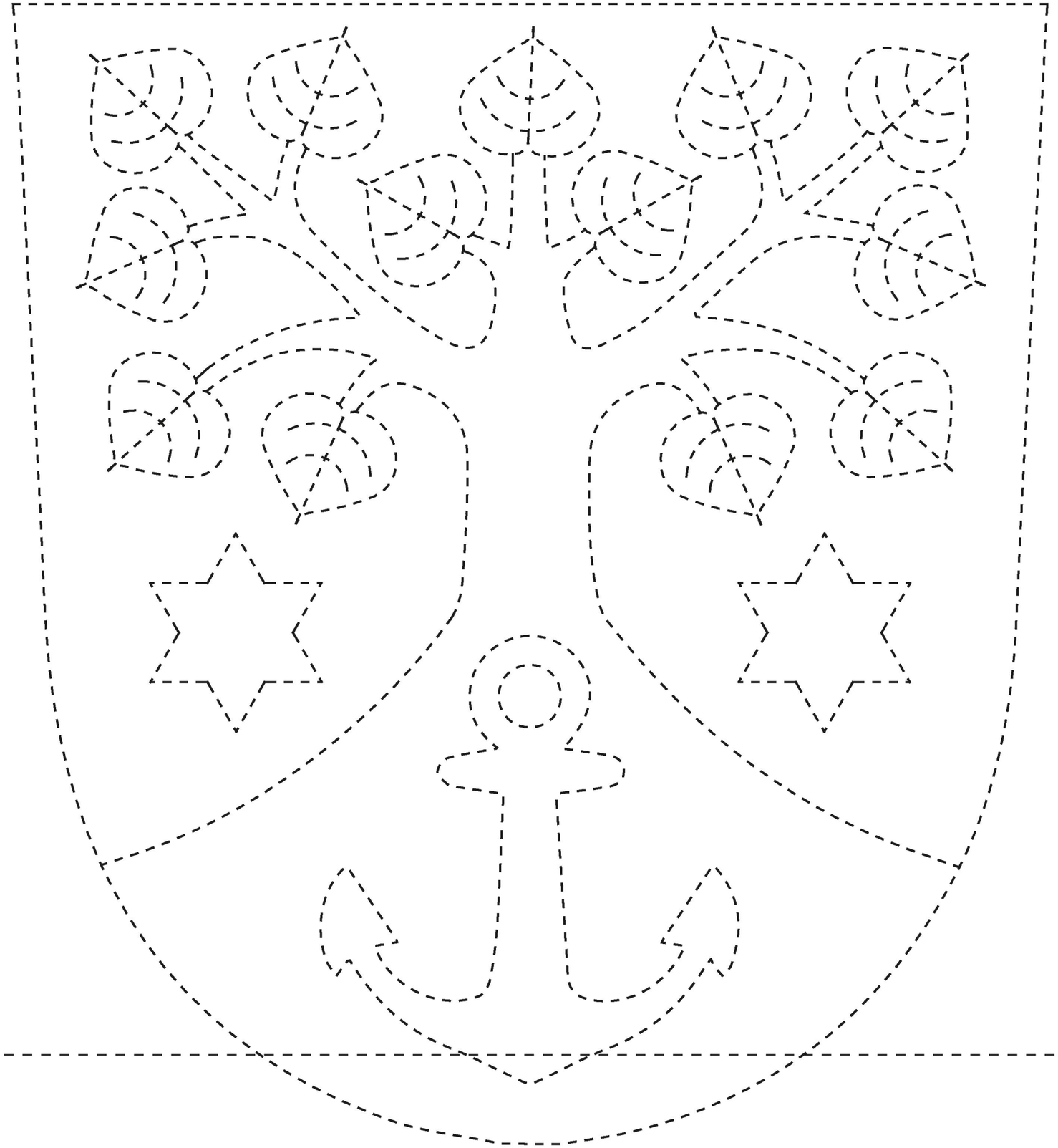


Územní studie U Hřiště

01.2021

Objednatel:

Obec Úholičky

Sídlo: Obecní úřad Úholičky, Náves 10, 252 64 Úholičky

Telefon: 220 930 641
E-mail: starosta@obec-uholicky.cz

Zhotovitel:

gogolák + grasse s.r.o.

Sídlo: Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4
IČ: 07698232

Telefon: 728 555 462
E-mail: office@gogolak-grasse.com
zodpovědný projektant: Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

Územní studie U Hřiště

návrh
01.2021

gogolák + grasse

Vstup do polní krajiny, vstup do obce.
Na hraně údolí.
Nové skryté místo Úholiček.

Obsah

Územní studie U Hřiště

TEXTOVÁ ČÁST

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ 04
ŠIRŠÍ VZTAHY 04
URBANISTICKÁ KONCEPCE 05
KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 06
KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 07
OBČANSKÁ VYBAVENOST 09
ETAPIZACE VÝSTAVBY 09
OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ 09
OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ 09
ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU 09
BILANCE 09

GRAFICKÁ ČÁST

ŠIRŠÍ VZTAHY
01.....1: 10 000
KOORDINAČNÍ VÝKRES
02.....1: 2 000
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ
03.....1: 2 000
INFRASTRUKTURA
04.....1: 2 000
ULIČNÍ ŘEZY
05.....1: 100
ZDŮVODNĚNÍ - SOUČASNÝ STAV
06.....1: 2 000
ZDŮVODNĚNÍ - VÝHLED
07.....1: 2 000

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v obci Úholičky [571351], v katastrálním území Úholičky [773239]. Celková rozloha území je 2,96 ha. Řešené území je v rozsahu zastavitelné plochy Z01 dle platného územního plánu Úholiček. Řešené území vymezují ulice Na Habří na severu, na jihu trasa VTL plynovodu. Na jihu a jihovýchodě na řešené území navazuje zastavitelná plocha Z02.

Terén se svažuje k severu, ve střední části se nachází srovnaná plocha bývalého hřiště, obklopená vzrostlými stromy. Severozápadní cíp území slouží dnes jako orná půda. V ulici Na Habří ve v současné době nachází 2 rodinné domy a další 2 rodinné domy jsou ve výstavbě. Zbývající část území není využívána, nachází se zde náletová zeleň.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec a krajina

Obec Úholičky se nachází v severní části aglomeračního pásu hlavního města Prahy. Obec leží v zářezu Turské plošiny, v údolí Podmoráňského potoka - levobřežním přítoku Vltavy.

V současnosti je obec napojena dopravně železniční tratí č. 090 (091) s příměstskou linkou S4 přes zastávku Úholičky na levém břehu řeky Vltavy, jež leží mimo správní území obce. Zde se také nachází přívoz „Úholičky-Řež“. Centrum obce je napojeno 2 linkami autobusové linkové osobní dopravy – č. 100 350 a 100 316. Obcí prochází cyklotrasy 0081 a 0082, nejbližší turistická trasa vede po pravém břehu Vltavy. Územím obce vede naučná stezka „Rozhlédni se, člověče“. Hlavní automobilové napojení je umožněno silnicí III/2421 na Roztoky a silnicí III/2407 na Velké Přílepy.

Obec se skládá ze dvou sídel, původních historických jader – Úholiček a Podmoráně. Postupně se rozevírající údolí západním směrem umožnilo rozvoj zástavby v okolí návsi a zámku, která se dále rozvíjí na svahy údolí.

Hlavním krajinným prvkem města je zářez tvořený Podmoráňským potokem. Hrana údolí je lemována lesy s bohatou druhovou skladbou a několika vrchy – Chlumec, Stříbrník, Moráňské skály. Na Turské plošině nad údolím se nachází hodnotná orná půda. Drobné vrchy tvoří v této polní krajině zalesněné dominanty – Hřivnáč, Na Habří. Tyto plochy tvoří přírodně rekreační zázemí obce.

