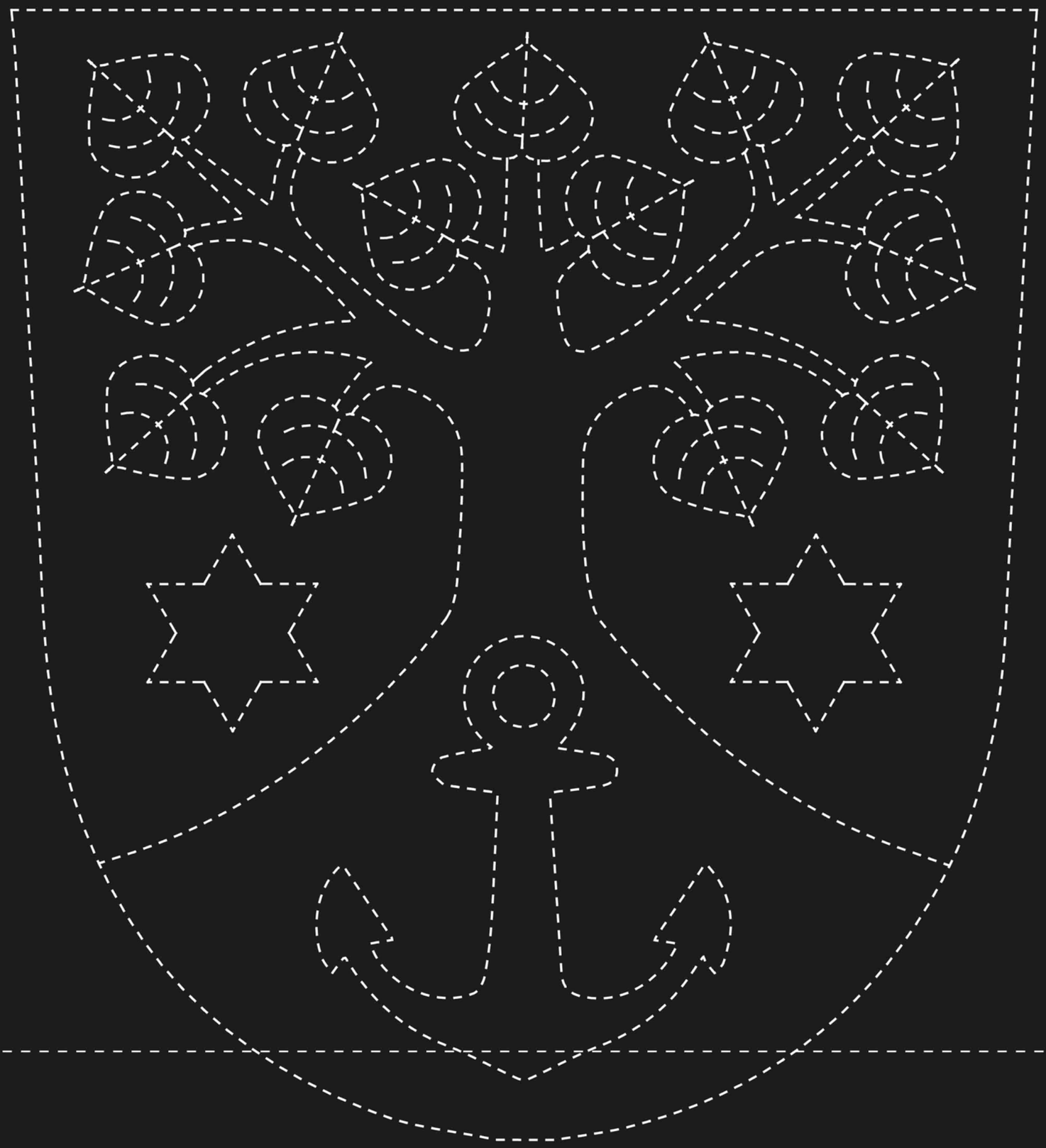
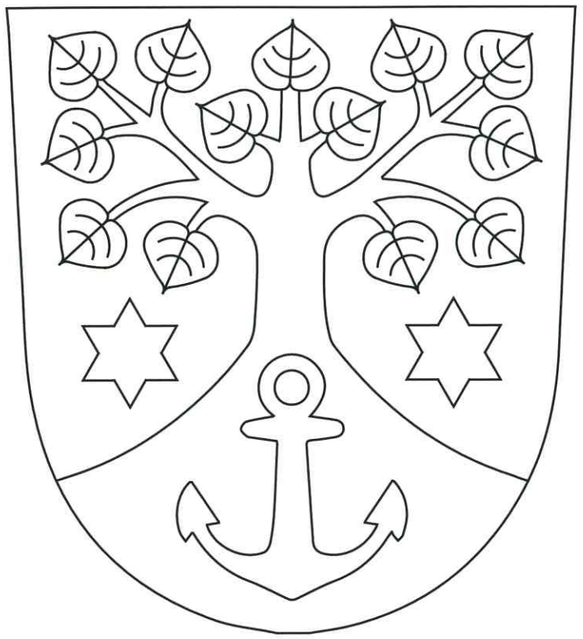


Územní studie U Hřiště

04.2016

ÚZEMNÍ STUDIE
Název: ÚZEMNÍ STUDIE U HŘIŠTĚ - ÚHOLIČKY
Obec: ÚHOLIČKY
Schválena dne: 28.4.2016
Podklad pro: ~~• pořizování ÚPD~~
✓ rozhodování v území

Městský úřad Černošice
úřad územního plánování
252 28 Černošice
Riegrova 1209



Objednatel:

Obec Úholičky
Sídlo: Obecní úřad Úholičky, Náves 10, 252 64 Úholičky
Telefon: 220 930 641
E-mail: starosta@obec-uholicky.cz

Zhotovitel:

Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák,
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

Sídlo: U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc
IČ: 18065104
Telefon: 602 743 486
E-mail: grasse@atlas.cz

Územní studie U Hřiště

etapa třetí zhotovení díla
upravený návrh územní studie dle pokynu z projednání
04.2016

dvořák
+gogolák
+grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
ING. ARCH. PAVEL GRASSE
ČKA 02 434
ČESKÁ REPUBLIKA

Vstup do polní krajiny, vstup do obce.
Na hraně údolí.
Nové skryté místo Úholiček.

Obsah

Územní studie U Hřiště

TEXTOVÁ ČÁST

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ 04
ŠIRŠÍ VZTAHY 04
URBANISTICKÁ KONCEPCE 05
KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 06
KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 07
OBČANSKÁ VYBAVENOST 09
ETAPIZACE VÝSTAVBY 09
OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ 09
OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ 09
ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU 09
BILANCE 09
POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE 10
PŘEHLED POŽADAVKŮ 11

GRAFICKÁ ČÁST

ŠIRŠÍ VZTAHY
01.....1: 10 000
KOORDINAČNÍ VÝKRES
02.....1: 2 000
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ
03.....1: 2 000
INFRASTRUKTURA
04.....1: 2 000
ULIČNÍ ŘEZY
05.....1: 100
AXONOMETRICKÝ POHLED ZE SEVEROZÁPADU
06.....

ZDŮVODNĚNÍ - SOUČASNÝ STAV
07.....1: 2 000
ZDŮVODNĚNÍ - VÝHLED
08.....1: 2 000

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v obci Úholičky [571351], v katastrálním území Úholičky [773239]. Celková rozloha území je 4,33ha. Řešené území vymezují ulice Na Habří na severu a Roztocká na východě, na jihozápadě trasa VTL plynovodu a na jihovýchodě hranice správního území obce. Na jihu na území navazuje rozvojová lokalita č. 13 – Pod Vodojemem.

Územím prochází koridor obchvatu silnice III/2423. Terén se svažuje k severu, ve střední části se nachází srovnaná plocha bývalého hřiště, obklopená vzrostlými stromy. Severozápadní cíp území slouží dnes jako orná půda. Ve východní části již stojí rodinný dům Roztocká č. p. 270, bytový dům Roztocká č. p. 258, mateřská škola Úholičky Na Chlumci č. p. 278, objekt technických služeb, dětské hřiště. Při křižovatce ulic Roztocká – Na Habří se v současné době realizuje rodinný dům. Zbývající část lokality není využívána, nachází se zde náletová zeleň.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec a krajina

Obec Úholičky se nachází v severní části aglomeračního pásu hlavního města Prahy. Obec leží v zářezu Turské plošiny, v údolí Podmoráňského potoka - levobřežním přítoku Vltavy.

V současnosti je obec napojena dopravně železniční tratí č. 090 (091) s příměstskou linkou S4 přes zastávku Úholičky na levém břehu řeky Vltavy, jež leží mimo správní území obce. Zde se také nachází přívoz „Úholičky-Řež“. Centrum obce je napojeno 2 linkami autobusové linkové osobní dopravy – č. 100 350 a 100 316. Obcí prochází cyklotrasy 0081 a 0082, nejbližší turistická trasa vede po pravém břehu Vltavy. Územím obce vede naučná stezka „Rozhlédni se, člověče“. Hlavní automobilové napojení je umožněno silnicí III/2421 na Roztoky a silnicí III/2407 na Velké Přílepy, v současné době však neprůjezdné.

Obec se skládá ze dvou sídel, původních historických jader – Úholiček a Podmoráně. Postupně se rozevírající údolí západním směrem umožnilo rozvoj zástavby v okolí návsi a zámku, která se dále rozvíjí na svahy údolí.

Hlavním krajinným prvkem města je zářez tvořený Podmoráňským potokem. Hrana údolí je lemována lesy s bohatou druhovou skladbou a několika vrchy – Chlumec, Stříbrník, Moráňské skály. Na Turské plošině nad údolím se nachází hodnotná orná půda. Drobné vrchy tvoří v této polní krajině zalesněné dominanty – Hřivnáč, Na Habří. Tyto plochy tvoří přírodně rekreační zázemí obce.

Tyto informace tvoří základní rámec návrhu širších vztahů řešeného území, které je nedílnou součástí celku. Řešení negativních vlivů suburbanizačních tendencí a přiměřené naplnění limitů územního plánu jsou součástí návrhu, který respektuje sociální, prostorovou, přírodní, ekonomickou a technickou strukturu celku obce Úholičky.

/viz. výkres č. 01/

Vazby na obec

Struktura veřejných prostranství a občanská vybavenost

Řešené území se nachází v jižní části obce, při esovitě stoupající ulici Roztocká, hlavní příjezdové komunikaci do centra obce. Z té je napojen plánovaný silniční obchvat, z nějž je dále napojena samotná lokalita a ze kterého se též předpokládá napojení rozvojové lokality č. 13 – Pod Vodojemem. Přímé napojení do centra obce je z lokality realizováno přes ulici Na Habří.

