VELKÉ PŘÍLEPY, LOKALITA „K TURSKU“

ÚZEMNÍ STUDIE

Plzeň, listopad 2014

Územní studie lokality „K Tursku“ ve Velkých Přílepech

Pořizovatel:

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Riegrova 1209
252 28 Černošice

Zpracovatel studie:

A.S.S.A. architekti s.r.o., Perlová 7, 301 14 Plzeň
akad. arch. Vratislav Kučera
ing. Radek Loukota
ing. arch. Magdaléna Burešová

Obsah:

Textová část:

Průvodní zpráva
1. Úvod, důvody a cíle pořízení územní studie
2. Podklady
3. Charakteristika řešeného území
4. Návrh urbanistické koncepce
5. Řešení technické infrastruktury
6. Návrh regulačních prvků
7. Podmiňující předpoklady, závěry a doporučení

Výkresová část:

1.	Situace širších vztahů	1:5000
2.	Základní výkres	1:1000
3.	Koordinační výkres, regulační prvky	1:1000
4.	Prostorové poměry	1:2000
5.	Vzorové příčné řezy komunikací	1:100

1. Úvod, důvody a cíle pořízení územní studie

Předmětem územní studie je řešení rozsáhlejší rozvojové lokality „K Tursku“ na severovýchodě území, v části mezi komunikacemi Pražská a Podmoráňská.

Požadavek na zpracování podrobnější dokumentace v řešené lokalitě vychází z usnesení zastupitelstva Obce Velké Přílepy č.20/2014 ze dne 19.3.2014. Obec v současné době pořizuje nový územní plán, v říjnu 2013 zastupitelstvo obce schválilo jeho zadání.

Předmětná lokalita je dle zadání územního plánu určena k prověření pro plochy smíšené obytné. Zadání územního plánu zároveň ukládá v rámci území obce prověřit vhodné plochy pro umístění občanského vybavení (sociálního zařízení, zařízení služeb a obchodu, kulturního centra). Rozsáhlejší rozvojová lokalita v blízkosti centra tak představuje možnost umístění některých uvedených funkcí veřejného vybavení a služeb. Požadavek na zpracování územní studie dále vychází z podnětu investora, který má zájem realizovat v lokalitě výstavbu velkoplošného maloobchodního zařízení.

Cílem územní studie je hledat vhodnou formu funkčního a prostorového uspořádání rozvojové lokality pro následnou stabilizaci ploch a podmínek jejich využití v územním plánu. Cílem je zajištění koordinovaného rozvoje území s uplatněním smíšených funkcí, s ohledem na vytvoření funkčních a kvalitních veřejných prostranství a optimální dopravní a technické obsluhy území.

Územní studie s prověřením vhodného umístění a rozsahu zařízení pro obchod, služby apod., včetně řešení dopravních a prostorových vazeb v návaznosti na obytné území bude sloužit jako podrobnější kvalifikovaný podklad pro nový územní plán.

2. Podklady

Přehled výchozích podkladů:

- Informace z katastru nemovitostí
- Snímky z katastrální mapy
- Územní plán Velké Přílepy (vč. změn 2 a 3)
- Fotoorthomapa
- Zadání Územní studie (MÚ Černošice, ing.arch. Zvěrevová)
- Zákresy inženýrských sítí z podkladů jejich správců (plyn, O2, elektro, vězeňská služba)
- Zákresy vodovodu a kanalizace splašková a dešťová (Obec Velké Přílepy)
- Místní prohlídky, fotodokumentace
- Podklady a požadavky firmy Norma

Jednání v průběhu prací

Zpracovatel vedl samostatně (nebo společně s investorem, případně investor sám) tato jednání ve vztahu k této studii:

- Seznámení zástupců obce s námětem na pořízení Urbanistické studie (starostka paní Věra Čermáková, místostarosta pan ing. Morýsek)
- Seznámení odboru výstavby OÚ s námětem na pořízení (paní ing. Eva Aulická)
- Seznámení zastupitelstva obce s námětem na pořízení Urbanistické studie
- Jednání se zástupcem Vězeňské služby (ing. Krahulec)
- Jednání a prohlídka na místě areálu Vězeňské služby
- Jednání s majiteli pozemků (paní Radionová, pan Vichra)

- Jednání zadavatele, zpracovatele a zástupců obce s vybranými zpracovateli územního plánu
- Projednání studie zastupitelstvem obce

3. Charakteristika řešeného území

Poloha

Řešená plocha je součástí rozvojového území obce. Lokalita se nachází v blízkosti centra, v poloze za terénním horizontem. Jedná se o rozlehlou proluku sousedící s areály a částečně obytnou zástavbou. Podle současného územního plánu se jedná o plochu pro bydlení, nazvanou „zóna C“, v zadání územního plánu určenou k prověření do ploch smíšených obytných.

Řešené území je vymezeno pozemky č.parc. 204/7, 265 k.ú. Kamýk u Velkých Přílep a č. parc. 43, 59/2-6, 60, 63,64/1, 64/15, 64/17-18, 64/47-48, 64/52 v k.ú. Velké Přílepy, jak je vyznačeno v příloze č. 1 zadání územní studie.

Hranici řešené lokality tvoří na severozápadě ulice Pražská (silnice II/240) s protilehlou zástavbou rodinných domů, na severovýchodě je území ohraničeno areálem firmy Bláha a areálem Vězeňské služby, z jihu ulicí Podmoráňskou a U Rybníčku a na jihozápadě stávající zástavbou rodinných domů a dále k jihu pak přírodním útvarem Skalka.

Rozloha řešeného území je cca 6 ha. Rozsah řešeného území Územní studií je vyznačen v přílohách.

Charakteristika pozemku

Pozemek je komplikovaného tvaru („motýlek“) s podélnou osou SZ - JV, který je cca ve své polovině půdorysně seškrcen areálem Vězeňské služby a tím je rozdělen na dvě části. Pozemek je výškově oproti přilehlé Pražské ulici a k ní kolmé obslužné komunikaci u areálu Bláha výrazně snížen s úrovní cca o 1 – 3 m pod jejich niveletami. Tento rozdíl výšek je pro řešení zcela limitujícím faktorem.

