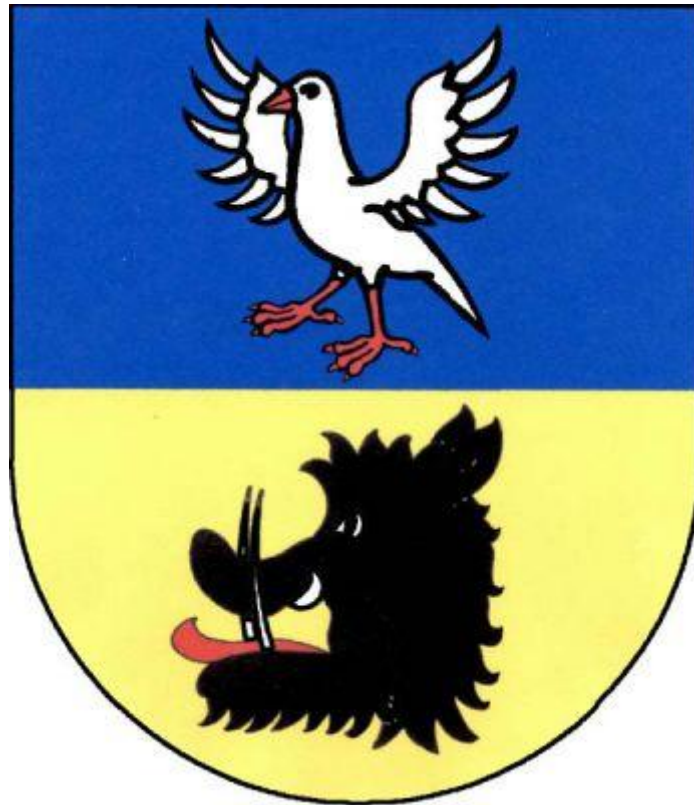


OBEC VŠENORY



Územní studie ÚS09a
lokality U Nádraží
(plochy Z25,PP,DD,OS)

autorský tým:

Doc. Ing. arch. Karel Hájek, Ph.D.

Ing. arch. Martin Souček

OBSAH:

Textová část:

- I. Základní údaje
- II. Důvody pořízení studie a cíle
- III. Řešené území a podmínky pro využití ploch pro řešení ÚS vyplývající z ÚP Všenory
- IV. Charakteristika řešeného území
- V. Návrh urbanistického a architektonického řešení
- VI. Dopravní a technická infrastruktura
- VII. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání
- VIII. Ochrana hodnot a charakteru území
- IX. Podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí
- X. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- XI. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Grafická část:

1	Výkres širších vztahů	1 : 5000
2	Hlavní výkres	1 : 750
3	Koordinační výkres	1 : 750
4	Výkres zeleně	1 : 750
5	Výkres dopravy	1 : 750
6	Výkres majetkoprávních vztahů	1 : 750

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE:

- Název stavby: **ÚZEMNÍ STUDIE ÚS09a - U NÁDRAŽÍ VŠENORY**
- Místo stavby: Severní okraj obce Všenory, podél železniční trati včetně želez. stanice
(zastavitelné plochy Z25 - PP, dotčené plochy - PP, OS, DD, TE)
- Pořizovatel: **Obecní úřad Všenory**
U Silnice 151
252 31 Všenory
- Oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. arch. Zdeňka Táborská**
/pověřená výkonem územně plánovacích činností pro pořízení ÚS09a podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)/
- Zpracovatel: **Doc. Ing. arch. Karel Hájek, Ph.D.**
Architektonický ateliér kARek
Oldřichova 51
128 00 Praha 2
tel.: +420 608 726 228
e-mail: karek@email.cz
web: www.karek.eu

II. DŮVODY POŘÍZENÍ STUDIE A CÍLE

Zastupitelstvo obce Všenory vydalo na základě svého usnesení č. 3/30/2022 ze dne 8. 9. 2022. Územní plán Všenory, který nabyl účinnosti dne 24. 9. 2022.

