

Název územní studie:	Jílové u Prahy – Za Humny
Obec: Město Jílové u Prahy	kat. území: Jílové u Prahy
Pořizovatel územní studie:	Městský úřad Jílové u Prahy Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy
POŘIZOVATEL SCHVALUJE podle § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), možnost využití této územní studie jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území v souladu s § 25 stavebního zákona.	
Datum schválení možnosti využití:	15. října 2015
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Mgr. Květa Halanová starostka města Jílové u Prahy
otisk úředního razítka:	podpis:
	

Zpracovatel územní studie:

Ing.arch. Milan Salaba

ČKA 01467
Strážovská 87
153 00 Praha 5

01	10/2015	Zpracování požadavků DOSS	Ing.arch. Salaba		
Rev.	Datum	Důvod vydání dokumentu, druh změny	Projektant:		
Investor: PROFI AUTO CZ, a.s. Kolovratská 1367/15 251 01 Říčany			Kraj: Středočeský		
IČ 26178559			Okres: Praha - západ		
			K.Ú.: Jílové u Prahy, 660094		
Zhotovitel: HW PROJEKT s r.o. Pod Lázní 1026/2 140 00 Praha 4			HIP: Ing. Horejš		
IČ 27230601 tel. 241 400 949 info@hwprojekt.cz			Projektant: Ing.arch. Salaba		
			Ing. Přenosilová		
Územní studie Jílové u Prahy - Za Humny			Datum:	06/2015	Číslo výtisku:
			Číslo projektu:	P1407	
			Stupeň dokumentace:	ÚS	
			Formát:	19 A4	
Příloha: TEXTOVÁ ČÁST			Měřítko:		Číslo přílohy: 1.
			Číslo dokumentu:	AD-001	

OBSAH:

A.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	3
a)	<i>Identifikační údaje stavby a investora.....</i>	<i>3</i>
b)	<i>Výchozí podklady</i>	<i>3</i>
B.	CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE	3
C.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
D.	ROZBOR ŠIRŠÍCH VZTAHŮ.....	4
a)	<i>Základní údaje</i>	<i>4</i>
c)	<i>Obyvatelstvo.....</i>	<i>5</i>
d)	<i>Historie, památky, kultura</i>	<i>5</i>
e)	<i>Bilance občanského vybavení</i>	<i>6</i>
f)	<i>Obyvatelstvo v řešeném území</i>	<i>6</i>
g)	<i>Občanské vybavenosti pro obyvatelstvo v řešeném území</i>	<i>6</i>
E.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
F.	URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. REGULAČNÍCH PRVKŮ.....	9
a)	<i>Urbanistická koncepce, parcelace</i>	<i>9</i>
b)	<i>Prostorová regulace zástavby.....</i>	<i>11</i>
c)	<i>Ochranná pásma.....</i>	<i>13</i>
G.	NAVRŽENÁ STRUKTURA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	14
H.	NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	15
a)	<i>Návrh dopravního řešení</i>	<i>15</i>
b)	<i>Bilance parkovacích a odstavných míst</i>	<i>15</i>
I.	NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	16
a)	<i>Vodovod a plynovod.....</i>	<i>16</i>
b)	<i>Kanalizace</i>	<i>16</i>
c)	<i>Elektro NN</i>	<i>17</i>
d)	<i>Venkovní osvětlení</i>	<i>17</i>
e)	<i>Sdělovací rozvody</i>	<i>17</i>
J.	SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM	18
K.	VYHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽP	18
L.	VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT.....	19
M.	PŘÍLOHY – GRAFICKÁ ČÁST	19
a)	<i>Situace širších vztahů.....</i>	<i>19</i>
b)	<i>Urbanistický výkres.....</i>	<i>19</i>
c)	<i>Koordinační situace a výkres veřejné infrastruktury</i>	<i>19</i>
d)	<i>Výkres parcelace.....</i>	<i>19</i>
e)	<i>Výkres majetkoprávních vztahů</i>	<i>19</i>

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**a) Identifikační údaje stavby a investora**

Název stavby: **Územní studie Jílové u Prahy - Za Humny**

Kraj: Středočeský

Okres: Praha - západ

Místo stavby: Jílové u Prahy, 660094

Pořizovatel:

Žadatel / objednatel: **PROFI AUTO CZ, a.s.**
Kolovratská 1367/15, 251 01 Říčany
IČ 26178559

Zhotovitel/projektant: HW PROJEKT s.r.o.,
Pod Lázní 1026/2, Praha 4 140 00
IČ 27230601

Zpracovatel územní studie:

Ing.arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA 01467

Strážovská 87, Praha 5 153 00

b) Výchozí podklady

- Katastrální mapy zájmového území 1:2880
- Geodetické zaměření zájmového území
- Informace a podklady objednatele
- Podklady správců inženýrských sítí
- Zadání územní studie – PRISVICH s.r.o./05-2015

B. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Řešené území se nachází ve městě Jílové u Prahy, k. ú. Jílové u Prahy.

Řešenou lokalitu dle územního plánu města Jílové u Prahy tvoří zastavitelná území ploch **JV2 a JV6**, vymezených takto v hlavním výkresu územního plánu města, které byly změnou č. 2 územního plánu města Jílové u Prahy modifikovány vypuštěním polohového určení místních komunikací a aktualizací stavu na plochu **Z2-21** s funkčním využitím zejména pro SV „smíšené obytné území“, a to bez jakéhokoliv vnitřního urbanistického členění.

Kromě vlastní plochy JV2 a JV6 je dále do řešeného území zahrnuta také plocha izolační zeleně na severovýchodní hranici lokality.

Cílem územní studie je v řešeném území zejména stanovit podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a řešení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti s přípravou nového územního plánu Jílového u Prahy bude tato studie sloužit zároveň k ověření možností a podmínek navrhovaných změn v území.

Účelem územní studie je zejména zkoordinovat veřejné a soukromé záměry na změny v lokalitě Z2-21, výstavbu. V souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení nalezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (bez výměry pozemních komunikací).

C. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území „Jílové u Prahy – Za Humny“ leží v katastrálním území Jílové u Prahy na území města Jílové u Prahy, cca 800 m severovýchodně od náměstí, a dle změny č. 2 UP je tvořeno částí zastavitelné plochy Z2-21 z její celkové výměry 6,20 ha převážně s využitím pro bydlení. Do výměry řešeného území je započítána také plocha navrhované ochranné zeleně – krajinné zeleně, která je jeho součástí.

Rozsah řešeného území „Jílové u Prahy – Za Humny“ a dotčených parcel je vyznačen ve výkresové příloze Výkres majetkoprávních vztahů.

k Území je vymezeno pozemky **parc. č.787/9; 787/10;787/11; 787/12 (část); 787/13; 787/16 (část) a 787/17 (část)** v katastrálním území Jílové u Prahy.

Informace o parcelách dle údajů katastru nemovitostí platných ke dni **24. července 2015** jsou uvedeny v následující tabulce.

Rozsah lokality - seznam parcel

Kraj: Středočeský, Obec: Jílové u Prahy

Kat. území: Jílové u Prahy, 660094

KN	LV	dotčená výměra [m ²]	druh	způsob ochrany nemovitosti	vlastník
787/9	1257	1977	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/10	1257	30 682	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/11	1257	3 541	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/12 (část)	1257	93	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/13	1257	404	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/16 (část)	1257	71	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/17 (část)	1257	11987	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany

CELKOVÁ VÝMĚRA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ činí 4,88 ha.

