

Tato územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, dne 29.8.2013.



Vložil: Ing. Prokop Mašek, starosta obce  
a Pavla Bechyňová, oprávněná osoba pořizovatele



územní studie  
Hostěradice - U hřbitova  
Kamenný přívoz 08/2013

# ÚZEMNÍ STUDIE „HOSTĚRADICE-U HŘBITOVA“ KAMENNÝ PŘÍVOZ

## OBSAH :

<b><u>1.ZÁKLADNÍ ÚDAJE:</u></b>	A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	str.2
	B) HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	str.3
	C) VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY	str.3
<b><u>2.TEXTOVÁ ČÁST :</u></b>		
a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY		str.4
b) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ		str.5
c) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATEL		str.8
d) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ		str.12
e) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ		str.13
f) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ		str.13
g) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE		str.13
h) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KOMPEPCE		str.13
i) HMOTOVÉ ŘEŠENÍ ZÁSTAVBY- 3D MODEL ÚZEMÍ		
<b><u>3. GRAFICKÁ ČÁST</u></b>		
1-ŠIRŠÍ VZTAHY		
2-MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-STAV		1: 1000
3-MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-NÁVRH		1: 1000
4-HLAVNÍ VÝKRES-URBANISTICKÁ KONCEPCE		1: 1000
5-KOORDINAČNÍ VÝKRES- ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY		1: 1000
6-ZÁKRES DO MAPY KN-DĚLENÍ POZEMKŮ		1: 1000
7-PARCELACE V NADHLEDOVÉM SNÍMKU		1:1500
8-PARCELACE NA PODKLADĚ ÚPnSÚ		1:1500
9-ZASTAVOVACÍ PLÁN		1:1000

# 1.ZÁKLADNÍ ÚDAJE

## A) identifikační údaje

POŘIZOVATEL:

OBECNÍ ÚŘAD KAMENNÝ PŘÍVOZ  
KAMENNÝ PŘÍVOZ Č.P.10  
252 82 KAMENNÝ PŘÍVOZ

STAROSTA OBCE: ING. PROKOP MAŠEK

IČ: 00241351  
TEL:241951443, FAX:241951444  
e-mail : [urad@kamennyprivoz.cz](mailto:urad@kamennyprivoz.cz)

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:

PAVLA BECHYŇOVÁ  
PRAŽSKÉHO POVSTÁNÍ 2266,  
256 01 BENEŠOV  
TEL.724 596 918  
e-mail [bechynova.uplan@seznam.cz](mailto:bechynova.uplan@seznam.cz)

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:

FOGLAR ARCHITECTS  
KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4  
IČ 66473021  
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386,  
120 00 PRAHA 2  
tel. 224 919 889, fax 224 919 889  
e-mail: [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)



VEDOUCÍ PROJEKTANT:

ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR,  
tel. 602 212 589  
č.autorizace ČKA 002667

ŘEŠITELÉ:

ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR  
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING.ARCH.VOJTĚCH HROMEK

DATUM:

08-2013



## B) hlavní cíle řešení

Územní studie Hostěradice-U hřbitova stanovuje podmínky pro zástavbu rozvojové plochy na východním okraji sídla Hostěradic (obec Kamenný Přívoz) rodinnými domy.

Územní plán sídelního útvaru Kamenný Přívoz ukládá zpracování této územní studie za účelem formování území způsobem respektujícím jeho přírodní a kulturní hodnoty včetně harmonického začlenění zástavby do okolní zástavby a krajiny, napojení nových nemovitostí na stávající komunikační systém obce i zajištění návaznosti na existující zařízení technického vybavení.

Územní studie má za úkol vymezit nová veřejná prostranství a stanovit koncepci ploch veřejné zeleně. Součástí řešení je nástin konkrétních hmot možné zástavby, takovým způsobem, aby při respektování regulativů územního plánu i zásad které si obec Kamenný Přívoz pro svůj rozvoj stanovila, vznikalo podnětné prostředí inspirující budoucí řešitele jednotlivých staveb. Nedílnou součástí řešení jsou úvahy o prostupnosti zástavby i formování její okrajové partie v místě kontaktu s navazující krajinou.

V rámci územní studie jsou řešeny následující problematiky koncepce využití území :

- řešení veřejné dopravní infrastruktury, včetně akceptování koridoru dopravní stavby-obchvatu Hostěradic dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje: šířka koridoru 180m je v úseku řešeného území přizpůsobena možnostem průchodu koridoru prolukou mezi okraji zastavěného území a zmenšena na 100m tak, že osu koridoru tvoří osa trasy přeložky II/106 dle technické studie D3 (Pragoprojekt 12/2006).
- vymezení a koncepce veřejných prostranství,
- nástin koncepce řešení technické infrastruktury,
- stanovení pravidel pro umístění staveb, jejich prostorové uspořádání a stanovení architektonických požadavků na jejich řešení.

*Cílem a účelem řešení územní studie je zajištění územních podmínek pro novou výstavbu tak, aby navržené řešení také zohlednilo zájmy vyplývající z nadřazené dokumentace vydané krajským úřadem, která rovněž zohlednila platnou územně plánovací dokumentaci obce.*

*Územní studie Hostěradice-U hřbitova upřesňuje podmínky prostorového uspořádání výstavby, které jsou dané Územním plánem sídelního útvaru Kamenný Přívoz pro příslušné funkční využití území, které je doplněno podmínkami vyplývajícími ze závěrů projednání..*

## C) výchozí podmínky a podklady

Hlavním podkladem pro vypracování Územní studie Hostěradice - U hřbitova je platný ÚPnSÚ Kamenný Přívoz, vydaný Obcí Kamenný Přívoz, ve znění Změny č.3, a Zadání územní studie lokality, vydané pořizovatelem - Obecním úřadem Kamenný Přívoz v únoru 2012. Podnět na pořízení územní studie podali majitelé řešených pozemků.

Návrh je zpracován na podkladě mapy katastru nemovitostí a polohopisného a výškopisného zaměření lokality. Dalším podkladem byla situace trasy přeložky II/106 technické studie D3 - Pragoprojekt 12/2006.



## 2. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

### a) vymezení řešené plochy

Obec: Kamenný Přívoz  
Katastrální území: Hostěradice, č. 662861

Řešené území leží východně od centra Hostěradic, jedná se o plochu vymezenou územním plánem jako plocha, ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Řešené území zahrnuje nové zastavitelné plochy, jižní část vymezené plochy je v současné době již součástí zastavěného území. Řešené území je vymezeno ze severu cestou na pozemku č. 455/1, na západní straně stávající komunikací - zde navazuje na stávající zástavbu rodinných domů, stejně jako na jižní straně.

Východní okraj plochy navazuje na volnou krajinu. Celková výměra řešeného území činí 2,5 ha.



### SEZNAM ŘEŠENÝCH POZEMKŮ V LOKALITĚ HOSTĚRADICE-U HŘBITOVA, JMÉNA VLASTNÍKŮ: (k.ú. Hostěradice)

Pozemky v řešeném území dle ÚPnSÚ, navržené k dělení na parcely RD:

160	Fulín Josef, Fulín Pavel, Fulín Petr
159	Fulín Josef, Fulín Pavel, Fulín Petr
141/3	Vrtilka Marek
141/4	Petrášková Barbora, Petrášková Markéta
158/19	Buriánek Jaroslav, Buriánková Miloslava, ing.Kratochvílová Alena, Velebilová Jaroslava
158/28	Česká republika (stávající komunikace v řešeném území)

Pozemky v řešeném území dle ÚPnSÚ, v současné době již zastavěné území -beze změny:

158/42	ing. Klimeš Jan
158/41	ing. Klimeš Jan
158/20	ing. Klimeš Jan
518 st.	ing. Klimeš Jan
158/43	obec Kamenný Přívoz

### SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ NAPOJENÍM NA KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

454, 455/1,82 (k.ú. Hostěradice)- dotčeno el VN kabelovým vedením k navrhované TS



## b) podmínky pro vymezení a využití pozemků

### b1) vymezení pozemků

Označení plochy dle Územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz je „Bydlení – převládající funkce“, který změnou č. 3 nahradil pojem „Bydlení jako převládající funkce – smíšená obytná území“, dále v ploše jsou vymezeny plochy pro komunikace, parkovou zeleň a umístění trafostanice.

Podle platného ÚPnSÚ Kamenný Přívoz jsou pozemky určené pro zpracování územní studie Hostěradice-U Hřbitova zařazeny do těchto ploch funkčního využití: (Příloha č. 1 k vyhlášce č. 3/1998 popis vhodnosti a přípustnosti jednotlivých činností podle funkčního využití.)

BYDLENÍ – PŘEVLÁDAJÍCÍ FUNKCE- převážná část řešeného území,

PARKOVÁ ZELEŇ – západní a východní okraj řešené plochy

Všechny pozemky řešené územní studií jsou navrženy v souladu s územním plánem a zadáním územní studie k oddělení na stavebními pozemky pro rodinné domy a pozemky komunikací. Pozemky jsou umístěny v zastavitelné ploše a mají přímou vazbu na veřejné prostranství s příjezdovou komunikací.

