



ÚZEMNÍ STUDIE

BOUŠOVSKÝ – SEVER VE STATENICÍCH (PLOCHA Z03b)

Odpovědný architekt: **Ing. arch. Tomáš Janeček**

Název dokumentu: **Územní studie Boušovský – sever ve Statenicích (plocha Z03b)**

dále jen jako „**Územní studie**“

Pořizovatel: **Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování**

dále jen jako „**Pořizovatel**“

Zpracovatel Studie: **SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o.**
Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5
IČO: 06943187
praha@sieberttalas.com
+420 226 216 603

dále jen jako „**Zpracovatel**“

Zakázka č.: 2019_016 Statenice územní studie

Zpracováno: srpen 2019 – listopad 2021

OBSAH

OBSAH	3
1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
1.1. ÚDAJE O ZÁMĚRU	4
1.1.1. NÁZEV ZÁMĚRU	4
1.1.2. MÍSTO ZÁMĚRU	4
1.1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE	4
1.2. ÚDAJE O POŘIZOVATELI	4
1.3. ÚDAJE O ZPRACOVATELI ÚZEMNÍ STUDIE	4
2. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ	4
3. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	5
4. ANALYTICKÁ ČÁST STUDIE	5
4.1. ÚDAJE O ÚZEMÍ	5
4.1.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO SPECIFIKACE	5
4.1.2. VYHODNOCENÍ PODKLADŮ	5
4.1.3. POŽADAVKY PRO URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	5
5. URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	5
5.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
5.2. NÁVRH PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ STRUKTURY	6
5.3. KONCEPCE OBJEKTŮ	7
5.4. NÁVRH STAVEBNÍCH POZEMKŮ	7
6. KONCEPCE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	9
6.1. KAPACITY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	9
6.2. KOORDINACE V RÁMCI K.Ú. STATENICE	9
6.3. PŘEDPOKLADY PRO PLOCHU OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – VZDĚLÁVÁNÍ A SPORT	10
7. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	10
8. OCHRANA HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU	11
9. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	12
9.1. NÁVRH ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU	12
9.1.1. VODOJEM	12
9.1.2. ROZVOD VODY	12
9.1.3. BILANCE SPOTŘEBY VODY	12
9.1.4. NAVAZUJÍCÍ A PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE, VĚCNÉ A ČASOVÉ VAZBY	12
9.2. POŽÁRNÍ VODOVOD	12
9.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADNÍMI VODAMI	12
9.3.1. TRASA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE	12
9.3.2. DIMENZE SPLAŠKOVÉ KANALIZACE	12
9.3.3. KAPACITA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE	12
9.3.4. BILANCE SPOTŘEBY	12
9.3.5. NAVAZUJÍCÍ A PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE, VĚCNÉ A ČASOVÉ VAZBY	13
9.4. NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI – RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD	13
9.4.1. NÁVRH RETENCE	13
9.4.2. DIMENZE RETENČNÍCH TRAS	13
9.4.3. BILANCE RETENCE	13
9.5. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	13
9.5.1. NÁVRH PLYNOVODNÍ SÍTĚ	13
9.5.2. BILANCE POTŘEBY ENERGIE	13
9.6. NÁVRH ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A TELEKOMUNIKAČNÍHO VEDENÍ	13
9.6.1. ÚVOD K TECHNICKÉMU ŘEŠENÍ	13
9.6.2. NAVAZUJÍCÍ A PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE, VĚCNÉ A ČASOVÉ VAZBY	14
9.6.3. ENERGETICKÁ BILANCE	14
9.6.4. TRAFOSTANICE	14
9.6.5. VEDENÍ VN	14
9.6.6. ROČNÍ SPOTŘEBA ELEKTRICKÉ ENERGIE	15
9.6.7. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ – ROZVODY NN	15
9.6.8. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ – ROZVODY SLABOPROUDU	15
9.6.9. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ – VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	16
10. OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	17
11. BILANCE NÁVRHU	18
11.1. PLNĚNÍ REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	18
11.1.1. REGULATIV PLOCHY ZÁSTAVBY	18
11.1.2. PROKÁZÁNÍ REGULATIVU:	18
11.1.3. REGULATIV NEZPEVNĚNÝCH PLOCH	19
11.2. TABELÁRNÍ ZHODNOCENÍ DLE TYPOLOGIE ZÁSTAVBY	21
11.3. PROKÁZÁNÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	22
12. ETAPIZACE NÁVRHU	22
12.1. PODMÍNKY PRO VÝSTAVBY V PLOŠE Z03B Z HLEDISKA INFRASTRUKTURY	22
12.2. PODMÍNKY PRO ETAPIZACI VÝSTAVBY	23
12.3. KOORDINACE VÝSTAVBY SE Z02 A P01	23
13. DEFINICE POJMŮ	23
14. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A POJMŮ	24
15. GRAFICKÉ PŘÍLOHY	25

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1. Údaje o záměru

1.1.1. Název záměru

Název akce: **Územní studie Boušovský – sever (Plocha Z03b)**

Zakázkové číslo: 2019_016 CZ Územní studie Statenice

1.1.2. Místo záměru

Obec: Statenice

Katastrální území: Statenice

Na pozemcích: p. č. 162/219, 162/220, 162/221, 162/222, 162/223, 162/224, 162/225, 162/226, 162/227, 162/228, 356/5

Vlastník parcel: ALFA PHASE2 A s.r.o., ALFA PHASE2 B s.r.o., ALFA PHASE2 C s.r.o., ALFA PHASE2 D s.r.o.

1.1.3. Předmět Územní studie

Předmětem Územní studie uložené platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Statenice, vydaným formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva obce Statenice č. 410/6.6/18 ze dne 6. 6. 2018, s nabytím účinnosti dne 23. 6. 2018 (dále jako ÚP), je stanovení a zpřesnění parametrů a limitů pro výstavbu na ploše Z03b vyznačené v ÚP. Cílem Studie je návrh vhodného urbanisticko – architektonického řešení, které bude sloužit pro rozvoj funkcí definovaných v ÚP, zejména funkce bydlení, občanského vybavení, sportu a rekreace, ale také zeleně.

Územní studie bude, po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti, sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Účelem Územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro koordinaci jednotlivých záměrů.

1.2. Údaje o pořizovateli

Pořizovatel: MěÚ Černošice, Odbor územního plánování

Se sídlem: Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

(dále jen jako „Pořizovatel“)

1.3. Údaje o zpracovateli Územní studie

Zpracovatel ÚS: **SIEBERT+TALAŠ, spol. s r.o.**

se sídlem: Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5

zastoupený: Ing. Petrem Vašinou, ředitelem na základě plné moci

manažerka projektu: Ing. Lucie Hustá

tel. +420 731 751 310 / e-mail: husta@sieberttalas.com

architektka projektu: Ing. arch. Anna Kutuzova

tel. +420 608 060 300 / e-mail: kutuzova@sieberttalas.com

odpovědný architekt: Ing. arch. Tomáš Janeček

ČKA 03486 autorizovaný architekt,

A: obor architektura (A. 1)

tel. +420 602 671 844 / e-mail: janecek@sieberttalas.com

(dále jen jako „Zpracovatel“)

2. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

Hlavním podkladem pro zpracování Územní studie bylo Zadání Územní studie Boušovský – sever ve Statenicích (plocha Z03b) vypracované odborem územního plánování Městského úřadu Černošice dne 30. 7. 2019.

Pro další potřeby vypracování Územní studie plochy Boušovský – sever v obci Statenice (plocha Z03b) byly Zpracovatelem použity následující podklady:

- 1) Územní plán obce Statenice (2017);
- 2) digitální katastrální mapa;
- 3) digitální verze geodetického zaměření;
- 4) dokumentace TST akce Jižní obchvat obce Velké Přílepy (VPÚ DECO PRAHA a.s. 05/2019);
- 5) projektová dokumentace DSP pro stavbu STATENICE – BOUŠOVSKÝ – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – FÁZE 1B – I.ETAPA (Jestico + Whiles Associates, s.r.o., Arch.Design a.s., 12/2012);

- 6) projektová dokumentace DÚR pro stavbu STATENICE Technická infrastruktura 1. etapa – vodojem;
- 7) ověřovací TST přeložky VTL od GridServices, s.r.o.; a
- 8) Příloha č. 1 Účelová mapa IG rajonizace ploch z hydrogeologického průzkumu k pořízení územního plánu pro obec Statenice.

3. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem Územní studie je prokázat možnosti i limity zástavby, která bude tvořit nové lokální centrum mezi obcí Statenice a Velké Přílepy tak, aby výstavba, včetně související infrastruktury, mohla být projednána v navazujícím řízení.

Jedná se o plochu určenou převážně pro výstavbu rodinných domů, bytových domů a bytových domů s občanskou vybaveností a dalšími komerčními funkcemi. Zbylé plochy jsou vyhrazeny pro zeleň, parkové úpravy včetně retenčních ploch, technickou a dopravní infrastrukturu.

Územní studie navrhuje optimální využití území v souladu s vymezením ploch a podmínkami stanovenými v ÚP. V řešení jsou zohledněny zejména vazby na okolí a vliv na krajinný ráz s ohledem na exponovanou polohu jihovýchodního svahu.

Cílem Územní studie je stanovit podmínky pro zajištění funkčního a kvalitního využití území, zejména uspořádání veřejných prostranství (komunikací, ploch zeleně a dalších prostranství) s důrazem na prostupnost řešeným územím v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu obce a navazujících lokalit, a zajištění vhodného funkčního vybavení a prostorového řešení budoucí zástavby.

4. ANALYTICKÁ ČÁST STUDIE

4.1. Údaje o území

4.1.1. Vymezení řešeného území a jeho specifikace

Obec Statenice je svým charakterem údolní obcí rozvíjející se podél údolí a svahů Únětického potoka. Krajina zelených údolí se otevírá na kopcích do luk a polí. Potenciál rozvoje tvoří samotná poloha obce, která se nachází jen 3 km od severní hranice hlavního města Prahy. Katastrální území Statenice sousedí na severu s k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, na východě s k.ú. Únětice, na jihu s k.ú. Horoměřice a na západě s k.ú. Tuchoměřice.

Řešená plocha Z03b Boušovský – sever, vymezená v územním plánu, se nachází v severní části obce na hranici s k.ú. Kamýk u Velkých Přílep. Zemědělské pozemky s trvale travními porosty v mírném svahu

jsou zapsány v zemědělském půdním fondu. Plocha Z03b Boušovský – sever je ze severovýchodní strany ohraničena silnicí II/240.

Rozsah řešeného území je cca 12,3 ha.

4.1.2. Vyhodnocení podkladů

Na základě dodaných podkladů dodržuje Územní studie následující parametry:

- navazuje na projektovou dokumentaci DSP pro stavbu STATENICE – BOUŠOVSKÝ – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – FÁZE 1B – I.ETAPA;
- navazuje na projektovou dokumentaci pro DÚR pro stavbu STATENICE Technická infrastruktura 1. etapa – vodojem;
- navazuje na technickou infrastrukturu z ověřovacích TST akce „Jižní Obchvat obce Velké Přílepy“.

4.1.3. Požadavky pro urbanisticko – architektonické řešení

V urbanistické koncepci ÚP je areál Boušovský – sever (plocha Z03b) definován jako místo koncentrace obytné zástavby a služeb s hranicí v zeleni. ÚP podmiňuje, ve smyslu funkčního využití, umístění plochy smíšené obytné městské s veřejnou zelení, se zelení se specifickým využitím a veřejná prostranství. Dále je požadováno vymezení ploch pro základní občanské vybavení, sport a rekreaci. Nové rozvojové plochy v lokalitě Boušovský se mají stát organickou součástí obce, kterou propojuje systém sídelní zeleně, který na plochu Z03b navazuje v její jižní hranici.