Pozemek je ve své východní části téměř rovinný. Tento rovinný podélný pás ve směru S – J přechází v jižní části ve výrazný spád směrem k ulici Podmoráňské.

Severovýchodní část pozemku se mírně svažuje k areálu Vězeňské služby s jakýmsi prolnutím uprostřed.

Pozemek je nezastavěný a je využíván převážně jako pole. V katastru nemovitostí je veden převážně jako orná půda (viz tabulka níže). Na řešeném pozemku není žádná vzrostlá zeleň.

Východně v pásu podél komunikace k areálu Vězeňské služby je umístěn biokoridor.

Majetkoprávní vztahy

Pozemky v řešeném území jsou převážně v soukromém vlastnictví. Výjimkou jsou pouze pozemky pěší cesty, spojující stávající pěší trasu z centra k areálu firmy Bláha. Dále pak pozemky podél cesty k areálu vězeňské služby a při západní hranici tohoto areálu. Tyto pozemky jsou z části obecní, z části vězeňské služby.

	Katastrální území Velké Přílepy	
Parc č.	Vlastník, druh pozemku, způsob využití	Výměra pozemku
43	[redacted] ostatní plocha, jiná plocha,	171 m^2
59/2	[redacted] Orná půda	467 m^2
59/3	[redacted] Orná půda	967 m^2
59/4	[redacted] Orná pda	967 m^2
59/5	[redacted] Orná půda	967 m^2
59/6	[redacted] Orná půda	967 m^2
60	[redacted] Orná půda	90 m^2
63	[redacted] Orná půda	8182 m^2
64/1	[redacted] Orná půda	3601 m^2
64/15	[redacted] Orná půda	327 m^2
64/16	[redacted] Ostatní plocha, jiná plocha	1503 m^2
64/17	[redacted] Ostatní plocha, jiná plocha	499 m^2
64/18	[redacted] Ostatní plocha, jiná plocha	2050 m^2
64/47	[redacted] Ostatní plocha, jiná plocha	455 m^2
64/48	[redacted] Ostatní plocha, jiná plocha	308 m^2
64/52	[redacted] Orná půda	34547 m^2
73	[redacted] Orná půda	29 m^2
344/1	[redacted] Ostatní plocha, ostatní komunikace	899 m^2

	Katastrální území Kamýk u Velkých Přílep	
Parc č.	Vlastník, druh pozemku, způsob využití	Výměra pozemku
204/1	[redacted] Ostatní plocha, jiná plocha	2877 m^2
265	[redacted] Ostatní plocha, ostatní komunikace	899 m^2

Dopravní obsluha

Území je na severu ohraničeno Pražskou ulicí (silnice II/240) s dvěma napojeními, na jihu pak Podmoráňskou ulicí. Ani z jedné však není dnes území přímo obsluhováno. Vzhledem k současnému využívání pozemků pro zemědělské účely je dnes území zpřístupněno pouze vjezdy pro zemědělskou techniku.

Možnost přístupu je v severozápadní části z obslužné ulice (parc.č. 204/7 v soukromém vlastnictví), která se napojuje na Pražskou ulici, a to buď přímo v blízkosti zaústění do Pražské ulice, nebo pak jižněji z obratiště za skupinou rodinných domů v ulici Sportovní (vlastnictví Ekospol). Obslužná komunikace nad areálem Vězeňské služby, která je u budovy firmy Bláha zaústěna do Pražské ulice (II/240), není dnes pro obsluhu území využívána (par.č. 64/16, majetek Vězeňská služba).

Z jihu je přístup pro zemědělskou techniku šikmo rampou z ulice Podmoráňské v kontaktu s pozemkem par.č. 61/10 (bývalý lom).

Inženýrské sítě, energetické rozvody

Na západním okraji v ulici Sportovní a v jižní části přes území je uložen VN kabel. V kontaktu s řešeným územím je umístěna distribuční trafostanice (Formanská). Ve Sportovní ulici je dále veden STL plynovod, vodovod, splašková a dešťová kanalizace.

V trase obecní cesty (pozemky parc.č. 344/1 k.ú. Velké Přílepy a parc.č. 265 k.ú. Kamýk u Velkých Přílep) v severní části území je veden telekomunikační kabel, STL plynovod, vodovod a přípojka splaškové tlakové kanalizace.

Po jižním okraji území nad Podmoráňskou ulicí je veden optický telekomunikační kabel (O2) a VTL plynovod.

Areál vězeňské služby je napojen vodovodní přípojkou na řad v ulici, z areálu jsou svedeny odpadní vody do dešťové a splaškové kanalizace. Do areálu je zaveden STL plynovod.

Odvodnění silničního příkopu na severní straně silnice II/240 v blízkosti křižovatky u firmy Bláha je propustkem převedeno na jižní stranu silnice a vyústěno na řešené pozemky.

Dešťové vody ze zástavby rodinnými domy na severní straně silnice II/240 jsou rovněž propustkem svedeny volně na pozemky pana ing. Procházky.

Odvodnění dešťových vod z areálu Bláha je svedeno volně do příkopu nad areálem vězeňské služby.

Zeleň

Pozemky jsou dnes převážně orná zemědělská půda, tedy jsou bez vzrostlé zeleně. Podél komunikace nad areálem vězeňské služby je založena nová linie stromů.

Podmínky stávající územně plánovací dokumentace

V současné době je pořizován nový územní plán obce Velké Přílepy, územní studie tedy respektuje zadání územního plánu schválené zastupitelstvem obce v říjnu 2013.

Pro řešené území je platná nadřazená územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Sk). Tato dokumentace na předmětném území ani v jeho blízkosti nevymezuje žádné konkrétní záměry.