Na západním okraji je respektována plocha parkové zeleně na veřejném prostranství, dle ÚPnSÚ vložena mezi zastavěné území a zastavitelné plochy, řešené územní studií. Východní okraj řešené plochy tvoří pás izolační zeleně při silničním obchvatu (koridor dle ZÚR Stč.Kraje), vymezený územním plánem.

S ohledem na vymezení nezbytně nutné plochy pro akceptování plochy koridoru silnice, byly pozemky v ploše řešeného území rozděleny v územní studii na dvě etapy tak, aby v první etapě v navazujících správních rozhodnutích se řešila plocha nezasažená koridorem silnice a druhá etapa byla a to i včetně návrhu na rozdělení pozemků řešena až v navazujícím řízení a to po vydání územního rozhodnutí o umístění obchvatu silnice (týká se pozemků č.3, 7 a 11, které při parcelaci I.etapy nebudou odděleny a zůstanou součástí pozemků č.2, 6 a 10). Důvodem je možnost výrazné změny majetkových poměrů v ploše a tím i do budoucna možnost zhoršení dohody v případě, že zásah do území bude pro dopravní stavbu větší, než je vymezení dopravní stavby v platné dokumentaci.

Současně je komunikace, která je v pásmu koridoru budoucí přeložky, navržena jako nezpevněná- bude provizorní (dočasná) až do doby vydání ÚR na silniční obchvat, jehož výsledné umístění může ještě ovlivnit výsledný průběh této části komunikace. Oplocení pozemků I.etapy č.1,2 (resp.3),6 (resp.7),10 (resp.11) a 12 v části zasahující do koridoru bude též stavbou dočasnou do doby vydání ÚR na silniční obchvat.

Podmínkou následné výstavby staveb trvalého charakteru v tomto koridoru bude dle vyjádření ŘSD a MD realizace dopravní stavby silničního obchvatu.

Trafostanice, dle ÚPnSÚ navržena v tomto koridoru byla přesunuta mimo něj na západní stranu řešené plochy.

### b2) využití pozemků

Způsob využití stavebních pozemků je stanoven v ÚPnSÚ Kamenný Přívoz a to v regulativech ploch:

*BYDLENÍ – PŘEVLÁDAJÍCÍ FUNKCE*

*Charakteristika:*

*V intravilánu stávající obce současný stav.*

*Využití území:*

*Dominantní funkce:*

*Bydlení ve formě rodinných domů.*

*Podmínečně přípustná funkce:*

*Provozovny drobných služeb nenarušujících svým provozem okolní bydlení (např. ordinace drobné prodejny a dílny s nehlukným provozem) a menší objekty pro komerční rekreaci a související služby (penzion, turistická ubytovna, půjčovna turistických potřeb -např. kol apod.) v případě, že každá parcela bude mít především obytnou funkci.*



## **Podmínky stanovené územní studií:**

### **Nepřípustné využití :**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména hluk a exhalace) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- nově navrhované objekty individuální rekreace
- řadová či kobercová zástavba
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Podmíněně přípustné využití**

- prokázání splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb předmětné obytné zástavby z navrženého Obchvatu (přeložka silnice 11/106) a trafostanice v souladu s nařízením vlády č.272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínkou výstavby staveb trvalého charakteru v koridoru přeložky II/ 106 bude dle vyjádření ŘSD a MD realizace této dopravní stavby

- plochy veřejné zeleně v uličním prostoru komunikací umožňují výsadbu solitérní vysoké zeleně.
- pro pozemky II.etapy - č. 3, 7 a 11 platí podmínka, že do vydání ÚR na dopravní stavbu II/ 106 zůstanou neodděleny od pozemků 2, 6 a 10 a do doby realizace přeložky II/ 106 na nich nelze umisťovat stavby trvalého charakteru
- pro pozemky č. 1, 2, 6, a 12 platí podmínka, že do doby realizace přeložky II/ 106 nelze umisťovat stavby trvalého charakteru v té části, která je dotčena jejím koridorem (vyznačeným v hlavním výkresu ÚS Hostěradice- U Hřbitova)
- v dalších stupních projektové přípravy území prověřeni dostatečné kapacity podzemních vod pro zásobování budoucích RD v lokalitě a posouzení možného vzájemného ovlivňování budoucích studní
- Oplocení pozemků I.etapy č.1,2 (resp.3),6 (resp.7),10 (resp.11) a 12 v části zasahující do koridoru bude též stavbou dočasnou do doby vydání ÚR na silniční obchvat.

### **Podmínky prostorového uspořádání :**

- způsob zástavby: solitérními objekty, je třeba zajistit dosažení místně charakteristického nepravidelného řazení zástavby
- stanovit vhodné měřítko respektující stávající zástavbu jak v objemových tak plošných parametrech
- stanovit vhodné proporce staveb, vycházející z proporcí stávající historické místní zástavby
- tvar střechy není zcela striktně předepsán, ale jsou doporučeny střechy sedlové (polovalbové a valbové nejsou příliš žádoucí) o sklonu 30-45° na hlavní hmotě stavby, jsou přípustné střechy pultové , střechy ploché jsou doporučeny nad přízemními objekty, jejich užití nad druhým nadzemním podlažím bude důkladně doloženo a posouzeno; nejsou doporučeny střechy sedlové o menším sklonu než 30°, nepřípustné jsou tzv. falešné mansardy, vikýře
- koeficient zastavění pozemku je max. 25%, do tohoto koeficientu se nezapočítávají zpevněné plochy
- maximální hladina zástavby : dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, jedno podzemní podlaží
- maximální výška staveb : 10 m od upraveného přilehlého terénu
- u přípustných staveb, zařízení a vybavení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním pozemku

### **ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

- plochy pro dopravu - dopravně zklidněné komunikace-obytné ulice
- chodníky v rámci veřejných prostranství
- plochy zeleně v rámci veřejných prostranství

### **PARKOVÁ ZELENĚ**

#### **Charakteristika:**

Jedná se o vysokou a nízkou zeleň v intravilánu a bezprostřední návaznosti na obec. V současné době jsou provedeny drobné parkové úpravy v centru obce.

#### **Využití území:**

Dominantní funkce:



Vysoká a nízká zeleň v intravilánu a bezprostřední návaznosti na obec. Na plochách parkové zeleně lze realizovat výsadbu vysoké zeleně v kombinaci s křovinami a zatravněním. Vysoká a nízká zeleň mají být pro zajištění funkce území převládajícím prvkem. Přednost mají jednoznačně listnaté dřeviny, zvláště druhy typické pro místní klimatické podmínky (dub, habr apod.), druhy patřící k tradičním stromům uvnitř obcí (lípa aj.) a dočasně rychle rostoucí dřeviny (břízy, topoly aj.), které jsou postupně nahrazeny předešlými druhy. Jehličnany by měly být vysazovány jen výjimečně jako doplnění.

Podmínečně přípustná funkce:

Umístění výtvarných děl a drobných prvků pro rekreaci (malé hřiště pro děti, tělocvičné nářadí apod. s výjimkou staveb) - převládajícím prvkem musí být zeleň. Zařízení pro rekreační sport a relaxaci by mělo být z přírodních materiálů.

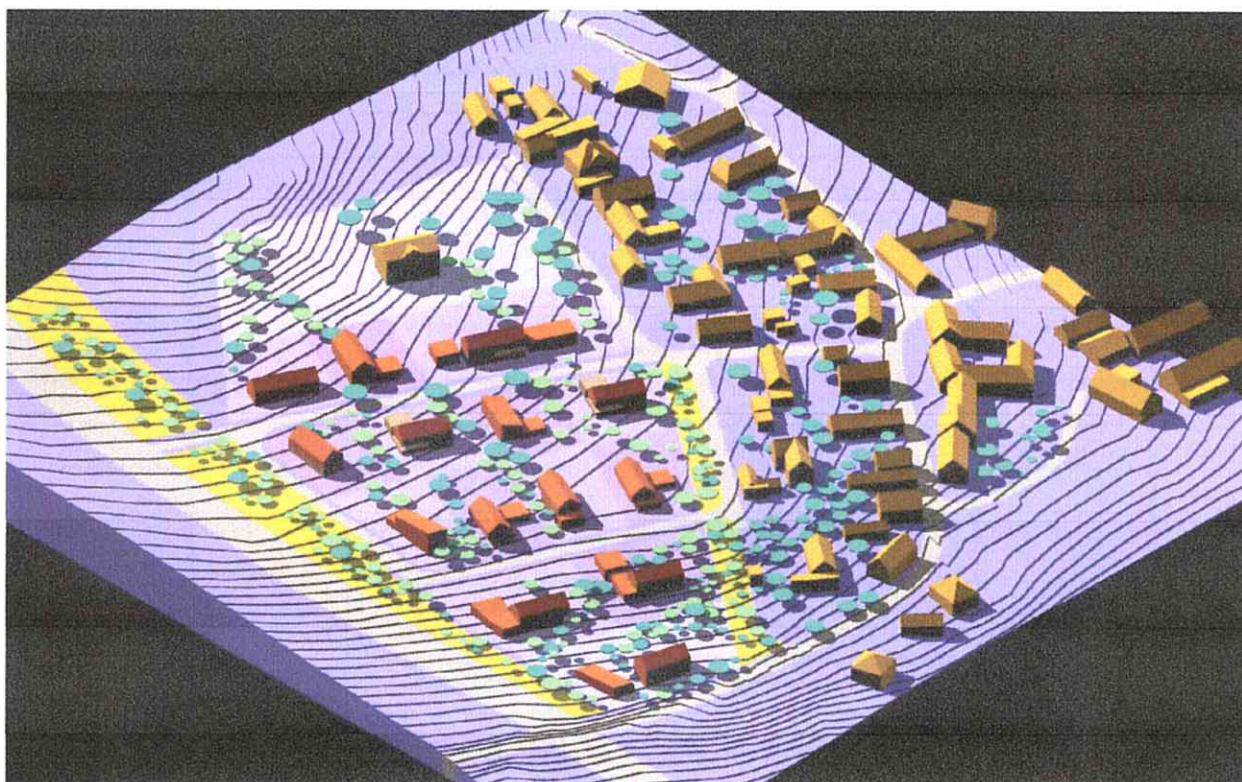
Nepřípustná funkce

Doprava vč. dopravy v klidu, veškeré stavby.