V Územním plánu obce Všenory je vymezená plocha US09a, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Pro územní studii ÚS09a jsou v Územním plánu obce Všenory stanoveny podmínky pro pořízení:

- *předmětem řešení studie bude zejména:*
 - *jasné oddělení provozu pěších od motorové dopravy*
 - *návrh chodníku od nádraží k Obecnímu úřadu*
 - *vymezení parkovacích míst před nádražím*
 - *stanovení potřebné kapacity parkovišť*
 - *podrobné řešení parkoviště za nádražím (plocha Z25) včetně příjezdu a propojení podchodem se zastávkou Všenory*
 - *vymezení autobusové zastávky*
 - *ozelenění parkoviště s ohledem na krajinný ráz*
- *koordinování se záměry SŽ (optimalizace železniční trati a související stavby)*
- *respektování koridoru C01 pro optimalizaci železniční trati a související stavby - využití části plochy uvnitř koridoru je možné za předpokladu, že neznemožní ani neztíží realizaci stavby, pro kterou je koridor určen*

Územní studie je pořizována z vlastního podnětu obce Všenory na základě podmínky stanovené v Územním plánu obce Všenory.

V rámci územní studie dochází k řešení jednotlivých bodů předepsaných dle platného ÚP obce Všenory. Hlavním úkolem územní studie je vyřešit dopravu v okolí vlakové zastávky včetně zklidnění motorové dopravy a vybudovat parkoviště severně od železniční tratě.

Jedná se tedy o optimalizaci dopravního řešení v okolí vlakové zastávky, které je v současné době je řešení zcela nevyhovující. A to jak dopravy motorové, dopravy v klidu a pěší dopravy, tak doplnění zeleně. Studie dále upravuje okolí hlavní budovy u fotbalového hřiště.

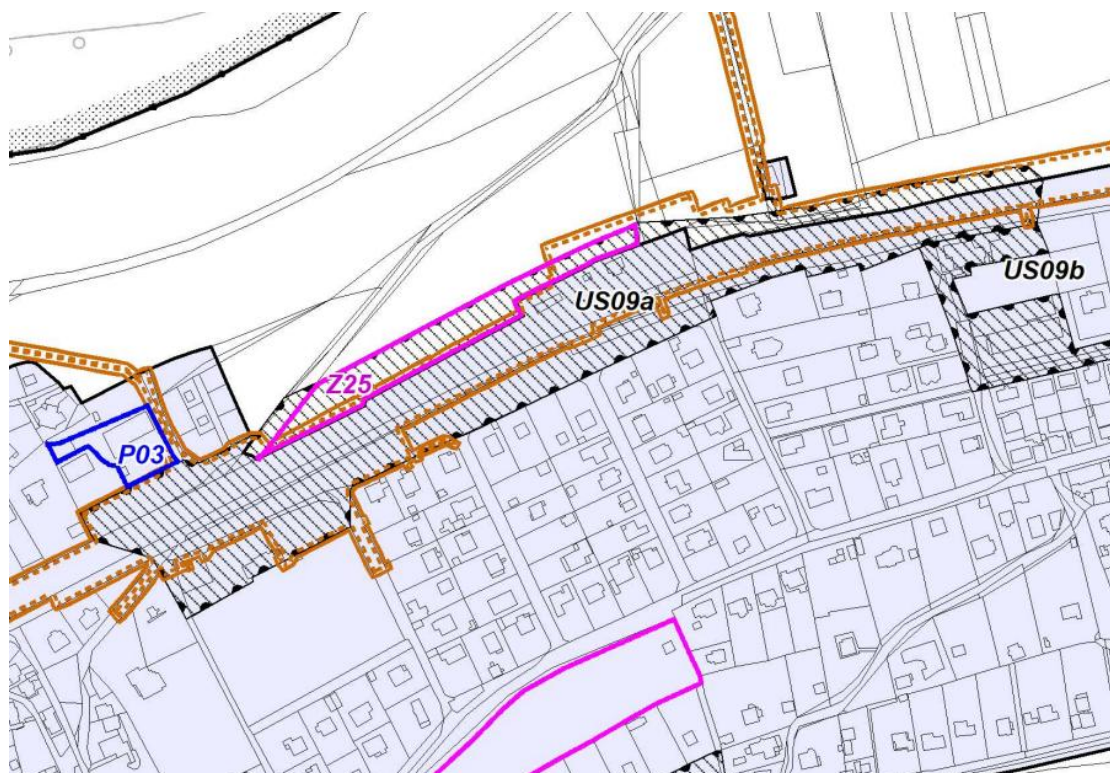
Cílem územní studie je vytvoření pokladu harmonického rozvoje obce Všenory zejména dopravního řešení. Zpracování územní studie, včetně vymezení ploch pro dopravu v klidu, motorovou dopravu, dopravu železniční, dopravu pěší, plochy zeleně