Vliv na budoucí stav řešené lokality může mít záměr přeložky silnice II/240, která je v ZÚR SK vymezena. Její vedení je navrženo mimo zastavěnou část obce. Realizace záměru by měla vést ke zklidnění dopravy v celé centrální části sídla a bude mít příznivý vliv i na a řešenou lokalitu, která ke stávající silnici II/240 přiléhá a je na ni dopravně napojena.

V platném dodatku Územního plánu Velké Přílepy byly pro území označené C stanoveny tyto regulační prvky:

Funkční plocha byla vymezena pro trvalé bydlení, přípustné bylo umístit i služby pro obyvatele a to vždy ve stejném objektu jako bydlení, ve funkční ploše trvalého bydlení bylo dále přípustné umístit garáže a to vždy ve stejném objektu jako pro bydlení. Domy pro bydlení byly stanoveny s výškou max. dvě nadzemní podlaží. Doplňkové objekty měly být umístěny vždy až za domem pro bydlení ve směru od ulice.

Stavby jiných investorů v území, záměry, vydaná územní rozhodnutí

V jižní části území jsou odděleny pozemky 59/3, 59/4, 59/5, 59/6 v k.ú. Velké Přílepy, na nichž je vlastníky uvažována výstavba rodinných domů.

Zpracovateli této studie nejsou známy žádné jiné stavby či záměry v uvažované lokalitě.

Pro rozvoj lokality je zásadní připravovaná sdružená stavba posílení vodovodního přivaděče.

Pro zklidnění dopravní zátěže v obci Velké přílepy a tedy i řešeného území bude realizace uvažované silniční spojky dálnice D8 a rychlostní komunikace R7. Tato spojka má převést většinu tranzitní dopravní zátěže severozápadně mimo obec (ZÚR SK). Měla by tak vést ke zklidnění dopravy v celé centrální části sídla a bude mít příznivý vliv i na a řešenou lokalitu, která ke stávající silnici II/240 přiléhá a je na ni dopravně napojena.

4. Návrh urbanistického řešení

Návrh dělí řešené území na dvě funkčně i prostorově odlišné části:

- severní část území ve vyšší poloze mezi silnicí II/240 a areálem vězeňské služby a
- jižní a západní část území navazující částečně na stávající zástavbu rodinnými domy,

tedy tak, jak vyplývá z urbanistické logiky území.

Do severní části (označena C1)**,** tedy v pásu podél Pražské ulice až k areálu vězeňské služby umísťuje návrh s ohledem na nedostatečné občanské vybavení v obci (zejména kulturní zařízení, sociální služby) nový areál občanské vybavenosti. Realizací areálu by se vytvořily podmínky také pro rozvoj služeb a kvalitnější obchodní sítě pro spádové území.

Návrh na dílčí funkční změnu ploch navazujících na zastavěné území obce až k areálu firmy Bláha jižně od silnice II/240 vychází z urbanistické logiky území. Jedná se o změnu funkčního využití pro lokalizaci chybějících zařízení občanské vybavenosti s využitím zájmu o investiční vstup konkrétního investora do území.

Navržený areál navazuje na stávající zastavěné části obce a spojuje je funkčně i prostorově s areálem firmy Bláha. Návrh předpokládá kompaktnější urbanistické řešení, kterým by byla vhodně doplněna urbanistická struktura obce. Zejména považuje za vhodné uplatnit výraznější zastavění podél Pražské ulice s objekty blíže silnici a podpořit snahu o uplatnění charakteru ulice uvnitř obce a nikoliv jen dopravního "kanálu" nadmístního významu. Absence souvislejší zástavby dnes svádí z hlediska dopravně bezpečnostního k porušování rychlostních limitů v obci. Optimálnímu řešení však brání výškový rozdíl komunikace a řešeného území.

Studie umisťuje do území trojici staveb. Ty vytvářejí polouzavřenou skupinu, která se částečně otevírá k Pražské ulici. Skupina je prostorově a funkčně rozdělena obslužnou komunikací (větev B) rovnoběžnou s Pražskou ulicí na dva bloky. Obslužná ulice bude napojena na stávající komunikaci na parc.č. 64/16 (větev A), ta je napojena na Pražskou ulici.

Navržená komunikace oboustranně obsluhuje navržené stavby a jejich parkovací a odstavná stání.

Blok na severní straně navazuje na pěší trasu, vedoucí přibližně v poloze stávající obecní cesty (prodloužená ulice Formanská s pokračováním k areálu firmy Bláha). Do západní části vymezené plochy bloku je umístěna hmota širokosortimentní prodejny s podélnou osou kolmo k Pražské ulici. Její zásobovaní je navrženo na západní straně kolmo na konec větve B.

Do severovýchodní části bloku při stávajícím dopravním napojení větve A na Pražskou ulici je navržen objekt občanského vybavení, rozdělený formálně na dvě části. Část do Pražské ulice by mohla být vyšší, maximálně o třech nadzemních podlažích, obdobně jako u objektu firmy Bláha na protější straně. Náplní objektu mohou být jakékoliv funkce občanského vybavení (prodej, služby, zdravotnictví, kultura apod.), pro které nebude zásadním problémem zvýšená hladina hluku z přilehlé komunikace. Mezi širokosortimentní prodejnu a objekt občanské vybavenosti je vloženo obslužné parkoviště se zelení.

Návrh výškově navazuje na stávající vyšší úroveň v západní a pak ve východní části, střed je pak navržen na nižší stávající úroveň terénu pod Pražskou ulicí. Tomuto výškovému uspořádání odpovídá i výškový průběh hlavní pěší trasy a situování vstupů do objektů. Pro prodejnu uvažujeme vstupy z veřejného prostranství na nižší úrovni, pro objekt občanského vybavení z jižní strany na nižší úrovni, ze severu a východu na vyšší úrovni.