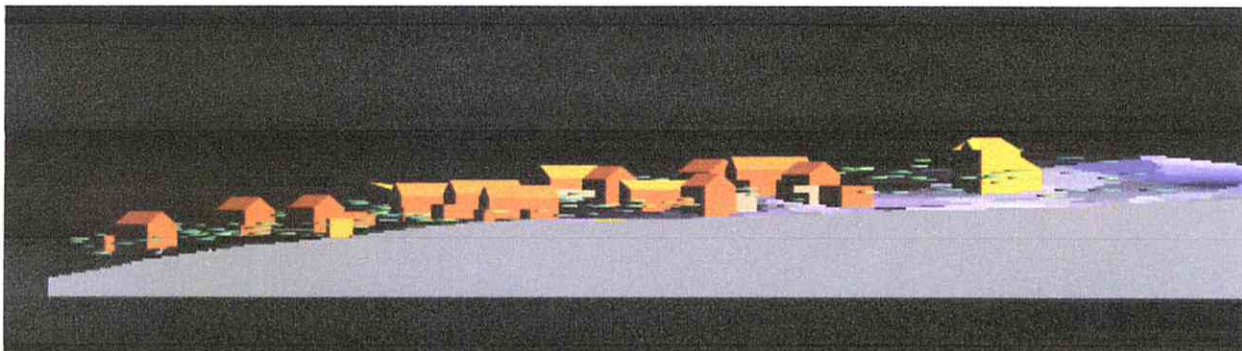
Podmínky funkčního využití, doplněné územní studií:

izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

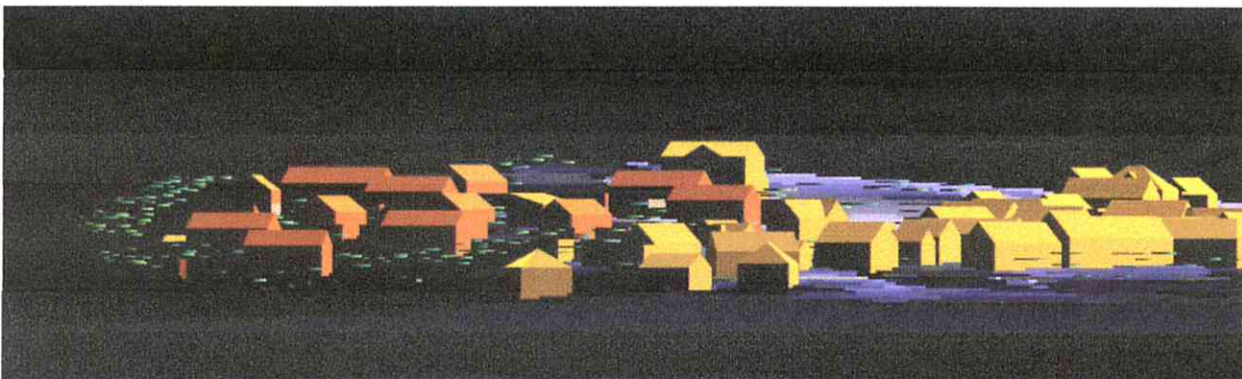
nahledový pohled od severovýchodu



řez územím



panoramatický pohled od severu, vpravo stávající zástavba sídla





tabulka pozemků RD:

ETAPA	parcelace: číslo stavebního pozemku	podminky	velikost stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )
I.	1	do doby realizace přeložky II/ 106 nelze umisťovat stavby trvalého charakteru v té části, která je dotčena jejím koridorem	1513
I.	2	do doby realizace přeložky II/ 106 nelze umisťovat stavby trvalého charakteru v té části, která je dotčena jejím koridorem	1200
II.	(3)	-doby realizace přeložky II/ 106 nelze umisťovat stavby trvalého charakteru -do vydání ÚR na dopravní stavbu II/ 106 zůstane neoddělen od pozemku č. 2	1327
I.	4		952
I.	5		952
I.	6	do doby realizace přeložky II/ 106 nelze umisťovat stavby trvalého charakteru v té části, která je dotčena jejím koridorem	895
II.	(7)	-doby realizace přeložky II/ 106 nelze umisťovat stavby trvalého charakteru -do vydání ÚR na dopravní stavbu II/ 106 zůstane neoddělen od pozemku č. 6	896
I.	8		899
I.	9		819
I.	10		866
II.	(11)	-doby realizace přeložky II/ 106 nelze umisťovat stavby trvalého charakteru -do vydání ÚR na dopravní stavbu II/ 106 zůstane neoddělen od pozemku č. 10	847
I.	12	do doby realizace přeložky II/ 106 nelze umisťovat stavby trvalého charakteru v té části, která je dotčena jejím koridorem	2047
I.	13		800
I.	14		981

### **b3) Navrhovaná parcelace**

Územní studie navrhuje následující nové stavební pozemky pro bydlení v rodinných domech :

Celková plocha (dle ÚPnSÚ): 24 750 m<sup>2</sup>, z toho v současné době již zastavěno 6096 m<sup>2</sup> .

Plocha řešených pozemků v území: 18 654 m<sup>2</sup> (100 %)

(tj. SKUTEČNÁ PLOCHA DLE ZAMĚŘENÍ BEZ POZEMKŮ 158/20, 158/41, 158/42)

**Plocha parcel RD-návrh:** 14 994 m<sup>2</sup> (80 %)

**Plochy veřejných prostranství:** 3 660 m<sup>2</sup> (20 %)

z toho plochy veřejné zeleně celkem..... 1 950 m<sup>2</sup>

-veřejná zeleň v uličním prostoru komunikací..... 940 m<sup>2</sup>

-veřejná zeleň v rámci veř.prostr. dle §7 vyhl.501/2006 resp.431/2012)...1 010 m<sup>2</sup>

(bez izolační zeleně podél budoucího silničního obchvatu)

### **MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY**

<u>Majitel pozemku</u>	<u>plocha (stav)</u>	<u>plocha st. parc.-ideální podíl</u>	<u>plocha st. parcel-návrh</u>
FULÍNOVI	5067 m <sup>2</sup> (27,2 %)	4054 m <sup>2</sup>	4040 m <sup>2</sup>
VRTILKA	4665 m <sup>2</sup> (25,0 %)	3732 m <sup>2</sup>	3695 m <sup>2</sup>
PETRAŠKOVÁ	4227 m <sup>2</sup> (22,6 %)	3382 m <sup>2</sup>	3431 m <sup>2</sup>
BURIÁNEK	4705 m <sup>2</sup> (25,2 %)	3764 m <sup>2</sup>	3828 m <sup>2</sup>

(KLIMEŠ) dle ÚP je v řešeném území, je však již zastavěno, zůstává beze změn

Majetkoprávní vztahy v území jsou předmětem výkresů č.2 a 3 grafické části dokumentace.

### **c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, nakládání s odpady a požadavky z hlediska požární ochrany**

#### **c1 doprava**

Lokalita je dopravně snadno dostupná po stávajících komunikacích:

- ze západní strany komunikací, na kterou je již napojena částečně zpevněná komunikace severním směrem podél stávající zástavby a budoucího parčíku.
- ze severu je umožněn příjezd k nejsevernější parcele v řešeném území

Navržená zklidněná komunikace-obytná ulice navazuje na stávající komunikaci v obci, prochází nově navrhovanou zástavbou rodinných domů a člení plochu na kompaktní 3 bloky lemované zelení. Na východním okraji je řešená plocha oddělena pásem izolační zeleně (v souladu s ÚPnSÚ Kamenný Přívoz) od budoucího silničního obchvatu (koridor nadřazené stavby dle ZÚR Stč.kraje), směrem severojižním prochází pěší propojení na cestu, mířící k Sázavě- do Kamenného přívozu. Koridor obchvatu je v úseku řešeného území šířkově zredukován ze 180 m na 100 m z důvodu omezených možností jeho průchodu mezi okraji zastavěného území Hostěradic a Kamenného přívozu tak, že osu koridoru tvoří osa trasy přeložky II/106 dle technické studie D3 (Pragoprojekt 12/2006).



V projektové přípravě (umístění staveb rodinných domů na pozemcích a jejich orientace) je doporučeno přihlídnout k možné budoucí blízkosti silničního obchvatu.