D. ROZBOR ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**Rešerše a analýza území (širší vztahy, limity a hodnoty)****a) Základní údaje**

zdroj:	www.risy.cz
status:	město
typ sídla:	pověřený obecní úřad
obec s rozšířenou působností:	Černošice
katastrální plocha (ha):	1 625
nadmořská výška (m m.m.):	381
zeměpisné souřadnice:	14° 29' 36" E , 49° 53' 44" N

Jílové u Prahy je město v okrese Praha-západ. Leží asi 20 km jižně od Prahy v kopcovité krajině 3 km od pravého břehu Sázavy. Ve středověku zde byly významné zlaté doly; dnes je město především centrem sídelní a rekreační oblasti poblíž hlavního města, nachází se na západním okraji Hornopožárských lesů.

c) Obyvatelstvo

celkový počet obyvatel	4 392	(k 31.12.2013)
muži:	2 166	
ženy:	2 226	
0 – 14 let:	780	
15 – 59 let:	2 641	
60 – 64 let	322	
65 a více let:	649	

d) Historie, památky, kultura

Jílové vzniklo sloučením hornických osad, jejichž počátky jsou spojovány se získáváním zlata, v průběhu 13. století. V této době se osídlení soustředilo na jihovýchodní část náměstí a na stráň pod ním. Konec slávy pro jílovské dolování znamenají až husitské války. Některé doly byly zatopeny. K mírnému oživení těžby došlo až za vlády Vladislava Jagellonského. Další úpadek města přinesla třicetiletá válka. Do této doby mělo město 120 domů. Během třicetileté války jich byla polovina zničena ohněm nebo zničena. Proto řada staveb byla založena až v 18. a 19. století. Mezi budovy, které dnes existují a pocházejí z období předhusitského, můžeme počítat kostel sv. Vojtěcha z první poloviny 13. století, radnici ze 14. století a poslední stavbou z téhož století je dům Mince, dnes sídlo regionálního muzea. Do bitvy na Bílé hoře většina jílovských vyznávala nekatolické náboženství. Po bitvě dochází k náhlému zvratu, který silně ovlivnilo i založení jílovského minoritského kláštera v roce 1623.

V závěru 19. století začala stavba železničního spojení Čerčany - Modřany. Od 18. ledna 1897 se již jezdilo z Čerčan do Krhanic. V červenci byla otevřena jílovská stanice, 1.května 1900 bylo dokončeno spojení s Prahou.

Roku 1992 bylo Jílové u Prahy uznáno Ministerstvem kultury ČR městskou památkovou zónou.

Pamětihodnosti

Radnice – původně věžová tvrz ze 14. století, barokně přestavěná počátkem 18. století

Kostel sv. Vojtěcha - je nejstarší budovou ve městě a byl vystavěn na místě dřevěného kostelíka v 1. polovině 13. století, který byl zasvěcen sv. Mikuláši. Již od 13. století u něj stála fara. Ve 14. století byl přistavěn vysoký presbytář s gotickými okny a v 18. století byl kostel barokně upraven.

Kostel Božího těla - je hřbitovní a byl postaven pro potřeby horníků. Božímu tělu byl zasvěcen ve 14. století. Kostel je gotický, barokně upravený.

Dům Mince - gotický dům sloužil do roku 1420 hornímu úřadu, zde královský hormistr vybíral od těžařů daně ve zlatě a zlato pro potřeby panovníka také vykupoval. Středověká patrová budova přestavěná roku 1706.

Kaple sv. Václava – barokní z roku 1763

Včelní hrádek - barokní patrový zámek z roku 1786 na místě bývalé tvrze na ostrohu nad místní částí Kabáty

Žampašský most – významná technická památka, železniční most vysoký 43 m v údolí Kocour

Rozhledna Pepř - telekomunikační věž, která zároveň nabízí rozhled do krajiny, naleznou turisté od konce roku 2006 na kopci Pepř (449 m) asi 1km jižně od městečka Jílové u Prahy. Jedná se o stavbu společnosti Vodafone a T-Mobile s vyhlídkovou plošinou.

Kultura

V obci je veřejná knihovna.

V obci je regionální muzeum, sídlem muzea je historická budova zvaná "Mince" v dolní části jílovského náměstí.

V obci je zastoupena církev římskokatolická a církev československá husitská.

e) *Bilance občanského vybavení*Technická vybavenost

V obci je veřejný vodovod, splašková kanalizace a ČOV, obec je plynofikována.

V obci je Hasičský záchranný sbor a Sbor dobrovolných hasičů obce.

V obci je Obvodní oddělení policie ČR a oddělení Městské (obecní) policie.

Doprava

Pozemní komunikace – ve městě končí komunikace silnice II/104 Davle – Jílové u Prahy, městem prochází komunikace silnice II/105 Praha – Jílové u Prahy – Neveklov – Sedlčany

Autobusová doprava - hlavní přepravní zátěž ve směru do Prahy představují autobusy, zahrnuté do systému pražské integrované dopravy (linka 332 aj.). Z města dále vedly autobusové linky např. do těchto cílů: Benešov, Davle, Kamenice, Krhanice, Neveklov, Týnec nad Sázavou.

Železnice - územím města prochází železniční trať 210 Praha - Vrané nad Vltavou - Jílové u Prahy - Čerčany. Je to jednokolejná regionální trať, doprava byla v úseku Skochovice - Jílové u Prahy zahájena roku 1900, v úseku Jílové u Prahy - Čerčany roku 1897. Železniční stanice se však nenachází přímo v Jílovém, ale asi 1,5 km na jih od náměstí směrem k řece Sázavě. Po trati 210 vede linka S8 (Praha - Vrané nad Vltavou - Čerčany) v rámci pražského systému Esko.

Železniční stanicí Jílové u Prahy a železniční zastávkou Luka pod Medníkem jezdilo denně 12 párů osobních vlaků.

Školství a sport

V obci je mateřská škola a základní škola (1. – 9. ročník), střední odborné učiliště potravinářské.

V obci je otevřený sportovní stadion, hřiště a tělocvična.

Zdravotnictví

V obci je samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé, děti a dorost.

V obci je samostatná ordinace stomatologa, gynekologa i lékařů specialistů.

V obci je detašované pracoviště záchranné služby a rychlé zdravotní pomoci

V obci je jeden domov pro seniory a pečovatelská služba.

Odpadové hospodářství

V obci je sběrný dvůr a místo zpětného odběru použitých elektrozařízení.

f) *Obyvatelstvo v řešeném území*

V návrhu je počítáno s 38 solitérními rodinnými domy (v metodice výpočtu se uvažuje se 4 obyvateli na jeden dům).

- celkem obyvatel cca 152 obyvatel

Demografické složení

počet obyvatel pro výpočet: 152 obyvatel (100%)

pozn.: v dalších částech řešeného území se neuvažuje se zvýšením počtu stálých obyvatel

Předpokládané složení obyvatel v řešeném území dle stávající demografické struktury obce:

- 0 – 14 let: 27 (20,0%)
- 15 – 59 let: 91 (60,0%)
- 60 – 64 let: 11 (14,0%)
- 65 a více let: 23 (6,0%)
-

g) *Občanské vybavenosti pro obyvatelstvo v řešeném území*

Vzhledem k nízkému počtu domů se v řešeném území nepočítá s budováním občanské vybavenosti.

E. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Řešené území „Jílové u Prahy – lokalita Za Humny“ je tvořeno z pozemkových parcel č. 787/9, 787/10, 787/11, 787/12 (část), 787/13, 787/16 (část) a 787/17 (část) v katastrálním území Jílové u Prahy, které byly územním plánem v roce 2004 z větší části zařazeny do zastavitelného území reprezentované dominantně funkční plochou s využitím „smíšené obytné území“ v lokalitách **JV2 a JV6**. Mimo územním plánem vymezené zastavitelné plochy JV2 a JV6 je součástí řešeného území také část neurbanizovaného území s funkčním využitím „ochranná zeleň – krajinná zeleň“ při východním a severovýchodním okraji lokality.

