

ÚZEMNÍ STUDIE – Obytný soubor Z1-12 Petrov

Obsah:

1. Základní údaje

- a) Identifikační údaje
- b) Hlavní cíle řešení
- c) Výchozí podmínky a podklady

2. Textová část studie zástavby

- a) Vymezení řešení plochy
- b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků
- c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, nakládání s odpady a požadavky z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatel
- d) Rozsah záborů ZPF
- e) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- f) Etapizace
- g) Plochy v řešeném území

3. Grafická část

1. Situace širších vztahů
2. Koordinační výkres
3. Zákres do katastrální mapy
4. Návrh dělení pozemků
5. Vzorové příčné řezy
6. Dopravní řešení

1. Základní údaje

a) Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE – Obytný soubor Z1-12 Petrov	
Místo stavby:	Obec:	Petrov [539546]
	Katastrální území:	Petrov u Prahy [719757]
	pozemky parc. číslo:	464/22
	Region soudržnosti:	Střední Čechy
	kraj:	Středočeský
	okres:	Praha-západ
	ORP:	Černošice
	POU:	Jílové u Prahy
Objednatel studie:	Slabý Josef, Klíčovská 789/3, Prosek, 19000 Praha 9 Slabý Lubomír, Kamenný Újezdec 180, 25282 Kamenný Přívoz	
Projektant:	Inženýrské a stavební práce s.r.o., U Kaštanu 4/1217, 169 00, Praha 6, IČ: 25078941 Ing. Jaroslav Frána, Ing. Miloš Fiala	
Datum zpracování:	04.2024	

b) Hlavní cíle řešení

Studie stanovuje podmínky pro řešení rozdělení pozemku a umístění dopravní a technické infrastruktury v dotčené lokalitě Z1-12. Dle územního plánu je dotčené území určeno k bydlení v rodinných domech, podmínkou je pořízení územní studie do 6-ti let ode dne nabytí účinnosti změny č.1 územního plánu obce Petrov.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro vypracování dalších stupňů dokumentace tj. včetně územního řízení umístění komunikací a inženýrských sítí. Územní studie prověří možnosti připojení nově vzniklých pozemků v daném území na dopravní a technickou infrastrukturu. Projednáním této územní studie se v tomto případě rozumí získání kladných vyjádření a stanovisek: obce Petrov, odboru územního plánování Černošice, Odboru dopravy Černošice, dopravního inspektorátu policie ČR, ministerstva obrany, ministerstva vnitra, distributora elektřiny- spol. ČEZ Distribuce a poskytovatele datového připojení-spol. CETIN, správce vodovodu a kanalizace spol. VHS Benešov a.s. a její úspěšné zapsání do evidence územně plánovací činnosti.

c) Výchozí podmínky a podklady

Hlavním podkladem pro vypracování územní studie a následné projektové dokumentace je územní plán obce Petrov vydaný zastupitelstvem obce Petrov, ve znění po změně č. 1 s nabytím účinnosti 01/2020. Pořizovatelem studie jsou majitelé pozemku nacházející se v dotčeném území.

Zájmové území se nachází na severo-východním okraji obce Petrov, jedná se o nezastavěné, zastavitelné území.

Terén řešeného území se nalézá ve výšce 358-370 m.n.m., klesá ve směru jiho-západním. Pozemky jsou nezalesněné, užívané jako pastviny, bez významné vrostlé zeleně.

Území přímo sousedí svou jižní stranou se zastavěným územím, kde se nachází sítě technické infrastruktury a místní komunikace, umožňující napojení řešeného území. Západní okraj řešeného území lemuje úvozová polní cesta, jež je v majetku obce Petrov.

Přístup do lokality bude umožněn napojením nové pozemní komunikace na stávající místní komunikaci v ul. Nové Bytovky nacházející se bezprostředně u řešeného území. Navrhovaná pozemní komunikace, jež bude zpřístupňovat nově vzniklé pozemky, vznikne rozšířením stávající úvozové polní cesty.

Lokalita bude napojena na sítě technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, elektro, veřejné osvětlení), jež vedou v zastavěném území za jižním okrajem řešeného území.

Ze západní strany podél stávající úvozové cesty vedoucí dotčeným územím vede nadzemní vedení vysokého napětí, jeho ochranné pásmo částečně zasahuje do prostoru řešené komunikace. Dotčeným územím prochází neprovozované podzemní sdělovací vedení, předpokládá se zrušení této trasy.