Část komunikace, která je v pásmu koridoru budoucí přeložky, navržena jako nezpevněná- bude provizorní až do doby vydání ÚR na silniční obchvat.

Podmínkou následné výstavby staveb trvalého charakteru v tomto koridoru bude dle vyjádření ŘSD a MD realizace dopravní stavby silničního obchvatu.

Část komunikace, její severovýchodní a severní větev, jsou navrženy jako jednosměrné

Komunikace v řešené lokalitě jsou řešeny jako zklidněné - obytná zóna - se smíšenou pěší a automobilovou dopravou o šířkách 3,5 až 4,5 m. Doprava v těchto obytných zónách je v některých místech usměrněna pomocí zpomalovacích prvků – zúžení na jednopruhové části. Šířka těchto zúžení je 3,5 m mezi obrubami (potřebná pro průjezd vozů záchranné služby a hasičských vozů). V zóně jsou dále řešena pohotovostní parkovací stání pro vozidla skupiny O2 v rozměrech 2,2 m šířka a 6,5 m délka u podélných parkovacích stání.

Doprava v klidu musí být řešena na vlastním pozemku RD.

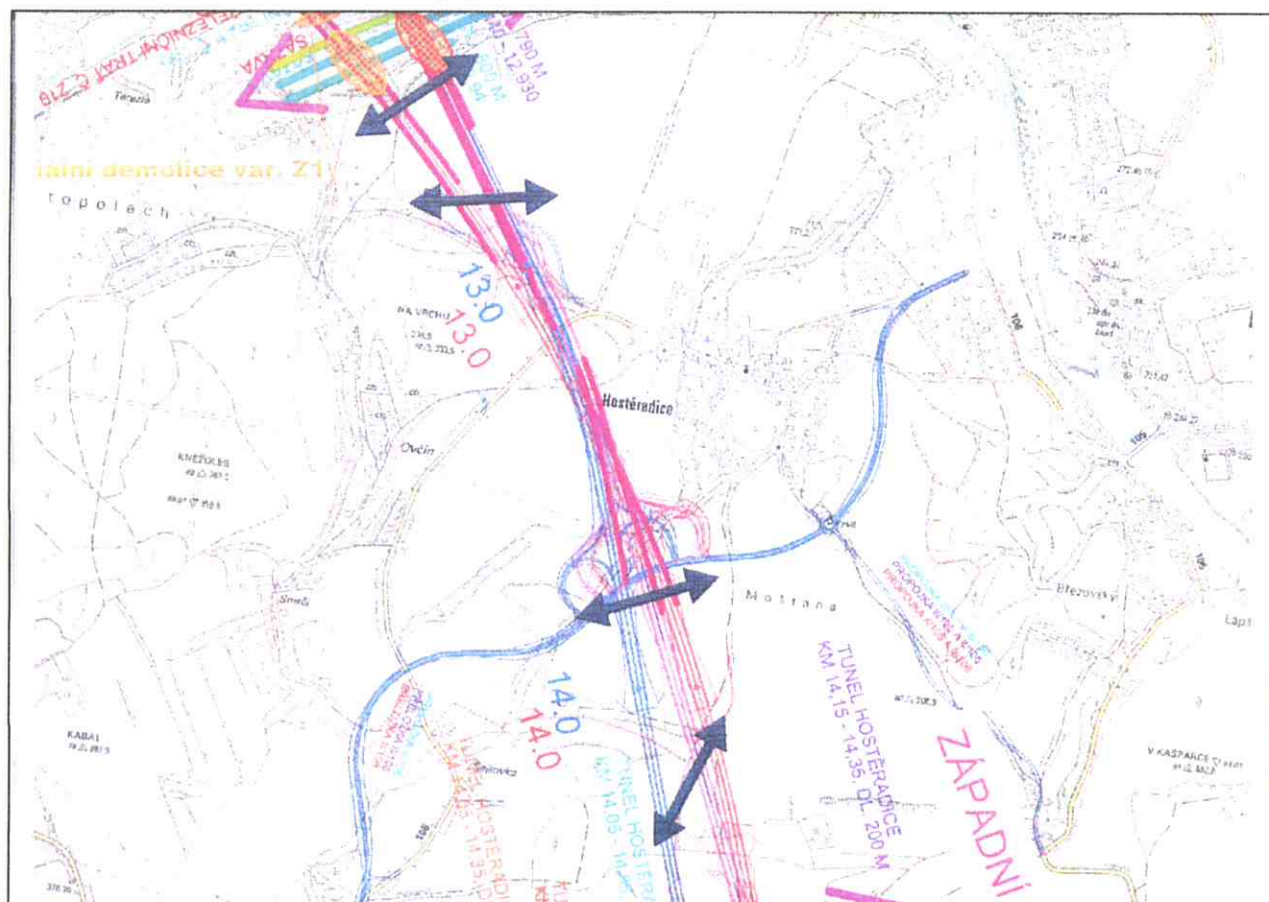
Komunikace jsou z jedné strany lemovány oboustranně pásy zeleně, které mají současně funkci zasakovací a jsou v některých ulicích doplněny alejemi. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů. Vsakovací pásy 0,8 x 0,95 m budou vyplněny kamenivem 16/32 a drenáží DN 200. Pod vjezdy bude provedeno propojení plnými trubkami dtto v místech stromořadí. Tento systém (průlehové a rýhové vsakování) je kombinován s povrchovou retencí (mělký zatravněný příkop).

V rámci HTÚ bude skryta ornice v místech zpevněných ploch a zeleně a odvezena na skládku, odkud bude zpětně dovezena na ozeleněné plochy.

Konstrukce komunikace bude navržena pro stupeň dopravního zatížení VI a úroveň porušení vozovky D2. Podle katalogu vozovek byla vybrána skladba : 80mm zámková dlažba, 40mm ložná vrstva, 250mm ŠD. Pláň je třeba hutnit na 45 MPa. Dlažba bude ohraničena obrubníky Linea v úrovni. Vjezdy na jednotlivé parcely jsou součástí komunikace. Příčný sklon bude uzpůsoben pro odvodnění do zeleně. Většina zelených ploch bude využita pro vsak povrchové vody.. Povrch bude vytvarován do mělkého příkopu aby se zvýšila akumulace dešťové vody.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

Na základě vydaného vyjádření Ministerstva dopravy, odboru infrastruktury a územního plánu ze dne 9.5.2013, zn. 349/2013-910-UPR/2, na OÚ doručeno dne 13.5.2013 a Ředitelství silnic a dálnic ČR, Praha ze dne 26.4.2013, zn. 6980-ŘSD-13-110, na OÚ doručeno dne 9.5.2013 bylo potvrzeno, že v řešeném území se sleduje územní ochrana koridoru pro VPS přeložky silnice 11/106 dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Z důvodu, že část plochy řešené územní studii přiléhá k přeložce silnice 11/106 a dále s ohledem na konfiguraci terénu v dotčeném území se umožňuje zúžení koridoru pro přeložku 11/106 na 100 metrů. Je požadováno vymezení a územní ochrana tohoto koridoru v celé šířce 100 metrů tak, že trasa přeložky zpracovaná v technické studii dálnice D3 (Pragoprojekt 12/2009). která byla podkladem pro dokumentaci EIA. bude osou tohoto koridoru. V ploše koridoru v celém rozsahu t.j. 100 m není možné umisťovat žádné objekty trvalého charakteru a to až do doby realizace přeložky silnice 11/106. Umisťovat objekty podléhající splnění hlukových limitů v blízkosti uvedeného koridoru lze považovat za nevhodné a jakákoliv opatření na snížení negativních účinků dopravy nebudou řešena na náklady investora dálnice D3, respektive související přeložky silnice 11/106.



## **c2 zásobování elektrickou energií**

Pro zásobení nové lokality rodinných domů v řešeném území el. energií bude zajištěno v souladu s územním plánem z nové navrhované trafostanice (veřejně prospěšná stavba), na východním okraji území, ze které budou provedeny kabelové vývody do lokality, a nového kabelového vedení 22kV a 0,4 kV. Z rozvaděče trafostanice budou vyvedeny kabelové vývody nn kabely AYKY 3x120+70. Trasy budou vedeny v chodnících a v nejnutnějších případech jdou přes veřejnou zeleň. Kabelové skříně budou osazeny společně s elektroměrovým rozvaděčem a v hlavním jističem. Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Výpočet úbytku napětí v síti NN proveden dle platných ČSN.

Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Prostorové uspořádání sítě technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

V případě požadavku na přesné určení polohy podzemních vedení je nezbytné provést jejich výtčení.

### **Veřejné osvětlení:**

Veřejné osvětlení je zrealizováno v navazující zástavbě.

Nové rozvody VO budou provedeny kabely CYKY 4B x 10, napájecí kabel je veden od nové distribuční TS. Svítidla budou typu DINGO – výbojka SHC-70 W. Stožáry budou s výškou 4 m nad zemí. Budou umístěny cca 30 m od sebe a zapínání osvětlení bude prováděno dálkově signálem HDO. Zapínací bod pro VO bude napojen ze samostatné sady pojistek umístěných v prvním el. pilířku směrem od nové trafostanice (napojovací bod bude upřesněn ve stupni dokumentace



k územnímu řízení na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě). Kabelové rozvody VO se uloží v chodníku v souběhu s vedením NN. V přechodech vozovky a v místech vjezdů na pozemky se kabely zatáhnou do trubek AROT.