Změna č. 2 ÚPM Jílové u Prahy provedla v zastavitelném území lokalit JV2 a JV6 pouze změnu ve vypuštění polohově určených místních komunikací a celé zastavitelné území označila jako lokalitu Z2-21 a pro tuto lokalitu nahradila povinnost zpracování zastavovací studie dle územního plánu v souladu s pojmoslovím nového stavebního zákona účinného od 1. ledna 2007 územní studií s lhůtou do roku 2020.

Pro využívání pozemků ve funkční ploše „smíšené obytné území“ platí následující:

Charakteristika území

- *Bydlení v původních, existujících domech v samotném Jílovém*
- *Bydlení ve stavbách pro rodinné bydlení městského typu (v izolovaných domech, dvojdomcích nebo v řadových domech) v kombinaci s dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost*
- *Využívání území nesmí být v rozporu s obecnými požadavky a nároky na obytné území*

Přípustné využití

- *Podnikatelská činnost, která nemá nepříznivé a rušivé účinky na okolí*
- *Provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, pokud nemají nepříznivé a rušivé účinky na okolí*
- *Maloobchodní zařízení a stravování bez vlivu na zhoršování obytného prostředí zóny*
- *Nezávadná domácí malovýroba*
- *Malá ubytovací zařízení – penziony s max. 10 pokoji pro hosty a s trvalým bydlením provozovatele*
- *Individuální rekreace v původních domech pro trvalé bydlení*
- *Parkování v rámci vlastních pozemků, případně na vyhrazených plochách na komunikacích*
- *Přílehlé zahrady s funkcí obytnou, okrasnou, jen doplňkové užitkovou*
- *Je možné umisťovat drobné doplňkové stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením nebo s přípustnou podnikatelskou činností*
- *Zeleň, zahrada jako doplněk bydlení*

Nepřípustné využití

- *Intenzivní zemědělské využívání pozemku, zemědělská velkovýrobní činnost, zemědělská výrobní činnost se stavbami*
- *Výrobní, skladovací a dopravní stavby a zařízení a zařízení, která svými negativními vlivy působí přímo nebo nepřímo na stavby pro bydlení na sousedních pozemcích*
- *Využívání pozemků převážně pro skladování materiálu*
- *Využívání pozemků převážně pro parkování nebo odstavení nepojízdných automobilů*
- *Stavby pro individuální rekreaci*
- *Výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů apod.*
- *Umísťování dočasných staveb*
- *Chovatelství zvířectva*

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

PRO NÁVRHOVÉ PLOCHY:

- *Na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít*
- *Pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku*
- *Provozovny živností mohou být umísťovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu (v přízemí, v zvýšeném suterénu, samostatně přístupném křídle apod.)*
- *Pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví*

- *Pro rodinné domy izolované:*
- *V lokalitě JV2 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkrovní*
- *V lokalitě JV6 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkrovní*
- *Pozemky se doporučují v lokalitě JV2 v rozmezí 800 – 1100 m², v lokalitě JV6 v rozmezí 1000 – 1500 m², obecně lze ve výjimečných případech povolit minimální velikost 750 m²*
- *Zastavěná plocha rodinných domů v lokalitě JV2 nepřesáhne 200 m²*
- *Zastavěná plocha rodinných domů v lokalitě JV6 nepřesáhne 300 m²*
- *Max. procento zastavění pro všechny lokality 30 %*
- *Min. procento ozelenění pro všechny lokality 55 %*
- *Pro rodinné dvojdomy:*
- *Se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkrovní*
- *Max. délka uličního průčelí nepřesáhne 18 m*
- *Velikost pozemku (pro jeden dům) se doporučuje 500 – 800 m²*
- *Zastavěná plocha domu nepřesáhne 120 m²*
- *Max. procento zastavění pozemku 30 %*
- *Min. procento ozelenění 55 %*
- *Pro všechny kategorie domů:*
- *Střechy se doporučují valbové nebo sedlové se sklonem min. 30 – 45°*
- *Nepřipouští se polovalba, ani ploché střechy*
- *Doporučuje se tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit a vlnitý laminát*
- *Barevnost musí být sjednocena pro větší skupiny domů, resp. jednotlivé lokality JV2, JV6*
- *Typ oplocení bude pro jednotlivé lokality JV2, JV6 společný*
- *Nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských*
- *Nezbytné je připojení na inženýrské sítě*
- *Zástavba lokality JV1, JV2 bude postupovat od hranice současně zastavěného území směrem k okrajům zastavitelného území tak, aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky uvnitř již zastavěného území*

Pro využívání pozemků ve funkční ploše „krajinná zeleň vysoká a ochranná zeleň – krajinná zeleň“ platí následující:

Charakteristika území

- *Jedná se o plochy zeleně mimo lesní porosty, často na plochách dřívějších pastvin, luk, někdy i polí, nebo neplodné půdy, kde je v současnosti více či méně vzrostlý stromový porost spontánně vzešlý, někdy náletem z blízkého lesa. Tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí*
- *Hlavní a dominantní je zajištění takového využívání ploch, které zachová, případně obnoví trvale udržitelný stav přírody, zastaví postup devastace a rehabilituje krajinu*
- *Veškeré lidské zásahy do tohoto území (těžba, údržba cest, údržba porostů) musí směřovat k dosažení a udržení ekologicky stabilního stavu*

Přípustné využití

- *Ochranná a izolační zeleň*
- *Stromové porosty nesadového a nelesního charakteru*
- *Doprovodné porosty podél cest, mezi a vodních ploch*
- *Rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území*
- *Součást biokoridorů i biocenter*
- *Výstavba liniových staveb*
- *Možný je převod do kultur lesa*

Nepřípustné využití

- *Veškeré stavby s výjimkou liniových staveb*
- *Těžba dřeva a jiné produkční činnosti*
- *Zneškodňování a skladování všech odpadů*
- *Povolování a uskutečňování záměrného rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů*
- *Provádění terénních úprav bez souhlasu příslušných orgánů a institucí*
- *Změny vodního režimu*
- *Převod pozemků do kultur orná půda*
- *Podnikatelská činnost*

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- *Návrh, realizace a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale v souladu s platnými předpisy*

F. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. REGULAČNÍCH PRVKŮ**a) Urbanistická koncepce, parcelace****Rodinné domy a jejich pozemky**

Navrhované (doporučené) domy ve velké míře vycházejí z tradičního tvarosloví venkovské architektury a používají tradiční, v okolí rozšířené, stavební materiály.

Umístění rodinných domů na jednotlivých parcelách je vymezeno linií v grafické části („hranice plochy pro možné umístění objektu“). Jedná o vzdálenost 3 m od veřejné komunikace a 3,5 m vzdálenost objektu od sousední parcely. Navržené umístění rodinných domů je orientační, lze se od něj odklonit při dodržení výše zmíněné hranice zástavby.

Navrhované domy musí respektovat podmínky dané ÚP a to především:

- V lokalitě JV2 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví.
- V lokalitě JV6 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví.
- V lokalitě JV2 zastavěná plocha rodinných domů nepřesáhne 200 m².
- V lokalitě JV6 zastavěná plocha rodinných domů nepřesáhne 300 m².
- Maximální procento zastavění je 30%.
- Minimální procento ozelenění 55%.
- tvarové řešení střech se doporučuje sedlové a valbové se sklonem 30 – 45°; připouští se střechy ploché, v případě koncepčního řešení území je vyloučeno užití plochých střech o rozloze větší než 40% stavebních pozemků řešené lokality

Bilance a kapacity rodinných domů

- Celkový počet pozemků: 38
- Celková plocha pozemků: 33 292 m²
- Průměrná plocha pozemků: 876,1 m²

Typ rodinných domů

- Na pozemcích č. 1 – č. 6 a č. 16 – č. 38 (lokalita JV2) lze realizovat izolované rodinné domy. Na pozemcích č. 7 – č. 15 (lokalita JV6) lze realizovat izolované rodinné domy, rodinné dvojdomy.
- Připouští se následné dělení pozemků za účelem realizace rodinných dvojdomů při dodržení požadavků na minimální velikost parcely pro RD.