Tyto informace tvoří základní rámec návrhu širších vztahů řešeného území, které je nedílnou součástí celku. Řešení negativních vlivů suburbanizačních tendencí a přiměřené naplnění limitů územního plánu jsou součástí návrhu, který respektuje sociální, prostorovou, přírodní, ekonomickou a technickou strukturu celku obce Úholičky.

/viz. výkres č. 01/

Vazby na obec

Struktura veřejných prostranství a občanská vybavenost

Řešené území se nachází v jižní části obce, při esovitě stoupající ulici Roztocká, hlavní příjezdové komunikaci do centra obce. Z té je přes ulici Na Habří napojena samotná lokalita a také prostor nového centra obce. Přímé napojení do centra obce je z lokality realizováno přes ulice Na Habří a Haškova.

Struktura ulic navazuje na přilehlou zástavbu a respektuje její charakter.

Jednotlivé části struktury veřejných prostranství jsou dále rozvedeny v části urbanistická koncepce. /viz. výkres č. 01, 03/

Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní a technická infrastruktura je napojena na ulice Na Habří a Haškova.

Jednotlivé části dopravní a technické infrastruktury jsou dále rozvedeny v části Koncepce dopravní infrastruktury a Koncepce technické infrastruktury.
/výkres č. 02, 04/

Vazby na krajinu

Základní koncepci řešeného území tvoří napojení na zelenou osu skrývající řešené území, tvořenou vrchem Na Habří a pokračující přes vrch Chlumec na zalesněnou hranu údolí. Dále je to vazba na cesty s alejemi stromů, které vymezují hranu zástavby vůči Přílepům.

Tyto hodnotné vazby jsou respektování strukturou veřejných prostranství – ulic i pěších cest a lokálními veřejnými prostranstvími jako vstupy do krajiny. V oblasti je preferována lokální druhová skladba.

/viz. výkres č. 01/

Charakter lokality a návaznost na okolí

Návrh respektuje platný územní plán a rozvíjí jeho koncepční zásady.

Lokalita je vstupem do krajiny i vstupem do obce, při hlavní příjezdové cestě. Zástavbu tvoří terasově uspořádané nízkopodlažní rodinné domy v zahradách, respektující charakter okolní zástavby, její hustotu a objemové řešení.

Návrh navazuje na existující síť pěších cest a doplňuje ji tak, aby lépe zpřístupnil krajinné cesty z obce i atraktivní prvky ve svém okolí – vrch Na Habří, bývalý sad, remízky. Remízy a stromořadí podél komunikací propojují polní krajinu se zalesněnou hranou údolí při vrchu Chlumec. Hranu zástavby odstiňuje od krajiny stromořadím.

Návrh respektuje systém ulic a pěších propojení, které dále rozvíjí a umožňuje tak lepší přístup jak do samotné struktury zástavby, tak do prostoru nového centra „U školky“ a dále do krajiny a navazující rozvojové plochy Z02. Dále viz. Ochrana hodnot a charakteru území.

Využití území

Návrh využití území dodržuje podmínky využití a prostorového uspořádání platného územního plánu Úholiček.

V území jsou navrženy samostatné rodinné domy pro max. 2 rodiny, v souladu s územním plánem mohou být součástí rodinných domů drobné provozovny pro podnikání.

Prostorové uspořádání

Kostru prostorového uspořádání tvoří veřejná prostranství navržených ulic včetně jejich napojení na stávající strukturu veřejných prostranství.

Hlavními zásadami regulace je definování uliční čáry, stavební čáry, typů veřejných prostranství, stromořadí v uličním prostoru, parkovací stání pro návštěvníky, typů objektů, výšky objektů, parcelace, zastavěnost, nezpevněné plochy, stromy v zahradách a oplocení.

Regulace se vztahují k hlavnímu objektu a tam, kde je uvedeno, i vedlejšímu objektu.

Hlavní objekt - stavba pro bydlení, která tvoří hlavní náplň využití daného pozemku.
Vedlejší objekt - zejména garáž, přístřešek, kůlna, provozovna.

Uliční čára
Uliční čára vymezuje soukromý prostor od veřejného prostranství.
/viz. výkres č.02, 03/

Stavební čára
Určuje prostor, kde stavebník může umístit hlavní stavbu při dodržení ostatních podmínek. Hlavní objekt musí mít rovnoběžnou fasádu s uliční čárou. Vzdálenost stavební čáry od uliční čáry je určena v metrech ve výkresové části.
/viz. výkres č. 02, 03/

volná
Hlavní objekt může ustupovat za stavební čáru.

Poloha hlavních objektů zobrazená v grafické části je informativní, závazná pro umístění hlavních objektů je stavební čára.

Vedlejší objekty lze umísťovat na hranici pozemku za předpokladu vyjednání výjimky z odstupové vzdálenosti.
V případě umístění garáže před stavební čáru hlavního objektu nutno v PD navrhnout a prokázat možnost pohotovostního odstavení 1 motorového vozidla / 1 BJ na vlastním pozemku.

Typy veřejných prostranství
Typy veřejných prostranství regulují svými parametry příčné uspořádaní funkcí ve veřejném prostranství. Všechny typy veřejných prostranství obsahují pěší komunikaci, podélné parkování se stromořadím, případně pouze stromořadí, vše s umožněním vjezdů na pozemky při zachování těchto parametrů. Podrobný popis v koncepci dopravní infrastruktury /viz. výkres č. 02 a č.03/.

Základní typy veřejných prostranství:
Ulice – je základním typem ulice.
Ulice se stromořadím – je ulice se stromořadím ve veřejném prostranství, případně v kombinaci s parkovacími stáními.
Pěší stezka – pěší komunikace tvořící propojení ulic mezi sebou nebo do krajiny.

Stromořadí v uličním prostoru
Regulační čára určuje polohu stromořadí v uličním prostoru. Stromy budou osazovány v rozmezí 13 - 15 m mimo vjezdy na pozemky.

Trávník v uličním prostoru
Regulační čára určuje polohu trávníku v uličním prostoru. Trávník lze osadit drobnými stromy a křovinami mimo vjezdy na pozemky.

Parkovací stání pro návštěvníky
Prostor pro parkovací stání pro návštěvníky regulují tyto regulační čáry:
Stromořadí v trávníku se zálivy pro podélná parkovací stání – Podélná parkovací stání dle příslušné ČSN budou samostatná či sdružována po dvou a budou umístěna v zálivech v zatravněném pásu se stromy v rozmezí 13 – 15 m. Parkovací stání i stromy budou umísťovány s ohledem na vjezdy na pozemky. Potřeby parkovacích stání jsou uvedeny v Koncepci dopravní infrastruktury.
Parkovací stání podélná s integrovanými stromy – Podélná parkovací stání dle příslušné ČSN budou samostatná či sdružována po dvou a doplněna stromy v rozmezí 13 – 15 m. Parkovací stání i stromy budou umísťovány s ohledem na vjezdy na pozemky. Potřeby parkovacích stání jsou uvedeny v Koncepci dopravní infrastruktury.

Typy objektů
Regulace typu hlavních objektů je určena označením pro jednotlivé bloky vymezené uliční čárou následovně:
Rodinný dům samostatný – rodinný dům o maximálně 2 bytových jednotkách.

Výšky objektů
Objekty rodinných domů mají maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží s plochou střechou. Střecha může být šikmá (doporučeno s ohledem na stávající charakter území) s okapní hranou podél veřejného prostranství, popřípadě plochá. Výška hřebene šikmé střechy bude max. 9 m, okapní hrany šikmé střechy max. 5 m a výška atiky ploché střechy max. 7 m nad patou uliční fasády.