Struktura ulic navazuje na přilehlou zástavbu a respektuje její charakter. Poloha občanská vybavenosti je navržena v souladu s potenciálem a významem veřejného prostranství tak, aby podporovala sociální interakci.

Jednotlivé části struktury veřejných prostranství jsou dále rozvedeny v části urbanistická koncepce. /viz. výkres č. 01, 02/

Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní a technická infrastruktura je napojena na ulici Na Habří a Roztocká.

Jednotlivé části dopravní a technické infrastruktury jsou dále rozvedeny v části Koncepce dopravní infrastruktury a Koncepce technické infrastruktury. /výkres č. 01, 03/

Vazby na krajinu

Základní koncepci řešeného území tvoří napojení na zelenou osu skrývající řešené území, tvořenou vrchem Na Habří a pokračující přes vrch Chlumec na zalesněnou hranu údolí. Dále je to vazba na cesty s alejemi stromů, které vymezují hranu zástavby vůči Přílepům.

Tyto hodnotné vazby jsou respektování strukturou veřejných prostranství – ulic i pěších cest a lokálními veřejnými prostranstvími jako vstupy do krajiny. V oblasti je preferována lokální druhová skladba.
/viz. výkres č. 01/

Návrh respektuje jak zadání, tak platný územní plán, a rozvíjí jeho koncepční zásady v těchto hlavních bodech:

Charakter lokality a návaznost na okolí

Lokalita je vstupem do krajiny i vstupem do obce, při hlavní příjezdové cestě. Zástavbu tvoří terasově uspořádané nízkopodlažní rodinné domy v zahradách, respektující charakter okolní zástavby, její hustotu a objemové řešení a zástavba objektů vybavenosti ve východní části.

Návrh navazuje na existující síť pěších cest a doplňuje ji tak, aby lépe zpřístupnil krajinné cesty z obce i atraktivní prvky ve svém okolí – vrch Na Habří, bývalý sad, remízky. Park při obchvatu a navazující zelené pásy podél obchvatu a Roztocké vytváří páteřní zelené osy, které napojují polní krajinu se zalesněnou hranou údolí při vrchu Chlumec. Hranu zástavby odstiňuje od krajiny alejí stromů, resp. parkem, při křížení hlavních pěších tras s touto hranou vytváří zatravněné plochy se vzrostlými stromy jako vstupy do krajiny.

Návrh respektuje systém ulic a pěších propojení, které dále rozvíjí a umožňuje tak lepší přístup jak do nového centra „U školky“, tak dále do krajiny a do navazující rozvojové lokality č. 13 – Pod Vodojemem. Většími objekty vybavenosti a novým náměstím sceluje rozbitou kompozici existujících hmot bytového domu, rodinných domů a mateřské školy. Dále viz. Ochrana hodnot a charakteru území.

náměstí „U školky“

Nově navržené veřejné prostranství potvrzuje význam nově vzniklého ohniska vybavenosti, „nového skrytého místa Úholiček“, daného výstavbou mateřské školy a bytových domů s nerušícími provozy – ordinace, služby atp. Toto prostranství má sloužit jako centrum pro novou výstavbu v lokalitě i pro existující zástavbu. Jedná se o zpevněnou svažitou plochu stoupající k MŠ, vyrovnání terénu vůči obchvatu je provedeno v zeleném pásu podél obchvatu.

„Silniční obchvat“

Návrh využívá plánovaný obchvat jako páteřní spojnici v území, napojuje z něj jak rozvojové lokality, tak existující zástavbu. Obchvat bude v místě, kde prochází zástavbou, rozšířenou ulicí s odpovídajícími parametry, nicméně zapojený do uliční sítě obce. Na jihozápadě vymezuje zástavbu a je doplněn o alej stromů k zakrytí zástavby vůči krajině.

Využití území

Návrh využití území dodržuje regulativy platného územního plánu sídelního útvaru Úholičky.

V území jsou navrženy samostatné rodinné domy pro max. 2 rodiny a lokální vybavenost typu, jež umožňuje ÚPSÚ Úholičky, jmenovitě obchodní zařízení, drobná výroba a služby, které neruší bydlení, ubytovací a stravovací zařízení.

Prostorové uspořádání

Kostru prostorového uspořádání tvoří hlavní veřejná prostranství, jmenovitě náměstí, parky, obchvat a rozšířená ulice Roztocká s průběžným parkovým veřejným prostranstvím – zatravněnou plochou s alejí stromů. Hlavní kostra je doplněna o ulice, pěší a cyklistické komunikace zajištující obslužnost a prostupnost území.

Hlavními zásadami regulace je definování uliční čáry, stavební čáry, typů veřejných prostranství, stromořadí v uličním prostoru, parkovací stání pro návštěvníky, typů objektů, výšky objektů, parcelace, zastavěnost, nezpevněné plochy, stromy v zahradách a oplocení.

Regulace se vztahují k hlavnímu objektu a vedlejším objektům.

Hlavní objekt - stavba rodinného domu nebo občanské vybavenosti, která tvoří hlavní náplň využití daného pozemku.
Vedlejší objekty - zejména garáže, přístřešky, kůlny, provozovny.

Uliční čára
Uliční čára vymezuje soukromý prostor od veřejného prostranství. /viz. výkres č.02/

Stavební čára
Určuje prostor, kde stavebník může umístit hlavní stavební objekt při dodržení ostatních podmínek. Hlavní objekt musí mít rovnoběžnou fasádu s uliční čárou. Vzdálenost otevřené stavební čáry od čáry uličního prostoru je určena v metrech ve výkresové části. /viz. výkres č.02/

otevřená
Hlavní objekty nesmí ustupovat za stavební čáru.
volná
Hlavní objekty mohou ustupovat za stavební čáru.

Vedlejší objekty lze umísťovat na hranici pozemku za předpokladu vyjednání výjimky z odstupové vzdálenosti. V případě umístění garáže před stavební čáru hlavního objektu nutno v PD navrhnout a prokázat možnost pohotovostního odstavení 1 motorového vozidla / 1 BJ na vlastním pozemku.

Typy veřejných prostranství
Typy veřejných prostranství regulují svými parametry příčné uspořádaní funkcí ve veřejném prostranství. Všechny typy veřejných prostranství obsahují pěší komunikaci, podélné parkování se stromořadím, případně pouze stromořadí, vše s umožněním vjezdů na pozemky při zachování těchto parametrů. Podrobný popis v koncepci dopravní infrastruktury /viz. výkres č.02 a č.03/.

Nevzorové veřejné prostranství:
Centrální parkové veřejné prostranství - je parkem vymezeným obchvatem a zástavbou, prochází zde bezpečnostní a ochranné pásmo VTL plynovodu. V místech, kde je to možné, jsou vysázeny stromy. Jasná organizace prostoru. Je upřednostňovaná místní druhová skladba.
Vedlejší parkové veřejné prostranství - je parkem východně od bytového domu. Stávající úpravu lze ponechat, pouze doplnit o další pěší propojení směrem k bývalému sadu. Je upřednostňovaná místní druhová skladba.
Náměstí – je náměstí „U školky“.

Vzorové typy veřejných prostranství:
Ulice – je základním typem ulice.
Rozšířená ulice – je ulice Roztocká s rozšířením o zatravněnou plochu, případně stromořadí v travnatém pásu.
Obchvat – je ulicí procházející územím a přecházející v silniční obchvat vymezující zástavbu obce.

Stromořadí v uličním prostoru
Regulační čára určuje polohu stromořadí v uličním prostoru. Stromy budou osazovány v rozmezí 13 - 15 m mimo vjezdy na pozemky.

Trávník v uličním prostoru
Regulační čára určuje polohu trávníku v uličním prostoru. Trávník lze osadit drobnými stromy a křovinami mimo vjezdy na pozemky.

Parkovací stání pro návštěvníky
Prostor pro parkovací stání pro návštěvníky regulují tyto regulační čáry:
Stromořadí v trávníku se zálivy pro podélná parkovací stání – Podélná parkovací stání dle příslušné ČSN budou samostatná či sdružována po dvou a budou umístěna v zálivech v zatravněném pásu se stromy v rozmezí 13 – 15 m. Parkovací stání i stromy budou umísťovány s ohledem na vjezdy na pozemky. Potřeby parkovacích stání jsou uvedeny v Koncepci dopravní infrastruktury.
Parkovací stání podélná s integrovanými stromy – Podélná parkovací stání dle příslušné ČSN budou samostatná či sdružována po dvou a doplněna stromy v rozmezí 13 – 15 m. Parkovací stání i stromy budou umísťovány s ohledem na vjezdy na pozemky. Potřeby parkovacích stání jsou uvedeny v Koncepci dopravní infrastruktury.

Typy objektů
Regulace typu hlavních objektů je určena označením pro jednotlivé bloky vymezené uliční čárou následovně:
Rodinný dům samostatný – rodinný dům o maximálně 2 bytových jednotkách (zpřesněno na základě požadavku závazné části územního plánu sídelního útvaru Úholičky).
Objekt vybavenosti a služeb – je objekt určen pro lokální vybavenost.

Výšky objektů
Objekty lokální vybavenosti mají maximálně 2 nadzemní podlaží, podzemní podlaží bez omezení. Objekty rodinných domů mají maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví. Střecha může být šikmá (doporučeno s ohledem na stávající charakter území) s okapní hranou podél veřejného prostranství, popřípadě plochá. Výška hřebene šikmé střechy bude max. 9 m, okapní hrany šikmé střechy max. 5 m a výška atiky ploché střechy max. 7 m nad patou uliční fasády (nad rostlým terénem).

Parcelace
Platí navržená parcelace zobrazená v grafické části a počty hlavních objektů uvedené grafické části ve výkrese č. 02, 03 a 04.

Zastavěnost
Pro stavební pozemky rodinných domů je stanoven max. koeficient zastavěných ploch hlavním objektem 20%, přičemž zastavěná plocha hlavního objektu nepřesáhne 150 m2.

Nezpevněné plochy
Pro stavební pozemky rodinných domů je stanoven min. koeficient nezpevněných ploch 65%.

Stromy v zahradách
V každé zahradě bude na každých 250 m2 vysazen 1 vysokokmen. Podél vnějších cest zástavby budou vysazeny aleje. Budou posouzeny existující vzrostlé stromy a případně zachovány v zahradách či veřejných prostranstvích, bude-li to výstavba umožňovat. V nových výsadbách budou použity autochtonní druhy dřevin či jejich kultivary s ohledem na dané stanoviště, stávající druhovou skladbu okolních dřevin a příslušné rostlinné společenstvo řešené lokality.