Na území lokality Za Humny je navržen:

- v 1. variantě navržen soubor **38 solitérních domů**
- ve 2. variantě **29 solitérních domů** a na pozemcích od 1000m² **9 dvojdomů**.

Při vytváření urbanismu je plně respektována stávající struktura zástavby v obci a celý koncept je měřítkově přizpůsoben okolním stavbám. Základní tvarování vychází z tradičního venkovského domu s obdélníkovým půdorysem se sedlovou střechou.

Komunikační síť navazuje na síť stávající, obě větve komunikace budou napojeny na Radlickou ulici. Na území lokality jsou navrženy dvě větve komunikace se šířkou uličního prostoru min. 8 metrů.

Přehled navržených parcel s uvedením účelu a výměry:

Číslo parcely	Účel využití	Lokalita	Plocha (m ²)
1	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	831
2	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	835
3	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	835
4	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	835
5	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	835
6	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	822
7	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1007

Číslo parcely	Účel využití	Lokalita	Plocha (m ²)
8	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1002
9	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1002
10	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1001
11	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1001
12	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1015
13	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1002
14	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1190
15	var. 1 - stavební parcela pro rodinný dům var. 2 - stavební parcela pro dvojdom	JV6	1093
16	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	982
17	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	871
18	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	818
19	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	806
20	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	805
21	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	806
22	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	802
23	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	802
24	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	802
25	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	824
26	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	814
27	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	813
28	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	813
29	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	813
30	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	813
31	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	830
32	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	833
33	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	833
34	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	832
35	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	833
36	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	817
37	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	817
38	stavební parcela pro rodinný dům	JV2	804

Bilance ploch:

○	CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	48 759 m²
○	Celková plocha zastavitelného území	41 571 m ²
○	Celková plocha privátních pozemků pro RD	33 292 m ²
○	Celková plocha dopravní infrastruktury (kom., chodníky apod.)	6 142 m ²
○	Plocha veřejného prostranství - veřejně přístupné plochy - izolační (ochranná) zeleň	7 160 m ²
○	Plocha veřejného prostranství - veřejně přístupné plochy – veřejná zeleň (hřiště, ul. prostor)	2 148 m ²

b) Prostorová regulace zástavby

Prostorová regulace je součástí výkresové části. Návrhový výkres využití území dále prohlubuje stávající ÚPM a detailně řeší uliční a stavební čáry a intenzitu využití pozemků. Řešení navrhované regulace je patrné z výkresové části.

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady pro návrhové plochy

- Na pozemku bude vybudováno tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít.
- Pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku.
- Provozovny živností mohou být umísťovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu
- Pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného, ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví
- Oplocení přiléhající k uličnímu prostoru bude vysoké max. 1,8m s podezdívkou a dřevěnou či kovovou výplní

Pro rodinné domy izolované:

- V lokalitě JV2 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví.
- V lokalitě JV6 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví.
- V lokalitě JV2 je minimální velikost pozemků stanovena 750 m², doporučuje se velikost 800 – 1100 m².
- V lokalitě JV6 je minimální velikost pozemků stanovena na 750 m², doporučuje se velikost 1000 – 1500 m².
- V lokalitě JV2 zastavěná plocha rodinných domů nepřesáhne 200 m².
- V lokalitě JV6 zastavěná plocha rodinných domů nepřesáhne 300 m².
- Maximální procento zastavění je 30%.
- Minimální procento ozelenění 55%.
- Tvarové řešení střech se doporučuje sedlové a valbové se sklonem 30 – 45°; přípouští se střechy ploché, v případě koncepčního řešení území je vyloučeno užití plochých střech o rozloze větší než 40% stavebních pozemků řešené lokality

Pro rodinné dvojdomy:

- Se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví
- Max. délka uličního průčelí nepřesáhne 18 metrů
- Velikost pozemku (pro jeden dům) doporučuje se velikost 500 – 800 m²
- Zastavěná plocha rodinných domů nepřesáhne 120 m²
- maximální procento zastavění 30%
- Minimální procento ozelenění 55%

Pro všechny kategorie RD:

- Střechy se doporučují sedlové a valbové se sklonem 30 – 45°; přípouští se střechy ploché, v případě koncepčního řešení území je vyloučeno využití plochých střech v rozloze větší než 40% stavebních pozemků řešené lokality

Navrhovaná parcelace

- Návrh parcelace na jednotlivé pozemky

Uliční čára

- Odděluje veřejné plochy komunikací od ploch ostatních, určených k jinému využití
- Vymezuje hranici možného oplocení nových parcel a vymezuje tak zároveň veřejný prostor, definovaný zejména trasami obslužných komunikací vč. příslušenství
- Je navržena tak, aby tvary oplocení respektovaly v maximální míře rozhledová pole křižovatek

Stavební čára

- Vymezuje zastavitelnou část pozemku
- Objekty musí být postaveny na této čáře
- Používá se v případech, kdy nová zástavba navazuje na stávající objekty, dále v případech, kdy je třeba jasně definovat vztah nově umisťovaných objektů k uličním prostorům
- Rovněž slouží k ochraně historicky vzniklé urbanistické osnovy
- Může být totožná s čarou uliční

Hranice zástavby

- Vymezuje zastavitelnou část pozemku
- Objekty nesmí tuto čáru překročit, ale nemusí jí dodržet
- Používá se v případech, kdy je třeba vymezit pouze odstupy od sousedních pozemků a uličních prostorů
- Ponechává větší míry volnosti pro konkrétní architektonické řešení
- Hranice zástavby může být totožná s čarou uliční

Rozhraní ploch různého způsobu využití

- Hranice, oddělující různé funkce v rámci jedné plochy

Hranice rozdílné regulace

- Hranice, oddělující oblasti s rozdílnou mírou využití anebo prostorovou regulací v rámci jedné funkční plochy

Silniční čáry

- Stanovují doporučené uspořádání uličního profilu a jeho dělení na část dopravní, parkovací a pěší.

KZP – stupeň zastavění pozemku

- Koeficient zastavění KZP udává maximální přípustný poměr zastavěné plochy (půdorysný průmět) k ploše pozemku.
- Maximální procento zastavění je 30%.
- Minimální procento ozelenění 55%.

Způsob zástavby

Způsob zastavění udává typový druh domu z hlediska vazby na ostatní domy:

- OT – otevřený – izolované rodinné domy - samostatné rodinné domy na vlastním pozemku.
- SP – spojitě rodinné dvojdomy - rodinné domy, které jsou na dvou sousedních pozemcích spojeny.
- Na pozemcích č. 1 – č. 6 a č. 16 – č. 38 (lokalita JV2) lze realizovat izolované rodinné domy. Na pozemcích č. 7 – č. 15 (lokalita JV6) lze realizovat izolované rodinné domy, rodinné dvojdomy.
- Připouští se následné dělení pozemků za účelem realizace rodinných dvojdomů při dodržení požadavků na minimální velikost parcely pro RD.

Podlažnost

- Podlažnost udává rozsah maximálního počtu nadzemních podlaží
- V lokalitě JV2 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví.
- V lokalitě JV6 se povoluje max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví.

