

Pod Vrškama - Zlatníky - Hodkovice

ÚZEMNÍ STUDIE Z6b



Pořizovatel :
MÚ Černošice, Úřad územního plánování
 Karlštejská 259, 252 28 Černošice
 Zpracovatel :
R21 Architects s.r.o.
 Mánesova 864/19, 120 00 Praha 2

A. TEXTOVÁ ČÁST

HIP/
 zodp.projektant: Ing. arch. Hynek Vlach

Stupeň :
Územní studie

Číslo paré:

Číslo přílohy : **US A1** Revize :
 Číslo projektu : **0258** Dat.vydání : **06/2025**

A.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní studie Pod Vrškama (Z6b) - Zlatníky-Hodkovice

- **Objednatel územní studie**

Ing. Elina Pšeničková
(Spoluvlastník pozemků etapy IIa)

- **Pořizovatel územní studie**

Městský úřad Černošice
Úřad územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

- **Zpracovatel územní studie**

R21 Architects s.r.o.
Mánesova 864/19
120 00 Praha 2

IČ: 241 80 611

Ing. arch. Hynek Vlach
autorizovaný architekt ČKA 03 731 (A.1)

Spolupráce: **Ing. Lada Vlčková**

Bc. arch. Karolína Vlachová

Hana Křenovská

Matěj Srnec

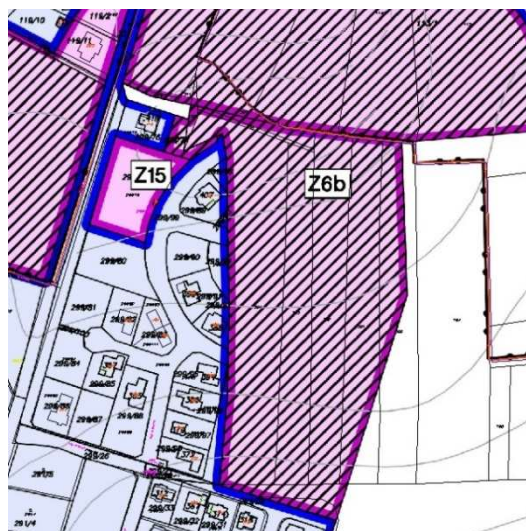
A.2 CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ STUDIE

Předmětem územní studie je řešení lokality „Z6b“ ve středu obce Zlatníky - Hodkovice na rozhraní sídel Zlatníky a Hodkovice. Požadavek na zpracování podrobnějšího územně plánovacího podkladu vychází z podmínky Územního plánu Zlatníky - Hodkovice, který požaduje zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude sloužit jako podrobnější kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území.

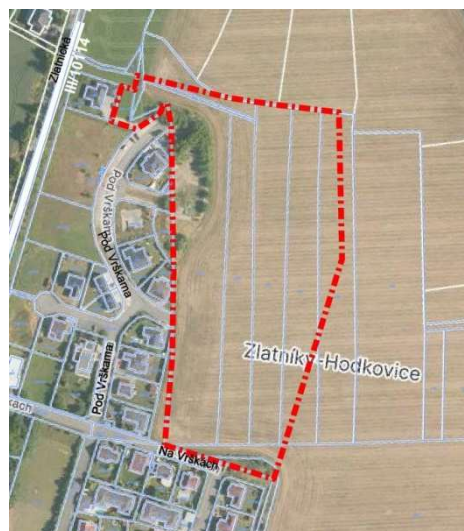
Cílem územní studie je navržení koncepce vhodného architektonicko - urbanistického řešení pro budoucí rozvoj části obce tak, aby vznikly podmínky pro harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu sídla. Koordinace prostorového uspořádání lokality, optimální dopravní a technická obsluha území a řešení retence dešťových vod. Účelem územní studie je získání podrobnějšího kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podnět na pořízení územní studie vzešel od majoritních vlastníků řešených pozemků označených jako etapa II (A), kteří jsou zároveň objednateli této územní studie. Řešení bylo v průběhu prací konzultováno s pořizovatelem územní studie.