Oplocení
Oplocení bude průhledné s možností podezdívky a sloupků.Oplocení pozemků musí mít podél celé uliční čáry ekvidistantní neuskakující průběh, a to z důvodu charakteru navazujícího veřejného prostranství místní komunikace.

Řešené území pro výstavbu rodinných domů - lokalita „U hřiště“ se nachází na jižním okraji zastavěné části obce Úholičky, převážně na volné zemědělsky obdělávané ploše. Prostor řešeného území je vymezen na severní a východní straně stávající individuální zástavbou – ulicemi Na Habří, Roztocká a Na Chlumci, na jižní a západní straně hraničí s navrhovanou přeložkou - obchvatem silnice III/2423 dle ÚP. V současné době vede tato komunikace v trase stávající ulice Roztocké a její stávající směrové poměry neodpovídají ČSN 73 6110. Na východní straně řešeného území se nachází stávající bytové a řadové domy včetně parkovišť a občanská vybavenost – mateřská školka v ulici Na Chlumci.

Stávající hlavní dopravní napojení lokality „U hřiště“ na pozemní komunikaci je ze silnice III/2423 – ulice Roztocká. Stávající územní plán obce Úholičky vymezuje část trasy této silnice jako obchvat centrální části obce s napojením na silnici III/2407 na konci stávající zástavby. Dopravní přístup do řešeného území je také z místních komunikací - na jižní straně stávající zástavby z MK ulice Na Habří a na východní straně z MK ulice Roztocké a Na Chlumci.

Stávající stav

Řešené území je z části volné, nezastavěné – zemědělsky obdělávané pole a z části zasahuje do stávající zástavby na východní straně území. Konfigurace stávajícího terénu je svažitá, severním směrem k místní komunikaci Na Habří, resp. k silnici III/2423 ul. Roztocké.

Návrh nové komunikační sítě

Navržená komunikační síť řeší rozvojové plochy pro bytovou individuální výstavbu na jižním okraji zastavěného území obce Úholičky v lokalitě „U hřiště“. Řešené území dělí nová trasa silnice III/2423 – obchvat obce na dvě části, severní a jihovýchodní část. V severní části je navržena dostavba individuální výstavbou RD v prostoru mezi upravenou trasou silnice III/2423 a místní komunikací ulici Na Habří, se stávající jednostrannou individuální zástavbou. V jihovýchodní části u stávající zástavby obce je navržena dostavba lokální vybaveností a individuální výstavbou 3 RD. Řešené území na západní a jižní části navazuje na upravenou trasu přeložky silnice III/2423.

Severní část

Řešená část území je tvořena komunikační sítí – jednou hlavní přístupovou komunikací – větví „A“ (upřesněná trasa obchvatu silnice III/2423), dvěma vedlejšími přístupovými komunikacemi – větvemi „B“ a „C“, a třemi spojovacími komunikacemi – větve „1“, „2“ a „3“. Hlavní páteřní komunikace – větev „A“ a vedlejší větve „B“ a „C“ jsou dopravně připojeny na silnici III/2423 – ul. Rostockou. Spojovací komunikace - větve „1“, „2“ a „3“ jsou příčně uspořádané s napojením na větve „A“, „B“ a „C“. Hlavní přístupová komunikace do řešeného území – větev „A“ (trasa obchvatu silnice III/2423) bude provedena kategorie MO2p 18/8/50. Vedlejší přístupové a spojovací komunikace budou provedeny jako místní komunikace III.třídy s dopravním zklidněním – zóna 30. Součástí řešeného území budou také stezky pro chodce propojující řešenou lokalitu.

Hlavní přístupové komunikace

Větev „A“ tvoří základní přístupovou komunikaci do řešené lokality „U hřiště“ s novým napojením stykovou křižovatkou na stávající trasu silnice III/2423 - ul. Roztockou. Tato hlavní komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 18/8/50, v jihovýchodní části oboustranné zástavby s oboustrannými chodníky, v části jižní a jihozápadní s jednostranných chodníkem podél zástavby. Šířka uličního prostoru činí 18m. Větev „A“ bude provedena s upravenou trasou podél stávajícího VTL plynovodu, délky 879m. Spojovací komunikace - větve „1“ a „3“ budou připojeny na větev „A“ stykovými křižovatkami, resp. průsečnou křižovatkou propojující jihovýchodní část řešené lokality.

Statickou (klidovou) dopravu není nutno specifikovat, komunikace neobsluhuje přímo žádnou zástavbu. Potřeba statické dopravy pro objekt lokální vybavenosti je sanována v rámci veřejného prostranství před stávající mateřskou školou.

Vedlejší přístupové komunikace

Větev „B“ tvoří vedlejší přístupovou komunikaci podél stávající jednostranné zástavby se šikmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2423 ul. Roztockou, ukončení křižovatkou s větvemi „C“ a „2“. Tato komunikační větev bude provedena jako jednopruhová jednosměrná komunikace kategorie MO1p 9/5/30 s jednostranným chodníkem a parkovacím zálivem (podélné stání). Větev „B“ bude ve stávající trase, podél stávající zástavby, délky 163m, připojení na silnici III/2423 bude upraveno - šikmé (75°). Navržená příčná spojovací komunikace – větev „2“ bude na větev „B“ připojena stykovou křižovatkou.
Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Větev „C“ tvoří vedlejší přístupovou komunikaci se šikmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2423 - ul. Roztockou, ukončení křižovatkou s větvemi „B“ a „2“. Tato stávající komunikační větev bude rozšířena provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 9/6,5/30 s jednostranným chodníkem. Větev „C“ bude zakřivena levostranným obloukem R 27,75 m, podél jednostranné zástavby, délky 73,3m, připojení na silnici III/2423 bude upraveno - šikmé (75°). Navržená příčná spojovací komunikace – větev „1“ bude na větev „C“ šikmo připojena stykovou křižovatkou.
Statickou (klidovou) dopravu není nutno specifikovat, komunikace neobsluhuje přímo žádnou zástavbu.

Příčné spojovací větve

Větev „1“ tvoří příčnou spojovací komunikaci větví „A“ a „C“, šikmým připojením stykovými křižovatkami na větve „A“ a „C“. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 9/6,5/30 s jednostranným chodníkem. Větev „1“ bude zakřivena dvěma protisměrnými oblouky R1 125m a R2 30m, délky 165m. Na trasu větve je šikmo připojena stezka pro chodce propojující komunikační větve řešeného území.
Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 2 parkovací stání.

Větev „2“ tvoří příčnou spojovací komunikaci větví „3“ a větve „C“ a „B“ s kolmým připojením stykovou křižovatkou na větev „3“ a šikmým připojením na větve „B“ a „C“. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 10/6/30 se zeleným pásem, stromořadím s jednostranným parkovacím zálivem (podélná stání) a jednostranným chodníkem. Trasa větve „2“ bude v přímé, připojovací oblouk na větev „B“ R1 25 m, celkové délky 65,5m.
Statickou (klidovou) dopravu není nutno specifikovat, komunikace neobsluhuje přímo žádnou zástavbu.

Větev „3“ “ tvoří příčnou propojovací komunikaci větve „A“, se šikmým připojením stykovou křižovatkou a kolmou průsečnou křižovatku s jihovýchodní částí této lokality. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 10/6,5/30 se zeleným pásem, stromořadím s jednostranným parkovacím zálivem (podélná stání) a jednostranným chodníkem. Větev „3“ bude zakřivena třemi protisměrnými oblouky R1 25 m, R2 300 m a R3 30 m, celková délka větve 241,9m.
Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Vjezdy na pozemek

Samostatné sjezdy (vjezdy) na pozemní komunikaci z přilehlých pozemků (sousední nemovitosti) musí splňovat podmínky pro bezpečný rozhled, daný požadavkem na rozhledová pole (rozhledové trojúhelníky), obsaženým v ČSN 736110/Z1 a ČSN 736102. Tato podmínka bude doložena v dokumentaci pro navazující správní řízení, povolující umístění RD na pozemku přilehlém k místní komunikaci.

Jihovýchodní část

Řešená část území je tvořena stávající komunikační sítí místních komunikací u stávající zástavby – dvoupruhové obousměrné komunikace, parkoviště.

Dopravní připojení této části řešeného území bude kolmým připojením na větev „A“ – navržená průsečná křižovatka s větví „3“, celková délka 14,5m.

Stávající komunikace v této části lokality budou upraveny jako místní komunikace III. třídy s dopravním zklidněním – zóna 30.

Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 15 parkovací stání.

Hromadná doprava

Dopravní obsluha řešeného území této lokality hromadnou dopravou – autobusová linková osobní doprava je vedena po silnici III/2423 – ul. Roztocká, autobusová zastávka se zálivem je umístěna do prostoru mimo rozhledové trojúhelníky nového stykového připojení větve „A“ (obchvat silnice III/2423) na stávající trasu silnice III/2423 ul. Roztocké.

Pěší komunikace

V rámci navrženého dopravního řešení této lokality budou provedeny propojovací pěší trasy řešeného území se stávající zástavbou obce. V severní části území budou komunikační větve „1“, „3“ a „A“ propojeny stezkou pro chodce "P1" kategorie MK-D2 3/2 v bezbariérové úpravě, celkové délky 66,5m. Podél navržených komunikačních větví budou provedeny jednostranné a oboustranné chodníky s bezbariérovou úpravou.

Cyklistické komunikace

V řešeném území nejsou navrženy cyklostezky, souběžně s navrženými pěšími komunikačními trasami je možno provést cyklotrasy propojující jednotlivé části celé lokality řešeného území.

Zeleň

V rámci řešených jednotlivých komunikačních větví lokality budou provedeny jednostranné zelené zatravněné pásy se stromy podél vozovek komunikací a v místech pěších tras budou provedeny parkové úpravy. V nových výsadbách budou použity autochtonní druhy dřevin či jejich kultivary s ohledem na dané stanoviště, stávající druhovou skladbu okolních dřevin a příslušné rostlinné společenstvo řešené lokality.

Kanalizace

Kanalizace splašková

Navrhovaná zástavba bude odkanalizována splaškovou kanalizací prostřednictvím navrhovaných stok umístěných v rámci nových obslužných komunikací. Navrhované stoky budou gravitačně svedeny do stávající splaškové kanalizace v ulici Na Habří. Vzhledem k tomu, že se jedná převážně o koncové větve oddílné splaškové kanalizace, je počítáno s realizací stok v profilu DN 250.