Podmínky využití plochy SM v Z03b jsou stanoveny územním plánem a jsou zaneseny do zadání Územní studie Pořizovatelem.

5. URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

5.1. Urbanistická koncepce

Areál Boušovský – sever v ploše Z03b je ve svém základu členěn páteřní komunikací na 2 čtvrti, každá se svou vlastní osovou komunikací. Centrum s náměstím se přirozeně přimyká ke zklidněné osové komunikaci a je zároveň umístěno v blízkosti páteřní komunikace s autobusovou zastávkou. Centrum je tedy přirozeně dostupné většině obyvatel. Návrh v rámci čtvrtí cíleně směřuje typologie a funkce, čímž přispívá ke zdravému fungování budoucí zástavby. Vůči komunikaci II/240 návrh záměrně staví objemnější budovy tak, aby byla vytvořena městská hrana, která je však směrem ke Statenicím rozdrobena do řídké zástavby rodinných domů.

Urbanistickou koncepci znázorňuje výkres 2B – Výkres urbanistického řešení, který slouží k orientaci v koncepci. Tento výkres má pouze ilustrativní charakter.

5.2. Návrh prostorové a funkční struktury

Prostorová a funkční struktura je definována především hranou bloků a jejich možným využitím.

V rámci městotvorného rozvržení jsou jednotlivé vymezené pojmy ve výkresech definovány následovně:

- **Blok**
Blok je vymezena plocha v daném území pro specifickou funkci tvořená stavebními pozemky. Ve studii jsou vymezeny bloky pro zástavbu bytovými domy, rodinnými domy, komerční budovy, budovy a plochy občanské vybavenosti. Plochy mimo těchto bloků představují plochy veřejných prostranství, zeleně a technické a dopravní infrastruktury.
- **Hranice a plocha bloku závazná**
Hranice bloku je závazná. Blok v kombinaci s regulací prostorového uspořádání a koeficientem nezpevněných ploch dle územního plánu nastavuje maximální hodnoty zastavěné plochy. Jakékoli další členění bloku neumožňuje hustší zástavbu v daném bloku.
- **Stavební čára závazná**
Stavební čára je závazná. Definuje hranu fasády domu. Jejím účelem je ukotvení navrženého veřejného prostoru subcentra.
- **Členění stavebních pozemků orientační**
Bloky je možné dále členit na jednotlivé stavební pozemky, které budou konkrétně definovány stavebníky v rámci územních řízení, ve Studii je členění znázorněno pouze ilustrativně.
- **Návrh parcelace RD**
Návrh parcelace ploch pro umístění rodinných domů je ve Studii pouze ilustrativní, konkrétní členění na stavební pozemky bude definováno stavebníky v rámci územních řízení.

Jednotlivé bloky vymezené ve výkresové části jsou definovány následovně:

- **Městská zástavba smíšená**
Smíšená zástavba městského typu je navržena v předpokládaném novém subcentru Statenic, které významově navazuje na polycentričnost obce, jejíž subcentra se v navrhovaném územním plánu tangentsně přimykají k trase Velké Přílepy – Horoměřice – Praha.
Smíšená městská zástavba je určena pro umístění bytových domů s částečným komerčním prvním nadzemním podlažím (parterem), bytových domů s občanskou vybaveností v nižších podlažích, podléhajících podmínkám územního plánu. Přípustné je umístění budov a ploch občanské vybavenosti (školy, školky, hřišť a parků na úkor plochy bytových domů), samostatné komerční budovy nejsou přípustné.

Komerční a občanská vybavenost je v této ploše v bytových domech zastoupena min. z 5 %, max. však z 25 % objemu budov, vždy s návazností na části parteru neplní funkci bydlení, obytná funkce je zastoupena minimálně ze 75 % objemu budov.

Maximální výška zástavby a hmotové řešení budov v této ploše podléhá regulacím územního plánu pro danou funkční plochu.

Komerční parter je znázorněn ve výkresu 2A – Hlavní výkres jako maximální délka fasády v prvním nadzemním podlaží. Minimální délka fasády jediné komerční jednotky je 10 m v jedné budově. Délka komerčního parteru se měří jako světlé rozpětí prostor pro komerční využití mezi vnitřními zdmi budovy.

- **Městská zástavba obytná**
Plocha je určena především pro typologii bytových domů nebo bytových bloků s převážně obytnou funkcí a s integrovanými garážemi. Ve výjimečných případech je možné navrhnout v přízemí komerční parter se službami. Příklady možných služeb jsou: kadeřnictví, kavárna, kancelářské prostory do 150 m² aj. Přípustné je umístění budov a ploch občanské vybavenosti (školy, školky, hřišť a parků na úkor plochy bytových domů), samostatné komerční budovy nejsou přípustné.
Maximální výška zástavby a hmotové řešení budov v této ploše podléhá regulacím územního plánu pro danou funkční plochu.
- **Příměstská zástavba obytná**
Plocha je určena především pro typologii řadových rodinných domů, rodinných domů izolovaných a rodinných dvojdomů. Hmotové řešení podléhá regulaci územního plánu. Přípustné je umístění budov a ploch občanské vybavenosti (školy, školky, hřišť a parků na úkor plochy rodinných domů), komerční budovy nejsou přípustné.
- **Městská zástavba komerční**
Městská komerční zástavba navrhuje koncentrovanou výstavbu komerční vybavenosti, kterými jsou supermarkety, budovy pro drobnou výrobu a budovy pro kanceláře, fitness centra a jiné služby. Plochy jsou určeny především pro umístění staveb pro obchod a služby, administrativních budov, staveb cestovního ruchu a budov pro dopravu a spoje.
Maximální výška zástavby a hmotové řešení budov v této ploše podléhá regulacím územního plánu pro danou funkční plochu.
- **Občanská vybavenost – vzdělávání a sport**
Plochy takto vyznačené jsou v území zakotveny jako rezerva pro občanskou vybavenost, která nenalezne své umístění v plochách městské zástavby smíšené. Plocha je primárně určena pro umístění základní školy, nebo mateřské školy, nebo sportoviště či jiné stavby a zařízení občanské vybavenosti pro účely vzdělávání, sportu, nebo rekreace. Hmotové řešení podléhá regulaci územního plánu.

Plochy veřejných prostranství ve výkresové části Studie jsou definovány následovně:

- **Plocha dopravní infrastruktury**
Plocha určuje prostory pro stavby dopravní infrastruktury, páteřní a zklidněné komunikace zajišťující obslužnost dané lokality, jako i infrastrukturu nadmístního významu.
- **Plocha technické infrastruktury**
Plocha určuje prostory pro stavby a zařízení technické infrastruktury místního a nadmístního významu.
- **Plocha zeleně – parková zeleně**
Plocha určuje prostory s parkovou úpravou s reprezentativnějším charakterem a s pobytovými kvalitami pro obyvatele obce Statenice, resp. pro širokou veřejnost. V parkově upravené ploše zeleně je přípustné umístit hřiště pro děti v kategorii 2-6 let a 7-12 let, sportoviště, work-out plochy, relaxační plochy, plochy pro setkávání a pořádání společenských a kulturních akcí.
V plochách parkové zeleně jsou přípustné trasy a zařízení technické infrastruktury.
- **Plocha zeleně – prostupná zeleně**
Plocha s krajinnými kvalitami umožňující průchod pěších a cyklistů. Charakter prostoru je navržen jednoduchý, připomínající úvozové cesty v krajině. V oblastech mimo páteřní ulici není nutné realizovat dlážděné chodníky.
V plochách parkové zeleně jsou přípustné trasy a zařízení technické infrastruktury.

Vymezení a využití pozemků znázorňuje výkres 2A – Hlavní výkres. Tento výkres je určující.

5.3. Koncepce objektů

Budovy městské zástavby smíšené jsou navrženy jako solitéry dohromady tvořící blok umístěný v malých městských zahradách, resp. lemující nové subcentrum. Rovnoběžnost fasád budov s uliční čarou není striktně vyžadována, ale doporučuje se jejich umístění do nároží bloků, s cílem jasného definování veřejného prostoru. Odsazení od uliční čáry může v odůvodněných případech vytvořit předzahrádky po obvodu budovy. Předpokládaný charakter prostoru znázorňuje příloha 2O – Vizualizace.

Budovy městské zástavby obytné jsou navrženy jako solitéry dohromady tvořící blok umístěný v malých městských zahradách. Rovnoběžnost s uliční čarou není striktně vyžadována, ale doporučuje se jejich umístění do nároží bloků, s cílem jasného definování veřejného prostoru. Odsazení od uliční čáry předpokládá realizaci předzahrádek po obvodu budovy. Možnosti atmosféry znázorňuje příloha 2O – Vizualizace.

V kontrastu s městskou zástavbou je příměstská zástavba obytná, která si udržuje kompaktnější tvarosloví, ve formě řadových a soliterních rodinných domů.

Umístění a tvarosloví budov městské zástavby komerční v blocích pro ně určených se předpokládá s ohledem na zajištění adekvátních ploch pro dopravu v klidu, vhodně umístěných příjezdů pro klienty a zásobování. Předpokládá se adekvátní doplnění prvky zeleně.

Umístění budov občanské vybavenosti (školy, školky) se na pozemcích k tomuto účelu určených předpokládá s ohledem na doplňující plochy rozptylové, shromažďovací a plochy pro sportovní a kulturní aktivity, vhodně doplněné plochami relaxačními a zeleně.

Návrh předpokládá následující počet podlaží pro danou typologii:

- Budovy BD v městské zástavbě obytné: 3 nadzemní podlaží + ustupující podlaží;
- Budovy ostatní v městské zást. obytné: maximálně 10 m nad nejvyšší úroveň přil. terénu;
- Budovy BD v městské zástavbě smíšené: 3 nadzemní podlaží + ustupující podlaží;
- Budovy ostatní v městské zást. smíšené: maximálně 10 m nad nejvyšší úroveň přil. terénu;
- RD v příměstské zástavbě obytné: 2 nadzemní podlaží;
- Budovy v městské zástavbě komerční: maximálně 10 m nad nejvyšší úroveň přil. terénu;
- Budovy občanské vybavenosti: maximálně 10 m nad nejvyšší úroveň přil. terénu.

5.4. Návrh stavebních pozemků

• Podzemní zastavěná plocha orientační

Návrh podzemních zastavěných ploch pro parkovací garážová stání slouží k prokázání splnění regulace dané koeficientem nezpevněných ploch. Plocha podzemních zastavěných ploch může být v navazujícím řízení modifikována či zcela odstraněna, pokud stavebník prokáže splnění regulativů územního plánu.

• Nadzemní zastavěná plocha orientační

Návrh nadzemních zastavěných ploch slouží k prokázání splnění regulace dané koeficientem nezpevněných ploch. Plocha může být v navazujícím řízení modifikována s podmínkou prokázání splnění regulativů územního plánu.

• Specifická plocha pozemku

Plocha definující stavební pozemek nebo jeho část, jehož budoucí správa bude definována na základě konkrétního stavebního záměru v navazujícím řízení. Jedná se o pozemky určené pro občanskou vybavenost, veřejná prostranství nad podzemními stavbami, aj.