Výřez výkresu základního členění ÚP Zlatníky



Ortofotomapa zájmového území



A.3 PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- **Zadání územní studie**
(Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování, 09/2023)
- **Územní plán Zlatníky - Hodkovice**
(Foglar Architects , 04/2020 po změně č.3 OOP 15.5.2020)
- **Územně analytické podklady ORP Černošice**
(Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování 12/2016, Aktualizace 2024)
- **Digitální katastrální mapa**
(ČÚZK, 11/2024)
- **Prohlídka lokality a jednání s objednatelem ÚS**

A.4 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území zahrnuje **zastavitelnou plochu Z6b**, jedná se o východní okraj obce mezi sídly navazující z jihozápadu na stávající zástavbu rodinných domů v zahradách, ze severu na lokalitu Z6a, určenou také pro zástavbu rodinnými domy, z východní strany sousedí se zemědělsky obdělávanou krajinou a tvoří hranici zastavitelného území. **Rozsah řešeného území je cca 2,9 ha.** Návrh řeší plochu Z6b jako dvouetapový záměr. **Etapu IIA je tvořená pozemky se stejnými vlastníky, a je navržena tak, aby byla realizovatelná samostatně a nezávisle na Etapě IIB.**

Pozn.: Etapou I se rozumí zastavěná část území mezi Etapami II(A-B) a komunikací Zlatnickou (III/10114), na níž navazuje území řešené v rámci této ÚS.

Pozemek parc.č./vlastnictví	Druh pozemku dle KN	Celk. výměra pozemku dle KN (m²)	Výměra pozemku v rámci řešeného území (m²)	Celková výměra pozemků dle KN (m²)
ETAPA II(A), výměra cca 1,06 ha				
304 LV 804	Orná půda	9876	9876	10 594
305 LV 804	Orná půda	191	188	
306 LV 804	Orná půda	183	110	
307 LV 804	Orná půda	1406	420	
ETAPA II(B), výměra cca 1,8 ha				
299/77 Obec Zlatníky-Hodkovice	Orná půda	437	437	800
804 Obec Zlatníky-Hodkovice	Ostatní plocha	1596	363	
300 Římskokatolická farnost u kostela sv. Jakuba Staršího Praha - Zbraslav	Orná půda	6057	1992	6 736
303 Římskokatolická farnost u kostela sv. Jakuba Staršího Praha - Zbraslav	Orná půda	4744	4744	
301 Černoch Milan, Kocourková Marie, Macán Jindřich	Orná půda	5668	4657	4657
302 Bayer Jiří, Bayer Petr, Bayerová Marie	Orná půda	5672	5672	5672
803 Černý Tomáš	Orná půda	28549	686	686

Plocha řešeného území celkem

29 145 m² (2,91 ha)

A.5 LIMITY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP

(dle zadání ÚS)

Ochranné pásmo letiště.

Trasy komunikačního vedení RSS (rádiového směrového spoje)

Z dostupných podkladů použitých pro zpracování této ÚS nevyplývá, že by na zájmové území ÚSZ6 zasahovalo ochranné pásmo letiště nebo trasa komunikačního vedení RSS (rádiového směrového spoje).

A.6 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Zlatníky - Hodkovice má platný Územní plán ve znění Změny č.3, vydaný v roce 2020 jako Opatření obecné povahy č. 1/2020/OOP, datum nabytí účinnosti 15. 5. 2020. Podle platného územního plánu se řešené území nachází v **zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití: B - Bydlení.**

V rámci ÚS je navržena **urbanizace území pro potřeby výstavby rodinných domů včetně drobných staveb bezprostředně souvisejících s bydlením, součástí řešení jsou veřejná prostranství a komunikace včetně nezbytné infrastruktury.**

Podmínky ÚP z hlediska funkčního využití:

B - Bydlení

Hlavní využití

- a) bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných) a řadových**
- b) bydlení ve stávajících bytových domech**
- c) oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou**
- d) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře**

Přípustné využití

- a) chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu***
- b) činnosti, stavby a provozy drobného občanského vybavení***
- c) nerušící služby***
- d) nerušící výroba***
- e) dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²***
- f) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku***
- g) nezbytná související technická vybavenost***

Nepřípustné využití

- a) novostavby bytových domů***
- b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu***
- c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, tedy zejména výrobní a skladové objekty a samostatné stavby pro dopravu***

Návrh ÚS je z hlediska funkčního využití v souladu s regulativy hlavního využití dle platného územního plánu.

Podmínky ÚP z hlediska z hlediska prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) podlažnost: 2 + P (2 nadzemní podlaží plus podkroví), 1 podzemní podlaží
- b) koeficient zastavění pozemku v zastavitelných plochách: 30 %
- c) koeficient zeleně v zastavitelných plochách: 70 %
- d) minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu v zastavitelných plochách musí být min. 800 m², u řadového domu min. 400 m² s tím, že v zastavitelných plochách s podmínkou zpracování územní studie může být se souhlasem orgánu ochrany přírody (z hlediska ochrany krajinného rázu) v jednotlivých případech výměra stavebních pozemků pro stavby rodinných domů samostatně stojících snížena na 600 m²**
- f) minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku pro stavbu nového řadového rodinného domu v lokalitě Z2-4, tj. ploše Z10a: min. 340 m²
- g) přípustná zařízení, vybavení a služby jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- h) chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem
- i) pro plochu Z10a (lokalita změny č.2 Z2-4), je v případě výstavby objektů pro bydlení stanovena podmínka v rámci dalších správních řízení prokázání splnění hygienických limitů hluku, dle nařízení vlády č. 272/2012 Sb.
- j) pro plochy H8 (lokalita změny č.1 Z1-6), Z6a a Z6b (lokalita změny č.1 Z1-5) je stanovena podmínka splnění hygienických limitů hluku z Pražského okruhu v případě výstavby objektů pro bydlení, dle nařízení vlády č. 272/2012 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v rámci následných řízení**

Návrh ÚS je řešený v souladu s podmínkami ÚP z hlediska prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (bod (d)). Splnění bodů (a), (b), (c) a (j) bude předmětem řešení dalších stupňů projektové přípravy rodinných domů, v ÚS jsou vytvořeny předpoklady pro splnění těchto bodů.

A.7 DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP A ZE ZADÁNÍ ÚS

Studie definují návrh dopravní a technické infrastruktury, včetně koncepce nakládání se srážkovými vodami, návrh parcelace území včetně veřejných prostranství a umístění a charakter stavební a uliční čáry.

V Zadání Územní studie je specifikován požadavek na **vytvoření veřejných prostranství s v souladu s požadavkem vyhlášky č. * 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, tedy že 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. (* Pozn. Platnost vyhl. 501/2006 Sb. Skončila k 1.1.2024)

Veřejná prostranství

V ÚS je navržena plocha veřejných prostranství o celkové výměře 1 470 m², z toho je 861 m² situováno v rámci pozemků Etapy II(A) a 609 m² je situován v rámci pozemků etapy II(B). V ploše veřejného prostranství Etapy II(A) je zahrnuta rezerva pro možné budoucí dopravní napojení řešeného území na komunikaci Zlatnickou. Plochy veřejného prostranství jsou uvažovány ve formě ploch veřejné zeleně.

Pro plochy H8 (lokalita změny č. 1 Z1-6), Z6a a Z6b (lokalita změny č.1 Z1-5) je stanovena podmínka splnění **hygienických limitů hluku z Pražského okruhu v případě výstavby objektů pro bydlení, dle nařízení vlády č.272/2012 Sb.**, o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v rámci následných řízení. Hluková studie a případná opatření z ní plynoucí bude součástí řešení povolení konkrétních rodinných domů.