Blok na jižní straně uzavírá podélná hmota polyfunkčního objektu. Je navržena trojice objektů o max. třech nadzemních podlažích, umožňujících např. umístění správy, firemní administrativu, bydlení, sociální služby apod. Trojice je spojena linií přízemní stavby (prodejny, služby apod.). Pod polyfunkčním objektem je ve studii uvažováno s umístěním suterénních garáží či parkingu, v případě částečně nadzemní hmoty považujeme za vhodné navrhnout zelenou střechu.

Jižně od tohoto polyfunkčního objektu jižním směrem k areálu Vězeňské služby jsou navrženy plochy veřejné zeleně, rekreace, dětských hřišť. Jejich rozsah a interakce s polyfunkčním (příp. monofunkčním objektem např. pro školství, bydlení apod.) bude precizována po nalezení vhodného investora.

Východně v pásu podél komunikace k areálu Vězeňské služby je respektován stávající biokoridor.

Plocha pro občanskou vybavenost bydlení C1 (funkční plocha Ov) zaujímá plochu cca 3,05ha.

Jižní a západní část území (označena C2) je územní studií navržena k umístění 28 izolovaných rodinných domů v pokračování již realizované výstavby (ul. Sportovní). Páteř obytné skupiny tvoří v severojižní ose území komunikace tř. D (obytná zóna) o šířce mezi pozemky 8 m a 9 m, která je vybavena zpomalovacími retardéry, pohotovostními parkovacími stáními a veřejnou zelení. Komunikace v jižní části území reaguje svým trasováním na terénní konfiguraci území, které výrazně spadá k Podmoráňské ulici. Komunikace se proto podél vrstevnic stáčí k západu k dnešnímu bodu napojení území pro zemědělské účely. Na ni navazuje podružná větev pro obsluhu domů, navržených na stávající parcelaci v jihovýchodní části území a respektuje tak současné vlastnické poměry.

Rodinné domy se předpokládají o dvou nadzemních podlažích s průčelími orientovanými do ulice. Je žádoucí, aby celá skupina domů měla jednotný charakter, optimálně aby výstavba nebo ucelené a logické skupiny byla zajištěny jedním investorem. Není rozhodující, zda celá skupina bude se šikmými nebo celá skupina s plochými střechami. Zpracovatelé s ohledem na charakter obce s novými kompaktními soubory rodinných domů preferují klasické šikmé střechy.

Je navržena parcelace o velikosti pozemků 700 - 1000 m^2, tedy se předpokládají domy s vyšším standardem. Do rodinných domů by bylo vhodné integrovat garáže, mohou být i

přistavěné nebo samostatně stojící, nebo navrženo pouze parkovací stání. Garáž nebo stání bude doplněno druhým stáním na pozemku. Stavební čára rodinných domů je navržena 6,5 m a 7,5 m od hranice pozemku, ta je závazná jak pro dům, tak garáž, která nesmí překročit tuto stavební čáru směrem do ulice.

Tuto funkční plochu pro bydlení je možné realizovat v etapách. První etapa (5 – 9 RD) by mohla (tak jako zóna občanského vybavení C1) využít napojení na splaškovou kanalizaci v areálu Vězeňské služby a nebyla by v první etapě závislá na vybudování kanalizace až do ulice Podmoráňské.

Domy budou navrženy v jasném a jednoduchém současném architektonickém výrazu, který by mohl stavby vhodně integrovat do současné urbanistické struktury obce.

Plocha pro bydlení C2 (funkční plocha Bč) zaujímá plochu cca 2,91 ha.

Zeleň

Těžiště sadovnických úprav by mělo spočívat zejména v nově založených veřejných plochách a ve stromořadích, která jsou navržena zejména podél komunikací. Stromy a keře budou využity také jako izolační zeleň.

Veřejné plochy doprovázené zelení jsou navrženy podél pěší trasy rovnoběžné s Pražskou ulicí s akcentem na prostor u navržené autobusové zastávky, kde je navržen malý parčík. V závislosti na konkrétní náplni polyfunkčního domu v ploše C1 by měla na jeho jižní straně vzniknout větší plocha veřejné zeleně (dětská hřiště, rekreační plochy).

Založené stromořadí podél západního okraje komunikace nad areálem Vězeňské služby (větev A) bude doplněno a případně lokálně upraveno. Podél Pražské ulice bude jak v nižší, tak ve vyšší úrovni upraveného terénu založena výrazná linie stromů. I v prostoru mezi plochami C1 a C2 by měl vzniknout pás zeleně.

Obytná zóna (prostor komunikace třídy D) bude doplněna lokálně kvalifikovanou zelení.

Jako izolační zeleň budou sloužit kompaktní pásy zeleně navržené vně oplocení areálu vězeňské služby.

Další linie stromů budou založeny podél západní strany areálu při městské cestě a podél východní strany. Zeleň bude vysazena v centrálním prostoru zóny C1 podél komunikace, pěších cest a v ploše parkoviště.

Realizace zeleně musí být součást všech etap výstavby.

Zemědělský půdní fond

Stavba převážně vyžaduje zábor zemědělského fondu, pro rodinné domy bez finančních odvodů. Z plochy pozemku bude sejmuta ornice a sekundárně použita.

Uvolnění staveniště

Na pozemku se nenachází v současné době žádné stavby s výjimkou popsaných sítí v jižní části území a v trase obecní cesty (na pozemcích parc.č. 344/1 k.ú. Velké Přílepy a parc.č. 365 k.ú. Kamýk u Velkých Přílep - viz řešení technické infrastruktury).

5. Řešení technické infrastruktury

Doprava

Jako hlavní napojení na stávající komunikační síť se jeví napojení budoucího areálu na stávající účelovou komunikaci Vězeňské služby (ozn. větev A), která je napojena u areálu Bláha na silnici II/240. Navrhujeme upravit charakter komunikace (větev A) na komunikaci místní, veřejnou. Návrh prověřil vhodnou formu úprav napojení této komunikace na silnici

II/240. Jako dopravně vyhovující a prostorově nejpřijatelnější řešení se jeví rozšíření silnice II/240 o odbočovací pruhy vlevo a vpravo v délkových a šířkových parametrech podle platné ČSN 736102 a ČSN 736110. V návaznosti na úpravu křižovatky studie navrhuje rozšíření stávající komunikace (větev A) v prostoru od křižovatky k připojení větve B o cca 1m - na šířku 7,00 m. Rozšíření je navrženo západním směrem do řešeného území.