Uložení kabelů VO musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Polohové a výškové umístění svítidel bude upřesněno v dalším stupni po dohodě s investorem.

### **c3 zásobování plynem**

Obec není plynofikována.

### **c4 voda a kanalizace**

#### **Vodovod:**

Místní část Hostěradice nemá dosud vybudovaný obecní vodovod. Do doby jeho vybudování bude zásobování rodinných domů v lokalitě vodou řešeno studnami na pozemcích, podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.

#### **Zásady zajištění požární ochrany z hlediska požární vody**

Pro lokalitu výstavby RD je možné využít stávající vodní nádrž , která je od lokality vzdálena cca 300 m.

V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy  $S \leq 200 \text{ m}^2$ .

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě, PSP na jednotlivé objekty RD).

S ohledem na vyjádření Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí ze dne 20.5.2013, č.j. MUCE - 20526/2013 OZP/Bro, na OÚ doručeno dne 27.5.2013 se doporučuje v navazujících správních řízeních znovu prověřit podmínky pro novou výstavbu tak, aby byl zohledněn požadavek vodoprávního úřadu (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů), kde tento dotčený orgán doporučuje prověřit dostatečnou kapacitu podzemních vod pro zásobování budoucích RD v uvedené lokalitě a posoudit možné vzájemné ovlivňování budoucích studní - např. na základě hydrologického posouzení lokality. Závěry převzít do navazujících řízení.

#### **Splašková kanalizace:**

Místní část Hostěradice nemá dosud vybudovanou splaškovou kanalizaci. V lokalitě bude tato problematika řešena stejným způsobem jako na celém území Hostěradic (do doby vybudování obecní kanalizace budou budoucí objekty RD napojeny na jímky odp.vod na vlastním pozemku).

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.

### **Dešťová kanalizace a odvodnění:**

Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na parcelách budou zasakovány zásadně na pozemcích RD- je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

Komunikace - obytné ulice jsou lemovány oboustranně pásy zeleně, které mají současně funkci zasakovací a jsou v některých místech doplněny stromy. Systém vsakování je navržen pomocí podélných vsakovacích pásů. Vsakovací pásy 0,8 x 0,95 m budou vyplněny kamenivem 16/32 a drenáží DN 200. Pod vjezdy bude provedeno propojení plnými trubkami dtto v místech stromořadí. Tento systém (průlehové a rýhové vsakování) je kombinován s povrchovou retencí (mělký zatravněný příkop).

Západní část řešené plochy tvoří pás veřejné zeleně o š. 7,5 m resp 9,2 m (v souladu s ÚPnSÚ), do kterého může být svedena část dešťových vod a ve které, budou umístěny zasakovací objekty. Mělké zatravněné příkopy budou sloužit k zasakování též v rámci pásu zeleně podél východního okraje lokality. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.

### **c5 požadavky z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatel**

Pro řešené území platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb. Více je popsáno v ÚP Kamenný Přívoz.

Požadavky z hlediska požární ochrany :

Návrh udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových obslužných-zklidněných komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely VN a NN, návrh nové TS, veřejné osvětlení, – podrobněji viz dále).

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), tyto komunikace jsou zokruhovány, budou řešeny jako obslužné, s chodníčky či pásy zeleně – dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

Navrhované stavební objekty : RD s garážemi pro os. automobily (tzv. garáže jednotlivé pro max. 3 os. automobily, jednostopá vozidla apod.) a 1 nová trafostanice (max. SPB III, požární odolnosti konstrukcí 30 min). Objekty rodinných domů budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.

S ohledem na vyjádření ČR - Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje krajské ředitelství, odloučené pracoviště Řevnice ze dne 29.4.2013, ev. č. PZ – 297 - 2/2013/PD, na OÚ doručeno dne 6.5.2013 se doporučuje v navazujících správních řízeních znovu prověřit podmínky pro novou výstavbu tak, aby byl zohledněn požadavek :

- zajištění přístupu ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení - komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

- při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.

Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů.



Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.

## Ochrana obyvatel

### **DOLOŽKA CO DLE § 21 VYHLÁŠKY Š.380/2002 Sb (Požadavky ochrany obyvatel)**

#### 1. Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování

Řešené území se nenachází v záplavovém území. V řešeném území není objekt, který by splňoval podmínky pro určení zóny havarijního plánování ve smyslu zákona 353/1999 Sb. o prevenci závažných havárií.

#### 2. Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

Stálé tlakově odolné kryty v obci nejsou ani se nenavrhují. Územní studie nemá vliv na plán úkrytí obyvatel. Pro úkrytí obyvatelstva v kategorii RD se i nadále uvažuje úkrytí osob ve vlastních objektech s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí. Improvizované úkryty (podzemní i nadzemní prostory v obytných a ostatních stavbách) jsou budovány podle potřeby s tím, že jejich budování začíná teprve po vyhlášení válečného stavu. Počítá se s využitím vhodných částí (sklepů či společných prostorů) obytných domů a dalších podzemních prostorů pro úpravu na improvizované úkryty ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru.

#### 3. Ubytování evakuovaného obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s ubytováním evakuovaného obyvatelstva.

#### 4. Skladování materiálu civilní ochrany

Składování materiálu CO se v současné době zajišťuje ve skladech a úložištích CO mimo řešené území (v prostorách obecního úřadu). Koncepce ochrany obyvatelstva, projednaná Bezpečnostní radou státu, nepočítá se skladováním prostředků individuální ochrany pro obyvatelstvo.

#### 5. Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s budováním zdravotnických zařízení.

#### 6. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných nebo přepravovaných v území

V řešeném území nejsou skladovány ani jím přepravovány nebezpečné látky.

#### 7. Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu

V řešeném území nejsou umístěny stávající ani navrhovány žádné objekty zvláštního významu.

#### 8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

V případě havárie bude nouzové zásobování pitnou vodou zajišťováno cisternami SČVaK, podle pokynů příslušných orgánů může být po omezenou dobu nařízeno používání balené vody.

Pro řešené území bude zajištěna potřeba požární vody v souladu s ustanovením písm. k, odst.1, zákona č.133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 730873.

#### 9. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro záchranné, likvidační a obnovovací práce.

#### 10. Zřízení humanitární základny

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro zřízení humanitární základny.

#### 11. Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů

Vnější požární voda bude zajištěna z vodní nádrže na pozemku č.41/3, vzdálenost od řešené lokality cca 300 m.

## d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Hmotový model území, na kterém je dokumentován vztah nových ploch ke stávající struktuře Hostěradic, ukazuje záměry zpracovatelů studie na formování nové zástavby v daném prostředí :

nové objekty musí respektovat dokumenty obce ve kterých jsou stanoveny pravidla pro novou zástavbu, nová zástavba by však měla být navrhována tvůrčím způsobem který není pouhým kopírováním regulačních zásad : možnost užití pultových i plochých střech by měla být využita jak pro některé z hlavních staveb, tak i pro doplňkové objekty a drobné stavby na pozemcích; cílem je různorodost staveb při respektu k charakteru rostlé původní zástavby; koexistence tvarů a materiálů ve své pestrosti, přičemž výchozí škála je dána výčtem v uváděném Metodickém pokynu; různost je na stávající zástavbě patrná a nová zástavba by také měla vznikat jako kombinace uměřených forem a nevítavých materiálů; nežádoucí je monotónnost, opakování typových řešení a materiálová unifikace, což vše platí i o hmotovém řešení; v prostorách veřejných prostranství se také proto nepočítá s umístěním pravidelně komponovaných alejí ale shluků stromů a jejich malých skupin;

východní hranice lokality je lemována rezervou pro dopravní stavbu, což lze vhodně využít při koncipování částí staveb na této hranici jako bariérových nebo bariérově pojatých; veřejné zeleně tvoří dva pásy při východní a západní hranici lokality, každý pak bude formován podle své úlohy



ve struktuře zástavby jako přístupný park nebo liniová ochranná zeleň ve formě rozsáhlého remízku se všemi doprovodnými funkcemi (zábrana proti erozi, hnízdiště ptactva, apod.)