Požadavky ÚP na parametry místních komunikací

Místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C3 a D1. Komunikace třídy D1 budou uplatněny rovněž v případech dalšího upřesnění vnitřního členění zastavitelných ploch.

Šířky navrhovaných komunikací:

MK funkční třídy C3 - $2 \times 3,25$ m + jednostranný chodník š. 2,0 m

MK funkční třídy D1 - $2 \times 2,50$ m + zvýrazněný pěší pás v úrovni vozovky š. 2,0 m

Koridor místních komunikací, vytvářející veřejný prostor má nejmenší šířku 10 m, při jednosměrné komunikaci pak 8,5 m.

Komunikace navržené v rámci ÚS jsou (pouze) prodloužením uličních profilů již realizovaných komunikací, na které přímo navazují. Tyto uliční profily mají šířku min cca 10,3 m. Profily komunikací mají šířku 6m, chodníky pak š. 2m. Výjimkou je cca 80 m úsek MK v JZ části území s jednostranně napojenými parcelami RD, kde je navržena šířka uličního prostoru 9,5m, přičemž šířka komunikace má zde šířku 5,5, což odpovídá minimální šířce obousměrné komunikace. Komunikaci lze provozně řešit i jako jednosměrnou.

Elektrická energie/vysoké napětí: Řešené území je zásobováno distribuční soustavou 22 kV. Původní stav z konce 80. let - systémově a koncepčně pro uváděný rozvoj a je tedy bez deficitu vůči stávajícímu území. Ve stávající navazující zástavbě, realizované v letech 2010-2012 se nacházejí 2 nové trafostanice společnosti ČEZ Distribuce a.s. Pro plochu Z6 jako celek s výměrou 7,2059 ha, určené využití - bydlení bylo uvažováno s **příkonem 1020 kW**. Dostatečnost stávajících kapacit elektrické energie bude řešena v rámci projektové přípravy rodinných domů.

Odvodnění území - Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel zastavitelných ploch mají být jímány na místě. Vsakovací poměry v obci Zlatníky jsou obecně špatné, možnosti řešení nakládání z dešťovými vodami rodinných domů budou ověřeny v rámci projektové přípravy rodinných domů. Předpokládá se retence se vsakem na pozemcích, případně doplněná přepady s řízeným odtokem do dešťové kanalizace.

Odvodnění veřejných ploch má být řešeno retenčním prostorem s kontrolovaným odtokem do stávajících recipientů. Komunikace navržené v rámci etapy II(A) prodlužují stávající komunikace o cca 30 - 40 m. Způsob odvodnění těchto úseků bude řešen stejným způsobem jako komunikace, na něž tyto úseky přímo navazují. Podmínky odvodnění do dešťové kanalizace budou projednány se správcem. Pro zdržení odtoku je možné využít zelené pásy, případně i vsakovací objekty v těchto pásech podél komunikací, je však třeba uvažovat s tím, že vsakovací funkce bude značně limitovaná a tyto objekty budou fungovat spíše jako (pouze) retenční.

Meliorace - odvodněná plocha

V zájmovém území se dle platného ÚP nachází plochy odvodněné melioracemi. Řešení této problematiky bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy.

A.8 POPIS URBANISTICKÉ KONCEPCE A KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

▪ Urbanistická koncepce

Územní studie řeší plochy územní studie jako rozšíření a doplnění stávající enklávy s rodinnými domy. **Řešené území je rozdělené do 2 etap (označené jako II(A) a II(B), jejichž logika vychází z vlastnických vztahů. V rámci etapy II(A) je vymezeno celkem 16 parcel pro výstavbu rodinných domů. Z toho je uvažováno s 15-ti ŘRD a jedním izolovaným RD se 2 bytovými jednotkami. V rámci Etapy II(B) je vymezeno dalších 18 parcel pro rodinné domy, z toho se předpokládá 14 rodinných domů izolovaných a dvě skupiny dvojdomů. Celkový počet parcel vymezených pro rodinné domy v obou etapách činí 34.**

Zároveň jsou v území vymezené plochy pro možné rozšíření stávajících parcel, případně (v případě dohody rozdílných vlastníků) je možný i vznik 1-2 nových parcel (viz výkresová část).