Tvary střech

- Střechy se doporučují sedlové a valbové se sklonem 30 – 45°; připouští se střechy ploché, v případě koncepčního řešení území je vyloučeno využití plochých střech v rozloze větší než 40% stavebních pozemků řešené lokality

c) Ochranná pásma

- 50 m pásmo od kraje lesa – každá fyzická i právnická osoba, která žádá o vydání rozhodnutí dle zvláštních předpisů, musí mít závazné stanovisko k umístění stavby do 50 m od lesa.
- Ochranné pásmo dráhy – tvoří prostor po obou stranách dráhy 60 m od osy krajní koleje, ale nejméně 30 m od hranic obvodu dráhy u drah celostátních a regionálních. V tomto pásmu nelze bez souhlasu drážního správního úřadu stavět a provozovat stavby, vykonávat důlní činnost, skladovat nebezpečné odpady a výbušniny, provozovat střelnici a používat světelné zdroje a barevné plochy zaměnitelné se znaky návěstidel.
- Ochranné pásmo inženýrských sítí dle příslušných norem činí pro:
 - -vodovod, kanalizace
 - 1,5 m od vnějšího líce potrubí (do DN500, uloženo v hl do 2,5 m)
 - 2,5 m od vnějšího líce potrubí (nad DN500, uloženo v hl. do 2,5 m)
 - *(u vodovodů a kanalizací jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti OP zvětšují o 1 m)*
 - -plynovod 1 m na obě strany od vnějšího okraje potrubí v intravilánu obce
 - -telefonní a dálkové kabely 1,5 od krajního kabelu na obě strany
 - -nadzemní vedení VN
 - 1kV - 35Kv 7 m od krajního vodiče na každou stranu (vodiče bez izolace)
2 m od krajního vodiče na každou stranu (s izolací základní)
 - 1 m pro závěsná kabelová vedení
 - nad 35kV - 100kV 12 m od krajního vodiče na každou stranu
 - nad 100kV - 220kV 15 m od krajního vodiče na každou stranu
 - -podzemní vedení el. soustavy do 110kV 1 m od krajního vodiče na každou stranu
 - nad 110kV 3 m od krajního vodiče na každou stranu
- Ochranné pásmo stávajících komunikací činí podle silničního zákona pro:
 - -dálnice 100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice, rychlostní komunikace nebo od osy větve její křižovatky
 - -silnice a místní komunikace II. a III. Třídy 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu

G. NAVRŽENÁ STRUKTURA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Rozmístění a velikost veřejných prostranství odpovídá vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a zároveň dodržuje podmínky platného ÚPM. V situaci jsou jasně rozlišené plochy veřejného prostranství - veřejné zeleně a privátních pozemků.

- o Celková plocha dopravní infrastruktury (kom., chodníky apod.) 6 142 m²

Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení je navržena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²:

- o Plocha veřejného prostranství - veřejně přístupné plochy - izolační (ochranná) zeleň
7 160 m²
- o Plocha veřejného prostranství - veřejně přístupné plochy – veřejná zeleň (hřiště, ul. prostor)
2 148 m²

Řešení veřejné zeleně

Podél severovýchodní hranice lokality je navržena parková úprava (v ploše pro izolační zeleň). Tato parková úprava bude kromě vhodné zeleně (stromy a keře vhodných taxonů, zatravnění apod.) zahrnovat také pěší komunikace (mlatové cestičky) vhodně situované tak, aby propojovaly park s pěšími komunikacemi nejen v navrhované lokalitě, ale i v lokalitách sousedních. Cesta bude navazovat i na stávající „polní“ cestu na pozemku p.č. 787/16. Parková úprava také může být doplněna vhodným mobiliářem.

Na pozemku mezi parcelami č.6 a č.7 na pozemku určenou pro veřejnou zeleň bude podle požadavku navrženo dětské hřiště včetně vybavení. Pozn.: Je možné dětské hřiště rozdělit na dvě části, kdy část herních prvků bude na pozemku mezi parcelami č.6 a č.7 a část bude v prostoru parku, např. podle vhodnosti dle věku dětí.

V dalších stupních PD budou navrženy sadové úpravy.”

H. NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

a) *Návrh dopravního řešení*

Základní komunikační kostru areálu tvoří dvě navrhované komunikace. Komunikační síť navazuje na síť stávající, obě větve komunikace budou napojeny na bezejmennou komunikaci, která je pokračování ulice Radlická. Severní větev je slepá a bude ukončena obratištěm, jižní větev je na východním konci napojena na větev severní. Obě komunikační větve mají minimální šířku uličního prostoru 8 m (s možností je řešit jako obytnou zónu).

Podmínkou realizace je rekonstrukce povrchu bezejmenné komunikace, která je pokračování ulice Radlická v části sousedící s lokalitou Za Humny mezi ulicemi Zahradní a Východní vč. propojení na novou komunikaci ul. Východní lokality JV1

V lokalitě Za Humny se počítá i s pěším propojením na ostatní zástavbu obce (na jih, mezi parcelami č. 15 a č. 16) a na podél severovýchodní hranice navrhovaný park (mezi parcelami č. 6 a č. 7, mezi parcelami č. 9 a č. 10). Dále bude proveden návrh chodníku s mlatovým povrchem spojující obratiště řešené lokality s ulicí Imramovského.

V rámci zpracování dokumentace pro územní řízení se požaduje prověřit potřebu vybudování chodníku v ulici Zahradní a Radlická v úseku od bytových domů Zahradní 575 po bytové domy Radlická.

b) *Bilance parkovacích a odstavných míst*

Rodinné (obytné) domy

Celkový počet nově navržených (předpokládaných) solitérních (izolovaných) rodinných domů: 38, je možnost i návrhu rodinných dvojdomů.

Dle požadavku ÚP je třeba pro každou bytovou jednotku v rodinném domě samostatné parkovací stání (včetně garáží) na pozemku; pokud by v rodinném domě byl provoz (integrováný s funkcí bydlení) vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku.

Celkový počet dlouhodobých odstavných stání dle návrhu územní studie je min. 38, která budou umístěna na pozemcích rodinných domů. V dalším stupni PD budou navržena (dle typu řešení komunikační sítě) případná parkovací stání v prostoru komunikací (návštěvy)

Občanská vybavenost

Územní studie neobsahuje objekty občanské vybavenosti.

I. NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Návrh inženýrských sítí je orientační. Technické řešení bude součástí příslušné navazující projektové dokumentace a bude detailněji specifikováno po projednání s jednotlivými správci inženýrských sítí a s dotčenými veřejnoprávními orgány a organizacemi.

a) Vodovod a plynovod

Nápojení na **vodovod** je řešeno připojením na stávající vodovod D110 v bezejmenné komunikaci, která je pokračování ulice Radlická přes sekční vodoměrnou šachtu umístěnou na začátku řešené lokality.

Součástí návrhu bude také nový propoj vodovodu, který bude napojen na stávající vodovod u vodoměrné šachty na křižovatce ulic Pražská-Ke Kapličce-Západní, kde je u vodoměrné šachty již připraveno odbočení pro potrubí DN150 směrem do ulice Zahradní. Nový vodovod bude dále veden ulicí Pražská a v ulici Východní napojen na stávající vodovod, který pokračuje dále ke křižovatce s ulicí bezejmennou až k řešené lokalitě. Protože se jedná o připojení vodovodu s rozdílným tlakovým pásmem (ve vodojemu Kaplička je již instalována samostatná ATS, která je určena pro zásobování lokalit „Nový Domov“ a „Za Humny“, které tvoří „horní“ tlakové pásmo), bude za připojením řešené lokality ve směru k ulici Radlická provedeno jejich oddělení instalací nového šoupěte. Pro rozšíření odběru vody z ATS ve vodojemu Kaplička pro lokalitu „Za Humny“ bude v ATS doplněno druhé čerpadlo do stávajícího soustrojí

Vodovod v lokalitě se předpokládá z PE D110 a bude zokruhován. Pro parcely rodinným domů budou vysazeny přípojky vody s měřením (vodoměrná sestava).

Nápojení na STL **plynovod** je řešeno napojením na stávající STL plynovod D225 v bezejmenné komunikaci, která je pokračování ulice Radlická na dvou místech.