Pro obsluhu funkčního území C1 navrhuje studie obsluhu komunikací funkční skupiny C (větev B), vedoucí těžištěm tohoto území. Bude napojena na stávající komunikaci (větev A) a povede rovnoběžně s Pražskou ulicí. Šířka vozovky je navržena 7,00m, s přilehlými jednostrannými kolmými parkovacími stáními a chodníky.

Pro obsluhu funkčního území C2 navrhuje studie obsluhu komunikací se smíšeným provozem funkční skupiny D1 – obytná zóna (větev C), která vede podélně přibližně v ose tohoto území. Komunikace bude napojena kolmo na větev B ve funkčním území C1. Na větev C pak budou napojeny podružné větve D (nouzové napojení v zúženém profilu na ul. Formanskou), větev E (napojení na Sportovní ulici) a větev F (pro obsluhu nových rodinných domů na stávajících oddělených parcelách). Hlavní osa obytné skupiny (větev C) bude na jižní straně napojena na ulici Podmoráňskou.

Navržené dopravní řešení umožňuje dopravní propojení stávajících komunikací v obci, ulice Pražské, Podmoráňské, Formanské a Sportovní.

Pěší doprava

Studie navrhuje pěší obslužné trasy v řešeném území s vazbou na jejich stávající síť v obci a ponechává stávající vžitá pěší propojení. Pro migraci pěších přes Pražskou ulici je navržen kvalifikovaný přechod pro chodce se světelnou signalizací. V blízkosti přechodu a hlavních pěších tras studie navrhuje na Pražské ulici umístění autobusové zastávky, která bude sloužit pro obsluhu řešeného území a stávající přilehlé zástavby. Pěší doprava v území C1 je řešena chodníky, v území C2 komunikací se smíšeným provozem – obytnou zónou.

Odstavná a parkovací stání

Navržené řešení svým prostorovým uspořádáním umožňuje naplnit požadované potřeby odstavných a parkovacích stání pro jednotlivé funkční celky v řešeném území podle platné ČSN 736110.

Odkanalizování

Odkanalizování řešeného území bude zajištěno nově budovanou oddílnou kanalizací.

Dešťové vody ze zástavby rodinnými domy na severní straně silnice II/240, které jsou propustkem svedeny volně na řešené území, budou zachyceny v retenčním a vsakovacím objektu příslušné kapacity v prostoru pod náspem komunikace II/240, případně s bezpečnostním přepadem do dešťové kanalizace budované v rámci území C1. Dešťové vody z území C1 budou svedeny dešťovými kanalizačními stokami do prostoru jižního okraje tohoto území, kde bude navržen retenční a vsakovací objekt. Pro 1. etapu výstavby je možné počítat s napojením přepadu vsakovacího objektu do stávající dešťové kanalizace v areálu vězeňské služby. V rámci území C2 budou dešťové vody z komunikací vsakovány, přepady svedeny do nové dešťové kanalizace v Podmoráňské ulici do potoka.. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou likvidovány na vlastních pozemcích RD. Velikost a technické provedení retenčních a vsakovacích objektů je nutné v dalších fázích projekční přípravy upřesnit hydrogeologickým průzkumem.

Pro 1. etapu výstavby (území C1) je možné počítat s napojením splaškových vod do stávající splaškové kanalizace v areálu vězeňské služby. V rámci území C2 budou splaškové vody svedeny do stávající splaškové kanalizace v Podmoráňské ulici.

Zásobování vodou

Pro zásobování řešeného území vodou se předpokládá napojení na stávající vodovodní síť v ulici Formanské. Hlavní řady povedou v navržených komunikacích, z řadů budou provedeny přípojky pro jednotlivé objekty. V jižní části území bude navržený vodovod propojen se stávajícím vodovodem v ulici Podmoráňské.

Zásobování zemním plynem

Pro zásobování řešeného území plynem se předpokládá napojení na stávající STL plynovod v ulici Formanské. Navržený STL plynovod povede v navržených komunikacích, z něj budou provedeny STL přípojky pro jednotlivé objekty zakončené sloupky s HUP a regulátory přetlaku. V jižní části území je nutno počítat s dílčí přeložkou STL plynovodu pro uvolnění ploch k výstavbě dle této územní studie.

Zásobování elektrickou energií

Pro zásobení severní části území elektrickou energií po prověření kapacit stávající TR (Formanská) bude tato TR posílena, příp. s rozvojem lokality bude vybudována nová trafostanice zasmyčkováním VN rozvodů do blízkosti největších odběrů v ploše C1 jako součást některé stavby. Pro jižní část území je v návrhu ponechána územní rezerva pro případné umístění nové TR. V této části je nutno počítat s dílčí přeložkou VN kabelu pro uvolnění ploch k výstavbě dle této územní studie.

Telefonizace

Nová kabelizace, bude-li investory uvažována, bude navazovat na stávající síť O2. V jižní části bude realizována přeložka optického kabelu pro uvolnění ploch stavby.