Pozn.: Etapou I se rozumí zastavěná část území mezi Etapami II(A-B) a komunikací Zlatnickou (III/10114), na níž navazuje území řešené v rámci této ÚS.

Veškeré navržené **komunikace** včetně parkovacích stání **jsou řešeny bezbariérově včetně zajištění bezbariérového přístupu k budoucím rodinným domům.**

▪ Veřejná prostranství

Viz. kap. A.7.

▪ Komunální a tříděný odpad

Nádoby na komunální odpad budou umístěny na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Pro sběr tříděného odpadu budou využité stávající kapacity, nová sběrná místa lze vymezit v rámci ploch vymezených jako veřejná prostranství.

▪ Koncepce veřejné infrastruktury - doprava

Stávající automobilová doprava

Obcí prochází důležitá komunikace II/101, která je jednou z variant silničního spojení mezi dálnicí D5, rychlostní komunikací R4 a dálnicí D1 s využitím mostu Závodu míru v Praze 5, Zbraslavi. Páteřní komunikace - větev navazující okružní křižovatku silnice II/101 ve směru na m. č. Zlatníky je současně silnicí III. Třídy Zlatníky - Libeň.

Stávající veřejná doprava

Obec je obsloužena **pravidelnými autobusovými linkami PID č. 331** (Dolní Břežany - Opatov), **341**(Libeň – Obchodní nám. Modřany) a **762** (Dolní Břežany Jesenice).

Stávající cyklistická doprava

Obcí Zlatníky - Hodkovice je vedena **stávající cyklistická trasa č. 8 100** (tzv. „Pražské kolo“, je vnější cyklistický okruh kolem Prahy, vedený převážně po území Středočeského kraje o celkové délce 131 km.)

Dopravní řešení - návrh

Komunikace navržené v rámci ÚS jsou (pouze) prodloužením uličních profilů již realizovaných komunikací MK funkční třídy C3, na které přímo navazují. Tyto uliční profily mají šířku min cca 10,3 m. Profily komunikací mají šířku 6m, chodníky pak š. 2m. Výjimkou je cca 80 m úsek MK v JZ části území s jednostranně napojenými parcelami RD, kde je navržená šířka uličního prostoru 9,5m, přičemž šířka komunikace má zde šířku 5,5. To odpovídá minimální šířce obousměrné komunikace. Komunikaci lze provozně řešit i jako jednosměrnou. V SZ cípu řešeného území je v prostoru veřejného prostranství vymezený koridor pro možné přímé dopravní napojení území na komunikaci Zlatnickou.

▪ Koncepce technické infrastruktury

Uspořádání jednotlivých vedení inženýrských sítí v uličním prostoru navrženo v souladu s ČSN 736005.

Kabelové trasy inženýrských sítí budou umístěny v přidruženém dopravním prostoru odděleném od pojížděné části komunikace zvýšenou silniční obrubou. Zvýšenou obrubou budou rovněž v blízkosti navrhovaných vjezdů chráněny i stožáry veřejného osvětlení. V místech vjezdů a křížení komunikací budou kabelová vedení uložena do chrániček.

Celkový počet parcel vymezených pro rodinné domy v obou etapách činí 34. Z toho je uvažováno s 15-ti izolovanými RD a 19-ti řadovými rodinnými domy. Zároveň je v území rezerva pro vytvoření 1 parcely pro izolovaný rodinný dům a 1 dům řadový. Celková maximální předpokládaná kapacita činí cca 36 rodinných domů v obou etapách.

