to akustickou studií, v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

f) bydlení u nejvýhodnějších staveb v plochách Z5 a Z6 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku z případné přeložky silnice II/101 v ploše územní rezervy R1 v chráněném vnitřním a venkovním prostoru staveb při umístování staveb pro bydlení, a to akustickou studií, v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

g) bydlení u nejvýhodnějších staveb v ploše Z1 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku z případné přeložky silnice II/101 v ploše územní rezervy R2 v chráněném vnitřním a venkovním prostoru staveb při umístování staveb pro bydlení, a to akustickou studií, v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky ÚP z hlediska z hlediska prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Návrh ÚS je řešený v souladu s podmínkami ÚP z hlediska prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

a) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i zastavitelných plochách: 800 m²

b) minimální velikost již oddělených pozemků v zastavěném území i zastavitelných plochách pro stavbu rodinného domu: 600 m²

c) maximální výšková hladina nové zástavby: -max. 1NP + P, -max. 2NP + P v zastavitelné ploše Z7

d) koeficient zastavění pozemku RD: -izolované RD: max. 30%,

e) koeficient zeleně: min. 60 %

f) každý rodinný dům může obsahovat max. 1 byt, jehož podlahová plocha bude tvořit více než polovinu celkové podlahové plochy rodinného domu

g) stavby doplňující funkce (podnikatelská nebo výrobní činnost) nepřesáhnou hmotově hlavní stavbu pro bydlení

h) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku RD v počtu 2 stání/ 1 byt

i) Při navrhování a provádění novostaveb, stavebních úprav, přístaveb a nástaveb ke stávajícím objektům musí být respektován venkovský charakter staveb a nesmí dojít k výškovému narušení hladiny střech stávajícího sídla

V rámci návrhu ÚS1 se připouští možná budoucí úprava parcelace tak aby byla zachována minimální výměra parcel 800 m².

Stávající liniová a doprovodná zeleň

Přes předmětnou plochu je v hlavním výkrese ÚP vymezena **liniová a doprovodná zeleň (stromořadí černého ořešáku)**, která je v rámci návrhu ÚS zakomponována jako součást návrhu veřejného prostranství.

▪ Další požadavky vyplývající z ÚP a ze Zadání ÚS

Studie definují návrh dopravní a technické infrastruktury, včetně koncepce nakládání se srážkovými vodami, návrh parcelace území včetně veřejných prostranství a umístění a charakter stavební a uliční čáry.

Územní studie US1 v návrhu zohlední **návaznost na historický dvůr** s objektem zámku s ohledem na možné využití dvora jako veřejná občanská či komerční vybavenost s pěší prostupností na náves. US1 dále zohlední **záměr na vybudování tranzitní pěší a cyklostezky v ulici Na Dráze**.

Územní studie musí splňovat podmínky na **vytvoření veřejných prostranství s v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, tedy že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. **Vzhledem k rozloze plochy územní studie navrhne vhodné veřejné prostranství o rozloze min 1000 m² nad rámec komunikací.**

Budou stanoveny **podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**, včetně urbanistických a architektonických podmínek, zejména umístění a charakter uliční a stavební čáry, dále pak například vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysná velikost stavby, podlažnost, výška, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, atd.

Dopravní napojení bude řešeno dle koncepce územního plánu, tj. komunikací vymezenou v územním plánu jako veřejně prospěšnou stavbu WD5. Důraz bude kladen na prostupnost území a dostupnost veřejných prostranství pro pěší. Veřejná prostranství budou navržena s dobrou pěší dostupností. Bude zajištěna pěší prostupnost řešeným územím i přístup do okolního území, pěší vazby do krajiny a návaznost na krajinnou zeleň. Bude navržen **dostatečný počet parkovacích stání, minimálně 2 parkovací stání na jeden byt**.

Technická infrastruktura bude navržena minimálně v rozsahu - **splašková kanalizace, zásobování pitnou vodou, veřejné osvětlení a likvidace dešťových vod** v souladu s celkovou koncepcí technické infrastruktury obce. Bude navržený systém likvidace srážkových vod z veřejných prostranství a komunikací a systém likvidace dešťových vod na pozemcích rodinných domů.

