



ÚZEMNÍ STUDIE

STATENICE – ZÁMEK (PLOCHA P01)

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

Název dokumentu: **Územní studie Statenice – Zámek (plocha P01)**

dále jen jako „**Územní studie**“

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

dále jen jako „**Pořizovatel**“

Zhotovitel 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 – květen 2022

OBSAH

OBSAH	3	8.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM.....	11
1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	4	8.4.1. NÁVRH PLYNOVODNÍ SÍTĚ.....	11
1.1. ÚDAJE O ZÁMĚRU	4	8.4.2. BILANCE POTŘEBY ENERGIE	11
1.1.1. NÁZEV ZÁMĚRU.....	4	8.5. NÁVRH ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ	11
1.1.2. MÍSTO ZÁMĚRU.....	4	8.5.1. ÚVOD K TECHNICKÉMU ŘEŠENÍ	11
1.1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE	4	8.5.2. NAVAZUJÍCÍ A PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE, VĚCNÉ A ČASOVÉ VAZBY	11
1.2. ÚDAJE O POŘIZOVATELI	4	8.5.3. ENERGETICKÁ BILANCE	12
1.3. ÚDAJE O ZPRACOVATELI ÚZEMNÍ STUDIE	4	8.5.4. TRAFOSTANICE.....	12
2. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ.....	4	8.5.5. VEDENÍ VN	12
3. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	5	8.5.6. ROČNÍ SPOTŘEBA ELEKTRICKÉ ENERGIE	12
4. ANALYTICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	5	8.5.7. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ – ROZVODY NN	12
4.1. ÚDAJE O ÚZEMÍ	5	8.5.8. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ – ROZVODY SLABOPROUDU	13
4.1.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO SPECIFIKACE	5	8.5.9. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ – VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	13
4.1.2. VYHODNOCENÍ PODKLADŮ.....	5	9. BILANCE NÁVRHU.....	15
4.1.3. POŽADAVKY PRO URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ.....	5	9.1. PLNĚNÍ REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	15
5. URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	5	9.1.1. REGULATIV PLOCHY ZÁSTAVBY.....	15
5.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	5	9.1.2. PROKÁZÁNÍ REGULATIVU	15
5.2. NÁVRH PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ STRUKTURY.....	6	9.1.3. REGULATIV NEZPEVNĚNÝCH PLOCH.....	16
5.3. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A KONCEPCE OBJEKTŮ	7	9.2. TABELÁRNÍ ZHODNOCENÍ DLE TYPOLOGIE ZÁSTAVBY.....	17
5.4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	7	9.3. PROKÁZÁNÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	17
5.5. OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....	7	10. ETAPIZACE A KOORDINACE S JINÝMI ZÁMĚRY	18
5.6. NÁVRH STAVEBNÍCH POZEMKŮ	7	10.1. PODMÍNKY PRO ETAPIZACI VÝSTAVBY	18
6. KONCEPCE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	8	10.2. PODMÍNKY PRO ZAHÁJENÍ VÝSTAVBY Z HLEDISKA INFRASTRUKTURY	18
6.1. KAPACITY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	8	10.3. KOORDINACE VÝSTAVBY S JINÝMI ZÁMĚRY	18
6.2. KOORDINACE V RÁMCI K.Ú. STATENICE	9	11. DEFINICE POJMŮ	18
7. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	9	12. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A POJMŮ.....	18
8. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	10	13. GRAFICKÉ PŘÍLOHY	
8.1. NÁVRH ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU.....	10	Grafické přílohy jsou obsaženy v samostatné složce.	
8.1.1. ROZVOD VODY	10		
8.1.2. BILANCE SPOTŘEBY VODY	10		
8.1.3. POŽÁRNÍ VODOVOD	10		
8.1.4. NAVAZUJÍCÍ A PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE, VĚCNÉ A ČASOVÉ VAZBY	10		
8.2. NAKLÁDÁNÍ S ODPADNÍMI VODAMI.....	10		
8.2.1. TRASA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE	10		
8.2.2. BILANCE ODPADNÍCH VOD	10		
8.2.3. NAVAZUJÍCÍ A PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE, VĚCNÉ A ČASOVÉ VAZBY	10		
8.3. NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI	11		
8.3.1. NÁVRH RETENCE.....	11		
8.3.2. DIMENZE RETENČNÍCH TRAS.....	11		
8.3.3. BILANCE RETENCE	11		

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1. Údaje o záměru

1.1.1. Název záměru

Název akce: **Územní studie Statenice – Zámek (plocha P01)**

Zakázkové číslo: 2019_016 CZ Územní studie Statenice

1.1.2. Místo záměru

Obec: Statenice

Katastrální území: Statenice

Na pozemcích: p. č. st. 29/1, 29/2, 29/3 a st. 28, pozemky p. č. 51, 53, 57/1, 81 a část pozemků p. č. 79, 80, 343

Vlastník parcel: ALFA PRAHA s.r.o., Obec Statenice

1.1.3. Předmět Územní studie

Předmětem Územní studie, uložené 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 přestavby P01 vyznačené v ÚP. Cílem Územní studie je návrh vhodného urbanisticko – architektonického řešení využití historické části centra obce Statenice, které umožní jeho rozvoj, včetně realizace objektů různorodých funkcí.

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

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 Statenice – Zámek (plocha P01) – dále též jen jako „Územní studie“, bylo Zadání Územní studie vypracované odborem územního plánování Městského úřadu Černošice 30. 7. 2019.

Pro další potřeby vypracování Územní studie plochy přestavby P01 v obci Statenice byly Zpracovatelem použity následující podklady:

- 1) Územní plán obce Statenice (2017);
- 2) digitální katastrální mapa;
- 3) digitální verze geodetického zaměření;
- 4) dendrologický průzkum (Datura – atelier, Ing. Tomáš Pilař, 02/2018);
- 5) dokumentace TST akce Jižní obchvat obce Velké Přílepy (VPÚ DECO PRAHA a.s. 05/2019);
- 6) Příloha č.1 - Účelová mapa IG rajonizace ploch z hydrogeologického průzkumu k pořízení územního plánu pro obec Statenice; a
- 7) projektová dokumentace DSP pro ulici Ke Kulnám s názvem stavby „Komunikace Statenice“ (Century investment s.r.o., 07/2008).

3. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem Územní studie je prověřit a prokázat možnosti i limity zástavby v historickém jádru obce, včetně vytvoření adekvátních veřejných prostor a zeleně, při respektování kulturní a historické hodnoty místa a vazeb centra na okolí.

Základním cílem Územní studie je stanovit podmínky pro novou obytnou či smíšenou výstavbu, rozsah a principy stavebních úprav či přestaveb (nástaveb, přístaveb) historických budov a částí historického areálu Zámku. Cílem Územní studie je především stanovení podmínek pro zajištění funkčního a kvalitního využití areálu, uspořádání veřejných prostranství, komunikací, ploch zeleně a nové zástavby.

4. ANALYTICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ 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 přestavby P01 se nachází v historickém jádru obce Statenice ve strmém svahu nad Únětickým potokem. Zájmová plocha je tvořena zejména pozemky původně tvořících uzavřený areál statenického zámku, s hospodářským dvorem a zahradou, který sloužil světské i církevní vrchnosti. Zámecký areál byl obehnan zdmi, částečně jeho hranici tvořili (a tvoří i dnes) některé z jeho budov (např. budova špýcharu, zámku samotného, hospodářská stavení), areál byl vybaven dvojicí brán, ta severní je dodnes historicky chráněná. Před samotným zámkem se otevírá nemalá plocha původně sloužící jako jednoduché nádvoří.

Areál zámku je z větší části evidován v ústředním seznamu jako nemovitá kulturní památka ČR pod č. 45990/2-2304 (pozemky p. č. st. 29/1, 29/2, 29/3 a p. č. 53, k.ú. Statenice).

Rozsah řešeného území je cca 2,45 ha.

V souladu se zadáním Územní studie je plocha řešena v širším kontextu a souvislostech v rámci obce Statenice, ale zejména pak s dalšími rozvojovými plochami Z02, Z03b a Z03c, pro které jsou zpracovávány Územní studie koordinovaně.

4.1.2. Vyhodnocení podkladů

Zpracovatel Územní studie dospěl po vyhodnocení dodaných podkladů k následujícímu závěru:

- na základě dendrologického průzkumu Územní studie v návrhu neuvažuje s využitím stávajících stromů ani keřů, s výjimkou dvou ořechů královských, neboť stávající dřeviny jsou, až na uvedené výjimky, na hranici své životnosti nebo s výrazně omezenou časovou perspektivou.

4.1.3. Požadavky pro urbanisticko – architektonické řešení

V urbanistické koncepci ÚP je areál zámku definován jako historické centrum obce Statenice.

Základní podmínky využití plochy SM1 v P01, s funkčním využitím pro plochy smíšené obytné – městské – specifické, jsou stanoveny územním plánem a jsou zaneseny do zadání Územní studie Pořizovatelem.

5. URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

5.1. Urbanistická koncepce

Plocha přestavby P01 v podstatě koresponduje s původními hranicemi areálu zámku. Územní studie, při respektování historických hranic a půdorysných stop původních objektů, člení areál na obytnou část a historizující obytnou část.

Územní studie v návrhu udržuje původní charakter uzavřeného areálu, avšak místy historická pravidla porušuje a v konkrétních bodech prostor zpřístupňuje veřejnosti. Koncepce respektuje hlavní osy prostoru, které jsou zároveň hlavními pěšími koridory, ve směru severojižním je od restaurované brány u Špýcharu navrženo pobytové schodiště klesající k hlavnímu veřejnému prostoru. Brána je zároveň vstupem do areálu zámku a zároveň bránou do veřejného parku v lokalitě Boušovský, plní tak i funkci výrazného orientačního bodu v území.

Hlavní veřejný prostor – nové náměstí – původně vstupní zahrada u zámku a hospodářský dvůr, je do konceptu zasazen podélně s východozápadní osou, přičemž při západní hraně plynule přechází v „bulvár“, který stoupá kolem zámku a klasicistního domu k ulici Račanská, a stává se prodlouženou ulicí Ke Kašně.

Územní studie umísťuje do areálu nové objekty, které doplňují původní budovy, a nenuceně člení prostor na čtyři prostranství různých charakterů a forem, vytváří hlavní veřejný prostor nového náměstí, ulici k Račanské, pobytové schodiště k Bráně a vnitřní sad s terasami.

Východní část areálu kompozičně reaguje na původní hospodářskou část panství, dvůr mezi bytovými domy je vybaven terasovitými zahradami a otevírá se slunečním paprskům při jižní hraně.

Polyfunkční dům, tyčící se nad ulicí Pod Hájem (Statenická), tvoří pomyslnou východní bránu pro náměstí, kterému zároveň poskytuje částečné zastínění v jihovýchodní části.

Jižní hrana náměstí je opět otevřena výhledům na svahy Bílé skály směrem k Tuchoměřicím. Tato část je vybavena pobytovými terasami, které svými rampami eliminují dosavadní bariérovou neprostupnost územím (bezbariérový přístup pro lokality Račanská a Slunná, včetně propojení s lokalitou Boušovský).

Západní frontu náměstí uzavírá přestavba zámku s novými možnostmi využití, severní hrana stoupá pobytovými stupni „případného hlediště“ k novému bytovému domu, který je posazen v původní stopě stájí.

Zámecký sad je přetvořen do podoby parku, který je lemován novými budovami navozujícími pocit původních zámeckých zdí. Park je z důvodu tvaru pozemku navržen ve formě pobytových zelených teras. Tato koncepce prostorového uspořádání dřívější zahrady vzešla z konzultací se zástupci Národního památkového ústavu ČR (dále jen jako „NPÚ“), původně navržený koncept solitérních budov jimi nebyla přijata.

Urbanistickou koncepci znázorňuje výkres 4B – 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 především definována stavebními pozemky a jejich možným využitím.

Jednotlivě vymezené pozemky ve výkresu mají následující definované využití:

- **Městská zástavba smíšená**

Smíšená městská zástavba je navržena v historickém centru Statenic. Významově centrum navazuje na polycentričnost obce, jejíž centra se v navrhovaném územním plánu tangentsně přimykají k trase Velké Přílepy – Horoměřice – Praha.

Smíšená městská zástavba se vyznačuje bytovými domy s částečným komerčním prvním nadzemním podlažím, bytovými domy s občanskou vybaveností, domy občanské vybavenosti a komerčními budovami podléhajícími podmínkám územního plánu.