Plynovod v lokalitě se předpokládá STL PE D63, pro parcely rodinných domů budou vysazeny plynovodní STL přípojky ukončené v pilířcích HUP.

b) Kanalizace

Nápojení na **splaškovou kanalizaci** je řešeno napojením na stávající gravitační splaškovou kanalizaci PVC DN 300 v ulici Imramovského, která odvádí splaškové odpadní vody do čerpací stanice „Barvířova“ v lokalitě „Za Školou“. Z ČS jsou odpadní vody dále čerpány do systému gravitační kanalizace.

Splašková kanalizace v lokalitě se předpokládá gravitační PP DN 300, pro jednotlivé parcely rodinných domů budou vysazeny odbočky.

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Vodoprávní úřad doporučuje pro napojení lokality prověřit dostatečnou kapacitu ČOV Jílové u Prahy.

Čerpací stanice „Barvířova“

Stávající stav - odhad počtu připojených obyvatel dle informací a podkladů poskytnutých provozovatelem:

cca 450 obyvatel	
Průměrný denní průtok	43,2 m ³ /den
Maximální hodinový průtok	1,5 l/s

Navýšení o výhledový stav - přítok do stávající ČS se připojením lokality "Za Humny" na veřejnou kanalizaci navýší o max 47 připojených objektů (Varianta 2. - rodinné domy a dvojdomy)

188 obyvatel	
Průměrný denní průtok	18 m ³ /den
Maximální hodinový průtok	1,1 l/s

Celkový počet obyvatel připojených na ČS (stávající stav + navýšení o výhledový stav)

638 obyvatel	
Průměrný denní průtok	61,2 m ³ /den
Maximální hodinový průtok	1,77 l/s

Pozn: Dle informací a podkladů provozovatele VHS Benešov s.r.o. je stávající stav čerpací stanice nevyhovující i pro současný přítok odpadních vod z hlediska technického vybavení a akumulace v případě výpadku čerpadla.

S ohledem na získané podklady, vyjádření a požadavky provozovatele je navržena rekonstrukce stávající ČS, která bude navržena na stávající množství odpadních vod s navýšením o výhledové množství odpadních vod lokality "Za Humny" s požadovaným technologickým vyzbrojením a akumulací v případě výpadku čerpadel.

Podrobný návrh čerpací stanice bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace, do návrhu budou zapracovány požadavky provozovatele VHS Benešov.

Napojení na **dešťovou kanalizaci** je řešeno napojením na stávající gravitační dešťovou kanalizaci PVC DN 300 v ulici Imramovského (šachta D134).

Dešťová kanalizace v lokalitě se předpokládá gravitační PP DN 300.

Odtok srážkových vod z komunikace se předpokládá s retencí (trubní retence) a předpokládá se konzultace se správcem recipientu ohledně návrhových parametrů retence. Odtok srážkových vod z jednotlivých parcel pro rodinné domy se předpokládá regulovaný (využití akumulované vody pro závlaku apod., s přepadem do dešťové kanalizace).

c) **Elektro NN**

V rámci řešení napojení lokality na rozvody elektrické energie bude také řešena přeložka stávajícího nadzemního vedení VN, které zasahuje do pozemků plánované výstavby. Předpokládá se přeložka vrchního vedení 22 kV do kabelu VN, včetně výměny stožárové trafostanice za kabelovou a propojení trafostanic.

Rozvody NN budou také podzemní kabelové, jednotlivé parcely budou napojeny prosmyčkováním kabeláže přes společné sdružené pilířky s HUP.

Navržené trasy kabelových vedení nejsou závazné pro další stupeň PD

Předběžné podmínky řešení – ČEZ Distribuce a.s.

- Trasy NN propojují TS_PZ_0248 a TS_PZ_4229, u této TS je nutné provést oddělení pozemku pro průchod cca třech kabelových vývodů.
- Jednotlivé kabelové trasy budou smyčkovány přes skříně typu SS 100,200 a příp. 300 a SR umístěné na vhodných místech, která budou dále upřesněna dle požadavku investora a ČEZ, předpokládá se výstavba sdružených pilířů NN ve vlastnictví investora, do kterých budou vkládány skříně ČEZ a kabelové smyčky.
- Dojde k posílení obou TS PZ_0248 i 4229, výstavba nové samostatné TS pro lokalitu nebude zapotřebí.
- Přeložení venkovního vedení bude řešeno dle požadavku ČEZ z rozvaděče VN v TS PZ_0248 do PZ_4229, která bude upravena na kabelovou TS z důvodu nutnosti propojení kabelových tras VN 22kV, posílení této nové TS bude řešeno na náklady ČEZ Distribuce, a.s., jelikož se jedná o vyvolanou investici v rámci nového požadavku na připojení žadatele.

d) **Venkovní osvětlení**

Předpokládá se výstavba venkovního osvětlení (stožárová svítidla 5 m) v počtu cca 20 ks. Venkovní osvětlení bude napájeno z upraveného spínacího bodu na lokalitě JV1. Lamy budou osazeny na chodnících u oplocení se zachováním průjezdu údržbové techniky v šířce 1,2m.

e) **Sdělovací rozvody**

Nové sdělovací rozvody zahrnují položení ohebné PVC chráničky do společného výkopu s kabely NN a VO. Jednotlivé odbočky k parcelám budou ukončeny ve společných sdružených pilířcích.

Napojovací bod bude na severní straně lokality, bude ho tvořit sloup s přijímačem a dalším nutným vyzbrojením.

J. SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Splnění požadavků územního plánu

Návrh plně respektuje platný ÚPM. Jsou splněny požadavky na funkční uspořádání jednotlivých ploch, prostorovou charakteristiku, prvky životního prostředí, prvky dopravního řešení a technického vybavení, limity využití území a veřejný zájem. Soulad návrhu s ÚPM je ilustrován ve výkresové dokumentaci.

Dle opatření obecné povahy č. 1/2011/OOP, kterým byla vydána změna č. 2 územního plánu města Jílové u Prahy, kterou se mění závazná část územního plánu města Jílové u Prahy, je stanoveno pro lokality, pro které bylo v závazné části ÚPM Jílové u Prahy požadováno zpracování zastavovací studie, se tyto vymezují jako plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Územní studie je ve všech bodech v souladu s územním plánem:

- je navrženo 38 parcel celkem pro 38 rodinných domů,
- navržené využití je bydlení, místní komunikace, chodníky, vše v souladu s regulativy plochy „Smíšené obytné území“,
- jsou vymezeny veřejně přístupné plochy veřejné a izolační zeleně
- navržené využití veřejně přístupné plochy - izolační zeleně je souladu s regulativy plochy „Krajinná zeleň vysoká a ochranná zeleň – krajinná zeleň“

K. VYHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽP

Údaje o ochraně území:

Pozemek se nenachází v blízkosti ochranných pásem. Ochranná pásma inženýrských sítí jsou daná příslušnými normami.

Stavbou neprobíhá územní systém ekologické stability (biokoridor).

Stavba se nachází v blízkosti poddolované územní plochy, avšak zcela mimo tuto plochu.

Stavba se nenachází v záplavovém území.

Přírodní podmínky lokality

Město Jílové u Prahy se rozkládá nedaleko pravého břehu řeky Sázavy, obklopeno masivní pahorkatinou, která společně s údolím řeky tvoří jedno z nejkrásnějších míst okolí Prahy, vhodné především pro turistiku, rekreaci a odpočinek. Pro svou romantickou atmosféru byla tato oblast vyhledávána k rekreaci již na počátku minulého století, kdy v těchto místech vznikaly první trampské osady. Dodnes zachovalá příroda se tu prolíná s historií starého města, jež je spjata s nyní již ukončenou těžbou zlata.

Jílové je nejen ideálním místem pro pěší turistiku – město je výchozím bodem několika stezek s překrásnými vyhlídkami, ale i pro cykloturistiku. Značená Posázavská cyklotrasa č. 19 je vedena po klidných silničkách a lesních cestách podél celého toku Sázavy od soutoku s Vltavou v Davli, až do oblasti Českomoravské vysočiny k Havlíčkovu Brodu.