*Území, řešené územní studií, vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou vymezeny jako veřejná prostranství.*

*Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. 269/2009 Sb.*

**V Metodickém pokynu pro výstavbu na území obce Kamenný Přívoz, vydaném dne 12.2.2011, je řešená plocha zařazena do Zóny č.2 (Vymezení území : Hostěradice – okrajová část) :**

Stavby v lokalitě Hostěradice-U Hřbitova budou ve svém řešení splňovat :

- způsob zástavby soliterními objekty, nepřipustná je řadová či kobercová zástavba, při skupinové zástavbě většího souboru budov a zástavbě proluk je třeba zajistit dosažení místně charakteristického nepravidelného řazení zástavby
- vhodné měřítko respektující a nepřesahující stávající zástavbu jak objemově tak plošně
- vhodné proporce staveb, vycházející z proporcí stávající historické místní zástavby a typologického druhu stavby
- tvar střechy – střechy sedlové event. polovalbové o sklonu 30-45° na hlavní hmotě stavby, střechy sedlové o menším sklonu než 30°, pultové nebo ploché jsou přípustné pouze na vedlejších hmotách stavby či doplňkových stavbách s tím, že tyto objemově ani plošně nepřesahují dominantní rámec hmoty hlavní; vysloveně ploché, valbové či pultové střechy budou posuzovány individuálně ; nepřipustné jsou tzv. falešné mansardy, vikýře navrhovat v max. jedné úrovni – jednotlivé s oknem o ploše max. 1600 cm<sup>2</sup> nebo pásové s výškou zasklení do 80 cm
- nebudou přejímány cizorodé zahraniční stavební formy, které nevycházejí z tradice českého venkova
- oplocení bude odpovídat charakteru navazujících ploch – kompaktní zástavba – masivní plné event. lehké částečně průhledné nebo jejich kombinace;
- barevnost fasád vycházející z přírodní barevnosti použitých materiálů
- barevnost ostatních částí stavby v exteriéru použít v tradičním pojetí odpovídajícím použitým materiálům – dřevo – přírodní tmavě nebo emailové barevné nátěry; sokly – přírodní tmavší odstíny; střešní krytina – šedá, cihlově červená; okenní rámy, dveře – bílá, přírodní dřevitá; ploty pojednané stejně jako budovy
- použité materiály na fasádu by měly pohledově odpovídat tradičním materiálům
- u novostaveb požadováno vhodné zakomponování nové vzrostlé zeleně na pozemku investora
- terénní úpravy, navyšování terénu, opěrné zdi – pouze v technicky nezbytných případech pro vedení komunikací či jiných zpevněných ploch veřejného zájmu, v jiných případech pouze tam, kde to nenaruší krajinný ráz, uliční frontu a dálkové pohledy na lokalitu
- veškeré drobné stavby, označení činností, reklamy atd. budou provedeny tak aby odpovídaly výše popsanému charakteru staveb hlavních

*Cílem řešení bylo vytvořit celkový klidný charakter rozmanité zástavby venkovského typu při zachování kompaktnosti a charakteru uspořádání navazující uliční sítě a zástavby západně od řešené plochy.*

*Komponování nových staveb by mělo respektovat dosavadní charakter této části klidného sídla a výhledů do krajiny.*

*Detail staveb by měl být moderní, soudobý, stavby se musí přizpůsobit krajině a okolí jednoduchým objemovým řešením, použitými přírodními materiály a zasazením střech do terénu.*



#### **e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením územní studie dotčeny.

Lokalita je v kontaktu s budoucí přeložkou silnice II. třídy II/106 (obchvatem Hostěradic), v současné době nerealizovanou. Prokázání nepřekročení hygienických limitů hluku ve chráněných vnitřních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb pro bydlení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území. Nedílnou součástí kompozice navrhované obytné zóny je vymezení veřejné a liniové zeleně a pásu izolační zeleně mezi východním okrajem řešeného území a budoucím silničním obchvatem.

#### **f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Územní studie svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

S ohledem na vyjádření Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 15.4.2013, zn. KHSSC 17570/2013, na OÚ doručeno dne 27.5.2013 se doporučuje v navazujících správních řízeních prověřit podmínky pro novou výstavbu tak, aby byl zohledněn požadavek :

prokázání splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb předmětné obytné zástavby z navrženého Obchvatu (přeložka silnice 11/106) a trafostanice v souladu s nařízením vlády č.272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

#### **g) údaje o splnění zadání územní studie**

Pořízení územní studie bylo iniciováno ve smyslu ustanovení § 30 odst. 2 stavebního zákona.

S pořízením územní studie z jiného podnětu Obec Kamenný Přívoz vyslovila souhlas na základě podrobného prověření Poradního orgánu rady obce pro věci územního plánování.

Podkladem pro zpracování návrhové etapy územní studie bylo výškopisné a polohopisné zaměření území, provedené v rámci přípravné fáze, v rámci které byly shromážděny dostupné podklady a informace o stavu území. Návrh Územní studie je zpracován v souladu se Zadáním a byl v průběhu prací projednán s vlastníky pozemků a s Poradním orgánem pro územní plánování a stavební činnost (předseda: ing. arch. Ivo Bartoněk).

Územní studie určuje možné parametry zastavěnosti lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, napojení na stávající komunikace, umístění a rozsah veřejných prostranství, ověřuje možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu. Je navržena prostupnost na okolní pozemky a do okolní krajiny.

Zástavba rodinnými domy případně dalšími stavbami je možná dle přípustného využití s minimalizací vlivů na stávající zástavbu rodinných domů a na životní prostředí.

V rámci Územní studie Hostěradice u hřbitova jsou řešeny v souladu se Zadáním následující problémy koncepce funkčního využití území:

- umístění, prostorové uspořádání staveb, architektonické požadavky
- řešení veřejných prostranství
- řešení veřejné dopravní infrastruktury, včetně akceptování koridoru dopravní plochy dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (zreduované šířky)
- řešení veřejné technické infrastruktury (pouze sítě elektro, neboť vodovod a kanalizace nejsou v této části obce vybudovány)

*Cílem a účelem řešení územní studie je zajištění územních podmínek pro novou výstavbu tak, aby navržené řešení také zohlednilo zájmy vyplývající z nadřazené dokumentace vydané krajským úřadem.*

Územní studie Hostěradice-U hřbitova upřesňuje podmínky prostorového uspořádání výstavby, které jsou dané Územním plánem sídelního útvaru Kamenný Přívoz pro příslušné funkční využití území.

#### **h) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Územní studie Hostěradice-U hřbitova je zpracována na podkladě aktuální mapy katastru nemovitostí, která zachycuje stav v území řešené plochy v době zpracování dokumentace, tj. v srpnu 2012, dále na podkladě výškopisného a polohopisného zaměření lokality.

Koncepce řešení byla navržena v souladu se zadáním a s požadavky obce, v průběhu prací byla konzultována s majiteli řešených pozemků. Řešení bylo následně upraveno na základě vznesených (ústních i písemných) připomínek vlastníků, které se týkaly dílčích částí řešení, nikoliv navržené koncepce. Současně byly zohledněny doplňující požadavky obce.

Navazující stávající území Hostěradic na západním okraji řešené plochy tvoří rostlá venkovská zástavba s nepravidelně rozmístěnými staveními a rodinnými domy. Tato poměrně hustá zástavba lemují úzké uliční prostory a vytváří tak útulné prostředí této části obce, přímo sousedící s centrem.

Nová parcelace a rozvrh ploch pro novou zástavbu vycházejí z možností daných majetkoprávními vztahy a záměry vlastníků na maximální využitelnost ploch, a záměry řešitelů na uspořádání území takového typu. Významným faktorem pro řešení je krajinný charakter území, a součástí řešení studie se stalo i zasazení nové zástavby do kontextu okolní krajiny. Východní okraj lokality, omezený prostorovou rezervou pro dopravní stavbu, je doplněn hojnou doprovodnou plochou ochranné zeleně (zakreslenou jako izolační zeleň v územním plánu), která je významným prvkem zasazujícím celou nově osídlovanou plochu do krajiny. Další plochou zeleně která má významný vliv na řešení je partie při západní hranici severní části řešené plochy (plocha veřejné zeleně



zakreslená v územním plánu). Toto jsou dvě významné linie, mezi kterými je v návrhu vložena terasová skladba jednotlivých stavebních pozemků pro rodinné domy. Výměry respektují potřebné požadované limity stanovené v územně plánovací dokumentaci. Dopravní obsluha je zajištěna zaokruhovanou komunikací, jejíž část je navržena jako jednosměrná, a to pro minimalizaci pořadovaného šířkového uspořádání i s ohledem očekávanou malou dopravní zátěží.

Území lokality je v severojižním směru prostupné pěšinami v plochách veřejné zeleně, v příčném (východozápadním) směru po vrstevnicích terénu pak koridorem ramena obousměrné části navrhované komunikace.

- Poloha staveb RD je vymezena řídicí stavební čarou, která je nepřekročitelná, a určuje pravidla pro umístění staveb (tato stavební čára vyjadřuje urbanistickou koncepci); tato stavební čára je nepřekročitelná i pro doplňkové stavby a garáže; stavba RD musí k této čáře přiléhat (v případě rohové parcely alespoň 1 průčelím), stavbu je možno od stavební čáry odsadit o max. 2m
- Poloha staveb je dále limitována doplňující stavební čarou, která je též nepřekročitelná a je dána dalšími požadavky na využití pozemku (vzdáleností od kraje zástavby a odstupem od okolních pozemků)

S ohledem na limit vyplývající z vymezení koridoru pro přeložku silnice II. třídy je navržena etapizace zástavby formou doplnění podmíněně přípustného využití.

Z toho plyne i doporučení na dělení části pozemků dotčených koridorem silnice až v termínu, kdy bude zřejmé konkrétní umístění dopravní stavby.