Komerční a občanská vybavenost je na této ploše zastoupena až z 80 % objemu navržených budov, minimálně však z 5 % objemu navržených budov s návazností na komerční parter. Obytná funkce je zastoupena minimálně z 20 % objemu navržených budov. Hmotové řešení objektů podléhá regulacím ÚP.

- **Městská zástavba obytná**

Plocha je určena především pro typologii bytových domů nebo bytových bloků s převážně obytnou funkcí.

Ve výjimečných případech je možné navrhnout v přízemí komerční parter se službami o velikosti jednotek do 150 m² na jednotku. Umístění těchto komerčních prostor v ulici Ke Kůlnám se nedoporučuje z hlediska dopravní obslužnosti, preferována je orientace v prodloužené ulici Ke Kašně. Příklady možných služeb jsou: kadeřnictví, kavárna, kancelář aj. Hmotové řešení podléhá regulaci územního plánu.

- **Plocha zeleně – parková zeleň**

Plocha určuje prostory s parkovou úpravou s reprezentativním charakterem a s vysokými pobytovými kvalitami, s kvalitní udržovanou vegetací, přístupné pro všechny obyvatele obce Statenice.

- **Veřejné prostranství – náměstí**

Plocha definuje prostory se zpevněným povrchem. Prostor musí být vhodný pro dlouhodobý pobyt místních obyvatel (všech obyvatel Statenic) a pro užívání ke slavnostním akcím (příležitostné trhy, oslavy Máje, oslavy vánočních svátků, aj.).

Prostorová struktura je definována těmito prvky:

- **Členění pozemků orientační**

Bloky je možné dále členit na jednotlivé pozemky. Územní studie pouze znázorňuje možné řešení členění, které musí být přesně definováno stavebníkem v navazujícím řízení. Pozemek na ploše městské zástavbě obytné nesmí být menší než 1000 m².

- **Hranice pozemků novostaveb**

Plocha pozemků, jejichž stavby tvoří novodobou urbánní strukturu v areálu zámku.

- **Hranice pozemků stávající zástavby**

Plocha pozemků, jejichž stavby tvoří historizující urbánní strukturu v areálu zámku.

- **Komerční parter**

Komerční parter je znázorněn ve výkresu 4A – Hlavní výkres jako maximální délka fasády v prvním nadzemním podlaží. Minimální součet délek využitých jako komerční parter je 15 m. Tato délka se měří jako světlé rozpětí mezi vnitřními zdmi objektu.

- **Veřejné prostranství v plochách 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 a městské zástavby 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.

Vymezení a využití plochy P01 znázorňuje výkres 4A – Hlavní výkres. Tento výkres je určující.

5.3. Prostorové uspořádání a koncepce objektů

Nejvýraznější budovou areálu je zámek (objekt č. 01) – památkově chráněný objekt. Zámek bude rekonstruován v plném rozsahu a bude nově uplatněn v rámci nového centra obce, resp. v rámci rozšíření obslužné funkce centra Statenic. Možné využití zámku: bydlení, občanská vybavenost, částečné komerční využití (zejména suterénních – sklepních prostor).

Objekt špýcharu (objekt č. 03) se vstupní bránou bude rekonstruován, špýchar může být využit pro plnění funkce bydlení nebo pro plnění funkce občanské vybavenosti nebo bude plnit funkci smíšenou.

Klasicistní dům (objekt č. 02) bude přestavěn pro plnění funkce bydlení.

Ostatní objekty areálu budou vystavěny jako nové budovy nebo jako rekonstrukce stávajících. Ve východní části areálu tvoří budovy skupinu odkazující se na původní hospodářský dvůr panství. Společně s bytovým domem (objekt č. 09) umístěným podél severní hrany náměstí, s domem (objekt č. 08) při východním vstupu do náměstí a novými objekty, umístěnými v prodloužené ulici Ke Kašně, navazují svým tvaroslovím na historický ráz okolních budov, včetně podlažnosti s výškou dvou nadzemních podlaží s podkrovím. Střechy jsou navrženy sedlové. Nové objekty, umístěvané směrem k ulici Ke Kulnám a Račanská (objekty č. 12 a 13) v západní a severozápadní části areálu, jsou navrženy v novodobém městském charakteru se třemi nadzemními podlažími s plochými střechami.

5.4. Podmínky prostorového uspořádání

Návrh předpokládá následující počet podlaží pro danou typologii:

- obytná zástavbamax. 3 nadzemní podlaží
- ostatní novostavbymax. výška stavby 10 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého terénu

5.5. Ochrana hodnot a charakteru území

Při úpravách, rekonstrukcích / přestavbách a dostavbách stávající zástavby je nezbytné se přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby a respektovat kulturně historické hodnoty areálu zámku. Některé stávající objekty jsou předmětem památkové ochrany a způsob jejich přestavby a ochrany bude v navazujících stupních řešen v souladu s požadavky NPÚ.

5.6. Návrh stavebních pozemků

Označené bloky jsou určeny pro tyto typy staveb:

- Bloky 1.1 až 1.3 jsou určeny pro bytové domy definované v článku 5.2 jako městská zástavba obytná. Jedná se o novostavby.
- Blok 2.1 je určen pro bytové domy definované v článku 5.2 jako městská zástavba obytná.
- Bloky 3.1, 3.2, 3.4 až 3.6 jsou určeny pro stavby definované v článku 5.2 jako městská zástavba smíšená.
- Bloky 3.3 je částečně určen pro bytové domy definované v článku 5.2 jako městská zástavba obytná a částečně určen pro stavbu definovanou v článku 5.2 jako městská zástavba smíšená.

Vymezení a využití jednotlivých označených bloků znázorňuje výkres 4A – Hlavní výkres. Tento výkres je určující.

6. KONCEPCE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Občanská vybavenost je navržena na plochách městské zástavby smíšené.

Vzhledem k nízkému počtu obyvatel v areálu (323 obyv.) a jeho centrickému položení v rámci obce, Územní studie nepracuje s konkrétní občanskou vybaveností. *Městská zástavba smíšená umožňuje široké využití vhodné a platné pro různé situace v budoucnu. **Zachování možných proměn v občanské vybavenosti je důležité především pro nevyzpytatelnou ekonomickou stránku investic jak ze strany města, tak ze strany případných dalších investorů.