a další stupně projektových prací má za cíl zabezpečit optimalizaci zástavby v dané lokalitě a plnohodnotně zapojit řešenou část obce do urbanistického krajinného kontextu. Nejde jenom o architektonickou optimalizaci, ale i o optimalizaci urbanistickou a ekonomickou.

Zpracovaná územní studie bude tedy podkladem pro další jednotlivé stupně dokumentací a povolovacích řízení.

III. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A P PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH PRO ŘEŠENÍ ÚS VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP VŠENORY

Územní studie bude zpracována pro část obce Všenory, v katastrálním území Všenory, pro území zahrnující prostor okolo železniční zastávky Všenory v rozsahu vymezeném v Územním plánu Všenory (viz výkres základního členění ÚP Všenory s vyznačením hranice plochy US09a).



Lokalita je umístěna v severní části obce Všenory v lokalitě U Silnice, U Dubu a U Vodárny. Celá vymezená oblast kopíruje trasu železniční trati č. 171 Praha - Beroun a komunikaci III/11510.

Územní studie zahrnuje plochy vymezené územním plánem:

- 1) Zastavitelné plochy
 - **Z25** - PP - Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.
- 2) Zastavěné plochy

- PP - Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- OS - Občanské vybavení - sport
- DD - Doprava drážní
- TE - Plochy technické infrastruktury - energetika

Podmínky pro využití ploch pro řešení ÚS vyplývající z ÚP Všenory

PP Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň,
- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, přístřešky, fontány, pomníky, kapličky, zvoničky, prodejní stánky, hygienická zařízení apod.,
- dětská hřiště,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách,
- vodní plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytná protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

OS Občanské vybavení - sport

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená i krytá sportoviště a hřiště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,

- související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- nestanoveno.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- motoristický sport,
- v aktivní zóně záplavového území jakékoliv stavby včetně přístaveb, oplocování.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví, ev. ustupující podlaží nebo tomu odpovídající výšková hladina,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku se stanovuje maximálně 0,15,
- koeficient nezpevněných ploch se stanovuje nejméně 0,7.

DD Doprava drážní**Hlavní využití:**

- plochy železnice
- obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, správní budovy).

Přípustné využití:

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- parkoviště,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

TE Energetika**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury – trafostanice.

Přípustné využití:

- související jiná technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

IV. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Obec Všenory leží jihozápadně od Prahy ve Středočeském kraji na železniční trati č. 171 Praha - Beroun cca 2 km jižně od města Černošice. Obec je přístupná také po komunikaci III/11510.

Poloha řešeného území vůči obci je přehledně znázorněna na výkrese – Širší vztahy. V této oblasti není podle územního plánu navržený žádný další rozvoj, na severním okraji území je orná půda, která slouží jako zemědělská.

Řešené území je vymezené z jihovýchodní a jihozápadní části stávající zástavbou rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Ze severozápadní strany není vymezená zástavbou, přechází do volné krajiny do oblasti Větrného údolí, ze kterého ubírá pruh v šíři cca 21 m. Pruh kopíruje průběh železniční trati a směrem k východu se zužuje. Z východní strany je oblast vymezená resp. končí za budovou obecního úřadu. V rámci studie je ještě přiřazená do řešeného území část ulice Nad Nádražím.