Dešťové odvodnění

Návrh dešťového odvodnění vychází z předpokladu, že území obce není z geologického hlediska příliš vhodné na zasakování srážkových vod vyplývajícího z dílčích geologických průzkumů, které jsou z realizace okolní zástavby k dispozici. Likvidace dešťových vod bude přesto dle konkrétních podmínek v maximální možné míře zajištěna na jednotlivých pozemcích. Návrh dešťového odvodnění je zpracován v kontextu řešení odvodnění celé obce Úholičky prováděného v rámci zpracování návrhu územního plánu obce. Pro území řešené územní studií návrh spočívá v realizaci oddílné dešťové kanalizace uložené v navrhovaných obslužných komunikacích. Odvodnění navazuje na již v samostatné projektové dokumentaci navržené řešení odvodnění ulice Na Habří a na stávající dešťovou kanalizaci DN 400 odvádějící srážkové vody Roztockou ulicí do Podmoráňského potoka. Pro zachycení objemu návrhové přívalové srážky ze zástavby přiléhající k ulici Na Habří jsou navrženy uliční zdrže podél komunikace. Část zástavby jižněji s novou obslužnou komunikací bude odvodněna prostřednictvím navrhované dešťové kanalizace zaústění do navrhované dešťové zdrže DZ01 umístěné v návrhu podél komunikace na Habří na okraji parcely č. 432/1. Západní výběžek řešeného území bude odvodněn navrhovanou dešťovou kanalizací napojenou do navrhovaného otevřeného příkopu vedoucího podél komunikace do potoka. V rámci příkopu budou realizovány příčné kaskádovité přehrážky k akumulaci a transformaci návrhové srážky. V případě rozšíření výstavby směrem na jih do lokality č. 13 je vymezena rezerva pro umístění zdrže, s níž se počítá v severovýchodní části mimo řešené území, na parc. 432/1. Dále je umístěna uliční zdrž DZ02 v zeleném pásu při navrhované komunikaci – větev „A“. Zdrže jsou navrhovány na objem V_{120}, dle přiloženého výpočtu.

V rámci obslužných komunikací v nové zástavbě je počítáno s realizací dešťové kanalizace v profilu DN 300, srážkové vody z komunikací budou do dešťové kanalizace sváděny prostřednictvím uličních vpustí. Srážkové vody v rámci jednotlivých pozemků nebude vzhledem ke geologickým podmínkám zřejmě možné zcela vsakovat. Geologické poměry bude nutné v dalších stupních doložit hydrogeologickým průzkumem. Studie předpokládá, že část dešťových vod z jednotlivých pozemků bude odváděna navrhovanou dešťovou kanalizací, vždy však po transformaci přívalové srážky v akumulačních jímkách umístěných v rámci jednotlivých pozemků.

Zásobování vodou

Koncepce řešení zásobování řešeného území pitnou vodou je navržena v souladu se stávající koncepcí a s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVKSK). Nové zastavitelné plochy řešené územní studií jsou navrženy k zásobování pitnou vodou ze stávající vodovodní sítě obce napojené z vodojemu Velké Přílepy 2 × 400 m3 (312,50/307,50 m n.m.). Vodovodní řady v lokalitě řešené územní studií budou zásobovány pitnou vodou prostřednictvím nově navrženého vodovodního okruhu napojeného ze stávajících řadů III. tlakového pásma v ulicích Roztocká a Na Habří.

Navrhovaný vodovodní okruh bude uložen v rámci nových obslužných komunikací a jeho trasa je zakreslena v grafické příloze. Předpokládá se realizace vodovodního řadu z HDPE, v profilu 90×5,4.

Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem je řešeno prostřednictvím navrhovaných STL plynovodních řadů uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovodní řady budou napojeny ze stávající sítě v ulici Na Habří. Plynovody budou realizovány z lineárního polyetylénu v profilech DN 50, propojení směrem k území lokality č. 13 výstavby v profilu DN 63.

Zásobování elektrickou energií

V jižní části území řešeného územní studií je navržena nová trafostanice 22/0,4 kV, která bude napojena kabelovým vedením VN ze stávající trafostanice nacházející se při ulici Roztocké. Rozvody NN budou z navrhované trafostanice vedeny v rámci chodníků, případně nezpevněných okrajů komunikací a budou smyčkovány v připojovacích skříních jednotlivých odběratelů.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v ulici Na Habří a Roztocká. Rozvody budou vedeny v rámci chodníku při obrubníku na jedné straně ulice. Stožáry a osvětlovací tělesa budou odpovídat standardu používanému v obci.

Výpočty koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce :
Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

specifická potřeba pitné vody	:	150 $l \cdot os^{-1} \cdot den^{-1}$
koeficient denní nerovnoměrnosti k_d	:	1,35
koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h	:	1,80
specifická potřeba u obč. vybavenosti	:	30 $l \cdot os^{-1} \cdot den^{-1}$

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP	Průměrná denní potřeba	Max. denní potřeba	Max. hodinová potřeba
		obyv.	RD	bytů	m^2	$[m^3/d]$	$[m^3/d]$	[l/s]
	obytné území	182	23	30	0	33,2	44,9	0,93
	občanská vybavenost	0	0	0	2760	2,8	3,7	0,08
Celkem		**182**	**23**	**30**	**2760**	**36,0**	**48,6**	**0,01**

Kanalizace splašková

Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody,
součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod: 4,5.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP	Max. produkce splašků
		obyv.	RD	bytů	m^2	[l/s]
	obytné území	182	23	30	0	1,73
	občanská vybavenost	0	0	0	2760	0,08
Celkem		**182**	**23**	**30**	**2760**	**1,81**

Zásobování plynem

Bilance potřeb zemního plynu v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce :
Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

průměrná specifická potřeba ZP – pro RD	:	4 000 $m^3 \cdot rok^{-1}$
maximální hodinová potřeba ZP pro RD	:	2,7 $m^3 \cdot hod^{-1}$

Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP	Průměrná potřeba	Maximální potřeba
		obyv.	RD	bytů	m^2	$[tis.m^3/rok]$	$[m^3/h]$
	obytné území	182	23	30	0	523	328
	občanská vybavenost	0	0	0	2760	77	40
Celkem		**182**	**23**	**30**	**2760**	**600**	**368**

Zásobování elektrickou energií

Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce :
Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

specifický příkon pro rodinný dům	:	17 kW
součinitel soudobosti v obytných plochách	:	0,3
součinitel soudobosti ploch vybavenosti a komerce	:	0,5

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP	Instalovaný výkon	Soudobý výkon
		obyv.	RD	bytů	m^2	[kW]	[kW]
	obytné území	182	23	30	0	556	167
	občanská vybavenost	0	0	0	2760	110	55
Celkem		**182**	**23**	**30**	**2760**	**666**	**222**

Dešťové odvodnění

Výpočet dešťového odtoku a objemu dešťových zdrží

Území	Plocha komunikace	Koef. odtoku	Intenzita dešťě i_{15}	Intenzita dešťě i_{120}	Odtok Q_{15}	Odtok Q_{120}	Přítok z pozemků	Objem zdrže V_{15}	Objem zdrže V_{120}
	ha		$l \cdot s^{-1} \cdot ha^{-1}$	$l \cdot s^{-1} \cdot ha^{-1}$	l/s	l/s	l/s	m^3	m^3
Územní studie (část)	0,245	0,8	160	31	31	6	13	40	137
Lokalita č. 13	0,760	0,8	160	31	97	198	37	121	402
Celkem	**1,035**				**128**	**204**	**50**	**161**	**539**

Ve výpočtu byly voleny průměrné hodnoty srážkových intenzit, odtok vody ze směrodatného deště a objem srážky byly posouzeny na návrhové deště trvání 15 a 120 min při periodicitě 0,5. V tabulce je v prvním řádku proveden výpočet pro území řešené touto územní studií a ve druhém řádku pro území lokality č. 13 vymezené v územním plánu obce. V tabulce je do výpočtu zahrnuto předpokládané množství odtoku z jednotlivých pozemků 1 l/s (ostatní podíl přívalové srážky z pozemků musí být akumulován prostřednictvím zařízení navržených v rámci pozemků). U občanské vybavenosti bylo počítáno 15 l/s.

Z výpočtu vyplývá, že umístění zdrže pro zachycení předpokládaného dešťového odtoku je prostorově reálné a bude v podrobnějších dokumentacích dále prověřeno. Ve výpočtu není zahrnuta krajní možnost příchodu přívalové srážky do nasycené půdy přilehlých zemědělských pozemků.

OBČANSKÁ VYBAVENOST

V rámci řešeného území jsou určené objekty pro lokální vybavenost občanského či komerčního nerušícího charakteru a to jmenovitě tyto: obchodní zařízení, drobná výroba a služby, které neruší bydlení, ubytovací a stravovací zařízení. Objekty jsou orientovány do nového veřejného prostranství – náměstí „U školky“.

Účel objektů by měl být vybrán tak, aby maximálně využil potenciál místa a posílil sociální soudržnost obyvatel.

OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Návrh vychází z požadavků platného územního plánu a respektuje charakter a hodnoty území plošným i prostorovým uspořádáním i požadavky na sídelní zeleň.

Charakter území tvoří zástavba nízkopodlažních rodinných domů se šikmou, zpravidla sedlovou střechou okapní hranou orientované podél ulice. Tyto domy jsou osazeny terasovitě v severním svahu obklopené vzrostlými stromy. Tím je při pohledu z krajiny skryta stejně, jako zbylá část obce. Z tohoto charakteru se vymykají dvě hmoty bytového domu a objekt mateřské školy.

Návrh řeší přechod těchto forem zástavby objekty lokální vybavenosti při uceleném veřejném prostranství náměstí „U školky“ a doplněním řady rodinných domů v ulici Roztocká.

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Provozy nesmí narušovat životní prostředí nad únosnou míru. Ze způsobu využití území nevyplývá vyšší zatížení území hlukem. V dalším stupni bude nutno specifikovat hlukovou zátěž a prokázat splnění hlukových limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Pokud bude výstavba objektů bydlení nebo občanského vybavení předcházet realizaci silničního obchvatu obce, budou po realizaci obchvatu muset být následně na objektech provedena opatření na splnění hlukových limitů.

Navržená uliční struktura zajišťuje příjezd požární techniky k nově navrženým objektům. Nové stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Území není ohroženo povodněmi.

Napojení na sítě technické infrastruktury a zajištění odvádění dešťových vod je popsáno v části Koncepce technické infrastruktury.

Nakládání s odpady bude řešeno stávajícím způsobem jako ve zbývající části obce.