* *Odhady, týkající se nutné občanské vybavenosti obce, vycházejí z občanské vybavenosti označené jako nevyhnutelné v dokumentu: Temelová J.; Novák J; a kol. „Metodika odhadu důsledků nové bytové výstavby pro demografický vývoj a sociální infrastrukturu v suburbánních obcích“. Univerzita Karlova v Praze, 2013; str.5.*

** *Tento přístup vychází ze základních tezí publikace „Elementární urbanismus“. V publikaci se autor mimo jiné zaměřuje na budování nástrojů, které umožní budovat jakékoliv budovy, které jsou v rozporu s celkovou vizí rozvoje dotyčného sídla. Tento přístup byl například aplikován na územní plán města Teplice. (Koucký, R.; Malá, Š. Elementární urbanismus. Praha: Zlatý řez, 2006 (kniha 2.0+2.1)).*

6.1. Kapacity občanské vybavenosti

Územní studie plochy P01 je zpracovávána v koordinaci s Územními studiemi pro plochy Z02, Z03b a Z03c, přičemž Územní studie plochy Z03b 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.

Zároveň je v Územní studii plochy Z03b doporučena předpokládaná postupná realizace občanské vybavenosti v závislosti na postupné realizaci výstavby v následujících kapacitách:

- 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.

a 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, toto hřiště může být součástí areálu ZŠ, nebo volně veřejnosti přístupné mimo tento areál, multifunkční hřiště mohou být umístována také v ostatních plochách;

a 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 plochách k tomu vymezených.

Vzhledem k počtu bytových jednotek navrhovaných Územní studií pro plochu P01 v maximálním počtu 173 BJ, tedy podlimitního počtu BJ, nepředpokládá se, při realizaci záměru přestavby v ploše P01 před započítáním výstavby v ploše Z03b, potřeba realizovat prvky občanské vybavenosti nad rámec doporučených kapacit uvedených výše pro plochu Z03b v ploše P01, zároveň však, pro zajištění „přivedení komunitního života“ do centra obce, doporučuje realizovat občanskou vybavenost minimálně z 25% přípustného rozsahu v ploše P01 současně s výstavbou budov s bytovou funkcí.

Doporučené kapacity pro rekreaci a vzdělávání

Vzhledem k prostorovým nárokům na okolní prostor budov není v areálu zámku navržena mateřská škola ani základní škola. Územní studie předpokládá realizaci projektu „NOVOSTAVBA MATEŘSKÉ ŠKOLY – STATENICE“ (DÚR, r. 2014) v obci Statenice, případně realizaci mateřské školy dle nového, aktuálně zpracovávaného projektu architektonickým studiem Re:architekti studio s.r.o., a koordinaci při případné realizaci základní školy v ploše Z13b nebo Z03b.

K rekreaci a oddychu bude sloužit především plocha Z03c Centrální park s rozlehlou parkovou úpravou. Na ploše je navrženo multigenerační hřiště se sportovními prvky o minimální ploše 1000 m². Dále jsou v ploše navrženy 2 dětská hřiště, s podmínkou realizace minimálně jednoho hřiště o minimální ploše 20 m² pro plochu Z02.

Doporučené kapacity pro obchod a služby

V rámci návrhu komerčního parteru je doporučena minimální plocha 200 m² pro maloobchod, služby a pohostinství.

Doporučené kapacity pro společenské prostory

Vzhledem k vysokému zastoupení občanské vybavenosti v soukromé sekci navrhuje Územní studie v rámci městské zástavby smíšené multifunkční sál se zázemím s minimální plochou 120 m². Pokud se obec nedohodne s investorem na investicích a následném spravování prostoru, je možné tento sál přidružit ke komerčním prostorům jako je kavárna, bar, restaurace aj. v rámci komerčního parteru a spravovat je soukromou fyzickou či právnickou osobou.

Využití zámku

Územní studie navrhuje využití zámku k reprezentativní funkci městského úřadu s knihovnou, alternativně jako lékařský dům či kulturní zázemí. V případě, že se obec nedohodne s investorem na investicích a následném spravování objektu, může investor využít zámek ke komerčnímu využití (viz kapacity pro obchod a služby) a k bydlení.

6.2. Koordinace v rámci k.ú. Statenice

Navržené kapacity jsou určeny při zvýšení počtu obyvatel na cca 1 850 obyvatel. Koordinaci občanské vybavenosti s plochami Z03a, Z03b a Z02 je možné řešit přesunutím navržené občanské vybavenosti na těchto plochách do plochy P01.

Koordinace s plochou Z03a není určena vzhledem k nízkým kapacitám plochy, která předpokládá realizaci projektu „NOVOSTAVBA MATEŘSKÉ ŠKOLY – STATENICE“ (DÚR, r. 2014) v obci Statenice, případně realizaci mateřské školy dle nového, aktuálně zpracovávaného projektu architektonickým studiem Re:architekti studio s.r.o..

Koordinace s plochou Z03b není určena, vzhledem k navrženým kapacitám v samotné ploše, které jsou dostačující pro její samostatnou obslužnost. Územní studie pouze připouští možnou realizaci kapacit občanské vybavenosti ze Z03b v ploše přestavby P01, jako jsou: maloobchod a služby, komerční objekt či tělocvična.

Koordinace s plochou Z02 není určena, vzhledem k navrženým kapacitám v samotné ploše, které jsou blíže koordinovány s plochou Z03b.

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: „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.

Vytvořením občanské vybavenosti v ploše P01 dojde, vzhledem k umístění areálu v centru obce a jeho kulturním hodnotám, k rozšíření obslužné funkce centra obce Statenice. Areál bude sloužit pro setkávání osob a bude zde vytvořeno obslužné vybavení obytného celku a navazujících rozvojových lokalit.

7. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Celá plocha přestavby P01 je z hlediska automobilové dopravy, včetně zásobování a případných zásahů záchranářů a hasičů, dopravně dobře a dostatečně obsloužena po stávající síti místních komunikací. Příjezdy k areálu jsou zajištěny ulicemi Pod Hájem (Statenická) a Ke Kulnám.

Příjezdové komunikace do areálu jsou navrženy jako součást „Obytné zóny“ (s maximální povolenou rychlostí 20 km/h) a slouží primárně pro příjezd k bytovým domům i ostatním objektům a plochám a pro zásobování. Vjezd do areálu je umožněn z ulice Račanská a Pod Hájem (Statenická).

