

23

05

Textová část

Základní údaje

Název dokumentace: Územní studie Červený Újezd ÚS3 – U mokíad

Místo: Červený Újezd

Objednatel: RD Červený Újezd s.r.o.

Myslíkova 174/23, Nové Město, 110 00 Praha 1

C 343221 vedená u Městského soudu v Praze

IČO: 09831614

Pořizovatel: Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování

Zpracoval: Ing. arch. Tomáš Lindovský

Číslo autorizace 04273

+420 607 721 336

Ing. arch. Maroš Galáž

Ing. arch. Tomáš Hric

Datum zpracování: leden 2024

Důvody pořízení

Územní studie byla pořízena z podnětu investora RD Červený Újezd s.r.o. Důvodem pro pořízení studie je podmínka obce vypracování územní studie pro vyřešení koncepce využití pozemků v zastavitelné ploše vymezené územním plánem obce Červený Újezd jako lokalita Z3.

Požadavek na zpracování územní studie jako podmínku pro využití lokality požaduje Územní plán obce Červený Újezd. Při řešení studie byly zohledněny majetkové vztahy v území. Řešeny jsou pozemky v majetku investora, obce Červený Újezd i soukromém vlastnictví. Pozemky ve vlastnictví obce jsou vedeny v KN pod číslem 125/8, 115/19. Pozemek ve vlastnictví investora je veden v KN pod číslem 115/13, 115/14. Pozemek 115/12 je v soukromém vlastnictví, spadá ale pod řešenou lokalitu Z3.

Obsah dokumentace:

Textová část

- a) Vymezení řešeného území
- b) Širší vztahy
- c) Limity řešeného území
- d) Urbanistická koncepce
- e) Dopravní infrastruktura
- f) Technická infrastruktura
- g) Parcelace pozemků
- h) Regulace využití území
- i) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- j) Postup výstavby
- k) Údaje o pořízení územní studie
- l) Údaje o splnění zadání územní studie

Grafická část

S1	Stávající územní plán, základní členění – Červený Újezd	
C1	Výkres širších vztahů	1: 5000
C2	Hlavní výkres	1: 1000
C3	Koordinační situace – koncepce technické infrastruktury	1: 1500
C4	Koordinační situace – koncepce dopravního řešení	1: 1000
C5	Výkres regulace	1: 500
C6	Schematické příčné řezy AA', BB' - uliční profily	1: 250

Cíle územní studie

Navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout parcelaci území, navrhnout uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území, navrhnout umístění veřejného prostranství souvisejícího s plochou bydlení a stanovit základní zásady pro umístění staveb na pozemcích bydlení. Lokalitu řešit jako urbanistický celek funkčně provázaný s okolním zastavěným územím.

Textová část

a) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na katastrálním území obce Červený Újezd (532215).
Dotčené pozemky v řešeném území zapsány v KN pod číslem: 125/8, 115/12, 115/13,
115/14, 115/19.

b) Širší vztahy

Řešené území je vymezeno Územním plánem obce Červený Újezd jako zastavitelné plochy část Z3. Plochy smíšené obytné – venkovské a plochy veřejných prostranství. Zpracování územní studie je podmínkou stanovenou územním plánem pro jejich využití. Řešené území leží v sousedství fotbalového hřiště TJ Sokol Červený Újezd a plochy přírodního charakteru Mokřady na Větráku.

c) Limity řešení

Navrhovaná úroveň zastavitelné části studie respektuje hranici zastavitelnosti definovanou Územním plánem obce Červený Újezd. Územím prochází kanalizační stoka, studie řeší její přeložku z důvodu parcelace pozemků investora, přičemž rozsah přeložení kanalizační stoky bude určen v navazující dokumentaci (v grafické části zakreslen orientační rozsah). Územím prochází elektrické vedení VN, studie řeší jeho přeložku z důvodu parcelace pozemků investora.