Plocha komunikace III. třídy a plocha železnice je řešená v jedné rovině a od zástavby je oddělená vysokou mezí porostlou náletovou zelení. Zeleň tak vytváří přirozenou bariéru mezi tratí a obytnou čtvrtí. Celá plocha se pak mírně svažuje směrem k řece Berounce, která leží severně od řešeného území.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce přibližně od 203 m n. m. do 215 m n. m.

V. NÁVRH URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

Návrh urbanistické a architektonické koncepce řešení lokality U Nádraží vychází z jedinečných hodnot daného území ve vztahu k urbanistické a architektonické struktuře obce i okolní krajiny. Cílem návrhu je vytvoření harmonického celku, který tyto hodnoty využije pro zkvalitnění bydlení v dané lokalitě a současně obohatí obec i krajinu o kvalitní urbanistický a architektonický prvek. Principy urbanistického a architektonického řešení jsou graficky znázorněny na výkrese: 2 – Hlavní výkres

Základní charakteristiku urbanistické kompozice tvoří v řešeném území železniční trať č. 171 Praha - Beroun a komunikace III/11510. Ty jsou oddělené od obytné zástavby vysokým svahem a izolační zelení. Na komunikaci III. třídy jsou napojeny místní obslužné komunikace, které dopravně obsluhují obytnou zástavbu. V rámci obytné zástavby jsou zde umístěné i objekty občanské vybavenosti. A to obecní úřad, fotbalové hřiště s objektem zázemí a vlaková zastávka. Celá obytná zástavba se dá

charakterizovat jako zástavba venkovského charakteru, ovšem podle územního plánu je označená jako plocha BI - bydlení individuální (toto ovšem ÚS neřeší).

Řešení vlakové zastávky:

Součástí železniční trati je vlaková zastávka, která je tvořená historickými čekárenskými budovami. Budova ve směru na Prahu je ještě doplněná o dřevěnou verandu. Součástí zastávky je podchod. V rámci revitalizace celé trati dojde k opravě celé zastávky. Zastávka bude doplněná o další čekárenské přístřešky, o kolostavy a další mobiliář a bude opraven podchod. Ten bude doplněný o výtahy, aby byla splněná podmínka jeho bezbariérového využití. Další bezbariérový přechod tratě je navržen v místě automobilového přejezdu tratě v západní části řešeného území. Doplnující přístřešky a tubusy výtahů jsou navrženy transparentní (prosklené), aby co nejméně narušovaly stávající historické objekty zastávky. Pro historické objekty byly navrženy další funkce využití. Pro objekt ve směru na Prahu je navrženo umístění drobného občerstvení. Objekt ve směru na Beroun bude sloužit pro spolkovou činnost obce Všenory. K tomuto objektu je navržena zahrada, která bude mít stejný účel - spolková činnost obce.

Návrh dopravního řešení komunikace III/11510:

Komunikace III/11510 (U Silnice) kopíruje průběh železniční tratě a v západní části řešeného území pak trať křížuje přejezdem. Na komunikaci navazují místní komunikace, které obsluhují obytnou část.

Pro hlavní komunikaci III. třídy (ulice U Silnicie) je navrženo zklidnění pomocí tzv. sdílené zóny, která bude začínat u železničního přejezdu a bude končit u budovy obecního úřadu. Plocha komunikace bude v jedné ploše s chodníky (nebude odděleno obrubníkem), kdy ty budou od ní oddělené vymezeními patníky např. betonové nebo ocelové sloupky. Plochy budou řešené betonovou dlažbou. Ovšem v ulici U Silnice mimo sdílenou zónu pak chodník pokračuje při jižní straně ulice. V prostoru před vlakovou zastávkou je navržena autobusová zastávka v obou směrech. Tato plocha bude oddělená od zbytku sdílené zóny změnou povrchu např. kamenné kostky nebo odsek. Nájezdy do sdílené zóny budou vytvořeny zpomalovacími prahy z kamenných kostek. Navržená členitost povrchů napomůže ke zpomalení průjezdnosti - tím bude zajištěna bezpečnost chodců a rovněž dojde k symbióze se zelení.