Parkování pro bytové domy a domy se smíšenou funkcí je řešeno podzemním parkovištěm. Ostatní parkovací stání jsou určena pro návštěvníky areálu zámku. Parkovací stání jsou řešena v provedení dlažba nebo zatravnovací dlažba.

Územní studie potvrzuje pěší napojení plochy přestavby P01 na koridor VPS VD 11 a VD 25. Veřejně prospěšná stavba VD 11 je lokální pěší trasa údolím Únětického potoka – jedná se o úsek od zámku přes Parádnici k cestě na hřiště, přičemž v prostoru zámku lze trasu v úseku mezi schodištěm od ulice Nad Zámkem a bránou do ulice Ke Kulnám modifikovat. Bezpečný pěší přístup k ploše přestavby P01 je z jižní strany v současnosti řešen samostatným projektem obce v rámci připravované přestavby veřejných prostranství této části obce.

Veřejně prospěšná stavba VD 25 je stezka pro pěší vedoucí přes areál zámku ve směru východ-západ (Statenická – Račanská). Areál zámku je navržen jako maximálně prostupný pro pěší, jejichž pohyb je nadřazen ostatnímu provozu. To dokazuje několik navržených nových vstupů do areálu nebo transformace původní ohradní zdi v jižní části náměstí do podoby pobytových teras s rampou a schodištěm pro zajištění bezbariérového propojení přes areál zámku ve všech směrech.

Zohlednění veřejně prospěšných staveb VD 11 a VD 25 v rámci plochy P01 je patrné z výkresu 4F – Doprava.

8. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

8.1. Návrh zásobování pitnou vodou

8.1.1. Rozvod vody

Zásobování areálu bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu vedeného v ulici Pod Hájem. Hlavní vodovodní potrubí bude provedeno v profilu DN 100, vedlejší vodovodní řady budou v profilu DN 80. Na vodovodních řadech budou osazeny uzavírací armatury a hydranty (podzemní) s vodárenskou funkcí vzdušníku a kalníku.

Alternativně je možné lokalitu zámku napojit na nový rozvod vody realizovaný v rámci výstavby v lokalitě Boušovský, ve které 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. Při konzultacích s provozovatelem byl vznesen požadavek na zvýšení kapacity vodojemu na 2 x 200 m³. Přívodní řad do vodojemu má dle konzultace dostatečnou kapacitu pro dopravu požadované kapacity do vodojemu.

8.1.2. Bilance spotřeby vody

Potřeba vody je stanovena podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 48/2014 Sb.

Specifická potřeba 1 EO	35 m ³ /rok
Počet obyvatel	388
Roční potřeba vody	$Q = 388 \times 35 = 13\,580 \text{ m}^3/\text{rok}$
Denní potřeba	$Q_D = 13\,580 / 365 = 37,21 \text{ m}^3/\text{den} = 1,55 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,43 \text{ l/s}$

8.1.3. Požární vodovod

Pro zásobování zájmové lokality vodou pro hasičské účely bude sloužit její napojení na veřejný řad pitné vody dle popisu v odstavci 8.1.1. V rámci lokality budou osazeny celkem 4 nadzemní hydranty typu H2 na potrubí DN 100 o kapacitě 12 l/s, s mezními vzdálenostmi od budov max. 150 m.

8.1.4. Navazující a podmiňující investice, věcné a časové vazby

Pro danou plochu P01 nejsou nutné žádné navazující ani podmiňující investice.

8.2. Nakládání s odpadními vodami

8.2.1. Trasa splaškové kanalizace

Lokalita zámku bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci, která prochází areálem zámku a z hlediska kapacity je dostatečná.

Kapacita dalších 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 Rostoky se zkapacitněním čerpací stanice Statenice nebo výstavba nové samostatné ČOV Statenice s odpovídající kapacitou pro potřeby obce. Pro napojení lokality zámku, resp. výstavby v této lokalitě však toto zkapacitnění není zapotřebí, příslušná kapacita je pro danou lokalitu alokována.

8.2.2. Bilance odpadních vod

Bilance odpadních vod odpovídá bilanci potřeby vody.

8.2.3. Navazující a podmiňující investice, věcné a časové vazby

Pro danou plochu P01 nejsou nutné žádné navazující ani podmiňující investice.

8.3. Nakládání s dešťovými vodami

8.3.1. Návrh retence

Koncepce odvádění dešťových vod vychází ze zásady platné pro území ČR, kde je povolen odtok dešťových vod ze zastavované plochy v množství 10 l/s/ha.

Dešťová kanalizace bude v zájmovém území navržena gravitační s maximálním využitím volných ploch pro vytváření prvků pro zadržení vody v krajině a pro zpomalení odtoku dešťových vod z území. V prostoru zámku budou retenční prostory doplněny i o podzemní objekty, které budou provedeny z voštinových plastových bloků.

8.3.2. Dimenze retenčních tras

Dešťová kanalizace bude navržena z potrubí profilu DN 300, bude vedena v souběhu se splaškovou gravitační kanalizací a bude ukončena v napojovacím bodu v ulici Statenická. Na dešťovou kanalizaci budou napojeny odvodňovací prvky z veřejných ploch, komunikací, chodníků a parkovacích stání.

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

8.3.3. Bilance retence

Celková plocha území $S = 24\,450\text{ m}^2 = 2,45\text{ ha}$

Povolený odtok z území $Q = 2,45 \times 10 = 24,5\text{ l/s}$

Návrh retenčního zařízení pro srážkové vody dle ČSN 75 9010

	Sklon ploch	Použitý koef. Ψ	$A_{red}\text{ [m}^2\text{]}$
Zatrávněné plochy	do 1 %	0,05	297,0
Dlažby s pískovými spárami	1 % až 5 %	0,60	4 756,0
Upravené šterkové plochy	1 % až 5 %	0,40	472,0
Zatrávňovací dlažba	1 % až 5 %	0,30	495,0
Velikost vsakovací plochy A_{vsak}			271,3 m²
Největší vypočtený retenční objem V_{vz} pro dobu prázdnění T_{pr} 1 hod.			88,3 m³
Navržený celkový retenční objem dešťových vod			V = 90 m³

Pozn.: nejbližší srážkoměrná stanice: Praha 12 – Hostivař

8.4. Zásobování plynem

8.4.1. Návrh plynovodní sítě

Páteřní plynovod pro areál zámku bude napojen na stávající plynovod v ulici Statenická. Navržená plynovodní síť bude napojena na koncový napojovací bod stávajícího plynovodu STL PE 160. 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.