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Etapizace výstavby je navržena v následujících etapách:

01
realizace větve „B“ a „C“ - realizace ulice Na Habří, její napojení na stávající infrastrukturu a realizace navazující zástavby 4 rodinných domů. Před povolováním domů musí být zrealizována navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a uličních zdrží větví „B“ i „C“ a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

02
realizace větve „2“ a části větve „3“ - realizace příčné spojovací větve „2“ a části navazující větve „3“, její napojení na infrastrukturu ulice Na Habří a navazující zástavba 9 rodinných domů. Výstavba se bude realizovat postupně od křížení s ulicí na Habří a dále od křížení větví „2“ a „3“. Před povolováním domů musí být zrealizována navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dešťové zdrže DZ01 na okraji parc. č. 432/1 a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

realizace větve „1“ - realizace ulice Rokličky a její napojení na stávající infrastrukturu v ulici Na Habří a realizace navazující zástavby (v řešeném území 3 RD). Před povolováním domů musí být zrealizována infrastruktura v etapě č. 01 – ulice Na Habří, navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky.

03
realizace větve „A“ a dokončení větve „3“ - realizace části obchvatu v řešeném území vč. technické infrastruktury a její napojení na stávající infrastrukturu. Dokončení a napojení větve „3“ a realizace navazující zástavby 2+1 RD. Před povolováním domů musí být zrealizována infrastruktura v etapě č. 02, navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

realizace centra lokality – náměstí „U Školky a napojení na stávající infrastrukturu, včetně navazující občanské vybavenosti a následně zástavby 2 rodinných domů podél ulice Roztocká. Před povolováním domů musí být zrealizována infrastruktura v etapě č. 02, navržená technická infrastruktura včetně dešťové kanalizace a uličních zdrží a dopravní infrastruktura včetně parkovacích stání pro návštěvníky a stromořadí.

Etapizace je zobrazena ve schématu Etapizace, které je součástí výkresu č. 02.

ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU

Územní studie byla zpracována na základě požadavku platného územního plánu pro danou lokalitu č. 2 – U Hřiště na „podrobnější územní dokumentaci“. Územní studie slouží pro rozhodování v území a je proto v souladu s platným územním plánem. Návrh respektuje požadavky stanovené v podmínkách využití.

Zdůvodnění navržené koncepce

Zdůvodnění vymezení a využití pozemků

Návrh vymezení a využití pozemků reaguje na existující charakter v lokalitě a zároveň na již zrealizované objekty. Proto umísťuje větší objekty vybavenosti k novému centru při mateřské škole a bytovém domě a přechází v zástavbu solitérních rodinných domů o objemech odpovídajících charakteru lokality. Objekty vybavenosti objemově reagují na již existující bytový dům a mateřskou školu. Prostorové podmínky využití uvedené v územní studii odpovídají podmínkám stanoveným v územně plánovací dokumentaci.

Zdůvodnění prostorového uspořádání

Vzhledem k již započaté výstavbě a vzhledem k návaznosti na budoucí rozvoj i s ohledem na nový územní plán obce je pro účely zdůvodnění návrhu zpracován výkres zdůvodnění /č.05/. Ten zobrazuje nový stav řešeného území bez silničního obchvatu a návaznost na rozvoj lokality č. 13 – Pod Vodojemem.

Zdůvodnění – současný stav

Současný stav řešeného území s již existující zástavbou je zobrazen ve výkres č. 07 – Zdůvodnění - současný stav.

Tento výkres neslouží pro rozhodování v území.

Zdůvodnění – výhled

VVýkres č. 08 – Zdůvodnění – výhled, určuje základní představu budoucího rozvoje území, nového centra u MŠ a významných spojení skrz rozvojovou lokalitu č. 13. Toto území je doporučeno k dalšímu prověření územní studií, která přehodnotí a dopřesní strukturu zástavby při respektování významných potenciálů spojení v území.

Výhled počítá s rozvojem bydlení a vybavenosti jižním směrem rozvojové lokalitě č. 13 dle platného ÚP. Nové centrum je vyřešeno již s ohledem na zrušení obchvatu a zachováním existujícího napojení a novou uliční sítí, výhled v centru počítá s novou základní školou.

Tento výkres neslouží pro rozhodování v území.

BILANCE

Základní bilance řešeného území

rozloha řešeného území	**4,34 ha**
zastavitelné území	**3,66 ha**
plochy občanské vybavenosti a služeb	0,46 ha
plochy bydlení	2,12 ha
rodinné domy stávající stav	2
rodinné domy návrh	21
bytové domy stávající stav	1
stávající počet obyvatel	98
předpokládaný počet obyvatel	182
místní obslužné komunikace	0,89 km
účelové a pěší komunikace	0,05 km
veřejná prostranství, veřejná zeleň	1,76 ha

Postup pořízení územní studie

Územní studie U Hřiště

Obec Úholičky, se sídlem Náves 10, Úholičky, 252 64 Velké Přílepy podala dne 4.11. Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování, jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen stavební zákon) žádost o pořízení územní studie v lokalitě „U Hřiště“ v rozsahu odpovídajícím lokalitě č. 2 vymezené v platné územně plánovací dokumentaci, pro získání podrobnějšího kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Pořizovatel v zadání územní studie určil obsah studie, její rozsah, cíle a účel. Zadání územní studie bylo opatřením č.j. MUCE 64620/2015 OUP ze dne 23.11.2015 předáno projektantovi ke zpracování.

Územní studii zpracovala Společnost Ing. arch. Michal Dvořák, Ing. arch. Ivan Gogolák, Ing. arch. Lukáš Grasse, Ing. arch. Pavel Grasse, U Pivovaru 239/3, Olomouc.

Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 14059/2016 z 24.2.2016 projednání územní studie dotčeným orgánům a obci Úholičky a vyzval k uplatnění požadavků do 20 dnů ode dne doručení. Projednávaná územní studie byla vystavena na adrese www.mestocernosice.cz.

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku č.j. 032334/KUSK ze dne 18.3.2016 sdělil, že lze vyloučit významný vliv návrhu územní studie na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Pořizovatel vyhodnotil požadavky uplatněné ke zpracované územní studii a na základě tohoto vyhodnocení požádal projektanta o zapracování požadavků z projednání do územní studie.

Vyhodnocení všech požadavků k projednávané studii je obsaženo v přiložené tabulce. Po zapracování požadavků pořizovatel v souladu s § 30 stavebního zákona schválil možnost využití územní studie Úholičky – lokalita „U Hřiště“ jako podkladu pro rozhodování v území.

Ing. arch. Klára Zvěrevová, referent odboru územního plánování

Přehled požadavků uplatněných k projednání územní studie U Hřiště				
Dotčené orgány:				
Poř.č.	Název DOSS/organizace:	Čj./ze dne:	Stručné znění požadavku:	Způsob řešení:
1	Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu st.správy, Kodaňská 1441/46, Praha 10	544/500/16,14272/ENV/16 16.3.2016	Nemá připomínky, v zájmovém území se nenachází ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území, nevyskytují se sesuvy ani poddolovaná území	Bez požadavku na řešení
2	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí	MUCE 19105/2016 OZP/Špa 16.3.2016	**vodoprávní úřad:**	
			Požaduje, aby dešťové vody byly v co největší míře zasakovány na jednotlivých pozemcích	Způsob řešení likvidace dešťových vod ze zpevněných veřejných prostranství je navržen s ohledem na geologické podmínky v území. Pro likvidaci dešťových vod na pozemcích pro stavby byl doplněn požadavek na zajištění likvidace dešťových vod v maximální míře na jednotlivých pozemcích.
			orgán ochrany přírody:	
			Požaduje, aby součástí studie byl i návrh stávající zeleně a návrh prostorového uspořádání plánované výsadby. V textu požaduje uvést, že "v nových výsadbách budou použity autochtonní druhy dřevin či jejich kultivary s ohledem na dané stanoviště, stávající druhovou skladbu okolních dřevin a příslušné rostlinné společenstvo řešené lokality".	Požadavek byl zapracován částečně. Do územní studie byl doplněn požadavek na užití autochtonních druhů dřevin při výsadbách. Požadavku na podrobnější návrh prostorového uspořádání plánovaných výsadeb nebylo vyhověno, neboť územní studie není zpracovávána do podrobnosti sadových úprav. Studie obsahuje návrh uliční stromové zeleně, ukládá výsadbu stromů do zahrad a upřednostňuje zachování stávajících dřevin, bude-li to možné. Na ostatních plochách zeleně ukládá provedení parkových úprav. Těmito požadavky jsou dostatečně zajištěny podmínky pro vznik kvalitní budoucí zeleně.
			Doporučuje úpravu textu v kapitole výšky objektů: nové znění : "Střecha objektů pro bydlení může být šikmá s okapní hranou podél veřejného prostranství, u objektů občanského vybavenosti a služeb může být i plochá." Dle OOP jsou vzhledem k bezprostředně nyvyzující zástavbě ploché střechy na RD nevhodné a narušovaly by charakteristiky lokálního krajinného rázu, zejména estetické hodnoty daného místa.	Prostorové podmínky využití uvedené v územní studii odpovídají podmínkám stanoveným v územně plánovací dokumentaci. Požadavek na šikmé střechy byl ve studii zapracován jako doporučený. Regulační podmínky pro novou zástavbu RD jsou stanoveny s ohledem jak na severně navazující stávající zástavbu RD, tak na jihovýchodní novou zástavbu MŠ s plochou střechou, která je subcentrem nové lokality obce a předznamenává i posun jejího charakteru. Striktní požadavek pouze na šikmé střechy RD by byl pro lokalitu tedy neodůvodnitelně omezující.
			ochrana ovzduší: nevyjadřuje se, vyjadřuje se KUSK	Bez požadavku na řešení
			odpadové hospodářství:nemá připomínky	Bez požadavku na řešení
			státní správa lesů: nedotýká se, proto není dotčeným orgánem	Bez požadavku na řešení
			orgán ochrany ZPF: bez připomínek	Bez požadavku na řešení