Podklady pro zpracování územní studie:

- a) Územní plán obce Petrov (po změně č. 1)
- b) Polohopisné a výškopisné zaměření území pozemku parc. č. 464/22, 582, v k.ú. Petrov u Prahy vypracované 22.12.2024, Číslo zakázky: 1089/223, Slavomír Demjan, Klatovská 234, 340 04 Železná Ruda
- c) Katastrální mapa území
- d) Informace získané od správců sítí
- e) Požadavky investora na dělení pozemků a umístění přístupové komunikace

Ochranná pásma:

- Cetin	1,5m
- Elektro NN	10 m
- Elektro VN nadzemní	10 m
- Vodovod	1,5 m
- Kanalizace	1,5 m
- Místní komunikace	nemá OP

2. Textová část studie zástavby

a) Vymezení řešené plochy

Obec: Petrov [539546]
Katastrální území: Petrov u Prahy [719757]
pozemky parc. číslo: 464/22
Území dle ÚP Petrov: Z1-12 (BI)

Návrh vychází z územního plánu obce Petrov, dle geomorfologie území a místních podmínek stávající zástavby.

Území se nachází v zastavitelné ploše pro funkční využití **BI-Bydlení v rodinných domech-příměstské**. Celková výměra řešeného území Z je 0,58 ha. Jedná se o rozvojové plochy určené pro bydlení v rodinných domech. Parcely nelze využívat pro umístění nových staveb pro rodinnou rekreaci, pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, pro veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Návrh členění území na stavební parcely a pozemky veřejného prostranství vychází z rastru stávající dopravní infrastruktury v dotčeném území, řešené území je na své západní straně lemováno stávající polní cestou. Navrhované umístění přístupové komunikace pro nově vzniklé parcely v trase stávající polní cesty je nejlogičtější řešením, jež zajistí dopravní propustnost daným územím a umožní optimální využitelnost vzniklých parcel. Navrhovaná přístupová komunikace přímo naváže na stávající místní komunikaci v ul. Nové Bytovky ukončené na jiho-západním okraji řešeného území a mimo dotčené území dále na sever přímo naváže na stávající polní cestu, tímto bude zajištěna dopravní propustnost daného území. Dále návrh vychází z konfigurace terénu a navazující současné zástavby.

Výstavba rodinných domů bude realizována po výstavbě technické infrastruktury (komunikace, centrální zásobování pitnou vodou, splaškové kanalizace a zásobování el. energií).

Umístění objektů rodinných domů není ve studii řešeno a není studií regulováno nad rámec Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b1) Vymezení pozemků

Územním plánem obce Petrov (ve znění po změně č. 1 s nabytím účinnosti 01/2020) je plocha záměru určena jako Z1-12- BI – bydlení v rodinných domech-příměstské. Jedná se o plochu zastavitelnou, a to v souladu s regulativy danými územním plánem.

Dělený pozemek parc. č. 464/22 se nachází převážně ve funkční ploše plochy **BI- BYDLENÍ- Bydlení v rodinných domech – příměstské**, částečně se nachází v ploše **NS- Plochy smíšené nezastavěného území**. Část pozemku, nacházející se v této funkční ploše bude rozdělen na čtyři stavební parcely a jeden pozemek veřejného prostranství.

Část děleného pozemku, nacházející se v této ploše byla oddělena jako dva samostatné pozemky, jež budou v budoucnu dále sloužit k hlavnímu, event. přípustnému využití.

Regulativy dotčeného území:

Plochy BI- BYDLENÍ- Bydlení v rodinných domech - příměstské

Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení – rodinné domy izolované
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením

Přípustné využití

- pozemky staveb drobné občanské vybavenosti (maloobchodní zařízení, nerušící služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům
- dětská hřiště, plochy sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- výstavba v ploše Z8 je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb
- pro realizaci staveb v plochách Z14 a Z1-3 je nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
- Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je zajištění zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod v souladu s platnými předpisy
- výstavba v ploše Z1-2 je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb
- výstavba v ploše Z1-12 je podmíněna umístěním staveb pro bydlení tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb
- všechny stavby, vyžadující likvidaci odpadních vod, musí být napojeny na veřejnou kanalizaci odpovídající kapacity zakončené stejně kapacitní ČOV, s výjimkou ploch, které nemohou splnit uvedenou podmínku a kde je možno zachovat stávající řešení (plochy Z11, Z13, Z14 a Z1-3 Bohuliby)
- podmínkou výstavby v rozvojové ploše Z6a je napojení na ČOV Petrov o stávající kapacitě 500 EO, stejná podmínka platí pro zastavěné území sídla Petrov
- podmínkou výstavby v rozvojových plochách s výjimkou ploch Z6a, Z11, Z13, Z14 a Z1-3 je intenzifikace ČOV Petrov, resp. napojení na ČOV Petrov je možné až po jejím zkapacitnění