Parcelace
Navržená parcelace a počty hlavních objektů zobrazené v grafické části ve výkrese č. 02, 03 a 04 jsou doporučené a optimální s ohledem na cílový charakter lokality a vyhází z majetkoprávních vztahů v řešeném území. Při úpravě řešení parcelace je nezbytné prokázat, že úprava nemá negativní dopad na charakter struktury zástavby a limity veřejné infrastruktury. Minimální velikost pozemku hlavní stavby (rodinného domu) je stanovena platným územním plánem.

Zastavěnost
Pro stavební pozemky rodinných domů platí podmínky zastavěnosti dle platného územního plánu, přičemž zastavěná plocha hlavního objektu nepřesáhne 150 m2.

Nezpevněné plochy
Pro stavební pozemky rodinných domů je stanoven min. koeficient nezpevněných ploch platným územním plánem.

Stromy v zahradách
V každé zahradě bude na každých 250 m2 vysazen 1 vysokokmen. Podél vnějších cest zástavby budou vysazeny aleje. Budou posouzeny existující vzrostlé stromy a případně zachovány v zahradách či veřejných prostranstvích, bude-li to výstavba umožňovat. V nových výsadbách budou použity autochtonní druhy dřevin či jejich kultivary s ohledem na dané stanoviště, stávající druhovou skladbu okolních dřevin a příslušné rostlinné společenstvo řešené lokality.

Oplocení
Oplocení bude průhledné s možností podezdívky a sloupků. Oplocení pozemků musí mít podél celé uliční čáry ekvidistantní neuskakující průběh, a to z důvodu charakteru navazujícího veřejného prostranství místní komunikace.

Stávající stav

Prostor řešeného území je vymezen na severní a východní straně stávající individuální zástavbou – ulicemi Na Habří a Haškova, na jižní a západní straně volnou krajinou. Stávající hlavní dopravní napojení lokality „U hřiště“ na pozemní komunikaci je ze silnice III/2423 – ulice Roztocká a dále MK ulice Na Habří.

Návrh nové komunikační sítě

Navržená komunikační síť řeší rozvojové plochy pro obytnou individuální výstavbu na jižním okraji zastavěného území obce Úholičky v lokalitě „U hřiště“. Je navržena dostavba individuální výstavbou RD v rozsahu zastavitelné plochy Z01 mezi ul. Na Habří a morfologickou hranou při jižní hranici řešeného území.

Obsluha území je řešena komunikační sítí – dvěma přístupovými komunikacemi – větvemi „B“ a „C“ – ul. Na Habří, páteřní komunikací – větví „A“ a dvěma spojovacími komunikacemi – větve „1“, „2“. Páteřní komunikace – větev „A“ je připojena na ulici Haškova a výhledově na ulici Na Chlumci a Roztockou, větve „B“ a „C“ jsou dopravně připojeny na silnici III/2423 – ul. Roztockou. Spojovací komunikace - větve „1“, „2“ jsou příčně uspořádané s napojením na větve „A“, „B“ a „C“. Komunikace v řešeném území budou provedeny jako místní komunikace III. třídy s dopravním zklidněním – zóna 30. Součástí řešeného území budou také stezky pro chodce propojující řešenou lokalitu.

Páteřní komunikace

Větev „A“ tvoří páteřní komunikaci řešené lokality „U hřiště“ s novým napojením stykovou křižovatkou na ulici Haškova. Komunikace bude výhledově napojena přes nové centrum „U školky“ na ul. Roztocká. Je provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 10/6,5/30 se zeleným pásem, stromořadím s jednostranným parkovacím zálivem (podélná stání) a jednostranným chodníkem. Větev „A“ bude zakřivena třemi oblouky R1 100 m, R2 140 m a R3 300 m, celková délka větve 343 m. Šířka uličního prostoru činí 10 m.
Spojovací komunikace - větve „1“ a „2“ budou připojeny na větev „A“ stykovými křižovatkami.
Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Přístupové komunikace

Větev „B“ tvoří přístupovou komunikaci podél stávající jednostranné zástavby se šikmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2423 ul. Roztockou, ukončení křižovatkou s větvemi „C“ a „2“. Tato komunikační větev je provedena jako jednopruhová obousměrná komunikace kategorie MO1p 9/5/30 s jednostranným chodníkem a parkovacím zálivem (podélné stání). Větev „B“ bude ve stávající trase, podél stávající zástavby, délky 163m, připojení na silnici III/2423 bude upraveno - šikmé (75°). Navržená příčná spojovací komunikace – větev „2“ bude na větev „B“ připojena stykovou křižovatkou.
Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Větev „C“ tvoří přístupovou komunikaci se šikmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2423 - ul. Roztockou, ukončení křižovatkou s větvemi „B“ a „2“. Tato stávající komunikační větev je provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 9/6,5/30 s jednostranným chodníkem. Větev „C“ bude zakřivena levostranným obloukem R 27,75 m, podél jednostranné zástavby, délky 73,3m, připojení na silnici III/2423 bude upraveno - šikmé (75°). Navržená příčná spojovací komunikace – větev „1“ bude na větev „C“ šikmo připojena stykovou křižovatkou.
Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu je zajištěna ve větvi „B“.

Spojovací větve

Větev „1“ tvoří příčnou spojovací komunikaci větví „A“ a „C“, šikmým připojením stykovými křižovatkami na větve „A“ a „C“. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 9/6,5/30 s jednostranným chodníkem. Větev „1“ bude zakřivena dvěma protisměrnými oblouky R1 125m a R2 30m, délky 165m. Na trasu větve je šikmo připojena stezka pro chodce propojující komunikační větve řešeného území.
Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 2 parkovací stání.

Větev „2“ tvoří příčnou spojovací komunikaci větví „A“ a větve „C“ a „B“ s kolmým připojením stykovou křižovatkou na větev „A“ a šikmým připojením na větve „B“ a „C“. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 11/6/30 se zeleným pásem, stromořadím a jednostranným chodníkem. Trasa větve „2“ bude v přímé, připojovací oblouk na větev „B“ R1 25 m, celkové délky 65,5m.
Statickou (klidovou) dopravu není nutno specifikovat, komunikace neobsluhuje přímo žádnou zástavbu.

Vjezdy na pozemek

Samostatné sjezdy (vjezdy) na pozemní komunikaci z přilehlých pozemků (sousední nemovitosti) musí splňovat podmínky pro bezpečný rozhled, daný požadavkem na rozhledová pole (rozhledové trojúhelníky), obsaženým v ČSN 736110/Z1 a ČSN 736102. Tato podmínka bude doložena v dokumentaci pro navazující správní řízení, povolující umístění RD na pozemku přilehlém k místní komunikaci.

Hromadná doprava

Dopravní obsluha řešeného území této lokality hromadnou dopravou – autobusová linková osobní dopravy je vedena po silnici III/2423 – ul. Roztocká, autobusová zastávka se zálivem je umístěna v blízkosti stykové křižovatky silnice III/2423 ul. Roztocké x ul. Na Chlumci.

Pěší komunikace

V rámci navrženého dopravního řešení této lokality budou provedeny propojovací pěší trasy řešeného území se stávající zástavbou obce. Komunikační větve „1“ a „A“ budou propojeny stezkou pro chodce "P1" kategorie MK-D2 2,5/1,5 v bezbariérové úpravě, celkové délky 64 m. Komunikační větev „A“ a cestní síť v krajině budou propojeny stezkou pro chodce "P2" kategorie MK-D2 2,5/1,5 celkové délky 30 m. Podél navržených komunikačních větví budou provedeny jednostranné a oboustranné chodníky s bezbariérovou úpravou.

Cyklistické komunikace

V řešeném území nejsou navrženy cyklostezky, souběžně s navrženými pěšími komunikačními trasami je možno provést cyklotrasy propojující jednotlivé části celé lokality řešeného území.