Vyhodnocení

V návrhu územní studie je dodržena funkční plocha izolační a ochranné zeleně dle ÚPM.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí upozorňuje, že dle Kategorie II Přílohy č.1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, se jedná o podlimitní záměr k bodu 10.6 „Nové průmyslové zóny a záměry rozvoje průmyslových oblastí s rozlohou nad 20ha. **Záměry rozvoje měst s rozlohou nad 5ha.** Výstavba skladových komplexů s celkovou výměrou nad 10000 m² zastavěné plochy. Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou výměrou nad 6000 m² zastavěné plochy. Parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 500 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.“ V případě realizace záměru je oznamovatel povinen předložit oznámení podlimitního záměru dle Přílohy č.3a citovaného zákona.

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Orgán ochrany ZPF upozorňuje, že dotčené pozemky náleží do zemědělského půdního fondu, které jsou chráněny zákonem č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, proto je pro realizaci předloženého záměru nutný souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu.

Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Kladno, upozorňuje, že u navrhnutých změn, které bezprostředně souvisí se zábořem zemědělské půdy nebo na ni navazují, je nutné zachovat přístup na stávající obhospodařované pozemky.

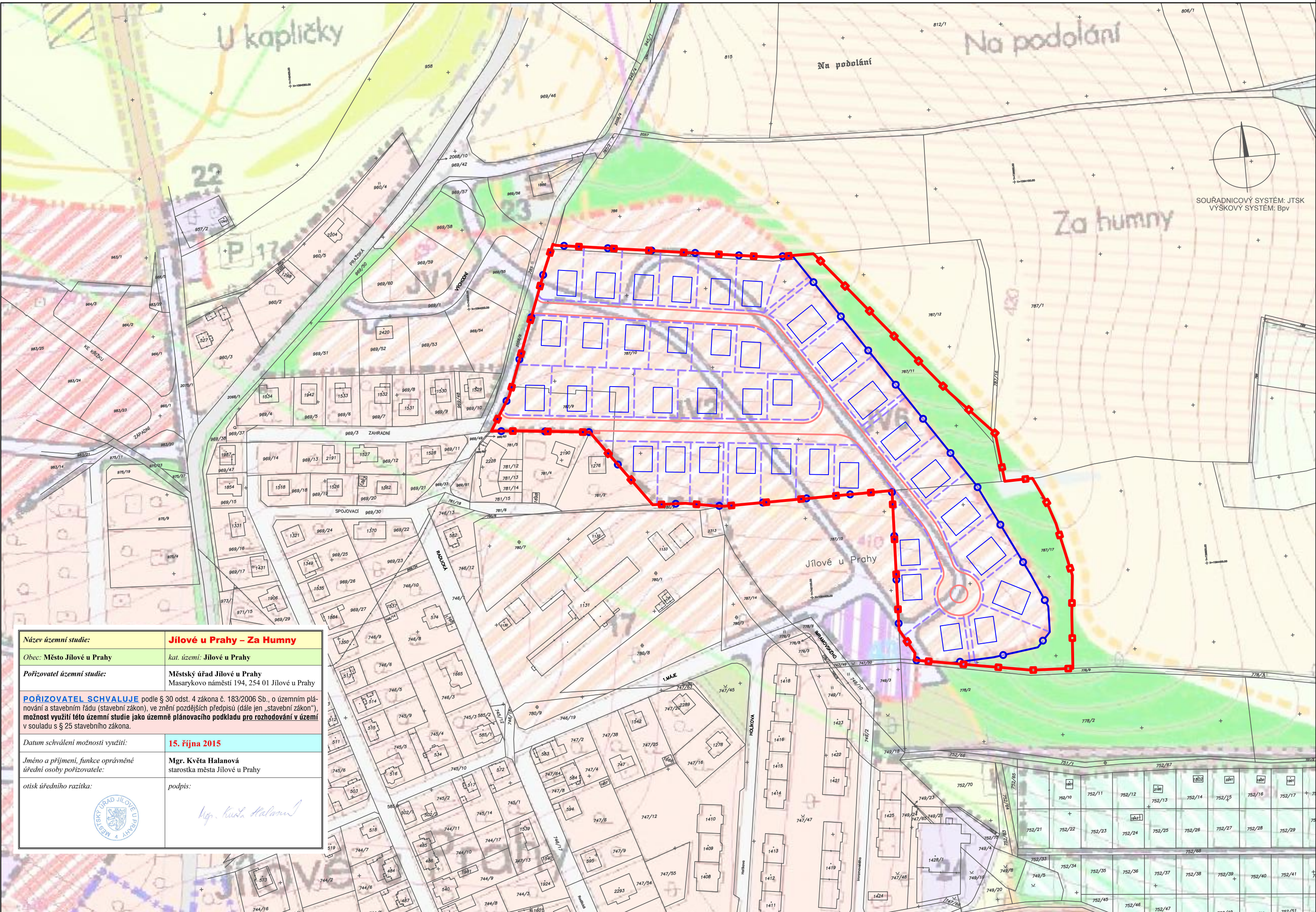
L. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT

Návrh studie jednak zohledňuje, chrání a rozvíjí existující hodnoty území a zároveň přináší nové prvky, které by měly vést ke vzniku nové kvalitní části města Jílové u Prahy.

Koncepce navazuje na osobitý charakter obce a na její kompozici v krajině. Respektuje a rozvíjí stávající strukturu zástavby, historické trasy, přírodní souvislosti a jejich návaznosti.

M. PŘÍLOHY – GRAFICKÁ ČÁST

- a) 2. Situace širších vztahů**
- b) 3. Urbanistický výkres**
- c) 4. Koordinační situace a výkres veřejné infrastruktury**
- d) 5. Výkres parcelace**
- e) 6. Výkres majetkoprávních vztahů**



Název územní studie:	Jílové u Prahy – Za Humny
Obec: Město Jílové u Prahy	kat. území: Jílové u Prahy
Pořizovatel územní studie:	Městský úřad Jílové u Prahy Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy
POŘIZOVATEL SCHVÁLUJE podle § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), možnost využití této územní studie jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území v souladu s § 25 stavebního zákona.	
Datum schválení možnosti využití:	15. října 2015
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Mgr. Květa Halanová starostka města Jílové u Prahy
otisk úředního razítka:	podpis:



LEGENDA VÝKRESU:

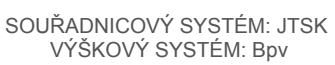
Hranice řešeného území	
Hranice zastavitelného území	
Hranice nově navrhovaných pozemků	
Katastrální hranice dle aktuálního stavu	
Silniční čáry (navrhovaná komunikace)	

BILANCE PLOCH:

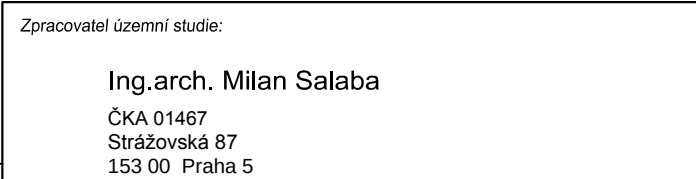
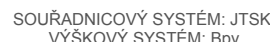
CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	48 759 m²
Celková plocha zastavitelného území	41 571 m²
Celková plocha privátních pozemků pro RD	33 292 m²
VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ PLOCHY	
Veřejně přístupné plochy - izolační (ochranná) zeleň	7 160 m²
Veřejně přístupné plochy - hřiště, uliční prostor	2 148 m²
Celková plocha dopravní infrastruktury (komunikace, chodníky)	6 142 m²

Zpracovatel územní studie:	
Ing.arch. Milan Salaba	
ČKA 01467	
Strážovská 87	
153 00 Praha 5	

Rev.	Datum	Důvod vydání dokumentu, druh změny	Vypracoval	Tech. kontrola	
Investor : PROFI AUTO CZ, a.s. Kolovratská 1367/15 251 01 Říčany			Kraj : Středočeský		
			Okres: Praha - západ		
			K.Ú. : Jílové u Prahy, 660094		
Zhotovitel :  HW PROJEKT s.r.o. Pod Lázní 1026/2 140 00 Praha 4			HIP :	Ing. Horejš	
			Odp.projektant :	Ing.arch. Salaba	
			Vypracoval : Musilová		
Projekt : Územní studie Jílové u Prahy - Za Humny			Datum :	06/2015	Číslo výtisku :
			Číslo projektu :	P1407	
			Stupeň dokum. :	ÚS	
			Formát :	8 A4	
Příloha : SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ			Měřitko :	1:2000	Číslo přílohy :
			Číslo dokumentu :	AD-003	
					2.