- **Definice ploch veřejných prostranství sloužících obyvatelům bytových domů**

V textové části platného územního plánu je pro plochy smíšené obytné v podmínkách prostorového uspořádání v zastavitelných plochách uveden požadavek na limit ploch určených k zástavbě bytovými domy v ploše Z03b následovně:

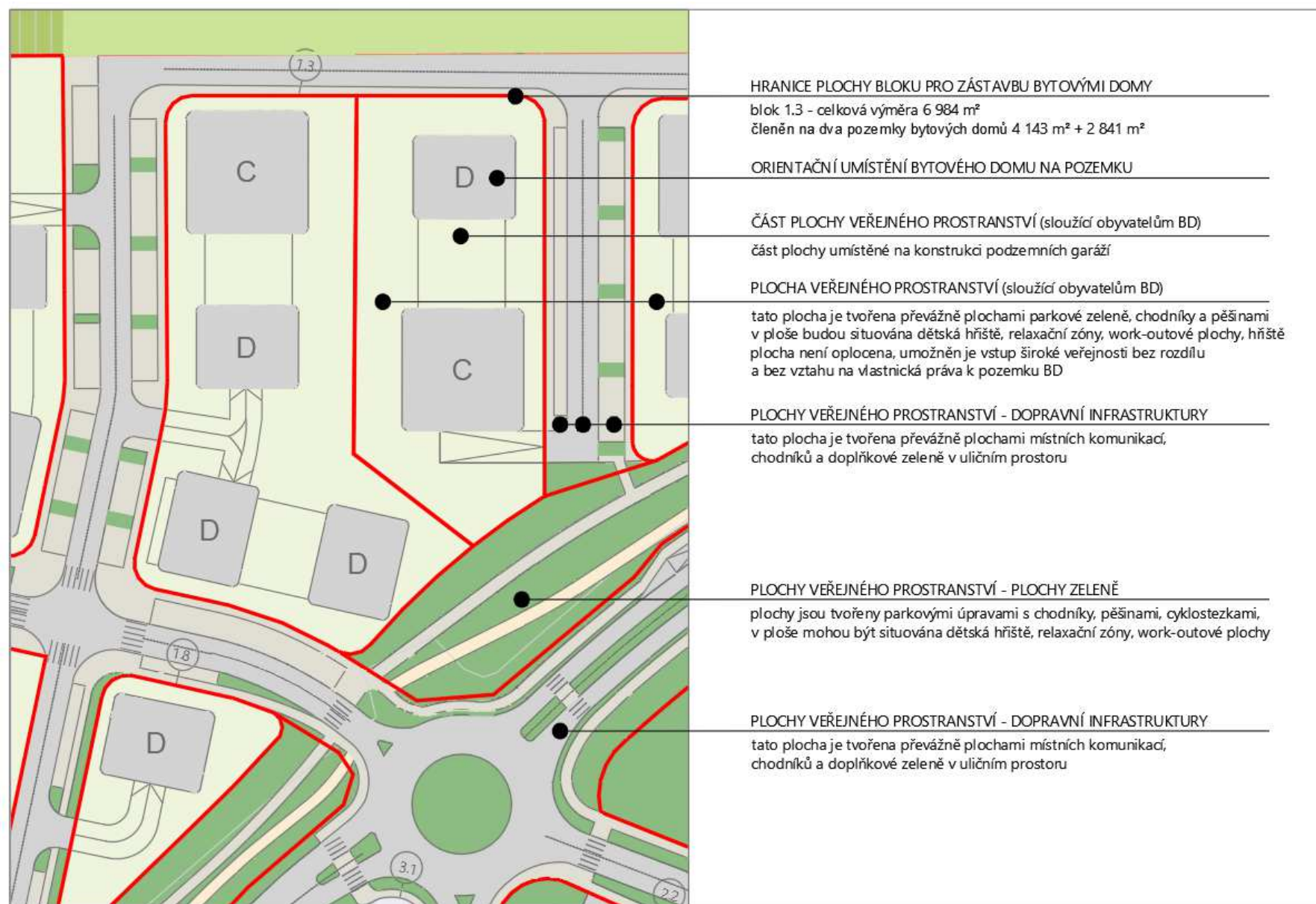
- plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 60 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb); a
- plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 40 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů).

Vzhledem k tomu, že platný územní plán nedefinuje pojem „okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb“, definuje jej Studie jako závaznou definici následovně:

Plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb jsou plochy volně přístupné v blocích zástavby městské smíšené, městské obytné a příměstské obytné, jako plochy okolí budov a vnitrobloků, neohrazené oplocením soukromých pozemků, tvořené plochami zeleně, včetně zeleně na konstrukcích podzemních částí budov, plochami pěších a cyklistických komunikací, ploch hřišť a relaxačních zón, vjezdů do podzemních garáží, které jsou mimo plochy veřejných uličních prostorů a ploch veřejných prostranství sloužících všem bez rozdílu místní příslušnosti.

Jako vhodné řešení těchto ploch se předpokládá realizace parkové úpravy bez omezení přístupu na základě vlastnického práva k pozemku, doporučuje se umístění relaxačních zón a hřišť.

Grafické zobrazení charakteru typu ploch je znázorněno na následujícím obrázku č. 1.



Obr. 1 – definice veřejných prostranství pro plochu Z03b

Bloky vymezené v grafické části Studie jsou určeny pro tyto typy staveb:

- Bloky 1.1. až 1.8. jsou určeny pro bytové domy definované v článku 5.2. jako městská zástavba obytná.
- Bloky 2.1 a 2.2 jsou určeny pro multifunkční stavby definované v článku 5.2. jako městská zástavba smíšená.
- Bloky 3.1 a 3.2. jsou určeny pro stavby definované v článku 5.2. jako městská zástavba komerční.
- Blok 4.1. je určen pro občanskou vybavenost definovanou v článku 5.2. jako občanská vybavenost – vzdělávání a sport.

6. KONCEPCE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Občanskou vybavenost Územní studie připouští na plochách městské zástavby smíšené a na plochách městské zástavby obytné, resp. na ploše rezervy pro umístění občanské vybavenosti, kterou definuje příloha 2A – Hlavní výkres.

6.1. Kapacity občanské vybavenosti

Studie pro plochu Z03b doporučuje prvky občanské vybavenosti v závislosti na kapacitách primární obytné funkce v území, pro kvantifikaci je určujícím parametrem počet realizovaných bytových jednotek v ploše Z03b. Níže jsou uvedeny doporučené kapacity jednotlivých druhů občanské vybavenosti, jejichž druh, kapacity a potřeby budou posuzovány v širším kontextu celé obce Statenice a v korelaci s postupnou realizací jednotlivých záměrů v území.

Doporučené kapacity zařízení pro vzdělávání:

- od 201 do 300 bytových jednotek mateřská škola o kapacitě 30 dětí;
- od 301 do 400 bytových jednotek základní škola o kapacitě 60 žáků s tělocvičnou, mateřská škola o kapacitě 30 dětí;
- od 401 do 550 bytových jednotek základní škola o kapacitě 90 žáků, s tělocvičnou a multifunkčním venkovním hřištěm, mateřská škola o kapacitě 45 dětí.

Územní studie definuje pro celou plochu Z03b doporučené kapacity občanské vybavenosti pro plnění funkce vzdělávání, tedy mateřskou školu pro celkem 45 dětí a základní školu o maximální kapacitě 90 žáků s tím, že tyto kapacity pokryjí potřeby výhledové výstavby v plochách Z02, Z03b, resp. P01.

Doporučené kapacity pro sportovní a tělovýchovné stavby

- od 301 bytových jednotek sportovní hala, nebo tělocvična základní školy sdílená s veřejností o minimální velikosti 12 x 24 m;
- od 401 bytových jednotek multifunkční venkovní hřiště o minimální velikosti hrací plochy 18 x 10 m v ploše Občanská vybavenost – vzdělávání a sport, toto hřiště může být součástí areálu ZŠ, nebo volně veřejnosti přístupné mimo tento areál, multifunkční hřiště mohou být umístována také v ostatních plochách – viz kapitola 5.2.

Doporučené kapacity pro obchod a služby

- od 0 do 200 bytových jednotek výstavba komerční plochy pro maloobchod a služby s minimální celkovou hrubou podlažní plochou 120 m²;
- od 400 bytových jednotek realizace jednoho komerčního objektu v bloku 3.1. nebo v bloku 3.2.

PŘEHLED DOPORUČENÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI pro potřeby plochy Z03b				
Počet BJ	Počet obyv.	Vzdělávání	Sport a tělovýchovné stavby	Obchod a služby
0-200	0-448			maloobchod a služby od 120 m ²
201-300	450-672	MŠ pro 30 dětí		
301-400	674-896	ZŠ pro 60 / MŠ pro 30 dětí	sportovní hala / tělocvična	
401-550	898-1232	ZŠ 90 / MŠ 45 dětí	multifunkční venkovní hřiště	komerční objekt

Výše uvedené kapacity základní občanské vybavenosti jsou hodnoty doporučené zpracovatelem Studie v závislosti na postupné realizaci výstavby v předemné lokalitě, vzhledem k pravděpodobnosti realizace obdobných záměrů na území obce Statenice je nutné průběžně sledovat postup realizace těchto záměrů a vzájemně je koordinovat tak, aby byly vždy zajištěny potřeby celé obce adekvátně, tedy ani podhodnoceně, ale zároveň ne předimenzovaně.

Uvedená rozmezí počtu bytových jednotek jsou stanovena z důvodu zajištění adekvátní vybavenosti, zároveň se však nevylučuje realizace občanské vybavenosti s vyšší kapacitou, vždy však v souladu s regulativy danými Územním plánem.

6.2. Koordinace v rámci k.ú. Statenice

Realizace základní školy v ploše Z03b není podmínkou pro výstavbu ostatních funkcí, kapacity uvedené v kapitole 6.1 mohou být zajištěny kapacitami školského zařízení realizovaného v rámci katastrálního území Statenice, které pokryje kapacitní potřeby lokality Z03b. Pro realizaci základní školy ve Statenicích je primárně určena, v širším měřítku obce vhodnější, plocha OV v zastavitelné ploše Z13b. V tomto případě bude možné prostor vymezený pro občanskou vybavenost – vzdělávání a sport v lokalitě Z03b

využít pro realizaci zařízení pro sport a odpočinek, včetně možnosti realizace stavby pro kulturu dle aktuálních požadavků obce.

Zpracovatel Studie zároveň doporučuje posuzovat potřeby občanské vybavenosti, uvedené v kapitole 6.1 pro plochu Z03b, v území koordinovaně s realizací výstavby v ploše Z02, resp. v širším kontextu adekvátně dle potřeb obce s výstavbou občanské vybavenosti v ploše Z13b.

Koordinace s plochou Z03a není určena. Kapacity plochy Z03a předpokládají dokončení mateřské školy v rámci schválené projektové dokumentace DÚR „Novostavba mateřské školy – Statenice“ (2014).

Koordinace s plochou P01 není určena. Kapacity plochy P01 předpokládají dokončení mateřské školy v rámci schválené projektové dokumentace DÚR „Novostavba mateřské školy – Statenice“ (2014). Studie však připouští realizaci některých kapacit občanské vybavenosti, doporučovaných pro plochu Z03b, v rámci plochy P01, kterými jsou například: maloobchod a služby, komerční objekt či tělocvična.

CELKOVÉ DOPORUČENÉ KAPACITY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI souhrnně pro plochy Z02, Z03b a P01					
Počet BJ	Počet obyvatel	Vzdělávání	Sport a tělovýchovné stavby	Obchod a služby	Společenské prostory
0-250	0-560	MŠ: DÚR „Novostavba mateřské školy – Statenice“	Dětské hřiště	maloobchod a služby od 120 m ²	
251-300	562-672	MŠ pro min. 30 dětí			multifunkční sál
301-400	674-896	ZŠ pro 60 / MŠ pro 30 dětí	tělocvična / multigenerační park	maloobchod, služby, pohostinství + min. 220 m ²	
401-1250	898-2800	ZŠ 90 / MŠ 60 dětí	multifunkční venkovní hřiště	komerční objekt	

Tabulka představuje doporučené kapacity při předpokladu etapovité postupné, avšak souběžné realizace výstavby v plochách Z02, Z03b a P01.