Splnění těchto požadavků je doloženo v příslušných kapitolách této textové části a v části grafické.

A.5 POPIS URBANISTICKÉ KONCEPCE A KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

▪ Urbanistická koncepce

Územní studie řeší zastavitelnou plochu jakou autonomní obytnou enklávu **pro cca 25 samostatných rodinných domů**. Součástí řešeného území je **6 parcel pro rodinné domy v jižní části řešeného území, jejichž rozdělení proběhlo nezávisle před zpracováním této územní studie a které jsou na návrhu této ÚS koncepčně nezávislé**. V řešeném území se dále nachází stávající objekt garáže ve vlastnictví České zemědělské univerzity v Praze. Navržené řešení počítá se zachováním dopravního napojení garáže na nově navrženou komunikaci.

V rámci této ÚS je nově navržený urbanistický celek sestávající z cca 19-ti izolovaných rodinných domů na parcelách o výměře min 800 až cca 1 691 m² nad rámec stávajících 6-ti parcel v jižní části území.

Podstatným aspektem urbanistické koncepce je **požadavek ÚP na respektování stávající liniové zeleně** (stromořadí ořešáku černého), které je zakomponováno jako **součást navrženého veřejného prostranství v severní části řešeného území v návaznosti na nově navržený úsek komunikace Na Dráze**, zajišťující dopravní obsluhu řešeného území. **V uličním prostoru obytné enklávy je navrženo stromořadí.**

Veškeré navržené **komunikace** včetně parkovacích stání **jsou řešeny bezbariérově včetně zajištění bezbariérového přístupu k budoucím rodinným domům.**

▪ **Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství jsou navržena v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území **a v souladu s požadavkem Zadání ÚS.** Celková plocha veřejných prostranství v rámci řešeného území činí cca 1 458 m². Z toho je cca 451 m² uliční zeleň v nově navržené enklávě RD, cca 311 m² stávající zelená plocha v prostoru vjezdu do statku a 596 m² nově vytvořené prostranství zahrnující stávající liniovou zeleň v návaznosti na severněji umístěný vjezd do nově navržené obytné enklávy. V celkovém součtu je započtena 100 m² zeleně v prostoru prodloužení ulice Za statkem, která je nad rámcem minimální šířky uličního profilu 8 m. Plocha veřejného prostranství nad rámeček uliční zeleně tedy činí 596 m² + 311 m² + 100 m² = 1 007 m². Požadavek Zadání - min 1000 m² nad rámeček komunikací - je splněn.

▪ **Komunální a tříděný odpad**

Nádoby na komunální odpad budou umístěny na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Při severním vjezdu do řešené lokality je vymezena pozice pro možné situování kontejnerů na tříděný odpad.

▪ **Koncepce veřejné infrastruktury - doprava**

Stávající automobilová doprava

Obcí prochází v severo - jižním směru komunikace II/101 (Unhošťská ulice). V severním směru na Unhošť a dálnici D6, v jižním směru na Rudnou a dálnici D5. Dopravní napojení východním směrem na obec Chýně, Hostivice a hl. m. Prahu je zajištěno komunikací III/0056. Propojení JZ směrem na obce Svárov, Chyňava a Beroun je zajištěno komunikací III/10134.

Stávající hromadná doprava

Obec je obsluhována **pravidelným autobusovým spojem č. 307** ve směru - **Unhošť - Praha - Zličín.**