Na komunikaci navazují navržená podélná stání pro automobily, která budou řešená ze zatravnovacích tvárnic. Parkovací stání budou doplněná zelení - stromy. Je navrženo celkem 32 podélných parkovacích míst. Sdílená zóna bude vytvořená i v ulici Nad Nádražím k prodejně. Propojení pro pěší ze sdílené zóny k zastávce bude řešeno pomocí šikmého chodníku a vyrovnávacích schodišť. Pěší propojení vlakové zastávky a obytné čtvrti je navrženo pomocí schodiště, které je umístěno hned naproti vlakové zastávce. Další propojení je šikmým chodníkem, který je umístěný cca 70 m jihozápadně od historické budovy (směr Praha). Jeho délka bude stanovená po

geodetickém zaměření lokality umístění a bude vycházet z maximálního povoleného sklonu dle ČSN.

Parkoviště za vlakovým nádražím:

V rámci územní studie je navrženo odstavné parkoviště P+R v severní části řešeného území. Bude řešeno kolmými parkovacími stáními. Je jich navrženo celkem 60 z toho 6 pro imobilní. Parkovací místo je navrženo o rozměru 5,5 x 2,6 m. Jsou sdružená cca po 9-10 místech a pak jsou oddělená zeleným pásem se stromy. Povrch parkovacích stání je navržen ze zatravňovacích tvárnic, aby byl zvýšen podíl zeleně a aby docházelo k vsaku dešťové vody. Komunikace parkoviště navazuje na místní komunikaci, která vede do Větrného údolí. Je navržena o šířce 6 m a povrch komunikace je navržen asfaltový, odvodnění dešťových vod bude řešeno vsakem. Přístup na nástupiště (směr Beroun) je z parkoviště navržený jednak po vyrovnávacím schodišti u navrženého přístřešku, a dále po šikmém chodníku u spolkové zahrady. Celé parkoviště bude od nástupiště odděleno zelení se stromy.

Toto záchytné parkoviště bude řešeno ve II. etapě. V první etapě proběhne úprava ulice U Silnice.

Lokalita U hřiště:

Příjezdová komunikace (ulice U Dubu) ke hřišti a také do obytné čtvrti se napojuje na komunikaci III/11510 (ulice U Silnice) v jihozápadním okraji řešeného území. Vede souběžně s ní. Komunikace je navržena zklidněná obytnou zónou, kdy vjezdy do obytné zóny budou vytvořeny zpomalovacími prahy z kamenných kostek.

Z ulice U Dubu je přístupné navržené parkoviště, které patří k hřišti a jeho budově se zázemím. Pro parkoviště je navrženo 22 parkovacích míst. Z toho jsou navržena 2 stání pro imobilní. Z 22 míst je navrženo 6 podélných stání, ostatní jsou navržena jako kolmá stání. Povrch parkovacích stání je navržen ze zatravňovacích tvárnic, aby byl zvýšen podíl zeleně a aby docházelo k vsaku dešťové vody. Komunikace parkoviště navazuje na místní komunikaci a je navržena s asfaltovým povrchem. Pokračuje až za budovu zázemí, kde jsou v budově umístěné sklady. Do prostoru mezi budovou zázemí a průchodem pro pěší je navrženo malé dětské hřiště. Jeho součástí je navržen *pobytový trávník* - pod pojmem rozumíme účelové rostlinné společenstvo složené převážně z travních druhů (hřišťové trávníky), nízkého vzrůstu a vytvářející hustý, pružný a pevný drn. Tato plocha bude pravidelně kosena a udržována. Obyvatelům poskytne prostor pro posezení, či ležení na čistém trávníku. Striktní zákaz vstupu psů. *Dětské hřiště pro nejmenší* - herní prvky z akátového dřeva, plocha bude oplocena - ochrana proti psím návštěvníkům, místění pískoviště, skluzavky atp. Je vhodné hřiště doplnit lavičkami, odpadkovým košem, pítkem, popř. dalšími prvky mobiliáře. Celé území bude od železnice a od komunikace III. třídy oddělené izolační zelení s výsadbou stromů.

Lze tedy zhodnotit, že území je ve svých funkcích vyváženo tak, aby plochy pro veřejnou zeleň, komunikace, veřejná prostranství, občanskou vybavenost, parkování a parkové plochy byly dostatečně vybalancovány.