6.3. Předpoklady pro plochu občanské vybavenosti – vzdělávání a sport

Územní studie předpokládá multifunkční využití plochy bloku 4.1, primárně určené pro výstavbu základní školy a mateřské školky, resp. zároveň se předpokládá, že v této ploše, nebo v rámci budovy školy budou realizovány další prostory, které umožní multifunkční využití školy, např. využívání tělocvičny pro večerní soukromé lekce či pronájem, využití učeben k výuce uměleckých oborů (prostory pro potřeby ZUŠ při ZŠ), možná transformace tělocvičny na kinosál / divadlo a jiné společensko-kulturní využití obyvatel obce.

Za předpokladu možného multifunkčního využití plochy bloku 4.1, resp. prostor základní školy Územní studie nestanovuje další požadavky na občanskou vybavenost, ani na sportovní a tělovýchovné stavby. Zároveň se však stanovuje požadavek na umístění ploch a zařízení pro sport a rekreaci v sousední ploše Z03c – Centrální park, které budou přístupné všem obyvatelům obce Statenice jako i široké veřejnosti.

7. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Územní studie potvrzuje napojení plochy Z03b, včetně navazujících ploch Z02 a Z03a, na koridor VPS VD 22 definovaný Územním plánem Statenice jako napojovací bod „A“, resp. na silnici II/240 na základě projektové dokumentace pro stavební povolení: STATENICE – BOUŠOVSKÝ – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – FÁZE 1B – I. ETAPA a dodržuje její navržený profil s návrhovou rychlostí 50 km/h.

Veřejně prospěšná stavba VD 22 je koridor pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pro rekonstrukci stávající silnice II/240 včetně chodníků, rekonstrukci křižovatek na této silnici a pro výstavbu navržených okružních křižovatek. Tato veřejně prospěšná stavba umožňuje rekonstrukci stávající silnice, jejíž stav je v současné době největší dopravní závadou v obci a je nezbytnou podmínkou pro zajištění možnosti zlepšení tohoto stavu.

Součástí koridoru veřejně prospěšné stavby VD 22 je také okružní křižovatka, která umožní bezpečné a jednoznačné připojení území plochy Z03b, včetně navazujících ploch Z02 a Z03a. Tato křižovatka byla detailně rozpracována v rámci projektové dokumentace pro stavební povolení: STATENICE – BOUŠOVSKÝ – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – FÁZE 1B – I. ETAPA, na jejímž základě bylo vydáno stavební povolení č.j. MUCE 11156/2013 OSU, které nabylo právní moci dne 19. 6. 2013. Územní studie respektuje toto stavební povolení, tedy i VPS VD 22, v celém jejím rozsahu.

Pro plochu Z03b je podmínkou realizace napojení páteřní komunikace, spojující body „A“ a „B“, na silnici II/240, nikoli rekonstrukce silnice II/240 v plném rozsahu.

Územní studie doplňuje páteřní komunikaci o návrh autobusové zastávky v blízkosti nového subcentra.

Jižní okružní křižovatka na páteřní komunikaci je ve Studii respektována, včetně větví křižovatky. Hlavní směr páteřní komunikace v severo-j jižní orientaci, propojující okružní křižovatku na silnici II/240 a výhledově silnici III/0079 přes rozvojovou plochu Z02, vyhovuje profilu místní komunikace vhodné pro rychlost 50 km/h a je řešena jako dvoupruhová, mezi okružními křižovatkami se středním dělicím pásem.

Západní a východní sjezdy z páteřní komunikace vyhovují profilu místní komunikace 30 km/h a jsou řešeny jako dvoupruhové napojení osových komunikací částí A a C plochy Z03b, resp. rozvojové části Z03a v případě jihovýchodního výjezdu. Tento jihovýchodní sjezd zajišťuje splnění požadavku, definovaného v ÚP, na propojení bodů „A“ a „B“ v příloze P2 – Hlavní výkres grafické části ÚP.

Propojení s bodem „C“ na silnici III/0079 je podmínkou pro realizaci záměrů na ploše Z02, zároveň však není vyloučena možnost realizace propojení bodů „A“ a „C“ před zahájením výstavby v ploše Z02.

Komunikace u bytových domů jsou navrženy ve shodných parametrech jako osová komunikace. Komunikace u rodinných domů jsou navrženy s profilem pro „Obytné zóny“.

Parkování pro bytové domy a domy smíšené je zajištěno převážně v podzemních parkovacích objektech. Parkování pro rodinné domy je z větší části zajištěno přímo na pozemcích jednotlivých domů. Ve výjimečných případech je parkování zajištěno na plochách mimo pozemky rodinných domů, které jsou však soukromé.

Komerční plochy mají veškerá parkovací stání navržena na povrchu. Ostatní parkovací stání (především v ulicích) jsou navržena pro návštěvníky Boušovský – sever. Parkovací stání jsou řešena v provedení dlažba nebo dlažba se zvýšenou propustností (drenážní dlažba).

8. OCHRANA HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

Vzhledem k umístění plochy Z03b naproti průmyslové zóně při silnici II/240 se sub-urbánní krajinou nenavrhuje Územní studie konkrétní podmínky pro ochranu hodnot.

Ochrana krajinného rázu je prověřena v zákresech do fotografie v příloze 2M Zákres do fotografie – pohled z pozice A a 2N Zákres do fotografie – podhled z pozice B. Návrh doplňuje panorama Velkých Přílep. Zástavba nenarušuje krajinný ráz vzhledem k okolní zástavbě průmyslových objektů a příměstské husté zástavbě od Velkých Přílep. Celé budoucí příměstské panorama v budoucnu doplní jižní obchvat obce Velké Přílepy.

V rámci návaznosti na krajinný ráz Územní studie doporučuje v návrzích zeleně vycházet z typické středočeské venkovské krajiny a používat v rozhraních a větších zelených souborech (tzn. park a zelené pásy širší než 30 m) lokální dřeviny a vegetaci pro vhodnější včlenění nové zástavby do krajiny.

Severní a severozápadní hrana plochy Z03b je na plochách ZV doplněna o typologii polních remízků, které vytváří krajinné rozhraní mezi přilehlými poli a zástavbou.

Průchodnost do krajiny je zajištěna skrze rozhraní na severozápadní hranici a západní hranici Z03b s remízky a pěšinou. Dále průchodnost zajišťuje pohodlný přístup obyvatel do krajinných ploch (park) ve vzdálenosti kratší než 300 m.

9. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

9.1. Návrh zásobování pitnou vodou

9.1.1. Vodojem

Pro zájmovou lokalitu je navržen přerušovací vodojem s kapacitou 2 x 150 m³ s armaturní komorou, kde bude osazena ATS – automatická tlaková stanice pro dopravu potřebného množství vody do spotřebiště. Přerušovací vodojem je navržen v ploše Z03c, přičemž návrh vychází z dokumentace pro územní rozhodnutí „STATENICE Technická infrastruktura 1. etapa – vodojem“, na jejímž základě bylo vydáno územní rozhodnutí č.j. Výst.328/2 – VOD-915/06-Km, které nabylo právní moci dne 21. 8. 2006. Přívodní řad do vodojemu má dle konzultace s provozovatelem dostatečnou kapacitu pro dopravu požadované kapacity do vodojemu.

9.1.2. Rozvod vody

Rozvod vody bude proveden do všech objektů, centrální oblasti bude vodovodní síť zokruhována, koncové části zásobovaných lokalit budou provedeny jako větvená vodovodní síť.

Přívod trasy vodovodu do plochy Z03b je veden skrze páteřní komunikaci plochy Z03a a následně rozveden skrze osovou komunikaci areálu Z03b.

Hlavní vodovodní potrubí bude provedeno v profilu DN 150, vedlejší vodovodní řady budou profilu DN 100 a DN 80. Na vodovodních řadech budou osazeny uzavírací armatury a hydranty (podzemní) s vodárenskou funkcí vzdušníku a kalníku.

9.1.3. Bilance spotřeby vody

Počet obyvatel	1 465
Roční potřeba vody	Q = 51 275 m ³ /rok
Denní potřeba	QD = 140,8 m ³ /den = 5,87 m ³ /hod = 1,63 l/s

9.1.4. Navazující a podmiňující investice, věcné a časové vazby

Zprovoznění vodovodu je podmíněno výstavbou vodojemu a automatické tlakové stanice v ploše Z03c.

9.2. POŽÁRNÍ VODOVOD

Pro zásobování zájmové lokality vodou je navržen vodojem 2x 150 m³ a ATS. Odběr vody z vodojemu bude přes kompaktní zvyšovací automatickou tlakovou stanici (ATS) – čerpací stanici, která bude vodu dopravovat do navržené vodovodní sítě.

Zvyšovací ATS bude osazena min. 3 čerpadly, která pracují nezávisle. Zvyšovací ATS bude z požárních důvodů připojena na elektrickou síť ze dvou nezávislých zdrojů – z místní rozvodní sítě a ze záložního zdroje.

Záložní zdroj, pro dodávku elektřiny v případě poruchy, bude umístěn poblíž vodojemu. Tvoří ho samostatný objekt se dvěma místnostmi, do kterých je samostatný vstup. V jedné místnosti bude umístěn samostatný dieselelektrický agregát s provozním výkonem min. 6,0 kVA, ve druhé místnosti je uskladněna nafta v kanystrech na nepropustné vaně. Záložní zdroj bude propojen s rozváděčem ATS, ze kterého bude dodávána signalizace na ústřednu EPS.

9.3. Nakládání s odpadními vodami

9.3.1. Trasa splaškové kanalizace

Splašková kanalizace bude z celého území napojena na koncový napojovací bod v prostoru budoucího přerušovacího vodojemu, nad křižovatkou ulic Nad Vinicí / Ke Kůlnám, na stávající kanalizační síť, zbudovanou investorem. Trasa vedení splaškové kanalizace (a v souběhu i dešťové kanalizace) bude na jihovýchodní hranici mezi zájmovým územím a plochou Z03a zahloubena. Hloubka společného výkopu bude dosahovat hloubky cca 8,0 m. Délka výkopu, kde bude hloubka přesahovat 6,0 m, je cca 230 m.

9.3.2. Dimenze splaškové kanalizace

Splašková veřejná kanalizace je v celém zájmovém území navržena v gravitačním profilu DN 300 s minimálním sklonem 14 ‰, což zajistí dostatečnou kapacitu potrubí pro odvádění splaškových odpadních vod. Veškeré připojované objekty budou na veřejnou kanalizaci napojeny pomocí přípojek DN 150 s předávací kanalizační šachtou. Na stokách splaškové kanalizace budou osazeny vstupní revizní kanalizační šachty.

9.3.3. Kapacita splaškové kanalizace

Kapacita kanalizačních zařízení je již pro stávající stav v obci nedostatečná, při rozvoji obce je nutné počítat s jejich zkapacitněním. Jedná se o koncovou jednotku – čistírnu odpadních vod, kde se předpokládá intenzifikace stávající ČOV Roztoky se zkapacitněním čerpací stanice Statenice, nebo výstavba nové samostatné ČOV Statenice s odpovídající kapacitou pro potřeby obce.

9.3.4. Bilance spotřeby

Počet obyvatel	1 465
Roční potřeba vody	Q = 51 275 m ³ /rok
Denní potřeba	QD = 140,8 m ³ /den = 5,87 m ³ /hod = 1,63 l/s

9.3.5. Navazující a podmiňující investice, věcné a časové vazby

Zprovoznění splaškové kanalizace je podmíněno výstavbou a zprovozněním nové samostatné ČOV Statenice, příp. zajištěním kapacity pro příslušný počet EO na stávající ČOV Roztoky.