Zeleň

V rámci řešených jednotlivých komunikačních větví lokality budou provedeny jednostranné zelené zatravněné pásy se stromy podél vozovek komunikací a v místech pěších tras budou provedeny parkové úpravy. V nových výsadbách budou použity autochtonní druhy dřevin či jejich kultivary s ohledem na dané stanoviště, stávající druhovou skladbu okolních dřevin a příslušné rostlinné společenstvo řešené lokality.

Kanalizace

Kanalizace splašková

Navrhovaná zástavba bude odkanalizována splaškovou kanalizací prostřednictvím navrhovaných stok umístěných v rámci nových obslužných komunikací. Navrhované stoky budou gravitačně svedeny do stávající splaškové kanalizace v ulici Na Habří. Vzhledem k tomu, že se jedná převážně o koncové větve oddílné splaškové kanalizace, je počítáno s realizací stok v profilu DN 250.

Dešťové odvodnění

Návrh dešťového odvodnění vychází z předpokladu, že území obce není z geologického hlediska příliš vhodné na zasakování srážkových vod vyplývajícího z dílčích geologických průzkumů, které jsou z realizace okolní zástavby k dispozici. Likvidace dešťových vod bude přesto dle konkrétních podmínek v maximální možné míře zajištěna na jednotlivých pozemcích v souladu s požadavky platné legislativy. Návrh dešťového odvodnění je zpracován v kontextu řešení odvodnění celé obce Úholičky v souladu s platným územním plánem obce. Pro území řešené územní studií návrh spočívá v realizaci oddílné dešťové kanalizace uložené v navrhovaných obslužných komunikacích. Odvodnění navazuje na již realizované odvodnění ulice Na Habří a na stávající dešťovou kanalizaci DN 400 odvádějící srážkové vody Roztockou ulicí do Podmoráňského potoka. Pro zachycení objemu návrhové přívalové srážky ze zástavby přiléhající k ulici Na Habří slouží uliční zdrže podél komunikace. Západní část řešeného území bude odvodněna navrhovanou dešťovou kanalizací napojenou do navrhovaného otevřeného příkopu vedoucího podél komunikace do potoka. V rámci příkopu budou realizovány příčné kaskádovité přehrážky k akumulaci a transformaci návrhové srážky.

V rámci obslužných komunikací v nové zástavbě je počítáno s realizací dešťové kanalizace v profilu DN 300, srážkové vody z komunikací budou do dešťové kanalizace sváděny prostřednictvím uličních vpustí. Srážkové vody v rámci jednotlivých pozemků nebude vzhledem ke geologickým podmínkám zřejmě možné zcela vsakovat. Geologické poměry bude nutné v dalších stupních doložit hydrogeologickým průzkumem. Studie předpokládá, že část dešťových vod z jednotlivých pozemků bude odváděna navrhovanou dešťovou kanalizací, vždy však po transformaci přívalové srážky v akumulačních jímkách umístěných v rámci jednotlivých pozemků.

Zásobování vodou

Koncepce řešení zásobování řešeného území pitnou vodou je navržena v souladu se stávající koncepcí a s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVKSK). Nové zastavitelné plochy řešené územní studií jsou navrženy k zásobování pitnou vodou ze stávající vodovodní sítě obce napojené z vodojemu Velké Přílepy 2 × 400 m3 (312,50/307,50 m n.m.). Vodovodní řady v lokalitě řešené územní studií budou zásobovány pitnou vodou prostřednictvím nově navrženého vodovodního okruhu napojeného ze stávajících řadů III. tlakového pásma v ulicích Roztocká a Na Habří.

Navrhovaný vodovodní okruh bude uložen v rámci nových obslužných komunikací a jeho trasa je zakreslena v grafické příloze. Předpokládá se realizace vodovodního řadu z HDPE, v profilu 90×5,4.

Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem je řešeno prostřednictvím navrhovaných STL plynovodních řadů uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovodní řady budou napojeny ze stávající sítě v ulici Na Habří. Plynovody budou realizovány z lineárního polyetylénu v profilech DN 50.

Zásobování elektrickou energií

Rozvody NN budou napojeny na stávající rozvody v ul. Na Habří a vedeny v rámci chodníků, případně nezpevněných okrajů komunikací a budou smyčkovány v připojovacích skříních jednotlivých odběratelů.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v ulici Na Habří a Roztocká. Rozvody budou vedeny v rámci chodníku při obrubníku na jedné straně ulice. Stožáry a osvětlovací tělesa budou odpovídat standardu používanému v obci.

Výpočty koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou

Bilance potřeb pitné vody v zastavitelných plochách je uvedena v následující tabulce:
Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

specifická potřeba pitné vody : 150 l · os^{-1} · den^{-1}
koeficient denní nerovnoměrnosti k_d : 1,35
koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h : 1,80

Bilance potřeb pitné vody

Lokalita	Počet		Průměrná denní potřeba	Max. denní potřeba	Max. hodinová potřeba
	obyv.	RD	[m^3/d]	[m^3/d]	[l/s]
obytné území	96	24	14,4	19,4	0,40
Celkem	**96**	**24**	**14,4**	**19,4**	**0,40**

Kanalizace splašková

Bilance potřeb pitné vody v zastavitelných plochách je uvedena v následující tabulce:
Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody,
součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod : 4,5

Bilance produkce odpadních vod

Lokalita	Počet		Max. produkce splašků
	obyv.	RD	[l/s]
obytné území	96	24	0,75
Celkem	**96**	**24**	**0,75**

Dešťové odvodnění

Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody. Ve výpočtu byly voleny průměrné hodnoty srážkových intenzit, odtok vody ze směrodatného deště a objem srážky byly posouzeny na návrhové deště trvání 15 a 120 min. při periodicitě 0,5.

Bilance odtoku dešťových vod

Lokalita	Počet			Přívalový déšť i15	Přívalový déšť i120
	obyv.	RD	plocha [ha]	[l/s]	[l/s]
obytné území	96	24		110	21
veřejná prostranství			0,67	96	19
Celkem	**96**	**34**		**206**	**40**

Zásobování plynem

Bilance potřeb zemního plynu v zastavitelných plochách je uvedena v následující tabulce:
Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

průměrná specifická potřeba ZP – pro RD : 4 000 m^3 · rok^{-1}
maximální hodinová potřeba ZP pro RD : 2,7 m^3 · hod^{-1}

Bilance potřeb zemního plynu

Lokalita	Počet		Průměrná potřeba	Maximální potřeba
	obyv.	RD	[tis.m^3/rok]	[m^3/h]
obytné území	96	24	96	79
Celkem	**96**	**24**	**96**	**79**

Zásobování elektrickou energií

Bilance potřeb elektrické energie v zastavitelných plochách je uvedena v následující tabulce:
Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

specifický příkon pro rodinný dům : 17 kW
součinitel soudobosti v obytných plochách : 0,3

Bilance potřeb elektrické energie

Lokalita	Počet		Instalovaný výkon	Soudobý výkon
	obyv.	RD	[kW]	[kW]
obytné území	96	24	408	122
Celkem	**96**	**24**	**408**	**122**

OBČANSKÁ VYBAVENOST

V rámci řešeného území nejsou vymezeny plochy pro lokální vybavenost občanského či komerčního charakteru. Drobné nerušící služby a podnikání jsou umožněny v rámci obytné zástavby.

OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Návrh vychází z požadavků platného územního plánu a respektuje charakter a hodnoty území plošným i prostorovým uspořádáním i požadavky na sídelní zeleň.