8.4.2. 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 150 (včetně rezervy pro komerční využití)

Roční potřeba energie $E = 150 \times 50 = 7\,500\text{ MWh/rok}$

8.5. Návrh zásobování elektrickou energií a telekomunikační vedení

Pozn.: Kap. 8.5. je záměrně řešena a popsána souhrnně za všechna zájmová území, tj. P01, Z02, Z03b a Z03c, neboť tato zájmová území jsou z pohledu zásobování elektrickou energií a telekomunikačního vedení řešena jako celek.

8.5.1. 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.

8.5.2. 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.

8.5.3. Energetická Bilance

Trafostanice TS9

	Pi [kW]	β	Pp [kW]
Byty v BD (144)	1 584	0,15	237,6
Restaurace	180	0,7	126
			363,6 kW

Navrhované trafostanice pro území P01, Z02, Z03b a Z03c:

	Pp [kW]	Typ TS		Poznámka
TS1	420	630 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS2	220	630 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS3	500	1000 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS4	275	630 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS5	730	1000 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS6	600	1000 kVA	distribuční	Součást jiné ÚS
TS7	380	630 kVA	velkoodběr	Součást jiné ÚS
TS8	230	400 kVA	velkoodběr	Součást jiné ÚS
TS9	365	630 kVA	distribuční	
	3 720 kW			

Zatížení nadřazené sítě

Celkový příkon objektů	3 720 kW
Koeficient nesoudobosti	0,5
Celkové výpočtové zatížení	1 860 kW
Jmenovité napětí nadřazené sítě	22 kV
Zatížení nadřazené sítě	54 A

8.5.4. Trafostanice

Provedení trafostanic:

Distribuční trafostanice jsou navrženy jako kompaktní samostatné betonové stavby. Půdorysný rozměr je cca 3x2 m, výška cca 1,8 m. Umístění staveb je navrženo na veřejném statku.

Trafostanice obsahují následující prvky:

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

8.5.5. 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.

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

8.5.6. Roční spotřeba elektrické energie

Trafostanice TS9

	Pp [kW]	Odhad roční spotřeby [Mwh]
Byty v BD (144)	237,6	347
Restaurace	126	184
		531 Mwh

8.5.7. 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, v oplocení objektů, případně ve fasádách objektů.

Z přípojkových skříní budou připojeny elektroměrové rozvaděče:

- 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

8.5.8. 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 rozvaděče, 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 zaslouhnutí 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	0,7	Pískové lože + fólie
Komunikace	1,0	2x chránička 160 mm

8.5.9. 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 ovládání. 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);
- $L = 0,35-1,5 \text{ cd/m}^2$; $U0=0,35-0,4$; $U1=0,4-0,7$; $TI=10-15$; $SR=0,5$;
- 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);
- $E=2-15 \text{ lx}$; $E_{min} = 0,6-5 \text{ lx}$; $ESC = 0,5-3 \text{ lx}''$.

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);
- $RE = 7,5-20 \text{ lx}$; $U0=0,4$; $ESC=1,5-5 \text{ lx}''$.

9. BILANCE NÁVRHU

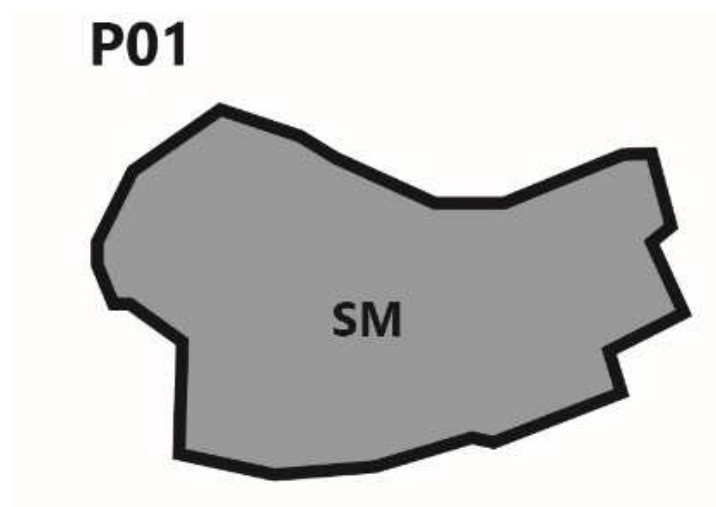
9.1. Plnění regulativů územního plánu

9.1.1. Regulativ plochy zástavby

„Pro celou přestavbovou plochu P01 se stanoví:

- plochy zástavby novými bytovými domy a novými rodinnými domy budou činit maximálně 25 % z celkové rozlohy přestavbové plochy P01 (do plochy zástavby obytnými objekty se započítávají i okolní plochy zeleně a zpevněné plochy sloužící obyvatelům domů).“