9.4. Nakládání s dešťovými vodami – retence dešťových vod

9.4.1. Návrh retence

Dešťová kanalizace v zájmovém území bude navržena gravitační s maximálním využitím volných ploch pro vytváření prvků pro zadržení vody v krajině a pro zpomalení odtoku dešťových vod z území. Jednotlivá zařízení pro zadržení dešťových vod budou tvořena průlehy a suchými poldry, které budou osazeny regulátory odtoku a bezpečnostními přepady. Je předpokládáno spolupůsobení všech retenčních prvků, přičemž největší prostor pro vytváření retenčních prostorů je mezi územím Z02 a Z03a, kde je přírodně vytvořen prostor pro výstavbu kaskády suchých poldrů či rybníků. V co největší míře, pokud to geologické podmínky dovolí budou dešťové vody z území zasakovány.

9.4.2. Dimenze retenčních tras

Dešťová kanalizace bude navržena z potrubí profilu DN 300 – 600, bude vedena v souběhu se splaškovou gravitační kanalizací a bude ukončena v napojovacím bodu v prostoru budoucího přerušovaného vodojemu, nad křižovatkou ulic Nad Vinicí / Ke Kůlnám, na stávající kanalizační síť. Odvodňovací prvky z veřejných ploch – komunikací, chodníků a parkovacích stání budou svedeny do retenčních zařízení a následně přes regulátory průtoku napojeny na navrženou dešťovou kanalizaci.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých objektů budou řešeny na pozemku těchto objektů retenční nádrží pro zadržování vody pro závlivku. Z pozemků budou vedeny pouze bezpečnostní přepady do veřejné dešťové kanalizace.

9.4.3. Bilance retence

Celková plocha území $S = 123\,265\text{ m}^2 = 12,3\text{ ha}$

Povolený odtok z území $Q = 12,3 \times 10 = 123\text{ l/s}$

Návrh retenčního zařízení pro srážkové vody dle ČSN 75 9010

	Sklon ploch	Použitý koef. Ψ	$A_{red}\text{ [m}^2\text{]}$
Asfaltové a betonové plochy	1 % až 5 %	0,80	13554,4
Dlažby s pískovými spárami	1 % až 5 %	0,60	7207,8
Upravené štěrkové plochy	1 % až 5 %	0,40	2148,8
Velikost vsakovací plochy A_{vsak}			1033,5 m²
Největší vypočtený retenční objem V_{vz} pro dobu prázdnění T_{pr} 0,7 hod.			330,6 m³
Navržený celkový retenční objem dešťových vod			330 m³

Pozn.: nejbližší srážkoměrná stanice: Praha 12 – Hostivař

Přesné bilance dešťových vod budou prověřeny v další fázi projektové přípravy záměrů v území, a to včetně rozdělení celkového retenčního objemu dešťových vod do dílčích retenčních nádrží či soustav v koordinaci s urbanisty a architekty tak, aby nedošlo k vytvoření nevhodných objektů, které nezapadnou do celkové koncepce území.

9.5. Zásobování plynem

9.5.1. Návrh plynovodní sítě

Navržená plynovodní síť pro plochu Z03b bude napojena na koncový napojovací bod stávajícího plynovodu STL PE 160 v ulici Statenická – toto stávající plynovodní vedení je z hlediska koncepce i kapacity vyhovující. Plynovod bude veden v souběhu s vodovodní sítí. Plynovodní síť bude navržena větvěná s profily PE 160 – PE 50 (koncové větve). Na rozvodné plynovodní síti budou osazeny uzavírací armatury. Přípojky budou vedeny k objektům spotřebitelů z hlavních řadů přípojkami, které budou ukončeny v objektech HUP s regulátory tlaku.

9.5.2. Bilance potřeby energie

Uvažovaná (předpokládaná) roční potřeba energie na vytápění, ohřev teplé vody a vaření je stanovena dle obdobné nejběžnější praxe pro předmětný druh zástavby 50 MWh/rok na bytovou jednotku.

Počet bytových jednotek	541
Roční potřeba energie	$E = 27\,050\text{ MWh/rok}$

9.6. Návrh zásobování elektrickou energií a telekomunikačního vedení

9.6.1. Úvod k technickému řešení

Nově navrhované sítě se připojí ke stávající nebo nově budované infrastruktuře v místě následovně:

- VN rozvody se připojí smyčkovým vedením mezi stávajícími přípojnými body na síť 22 kV, provozovanou ČEZ distribuce;
- NN rozvody budou provedeny zcela nově smyčkami z nových trafostanic;
- pro rozvody slaboproudu se provede nová infrastruktura s přípojnými body na západní a východní straně řešeného území, navazující vedení a připojení do nadřazené infrastruktury budou provádět operátoři podle svých samostatných projektů;
- veřejné osvětlení bude provedeno zcela nově s napájením z nových zapínacích bodů, napojených na infrastrukturu NN.

9.6.2. Navazující a podmiňující investice, věcné a časové vazby

- připojení na nadřazenou síť 22 kV ČEZ;
- přípojky operátorů datových sítí;
- respektování ochranného pásma stávajícího vedení VVN 110 kV;
- stavební a technologické úpravy stávajících trafostanic pro připojení vedení 22 kV.

9.6.3. Energetická bilance

Trafostanice TS5	Pi [kW]	β	Pp [kW]
Byty v RD (12)	165	0,42	69,30
Byty v BD (249)	2739	0,14	383,46
Škola	350	0,7	245
Mateřská škola	40	0,7	28
			725,76 kW
Trafostanice TS6	Pi [kW]	β	Pp [kW]
Byty v RD (32)	352	0,30	105,6
Byty v BD (248)	2728	0,14	381,92
Nájemní plochy (1855 m ²)	222,6	0,5	111,3
			598,82 kW
Trafostanice TS7	Pi [kW]	β	Pp [kW]
Supermarket	630	0,6	378
			378 kW
Trafostanice TS8	Pi [kW]	β	Pp [kW]
Komerční plochy – 2290 m ²	229	1	229
			229 kW

Navrhované trafostanice pro zájmové území

	Pp [kW]	Typ TS		Poznámka
TS1	325	630 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS2	225	630 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS3	560	1000 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS4	275	630 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS5	730	1000 kVA	distribuční	
TS6	600	1000 kVA	distribuční	
TS7	380	630 kVA	velkoodběr	Supermarket
TS8	230	400 kVA	velkoodběr	Nájemní objekt, kanceláře
TS9	365	630 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
	3 690 kW			

Zatížení nadřazené sítě

Celkový příkon objektů	3 690	kW
Koeficient nesoudobosti	0,5	
Celkové výpočtové zatížení	1 845	kW
Jmenovité napětí nadřazené sítě	22	kV
Zatížení nadřazené sítě	54	A

9.6.4. Trafostanice

Provedení trafostanic:

Distribuční trafostanice jsou navrženy jako kompaktní samostatné betonové stavby. Půdorysný rozměr je cca 3 x 2 m, výška cca 1,8 m. Umístění staveb je navrženo na veřejném statku.

Velkoodběratelské TS mohou být uvnitř řešených objektů na úrovni 1.NP.

Trafostanice obsahují následující prvky:

- VN část s rozváděčem kabelové smyčky a vývod na trafo s pojistkou;
- transformátor 22/0,4 kV (0,42 kV);
- rozváděč NN s pojistkovými vývody.

9.6.5. Vedení VN

Kabelové vedení VN bude situováno do chodníků a zelených pruhů. Kabely budou uloženy do pískového lože se zakrytím deskami a v chráničkách 160 mm při přechodu komunikací. Krytí kabelu 1,0 m.

Návaznost na stávající infrastrukturu:

Okružní vedení pro připojení 22 kV začíná v místě stávající TS PZ_4489 (Velké Přílepy). V místě stávající TS proběhnou stavební a technologické úpravy v kompetenci ČEZ. Podél silnice mezi Velkými Přílepy a Statenicemi bude uloženo vedení VN, jehož trasa je již součástí původní PD ÚR.

Zokružování VN vedení bude do stávající TS PZ_4646 (Statenice – Hradčany), kde rovněž proběhnou stavební a technologické úpravy v kompetenci ČEZ.

9.6.6. Roční spotřeba elektrické energie

Trafostanice TS5	Pp [kW]	Odhad roční spotřeby [Mwh]
Byty v RD (12)	69,30	101
Byty v BD (249)	383,46	560
Škola	245	358
Mateřská škola	28	41
		1 060 Mwh

Trafostanice TS5	Pp [kW]	Odhad roční spotřeby [Mwh]
Byty v RD (32)	105,6	154
Byty v BD (248)	381,92	558
Nájemní plochy (1855 m ²)	111,3	162
		874 Mwh

Trafostanice TS7	Pp [kW]	Odhad roční spotřeby [Mwh]
Supermarket	378	1 104
		1 104 Mwh

Trafostanice TS8	Pp [kW]	Odhad roční spotřeby [Mwh]
Nájemní plochy / kanceláře (2290 m ²)	229	334
		334 Mwh

9.6.7. Technické řešení – rozvody NN

V návaznosti na nové trafostanice bude proveden distribuční rozvod NN k jednotlivým objektům, který bude proveden smyčkovým systémem podzemními kabely 1-AYKY 3x240+120.

Ukončení kabelů NN bude v přípojkových skříních, ukončených v oplocení RD a fasádách objektů.

Z přípojkových skříní budou připojeny elektroměrové rozváděče:

- pro RD, dvojdomy, vily a měření do 3 ks elektroměrů na fasádách objektů nebo sloupku v oplocení;
- pro bytové domy a komerční plochy v místnostech elektroměrů uvnitř objektů.

Uložení kabelů:

Všechna vedení NN budou provedena jako podzemní, situována v chodnících a zelených pásích. Provedení kabelových tras bude následující:

	Krytí [m]	Uložení
Chodník	0,4	Pískové lože + fólie
Volný terén	0,7	Pískové lože + fólie
Komunikace	1,0	2x chránička 160 mm

9.6.8. Technické řešení – rozvody slaboproudu

V místě budoucí výstavby je navrhována infrastruktura datových / telefonních rozvodů, následovně:

- páteřní vedení pro optické rozvody, provedení 2x HDPE trubka + chránička pro rezervu metalických kabelů;
- síťové rozváděče SR1 – SR5, provedení v samostatném sloupku na veřejném statku;
- účastnické rozváděče, ve sloupcích na rozhraní parcel, v bytových domech a komerčních objektech, připojení do síťových rozváděčů optickým a metalickým kabelem;
- koncový rozvod do přípojných míst v objektech HDPE trubkami, se zakončením uvnitř objektů, v bytových domech navržen rozvod mikrotrubičkami.

Páteřní vedení:

Bude vyvedeno na západním a východním okraji řešeného území. Připojení na nadřazenou infrastrukturu provedou operátoři na základě zasmluvnění a vlastních navazujících projektů.

Uložení kabelů:

Všechna slaboproudá vedení budou provedena jako podzemní, situována v chodnících a zelených pásích. Provedení kabelových tras bude následující:

	Krytí [m]	Uložení
Chodník	0,4	Pískové lože + fólie
Volný terén	0,6	Pískové lože + fólie
Komunikace	0,9	2x chránička 110 mm

9.6.9. Technické řešení – veřejné osvětlení

V místě nové výstavby se navrhuje nové veřejné osvětlení, v rámci kterého budou osazena LED svítidla na samostatných stožárech, napojená podzemním vedením do zapínacích bodů.