Stávající cyklistická doprava

Obcí Červený Újezd je vedena **stávající cyklistická trasa č. 201 - Praha - Sobín - Hostivice - Unhošť - Družec - Lány - Rakovník** o celkové délce 49 km. **Po hranici řešeného území - v prostoru navrženého prodloužení komunikace na dráze je vymezený koridor pro vedení regionální cyklotrasy** v ÚP označené jako (a) **Praha - Unhošť - Stochov - Řevničov.** Šířka uličního profilu je zde definována stávající zástavbou v prostoru křižovatky ulic Na Dráze a Za Statkem. **Koridor pro vedení cyklostezky je navržený v souladu s čl. 10.4.3.6 ČSN 736110 v šíři 1,8m, formou stezky pro společný provoz cyklistů a chodců.** V případě větší frekvence cyklistů lze v budoucnu provoz pěších a cyklistů segregovat. Pěší pak mohou využívat protější chodník a cyklisté vymezený koridor stezky. **Stežka končí na křižovatce ulic Na Dráze a Za**

Statkem, dále už koridor pokračuje formou cyklotrasy po stávajících obslužných komunikacích obce. Alternativou je cyklostezku ukončit již v místě křížení s Hájeckou ulicí (III/056) a ulicí Na Dráze, které je zároveň cyklistickým vstupem do intravilánu obce, a pokračovat formou standardní cyklotrasy již z tohoto bodu.

Dopravní řešení - návrh

Vnitřní obslužná komunikace obytného souboru je navržena jako komunikace funkční skupiny **D1 - obytné zóny se smíšeným provozem**. Tato komunikace řešena **v dimenzi uličního prostranství min. š. 8m převážně jako jednopruhová obousměrná s výhybnami**. V úsecích o délce cca 30-ti m, navazujících na obě připojení na navržené prodloužení ulice Na Dráze je řešena jako obousměrná. **V uličním prostoru zóny je vymezeno 12 podélných návštěvnických parkovacích stání** a je zde vymezený zelený pás šířky 2,5 m pro realizaci uličního stromořadí. Parkovací stání umožňují využití osobami ZTP. Celková délka vnitřní obslužné komunikace je cca 260 m. Dopravní obsluha řešeného území vyžaduje realizaci prodloužení komunikace Na Dráze, a to minimálně v úseku od křižovatky Nad Statkem x Na Dráze k severněji umístěnému napojení vnitřní obslužné komunikace. Jedná se o úsek délky cca 180 m. **Prodloužení komunikace Na Dráze je v územním plánu řešeno jako veřejně prospěšnou stavba WD5.**

Součástí řešení ÚS je **návrh na úpravu stávajícího veřejného uličního prostoru - prodloužení ulice Za Statkem** zajišťujícího přístup do areálu Statku (bývalý císařský dvůr). Šířka uličního prostoru je zde navržena v dimenzi (cca) 10,6m. Je navržena místní obslužná komunikace š. 5,5 m s oboustranných chodníkem š. 1,5m a zeleným pásem proměnlivé šířky cca 2-2,5m. **Zástavba navržená v rámci ÚS je na tomto úseku komunikace koncepčně i provozně nezávislá.** Délka upravovaného úseku místní obslužné komunikace je cca 125m.

▪ **Koncepce technické infrastruktury**

Uspořádání jednotlivých vedení inženýrských sítí v uličním prostoru navrženo v souladu s ČSN 736005. Z hlediska výstavby komunikací je určujícím požadavkem na výstavbu inženýrských sítí jejich ukládání ve stejném období do jednoho, najednou zhotoveného, výkopu. Kabelové trasy inženýrských sítí budou umístěny v přidruženém dopravním prostoru odděleném od pojížděné části komunikace zvýšenou silniční obrubou. Zvýšenou obrubou budou rovněž v blízkosti navrhovaných vjezdů chráněny i stožáry veřejného osvětlení. V místech vjezdů a křížení komunikací budou kabelová vedení uložena do chrániček.

Předpokládaná kapacita zástavby řešeného území je cca 25 samostatných rodinných domů. Součástí tohoto počtu je 6 stavebních parcel v jižní části území rozdělených a kompletně zasíťovaných před zpracováním této územní studie. Těchto 6 parcel má přípojky napojené na stávající rozvody veřejné infrastruktury vedené v ulicích Na Dráze a U Obchodu. **Nové rozvody a přípojky inženýrských sítí budou tedy obsluhovat pouze 19 z celkového počtu 25-ti parcel rodinných domů nacházejících se uvnitř hranice řešeného území. Objekt stávající garáže není podle dostupných informací napojený inženýrské sítě.** Případný požadavek na napojení tohoto objektu na nově navržené inženýrské sítě je v kompetenci vlastníka objektu.