VI. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VI.1 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Jedním z podmínek zadání a řešení územní studie pro lokalitu U Nádraží v obci Všenory je právě řešení dopravy. A to dopravy motorové (automobily, autobusy, apod.), dopravy v klidu, železniční - trať č. 171 Praha - Beroun, a také pěší dopravy.

Úpravy prostoru komunikací a jejich povrchů zejména ulice U Silnice, návrhy parkovišť a chodníků jsou popsány v předchozí kapitole.

V rámci řešení územní studie se nemění průběhy stávajících komunikací, vznikají místní účelové obslužné komunikace, které obsluhují navržená parkoviště. Navazují na již existující uliční a silniční síť. Lehce se upravuje průběh ulice U Vodojemu, která se více odklání od železnice, aby byly dodrženy rozhledy a oblouky v napojovacím bodě. Dále se upravuje železniční přejezd, který je v současné době šikmo přes těleso železnice. Bude řešen kolmo k ose kolejí a vybaven systémem výstrahy pro vozidla. Přejezd je navržen široký 8 m pro vozidla a je k němu přiřazen 2 m široký chodník - přechod pro chodce.

Vjezdy a konkrétní řešení komunikací bude v dalších stupních projektové dokumentace řešeno v souladu s ustanoveními § 12 vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Veřejná prostranství v řešené lokalitě jsou navržena v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění o obecních požadavcích na využívání území, kterou se provádí stavební zákon.

Všechny křižovatky jsou navrženy a řešeny jako úrovně včetně železničního přejezdu.

Vzhledem k členitosti terénu jsou komunikace navrženy tak aby jejich podélný profil nepřekročil 8%. Šířkové parametry komunikací budou upřesněné v dalším stupni projektové dokumentace. Jedná je zejména o sdílenou zónu navrženou na komunikaci III/11510. Parametry stávajících obslužných komunikací v obytné zóně studie neupravuje.

Podélné sklony komunikací i jejich vybavení naplňují vyhlášku 174/1994 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Doprava v klidu

V rámci územní studie jsou navržena tři parkoviště. Dvě budou sloužit pro účely železniční stanice a jedno pro účely sportovního hřiště. Parkoviště u vlakové zastávky budou budovány ve dvou etapách. V první etapě bude vybudována sdílená zóna v ulici U Silnice, kde jsou navržena podélná parkovací stání - 32 míst. Parkoviště budované ve druhé etapě má navrženo 60 parkovacích míst včetně míst pro imobilní.

Parkoviště u hřiště má navrženo 22 parkovacích míst, kdy 6 z nich je navrženo jako podélné parkování.

Vzhledem k malé šířce ulice U Dubu se vylučuje parkování v ní, lze vytvořit parkovací stání v zeleném pásu, který odděluje železnici a obytnou zónu, pomocí zatravněvacích rohoží. Ale nebudou řešená jako asfaltové plochy bez možnosti vsaku dešťových vod.

Obsluha území hromadnou dopravou osob

Lokalita je obsluhována linkou MHD. Autobusová zastávka se posune cca o 50 m východním směrem k podchodu. Ve sdílené zóně bude vytvořen zvýšený pruh pro bezbariérové nastupování a vystupování do autobusů.

VI.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh lokality umožňuje umístění veškeré technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích pro umístění komunikací a napojení na stávající technickou infrastrukturu obce. Komplexní řešení technické infrastruktury v lokalitě bude podrobně rozpracováno v následných stupních projektové dokumentace. Jde hlavně o veřejné osvětlení a odvodnění zpevněných ploch. Dešťové vody budou pokud možno zadržovány a vsakovány na vlastním pozemku zejména u parkovišť s eventuálním přepadem do kanalizační sítě dle dispozic příslušných vodohospodářských orgánů.