Nepřípustné využití

- nové bytové domy a řadové rodinné domy
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hmotové a měřítkové připodobnění k objektům stávající venkovské zástavby
- koeficient zastavění pozemku max. 30%
- koeficient zeleně min. 50%
- nově realizované domy v prolukách stávající zástavby budou dodržovat již založené uliční čáry a výškovou hladinu stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby je 800 m²
- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží
- maximální výška rodinných domů je 9 m
- pro plochu Z14 (Bohuliby) platí maximální podlažnost jedno nadzemní podlaží a podkroví, popřípadě dvě nadzemní podlaží
- tvarové řešení střech bude vycházet z jednoduchých stavebních forem
- v zastavitelné ploše Z5 je přípustný pouze 1 rodinný dům
- Podmínkou výstavby v ploše Z1-3 je vhodné začlenění do kompozice místní části Bohulib, minimalizace terénních úprav a nenarušení místního krajinného rázu
- Podmínka max. podlažnosti 1NP+P nebo 2NP pro plochu Z14 v Bohulibech se doplňuje i pro plochu Z1-3

- V zastavitelné ploše Z1-2 je přípustná výstavba pouze 1 rodinného domu o maximální zastavěné ploše 250 m²
- Prokázání splnění hygienických limitů hluku ze silniční dopravy u nejbližší stávající obytné zástavby i nově navržené obytné zástavby v zastavitelných plochách lokalit Z1-2, Z1-12 a Z1-14.
- výstavba v ploše Z1-12 je podmíněna umístěním staveb pro bydlení tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb

Návrh uspořádání plochy Z1-12

- Plochy do vzdálenosti 20 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a nezbytné infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Oplocení lze umístit nejblíže 4 m od plochy lesa.

NS- Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

Přípustné využití

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek) v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň podél cest

Podmínky

- způsob využití musí umožnit dlouhodobé udržení trvalého travního porostu (tj. půdu nelze zorat, ale ani nechat zcela napospas přirozené sukcesí)

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů zemědělské výroby

Podmínky prostorového uspořádání

- cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
- minimalizace zpevněných ploch

Návrh dělení pozemků:

Součástí územní studie je také návrh parcelace, tj. řešení dělení zájmového území v ploše Z1-12-Bydlení v rodinných domech – příměstské. Rozsah řešeného území je 0,58 ha. Navrhované dělení pozemků a uvedené výměry jsou orientační a mohou se změnit zpřesněním průběhu hranic dělených pozemků.

Navrhované dělení pozemku parc .č. 464/22:

	parc. č. / č.dělené parc.	Výměra [m ²]	pozn.:	Funkční plocha
Původní stav	464/22	7064	dělený pozemek	BI/NS
Navrhované dělení	1	1335	stavební parcela	BI
Navrhované dělení	2	1868	stavební parcela	BI
Navrhované dělení	3	1206	stavební parcela	BI
Navrhované dělení	4	901	stavební parcela	BI

Navrhované dělení	5	1121	zeleň neveřejná	NS
Navrhované dělení	6	485	veřejné prostranství	BI
Navrhované dělení	7	148	veřejné prostranství	NS

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, nakládání s odpady a požadavky z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatel

Regulace – podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Základní uspořádání území, navržené studií je patrné z grafické přílohy. Pokud nejsou konkrétní jevy prostorové regulace výslovně zmíněny a popsány, pak nejsou regulovány, případně se předpokládá za postačující znění prostorových regulativů z platného územního plánu obce Petrov.

Půdorysná forma samostatných RD není předepsána. Umístění domů na parcele je limitováno dodržením obecně technických požadavků na výstavbu, tj. vzájemné odstupy staveb mezi sebou budou splňovat ust. vyhl. č. 501/2006 Sb.

Dále je třeba při umístění staveb dodržet podmínky předepsané územním plánem: Plochy do vzdálenosti 20 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a nezbytné infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Oplocení lze umístit nejblíže 4 m od plochy lesa.

Při výstavbě v dotčeném území budou respektována ochranná pásma sítí technické infrastruktury.

Podoba rodinných domů v dotčeném území není územní studií regulována nad rámec územního plánu.

Profil veřejného prostranství: šíře 8,00 m, bylo vymezeno veřejné prostranství zahrnující veřejně přístupné plochy s veřejnou zelení a mobiliářem, celkem v řešené lokalitě vznikne 485 m² nových veřejných prostranství. Do veřejného prostranství je zahrnut pozemek parc. č. 582, na němž vede stávající polní cesta.

Profil pozemní obslužné komunikace: šíře 3,50-5,50 m, jeden/ dva jízdní pruhy, povrch: živice, vegetační dlažba.

Plocha pro krátkodobé odstavení vozidel: umožněno na vozovce navrhované komunikace v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, týkající se zastavení a stání.

Zelený pás: vyplňuje mimo vozovku zbylé veřejné prostranství, bude oset travním semenem a osazen nízkými křovinami.