Vodovod

Zásobování vodou bude provedeno zaokruhováním vodovodem připojeným na stávající obecní vodovod. Navrhovaný vodovod pro potřeby zástavby bude vedený v trase navržených komunikací. V trase

vodovodu budou navrženy požární a provozní hydranty v souladu s ČSN 730873. Nejbližší stávající (podzemní) hydrant je vysazený na stávajícím vodovodním řadu PE DN100 při jižní hranici řešeného území. Nachází se v ulici v ulici U Obchodu, cca 55 m od křížení ulic U Obchodu a Na Dráze.

Potřeba vody je definována dle vyhlášky č. 120/2011 Sb.

Roční potřeba vody na 1 obyvatele - 35 m³/rok, t.j. 96 l/den

Zvýšený nárok na obecní vodovodní systém - 30 l/os/den

Spotřeba l/os/den celkem - 126 l/os/den

Celkový počet RD - cca 25

Počet osob /1RD - 4

Celk. počet osob - cca 100

Průměrná denní potřeba vody	17,14 m³/den = 0,2 l/s
Maximální denní potřeba vody	25,71 m³/den = 0,3 l/s
Maximální hodinová potřeba vody	1,29 m³/hod = 0,4 l/s
Průměrná roční spotřeba vody	6 256 m³

Pro potřeby požárního zabezpečení budou v dalším stupni PD navrženy hydranty v souladu s požadavky ČSN 73 08 73, napojené na zokruhovaný vodovodní systém.

Kanalizace splašková

Splaškové vody budou odvedeny a likvidovány na centrální ČOV. Pro potřebu napojení nově navržených 19-ti rodinných domů se uvažuje s prodloužením stávajícího řadu gravitační splaškové kanalizace. Tento řad dále odbočuje do prostoru navržené obytných ulice. Stávající kapacita ČOV obce je pro připojení lokality dostačující. Produkce splaškových odpadních vod bude kapacitou odpovídat spotřebě vody.

Likvidace dešťových vod, kanalizace dešťová

Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění přednostně **akumulovány a zasakovány na pozemcích.**

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění **přednostně zasakovány v zájmové lokalitě.** V místech, kde to je technicky možné, bude odvodnění komunikací realizováno **přetokem přes hranu komunikace do souběžných zelených ploch, které jsou navrženy jako součást uličního prostranství.** Retenční prostor bude vytvořen úpravou terénu vytvořením plochých sníženin (průlehů) v pásu zeleně podél řešené komunikace. **Pokud to vsakovací podmínky dovolí,** bude odvodnění komunikací řešeno pomocí úseků **vsakovacích pásů s drenážním potrubím v zelených pásích podél komunikace.** Jednotlivé úseky vsakovacích pásů pak budou propojeny plným potrubím do jednotného systému zaústěného v nejnižším místě řešeného území do **vsakovacího bloku, umístěného v zelené ploše v blízkosti severněji položeného vjezdu do navržené obytné enklávy.**

Pokud vsakovací podmínky neumožní výše uvedené řešení, bude odvodnění komunikace provedeno kombinací průlehů v pásích zeleně s bezpečnostním přepadem do dešťové kanalizace a uličních vpustí se sedimentačním prostorem. Přepady i vpustě pak budou odvodněny potrubím do navrhované dešťové kanalizace zaústěné do vsakovacího bloku s retenční kapacitou stejně jako v případě první varianty se vsakovacími pásy. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území

Připojení na distribuční síť ČEZ Distribuce a.s.