Charakter navazující zástavby:

Lokalita navazuje na výstavbu rodinných domů jižně od lokality ÚS3. Zástavba rodinných domů je převážně o jednom nadzemním podlaží + obytném podkroví nebo dvou nadzemních podlaží. Z hlediska zastřešení jsou zde zastoupeny objekty se šikmou stěchou (sedlovou nebo valbovou) s větším sklonem. Domy jsou umístěny v přibližně jednotné stavební čáře.

Kulturní hodnoty:

V řešeném území ÚS3 se nenachází kulturní památky uvedené v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu vymezené v územním plánu. Řešené území územní studie nenáleží do kategorie ÚAN I a II (lokality s předpokládaným výskytem archeologických nálezů). Ze severní strany je lokalita ohraničena plochou ZP – Plochy zeleně přírodního charakteru.

d) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z podmínek území a současného způsobu zastavění navazujícího obytného území od řešené lokality. S ohledem na majetkové vztahy je řešena část území v majetku investora, třetí osoby i obce Červený Újezd. V části zahrnující majetek investora jsou parcely zapsány v KN pod číslem 115/13 a 115/14, zahrnuje hlavní část řešeného území této Studie. Severovýchodní část území, zapsána v KN pod číslem 125/8 a 115/19 je v majetku obce pojednávána s využitím jako příjezdová komunikace do území. V rámci řešené lokality se zde nachází pozemek v soukromém vlastnictví zapsán v KN pod číslem 115/12 - Vosková Věra, Hájecká 42, 27351 Červený Újezd.

Koncepce vymezuje 2 uliční prostory, jedna je orientovaná S–J a druhá V-Z. Urbanistická koncepce vytváří v této části hlavní uliční prostory s preferencí orientace budov do těchto uličních prostorů. Obsluha řešeného území je navržena obousměrnými místními komunikacemi, které jsou uvažovány jako slepé.

Pro plochu Z3 na rozhraní s volnou krajinou bude budoucí zástavba oddělena od přírodních ploch pásmem zeleně zajišťujícím určitou izolaci jak z hlediska ekologického, tak z hlediska pohledových souvislostí s krajinou, přitom je uvažována výsadba stromů a keřů ve skupinách s použitím dřevin pro dané území vhodných. Součástí řešené plochy je dále příjezdová komunikace vedoucí od ulice Unhošťská, podél které je uvažována doprovodná zeleň. Rozsah uvažované výsadby je v grafické části této územní studie zakreslen ilustrativně a přesný rozsah bude řešen v projektové dokumentaci (DÚR, DSP).

Zástavba rodinných domů je navržena jako oboustranná zástavba izolovaných rodinných domů. V rámci řešeného území se taky počítá s navržením průchozího koridoru do části s fotbalovým hřištěm TJ Sokol Červený Újezd. Průchozí koridor senachází na pozemku investora. Studie definuje 9 parcel.

e) Dopravní infrastruktura

Podmínky pro dopravní infrastrukturu:

Ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů v odstavcích 1 a 2 stanoví:

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. V řešeném území budou umístěny pouze rodinné domy. V zástavbě rodinných domů jsou veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury vymezena v šířce 8 m.

Šířka veřejného prostranství tedy vyhovuje požadavku vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Dopravní řešení:

Obslužná komunikace navazuje na stávající místní komunikaci v kontaktu s řešeným územím. Obslužné komunikace jsou navrženy v kategorii D1 (zklidněné komunikace – obytná zóna) a v kategorii D2 (stezky, stezky pro chodce, pruhy, chodníky, průchody). V rámci dopravního řešení studie definuje také parkovací stání pro hosty a vymezenou stanici pro odpad. Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1.