Návrh parcelace: je stanoven v rámci studie jako orientační, minimální plocha stavebního pozemku je navržena 901 m², koncepce dělení pozemku na veřejné prostranství a parcely a počet stavebních parcel nebude v dalším stupni PD měněno. Finální dělení parcel bude předmětem územního rozhodnutí (souhlasu) a bude koncepčně vycházet z této studie.

Umístování domů: jednotlivé rodinné domy budou umístovány tak, aby minimální odstup od hranice sousední parcely byl min. 2,0 m a tak aby splňovali ust. vyhl. č. 501/2006 Sb.

Zeleň veřejná: V nově vzniklých plochách veřejných prostranství bude mimo zpevněné plochy umístěna zeleň. V rámci řešeného území Z1-12 je navržena veřejná zeleň o ploše 266 m².

Zeleň soukromá: mimo minimální zastoupení zeleně je přípustné zřízení drobných staveb / zahradní domek, altán, bazén / za předpokladu, že nebude překročena hranice rozvolněné zastavitelnosti

Komunikační systém

Popis stávajícího stavu

Řešená lokalita se nachází na severo-východním okraji obce Petrov, svou jižní stranou přiléhá ke stávající zástavbě, svou západní stranou přiléhá ke stávající polní cestě, ze severní strany sousedí s plochou pastvin, z východní strany sousedí s lesním pozemkem. Území je mírně svažité jihozápadním směrem, v současné době slouží jako zemědělská plocha pastvin.

Území bude dopravně připojeno na stávající místní komunikaci vedoucí v ul. Nové Bytovky, navrhovaná komunikace vznikne rozšířením stávající polní cesty a bude vedena v téže trase.

Danou lokalitu prochází neprovozované podzemní sdělovací vedení, podél západní strany území vede nadzemní vedení vysokého napětí, území se částečně nachází v jeho ochranném pásmu.

Dopravní řešení

Řešená lokalita bude dopravně přístupná pomocí navrhované místní obslužné komunikace, jež přímo naváže na stávající místní komunikaci vedoucí v ul. Nové Bytovky a bude jejím prodloužením. Komunikace je navržena jako průjezdná, mimo řešené území dále naváže a bude pokračovat jako polní cesta. Přístup a obsluha řešeného území však bude možná pouze ze směru místní komunikace ul. Nové Bytovky, z toho důvodu je v území navrženo úvratňové obratiště.

Vozovka navrhované komunikace, bude složena z jednoho/dvou jízdních pruhů o šířce 3,50/5,50 m, poloměry navrhovaných směrových oblouků budou o velikosti min. 15,0 m, bezproblémové fungování komunikací dané lokality bylo prověřeno obalovými křivkami. Komunikace je převážně délce navržena s vozovkou o jednom obousměrném jízdním pruhu, s ohledem na délku navrhované komunikace je navržena výhybna, ta bude umístěna jako součást plochy obratiště. Pozemní komunikace jsou navrženy o dostatečných parametrech pro bezproblémový průjezd a otočení vozidel svozu odpadu-„kukavozy“ a vjezdu požárních vozidel a vozidel ostatních jednotek IZS.

Vozovka bude sloužit pro smíšený provoz vozidel a chodců, pěší trasa bude navázána na stávající místní komunikace, jež rovněž slouží smíšenému provozu.

Všechny nově vzniklé stavební pozemky řešené lokality budou přístupny z navrhované pozemní komunikace.

Šířka uličního prostoru je navržena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a to 8,00 m pro obousměrnou komunikaci. Šířka je navržena s ohledem na velikost řešeného území.

Doprava v klidu

Doprava v klidu pro RD je řešena na vlastních pozemcích. Přesné řešení dopravy v klidu bude předmětem dokumentace jednotlivých staveb, na každé parcele rodinného domu bude min. 1 odstavné stání (nejlépe kryté v garáži, která bude součástí domu) + 1 parkovací stání na pozemku, případně na zpevněném vjezdu do garáže. Parkování návštěv bude umožněno na vozovce navrhované komunikace v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, týkající se zastavení a stání.

Rozhledové poměry

Rozhledové poměry na navrhovaných sjezdech k parcelám v dané lokalitě budou prokázány v dalším stupni dle konkrétního umístění sjezdu, lze konstatovat, že s ohledem na šířku ul. prostoru navrhovaných komunikací 8,0 m, šířce vozovky 3,50/5,50 m a délce sjezdu 2,0 m, budou prokázány bez nutnosti stavebních úprav na oplocení parcel, event. s dopravními opatřeními. Výhybna bude umístěna v místě s dostatečnými rozhledy.

Vlečné křivky

Navrhovanými pozemními komunikacemi byly proloženy obalové křivky nákladního třinápravového vozidla délky 9,95 m, které je běžně používáno ke svozu odpadu, či jako hasičská cisterna. Byl prokázán možný průjezd tohoto nákladního vozidla navrhovanými komunikacemi a jejich otočení na navržených obratištích. Dále byl prokázán možný vjezd, průjezd i výjezd vozidla kategorie O1 navrhovanou komunikací na všechny navrhované sjezdy.