Potřebný příkon navrhovanou zástavbu RD bude zajištěn z **nové transformační stanice 22/0,4kV** umístěné v severovýchodní části zájmového území u vjezdu do lokality. Pro novou trafostanici je vymezen pozemek 5x4m, připravený pro následný odkup ČEZ Distribuce a.s. Zasmýčkování trafostanice je navrženo na stávající kabelové vedení uložené v pozemku p.č. 292/1 (komunikace Na Dráze). Jednotlivé odběry budou připojovány pomocí přípojkových skříní SS 100 a SS 200 umístěných na hranicích pozemků RD. Umístění kabelových skříní SR s vazbou na stávající kabelové rozvody 0,4kV bude upřesněno v dalším stupni PD. Umístění sítí je navrženo v souladu s ČSN 736005. Nové vedení NN je navrženo v zeleném pásu podél plotu rodinných domů, případně v chodníku. Tento pás je přerušen pouze v místech vjezdů a vstupů na jednotlivé soukromé pozemky. **Pro běžný odběr včetně vytápění a ohřev TUV je třeba počítat se příkonem ve výši cca 6 kW/1RD. V takovém případě si výstavba 25-ti RD vyžádá zajištění el. příkonu ve výši cca 150 kW.** Požadavky na příkon budou upřesněny v dalším stupni PD.

Připojení na sítě elektronických komunikací

Připojení nových objektů v řešeném území na sítě elektronických komunikací je v současnosti reálné **pouze bezdrátovou formou**. Území obce obsluhují v současnosti **3 operátoři sítí elektronických komunikací**. Jde o společnost **Cetin a.s., STARNET, s.r.o. a BACKER COMPUTER s.r.o.** Společnost Cetin a.s. zde jako jediná disponuje kabelovou sítí, která je ale metalická, z kapacitního hlediska pro současný standard internetového připojení nedostatečná a Cetin a.s. proto na území obce Červený újezd pevné internetové připojení nenabízí. Připojovací bod optické sítě spol. Cetin a.s. se dle telefonické konzultace nachází ve vzdálenosti cca 4km od řešené lokality a připojení na optickou síť této společnosti není proto z ekonomických důvodů reálné. Společnosti STARNET, s.r.o. a BACKER COMPUTER s.r.o. nabízejí připojení bezdrátové. Jako **racionální řešení** se jeví v současnosti verze provedení **přípravy (trubkování) pro budoucí zafouknutí optických vláken s připojovacími body na hranici řešeného území**.

Veřejné osvětlení

Řešení nového VO bude navazovat na stávající systém VO obce. Napojení rozvaděčů na zdroj elektrické energie bude provedeno buď vývodem přímo z trafostanice, nebo smyčkovým způsobem na nový distribuční kabel NN do přípojkové skříně a z ní pak do samotného rozvaděče veřejného osvětlení. Zapínání osvětlení bude prováděno dálkově signálem HDO. Zapínací bod se předpokládá v prostoru nově navrhované trafostanice. Kabelové rozvody VO budou uloženy v souběhu s vedením NN. Typ osvětlení a vzdálenost stožárů i napojovací bod budou upřesněny v dalším stupni PD.

GasNet

V ulici Na Dráze podél řešeného území, v prostoru navrhovaného chodníku š. 1,5m se nachází stávající NTL plynovodní potrubí PE63 společnosti GAs Net s.r.o. S připojením nové zástavby na plyn se neuvažuje.

- **Koncepce řešení občanského vybavení, řešení veřejných prostranství včetně zeleně**

Občanské vybavení

V rámci řešeného území se **nové občanské vybavení nenavrhuje**. Obyvatelé nových RD budou využívat stávající občanské vybavení obce.

Řešení veřejných prostranství včetně zeleně

Veřejná prostranství jsou navržena v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území **a v souladu s požadavkem Zadání ÚS.** Celková plocha veřejných prostranství v rámci řešeného území činí cca 1 458 m². Z toho je cca 451 m² uliční zeleň v nově navržené enklávě RD, cca 311 m² stávající zelená plocha v prostoru vjezdu do statku a 596 m² nově vytvořené prostranství zahrnující stávající liniovou zeleň v návaznosti na severněji umístěný vjezd do nově navržené obytné enklávy. V celkovém součtu je započtena 100 m² zeleně v prostoru prodloužení ulice Za statkem, která je nad rámcem minimální šířky uličního profilu 8 m. Plocha veřejného prostranství nad rámcem uliční zeleně tedy činí 596 m² + 311 m² + 100 m²= 1 007 m². Požadavek Zadání - min 1000 m² nad rámcem komunikací - je splněn.