Územní plán Statenice, str. 39



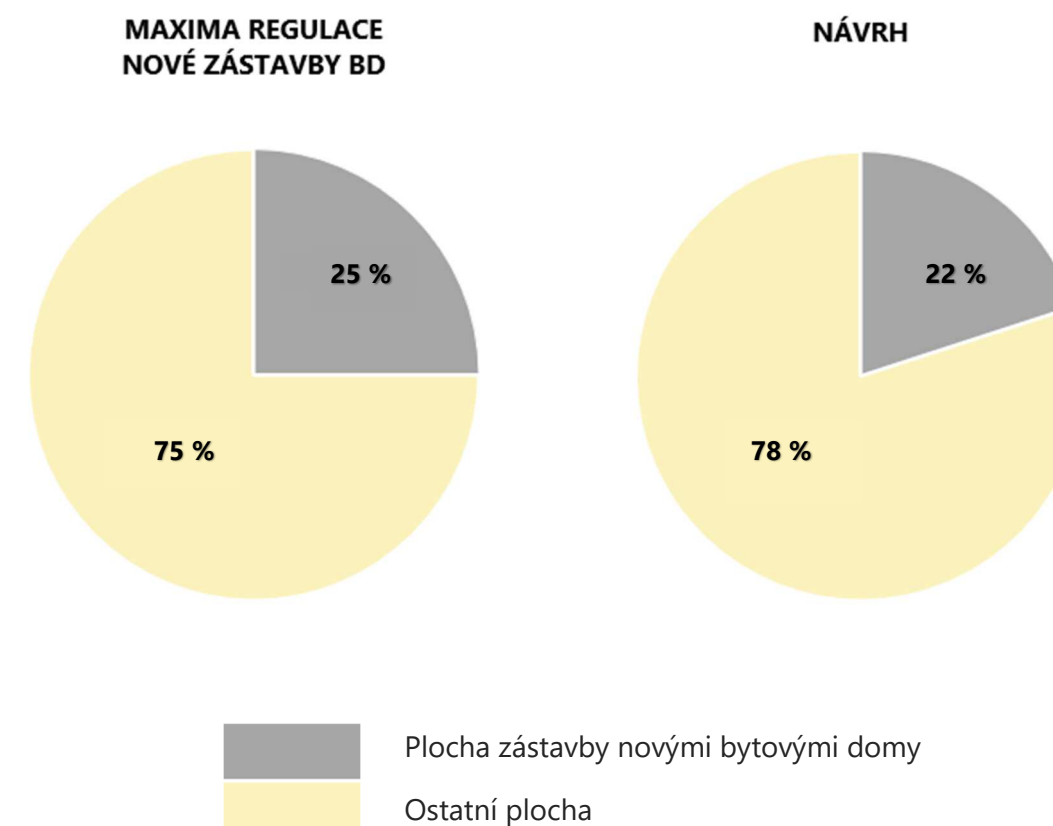
Obr. č. 1: schéma ploch k zástavbě určených dle ÚP

Výkres 4I – Podíl ploch nové obytné zástavby zobrazuje členění celé plochy P01 na jednotlivé bloky, které jsou navrhovány zcela nově, a bloky, ve kterých jsou stávající objekty pouze přestavěny.

Tyto nové soukromé bloky bytových domů jsou započítávány do plochy nové zástavby přestavbové plochy P01, tj. do regulativů, a to včetně okolních ploch zeleně a zpevněných ploch sloužících obyvatelům domů, a jejich celková plocha nepřekračuje 25 % rozlohy plochy přestavby P01 definované v ÚP. Veškeré veřejné plochy a prostranství do plochy nové zástavby započítávány nejsou, jelikož slouží široké veřejnosti. To platí i pro plochy zeleně a parkovací stání na povrchu, která jsou veřejná.

9.1.2. Prokázání regulativu

P01: maxima regulace nové zástavby dle ÚP	%	Plocha
Plocha přestavby P01	100 %	24 450 m ²
Maximální plocha nové zástavby BD	25 %	6 112 m ²
Ostatní plocha	75 %	18 338 m ²
Maximální plocha pro nové bydlení dle ÚP		6 112 m²



P01: návrh nové zástavby dle Územní studie	%	Plocha
Plocha nové zástavby BD	22 %	5 338 m ²
Ostatní plocha	78 %	19 112 m ²
Celkem plocha pro nové bydlení dle Územní studie		5 086 m²

9.1.3. Regulativ nezpevněných ploch

„Pro celou přestavbovou plochu P01 se stanoví:

- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,4.“

Územní plán Statenice, str. 39

Regulativ vsaku se započítává z celé plochy P01 včetně stávající zástavby. Do výpočtu byly zahrnuty plochy střech a vstupy k domům, které jsou navrženy v provedení dlažby. Pro prokázání splnění regulativu územního plánu slouží výkres 4J – Podíl nezpevněných ploch.

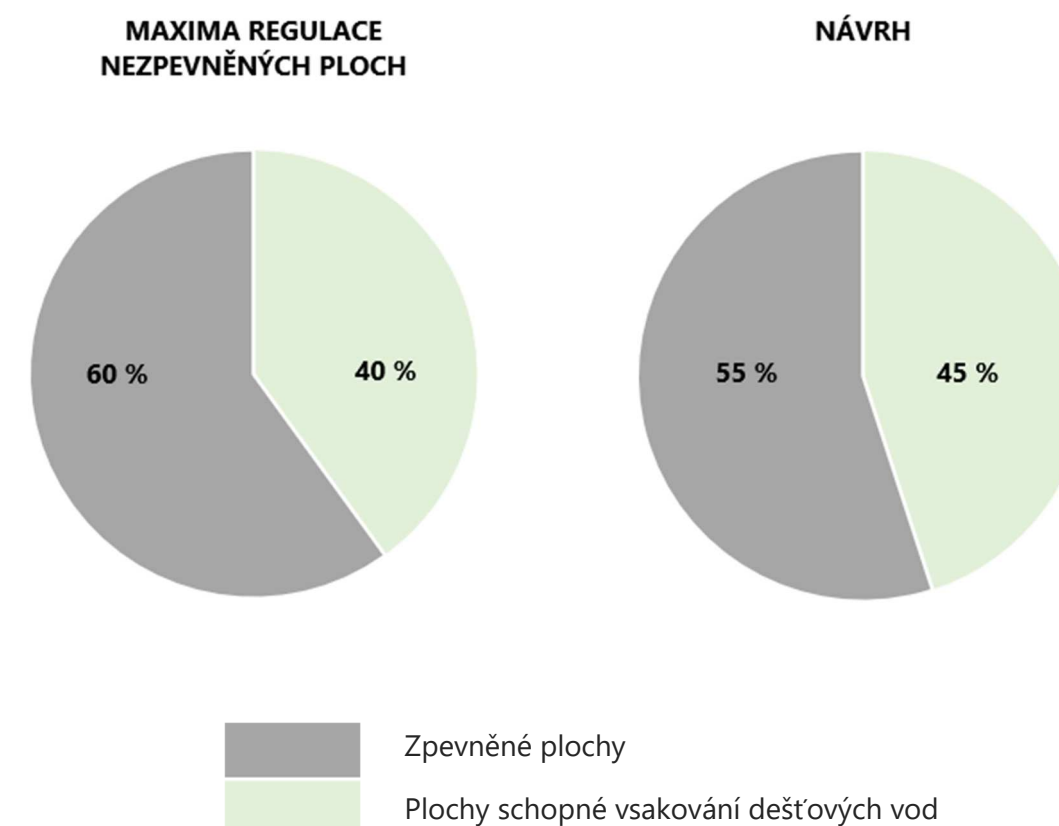
Při prověřování regulativu jsou u prvků zamýšleny tyto materiály: střechy – hydroizolace (fólie) a střešní krytina, dlažba – betonová s pískovými spárami (drenážní dlažba).