Pozemní komunikace / uliční profil – uspořádání:

Profil pozemní obslužné komunikace: šíře 3,50/5,50 m- jeden/dva jízdní pruhy

Povrch komunikací: živice (doporučeno), kombinované s propustnou vozovkou z vegetační dlažby, opřená do obrubníku ABO 2-15 a převýšeném 8-10 cm, nebo ABO 13-10 bez nášlapu, v betonovém loži s boční podporou. Délka nových komunikací činí 94,90 m.

Nové komunikace budou místní obslužné, funkční tř. C3 (obslužná komunikace smíšeným provozem), sloužící primárně pro obsluhu nově rozdělených parcel, dále naváže na polní cestu, návrhová rychlost 30 km/hod. Navržené šířkové uspořádání umožňuje požadavky ČSN.

Výškové řešení komunikací bude řešeno v dalších fázích dokumentace. Příčný sklon je předpokládán 2,0-2,5%, podélný sklon bude max. 10,0 % pro komunikace i pro pěší.

Odvodnění komunikací je provedeno příčným sklonem, do zelených pásů a podél komunikace.

Zelené pásy budou doplněny vsakovacím průlehem a retenčně-vsakovacím žebrem.

Šířka uličních prostranství umožňuje manipulaci s vozidly do 3,5 t. Poloměry zatáčení umožňují průjezd vozidel hasičů, IZS a technických služeb.

O zavedení městské hromadné dopravy se na navržených komunikacích neuvažuje.

Technická infrastruktura

Veškerá uvedená stavební řešení (včetně materiálů) jsou uvedena jako doporučení.

Studie řeší využití v současnosti nezastavěné plochy, navazující na stávající zástavbu obce na jeho severo-východním okraji - lokalitu **Z1-12** dle platného územního plánu obce Petrov.

V lokalitě bude podle návrhu umístěno celkem 4 parcely určené k zástavbě rodinnými domy, při tabulkovém počtu 4 obyvatel na 1 RD celkem pro cca 16 obyvatel. Nová zástavba je inženýrsky napojena na stávající síť (kanalizační stoku, vodovodního řady, el. vedení NN, vedení veřejného osvětlení). Na jednotlivé pozemky budou dovedeny přípojky ukončené v pilířích (RE) nebo šachtách (splašková kanalizace, vodovod).

Zásobování vodou

Řešení je zpracováno ve vazbě na současnou koncepci zásobování obce vodou a na existující podmínky vodohospodářské infrastruktury v území. Hlavním správcem a provozovatelem vodovodů je v oblasti spol. VHS Benešov, s.r.o. Předběžně stanovená výšková hladina zástavby se pohybuje v rozmezí 360-369 m.n.m. Přípojný bod se nachází na úrovni cca 353 m.n.n – předpokládají se běžné tlakové poměry ve vodovodní síti, což bude ověřeno u provozovatele.

Pro připojení nových parcely bude v nově vzniklém veřejném prostranství umístěn nový vodovodní řad PE DN80, který bude napojen na stávající vodovodní řad LT DN80, vedený v navazujících místních komunikacích v ul. Nové Bytovky.

Nový vodovodní řad bude proveden z trubního materiálu, odpovídajícímu požadavkům správce vodovodu, pravděpodobně z polyetylenu PE SDR 11 PN 10 (po dohodě s budoucím správcem a provozovatelem). Na řadu budou osazeny hydranty pro zajištění potřebného počtu vnějších požárních odběrných míst, v nejvyšších a nejnižších místech budou hydranty zároveň sloužit jako vzdušníky, nebo kalníky.

Je navržen nový vodovodní řad, jež bude umístěn v navrhovaném veřejném prostranství. Celková délka řadu bude 144,00 m použité potrubí se předpokládá PE 100, SDR 11, 90x8.2. Jednotlivé domy budou napojeny běžnými vodovodními přípojkami, napojenými na řad pomocí navrtávky a ukončenými ve vodoměrné šachtě na pozemku stavby. Budou umístěny celkem 4 ks vodovodních přípojek 40x3,7, SDR 11, na každém připojeném pozemku bude umístěna vodoměrná sestava.

Navrhovaný vodovodní řad bude předán do majetku obce Petrov. Správcem a provozovatelem kanalizací je v oblasti spol. VHS Benešov, a.s.

Z požadavku správce vodovodu je navržena vodoměrná šachta umístěná v místě připojení navrhovaného vodovodního řadu. Vodoměrná šachta bude provedena vč. systému dálkového přenosu, součástí vodoměrné šachty bude zděný pilíř sloužící pro umístění elektrického rozvaděče a ovládání systému měření a odvětrání šachty, vše bude provedeno dle standardů správce vodovodu.