Ukáže-li se jako nezbytné odstranění stávajících (náletových) dřevin v prostoru obcí požadovaného prodloužení ulice Na Dráze k ulici Hájecké, bude tato zeleň nahrazena novou výsadbou.

* Platnost vyhl. 501/2006 Sb. končí k 1.1.2024

A.6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podmínky pro vymezení a využití pozemků jsou dány platným Územním plánem obce a Zadáním Územní studie. V rámci návrhu je nově vymezeno 19 parcel pro samostatné rodinné domy. **Minimální výměra parcely je 800 m². Vzájemná pozice hranic mezi jednotlivými navrženými parcelami není dle této ÚS závazná.** Pozici hranice mezi pozemky lze měnit, pozemky lze i slučovat. Musí být dodržen požadavek na minimální výměru parcel 800 m².

Č. parcely	Výměra parcely (m ²)	Č. parcely	Výměra parcely (m ²)
1	948	11	882
2	918	12	800
3	918	13	800
4	1 139	14	825
5	942	15	867
6	979	16	913
7	975	17	804
8	1 686	18	817
9	981	19	832
10	837	-	-
Plocha nově navržených parcel celkem 17 863 m ²			

Součástí řešeného území je 5 parcel pro rodinné domy, které byly odděleny a zasítovány před zpracováním této ÚS. * Jedná se o pozemky parc. č. 303/2, 303/21,22,23,24,25,26,27 k.ú. Červený Újezd.

* Pozn.: jde celkem o 9 parcelních čísel, přičemž pozemek 303/26 je vymezen jako společný příjezd pro pozemky parc.č. 303/2 a 303/23 a pozemek 303/21 + 303/28 jsou fyzicky využitelné jako jedna parcela, stejně jako dvojice pozemků 303/22 + 303/24. Jedná se tedy skutečně o pozemky určené k výstavbě max 6-ti RD)

Nově navržené parcely budou využity pro výstavbu izolovaných rodinných domů při splnění podmínek daných platnými předpisy a dalšími regulativy této ÚS.

A.7 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury vychází z celkové urbanistické koncepce, resp. jednotlivých navržených uličních profilů - viz výkres 7 grafické části ÚS. V rámci řešeného území jsou navrženy 3 hlavní typy uličních profilů.

Profil A - š. 8m (obytná zóna, vnitřní obslužná komunikace - obousměrná jednopruhová s výhybnami)

Profil B - š.10,6-10,9 m (obousměrná komunikace s oboustranným chodníkem pro pěší a jednostranným zeleným pásem)

Profil C - š.9,4-9,7m (obousměrná komunikace s jednostranným chodníkem, jednostranným zeleným pásem a prostorovou rezervou š. 1,8m pro vedení společné stezky pro chodce a cyklisty)

Uliční prostor je řešený v souladu ČSN 73 61 10 - Projektování místních komunikací a dalších předpisů, zejména TP 103 (Navrhování obytných zón) a TP 83 (odvodnění komunikací).

Inženýrské sítě jsou v uličním prostoru situovány v souladu s ČSN 736005 Prostorové uspořádání sítí a v souladu s požadavky jednotlivých správců IS (ČEZ Distribuce a.s., Středočeské vodárny, a.s, PRO-SYSTEM, vodohospodářské služby, s.r.o.) Územní studie byla s těmito správci na úrovni ÚS kladně projednána. Podrobnější řešení infrastruktury bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

A.8 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ, PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

▪ Ochrana hodnot a charakteru území

Cílem územní studie dle zadání je „najít vhodné architektonicko - urbanistické řešení pro budoucí rozvoj části obce tak, aby vznikly podmínky pro harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu sídla“.

