

Městský úřad Černošice  
úřad územního plánování  
252 28 Černošice  
Riegrova 1209



## ÚZEMNÍ STUDIE

Název: *Pod školou*

Obec: *Černošice*

Schválena dne: *21. 9. 2015*

Podklad pro: •pořizování ÚPD  
• rozhodování v území



NÁZEV AKCE  
ÚZEMNÍ STUDIE POD ŠKOLOU

MÍSTO AKCE  
PARC. Č. 2657/10 K.Ú. ČERNOŠICE

STUPEŇ  
ÚZEMNÍ STUDIE

PROJEKT



PROJEKTANT  
ARCHITEKTI QUADRATA, Šumavská 5, 120 00, Praha 2

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT  
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151

ARCHITEKT

NÁZEV  
PRŮVODNÍ ZPRÁVA

MĚRÍTKO  
-

DATUM  
07/2015

OBSAH

## 1) Popis urbanistického řešení.

Nová lokalita „Pod školou“ určená územním plánem pro zástavbu rodinnými domy se nachází v centrální části Černošic, mezi areálem základní školy a stávající zástavbou rodinných domů. Stavební pozemek má protáhlý tvar s orientací sever-jih. Terén se mírně svažuje směrem k jiho-východu. Urbanistické řešení bylo do značné míry předurčeno tvarem samotného zastavitelného pozemku, přičemž optimální variantou dopravního napojení lokality se vzhledem k okolní komunikační síti jeví napojení ze severního konce z ulice Školní. Takto je možné obsloužit celou novou lokalitu jedinou středovou ulicí tak, aby všechny přilehlé parcely rodinných domů měly vždy obdélníkový tvar s kratší stranou při severní a jižní hranici a jednu delší stranu (východní nebo západní) při středové komunikaci. Každý pozemek takto může plně užívat optimálního rozvržení s objektem rodinného domu v severní části a osluněnou pobytovou zahradou v jižní části pozemku.

Toto schéma je doplněno kolmým pěším koridorem (pěší zónou) v místě logického pohybu chodců mezi ulicemi Zdeňka Škvora a areálem školy. Tato pěší komunikace bude parkově upravena s lavičkami a dostatkem zeleně, případně dalšími parkovými objekty (vodní prvky, skulptury, apod.). Křížení pěší zóny s novou místní komunikací bude řešeno s preferencí pohybu chodců. Křížení bude provedeno v materiálu a úrovni pěší zóny s výškovými nájezdy pro automobily pro jejich přirozené zpomalení v místě křížení.

Centrální komunikace areálu je pro osobní automobily ukončena obratištěm v jižní části lokality. Obratiště je dimenzováno na otočení vozidel HZS a svoz komunálního odpadu.

Aby byla umožněna průchodnost areálu v severo-j jižním směru, je navrženo pokračování této ulice již pouze v podobě pro pěší a cyklisty až k napojení na ulici K Lesíku. Tato pěší komunikace bude mít dostatečné parametry pro průjezd vozidel hasičského záchranného sboru, případně svozu komunálního odpadu (tlak 80 kN, vnitřní poloměry směrových oblouků min. 7 m).

Součástí tohoto záměru je rovněž kultivace „divokého“ parkování v ulici Školní. Pro parkování v této ulici je nově využit zelený pás mezi stávající vozovkou a novými parcelami rodinných domů. Jsou zde navržena kolmá parkovací stání v prostorech mezi stávajícími stromy lemující jižní stranu ulice.

## 2) Popis technického řešení.

### Dopravní infrastruktura:

Nová centrální ulice v lokalitě je navržena jako zklidněná komunikace s jednostranným chodníkem o šířce 1,5m, vozovkou šířky 5,5m a zeleným pásem se vzrostlými stromy o šířce 1,5m. Toto schéma je doplněno vjezdy na parcely RD a podélnými parkovacími stáními, která v tomto schématu budou fungovat jako zklidňující prvek dopravy, neboť se komunikace v místě těchto stání zužuje na 4,5m. Dalším zklidňujícím prvkem je příčný práh a změna povrchu vozovky místě křížení s pěší zónou.

Vozovka je navržena s asfaltovým povrchem, parkovací stání a vjezdy na parcely RD jsou odlišeny materiálově, zámkovou nebo kamennou dlažbou. Chodníky budou provedeny v zámkové dlažbě. Povrch pro chodce v rámci pěší zóny bude proveden v zámkové nebo

kamenné dlažbě. Obratiště bude v celé ploše sloužit pro obracení vozidel a zároveň pohyb chodců, proto je taktéž navrženo v pojezdové variantě zámkové dlažby.

#### Splašková kanalizace:

Severní částí řešeného území nyní prochází stávající řad splaškové kanalizace PVC DN300. Vzhledem k jeho kolizi s navrhovanými parcelami rodinných domů je nutné část tohoto řadu přeložit. Přeložka je navržena na rozhraní parcel 09 a 10 a dále napojena do navrženého řadu PVC DN300 v nové ulici. Tento nový řad bude obsluhovat všechny nové rodinné domy v lokalitě a bude začínat na severním začátku ulice (nedaleko od napojení na ulici Školní) a povede jižním směrem ve vozovce a dále přes obratiště, pěší propojení a územní rezervu až do ulice Dr. Jánského, kde se následně napojí na stávající řad PVC DN300 vedoucí do čerpací stanice Ukrajinská.