Charakter území tvoří zástavba nízkopodlažních rodinných domů se šikmou, zpravidla sedlovou střechou okapní hranou orientované podél ulice. Tyto domy jsou osazeny terasovitě v severním svahu obklopené vzrostlými stromy. Tím je při pohledu z krajiny skryta stejně, jako zbylá část obce. Z tohoto charakteru se vymykají dvě hmoty bytového domu a objekt mateřské školy v navazujícím zájmovém území.

Návrh respektuje a rozvíjí charakter lokality jako obytného prostření s rodinnými domy, napojeného na krajinu a její cestní síť.

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Případné provozovny nesmí narušovat životní prostředí nad únosnou míru. Ze způsobu využití území nevyplývá vyšší zatížení území hlukem. V dalším stupni bude nutno specifikovat případnou hlukovou zátěž a prokázat splnění hlukových limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Navržená uliční struktura zajišťuje příjezd požární techniky k nově navrženým objektům. Nové stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Území není ohroženo povodněmi.

Napojení na sítě technické infrastruktury a zajištění odvádění dešťových vod je popsáno v části Koncepce technické infrastruktury.

Nakládání s odpady bude řešeno stávajícím způsobem jako ve zbývající části obce.

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Etapizace výstavby je navržena v následujících etapách:

01
realizace větve „B" a „C" - dokončení realizace ulice Na Habří a realizace navazující zástavby 3 rodinných domů. Před povolováním domů musí být zrealizována související navržená technická infrastruktura a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

02
realizace větve „1" - realizace ulice Rokličky a její napojení na stávající infrastrukturu v ulici Na Habří a realizace navazující zástavby (v řešeném území 7 RD). Před povolováním domů musí být zrealizována infrastruktura v etapě č. 01 – ulice Na Habří, navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky.

realizace větve „2" a části větve „A" - realizace příčné spojovací větve „2" a části navazující větve „A", její napojení na infrastrukturu ulice Na Habří a navazující zástavba 9 rodinných domů. Výstavba se bude realizovat postupně od křížení s ulicí na Habří a dále od křížení větví „2" a „A". Před povolováním domů musí být zrealizována navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

03
dokončení větve „A" – dokončení propojení východní části větve „A" a ul. Haškova vč. technické infrastruktury, napojení na stávající infrastrukturu a navazující zástavba 2 rodinných domů. Před povolováním domů musí být zrealizována infrastruktura v etapě č. 02, navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

Etapizace je zobrazena ve schématu Etapizace, které je součástí výkresu č. 02.

ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU

Územní studie byla zpracována na základě podmínky platného územního plánu Úholiček pro zastavitelnou plochu Z01. Územní studie slouží pro rozhodování v území a je v souladu s platným územním plánem. Návrh respektuje požadavky stanovené v podmínkách využití a prostorového upořádání v platném územním plánu.

Zdůvodnění navržené koncepce

Zdůvodnění vymezení a využití pozemků

Návrh vymezení a využití pozemků reaguje na existující charakter v lokalitě a zároveň na již zrealizované objekty. Proto navrhuje zástavbu solitérních rodinných domů o objemech odpovídajících charakteru lokality. Prostorové podmínky využití uvedené v územní studii odpovídají podmínkám stanoveným v územně plánovací dokumentaci.

Zdůvodnění prostorového uspořádání

Vzhledem k již započaté výstavbě a vzhledem k návaznosti na budoucí rozvoj a s ohledem na platný územní plán obce je pro účely zdůvodnění návrhu zpracovány výkresy zdůvodnění /č. 06 a 07/.

Zdůvodnění – současný stav

Současný stav řešeného území s již existující zástavbou je zobrazen ve výkres č. 06 – Zdůvodnění - současný stav.

Tento výkres neslouží pro rozhodování v území.

Zdůvodnění – výhled

Výhledový stav řešeného území včetně nového centra obce s rezervou pro základní školu, lokální vybavení a základních požadavků na uspořádání zastavitelné plochy Z02, jejíž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu RP03, je zobrazen ve výkres č. 07 - Zdůvodnění - výhled. Výkres upřesňuje urbanistickou koncepci území stanovenou platným územním plánem.

Tento výkres neslouží pro rozhodování v území.

BILANCE

Základní bilance řešeného území

rozloha řešeného území		**2,96 ha**
zastavitelné území		**2,29 ha**
plochy bydlení		2,29 ha
	rodinné domy stávající stav	3
	rodinné domy návrh	21
stávající počet obyvatel		12
předpokládaný počet obyvatel		96
místní obslužné komunikace		0,57 km
účelové a pěší komunikace		0,10 km
veřejná prostranství, veřejná zeleň		0,67 ha

Legenda:

- hranice řešeného území
- občanská vybavenost v řešeném území
- zástavba okolní stávající
- zástavba okolní výhled bydlení/sport/průmysl

Ochrana přírody a krajiny

- lokální biokoridor (BK)
- lokální biocentrum (BC)
- regionální biokoridor (RBK)
- nadregionální biokoridor (NBK) - ZUR
- nadregionální biokoridor (NBK) - koncepce AOPK

Plochy územního plánu, systém sídelní zeleně

- přírodně rekreační prvky
- stavby a plochy pro sport
- lesy
- zeleň přírodního charakteru
- zeleň parková
- zahrady
- zahradnictví, školkařství
- zeleň ochranná smíšená (ZOR)
- zeleň ochranná lineární (ZOL)
- interakční prvek - třešňovka
- vodní plochy

Dopravní skelet

- sběrná komunikace
- ostatní významné komunikace
- hlavní turistické trasy
- cyklotrasy
- zastávky autobusu MHD
- zastávky železniční
- přívoz stav

Koncepční skelet návrhu

- historická sídelní jádra
- stávající a navrhovaná sídelní jádra
- hlavní oblasti výrobního charakteru
- uzly prostorové struktury
- hlavní trasy prostorové struktury
- přírodní vymezení
- hlavní pěší propojení s krajinným celkem
- objekty občanské vybavenosti
- hlavní morfologické vrcholy
- hlavní morfologické hrany