Územní studie byla zpracována v souladu s Obecně závaznou vyhláškou č. 3/1998, článkem 3a „KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT“

## 1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

*Rozvoj obce Kamenný Přívoz bude založen na těchto rozvojových potenciálech:*

- 1) podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, při respektování urbanistické struktury historické zástavby
- 2) nepodporování zástavby, která by mohla znehodnotit okolí významných kulturních a přírodních prvků
- 3) stavební činností zohledňovat panoramatické pohledy
- 4) podpora rozvoje cestovního ruchu a podnikání za účelem turistiky v přírodě, aktivit s využitím polohy obce a stávajících rekreačních lokalit a sportovišť,
- 5) zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1) a 4) při současném respektování urbanistické struktury sídel -připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj
- 6) posílení prostupnosti krajiny, posílení turistických a cyklistických tras, zvláště v údolních částech s přechodem z místních částí do vyšších partií při současném respektování a rozvíjení prvků ochrany přírody a krajiny
- 7) vytváření podmínek pro ochranu svahů obou břehů řeky
- 8) vyřešení závad dopravní infrastruktury v celém správním území na silnicích II.třídy i hlavních místních komunikacích, včetně podpory vedení trasy dle nadřazené územně plánovací dokumentace
- 9) nepodporování zastavování dočasnými stavbami - u stávajících staveb tohoto typu provést komplexní rekonstrukci, jinak plochy využít pro novou výstavbu trvalého charakteru nebo je asanovat

## 2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

*Rozvoj obce vychází z hlavních cílů Programů rozvoje Středočeského Kraje :*

*dosáhnout vyváženého hospodářského, kulturního a vzdělanostního růstu se silnými a vzájemně výhodnými vazbami na hlavní město Prahu, ale také na další regiony, při respektování podmínek ochrany životního prostředí tak, aby region obstál v porovnání s ostatními regiony v ČR i v zahraničí, tj.*

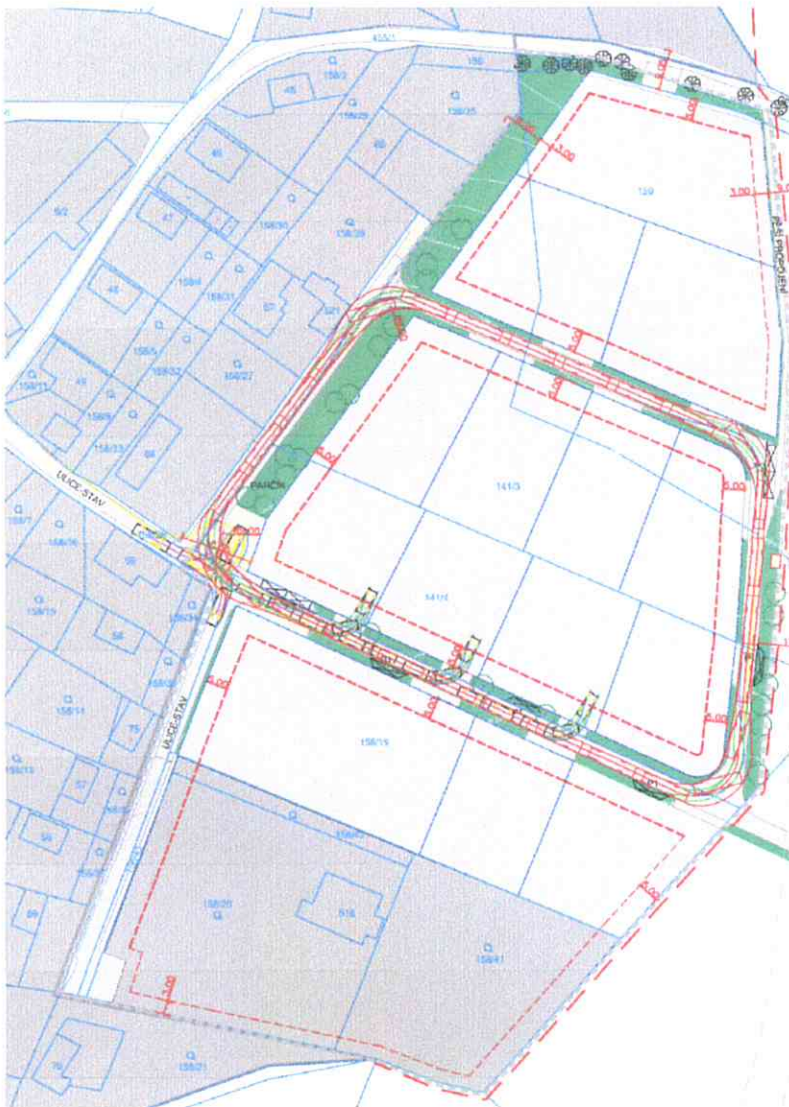
- zvyšování přitažlivosti území Středočeského kraje pro život obyvatel
  - budování a rozvoj technické infrastruktury
  - se zvláštním důrazem na venkovský prostor, zvyšování přitažlivosti regionu důslednou ochranou a trvale udržitelným využitím přírodního a kulturního dědictví regionu a nabídkou rekreačních a sportovních aktivit
- Územní plán si vytyčuje tyto hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot :*
- zachování architektonických a urbanistických kvalit sídla a krajiny
  - zachování přírodních hodnot území
  - ochrana výškové hladiny zástavby s ohledem na zachování měřítka zastavění, charakteru vesnické



zástavby a zachování působnosti historických stavebních i přírodních dominant spoluvytvářejících jedinečnou scenérii obce (v území nelze realizovat např. stavby srubových domů).

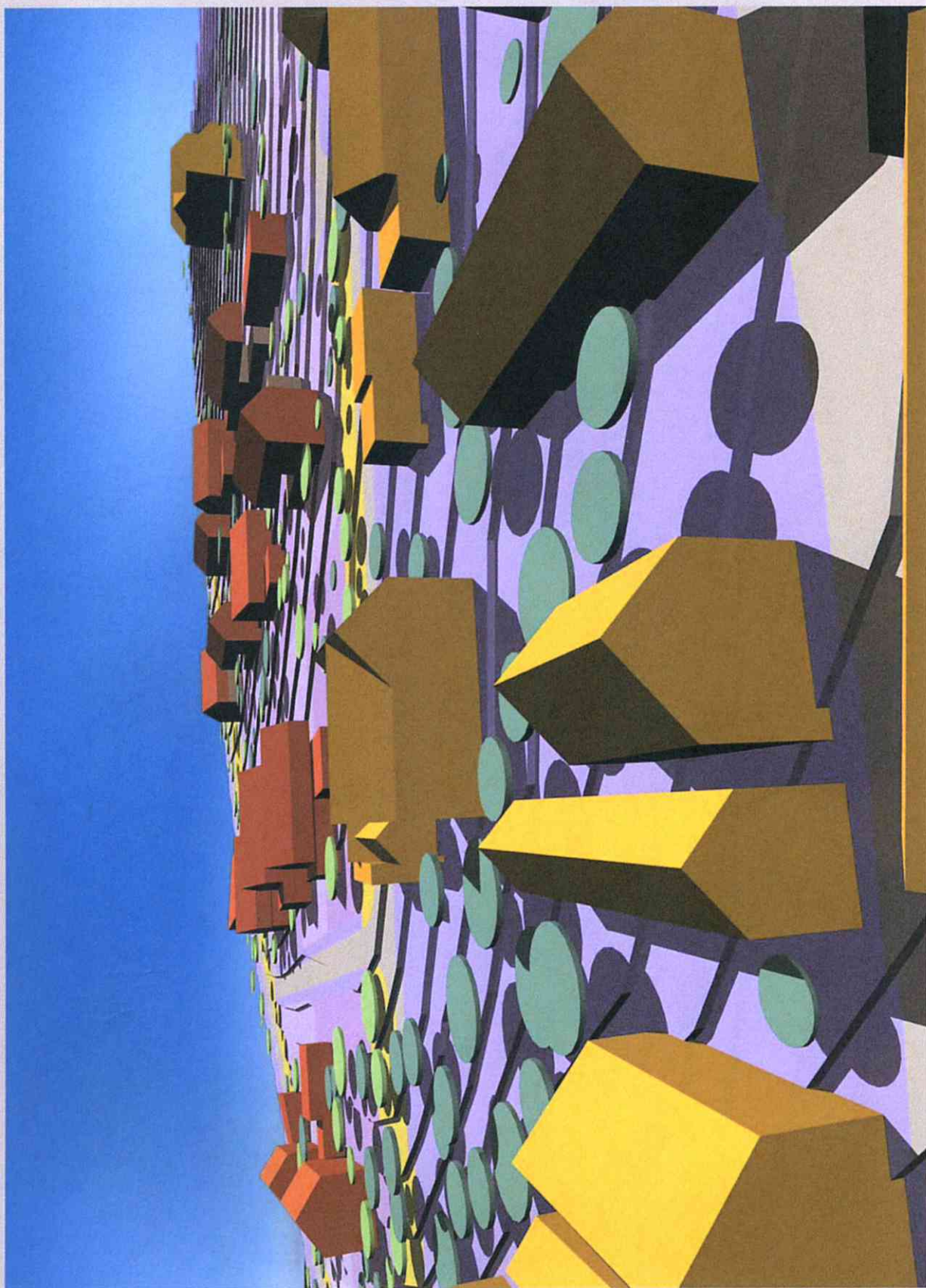
- zvýšená pozornost na prověření veškerých budoucích záměrů, které mohou zasáhnout do panoramatu obce a jeho střešní krajiny nebo do krajinného rámce; investor musí prokázat, že jeho záměr nenaruší celkové panorama obce, jeho střešní krajinu a krajinný rámeček.
- revitalizace veřejných prostranství všech místních částí, doplnění ozelenění obvodu i současně zastavěného a zastavitelného území obce
- ochrana chatových osad před dalším zastavováním jejich okolí, při současné ochraně přírodních hodnot v jejich blízkosti
- ochrana prostupnosti území, obnovení účelových cest v krajině s možností vedení nových turistických tras
- při stavbách objektů v prolukách nebo ve stávajících plochách zachovávat uliční čáru, orientaci štítu, charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.
- nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- zachovat propojení všech místních částí do krajiny obnovou a doplněním komunikací.
- zachovat napojení sídel na nadřazenou silniční síť ve stávajícím rozsahu a při budování obchvatu Hostěradic je doplnit o chybějící ochrannou zeleň
- chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v plochách nezastavitelných.