Vodovod

Zásobování vodou bude provedeno prodloužením stávajících vodovodních řadů a jejich zaokruhováním dle požadavků správce, kterým je společnost 1. ScV, a.s. Pro potřeby požárního zabezpečení budou v dalším stupni PD navrženy hydranty v souladu s požadavky ČSN 73 08 73, napojené na zokruhovaný vodovodní systém.

Kanalizace splašková

Splaškové vody budou odvedeny a likvidovány na centrální ČOV. Pro potřebu napojení nově navržených rodinných domů se uvažuje s prodloužením stávajícího splaškové kanalizace dle podmínek správce - společnosti 1. ScV, a.s.

Likvidace dešťových vod, kanalizace dešťová

Odvodnění území - Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel zastavitelných ploch mají být jímány na místě. Vsakovací poměry v obci Zlatníky jsou obecně špatné, možnosti řešení nakládání z dešťovými vodami rodinných domů budou ověřeny v rámci projektové přípravy rodinných domů. Předpokládá se retence se vsakem na pozemcích, případně se souhlasem správce - doplněná přepady s řízeným odtokem do dešťové kanalizace. Odvodnění veřejných ploch má být řešeno retenčním prostorem s kontrolovaným odtokem do stávajících recipientů. Komunikace navržené v rámci etapy II(A) navazují na komunikace stávající a prodlužují je o cca 30 - 40 m. Způsob odvodnění těchto úseků bude řešen stejným způsobem jako komunikace, na něž tyto úseky přímo navazují. Podmínky odvodnění do dešťové kanalizace budou projednány se správcem. Pro zdržení odtoku je možné využít zelené pásy, případně i vsakovací

objekty v těchto pásech podél komunikací. Je však třeba uvažovat s tím, že vsakovací funkce bude limitovaná a tyto objekty budou fungovat spíše jako (pouze) retenční.

Připojení na distribuční síť ČEZ Distribuce a.s.

Ve stávající navazující zástavbě, realizované v letech 2010-2012 se nacházejí 2 (nové) trafostanice společnosti ČEZ Distribuce a.s. Pro plochu Z6 jako celek s výměrou 7,2059 ha, určené využití - bydlení bylo uvažováno s **příkonem 1020 kW**, což by mělo stačit pro potřeby cca max 170 RD.

Dostatečnost stávajících kapacit elektrické energie bude řešena v rámci projektové přípravy rodinných domů.

Připojení na síť elektronických komunikací

V zájmovém území ani v jeho bezprostřední blízkosti nebyla v rámci přípravy této ÚS identifikovány stávající sítě elektronických komunikací. Nejbližší trasa ve vlastnictví společnosti Cetin a.s. se nachází v koridoru Podél Zlatnické ulice. Podrobné řešení možného napojení bude předmětem dalších fází projektové přípravy.

Veřejné osvětlení

Řešení nového VO bude navazovat na stávající systém VO obce. Napojení rozvaděčů na zdroj elektrické energie bude provedeno buď vývodem přímo z trafostanice, nebo smyčkovým způsobem na nový distribuční kabel NN do přípojkové skříně a z ní pak do samotného rozvaděče veřejného osvětlení. Zapínání osvětlení bude prováděno dálkově signálem HDO. Zapínací bod se předpokládá v prostoru nově navržené trafostanice. Kabelové rozvody VO budou uloženy v souběhu s vedením NN. Typ osvětlení a vzdálenost stožárů i napojovací bod budou upřesněny v dalším stupni PD.

Připojení na plyn

V zájmovém území se nachází podzemní rozvody STL plynu, provozované společností Pražská plynárenská Distribuce, a. s. Tyto rozvody je možné v případě zájmu stavebníka a se souhlasem správce prodloužit v rámci prodloužení stávajících komunikací.

- **Koncepce řešení občanského vybavení, řešení veřejných prostranství včetně zeleně**

Občanské vybavení

V rámci řešeného území se **nové občanské vybavení nenavrhuje**. Obyvatelé nových RD budou využívat stávající občanské vybavení obce.