Navrhovaná vodoměrná šachta bude umístěna pro možnost snadné obsluhy mimo vozovku komunikace.

Stanovení potřeby vody dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.

Počet obyvatel v RD : $4 \times 4 = 16$

$Q_p = 16 \times 36 = 576 \text{ m}^3/\text{rok}$, $48 \text{ m}^3/\text{měsíc}$, $1,58 \text{ m}^3/\text{den}$ tj. $0,0018 \text{ l/s}$
 $Q_{\max, d} = 2,04 \text{ m}^3/\text{den}$ ($K_d = 1,29$)
 $Q_{\max, h} = 0,054 \text{ l/s}$ ($K_h = 2,3$)
Potřeba požární vody $Q_{pož.} = 4,0 \text{ l/s}$

Požárně bezpečnostní řešení:

Předpokládá se výstavba rodinných domů skupiny OB1 zastavěné plochy do 200 m². Požadavek z hlediska ČSN 730873 je osazení vnějších odběrných míst (hydrantů) na potrubí DN 80 s odběrem 4 l/s při rychlosti 0,8 m/s. Se zřizováním vnitřních odběrných míst v objektech není uvažováno. Maximální vzdálenost hydrantu od objektu a mezi sebou je 200 m.

Splašková kanalizace

Nově vzniklé parcely budou připojeny na navrhovaný řad gravitační splaškové kanalizace, jež bude připojen na stávající řad splaškové kanalizace PVC DN300 vedoucí v ul. Nové Bytovky. Nový řad bude umístěn v nově vzniklém veřejném prostranství, řad je navržen délky 138,0 m. Předběžně stanovená výšková hladina zástavby se pohybuje v rozmezí 360-369 m.n.m. Připojný bod se nachází na úrovni cca 353 m.n.m.

Konfigurace terénu umísťní gravitační připojení všech nově vzniklých parcel v dotčeném území.

Gravitační kanalizace je navržena z potrubí PP SN 12, DN 250 mm, na potrubí budou ve směrových a výškových lomech a přímých úsecích delších než 50 m umístěny revizní šachty. Nové šachty budou provedeny z prefabrikátů (skruže vnitřního profilu DN 1000 včetně přechodových skruží, desky, vyrovnávacích prstenců a šachtového dna) a musí být vodotěsné. Ve skružích musí být zabudována stupadla žebříková litinová, první stupadlo pod vstupním otvorem musí být kapsové. S ohledem na navrženou koncepci kanalizace se předpokládá použití šachet nízké sestavy.

Spád kanalizace bude respektovat stávající sklon terénu v daném území, bude o velikosti cca. 10 %.

Připojky na gravitační řad budou provedeny z potrubí PP-SN12, DN 150. Na každém pozemku s gravitační přípojkou bude umístěna revizní šachta. Připojení přípojky na kanalizační řad bude provedeno pomocí sedlové kanalizační odbočky.

Navrhovaný kanalizační řad bude předán do majetku obce Petrov. Správcem a provozovatelem kanalizací je v oblasti spol. VHS Benešov, a.s.

Množství odpadní vody (Počet obyvatel v lokalitě: 16)

$Q_p = 16 \times 36 = 576 \text{ m}^3/\text{rok}$, $1,58 \text{ m}^3/\text{den}$.

Žumpy, alt. domovní ČOV

V případě nedostatečné kapacity obecní čistírny odpadních vod pro napojení navrhovaných stavebních parcel, budou na nových pozemcích umístěny dočasné jímky splaškových vod (žumpy), event. dočasné domovní čistírny odpadních vod.

Žumpy, event. domovní ČOV budou povoleny v rámci povolení rodinných domů umístěných na jednotlivých pozemcích. Po intenzifikaci obecní ČOV mají majitelé nemovitostí povinnost přepojení na veřejnou kanalizační síť. Z toho důvodu bude navrhovaný řad splaškové kanalizace v rámci výstavby objektů infrastruktury v dotčeném území realizován i v případě výstavby před zkapacitnění obecní ČOV.

Odvodnění

Odvodnění objektů umístěných na vzniklých parcelách

Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na parcelách budou zasakovány zásadně na pozemcích RD, je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

Odvodnění veřejných prostranství

Komunikace jsou navrženy tak, aby byl minimalizován odtok ze zpevněných ploch, vozovka bude částečně provedena z vegetační dlažby, a to za účelem snížení odtoku dešťových vod z řešeného území.