6. Návrh regulačních prvků

Regulační prvky pro lokalitu C1

Funkční plocha OV – občanská vybavenost

Vymezení:
parc.č. 64/52 (severní část dle situace), 64/48, 64/47, 64/17, 344/1 (částečně dle situace), 63 (převážná část dle situace), 73 v k.ú. Velké Přílepy a parc.č. 204/1 (částečně dle situace), 265 (částečně dle situace) v k.ú. Kamýk u Velkých Přílep

Hlavní využití:
občanská vybavenost především místního významu (veřejná správa, obchod, administrativa, kultura, služby, veřejné stravování, církve, zdravotnictví, sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, vzdělání a výchova, tělovýchova a sport, věda a výzkum, veřejná prostranství, parky, veřejná zeleň)

Doplňující využití:
bydlení v bytových domech s integrací funkcí (za předpokladu prokázání splnění hlukových limitů z dopravy a zařízení občanské vybavenosti), přechodné ubytování, obytná zeleň

Přípustné využití:
stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury – místní a účelové komunikace, chodníky, apod., vedení a stavby technické infrastruktury pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, stezky pro pěší a pro rekreační sport, garáže integrované, odstavná a parkovací stání (plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím), dětská a rekreační hřiště, sídelní a doprovodná zeleň, vodní plochy

Nepřípustné využití:
objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, objekty pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, průmyslové stavby

Podmíněně přípustné využití:
služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání sousedních pozemků a staveb (splnění hlukových a jiných limitů), stavby pro přechodné ubytování, liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, čerpací stanice pohonných hmot, drobná výroba

Podmínky prostorového uspořádání:
- maximální výška 3 nadzemní podlaží s možností podsklepení
- koeficient zastavění území – maximálně 0,6 (60% zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové funkční plochy),
- koeficient zeleně – minimálně 0,2 (20% z celkové funkční plochy), realizace zeleně je podmínkou výstavby

podmínky prostorového uspořádání dle Vyhl.501/2006 Sb.

Další podmínky využití:
všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtech odpovídajících platným ČSN

Regulační prvky pro lokalitu C2

Funkční plocha BČ – BYDLENÍ čisté

Vymezení:
parc.č. 43, 64/15, 64/1, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 60, 63 (převážná část dle situace), 64/52 (jižní část dle situace) 344/1 (částečně dle situace) v k.ú. Velké přílepy a parc.č. 204/1 (částečně dle situace), 265 (částečně dle situace) v k.ú. Kamýk u Velkých Přílep
parc.č. 64/18 (ponecháno jako izolační zeleň)

Hlavní využití:
bydlení v rodinných domech (s prokázáním splněním hlukových limitů z dopravy a OV)

Přípustné využití:
služby pro obyvatele a to vždy ve stejném objektu jako bydlení, stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury – místní a účelové komunikace, chodníky, apod., vedení a stavby technické infrastruktury pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, stezky pro pěší a pro rekreační sport, garáže integrované, odstavná a parkovací stání plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím, dětská a rekreační hřiště, veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň, vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:
objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, objekty občanského vybavení, stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení

Podmíněně přípustné využití:
služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, stavby pro přechodné ubytování, liniové stavby veřejné technické

infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení
- koeficient zastavění pozemku – maximálně 0,30; do zastavění pozemku se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby
- koeficient zeleně – minimálně 0,6; realizace zeleně je podmínkou výstavby
- výměra pozemku, zařazeného do plochy bydlení v rodinných domech pro jednu stavbu minimálně 600 m2 pro izolované RD, pro řadové RD pak 250m2
- doplňkové objekty budou vždy umístěny až za domem pro bydlení ve směru od ulice
- podmínky prostorového uspořádání dle Vyhl.501/2006 Sb

Další podmínky využití:
všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtech odpovídajících platným ČSN

8. Závěry a doporučení

Urbanistická studie prokázala, že uvažovaná změna funkčních ploch v území, ve stávajícím Územním plánu označené „C“, konkrétně v jeho severní části v plochách mezi ulicí Pražská (silnice II/240) a areálem Vězeňské služby (ve studii označená C1) je možná a z urbanistického i společenského hlediska vhodná. Ostatní plochy je doporučeno ponechat jako funkční plochy pro bydlení.

Návrh umožňuje etapizaci výstavby jak ve funkční zóně C1, tak rozdělení výstavby obytné zóny na dvě etapy v závislosti na dílčí nebo celkové realizaci systému odkanalizování.

Zpracovatel doporučuje:

- Jednat s majiteli či provozovateli sítí a technických zařízení (nebo správci nepředaných sítí a energetických zařízení) o možnostech a podmínkách napojení.
- Jednat dále s vlastníky dotčených pozemků.
- Jednat s vlastníky neobecních přístupových komunikací o možnosti převedení na obec.
- Po provedení hydrogeologického průzkumu v rámci přípravy první etapy precizovat možnosti retence a zasakování dešťových vod. Pokračovat v jednání s vězeňskou správou o možnosti napojení splaškové a přepadů a dešťové kanalizace v první etapě na areál věznice.
- Změnu funkčního využití ploch a trasování komunikací zahrnout do zpracovávaného územního plánu obce Velké Přílepy.

VELKÉ PŘÍLEPY - "K TURSKU"

ÚZEMNÍ STUDIE - LISTOPAD 2014

A.S.S.A. architekti s.r.o.

Perlová 7, 30114 Plzeň
tel.: +420 377236429
fax: +420 377227250
e-mail:assa@assa.cz
http: //www.assa.cz

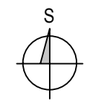
ZPRACOVATEL:
akad. arch. Vratislav Kučera
ing. Radek Loukota
ing. arch. Magdaléna Burešová

POŘIZOVATEL:
Městský úřad Černošice
Úřad územního plánování

1

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

SITUACE M =1:5000





VELKÉ PŘÍLEPY - "K TURSKU"

ÚZEMNÍ STUDIE - LISTOPAD 2014

A.S.S.A. architekti s.r.o.