VI.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Kanalizace:

Územní studie neřeší úpravu stávající kanalizační sítě v obci Všenory. Dešťové vody budou pokud možno zadržovány a vsakovány na vlastním pozemku zejména u parkovišť s eventuálním přepadem do kanalizační sítě dle dispozic příslušných vodohospodářských orgánů. Zpevněné plochy budou odvodněny do kanalizační sítě dle dispozic příslušných vodohospodářských orgánů.

Vodovod:

Územní studie neřeší úpravu stávající vodovodní sítě v obci Všenory, protože územní studie nenavrhuje žádnou novou zástavbu s novými odběrnými místy.

VI.2.2 ENERGETIKA

Zásobování elektrickou energií:

Územní studie neřeší úpravu stávající distribuční sítě elektrické energie v obci Všenory.

Veřejné osvětlení:

Veřejné osvětlení upravované lokality bude řešeno LED svítidly osazenými na ocelových stožárech výšky 6 m umístěnými podél místních komunikací a chodníků, dále podél navržených parkovišť a na vlakové zastávce. V blízkosti trafostanic budou zřízeny nové rozvaděče veřejného osvětlení se spínacími místy.

VII. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

VII.1 FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

1. Území je určeno pro využití s dominantní funkcí dopravy a vedlejší funkcí veřejných prostranství a služeb.
2. Území řešené územní studií je určeno pro kombinaci různých typů dopravy veřejných prostranství, služeb a volnočasových aktivit. Tímto se míní, že jednotlivé další stupně projektových dokumentací budou specifikovat rozsahy těchto funkcí a příslušné dotčené orgány státní správy stanoví definitivní rozsah a obsah těchto doplňkových činností.
3. Nepřípustné je využití pro výrobní činnosti a činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obydlené objekty (hluk, exhalace, estetické aspekty apod.). Nepřípustné je využití ploch zejména pro činnosti, které vyžadují častou nákladní dopravu včetně jejího parkování.

VII.2 PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

Řešené území se převážnou částí nachází v zastavěném území obce Všenory a z opačné strany je obklopenou volnou krajinou. Navržené úpravy proto musí respektovat zásady, které výškově odpovídají reliéfu tohoto území a v krajině nesmí působit rušivým dojmem.

Předkládaná studie řeší konkrétní podobu uličního profilu. Zásady využití městského parteru stanovují pravidla pro úpravu veřejných prostranství PP.

VIII. OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ochrana krajiny:

Řešené území dle ZÚR Středočeského kraje spadá do sídelní krajiny S21. Návrh podmínek zástavby tyto respektují. Řešené území, velikost lokality ani její funkční využití negativně neovlivní krajinný ráz.

Památková péče a archeologie:

Řešené území není součástí památkově chráněného území. Rozvoj navržený územním plánem a územní studií kulturní hodnoty respektuje. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty chráněny. Při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné je respektovat.

Zeleň a návrh vegetačních úprav:

Součástí územní studie je vypracování návrhu umístění veřejné zeleně. Vzhledem k navrhovanému funkčnímu využití především veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně je předpoklad možného založení nové výsadby ovocných a okrasných stromů a keřových porostů. V rámci dalších stupňů projektové dokumentace je nutno zhodnotit kvalitu stávající zeleně a navrhnout výsadbu popř. její úpravu či odstranění nevhodné zeleně.

Pozemky určené k plnění funkce lesa:

Řešené území nezahrnuje pozemky určené k plnění funkce lesa a nezasahuje do ochranného pásma lesa.

Zemědělský půdní fond:

Pozemky pro navržené parkoviště jsou v současné době evidovány v KN jako orná půda. Pozemky charakterizuje zejména BPEJ 4.45.00. Předpokládá se, že v rámci výstavby objektů bude celé zastavěné území vyjmuto.

Ochrana systému ekologické stability:

Ve vlastním řešeném území se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability ani jeho ochranné pásmo.

Vodní hospodářství:

Část navrženého parkoviště na severním okraji území se nachází v záplavovém území Q 100.

Dobývání ložisek nerostů:

Území se nenachází v území ploch chráněných ložiskových území, ploch dobývacích porostů a ploch vymezených v povolení otvírce, přípravě a dobývání výhradních

surovin.