Odvodnění uličního prostoru bude zajištěno pomocí odvodňovacích (retenčně-vsakovacích) žebek, jež budou umístěna v uličním prostoru průběžně podél navrhovaných komunikací. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů a vsakovací plochy. Vsakovací pásy (plochy) budou vyplněny kamenivem 16/32 a drenáží DN 200. Tento systém (průlehové a rýhové vsakování) je kombinován s povrchovou retencí (mělký zatravněný příkop). Jako plochy pro vsakování bude využito veřejné prostranství. Likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku vsakováním má velmi příznivý vliv na mikroklima v daném území. Také tímto dojde k navýšení množství a kvality zeleně ve veřejných prostranstvích. Zvýšení podílu zelených ploch a keřů má vliv na zvýšení vlhkosti vzduchu a tím snížení teploty vzduchu. Dále pak snížení prašnosti prostředí, uvolňování biologicky aktivních látek (kyslíkaté látky, látky bakteriostatické, repelentní, atd.). Množství a kvalita zeleně v území má vliv na udržení značného množství srážkové vody v místě jejího vzniku. Postupným vsakováním se dosáhne přirozeného režimu vsaku a odtoku srážkových vod a nebude docházet k deficitu povrchových a podzemních vod, jak tomu obvykle bývá v zastavěných územích, kde jsou srážkové vody odkanalizovány.

Pro posouzení a návrh je nutné vypracovat hydrogeologický posudek. Při návrhu odvodnění je nutné postupovat dle ČSN 75 9010 a TNV 75 9011.

Zásobování elektrickou energií

V návrhu územní studie je uvažováno se zásobováním parcel dané lokality novými distribučními rozvody, které budou umístěny v nově vzniklém uličním prostranství. Napojení nových vedení se předpokládá z rozvaděče NN umístěného u parc. č. 464/10. O nutnosti umístění nové trafostanice pro řešené území rozhodne distributor energie, pro umístění nové trafostanice je uvažována prostorová rezerva ve veřejném prostranství, nacházející se v blízkosti navrhovaného obratiště na ploše veřejného prostranství na jižní straně území.

Hlavním dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení v oblasti je ČEZ Distribuce a.s.

Lokalita bude napojena na distribuční soustavu její úpravou, nové vedení bude vedeno převážně v zeleném pásu podél komunikace. Na každém pozemku bude realizována smyčka, která bude ukončena ve sloupku na hranici pozemku, kde bude osazen hlavní jistič pro jednotlivé parcely. Měření je následně předpokládáno v nástavbě tohoto sloupku.

Celková délka nového kabelového vedení NN je 145 m

Bilance uvažovaných jističů:		
velikost	uvažované parcely	počet připojení
3x32 A	1-4	4

Pozn.: Velikost jističů byla navržena na základě velikosti navrhovaných parcel.

Veřejné osvětlení

Nová svítidla umístěná na stožárech veřejného osvětlení budou osvětlovat plochy navržených veřejných prostranství. Budou umístěna převážně v zelených pasech. Podzemní vedení NN veřejného osvětlení bude napojeno z koncové lampy VO, jež se nachází v blízkosti pozemku parc. č. 464/2. Osvětlení bude ovládáno stávajícím spínacím bodem stávajícího VO. Osvětlovací soustava je zvolena jednostranná. Stožáry s výložníky se svítidly celkové výšky cca 6,0 m nad terénem. Při vzdálenosti stožárů po 25m bude potřeba 5 ks. Kabely budou umístěny v zemi. Uložení vedení bude provedeno primárně v zelených pasech podél komunikací. Hloubka uložení v terénu s mechanickou ochranou kabelu je 80 cm. Délka zemního kabelové vedení bude cca 145 m.

Telekomunikace

Datové podzemní vedení není v dotčeném území navrhováno. Skrze území vede stávající neprovozovaný podzemní kabel, je navrženo zrušení tohoto vedení.

Odpadové hospodářství

Likvidace směsného komunálního, tříděného odpadu bude zajišťováno odvozem. Třídění odpadu v obci probíhá do kontejnerů na tříděný odpad (papír, plast, sklo), které jsou umístěny ve vybraných zónách. Jednotlivé navrhované rodinné domy budou vybaveny nádobami na směsný odpad. Odpad bude odvážen technickými službami obce, se kterými investor uzavře smlouvu. Produkce komunálního odpadu:

Bilance odpadu RD 4 osoby

	l/osobu/den	osob	vyvážení	celkem	jedn
RD 4 osoby	4,0	4,0	7,0	112,0	l/týden

Bilance odpadu celkem

	Os/RD	počet	l/osobu/den	celkem	jedn
Denní produkce odpadu	4,0	4	4,0	64	l/den
Roční produkce odpadu				5,58	tun/rok

Každý rodinný dům bude vybaven nádobou na komunální odpad 120 l, předpoklad vyvážení službami města 1x týdně.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.

Požadavky z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatel

Pro řešení území platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

Požadavky z hlediska požární ochrany:

Návrh udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových obslužných - komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie zemní kabely VN a NN, veřejné osvětlení, kanalizace splaškové, rozvody vody s vysazenými požárními hydranty nadzemními či podzemními. Bude řešeno v územním a stavebním řízení.