zhotovitel

gogolák + grasse
Jaurisova 514/4, 140 00 Praha 4

spolupráce

Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Širší vztahy

fáze

Návrh

zodpovědný projektant

Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

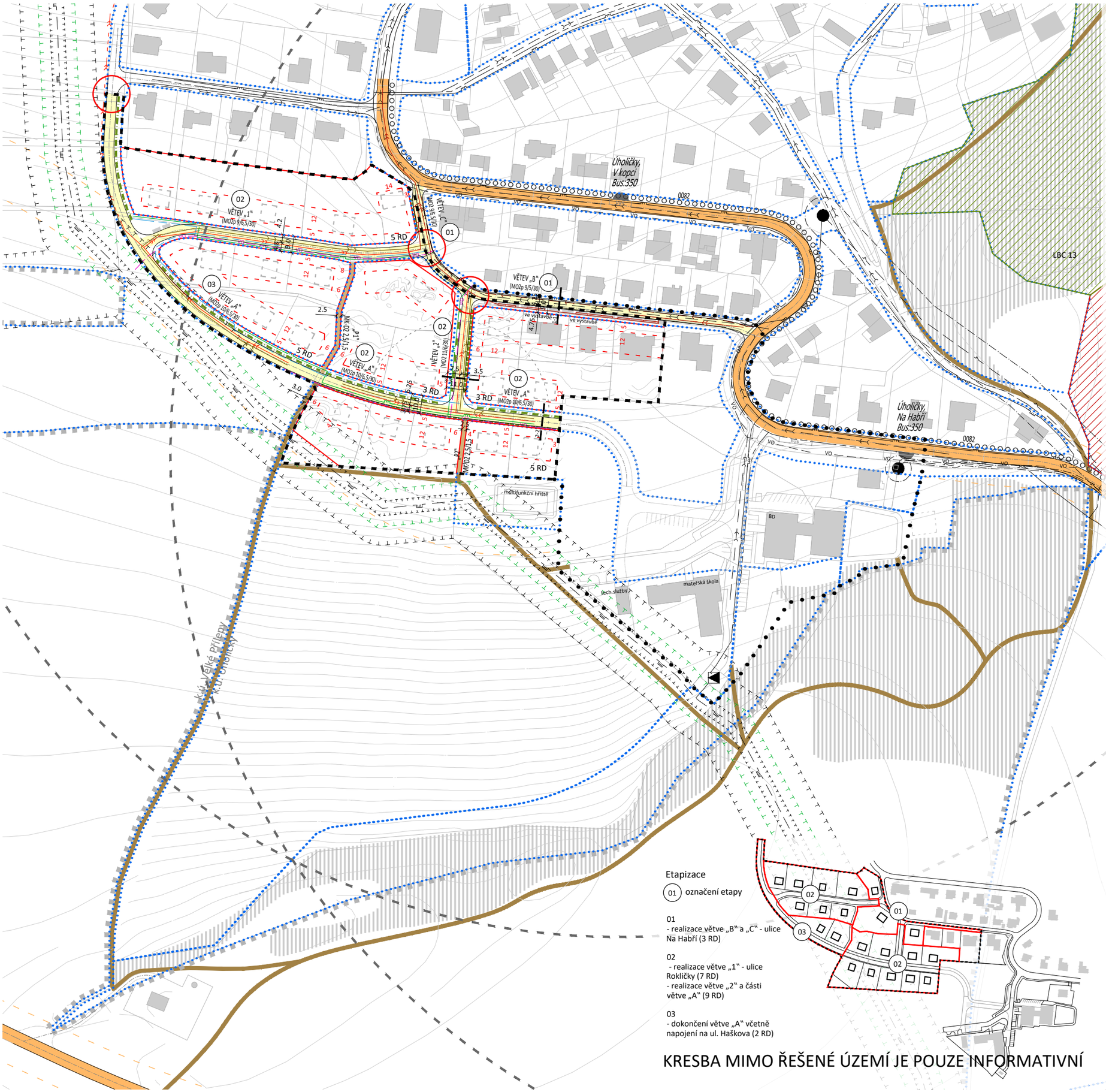
číslo výkresu: 01

datum: 01 2021

formát: A3 420/297 mm

měřítko: 1:2000

0 100 250 500



hranice řešeného území

hranice zájmového území

Dopravní řešení

- silnice III. třídy s ochranným pásmem 15 m
- místní komunikace III. třídy zklidněná
- místní komunikace IV. třídy
- účelová komunikace v krajině
- MO2 6,5/50 označení komunikace
- parkovací stání podélná s integrovanými stromy(počty viz textová část)
- hlavní cyklotrasy
- zastávka autobusu s docházkovou vzdáleností 5 min.
- místo napojení na stávající dopravní infrastrukturu
- napojení 50 m od komunikace

Technická infrastruktura

Stávající sítě TI

- splašková kanalizace
- vodovod
- plynovod STL
- plynovod VTL s OP / BP
- RS, trafostanice
- vedení silnoproudu nadzemní s OP
- vedení silnoproudu podzemní s OP
- VO vedení veřejného osvětlení

Navrhované sítě TI

- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace
- otevřený příkop
- dešťová kanalizace ul. Na Habří
- zádržné opatření ul. Na Habří
- vodovod
- plynovod STL
- redukované BP VTL plynovodu (10 m)
- VO vedení veřejného osvětlení
- VO vedení VO ul. Na Habří

Regulace

- hranice PsRZV dle ÚP
- uliční čára
- stavební čára volná
- 6 vzdálenost regulačních čar (m)
- stromořadí v uličním prostoru
- trávník v uličním prostoru
- stromořadí v trávníku se zálivy pro podélná parkovací stání(počty viz textová část)
- parkovací stání podélná s integrovanými stromy(počty viz textová část)

Krajina

- lokální biokoridor funkční
- lokální biokoridor nefunkční

Etapizace

(01) označení etapy

01
- realizace větve „B" a „C" - ulice Na Habří (3 RD)

02
- realizace větve „1" - ulice Rokličky (7 RD)
- realizace větve „2" a části větve „A" (9 RD)

03
- dokončení větve „A" včetně napojení na ul. Haškova (2 RD)

KRESBA MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JE POUZE INFORMATIVNÍ

0 25 50 100

zhotovitel

gogolák + grasse

Jaurisova 514/4, 140 00 Praha 4

spolupráce

Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Koordinační výkres

fáze

Návrh

zodpovědný projektant

Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

paré

číslo výkresu: 02

datum: 01 2021

formát: A3 420/297 mm

měřítko: 1:2000

KRESBA MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JE POUZE INFORMATIVNÍ

hranice řešeného území
hranice zájmového území
hranice katastrálního území
katastrální mapa
zástavba okolní stávající
vrstevnice
hranice PsRZV dle ÚP

Využití území

plochy bydlení
plochy veřejné zeleně
stromy, stromořadí
objekty pro bydlení
objekty občanské vybavenosti a služeb
hrany komunikací
hrany komunikací výhled
hlavní veřejná prostranství
vozovka
chodníky a smíšené plochy
1-1´ poloha vzorového uličního řezu

Regulace

uliční čára
stavební čára volná
6 vzdálenost regulačních čar (m)
objekty pro bydlení
stromořadí v uličním prostoru
trávník v uličním prostoru
stromořadí v trávníku se žálivy pro podélná parkovací stání(počty viz textová část)
parkovací stání podélná s integrovanými stromy(počty viz textová část)

Základní bilance řešeného území

rozloha řešeného území	**2,96 ha**
zastavitelné plochy	**2,29 ha**
plochy bydlení	2,29 ha
rodinné domy stávající stav	3
rodinné domy návrh	21
stávající počet obyvatel	12
předpokládaný počet obyvatel	96
místní obslužné komunikace	0,57 km
účelové a pěší komunikace	0,10 km
veřejná prostranství, veřejná zeleň	0,67 ha

zhotovitel
gogolák + grasse
Jaurisova 514/4, 140 00 Praha 4

spolupráce
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel
Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel
Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce
Územní studie
U Hřiště

název
Prostorové uspořádání

fáze
Návrh

zodpovědný projektant
Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

paré
číslo výkresu
03

datum
01
2021

měřítko formát
A3
420/297 mm
1:2000

0 25 50 100

hranice řešeného území

hranice zájmového území

Dopravní řešení

- silnice III. třídy s ochranným pásmem 15 m
- místní komunikace III. třídy zklidněná
- místní komunikace IV. třídy
- účelová komunikace v krajině
- MO2 6,5/50 označení komunikace
- parkovací stání podélná s integrovanými stromy(počty viz textová část)
- hlavní cyklotrasy
- zastávka autobusu s docházkovou vzdáleností 5 min.
- místo napojení na stávající dopravní infrastrukturu
- napojení 50 m od komunikace

Technická infrastruktura

Stávající sítě TI

- splašková kanalizace
- vodovod
- plynovod STL
- plynovod VTL s OP / BP
- RS, trafostanice
- vedení silnoproudu nadzemní s OP
- vedení silnoproudu podzemní s OP
- vedení veřejného osvětlení

Navrhované sítě TI

- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace
- otevřený příkop
- dešťová kanalizace ul. Na Habří
- zádržné opatření ul. Na Habří
- vodovod
- plynovod STL
- redukované BP VTL plynovodu (10 m)
- vedení veřejného osvětlení
- vedení VO ul. Na Habří

KRESBA MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JE POUZE INFORMATIVNÍ