Komunikace se navrhuje:

- obslužná komunikace v délce cca 310 m
- pěší komunikace v délce cca 32 m (pěší vstup územím do částí fotbalového hřiště TJ Sokol Červený Újezd)

Vjezdy na přilehlé pozemky budou se sníženou obrubou v šířce 5,0 - 6,0m. Na každém pozemku určeném pro výstavbu RD budou navrženy dvě parkovací stání. V dalších stupních projektové přípravy využití lokality bude dodrženo:

- projektová dokumentace (DÚR, DSP) bude zpracována v souladu s platnými zákonnými předpisy a normami

- prostor vjezdů na soukromé pozemky novostaveb rodinných domů musí umožňovat odstavení minimálně dvou osobních vozidel, aniž by vozidla zasahovala do prostoru vozovky (rozměr vjezdu minimálně 5 x 5 metrů). Vjezdová vrata je možné osadit na hranu stavebního pozemku. Jestliže se vrata budou otvírat směrem ke komunikaci, je třeba zvětšit délku odsazení o délku vrat při otevření
- v navazující dokumentaci zklidněných komunikací budou vozovky v koridoru obslužné komunikace umístěny tak, aby byly zajištěny na křižovatkách rozhledové poměry

Cyklistická doprava:

Místní komunikace budou využívány i cyklisty. Samostatné cyklostezky nejsou navrhovány.

Hromadná doprava:

Autobusová zastávka je umístěna v centru obce. Vzdálenost lokality rodinných domů k autobusové zastávce je do 450 m.

Podmínky pro další stupeň projektové dokumentace:

- soulad navržených a dotčených připojení (křižovatky komunikací, sjezdy účelových komunikací, sjezdy sousedních pozemků) s ČSN 73 6102, resp. ČSN 73 6110 vybavení, příslušenství pozemních komunikací (bezpečnostní zařízení, dopravní značení a zařízení) - soulad se zákonem č.361/2000 Sb., vyhláškou č.294/2015 Sb., ČSN 736101, a to včetně revize stávajícího
- parametry pěších tras chodníků – soulad s ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací).
- rozhledové poměry a parametry parkovacích stání a parkovišť – soulad s ČSN 73 6056 (Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel)

f) Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury pro zastavitelnou plochu vymezenou územním plánem obce Červený Újezd jako lokalita Z3 je z hlediska napojení řešena v návaznosti na dané majetkoprávní a technické parametry. Koncepce technické infrastruktury z hlediska napojení inženýrských sítí pro lokalitu Z3 může být zvolena jiného řešení, pokud to budou vyžadovat nastalé skutečnosti.

Jako podklad pro návrh koncepce technické infrastruktury byly použity údaje správců sítí:

- Obec Červený Újezd
- ČEZ Distribuce
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT Services
- CETIN
- Středočeská Plynárenská
- Vodárny Kladno Mělník

f1) Zásobování vodou

Zásobování vodou je navrženo napojením na stávající rozvod vody v komunikaci sousedící s řešeným územím. Řešené území bude napojeno na vodovod ležící na jihovýchod, z pozemku 58/20, přes pozemek 115/15, 115/19, 115/21, 69/2, 64/6. Rozvod vody bude veden částečně v komunikaci a částečně v pěší komunikaci v rámci řešeného území. Do území bude vedeno výše zmíněnými pozemky ve volném terénu. Na vodovodní síti budou umístěny podzemní hydranty.

Protipožární zabezpečení:

Zásobování požární vodou bude prověřeno v následné projektové dokumentaci. V územní studii je stanoven rámec pro následné řešení. V následné projektové dokumentaci může být odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. hydrantů v obytné lokalitě). Tento způsob zajištění požární vody je doporučen. Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace bude zapotřebí provést posouzení potřeby požární vody dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

f2) Splašková kanalizace

Splaškové vody budou svedeny do gravitační splaškové kanalizace ukončené ČOV. Z důvodu lepší využitelnosti stavebních pozemků a zaručení minimálního požadovaného spádu splaškové kanalizace bude část stávajícího vedení přeložena.

f3) Srážkové vody

Podle změny § 5 odst. 3 vodního zákona č. 254/2001 Sb. (od 1.2.2021: „je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“)

Srážkové vody budou likvidovány na jednotlivých stavebních pozemcích. Řešení komunikací terénní průleh, plošný rozliv nebo těleso umožňující odvod srážkových vod.