Hodnota a charakter zemí jsou dány pozicí území v návaznosti na jádro obce, sousedstvím s architektonicky a urbanisticky cenným souborem staveb - Císařským dvorem, v neposlední řadě pak stávajícím stromořadím - linií a doprovodnou zelení.

V rámci návrhu ÚS je definováno řešení prodloužené ulice Za Statkem, které slouží jako přístup do areálu historického statku (v současnosti využívaného především pro potřeby nerušící výroby). Tato komunikace je podstatná pro zachování budoucí možné pěší propustnosti území stávajícího statku, v případě možné budoucí změny jeho využití z nerušící výroby na občanskou vybavenost.

Stávající liniová a doprovodná zeleň (stromořadí Ořešáku černého - *Juglans nigra*) **je zachována a funkčně zapojena do nově navrženého veřejného prostranství** v místě severního vjezdu do řešené lokality. V návrhu **prodloužení ulice Na Dráze je navržený koridor pro vedení cyklostezky** (resp. stezky pro společný provoz cyklistů a chodců).

Ukáže-li se jako nezbytné odstranění stávajících (náletových) dřevin v prostoru obcí požadovaného prodloužení ulice Na Dráze k ulici Hájecké, bude tato zeleň nahrazena novou výsadbou.

Podstatné limity pro zachování a ochranu hodnot a charakteru území jsou dány také stávajícím územním plánem - zejména funkčním využitím řešeného území **SV - Plochy smíšené obytné - venkovské** a souvisejícími závaznými regulativy, případně dalšími regulativy vyplývajícími z této ÚS (viz kap.A.4 a A.9).

Na základě regulativů stávajícího platného ÚP obce jsou zde nepřipustné“

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či řadové garáže)
- b) výrobní a podnikatelská jako převládající využití pozemku
- c) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku
- d) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)
- e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- f) řadové rodinné domy včetně dvojdomů s výjimkou stávajících
- g) bytové domy
- h) srubové stavby

▪ **Ochrana veřejného zdraví**

V návrhu Územní studie jsou zajištěny předpoklady pro splnění podmínek Zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví. Na základě informací dostupných na úrovni zpracování této ÚS se při dodržení podmínek daných standardními hygienickými předpisy a při dodržení běžných podmínek ochrany životního prostředí nepředpokládá, že realizací nebo následným užíváním objektů a provozem související infrastruktury dojde ke vzniku rizika ohrožení veřejného zdraví.

V případě zajištění zásobování jednotlivých rodinných domů teplem s využitím tepelných čerpadel s variantou vzduch - voda ve splitovém provedení bude nutné ověřit splnění příslušných právních předpisů z hlediska splnění hlukových limitů.

▪ **Požární ochrana**

V území se předpokládá výstavba rodinných domů a jednoho objektu nové trafostanice 22/0,4kV. Požárně bezpečnosti řešení RD bude provedeno dle ČSN 73 0833 - skupiny staveb OB1. Vymezení pozemků zajišťuje příjezd z navržených přístupových komunikací, kde je dodržena minimální šířka průjezdu 3m a

vzdálenost objektů od přístupových komunikací nepřekročí 50m. Pro potřeby požárního zabezpečení budou v dalším stupni PD navrženy hydranty v souladu s požadavky ČSN 73 08 73, napojené na zokruhovaný vodovodní systém.

A.9 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

(Podmínky, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu)

Hlavní podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb vyplývají **ze zákona č. 183/2006 Sb.** v platném znění, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve smyslu požadavku na odstupové vzdálenosti hlavních a vedlejších staveb od hranic pozemků, **vyhl. č. 268/2009 Sb.** v platném znění, o technických požadavcích na stavby **vyhl. č. 398/2009 Sb.** v platném znění, o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb.