Splnění podmínek regulativu je prokázáno v tabulce:

P01: nezpevněné plochy	Koeficient	%	Plocha [m ²]	
plocha P01		100 %	24 450	
koeficient nezpevněných ploch	0,4	40 %	9 780	
	Navržená plocha	Součinitel odtoku	%	Plocha [m ²]
střechy	7 026	1,00	29 %	7 026
vegetační střechy (podzemní parkování)	1 186	0,30	2 %	356
dlažba s pískovými spárami	7 926	0,60	20 %	4 756
zpevněná plocha (mlat /štěrk)	1 179	0,40	2 %	472
parkování (zatravnovací tvárnice)	1 650	0,30	2 %	495
zpevněné plochy celkem	18 967		55 %	13 105
plochy schopné vsakování celkem	5 483		45 %	11 345

Zdroj koeficientů povrchu: ČSN 75 6760, str. 28, Tabulka č. 11.

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



9.2. Tabelární zhodnocení dle typologie zástavby

Veškeré hodnoty v níže uvedených tabulkách jsou především orientační. Cílem Územní studie bylo prokázání maximálních využitelných ploch pro zástavby, avšak Územní 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]
Městský: obytný	7 272	5	3 856
Městský: smíšený	8 502	5	3 170
CELKEM	15 774	10	7 026

DOPRAVA V KLIDU				
Typ funkční plochy	Počet BJ [ks]	Rezidenční parkovací stání [ks]	Návštěvnícká parkovací stání [ks]	Parkovací stání celkem [ks]
Městský: obytný	79	118	21	139
Městský: smíšený	94	100	30	130
CELKEM	173	276	51	269

OBYVATELÉ			
Typ funkční plochy	Počet BJ [ks]	Počet EO na BJ	EO
Městský: obytný	79	2,24	177
Městský: smíšený	94	2,24	211
CELKEM	173		388

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

9.3. 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, slučitelné 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 SM1 plochy P01 plochy veřejných prostranství, a to pouze plochy veřejné zeleně celkem 3 580 m², mimo ploch dlážděných a pozemních komunikací.

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

Plocha SM1 P01	24 450 m ²	100 %
z toho		
přestavba	10 436 m ²	42,68 %
nová výstavba	5 338 m ²	21,83 %
zastavitelná plocha	15 774 m ²	64,52 %
plochy prostranství - dlážděné, dopravní a technické infrastruktury	5 000 m ²	20,45 %
koeficient ploch veřejných prostranství (1000 m ² na každých 20 000 m ²)		
plocha veřejných prostranství - požadavek	789 m ²	3,23 %
pouze plocha veřejné zeleně dle návrhu	3 580 m²	14,64 %
plocha veřejných prostranství (jen zeleň) nad rámec požadavku	2 791 m²	353,74 %

10. ETAPIZACE A KOORDINACE S JINÝMI ZÁMĚRY

10.1. Podmínky pro etapizaci výstavby

Pro přestavbovou plochu P01 není Územním plánem obce Statenice definován požadavek na etapizaci, resp. časovou koordinaci s ostatními rozvojovými plochami nebo záměry.

10.2. Podmínky pro zahájení výstavby z hlediska infrastruktury

Před zahájením výstavby v ploše přestavby P01 musí být zrealizováno:

- trafostanice pro areál zámku;
- páteřní trasa vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, plynovodu a elektrického vedení skrze prodlouženou ulici Račanská;
- zkapacitnění čistírny odpadních vod – intenzifikace stávající ČOV Roztoky se zkapacitněním čerpací stanice Statenice nebo výstavba nové samostatné ČOV Statenice s odpovídající kapacitou pro potřeby obce.

10.3. Koordinace výstavby s jinými záměry

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

Územní studie určuje dvě varianty etapizace celkové výstavby a to takto:

Varianta 1: Tato možnost tvoří napřed lokální subcentrum pro obec s vybaveností nejen pro nejbližší development, čímž vytváří volné podmínky pro pokračování výstavby v dalších plochách.

- Etapa 1: plocha Z03b.
- Etapa 2: možné pokračovat výstavbou jak v P01, tak v Z02.

Varianta 2: Tato možnost pracuje s historickým centrem, které předpřipraví příslušnou vybavenost pro obec a budoucí development.

- Etapa 1: plocha P01.
- Etapa 2: možné pokračovat výstavbou jak v Z03b, tak v Z02.

Zpracovatel Územní studie doporučuje koordinaci se záměrem revitalizace centrální části obce v prostoru mezi Obecním úřadem a Pomníkem obětím 1. a 2. světové války.

11. DEFINICE POJMŮ

Blok

Blokem se rozumí plocha, která sjednocuje více stavebních pozemků. Hranice bloku nemusí být definována parcelou, ani katastrem. Hranice bloku rozděluje u bytových domů 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.

Přestavbová plocha

Plocha vymezená v ÚP jako plocha P01.

Přestavba / rekonstrukce

Přestavba (nástavba, přístavba), případně návrat ke staršímu nedochovanému stavu objektu, modernizace objektu.

Zastavěná plocha

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

12. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A POJMŮ

BD – bytový dům

PS – parkovací stání

k.ú. – katastrální území

RD – izolovaný rodinný dům či dvojdům

NPÚ – Národní památkový ústav

STL – středotlaký plynovod

obyv. – obyvatel

ÚP – Územní plán obce Statenice

p. č. – parcelní číslo

13. GRAFICKÉ PŘÍLOHY

Výkresová část je z důvodu grafické přehlednosti členěna následovně:

- 4A Hlavní výkres**
- 4B Výkres urbanistického řešení**
- 4C Širší vztahy**
- 4D Doprava**
- 4E Technická infrastruktura – vodovod a kanalizace**
- 4F Technická infrastruktura – zásobování elektrickou energií**
- 4G Technická infrastruktura – zásobování plynem**
- 4H Koordinační výkres**
- 4I Podíl ploch nové obytné zástavby**
- 4J Pohled na nové zámecké náměstí se schodištěm ke špýcharu**
- 4K Jižní pohled na zámecký areál z ulice Statenická**
- 4L Celkový koordinační výkres**

Vypracovali: Ing. arch. Anna Kutuzova, Ing. arch. Tomáš Janeček

V Praze v květnu 2022

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