Navazující dokumentace:

Pro navazující dokumentaci pro územní a stavební řízení je stanovena podmínka:

- Možnost vsakování srážkových vod z komunikací a stavebních pozemků

bude v navazující dokumentaci (DÚR, DSP) posouzena hydrogeologickým posudkem. Tento posudek bude součástí přílohy textové zprávy.

f4) Zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice:

Vysoké napětí bude přeloženo pod zem. Zároveň je předpokládáno, že bude zhotoven transformátor na sloupu, ze které půjde NN k jednotlivým pilfům na hranicích parcel.

Ochranná pásma stávajících zařízení:

Stávající vedení VN 22kV prochází lokalitou. V současné době je vedeno na stožárovém vedení. V rámci Územní studie se navrhuje přeložení vedení podzem. Bude vedeno v rozhraních mezi navrženými parcelami.

Rozvody nízkého napětí:

Stávající stav:

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v okolí řešené lokality kabelové a venkovní. Řešená lokalita není vybavena rozvodnou sítí NN 0,4kV.

Navržené řešení:

V rámci území se předpokládá se zhotovením TS na sloup, přičemž přesné technické řešení bude určeno v DÚR, DSP.

f5) Veřejné osvětlení

Stávající stav:

V současné době je v blízké zastavěné okrajové části obce (ul. Unhošská) stávající veřejné osvětlení.

Osvětlení komunikací je navrženo svítidly se LED zdroji cca 20W na stožárech výšky do 6m. Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201-2

(360455) „Osvětlení pozemních komunikací“.

Umístění nových stožárů je navrženo ve výkresu infrastruktury a je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky v případě jejího oddělení chodníkem s obrubou.

f6) Zásobování teplem

Tepelné zásobování bude řešeno individuálně pro jednotlivé objekty. Primárně se uvažuje s vytápěním tepelným čerpadlem vzduch – voda ve splitovém provedení nebo s plynovým kotlem, jejichž použití bude řešeno v projektové dokumentaci (DÚR, DSP). Jako doplňkový zdroj tepla je možno v rodinných domech využít tepelné zdroje spalující pevná paliva. Podmínkou je zařízení plnicí požadavky na zachování kvality ovzduší, přednostně je doporučeno využít dřevní hmoty (dřevo, pelety apod.) Pro přípravu teplé užitkové vody je možno využít i sluneční kolektory.

f7) Telekomunikační infrastruktura

Pro napojení navrhované zástavby je navrženo vybudovat slaboproudé sdělovací rozvody, které budou navrženy provozovatelem sítě (CETIN), návrh bude dle konkrétních požadavků na připojení. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí a bude vedeno samostatnými chráničkami v souběhu s rozvodem NN a V.O. s minimálním odstupem 0,4m od silových kabelů.

Spojové sítě v řešené lokalitě budou realizovány podle zájmu investorů, je však vhodné při výstavbě komunikací vytvořit technické podmínky pro možnost uložení sdělovacího vedení (současné trendy vedou k bezdrátovému připojení telekomunikačních sítími 3G a vyššími). Současně je vhodné vytvořit podmínky i pro vedení rozvodu pro řešení „SMART CITY“ (uložení optických chrániček s odbočkami ke každému osvětlovacímu stožáru pro budoucí realizaci).

f8) Nakládání s odpady

Vzhledem k charakteru využití řešené lokality lze při jejím využití předpokládat pouze vznik odpadu odpovídající obytné funkci. Nakládání s odpadem tak bude řešeno v souladu s praxí využívanou v obci Červený Újezd. Směsný domovní odpad bude shromažďován v nádobách umístěných u jednotlivých rodinných domů a svážen pověřenou firmou k následné likvidaci.

Pro sběr tříděného odpadu budou v ploše veřejného prostranství u obslužné komunikace vymezena místa pro umístění nádob na sběr tříděného odpadu pro oddělené soustředování papírů, plastů, skla, kovů, biologicky rozložitelných odpadů atd.

Nebezpečný odpad bude soustředován ve sběrném dvoře obce, případně v kampani s následným odvozem.

g) Parcelace pozemků

Území je rozděleno na 8 parcel v majetku investora, rozmezí ploch činí 805 m² – 1068m² a parcelu 115/12 ve soukromém vlastnictví 1696 m².