Zatřídění komunikací dle ČSN EN 13201 – Osvětlení pozemních komunikací:

- hlavní průjezdné komunikace: světelná situace B1;
- komunikace v obytných zónách: světelná situace D4;
- parkoviště: světelná situace D2;
- parky a cyklostezky: světelná situace C1.

Světelná situace	Typická rychlost hl. uživatele	Druh uživatele		
		Hlavní	Další povolený	Nepovolený
A1	> 60 km/h	M		S, C, P
A2			S	C, P
A3			S, C, P	
B1	30–60 km/h	M, S	C, P	
B2		M, S, C	P	
C1	5–30 km/h	C	P	M, S
D1	5–30 km/h	M, P		S, C
D2			S, C	
D3		M, C	S, P	
D4		M, S, C, P		
E1	rychlost chůze	P		M, S, C
E2			M, S, C	

Uživatelé: M – motorová vozidla / S – pomalá vozidla / C – cyklisté / P – chodci

Přisvětlení přechodů pro chodce:

V místech přechodů pro chodce se navrhuje přisvětlení samostatnými svítidly. Připojena budou na samostatné okruhy s řízením nezávislým na základní VO. Odlišný časový režim (dříve se rozsvítí a později zhasnou).

Provedení svítidel:

	Typ svítidla	Výška stožáru [m]	Typická rozteč sv. [m]
Světelná situace B1	Phillips CitySoul	8	35-40
Světelná situace D4	Phillips CitySoul	5	30
Světelná situace D2	Phillips CitySoul	10	20
Světelná situace C1	Phillips TownTune	4	25-30
Přechody pro chodce	Phillips DigiStreet	8	--

Zapínací body:

Řešený areál bude rozdělen do tří zapínacích bodů. Řízení osvětlení bude časové, případně na základě impulsu dálkového ovládní. Okruhy pro přisvětlení přechodů pro chodce budou v samostatném časovém režimu.

Napájení zapínacích bodů bude z distribučních trafostanic se samostatným měřením.

Kabelové trasy:

Všechna vedení VO budou provedena jako podzemní, situována v chodnících a zelených pásích. Provedení kabelových tras bude následující:

	Krytí [m]	Uložení
Chodník	0,4	Pískové lože + fólie
Volný terén	0,7	Pískové lože + fólie
Komunikace	1	2x chránička 110 mm

Technické požadavky na VO:

Světelná situace B1, B2

- „Typ prostoru – silniční komunikace v zastavěných oblastech bez zvláštního omezení rychlosti;
- B1 – oddělený cyklistický provoz od motorové dopravy;
B2 – smíšený provoz motorové dopravy a cyklistů;
- náročnost navigačního úkolu (parkující auta) i složitost zorného pole může být výrazná (svítící reklamy);
- základní kritérium – průměrný jas (rovnoměrnost, oslnění, SR);
- L= 0,35-1,5 cd/m²; U0=0,35-0,4; U1=0,4-0,7; TI=10-15; SR=0,5;
- krátké úseky, zatáčky apod. místo jasy se používá „osvětlenost“.

Světelná situace C1

- „Typ prostoru – cyklistická (oddělené nebo smíšené s chodci)“;
- účel osvětlení: rychlá identifikace chodců a snadnější rozpoznání nebezpečí (výmoly, hrboly, překážky zvláště u rychlejších cyklistů);
- v zastavěných oblastech správně navržené uliční osvětlení zajišťuje i osvětlení komunikací pro cyklisty;
- cyklistické stezky v parcích a sadech vyžadují vlastní osvětlení, věnovat pozornost rovnoměrnosti osvětlení (eliminace tmavých zón);
- $E=2-15 \text{ lx}$; $E_{\text{min}} = 0,6-5 \text{ lx}$; $ESC= 0,5-3 \text{ lx}$.

Světelná situace D2

- „Typ prostoru: venkovní parkoviště“;
- účelem osvětlení: zvýšení bezpečnosti dopravy (zajištění orientace a rozlišení osob, vozidel hranic a překážek);
- důležitá místa – přístupové komunikace, vjezdy a výjezdy (doplňková svítidla);
- vysoká vertikální osvětlenost – odrazující prostředek (lupiči, zloději aut);
- $RE= 7,5-20 \text{ lx}$; $U0=0,4$; $ESC=1,5-5 \text{ lx}$.

10. OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Ve Studii nejsou navrhována konkrétní protihluková opatření. V případě realizace přeložky silnice II/240 a obchvatu obce Velké Přílepy dříve, než bude realizována výstavba v ploše Z03b bude nutné zahrnout, v rámci dokumentace pro územní řízení přeložky silnice II/240 a obchvatu obce Velké Přílepy, posouzení hlukové zátěže z těchto záměrů na obytnou výstavbu v ploše Z03b a v případě potřeby zajistit realizaci adekvátních protihlukových opatření v rámci této stavby.

V případě potřeby realizace protihlukového opatření podél přeložky silnice II/240 a obchvatu obce Velké Přílepy, směrem k ploše Z03b, Studie doporučuje řešit tato opatření ve formě:

- a) protihlukového valu, osázeného dřevinami; nebo
- b) protihlukovou zdi, osázenou popínavými či ovíjivými rostlinami, v kombinaci s osázením dřevinami na straně zástavby v ploše Z03b.

V obou případech se předpokládá, že zeleň plní pouze funkci vizuální, nikoli hlukové bariéry.

11. BILANCE NÁVRHU

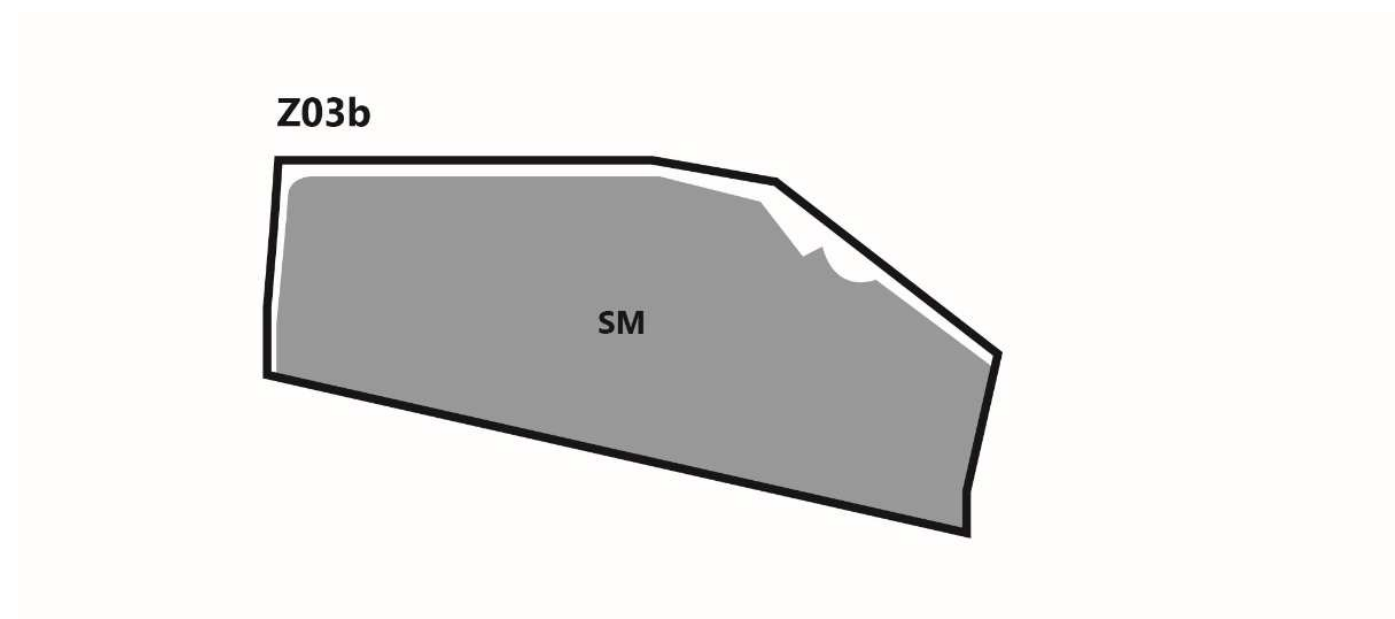
11.1. Plnění regulativů územního plánu

11.1.1. Regulativ plochy zástavby

„Pro plochy SM v zastavitelné ploše Z03b se stanoví:

- plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 60 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb);
- plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 40 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů).“

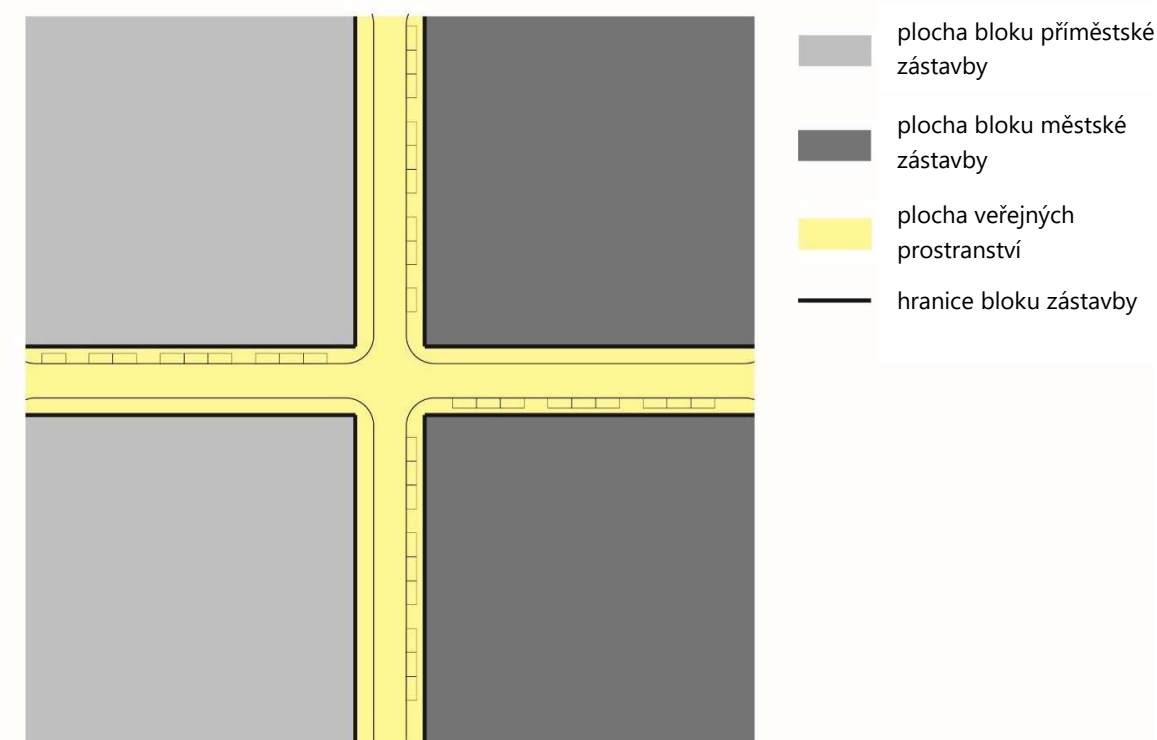
Územní plán Statenice 2017, str. 37 a 38



Obr. č. 2: schéma ploch k zástavbě určených dle ÚP

Výkres 2I – Schéma veřejných a neveřejných prostorů zobrazuje členění celé plochy Z03b na jednotlivé bloky, které jsou navrhovány jako volně přístupné, nebo soukromé. Veřejně přístupné plochy, přístupné všem obyvatelům obce Statenice i všem návštěvníkům obce, jsou jasně definovány, hranice těchto ploch však nesouvisí s vlastnickými hranicemi v současnosti definovanými katastrem nemovitostí.