Poř.č.	Název DOSS/organizace:	Čj./ze dne:	Stručné znění požadavku:	Způsob řešení:
3	Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5	032334/2016/KUSK ze dne 18.3.2016	**Odbor životního prostředí a zemědělství**	
			Stanovisko dle zákona č.114/1992 Sb.: nemá připomínky, v souladu s ust. §45i zákona lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu územní studie na předmět ochrany nebo celistvost EVL a ptačích oblastí	Bez požadavku na řešení
			Dle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, zák. č. 289/1995 Sb. , o lesích, zák.č.201/2012 o ochraně ovzduší, č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na ŽP, Č.224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií nemá k návrhu územní studie připomínky	Bez požadavku na řešení
4	Krajská hygienická stanice, Dittrichova 17, 128 01 Praha 2	KHSSC 09265/2016 ze dne 24.3.2016	Vzhledem k tomu, že posuzovaná lokalita určená pro bydlení v rodinných domech může být zatížena hlukem z plánovaného obchvatu III/2423, požaduje tuto lokalitu zařadit do podmíněně přípustného využití pro bydlení. V dalším stupni bude nutno hlukovou zátěž specifikovat a prokázat splnění hlukových limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.	Do územní studie byl doplněn požadavek na splnění hlukových limitů: Pokud bude výstavba objektů bydlení nebo občanského vybavení předcházet realizaci silničního obchvatu obce, budou po realizaci obchvatu muset být následně na objektech provedena opatření na splnění hlukových limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Bude-li realizace obchvatu předcházet výstavbě v řešené ploše, bude při povolování objektů nutno prokázet splnění hlukových limitů.
5	ČR - Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno	PNCP-239-2/2016/PD 9.3.2016	Souhlasí bez připomínek	Bez požadavku na řešení
6	Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4	MV-31660-4/OSM-2016 ze dne 8.3.2016	Souhlasí bez připomínek	Bez požadavku na řešení
7	Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Tzchonova 1, 160 01 Praha 6	86389/2016-8210-OÚZ-PHA ze dne 7.3.2016	Souhlasí bez připomínek, je nutno dodržet §175 zákona č.183/2006 Sb.	Bez požadavku na řešení
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 11015 Praha 1	MPO 13051/2016 ze dne 26.2.2016	Souhlasí bez připomínek	Bez požadavku na řešení
9	Státní veterinární správa, Černoleská 1929, 256 01 Benešov	SVS/2016/021661-S ze dne 26.2.2016	Souhlasí bez připomínek	Bez požadavku na řešení
10	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu	MUCE 16578/2016 OSKCR/SF 30.3.2016	Návrh územní studie je z hlediska památkové péče akceptovatelný	Bez požadavku na řešení
11	Městský úřad Černošice, Odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Požaduje řešení uličního prostoru tak, aby byly splněny normové hodnoty na parkovací stání s ohledem na svažitý terén.	Návrh podrobného řešení uličních prostranství splňuje normové požadavky.

Legenda:

- hranice řešeného území
- občanská vybavenost v řešeném území
- zástavba okolní stávající
- zástavba okolní výhled bydlení/sport/průmysl

Ochrana přírody a krajiny

- lokální biokoridor (BK)
- lokální biocentrum (BC)
- regionální biokoridor (RBK)
- nadregionální biokoridor (NBK) - ZUR
- nadregionální biokoridor (NBK) - koncepce AOPK

Plochy územního plánu, systém sídelní zeleně

- přírodně rekreační prvky
- stavby a plochy pro sport
- lesy
- zeleň přírodního charakteru
- zeleň parková
- zahrady
- zahradnictví, školkařství
- zeleň ochranná smíšená (ZOR)
- zeleň ochranná lineární (ZOL)
- interakční prvek - třešňovka
- vodní plochy

Dopravní skelet

- sběrná komunikace
- ostatní významné komunikace
- hlavní turistické trasy
- cyklotrasy
- zastávky autobusu MHD
- zastávky železniční
- přívoz stav

Konceptuální skelet návrhu

- historická sídelní jádra
- stávající a navrhovaná sídelní jádra
- hlavní oblasti výrobního charakteru
- uzly prostorové struktury
- hlavní trasy prostorové struktury
- přírodní vymezení
- hlavní pěší propojení s krajinným celkem
- objekty občanské vybavenosti
- hlavní morfologické vrcholy
- hlavní morfologické hrany

0 100 250 500

dvořák gogolák grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel

Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie

název

U Hřiště

fáze

Širší vztahy

zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

paré

číslo výkresu: 01

datum: 04 2016

formát: A3 420/297 mm

měřítko: 1:10000

dvořák gogolák grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel

Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie

název

U Hřiště

fáze

Koordinační výkres

zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

číslo výkresu: 02

datum: 04 2016

měřítko formát | paré: A3 420/297 mm 1:2000

0 25 50 100

Dopravní řešení

- silnice III. třídy s ochranným pásmem 15 m
- místní komunikace III. třídy
- místní komunikace III. třídy zklidněná
- místní komunikace IV. třídy
- účelová komunikace v krajině
- MO2 6,5/50 označení komunikace
- parkovací stání podélná s integrovanými stromy(počty viz textová část)
- hlavní cyklotrasy
- zastávka autobusu s docházkovou vzdáleností 5 min.
- místo napojení na stávající dopravní infrastrukturu
- vybrané rozhledové trojúhelníky
- napojení 50 m od komunikace

Technická infrastruktura

Stávající sítě TI

- splašková kanalizace
- vodovod
- plynovod STL
- plynovod VTL s OP / BP
- RS, trafostanice
- vedení silnoproudu nadzemní s OP
- vedení silnoproudu podzemní s OP
- vo vedení veřejného osvětlení

Navrhované sítě TI

- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace
- otevřený příkop
- dešťová kanalizace (DSP Na Habří)
- DZ01 zádržné opatření s indexem
- zádržné opatření (DSP Na Habří)
- územní rezerva pro zádržné opatření
- vodovod
- plynovod STL
- redukované BP VTL plynovodu (10 m)
- vedení silnoproudu s trafostanicí
- vo vedení veřejného osvětlení
- vo vedení VO (DSP Na Habří)

Regulace

- hranice funkční plochy
- uliční čára
- stavební čára otevřená
- stavební čára volná
- 6 vzdálenost regulačních čar (m)
- stromořadí v uličním prostoru
- trávník v uličním prostoru
- stromořadí v trávníku se zálivy pro podélná parkovací stání(počty viz textová část)
- parkovací stání podélná s integrovanými stromy(počty viz textová část)

Krajina

- lokální biokoridor funkční
- lokální biokoridor nefunkční

Etapizace

(01) označení etapy

01
- realizace větve „B" a „C" - ulice Na Habří (4 RD)

02
- realizace větve „2" a části větve „3" (9 RD, DZ01)
- realizace větve „1" - ulice Rokličky (3 RD)

03
- realizace větve „A" a dokončení větve „3" (3 RD)
- realizace centra lokality včetně navazující občanské vybavenosti a následně zástavby podél ulice Roztocká (2RD)

hranice řešeného území
hranice katastrálního území
katastrální mapa
zástavba okolní stávající
vrstevnice

Využití území

plochy občanské vybavenosti a služeb
plochy bydlení
plochy veřejné zeleně
stromy, stromořadí
objekty pro bydlení
objekty občanské vybavenosti a služeb
hrany komunikací

hlavní veřejná prostranství
vozovka
chodníky a smíšené plochy
1-1´ poloha vzorového uličního řezu

Regulace

uliční čára
stavební čára otevřená
stavební čára volná
6 vzdálenost regulačních čar (m)
objekty pro bydlení
stromořadí v uličním prostoru
trávník v uličním prostoru
stromořadí v trávníku se zálivy pro podélná parkovací stání(počty viz textová část)
parkovací stání podélná s integrovanými stromy(počty viz textová část)

Základní bilance řešeného území

rozloha řešeného území	**4,34 ha**
zastavitelné území	**3,66 ha**
plochy občanské vybavenosti a služeb	0,46 ha
plochy bydlení	2,12 ha
rodinné domy stávající stav	2
rodinné domy návrh	21
bytové domy stávající stav	1
stávající počet obyvatel	98
předpokládaný počet obyvatel	182
místní obslužné komunikace	0,89 km
účelové a pěší komunikace	0,05 km
veřejná prostranství, veřejná zeleň	1,76 ha