Perlová 7, 30114 Plzeň
tel.: +420 377236429
fax: +420 377227250
e-mail:assa@assa.cz
http: //www.assa.cz

ZPRACOVATEL:
akad. arch. Vratislav Kučera
ing. Radek Loukota
ing. arch. Magdaléna Burešová

POŘIZOVATEL:
Městský úřad Černošice
Úřad územního plánování

2

ZÁKLADNÍ VÝKRES

SITUACE M =1:1000

S

LEGENDA

- STÁVAJÍCÍ STAV
- STÁVAJÍCÍ BUDOVY
- HRANICE POZEMKŮ
- NAVRŽENÉ STAVBY
- NAVRŽENÉ BUDOVY JEDNOPODLAŽNÍ
- NAVRŽENÉ BUDOVY 2 - 3 PODLAŽNÍ
- NAVRŽENÉ VOZIDLOVÉ KOMUNIKACE
- NAVRŽENÉ VOZOVKY OBYTNÉ ZÓNY
- NAVRŽENÁ PARKOVACÍ STÁNÍ
- NAVRŽENÉ PĚŠÍ KOMUNIKACE
- NAVRŽENÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ
- SOUKROMÁ ZELEŇ
- ZELENÉ STŘECHY
- DĚTSKÁ HŘIŠTĚ

OBČANSKÁ VYBAVENOST

OBCHOD

POLYFUNKČNÍ OBJEKT

PARKOVIŠTĚ OBCHOD

PARKOVIŠTĚ SLUŽBY

BUS

BUS

PRAŽSKÁ UL.

SPORTOVNÍ UL.

PODMORAŇSKÁ UL.

74 93/15 st.521 st.520 93/5 73 st. 477 209/49 209/48 209/47 209/46 209/45 209/44 209/43 209/42 209/41 209/40 344/2 204/1 64/47 93/7 64/16 93/17 64/47 93/8 93 93/9 93/11 93/10 64/52 64/48 207/26 207/21 207/22 st. 131 207/19 st.546 204/7 203/19 204/10 204/5 st. 117 st. 504 203/9 203/8 203/7 203/6 64/45 64/30 63 64/31 64/32 64/33 64/34 64/29 64/35 64/2 64/18 64/19 64/51 64/11 64/8 59/6 59/5 59/4 59/3 64/9 64/46 64/10 61/1 60 64/1 59/2 61/7 61/10 64/15 353 43 42/2 st. 22/2 46 47/4 47/1 47/5

VELKÉ PŘÍLEPY - "K TURSKU"

ÚZEMNÍ STUDIE - LISTOPAD 2014

A.S.S.A. architekti s.r.o.

Perlová 7, 301 14 Plzeň
tel.: +420 377236429
fax: +420 377227250
e-mail:assa@assa.cz
http: //www.assa.cz

ZPRACOVATEL:
akad. arch. Vratislav Kučera
ing. Radek Loukota
ing. arch. Magdaléna Burešová