Za soukromé bloky v ploše Z03b jsou považovány pouze plochy příměstské zástavby obytné. Ostatní bloky jsou veřejně přístupné.



Obr. č. 3: schéma členění území na veřejný a neveřejný prostor

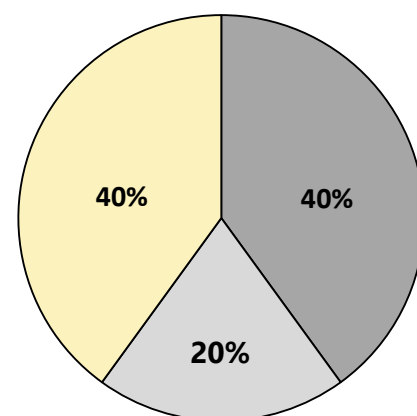
Tyto nové soukromé bloky pro zástavbu rodinnými domy a pozemky bytových domů, jejichž vnitrobloky jsou veřejně přístupné, jsou započítávány do plochy nové zástavby definované ÚP. Veškeré veřejné plochy mimo bloky a prostranství do regulativu započítávány nejsou, jelikož slouží široké veřejnosti bez vazby na vlastnictví nebo místní příslušnost. To platí i pro parkovací stání na povrchu, která jsou veřejná.

Soukromé bloky bytových domů jsou započítávány do regulativu a jejich celková plocha nepřekračuje 40 % rozlohy plochy SM definované v ÚP.

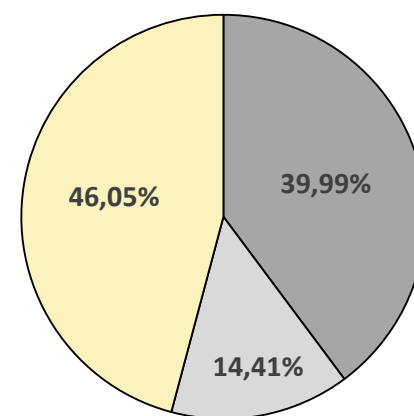
11.1.2. Prokázání regulativu:

Z03b: maxima regulace zástavby ÚP	%	Plocha [m ²]
Plocha SM Z03b	100 %	111 344
Maximální plocha zástavby BD	40 %	44 538
Maximální plocha zástavby RD / ŘD	20 %	22 269
Maximální plochy pro bydlení dle ÚP		66 807

MAXIMA ZÁSTAVBY REGULACE ÚP



NÁVRH DLE STUDIE



LEGENDA

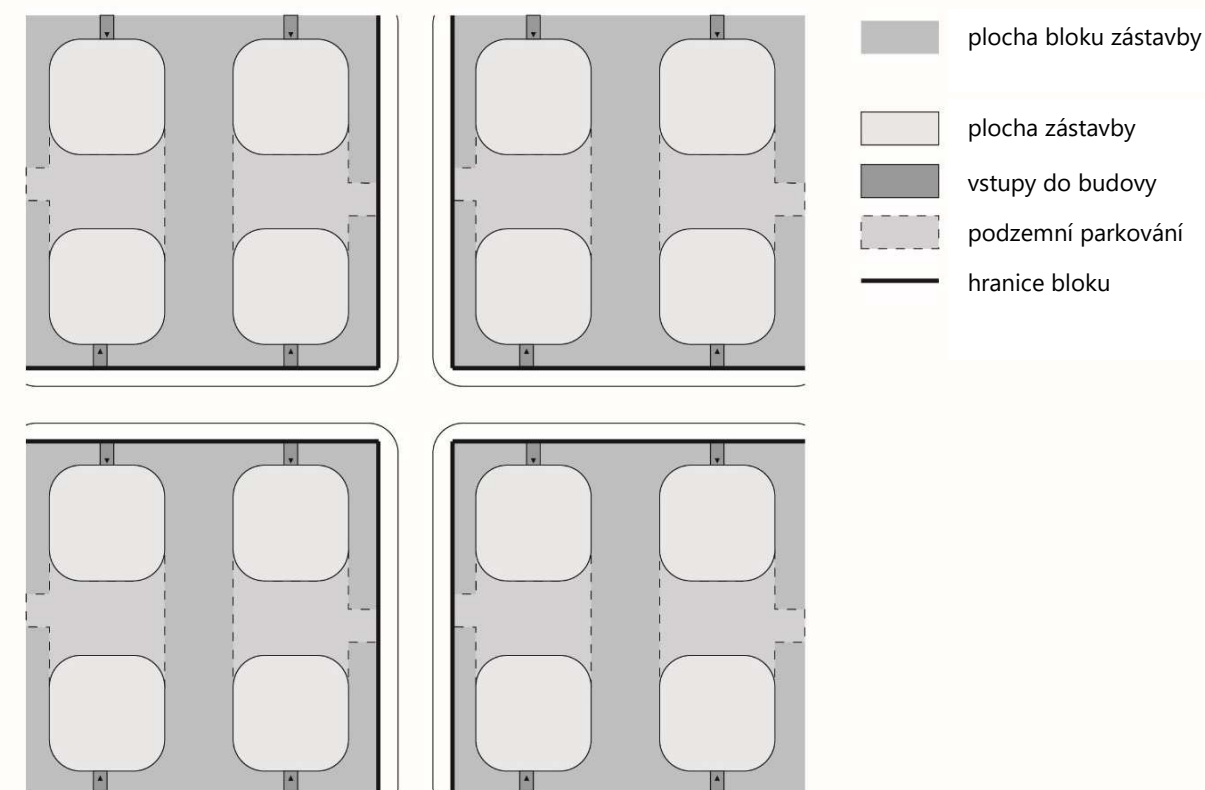
- plochy městské zástavby obytné a městské zástavby smíšené (zástavba bytovými domy)
- plochy příměstské zástavby obytné (zástavba rodinnými domy)
- ostatní plochy

Obr. č. 4: maximální možné a navržené plochy zástavby

Z03b: návrh zástavby dle Územní studie	%	Plocha [m ²]
Plocha zástavby BD	39,99 %	44 521
Plocha zástavby RD / ŘD	14,41 %	16 044
Celkem plochy pro bydlení dle Územní studie		60 565
Rozdíl proti maximální přípustné ploše pro bydlení		6 242

11.1.3. Regulativ nezpevněných ploch

Koeficienty nezpevněných ploch jsou započítávány z plochy zástavby, tzn. z plochy bloků. Za soukromé bloky ve výkresové části jsou považovány pouze plochy příměstské zástavby obytné. Do výpočtu byly zahrnuty plochy střech, plochy podzemních parkovacích stání s vegetační střechou a vstupy k domům, které jsou navrženy v provedení dlažby.



Obr. č. 5: schéma regulativu koeficientu vsaku – započítávané plochy

„Pro bytové domy obecně – ve všech plochách SM se stanoví:

- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6;
- pro řadové rodinné domy se stanoví: koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod) minimálně 0,5.“

Územní plán Statenice 2017, str. 38

Aby bylo možné ve Studii prokázat splnění regulativu územního plánu, využívá Zpracovatel k orientaci plošnou stopu staveb na pozemku z výkresu 2B – Výkres urbanistického řešení. Jednotlivě uvedené plochy však nejsou závazné a Studie připouští i jiná možná řešení. Při prověřování regulativu jsou u prvků zamýšleny tyto materiály: střechy – hydroizolace (fólie), podzemní parkování – vegetativní střecha, dlažba – betonová s pískovými spárami (drenážní dlažba).

Splnění podmínek regulativu je prokázáno v tabulkách pro jednotlivé soukromé bloky níže. Označení bloků je popsáno na výkresu 2A – Hlavní výkres.

Blok 1.1, plocha 4 608 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	1 457	1	32 %	1 457
Podzemní parkování	750	0,3	5 %	225
Dlažba	141	0,5	2 %	70
Zpevněné plochy celkem	2 348		38 %	1 752
Nezpevněné plochy celkem	2 260		62 %	2 856

Blok 1.2, plocha 5 419 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	1 689	1	31 %	1 689
Podzemní parkování	903	0,3	5 %	271
Dlažba	30	0,5	0 %	15
Zpevněné plochy celkem	2 622		36 %	1 975
Nezpevněné plochy celkem	2 797		64 %	3 444

Blok 1.3, plocha 6 984 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	2 301	1	33 %	2 301
Podzemní parkování	1 090	0,3	5 %	327
Dlažba	72	0,5	1 %	36
Zpevněné plochy celkem	3 462		38 %	2 664
Nezpevněné plochy celkem	3 522		62 %	4 320

Blok 1.4, plocha 3 560 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	1 151	1	32 %	1 151
Podzemní parkování	659	0,3	6 %	198
Dlažba	36	0,5	1 %	18
Zpevněné plochy celkem	1 846		38 %	1 366
Nezpevněné plochy celkem	1 714		62 %	2 194

Blok 1.5, plocha 2 590 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	844	1	33 %	844
Podzemní parkování	383	0,3	4 %	115
Dlažba	46	0,5	1 %	23
Zpevněné plochy celkem	1 273		38 %	982
Nezpevněné plochy celkem	1 316		62 %	1 607

Blok 1.6, plocha 5 010 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	1 689	1	34 %	1 689
Podzemní parkování	675	0,3	4 %	203
Dlažba	151	0,5	2 %	75
Zpevněné plochy celkem	2 515		39 %	1 967
Nezpevněné plochy celkem	2 495		61 %	3 043

Blok 1.7, plocha 2 530 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	844	1	33 %	844
Podzemní parkování	414	0,3	5 %	124
Dlažba	55	0,5	1 %	28
Zpevněné plochy celkem	1 314		39 %	996
Nezpevněné plochy celkem	1 216		61 %	1 534

Blok 1.8, plocha 1 101 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	306	1	28 %	306
Podzemní parkování	150	0,3	4 %	45
Dlažba	11	0,5	0 %	6
Zpevněné plochy celkem	467		32 %	357
Nezpevněné plochy celkem	637		68 %	747

Blok 2.1, plocha 6 879 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	2 200	1	32 %	2 200
Podzemní parkování	1 150	0,3	5 %	345
Dlažba	250	0,5	2 %	125
Zpevněné plochy celkem	3 600		39 %	2 670
Nezpevněné plochy celkem	3 279		61 %	4 209

Blok 2.2, plocha 5 840 m²

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střechy	1 950	1	33 %	1 950
Podzemní parkování	945	0,3	5 %	284
Dlažba	150	0,5	1 %	75
Zpevněné plochy celkem	3 045		40 %	2 309
Nezpevněné plochy celkem	2 795		60 %	3 532

Pozemek řadového domu v blocích 1.9 – 1.12 (nejnepříznivější varianta)

	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha
Střecha	80	1	30 %	80
Terasa	25	0,3	3 %	8
Zpevněná plocha	42	0,5	8 %	21
Zpevněné plochy celkem	147		40 %	109
Nezpevněné plochy celkem	124		60 %	163

Splnění koeficientu vsaku u pozemků řadových domů je prověřeno na orientačních hodnotách vycházejících z požadavků na minimální velikost pozemku řadového domu. Zdroj koeficientů povrchu: ČSN 75 6760, str. 28, Tabulka č. 11.

Pozn.: Součinitel odtoku ve výpočtech figuruje identickým způsobem jako koeficient nezpevněných ploch.

11.2. Tabelární zhodnocení dle typologie zástavby

Veškeré hodnoty v níže uvedených tabulkách jsou orientační. Cílem Studie bylo prokázání maximálních využitelných hodnot pro zástavbu, avšak Studie nevyklučuje i řešení s rozdílnými hodnotami.