Další regulativy jsou dány **platným územním plánem a dalšími obecně platnými závaznými předpisy. Závazné regulativy vyplývající pro funkční plochu SV - Plochy smíšené obytné - venkovské vyplývající z územního plánu jsou následující:**

- Minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i zastavitelných plochách - 800 m²
- Maximální výšková hladina nové zástavby - 1 nadzemní podlaží + podkroví
- Koeficient zastavění pozemku RD pro izolované RD - max. 30%
- Koeficient zeleně - min. 60 %
- Každý rodinný dům může obsahovat max. 1 byt, jehož podlahová plocha bude tvořit více než polovinu celkové podlahové plochy rodinného domu
- Stavby doplňující funkce (podnikatelská nebo výrobní činnost) nepřesáhnou hmotově hlavní stavbu pro bydlení
- Parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku RD v počtu (min) 2 stání/ 1 byt
- Při navrhování a provádění novostaveb, stavebních úprav, přístaveb a nástaveb ke stávajícím objektům musí být respektován venkovský charakter staveb a nesmí dojít k výškovému narušení hladiny střech stávajícího sídla
- **Na základě platného ÚP nejsou přípustné řadové rodinné domy včetně dvojdomů, bytové domy, vyloučeny jsou srubové stavby**

V rámci této územní studie se doplňují tyto závazné regulativy:

- **Stavební čára**, odstupy - v rámci stavebních pozemků je vymezena zastavitelná plocha, ve které smí být jednotlivé objekty umísťovány. Hlavní obytné objekty samostatných rodinných domů budou osazeny na vzdálenost min. 6 a max. 7,5m od hranice veřejného

prostranství, min 3,5 m od hranice sousedního stavebního pozemku. Výjimku z tohoto regulativu lze uplatnit pro garáže a přístřešky pro automobily výšky max. 3,3 m, které mohou být situovány při hranici pozemku s uličním prostorem nebo veřejným prostranstvím anebo min 2m od hranice sousedního pozemku, který není uličním prostorem ani veřejným prostranstvím.

- **Doplňkové stavby** k rodinnému domu - garáže, přístřešky pro auta, zimní zahrady, bazény, kůlny, skleníky, musí prostorově splňovat podmínky dané platným právním předpisem, kůlny lze umísťovat pouze mimo pohledově exponovaný prostor pozemku vzhledem k veřejnému prostoru.
- **Střechy** nově navržených staveb budou šikmé (sedlové, valbové, stanové nebo pultové) s minimálním sklonem 25°. Nepřípustné je použití výrazných barev krytiny, které jsou cizí v místní střešní krajině, např. zelené, modré apod.
- **Architektonické** a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter a měřítko obce. Kolny lze umísťovat pouze mimo pohledově exponovaný prostor pozemku - vzhledem k veřejnému prostoru.
- **Oplocení** - uliční oplocení bude v souladu s barevným a materiálovým řešením domu. Oplocení bude transparentní, max. výšky 1,8m nad úrovní terénu přilehlého veřejného prostoru včetně podezdívky. Výška podezdívky bude max. 50cm nad úroveň přilehlého veřejného prostoru.
- **Veřejné uliční prostranství** - součástí uličního prostranství bude uliční stromořadí. Pro uliční prostory a na veřejná prostranství na výsadbu domácích druhů dřevin přirozeného růstu.

Podmínky z hlediska ochrany krajinného rázu nad rámec současně platných závazných regulativů se v rámci této ÚS nestanovují.

A.10 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu jsou dány platnými **závaznými předpisy** a platnou ČSN 73 61 10 - Projektování místních komunikací

Podmínky pro napojení staveb na technickou infrastrukturu jsou dány **platnými závaznými předpisy**, platnou ČSN 736005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a přípojovacími podmínkami správců dotčených inženýrských sítí.

V rámci této ÚS se nestanovují podmínky na výše uvedený rámec.

A.11 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Realizace staveb rodinných domů je **podmíněna zajištěním jejich připojení na pozemní komunikace a inženýrské sítě, které musí být v nezbytně nutném rozsahu realizovány v předstihu**. Jiné požadavky na pořadí změn v území řešeném touto ÚS nestanovují.