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace budou řešeny jako obslužné, zklidněné, pro smíšený pohyb s chodci.

Bude dodržena jejich min. požadovaná š. 3,5 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

Objekty rodinných domů budou řešeny dle ČSN 73 08 33 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.

Ochrana obyvatel

Doložka CO dle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb. (Požadavky ochrany obyvatel)

1. Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování

V řešeném území není objekt, který by splňoval podmínky pro určení zóny havarijního plánování ve smyslu zákona č. 353/1999 SB. o prevenci závažných havárií. Území není v poddolovaném ani záplavovém území.

2. Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

Stálé tlakové odolné kryty nejsou v řešeném území navrhovány. Pro ukrytí obyvatelstva v kategorii RD se i nadále uvažuje ukrytí osob ve vlastních objektech s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí. Improvizované úkryty (podzemních i nadzemní prostory v obytných a ostatních stavbách) jsou budovány podle potřeby. Počítá se s využitím vhodných částí (sklepů či společných prostorů) domů a dalších podzemních prostorů pro úpravu na improvizované úkryty ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru.

3. Ubytování evakuovaného obyvatelstva

V případě potřeby nouzového ubytování obyvatel mohou být využity objekty městského úřadu např. objekty základní školy a školky města apod.

4. Skladování materiálu civilní ochrany

V případě potřeby skladování materiálu civilní ochrany, případně humanitární pomoci, lze využít objekty městského úřadu a základní školy apod.

5. Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s budováním zdravotnických zařízení.

6. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území se nenacházejí sklady nebezpečných látek.

7. Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu

V řešeném území nejsou umístěny stávající ani navrhovány žádné objekty zvláštního významu.

8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou se uvažuje dopravou cisternami (max. 15 l/den a obyvatele. Event. užitkovou vodou ze stávajících studní po souhlasu hygienika.

9. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro záchranné, likvidační a obnovovací práce.

10. Zřízení humanitární základny

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro zřízení humanitární základny.

d) Rozsah záborů ZPF

Území se nachází ve IV. a V. třídě ochrany, převažuje IV. třída ochrany půdy. Trvalé zábery půdy ZPF se budou týkat celé šířky pozemku navrhovaného veřejného prostranství určeného k umístění komunikace. Jedná se převážně o komunikace, zpevněné plochy sjezdů a parkovacích stání, zbylé plochy bude tvořit zeleň. Skutečný rozsah záborů se specifikací třídy ochrany a vynětí ploch navrhovaných veřejných prostranství bude řešeno v dalším stupni dokumentace.

Dále v řešeném území dojde k trvalému záboru půdy ZPF s výstavbou RD, vynětí půdy bude řešeno s povolením samostatných RD.

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability nejsou řešením studie dotčeny. Nedílnou součástí kompozice navrhované obytné zóny je vymezení veřejné zeleně.

e) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Územní studie svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

f) Etapizace

Výstavba bude organizována tak aby inženýrské sítě, komunikace včetně veřejného prostranství a výsadby byly ukončené před zahájením výstavby rodinných domů ucelené etapy výstavby. Tj. organizovat výstavbu tak aby výsadba zeleně (především výsadba keřů a stromů) bylo v době určené pro výsadbu. Po dokončení těchto prací bude pokračovat výstavba RD. V návrhu není uvažováno s etapizací výstavby navrhované veřejné infrastruktury.

g) Plochy v řešeném území

Územní studie lokality je zpracována na podkladě aktuální mapy katastru nemovitostí a zaměření stávajícího stavu, která zachycuje stav v území řešené plochy v době zpracování dokumentace, t.j. 12.2023.

Koncepce řešení byla navržena v souladu se zadáním a s požadavky stavebníka.

Plocha děleného pozemku parc .č. 90/107

0,706 ha

Celková plocha řešeného území Z1-12:

0,58 ha (100 %)

Plocha parcel k zastavění:

5310 m² (92,4 %)

Plochy veřejných prostranství:

485 m² (8,4%)

plochy zpevněných prostranství (vozovka, atd.):

197 m² (3,4 %)

Splnění § 7 vyhl. 501/2006 resp. 431/2012 o veřejné zeleni v rámci veřejného prostranství:

Požadavkem dle výše uvedené vyhlášky je vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné s touto zastavitelnou plochou související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Jinými slovy to znamená, že je nutné navrhnout veřejnou zeleň o velikosti min. 5% z ploch zastavitelných. Pro tento případ to znamená:

$$5310 \times 0,05 = 265,5 \text{ m}^2 (5,0 \%)$$

Navržená veřejná zeleň v daném území:

266 m²

Konstatujeme, že požadavek dle § 7 vyhl. 501/2006 je splněn.