STAVEBNÍ POZEMKY				
Typ funkční plochy	Plocha pozemků celkem [m ²]	Max. počet pozemků [ks]	Max. zastavěná stopa budovami [m ²]	Průměrná min. velikost pozemku [m ²]
Městský obytný	31 802	26	10 177	1 223
Městský komerční	9 386	2	2 765	4 693
Městský smíšený	12 719	10	4 070	1 272
Městský OV	5 468	1	2 734	5 468
Příměstský obytný	16 044	44	4 813	365
CELKEM	75 419	83	24 559	

DOPRAVA V KLIDU			
Typ funkční plochy	Rezidenční parkovací stání	Návštěvnícké parkovací stání	Parkovací stání celkem
Městský obytný	356	238	594
Městský komerční	10	12	22
Městský smíšený	278	15	293
Městský OV	0	27	27
Příměstský obytný	88	0	88
CELKEM	737	275	1 012

OBYVATELÉ			
Typ funkční plochy	Počet BJ	Počet EO na BJ	EO
Městský obytný	330	2,24	739
Městský komerční	0	0	59
Městský smíšený	167	2,24	374
Městský OV	0	0	183
Příměstský obytný	44	2,24	99
CELKEM	541		1 454

TABULKA POČTU BYTOVÝCH JEDNOTEK v městské zástavbě obytné a v městské zástavbě smíšené				
Blok	Plocha [m ²]	Min. počet BJ	Max. počet BJ	Max. počet PS
1.1	4 608	28	47	60
1.2	5 419	36	54	60
1.3	6 984	49	74	90
1.4	3 560	24	37	45
1.5	2 590	18	27	30
1.6	5 010	36	54	60
1.7	2 530	18	27	30
1.8	1 101	7	10	10
Celkem	31 802	216	330	385
2.1	6 879	40	80	148
2.2	5 840	40	87	130
Celkem	12 228	80	167	278

TABULKA POČTU PARCEL v příměstské zástavbě obytné		
Blok	Plocha [m ²]	Max. počet parcel
1.9	4 209	12
1.10	4 488	12
1.11	4 739	13
1.12	2 608	7
Celkem	16 044	44

Pozn.: Zdroj obyvatele na jednotku: 2,24 obyvatel/BJ, ČSÚ, 2011

11.3. Prokázání ploch veřejných prostranství

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, definuje v § 7 požadavky na zajištění ploch veřejných prostranství, které zpravidla zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. 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.

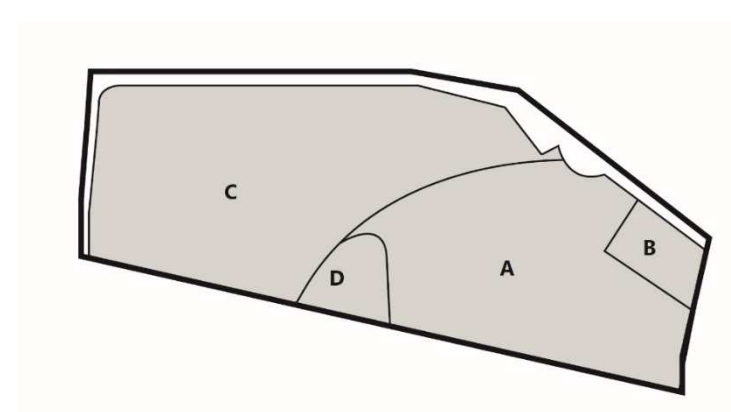
Studie vymezuje v ploše SM Z03b plochy veřejných prostranství, a to pouze plochy veřejné zeleně, mimo ploch pozemních komunikací, celkem 6 850 m².

Plochy veřejných prostranství dle § 7 (vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Plocha SM Z03b	111 334 m ²	100 %
z toho		
plocha BD	44 521 m ²	39,99 %
plocha RD	16 044 m ²	14,41 %
plocha škola / školka	5 473 m ²	4,92 %
plocha komerce B	7 473 m ²	6,71 %
plocha komerce D	1 547 m ²	1,39 %
zastavitelná plocha	75 058 m ²	67,42 %
plochy dopravní infrastruktury (orientačně)	15 500 m ²	13,92 %
koeficient ploch veřejných prostranství	20 000 m ²	3,753
plocha veřejných prostranství - požadavek	3 753 m ²	3,37 %
pouze plocha veřejné zeleně dle návrhu	6 850 m²	6,15 %
plocha veřejných prostranství (jen zeleně) nad rámec požadavku	3 097 m²	2,78 %

12. ETAPIZACE NÁVRHU

Plocha Z03b je členěna na 4 části, jejichž etapizace realizace se předpokládá následovně:



Obr. č. 6: orientační schéma členění území

12.1. Podmínky pro výstavby v ploše Z03b z hlediska infrastruktury

Vydání kolaudačního rozhodnutí pro výstavbu v ploše Z03b je podmíněna:

- výstavbou páteřní komunikace spojující body A a B, včetně realizace přilehlých veřejných prostranství (veřejná zeleně a komunikace pro pěší);
- výstavbou vodojemu a automatické tlakové stanice v ploše Z03c, resp. napojením lokality na vodovodní řad se specifikací dle čl. 9.1;
- výstavbou nové samostatné ČOV Stenice, příp. zajištěním kapacity pro příslušný počet EO na stávající ČOV Roztoky, resp. napojením lokality na kan. řad se specifikací dle čl. 9.2 a 9.3;

- napojením lokality na plynovodní řad se specifikací dle čl. 9.4;
- napojením páteřních sítí VN a NN podél komunikace spojující body A a B se specifikací dle čl. 9.5;
- výstavbou trafostanic s dimenzemi dle čl. 9.5.

12.2. Podmínky pro etapizaci výstavby

- Alternativa 1 – zahájení výstavby v části A dle schéma v obr. č. 5 – preferovaná alternativa
 - podmínkou je současná realizace ploch v okolí navrženého náměstí se základní komerční vybaveností, doporučuje se realizovat prostory pro mateřskou školu pro 30 dětí v plochách městské zástavby smíšené s uvedením do provozu nejpozději do 12 měsíců od dokončení výstavby počtu bytových jednotek dle tabulky v čl. 6.1;
 - zahájení výstavby v části C se doporučuje nejdříve po dostavbě poloviční kapacity části A.
- Alternativa 2 – zahájení výstavby v části C dle schéma v obr. č. 5
 - doporučuje se současné zahájení realizace základní občanské vybavenosti v části B (komerční vybavenost), zároveň se doporučuje realizovat prostory pro mateřskou školu pro 30 dětí v ploše pro občanskou vybavenost – vzdělávání a sport v bloku 4.1 s uvedením do provozu nejpozději do 12 měsíců od dokončení výstavby počtu bytových jednotek dle tabulky v čl. 6.1;
 - zahájení výstavby v části A se doporučuje nejdříve po dostavbě alespoň 25% kapacity části C, zahájení výstavby v části A bude požadováno s prioritní výstavbou okolí subcentra s občanskou vybaveností.
- Zahájení výstavby v části B a D není časově vázáno na výstavbu v dalších částech plochy Z03b.
- Realizace objektů občanské vybavenosti dle doporučení uvedených v čl. 6.1, resp. 6.2, které mohou být realizovány v ploše pro občanskou vybavenost – vzdělávání a sport v bloku 4.1, resp. jejich uvedení do provozu, se doporučuje do 12 měsíců od dokončení výstavby počtu bytových jednotek dle tabulky v čl. 6.1.
- Parkové úpravy, úpravy veřejného prostoru, včetně městského mobiliáře (tj. lavičky, orientační systém, odpadkové koše apod.) budou realizovány vždy v souběhu s výstavbou kterékoli části A, B, C nebo D. Dětská hřiště budou realizována tak, aby pro část A nebo C bylo v době kolaudace max. 25% kapacity části A nebo C dostupné alespoň jedno dětské hřiště v maximální docházkové vzdálenosti 300 m od bydliště.

12.3. Koordinace výstavby se Z02 a P01

Koordinace výstavby je nutná především z hlediska občanské vybavenosti, která je popsána v čl. 6.2 Koordinace v rámci k.ú. Statenice.

Studie doporučuje dvě základní varianty postupného zahájení výstavby v jednotlivých plochách Z03b, Z02 a P01.

Varianta 1: realizace lokálního subcentra pro obec s vybaveností nejen pro nejbližší okolí, čímž vytváří volné podmínky pro pokračování výstavby v dalších rozvojových plochách:

Etapa 1: plocha Z03b – část A

Etapa 2: zahájení výstavby v ploše Z02;

Zahájení výstavby v ploše P01 je nezávislé na zahájení výstavby v plochách Z03b, nebo Z02.

Varianta 2: realizace obnovy a revitalizace historického centra, které zajistí příslušnou základní vybavenost pro obec a ostatní rozvojové plochy v plochách Z03b, nebo Z02:

Etapa 1: plocha P01, za současného zahájení výstavby v ploše Z02, resp. Z03b.

Studie připouští časově nezávislé zahájení výstavby ve všech plochách P01, Z03b a Z02, při splnění výše uvedených souvislostí a vazeb, jelikož se předpokládá pestřejší nabídka možnosti naplnění bytové politiky (poptávky) a tím přirozenější růst obce (z hlediska skladby nových obyvatel), včetně dříve realizovatelnější občanské vybavenosti a ploch veřejných prostranství a zeleně.

13. DEFINICE POJMŮ

Blok

Blokem se rozumí plocha, která sjednocuje více stavebních pozemků. Hranice bloku nemusí být definována parcelou ani katastrem. Hranice bloku je zároveň uliční čarou, tzn. u bytových a rodinných domů rozdělují stavební pozemky ve správě soukromých osob a hranice pozemků ve veřejné správě.

Pozemek

Je míněn jako stavební pozemek dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 20 odst. 4.

Zastavěná plocha

Plocha vyjádřená jako průmět obvodových stěn budovy ve všech jejích podlažích.

Plochy veřejných prostranství sloužících obyvatelům bytových domů

Definice je uvedena na straně 8 Studie.

14. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A POJMŮ

BD – bytový dům	RD – izolovaný rodinný dům či dvojdům
BJ – bytová jednotka	ŘD – řadový dům
DSP – dokumentace pro stavební povolení	STL – středotlaký plyn
DÚR – dokumentace pro územní rozhodnutí	TST – technická studie
k.ú. – katastrální území	ÚP – územní plán
OV – občanská vybavenost	ÚS – územní studie
p.č. – parcelní číslo	VTL – vysokotlaký plyn
PS – parkovací stání	

15. GRAFICKÉ PŘÍLOHY

- 2A Hlavní výkres
- 2B Výkres urbanistického řešení
- 2C Širší vztahy
- 2D Doprava
- 2E Technická infrastruktura – vodovod a kanalizace
- 2F Technická infrastruktura – zásobování elektrickou energií
- 2G Technická infrastruktura – zásobování plynem
- 2H Koordinační výkres
- 2I Schéma veřejných a neveřejných prostorů
- 2J Uliční řez A-A
- 2K Uliční řez B-B
- 2L Uliční řez C-C
- 2M Zákres do fotografie – pohled z pozice A
- 2N Zákres do fotografie – pohled z pozice B
- 2O Vizualizace
- 2P Celkový koordinační výkres
- 2Q Přehled povolených staveb TI a DI

Vypracovali: Ing. arch. Anna Kutuzova, Ing. Lucie Hustá a Ing. arch. Tomáš Janeček

V Praze v listopadu 2021

.....
Ing. arch. Tomáš Janeček
odpovědný architekt