Celková bilance parcel v majetku investora: 7140 m² - viz. grafická část studie. Všechny parcely jsou přístupné z nově navržené komunikace. Táto komunikace je napojená na stávající obecní komunikaci na ul. Unhošťská. Možné je i jiné rozdělení parcel za podmínky, že zůstane zachován koridor obslužné komunikace a studii vymezené plochy veřejných prostranství.

Plochy veřejných prostranství

V území je vymezena plocha veřejného prostranství plnící požadavky §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 v platném znění.

h) Regulace využití území

Urbanistický regulativ:

Územní plán stanovuje pro využití řešeného území základní urbanistický regulativ ploch

smíšených obytných ve znění:

SV Plochy smíšené obytné – venkovské

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
- 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 nejnáchodnějších 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 nejnáchodnějších 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

Nepřípustné využití:

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či íadové 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 posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.
- f) řadové rodinné domy včetně dvojdomů s výjimkou stávajících
- g) bytové domy
- h) vyloučeny jsou srubové stavby

Podmínky 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 + obytné podkroví
- d) koeficient zastavění pozemku RD:
 - izolované RD: max. 30 %,
 - koeficient zeleně: min. 60 %
- e) každý rodinný dům může obsahovat max. 1 byt, jehož podlahová plocha bude tvořit více než polovinu celkové podlahové plochy rodinného domu
- f) stavby doplňující funkce (podnikatelská nebo výrobní činnost) nepřesáhnou hmotově hlavní stavbu pro bydlení
- g) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku RD v počtu 2 stání/ 1 byt

- h) 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 stěch stávajícího sídla
- i) uliční čára definuje hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. V zástavbě rodinných domů je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.
- j) stavební čára vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavními stavbami (budovami RD) a polohu umístění hlavního objektu, poloha vymezení oblasti pro umístění RD je zakreslena ve grafické části územní studie a pro vzdálenost staveb od společných hranic sousedících stavebních pozemků platí zásady definované normovými a zákonnými podklady (zejména se jedná o požadavky na vzájemné odstupy, požadavky na oslunění, požadavky na definování požárně nebezpečného prostoru apod.)
- k) je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m, stavební čára je závazná pro hlavní objekty (rodinné domy), pro ostatní vedlejší objekty (např. Garáže, kůlny, zahradní altány, skleníky, bazény do 40 m² apod.) platí podmínky stanovené v § 25 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
- l) vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m
- m) urbanistický návrh:
stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Případné předstupující části (např. arkýže, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí) nesmí tvořit hlavní hmotu stavby

maximální podíl zastavění:

podíl všech ploch zastavěných stavbami vyžadujícími stavební povolení nebo ohlášení na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny, součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy

minimální podíl zeleně:

podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

n) architektonické regulativy:

maximální výška zástavby v podlažích:

nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

výška zástavby:

rodinné domy jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví, udává počet nadzemních podlaží stavby, úroveň přízemí leží maximálně 1 m nad nejvyšší úrovní terénu přilehlého ke stavbě.

podkroví:

prostor vestavěný do střešní konstrukce, přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1,5 metru nad podlahou tohoto prostoru

zastřešení:

střechy sklonité s minimálním sklonem 30°

krytina:

drobně členěná

oplocení:

v kontaktu s veřejně přístupnými prostory o maximální výšce 1,5 metru, vyloučeno je oplocení drátěným pletivem, ostatní oplocení mezi stavebními

pozemky a do volné krajiny bez
materiálového omezení o maximální výšce 2 metry, oplocení je možné doplnit
zelení, nebo nahradit živým plotem.

Maximální podíl zastavění a minimální podíl zeleně územní studie upřesňuje s
ohledem na charakter výstavby pro rodinné domy a velikost stavebních pozemků
tak, aby bylo zajištěno v lokalitě kvalitní bydlení i z hlediska utváření prostor a v
souladu se stávající zástavbou navazující na řešené území. Charakter rodinných
domů přizpůsobit stávající zástavbě obce.