0 25 50 100

zhotovitel

gogolák + grasse

Jaurisova 514/4, 140 00 Praha 4

spolupráce

Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie

název

U Hřiště

Infrastruktura

fáze

Návrh

zodpovědný projektant

Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

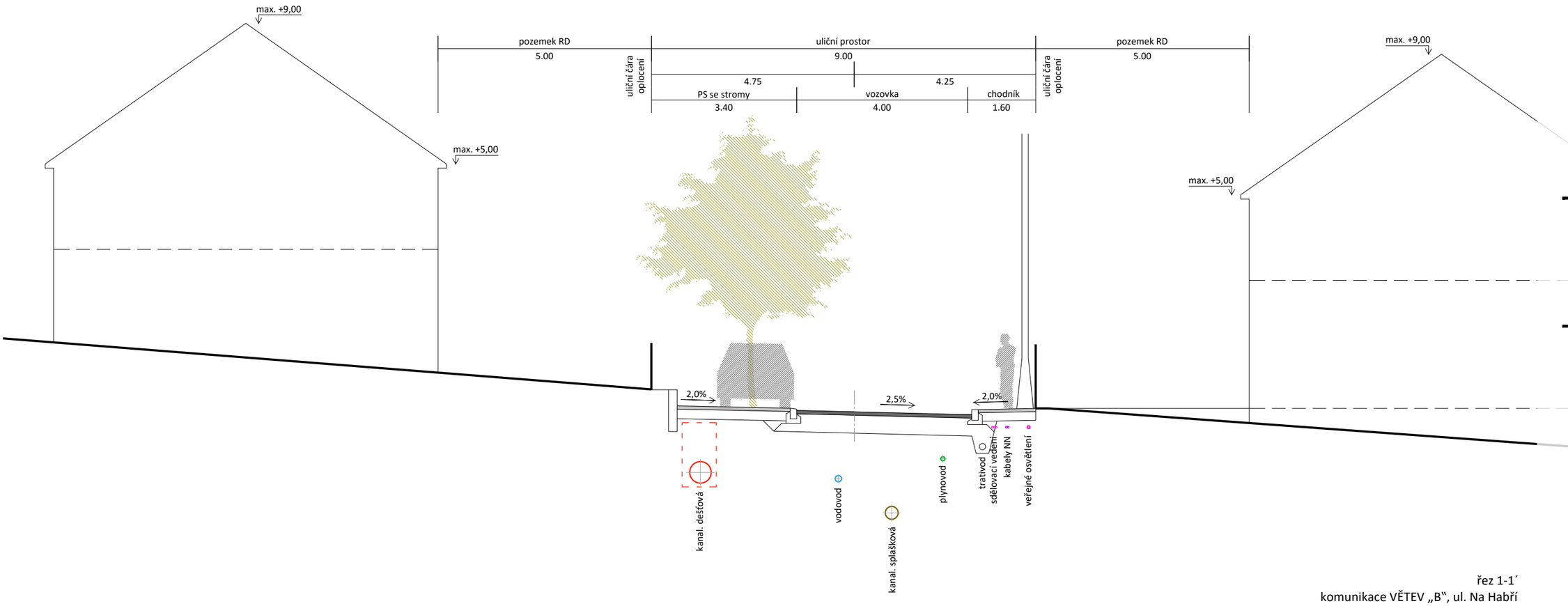
paré

číslo výkresu: 04

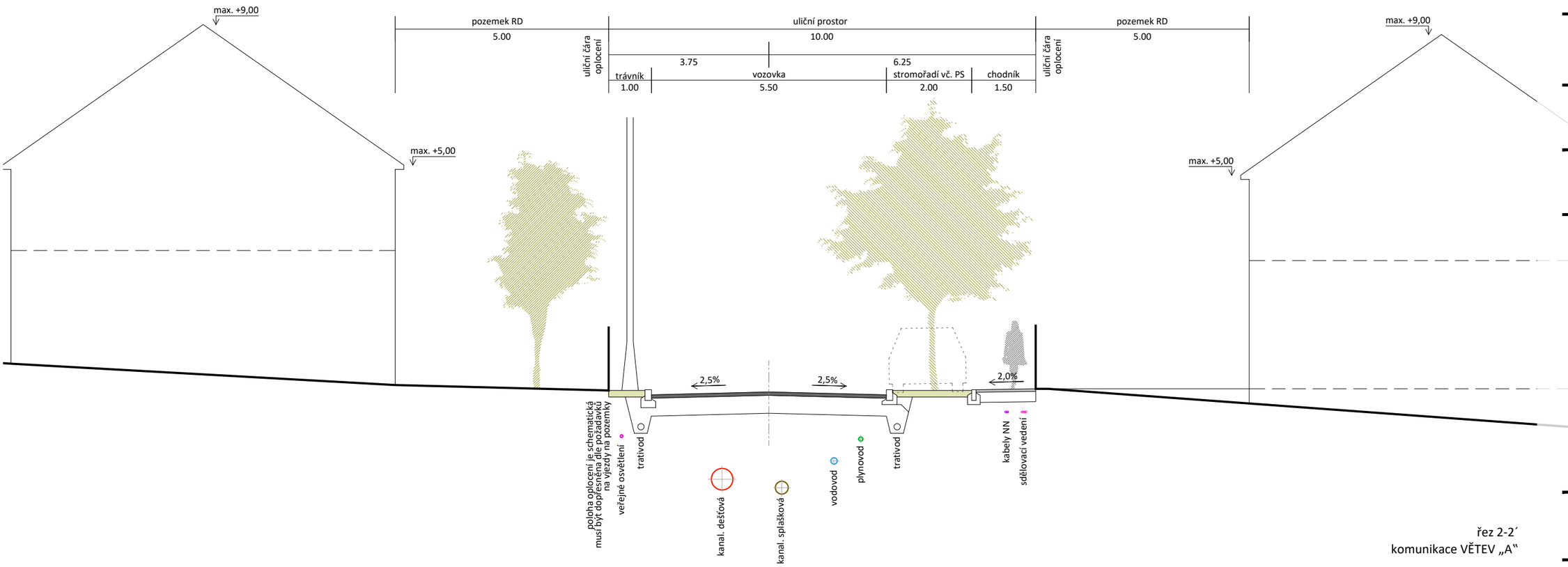
datum: 01 2021

formát: A3 420/297 mm

měřítko: 1:2000



řez 1-1´
komunikace VĚTEV „B", ul. Na Habří



řez 2-2´
komunikace VĚTEV „A"