dvořák gogolák grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel

Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie

název

U Hřiště

fáze

Prostorové uspořádání

zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

měřítko formát paré

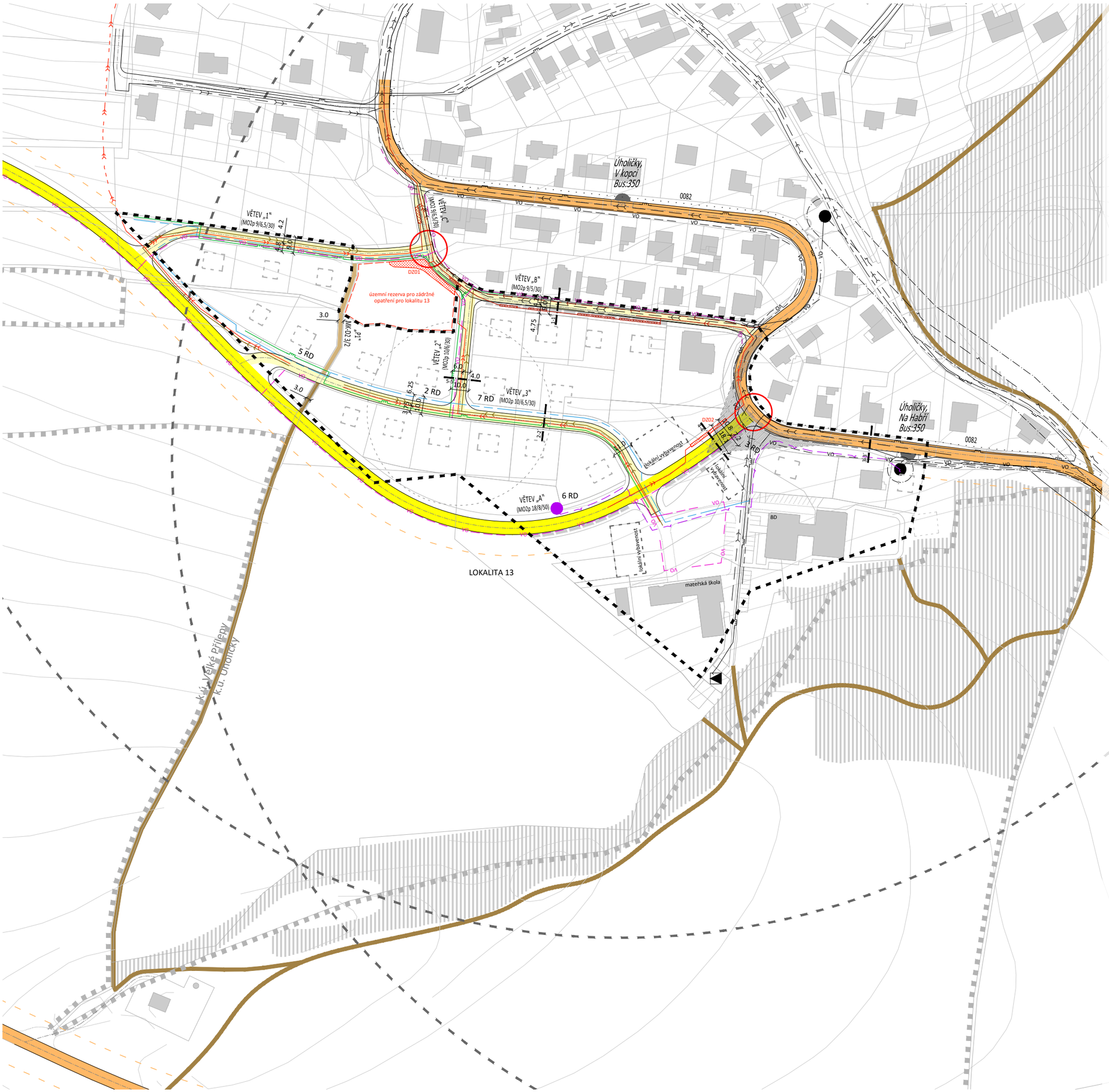
0 25 50 100

číslo výkresu 03

datum 04 2016

A3 420/297 mm

1:2000



Legenda

Dopravní řešení

- silnice III. třídy s ochranným pásmem 15 m
- místní komunikace III. třídy
- místní komunikace III. třídy zklidněná
- místní komunikace IV. třídy
- účelová komunikace v krajině
- MO2 6,5/50 označení komunikace
- parkovací stání podélná s integrovanými stromy(počty viz textová část)
- hlavní cyklotrasy
- zastávka autobusu s docházkovou vzdáleností 5 min.
- místo napojení na stávající dopravní infrastrukturu
- vybrané rozhledové trojúhelníky
- hranice napojení pozemků 50 m od komunikace
- 1-1´ poloha vzorového uličního řezu

Technická infrastruktura

Stávající sítě TI

- splašková kanalizace
- vodovod
- plynovod STL
- plynovod VTL s OP / BP
- regulační stanice plynovodu
- vedení silnoproudu nadzemní s OP
- vedení silnoproudu podzemní s OP
- trafostanice
- VO vedení veřejného osvětlení

Navrhované sítě TI

- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace
- otevřený příkop
- dešťová kanalizace (DSP Na Habří)
- DZ01 zádržné opatření s indexem
- zádržné opatření (DSP Na Habří)
- územní rezerva pro zádržné opatření
- vodovod
- plynovod STL
- redukované BP VTL plynovodu (10 m)
- vedení silnoproudu s trafostanicí
- VO vedení veřejného osvětlení
- VO vedení VO (DSP Na Habří)

dvořák gogolák grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel
Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce
Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel
Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel
Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce
Územní studie
U Hřiště

název
Infrastruktura

fáze

zodpovědný projektant
Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

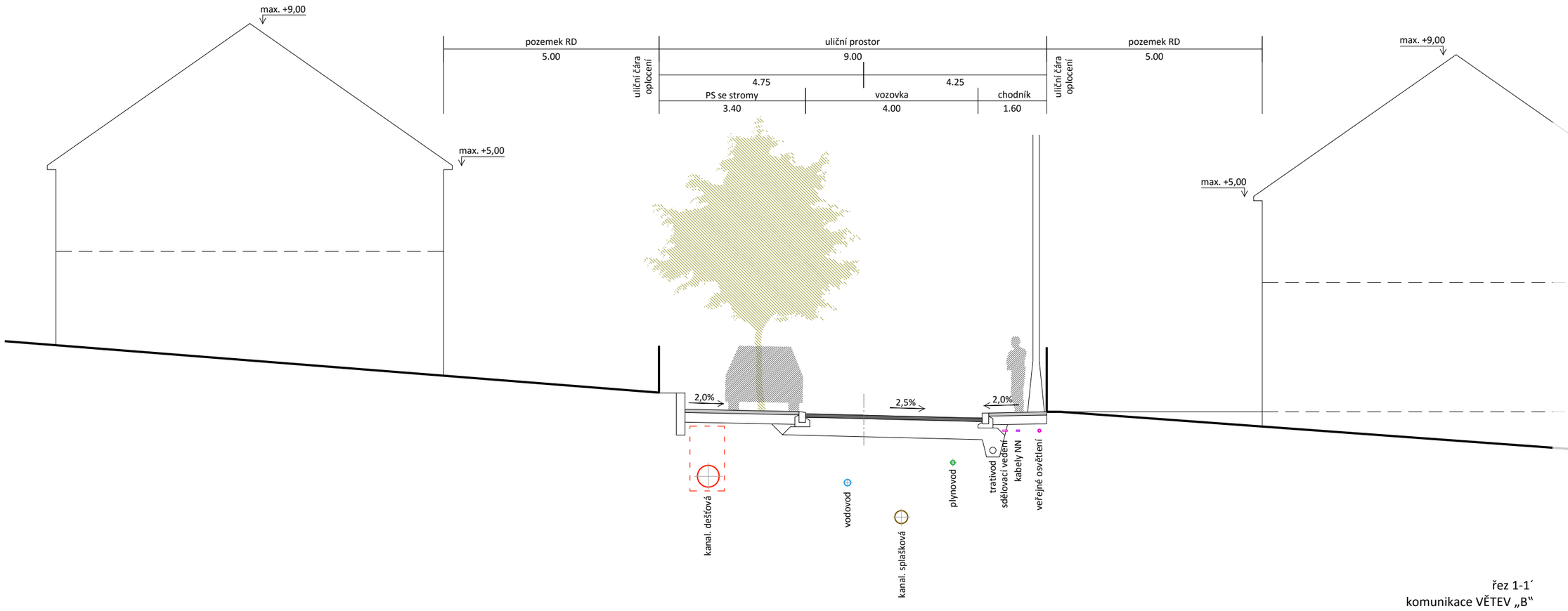
číslo výkresu
04

datum
04
2016

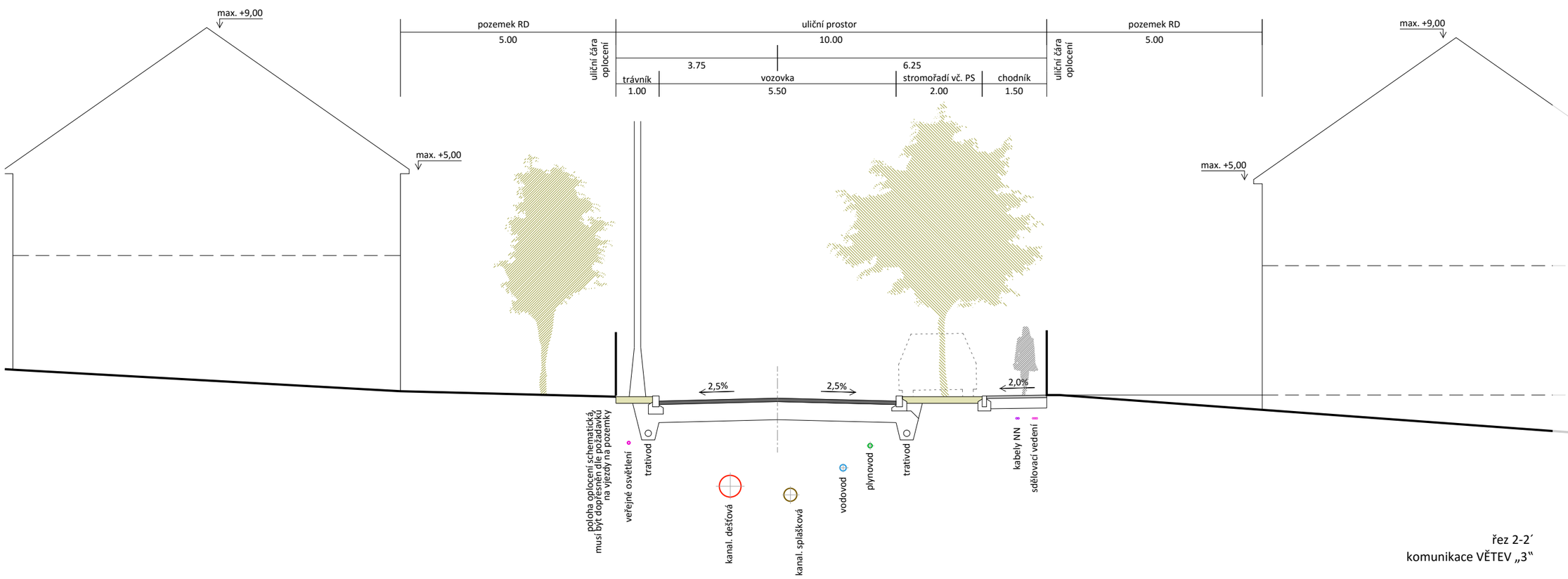
formát | paré
A3
420/297 mm

měřítko
1:2000

0 25 50 100



řez 1-1´
komunikace VĚTEV „B"