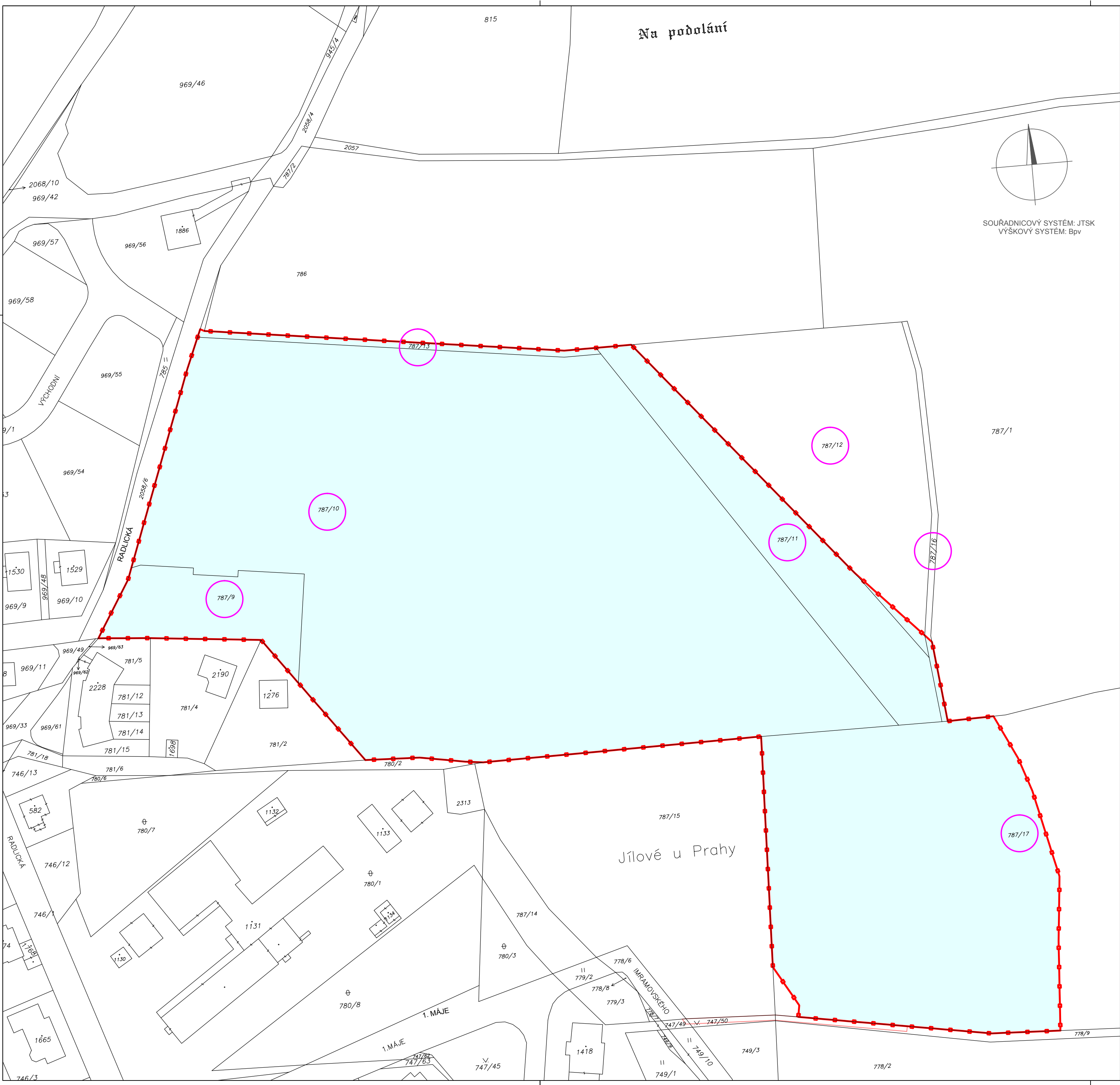
Rev.	Datum	Důvod vydání dokumentu, druh změny			Vypracoval	Tech. kontrola	
Investor :						Kraj :	Sředočeský
PROFI AUTO CZ, a.s. Kolovratská 1367/15 251 01 Říčany IČ 26178559						Okres:	Praha - západ
						K.U.:	Jílové u Prahy, 660094
Zhotovitel :  HW PROJEKT s.r.o. Pod Lázní 1026/2 140 00 Praha 4 IČ 27230601 tel. 241 400 949-51 info@hwprojekt.cz						HIP :	Ing. Horejš
						Odp.projektant :	Ing.arch. Salaba
						Vypracoval :	Musilová
Projekt : Územní studie Jílové u Prahy - Za Humny						Datum :	06/2015
						Číslo projektu :	P1407
						Stupeň dokum. :	ÚS
						Formát :	8 A4
Příloha :						Měřítko :	1:1000
						Číslo dokumentu :	AD-003
URBANISTICKÝ VÝKRES							3.



Jílové u Prahy

VÝKRES PARCELACE

5



Název územní studie:	Jílové u Prahy – Za Humny
Obec: Město Jílové u Prahy	kat. území: Jílové u Prahy
Pořizovatel územní studie:	Městský úřad Jílové u Prahy Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy
POŘIZOVATEL SCHVALUJE podle § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), možnost využití této územní studie jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území v souladu s § 25 stavebního zákona.	
Datum schválení možnosti využití:	15. října 2015
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Mgr. Květa Halanová starostka města Jílové u Prahy
otisk úředního razítka:	podpis: 

LEGENDA :

Hranice řešeného území	
Plocha řešeného území	
Dotčené pozemky	

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 48 759 m²

KN	LV	dotčená výměra	druh	způsob ochrany nemovitosti	vlastník
787/9	1257	1977	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/10	1257	30 682	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/11	1257	3 541	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/12 (část)	1257	93	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/13	1257	404	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/16 (část)	1257	71	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany
787/17 (část)	1257	11987	orná půda	zemědělský půdní fond	PROFI AUTO CZ a.s. Kolovratská 1367/15, 25101 Říčany

Zpracovatel územní studie:

Ing.arch. Milan Salaba
ČKA 01467
Strážovská 87
153 00 Praha 5

Rev.	Datum	Důvod vydání dokumentu, druh změny	Vypracoval	Tech. kontrola
Investor :		PROFI AUTO CZ, a.s. Kolovratská 1367/15 251 01 Říčany	Kraj : Okres: K.Ú. :	Středočeský Praha - západ Jílové u Prahy, 660094
Zhotovitel :		HW PROJEKT s.r.o. Pod Lázní 1026/2 140 00 Praha 4	HIP : Odp.projektant : Vypracoval :	Ing. Horejš Ing.arch. Salaba Musilová
Projekt :		Územní studie Jílové u Prahy - Za Humny	Datum : Číslo projektu : Stupeň dokum. : Formát :	06/2015 P1407 ÚS 6 A4
Příloha :		VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ	Měřítko : Číslo dokumentu :	1:1000 AD-006
				Číslo výřisku : 6.