Parametry využití území jsou stanoveny v regulativech ÚPnSÚ Kamenný Přívoz.



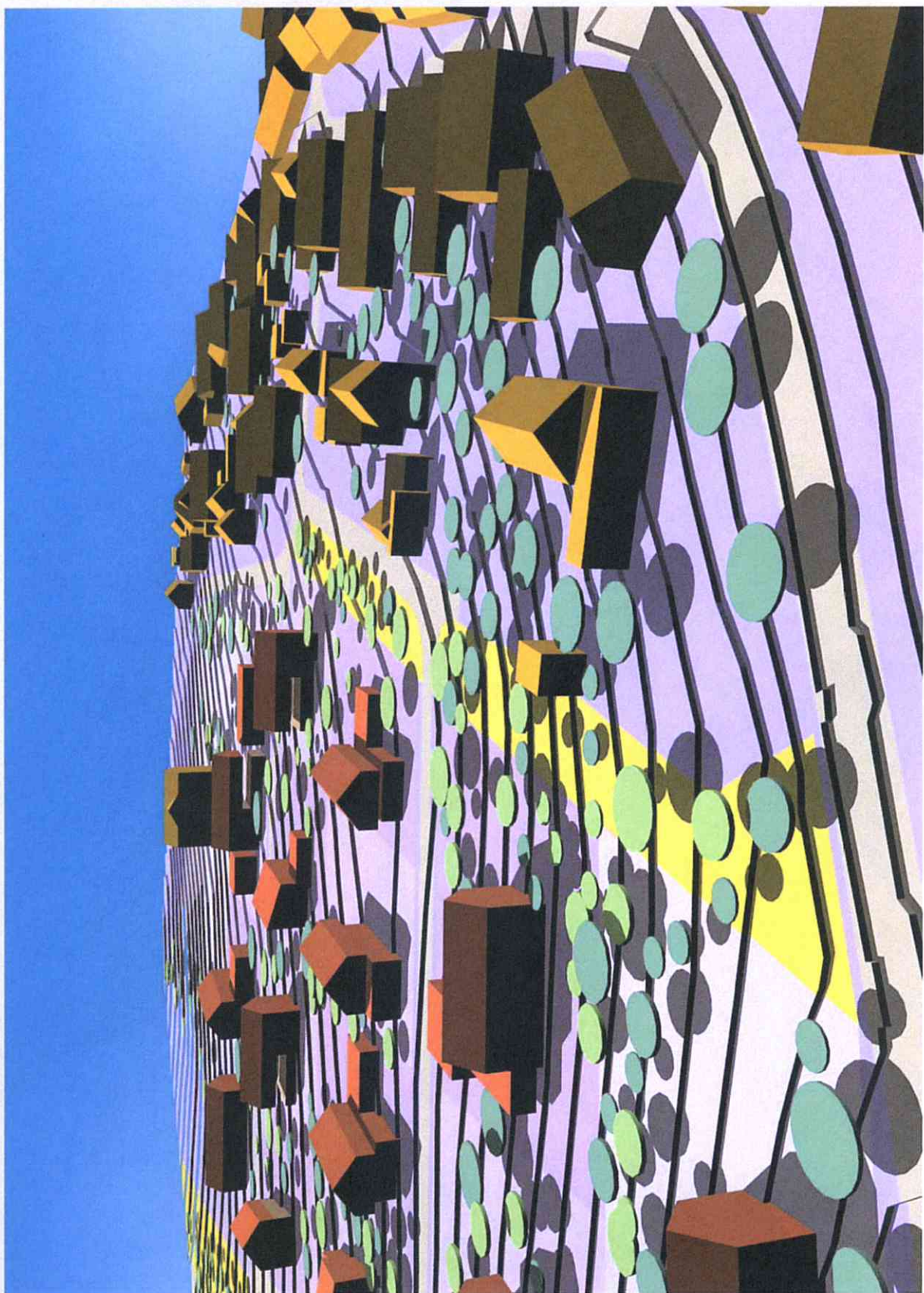
Zákres obrysových křivek průjezdu nákladního vozidla délky 10,5 m územím a vjezdu osobních vozidel do části pozemků





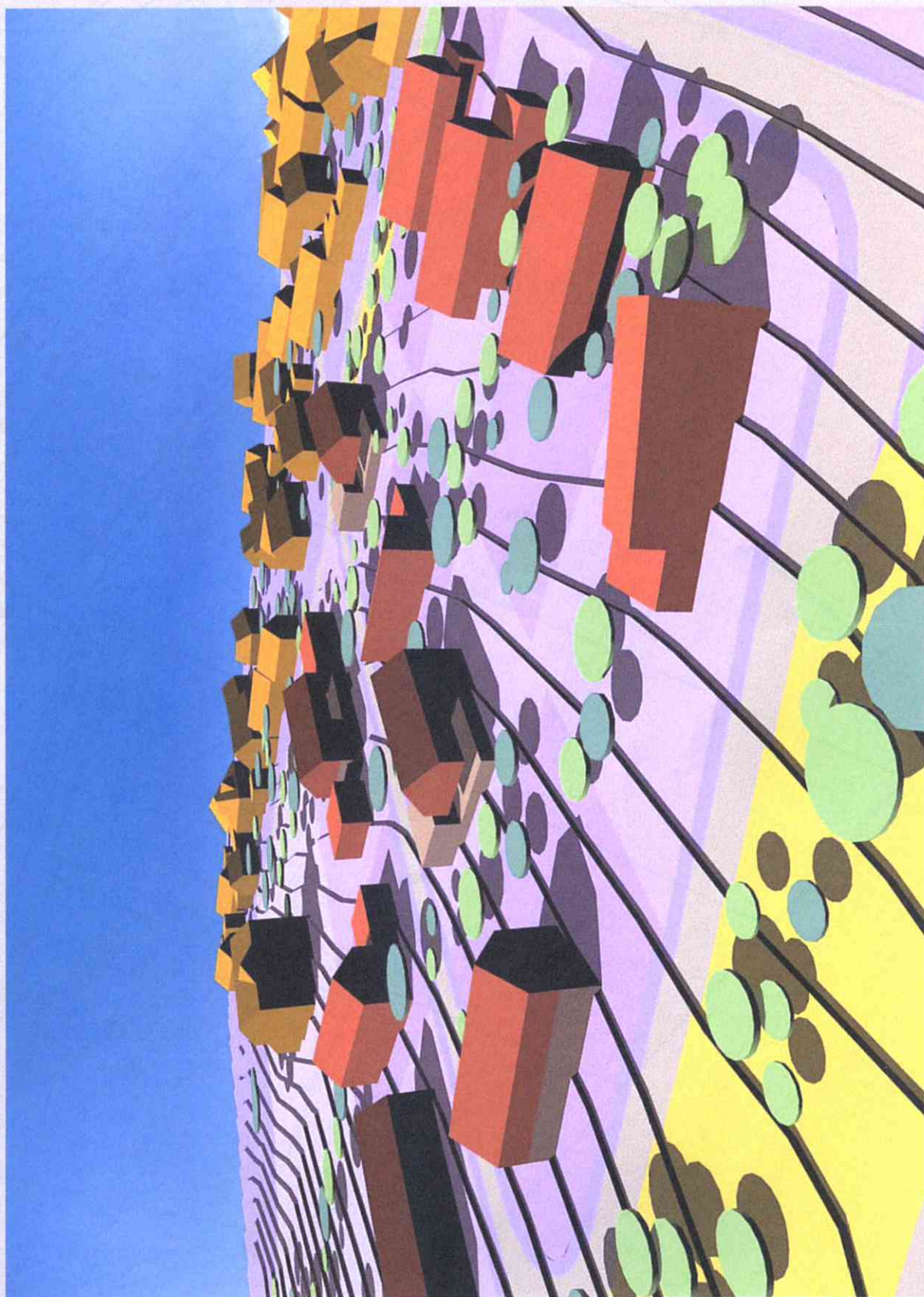
nahled od severozápadu, v popředí stávající zástavba





letecký záběr od severu, vlevo navrhovaná, vpravo stávající zástavba





nová zástavba v popředí, na horizontu stávající objekty