zhotovitel

gogolák + grasse
Jaurisova 514/4, 140 00 Praha 4

Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Uliční řezy

fáze

Návrh

zodpovědný projektant

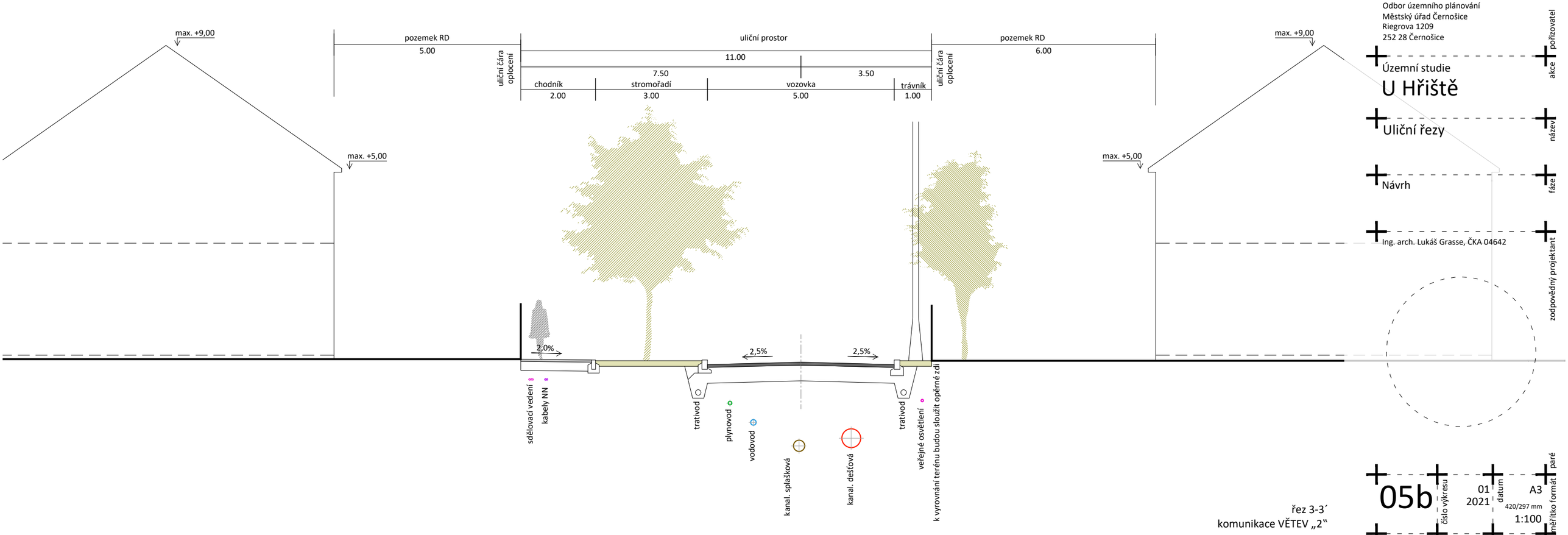
Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

číslo výkresu: 05a

datum: 01 2021

paré: A3 420/297 mm

měřítko: 1:100



řez 3-3´
komunikace VĚTEV „2"

zhotovitel

gogolák + grasse
Jaurisova 514/4, 140 00 Praha 4

spolupráce

Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Uliční řezy

fáze

Návrh

zodpovědný projektant

Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

číslo výkresu

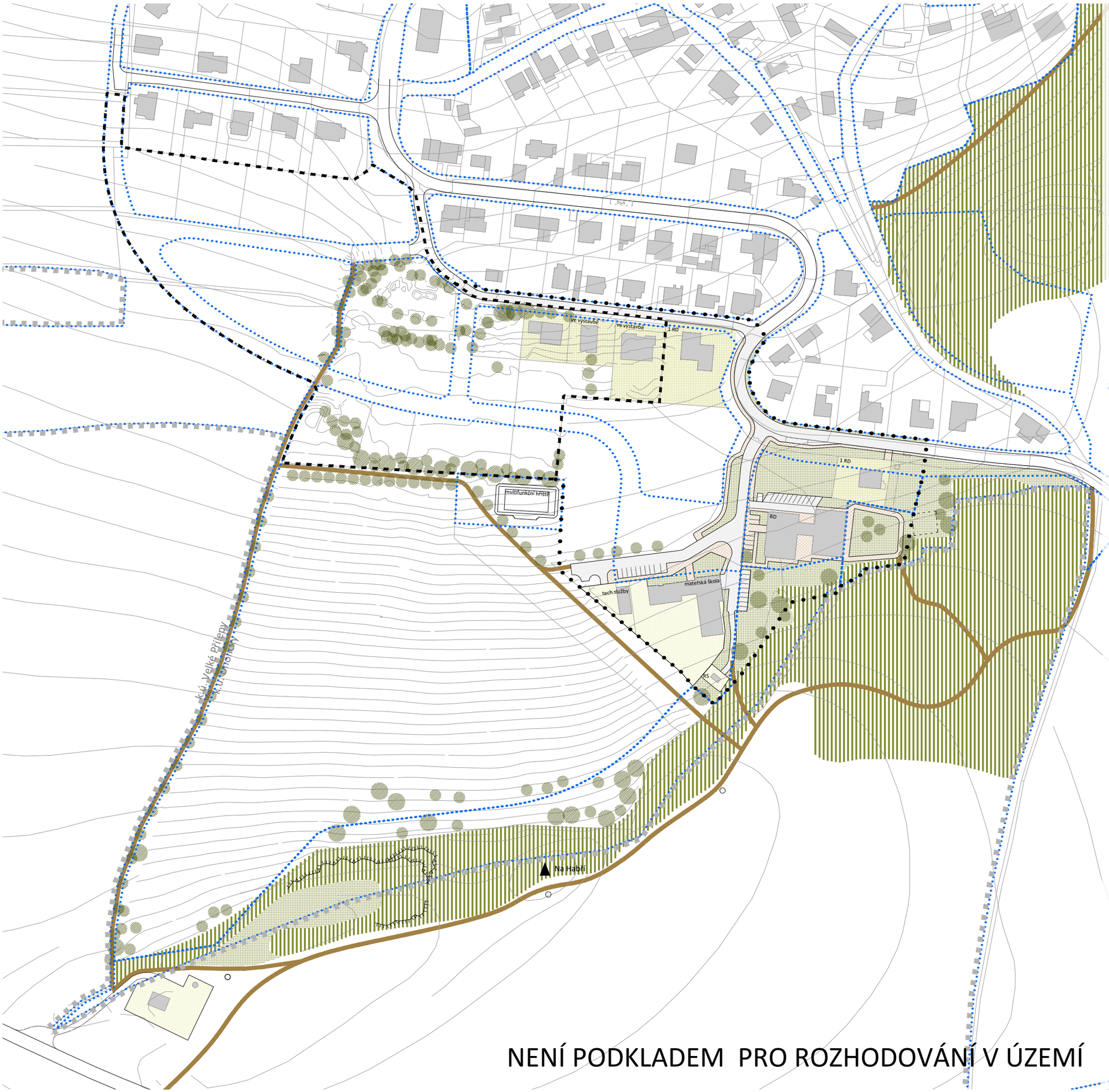
05b

datum

01
2021

měřítko formát paré

A3
420/297 mm
1:100



hranice řešeného území
hranice zájmového území
hranice katastrálního území
katastrální mapa
zástavba okolní stávající
vrstevnice
hranice PsRZV dle ÚP

Využití území

plochy občanské vybavenosti a služeb
plochy bydlení
plochy veřejné zeleně
stromy, stromořadí
objekty pro bydlení
objekty občanské vybavenosti a služeb
hrany komunikací
hlavní veřejná prostranství
vozovka
chodníky a smíšené plochy

zhotovitel

gogolák + grasse
Jaurisova 514/4, 140 00 Praha 4

Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Zdůvodnění
Současný stav

fáze

Návrh

zodpovědný projektant

Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

NENÍ PODKLADEM PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

0 25 50 100

číslo výkresu: 06

datum: 01 2021

paré: A3 420/297 mm

měřítko: 1:2000

hranice řešeného území
hranice zájmového území
hranice katastrálního území
katastrální mapa
zástavba okolní stávající
vrstevnice
hranice PsRZV dle ÚP

Využití území

plochy občanské vybavenosti a služeb
plochy bydlení
plochy veřejné zeleně
stromy, stromořadí
objekty pro bydlení
objekty občanské vybavenosti a služeb
hřiště
hrany komunikací
hlavní veřejná prostranství
vozovka
chodníky a smíšené plochy

Regulace

uliční čára
rodinný dům

významné spojnice v území
významné vstupy do území

zhotovitel

gogolák + grasse
Jaurisova 514/4, 140 00 Praha 4

spolupráce

Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Zdůvodnění
Výhled

fáze

Návrh

zodpovědný projektant

Ing. arch. Lukáš Grasse, ČKA 04642

NENÍ PODKLADEM PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

0 25 50 100

číslo výkresu: 07

datum: 01 2021

paré: A3 420/297 mm

měřítko formát: 1:2000