Geologie a hydrogeologie:

Základové podmínky v lokalitě lze předpokládat jako jednoduché. Návrh zakládání bude proveden na základě inženýrsko-geologického posouzení.

Odpady:

Komunální odpad bude odvážen v rámci centrálního svozu komunálního odpadu na řízenou skládku v rámci regionu. V území bude zabezpečena likvidace separovaného a komunálního odpadu prostřednictvím jednotného svozu obce. Odpadové nádoby na komunální odpad budou umístěny na pozemku jednotlivých domů. Na veřejném prostranství budou umístěny koše na odpad. Do řešeného území je možné umístit nádoby na tříděný odpad. V řešeném území se nenavrhuje zřízení žádné skládky.

IX. PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Navržené území nemá negativní vliv na životní prostředí. Z energetického hlediska bude hlavní potřeba energie pro veřejné osvětlení, které je navrženo vybavit úspornými LED svítidly.

Pro zajištění kvality veřejného prostoru je navrženo ozelenění veřejných ploch a prostranství pomocí stromořadí, linie keřů, záhony nebo trávniky.

Sadové úpravy:

Sídelní zeleň:

Sídelní zeleň je řešena systémem menších ploch dostupných z bydlíště. Doporučená je jednoduchá kompozice s využitím vzrostlých stromů, případně doplněná o okrasné druhy odolné místním klimatickým podmínkám.

Výsadba stromů podél komunikací:

U výsadeb alejových stromů, které se dostávají do blízkosti inženýrských sítí, bude aplikována technologie výsadeb stromů s použitím ochranné netkané textilie Rootcontrol. Základem je použití kořenové bariéry, kterou tvoří netkaná geotextilie se speciální povrchovou úpravou proti prorůstání kořenů. Textilie je nepropustná pro vodu, chemikálie, kořeny stromů a má dlouhou životnost.

Dále je třeba při konkrétním řešení při rozmisťování stromů brát na zřetel vjezdy do objektů. U stromů podél chodníků je třeba dodržet volný podchůzný profil do výšky 2,5m, u stromů podél pojezdných komunikací je podjezdová výška 3,5m.

Statické zajištění stromů listnatých bude řešeno kotvením pomocí 3 dřevěných kůlů, které budou spojeny trámky. U země bude vytvořena zábrana proti psům. Jehličnaté

stromy budou kotveny na 1 dřevěný kůl umístěný šikmo proti převládajícímu směru větru.

Typy výsadby a přesné umístění bude upřesněno v další stupni projektové dokumentace.

X. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Navržené využití území není v rozporu a neohrožuje veřejné zdraví obyvatel. Pro ochranu zdraví není třeba stanovovat zvláštní podmínky. Charakter navržených stavebních úprav a výstavby bude maximálně šetrný k okolí a nevyvolává požadavky na asanace. Daným územím není vedena tranzitní doprava.

Z hlediska požárního zásahu bude zajištěn příjezd ke stávajícím domům. S ohledem na charakter zástavby nejsou vyžadovány zásahové nástupní plochy. Požární voda je zajištěna systémem hydrantů, které jsou napojeny na vodovodní řad. Odstupy objektů splňují požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů.

Z hlediska civilní obrany, řešení území vyhovuje požadavkům příslušných orgánů a není problémové. Část je klasifikována jako zátopové území, ale jedná se o plochy pro parkování a komunitní zahrady. V území nejsou vyžadovány kryty. Ošetření obyvatelstva bude zajištěno v rámci nemocniční sítě. V území nejsou a nebudou skladovány nebezpečné látky. Do území nejsou navrhovány objekty zvláštního významu. V případě výpadku dodávky pitné vody je její dodavatel povinen zajistit náhradní zásobování.

Domovní odpad bude tříděn. Situování nádob na komunální odpad bude řešeno jednotlivými investory v podrobnější dokumentaci.

XI. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

I. etapa výstavby:

V první etapě je uvažováno s úpravou komunikace III/11510.

II. etapa výstavby

Ve druhé etapě bude pokračovat výstavba parkoviště za vlakovým nádražím.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

počet listů textové části ÚS: 16

počet výkresů ÚS: 6