#### Likvidace dešťových vod:

V území se nenachází žádná stávající dešťová nebo jednotná kanalizace. Z toho důvodu je nutné veškeré dešťové vody likvidovat přímo v dotčeném území. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů budou likvidovány v jednotlivých retenčních a vsakovacích objektech přímo na parcelách rodinných domů. Dešťové vody z veřejných komunikací budou likvidovány ve vsakovacích objektech uložených pod komunikacemi.

Hydrogeologickým posudkem (RNDr. Zdeněk Bejšovec, červen 2015) byl posouzen vsakovací drén o délce 350m a akumulační schopností 300l na 1bm. Bylo konstatováno, že navržený drén je schopen pojmout 105 m<sup>3</sup> za 1hod., což odpovídá intenzitě přívalového deště. Vzhledem ke geologickým poměrům v lokalitě, bude nutné tento drén uložit do vrstvy písků, která se nachází v minimální hloubce 2,5m pod stávajícím povrchem.

#### Veřejný vodovod:

Stávající vodovodní řad PE150 vede v ulici Školní. V místě napojení nové ulice bude na tento řad napojena nová větev vodovodního řadu PE150 vedoucí v celé délce nové ulice a obsluhující všechny vodovodní přípojky pro nové rodinné domy v lokalitě. Tato větev bude ukončena v prostoru navrženého obratiště.

#### Veřejný plynovod:

Stávající veřejný středotlaký plynovod PE D110 vede v ulici Školní. V místě napojení nové ulice bude na tento řad napojena nová větev středotlakého plynovodu PE D110 vedoucí v celé délce nové ulice a obsluhující všechny plynové přípojky pro nové rodinné domy v lokalitě. Tato větev bude ukončena v prostoru navrženého obratiště.

#### Napojení na síť NN:

pro zajištění elektrické energie pro nové rodinné domy (hlavní jistič 3x25A - 3x32A) bude nutné provést následující úpravy distribučního zařízení. Bude provedeno posílení stávající transformační stanice Černošice - U plynu PZ\_4507 (v ulici Školní). Z rozvaděče NN této transformační stanice budou vybudovány nové kabelové rozvody NN 0,4 kV. Kabely budou smyčkovány v přípojkových skříních SS200 (SS100) umístěných na hranicích stavebních pozemků. Kabelové vedení bude propojeno do stávající transformační stanice Černošice-Škola PZ\_4292 (v ulici K Lesíku) a stávajícími rozvody NN 0,4 kV v ulici Zdeňka Škvora

#### Veřejné osvětlení:

V řešeném území se navrhuje veřejné osvětlení, připojené na síť stávajícího veřejného osvětlení v obci Černošice.

Celkem se bude instalovat cca 12 nových světelných míst. V uličním profilu navrhované místní komunikace budou použity uliční stožáry výšky 5m. V prostoru pěší zóny a v propojení do ulice k lesíku budou použity sadové stožáry výšky 4m.

Stožáry se budou instalovat do betonových základů a budou uzemněny. Kabelové trasy budou provedeny v pískovém loži, případně v chráničkách při přechodu komunikací. Nová soustava veřejného osvětlení bude napojena na stávající stožáry v ulicích Školní a K Lesíku.

### **3) Návrh dalších podrobnějších podmínek prostorového uspořádání.**

Zákres objektů RD v hlavním výkrese této územní studie je pouze orientační. Další podrobné podmínky prostorového uspořádání pro rodinné domy se nestanovují.

### **4) Podmínky pro umístění rodinných domů**

Před vydáním veřejnoprávního titulu na umístění rodinných domů bude zpracována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku z provozu železnice na nejbližší navrženou obytnou zástavbu.

### **5) Odůvodnění návrhu, zhodnocení variant řešení, bilance ploch.**

V lokalitě bylo navrženo celkem 15 parcel rodinných domů o výměrách 1001 – 1074m<sup>2</sup>. Parcelace byla navržena s ohledem na minimální požadovanou výměru parcely (1000m) a s ohledem na tvar a možnosti dopravního napojení zastavitelného pozemku. Při parcelaci byl rovněž zohledněn prostorový požadavek na umístění plánovaného sportovního areálu školy do části zastavitelné plochy rodinných domů.

Nová místní komunikace obsluhující navržené parcely rodinných domů byla s ohledem na charakter zástavby navržena jako zklidněná komunikace s oddělenou vozovkou a chodníkem a jednotlivými zklidňujícími prvky (podélná parkovací stání v profilu vozovky, výškové oddělení vozovky (práh) v místě křížení s pěší zónou).

V ulici Školní bylo v rámci této studie usměrněno stávající živelné parkování do kolmých parkovacích stání umístěných mezi stávající stromořadí lemující jižní stranu této ulice.

#### Bilance ploch:

**Plochy parcel rodinných domů:** 15 parcel, výměry: 1001 - 1074m<sup>2</sup>, celkem: 15 124m<sup>2</sup>

**Plochy veřejných komunikací:** centrální ulice: 2 531m<sup>2</sup>, pěší zóna: 484m<sup>2</sup>

**Plochy pro veřejné prostranství:** 5 329m<sup>2</sup>

**Územní rezerva:** 1 583m<sup>2</sup>

#### Bilance zeleně a zpevněných ploch:

**Veřejná zeleň:** 337 m<sup>2</sup>

**Zpevněné plochy komunikací:** 2678 m<sup>2</sup>

**Soukromá zeleň:** 13 450m<sup>2</sup> (pouze odhad, bude záležet na skutečné zastavěné a zpevněné ploše jednotlivých RD)