řez 2-2´
komunikace VĚTEV „3"

dvořák
gogolák
grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel

Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Uliční řezy

fáze

zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

číslo výkresu

05a

datum

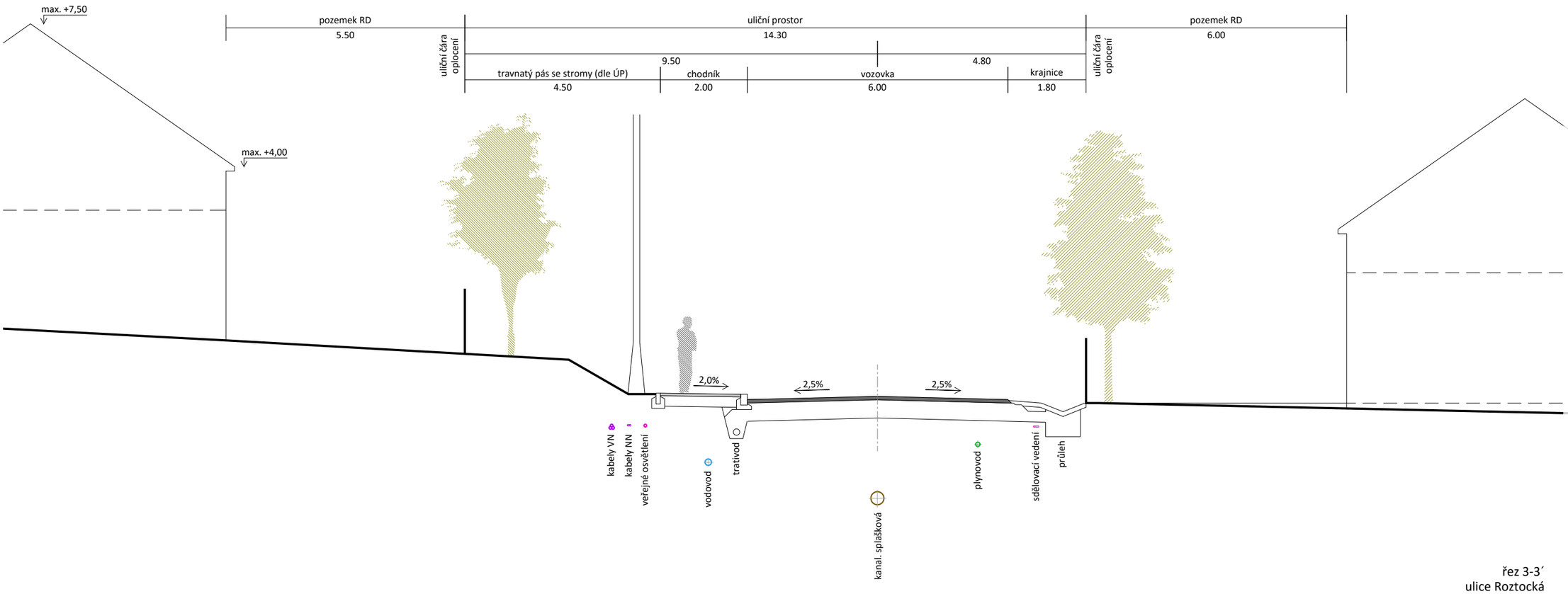
04
2016

formát

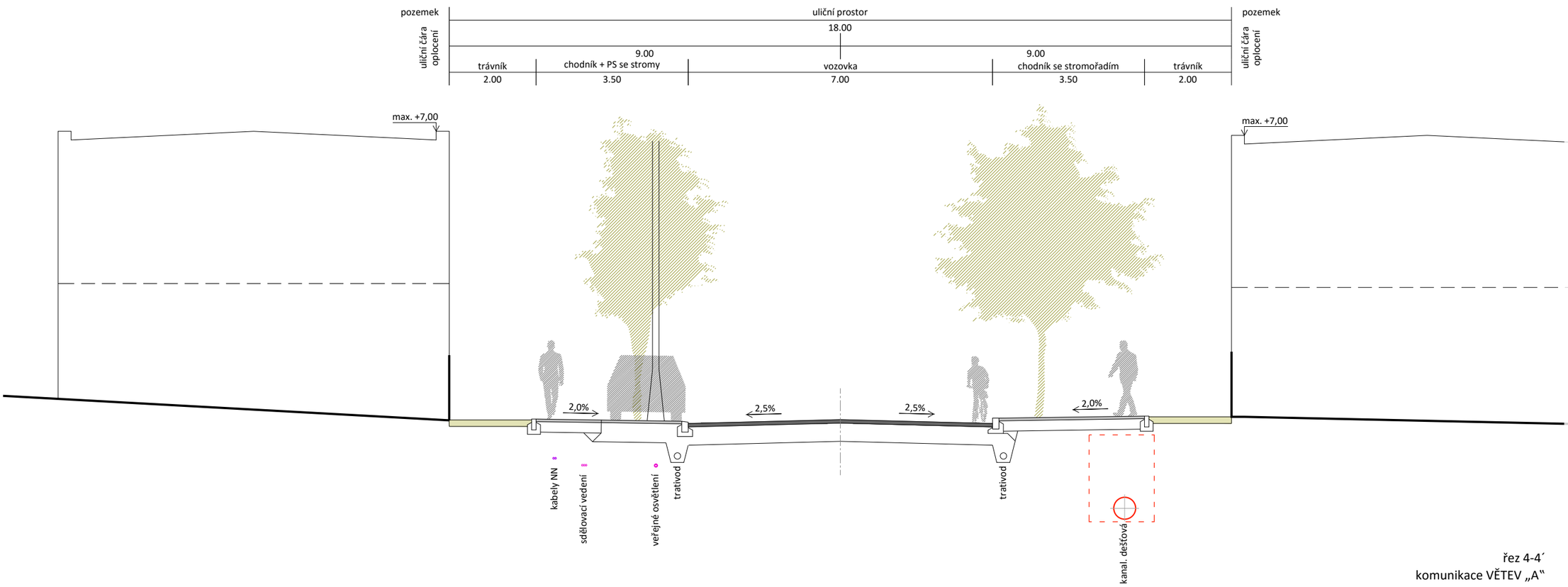
A3
420/297 mm

měřítko

1:100



řez 3-3´
ulice Roztocká



řez 4-4´
komunikace VĚTEV „A"

dvořák gogolák grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel
Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce
Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel
Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel
Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce
Územní studie
U Hřiště

název
Uliční řezy

fáze

zodpovědný projektant
Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

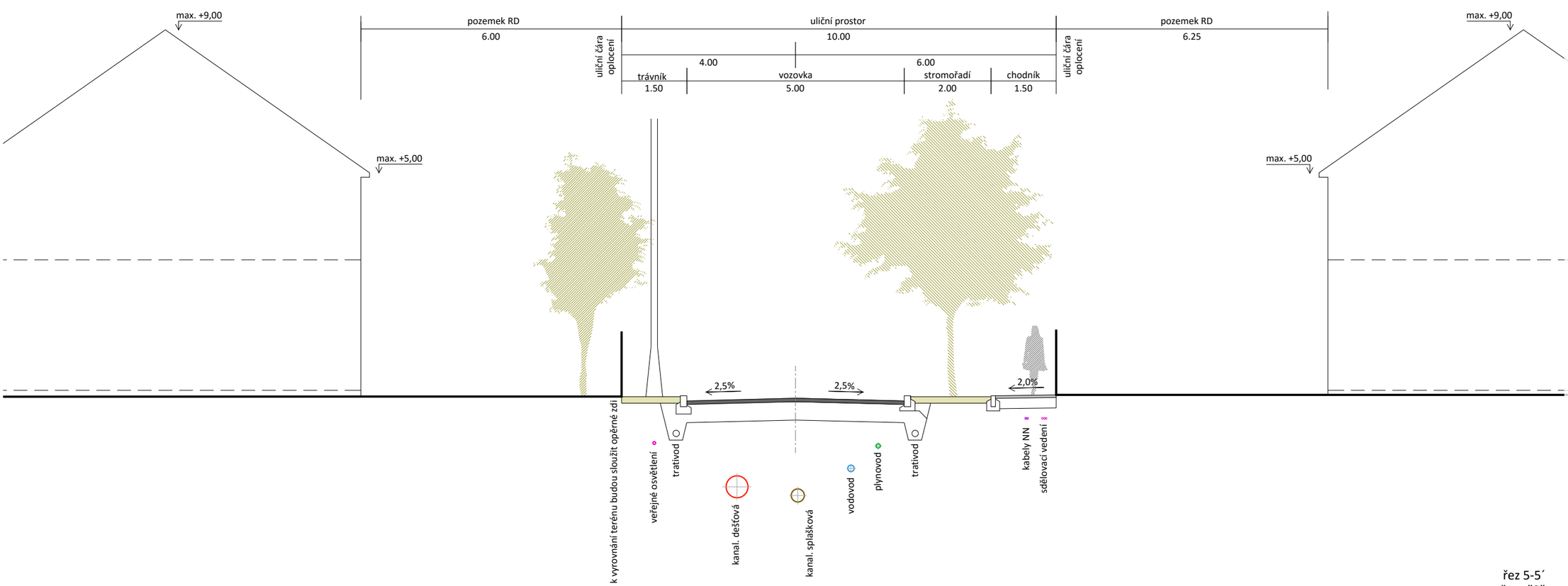
paré

číslo výkresu
05b

datum
04
2016

formát
A3
420/297 mm

měřítko
1:100



řez 5-5´
větev "2"

dvořák
gogolák
grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel

Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Uliční řezy

fáze

zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

paré

číslo výkresu: 05c

datum: 04 2016

měřítko formát: A3 420/297 mm 1:100

dvořák
gogolák
grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel

Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie
U Hřiště

název

Axonometrický pohled
ze severozápadu

fáze

zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

paré

číslo výkresu

06

datum

04
2016

měřítko formát

A3
420/297 mm
1:2000

hranice řešeného území
hranice katastrálního území
katastrální mapa
zástavba okolní stávající
vrstevnice

Využití území

plochy občanské vybavenosti a služeb
plochy bydlení
plochy veřejné zeleně
stromy, stromořadí
objekty pro bydlení
objekty občanské vybavenosti a služeb
hrany komunikací
hlavní veřejná prostranství
vozovka
chodníky a smíšené plochy

Regulace

hranice funkční plochy

dvořák gogolák grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel

Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce

Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel

Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel

Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce

Územní studie

název

U Hřiště

fáze

Zdůvodnění
Současný stav

zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

číslo výkresu: 07

datum: 04 2016

měřítko formát | paré: A3 420/297 mm 1:2000

0 25 50 100

NENÍ PODKLADEM PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

hranice řešeného území
hranice katastrálního území
katastrální mapa
zástavba okolní stávající
vrstevnice

Využití území

plochy občanské vybavenosti a služeb
plochy bydlení
plochy veřejné zeleně
stromy, stromořadí
objekty pro bydlení
objekty občanské vybavenosti a služeb
hřiště
hrany komunikací
hlavní veřejná prostranství
vozovka
chodníky a smíšené plochy

Regulace

hranice funkční plochy
uliční čára
rodinný dům

významné spojnice v území
významné vstupy do území

dvořák gogolák grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

zhotovitel
Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák
Ing. arch. Ivan Gogolák
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Pavel Grasse

U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc

spolupráce
Krajina, ÚSES
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.
Doprava
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek
Technická infrastruktura
Ing. Petr Hrdlička

objednatel
Obec Úholičky
Náves 10, 252 64 Úholičky

pořizovatel
Odbor územního plánování
Městský úřad Černošice
Riegrova 1209
252 28 Černošice

akce
Územní studie

název
U Hřiště

fáze
Zdůvodnění
Výhled

zodpovědný projektant
Ing. arch. Pavel Grasse, ČKA 02434

paré

číslo výkresu: 08

datum: 04 2016

formát: A3 420/297 mm

měřítko: 1:2000

0 25 50 100

NENÍ PODKLADEM PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

dvořák
+gogolák
+grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUC

etapa třetí zhotovení díla - upravený návrh územní studie dle pokynu z projednání
04.2016