Řešení veřejných prostranství včetně zeleně

V ÚS je navržena plocha veřejných prostranství o celkové výměře 1 470 m², z toho je 861 m² situováno v rámci pozemků Etapy II(A) a 609 m² je situován v rámci pozemků etapy II(B). V ploše veřejného prostranství Etapy II(A) je zahrnuta rezerva pro možné budoucí dopravní napojení řešeného území na komunikaci Zlatnickou. Plochy veřejného prostranství jsou uvažovány ve formě ploch veřejné zeleně.

A.9 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Řešené území je rozdělené do 2 etap (označené jako II(A) a II(B)), jejichž logika vychází z vlastnických vztahů řešených pozemků.

Celkový počet parcel vymezených pro rodinné domy v obou etapách činí 34. Z toho je uvažováno s 15-ti izolovanými RD a 19-ti řadovými rodinnými domy. Zároveň je v území rezerva pro vytvoření 1 parcely pro izolovaný rodinný dům a 1 dům řadový. Celková maximální předpokládaná kapacita činí cca 36 rodinných domů v obou etapách.

Vzájemná pozice hranic mezi jednotlivými navrženými parcelami není dle této ÚS závazná. Pozici hranice mezi pozemky lze měnit, pozemky lze i slučovat. Musí být dodržen požadavek na minimální výměru parcel dle platného ÚP.

Č. parcely	Výměra parcely (m ²)	Č. parcely	Výměra parcely (m ²)
Etapa IIA		Etapa IIB	
II.01a	409	III.01	735
II.01b	412	III.02	702
II.02	402	III.03	836
II.03	406	III.04	812
II.04	412	III.05	813
II.05	403	III.06	630
II.06	559	III.07	481
II.07	413	III.08	808
II.08	463	III.09	800
II.09	417	III.10	800
II.10	454	III.11	809
II.11	410	III.12	700
II.12	406	III.13	700
II.13	407	III.14	800
II.14	408	III.15	800
II.15	436	III.16	800
II.16	465	III.17	800
		III.18	800
7 282,0		13 626,0	
Plocha nově navržených parcel celkem			20 908

A.10 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury vychází z celkové urbanistické koncepce, resp. jednotlivých navržených uličních profilů - viz výkres 7 grafické části ÚS. V rámci řešeného území jsou navrženy 3 hlavní typy uličních profilů.

Profil A - š. 11,65 m (kolmé parkování v pásu zeleně, vnitřní obslužná komunikace - obousměrná jednopruhá, pás zeleně)

Profil B - š. 10,3-11 m (podélné parkování v pásu zeleně, obousměrná komunikace s jednostranným chodníkem)

Profil C - š. 9,5 m (jedno - případně - obousměrná komunikace s jednostranným chodníkem, a jednostranným zeleným pásem)

Uliční prostor bude řešený v souladu ČSN 73 61 10 - Projektování místních komunikací a dalších předpisů, zejména TP 103 (Navrhování obytných zón) a TP 83 (odvodnění komunikací).

Inženýrské sítě jsou v uličním prostoru situovány v souladu s ČSN 736005 Prostorové uspořádání sítí a v souladu s požadavky jednotlivých správců IS. Podrobnější řešení infrastruktury bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

A.11 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

(Podmínky, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu)

Hlavní podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb vyplývají ze zákona 283/2021 Sb. v platném znění - Stavební zákon ve smyslu požadavku na odstupové vzdálenosti hlavních a vedlejších staveb od hranic pozemků a vyhl. Č.146/2024 Sb. o požadavcích výstavby

Další regulativy jsou dány platným územním plánem a obecně platnými závaznými předpisy. Závazné regulativy vyplývající pro funkční plochu SV - Plochy smíšené obytné - venkovské vyplývající z územního plánu jsou následující:

- podlažnost: 2 + P (2 nadzemní podlaží plus podkroví), 1 podzemní podlaží
- koeficient zastavění pozemku v zastavitelných plochách: 30 %
- koeficient zeleně v zastavitelných plochách: 70 %
- minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu v zastavitelných plochách musí být min. 800 m², u řadového domu min. 400 m² s tím, že v zastavitelných plochách s podmínkou zpracování územní studie může být se souhlasem orgánu - ochrany přírody (z hlediska ochrany krajinného rázu) v jednotlivých případech výměra stavebních pozemků pro stavby rodinných domů samostatně stojících snížena na 600 m²

- minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku pro stavbu nového řadového rodinného domu v lokalitě Z2-4, tj. ploše Z10a: min. 340 m²
- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem
- pro plochu Z10a (lokalita změny č.2 Z2-4), je v případě výstavby objektů pro bydlení stanovena podmínka v rámci dalších správních řízení prokázání splnění hygienických limitů hluku, dle nařízení vlády č. 272/2012 Sb.
- pro plochy H8 (lokalita změny č.1 Z1-6), Z6a a Z6b (lokalita změny č.1 Z1-5) je stanovena podmínka splnění hygienických limitů hluku z Pražského okruhu v případě výstavby objektů pro bydlení, dle nařízení vlády č. 272/2012 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v rámci následných řízení

V rámci této územní studie se doplňují tyto závazné regulativy:

- **Zastavitelné plochy** - v rámci stavebních pozemků je vymezena zastavitelná plocha, ve které smí být jednotlivé objekty umísťovány.
- **Stavební čára** - hlavní obytné objekty samostatných rodinných domů budou osazeny na vzdálenost min. 6 až max 7,5m od hranice veřejného prostranství, min 3,5 m od hranice sousedního stavebního pozemku. Výjimku z tohoto regulativu lze uplatnit pro garáže a přístřešky pro automobily výšky max. 3,3 m, které mohou být situovány při hranici pozemku s uličním prostorem nebo veřejným prostranstvím anebo min 2m od hranice sousedního pozemku, který není uličním prostorem ani veřejným prostranstvím.
- Zastavitelné plochy rodinných domů při východní hranici Etapy II(B), přímo sousedících se zemědělsky obdělávanými plochami budou od hranice se zemědělskými plochami odsazené o min. 10 m, dle požadavku OŽP budou *hlavní objemy staveb rodinných domů budou situovány přednostně v západní polovině pozemku z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu, tj. tak, aby na straně do volné krajiny byly situovány zahrady.*
- **Doplňkové stavby** k rodinnému domu - garáže, přístřešky pro auta, zimní zahrady, bazény, kůlny, skleníky, musí prostorově splňovat podmínky dané platným právním předpisem, kůlny lze umísťovat pouze mimo pohledově exponovaný prostor pozemku vzhledem k veřejnému prostoru.
- **Architektonické** a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter a měřítko obce.
- **Oplocení** - uliční oplocení bude v souladu s barevným a materiálovým řešením domu. Oplocení bude transparentní, max. výšky 1,8m nad úroveň terénu přilehlého veřejného prostoru včetně podezdívky. Výška podezdívky bude max. 50 cm nad úroveň přilehlého veřejného prostoru.
- **Veřejné uliční prostranství** - součástí uličního prostranství bude uliční stromořadí. Pro uliční prostory a na veřejná prostranství na výsadbu domácích druhů dřevin přirozeného růstu.

A.12 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu jsou dány platnými **závaznými předpisy a platnou ČSN 73 61 10 - Projektování místních komunikací**

Podmínky pro napojení staveb na technickou infrastrukturu jsou dány **platnými závaznými předpisy, platnou ČSN 73 60 05 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a připojovacími podmínkami správců dotčených inženýrských sítí.**

V rámci této ÚS se nestanovují podmínky na výše uvedený rámec.

A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Realizace staveb rodinných domů je **podmíněna zajištěním jejich připojení na pozemní komunikace a inženýrské sítě, které musí být v nezbytně nutném rozsahu realizovány v předstihu.** Jiné požadavky na pořadí změn v území řešeném touto ÚS nestanovují.