POŘIZOVATEL:
Městský úřad Černošice
Úřad územního plánování

3

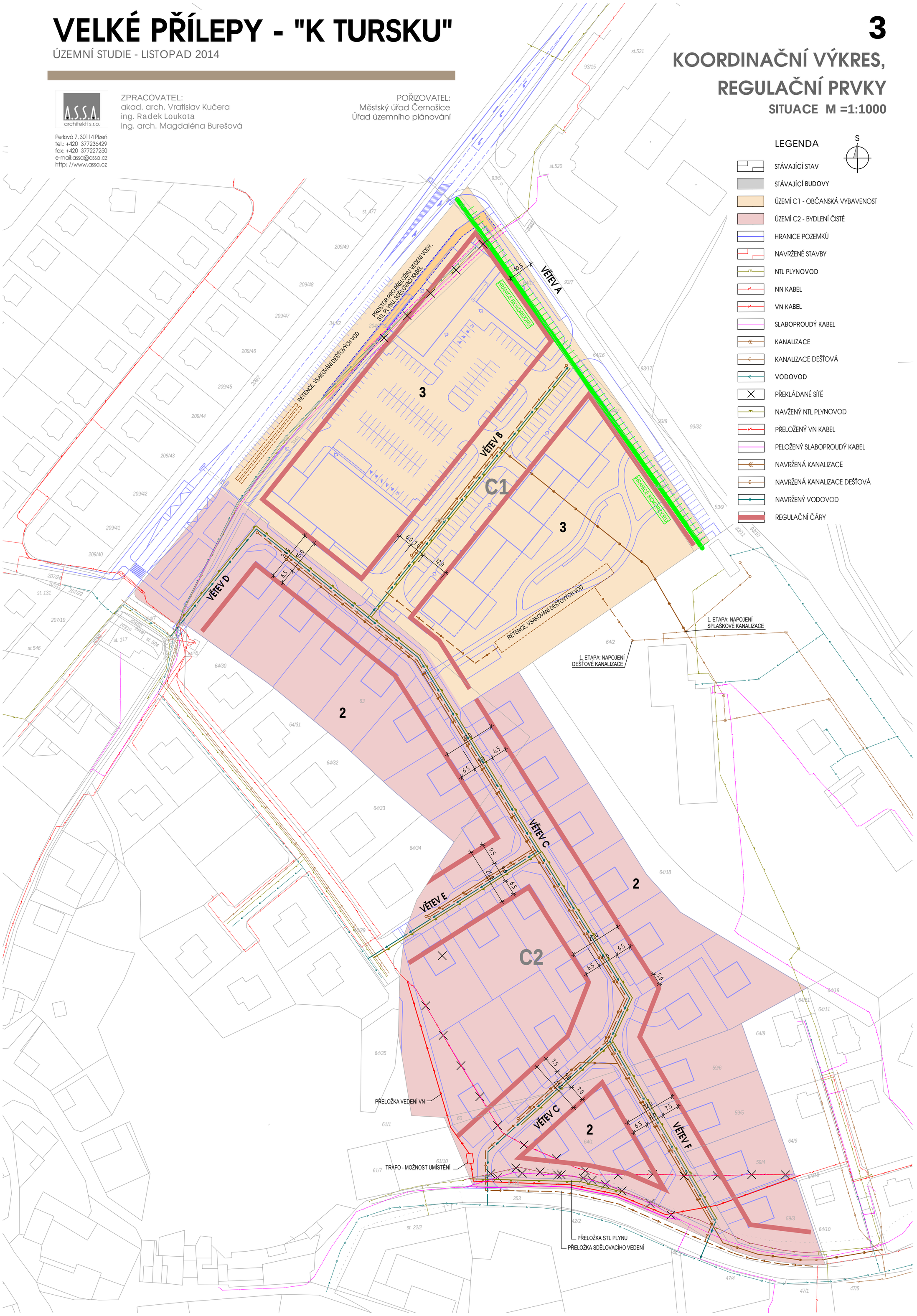
KOORDINAČNÍ VÝKRES, REGULAČNÍ PRVKY

SITUACE M =1:1000

LEGENDA

S

- STÁVAJÍCÍ STAV
- STÁVAJÍCÍ BUDOVY
- ÚZEMÍ C1 - OBČANSKÁ VYBAVENOST
- ÚZEMÍ C2 - BYDLENÍ ČISTÉ
- HRANICE POZEMKŮ
- NAVRŽENÉ STAVBY
- NTL PLYNOVOD
- NN KABEL
- VN KABEL
- SLABOPROUDÝ KABEL
- KANALIZACE
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- VODOVOD
- PŘEKLÁDANÉ SÍTĚ
- NAVŽENÝ NTL PLYNOVOD
- PŘELOŽENÝ VN KABEL
- PELOŽENÝ SLABOPROUDÝ KABEL
- NAVRŽENÁ KANALIZACE
- NAVRŽENÁ KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- NAVRŽENÝ VODOVOD
- REGULAČNÍ ČÁRY



VELKÉ PŘÍLEPY - "K TURSKU"

ÚZEMNÍ STUDIE - LISTOPAD 2014

A.S.S.A. architekti s.r.o.

Perlová 7, 30114 Plzeň
tel.: +420 377236429
fax: +420 377227250
e-mail:assa@assa.cz
http: //www.assa.cz

ZPRACOVATEL:
akad. arch. Vratislav Kučera
ing. Radek Loukota
ing. arch. Magdaléna Burešová

POŘIZOVATEL:
Městský úřad Černošice
Úřad územního plánování

4

PROSTOROVÉ POMĚRY

SITUACE M =1:2000


Velké Přílepy
Přemyslovská
Svrkyňská
Wichterleho
Křižíkova
Planičkova
Bicanova
Plavidlanková
Zátopková
Plavidlová
Pánitkova
Spojovací
Sportovní
U Pošty
Pražská
Fialková
Jahodová
Hortenzie
Kladenská
Roztocká
Klučenická
Podlesí
Smuteční
Pod Hájnicí
Lomem
U Bytřinky
U Bytřinců
U Bytřinců
U Bytřinců

VELKÉ PŘÍLEPY - "K TURSKU"

ÚZEMNÍ STUDIE - LISTOPAD 2014

ZPRACOVATEL:
akad. arch. Vratislav Kučera
ing. Radek Loukota
ing. arch. Magdaléna Burešová

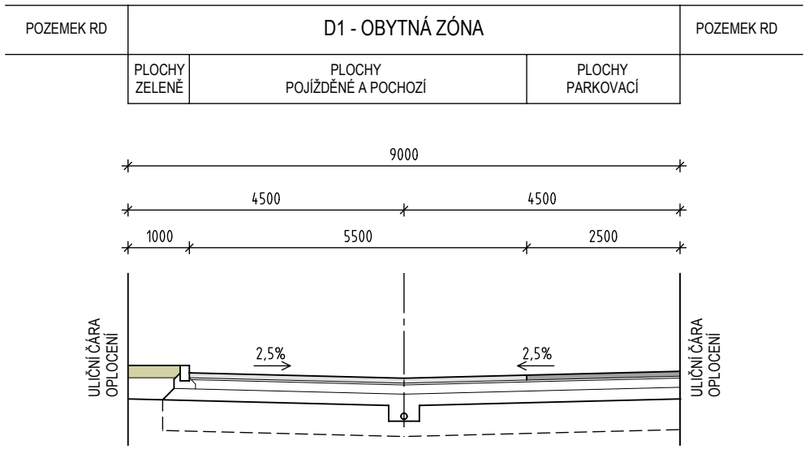
POŘIZOVATEL:
Městský úřad Černošice
Úřad územního plánování

5

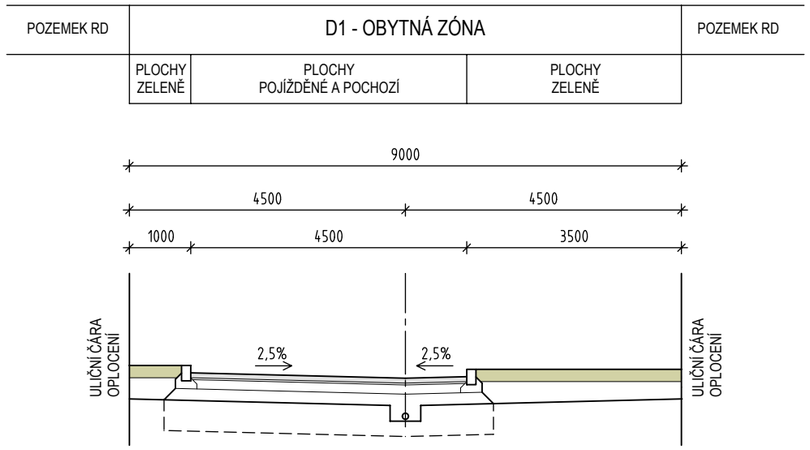
VZOROVÉ PŘÍČNÉ ŘEZY KOMUNIKACÍ

M =1:100

VZOROVÝ ŘEZ A-A
OBYTNÁ ZÓNA - PARKOVACÍ STÁNÍ



VZOROVÝ ŘEZ B-B
OBYTNÁ ZÓNA - ZELEŇ



VZOROVÝ ŘEZ C-C
KOMUNIKACE - VĚTEV B