Urbanistický regulativ:

Územní plán stanovuje pro využití řešeného území základní urbanistický regulativ
ploch veřejných prostranství ve znění:

PV Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

- a) veřejně přístupné prostory se společenským významem (náves, ulice,
chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)
- b) plochy veřejně přístupné zeleně v sídle
- c) pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky

Přípustné využití:

- a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- b) stavby a zařízení technické infrastruktury
- c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliáře (lavičky,
odpadkové koše)
- d) prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní
stánky, informační kiosky
- e) drobná dětská hřiště
- f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- g) prvky místních informačních systémů
- h) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro

odvodnění)

Podmíněně přípustné využití:

není stanoveno

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- nové pozemní komunikace budou obsahovat doprovodnou liniovou zeleň nebo podobné intenzivní zeleně (keře apod.)

ZP Plochy zeleně – přírodního charakteru

Hlavní využití:

- a) Plochy zeleně

Přípustné využití:

- a) parkové plochy
- b) drobné vodní plochy, zamokřené plochy
- c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- d) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
- e) oplocení pastevních areálů a výběhů formou ohradníků

Podmíněně přípustné využití:

- a) stavby a liniové prvky technické infrastruktury pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení a na základě prokázání, že

umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení přírodní funkce území

b) dopravní infrastruktura pouze ve formě nezpevněných či mlatových nebo štěrkových cest

Nepřípustné využití:

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) asfaltové cesty či plochy

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

a) max. plocha zastavění jednoho objektu 50 m²

b) minimalizace zastavěných ploch

i) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Požární ochrana a ochrana obyvatelstva:

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP Červený Újezd. Komunikace musí být šifrově a konstrukčně řešeny tak, aby umožnily průjezd mobilní požární techniky, v řešeném území musí být zdroj požární vody.

Ochrana veřejného zdraví:

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí. Normovanou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. i sběrných

komunikací 60 dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území). Ve vnitřních prostorech obytných budov je nutno dodržet v sousedství hlavních komunikací 40 dB (v okolí hlavních komunikací 45 dB). Pokud se prokáže, že ve stávající situaci zástavby není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, 55, respektive 50 dB), je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit izolací objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 45, respektive 40 dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

j) Postup výstavby

Výstavba v území bude prováděna postupně. Podmínkou pro postupnou výstavbu je dodržení zásady, že ke stavebním pozemkům před jejich využitím musí být vždy provedena obslužná komunikace a sítě technické infrastruktury v dimenzi umožňující jejich dokončení pro celé území řešené studií.

k) Údaje o pořízení územní studie

Územní studie je zpracována na základě podmínky stanovené v Územním plánu Červený Újezd – ÚS3 – U mokřad v platném znění.

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 území nachází v ploše s rozdílným způsobem využití: SV – Plochy smíšené obytné – venkovské.

Mapové podklady:

Pro územní studii byl použit shodný mapový podklad jako pro územní plán – katastrální mapa KMD.

I) Údaje o splnění zadání územní studie

Požadavky zadání pro zpracování územní studie jsou v územní studii respektovány.

- a) Je respektováno vymezení řešeného území územní studie podle ÚP a zadání ÚS.
- b) Jsou respektovány požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace a platné legislativy.
- c) Pro zpracování ÚS byly využity aktuální katastrální mapa a aktuální ÚAP.
- d) Obsah dokumentace odpovídá požadavkům zadání ÚS.
- e) Jsou respektovány požadavky na urbanistickou koncepci. V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena uliční čára, stavební čára, tvar stěch a požadavky na oplocení. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Dokladová část Územní studie je obsažena v samostatné příloze.

Grafická část

S1	Stávající územní plán, základní členění – Červený Újezd	
C1	Výkres širších vztahů	1: 5000
C2	Hlavní výkres	1: 1000
C3	Koordinační situace – koncepce technické infrastruktury	1: 1500
C4	Koordinační situace – koncepce dopravního řešení	1: 1000
C5	Výkres regulace	1: 500
C6	Schematické příčné řezy AA', BB' - uliční profily	1: 250