



# VELKÉ PŘÍLEPY

## ÚZEMNÍ STUDIE U HÁJNICE

ZPRACOVATEL: **Ing.arch. Tomáš Russe**  
Jana Švermy 1709/1, 25601 Benešov u Prahy  
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL: MěÚ Černošice

DATUM: březen 2010



## **A. Úvodní údaje**

1. **NÁZEV:**  
Územní studie
2. **MAJITEL**  
Viz. příloha výpis z KN
3. **1.4 UMÍSTĚNÍ STAVBY :**  
k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, KN 74/2, 78/2, 79/1, 79/2, 80 a 81
4. **1.5 VLASTNICKÉ PRÁVO INVESTORA K MÍSTU STAVBY :**  
investor je majitelem pozemku, část pozemků je v majetku obce
5. **1.6 ZPRACOVATEL DOKUMENTACE :**  
Ing.arch. Tomáš Russe,  
Jana Švermy 1709/1, 25601 Benešov  
tel. 602 666 188, autorizace ČKA 03228
6. **1.7 DODAVATEL STAVBY :**  
výběrové řízení na dodavatele stavby

## **B. Průvodní zpráva**

### **1. Koncepční návrh zástavby**

#### **a) umístění stavby**

– pozemek se nachází na jižním okraji obce v přímém napojení na účelovou komunikaci a dále místní a trasy inženýrských sítí

#### **b) údaje o vydané (schválené) územně plánovací dokumentaci**

– obec má schválený územní plán, **pro danou lokalitu je podmínkou územní studie**

#### **c) údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací,**

pozemky jsou určeny ÚPO k zástavbě RD, pozemky jsou v zastavitelné ploše

#### **d) možnosti napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,**

parcelace umožňuje napojení na místní komunikaci nově odděleným pozemkem pro místní komunikaci; návrh komunikace odpovídá ČSN a celkové zásobování lokality od severu. Komunikace bude provedena jako slepá účelová komunikace v parametrech obytné zóny. Komunikace bude provedena z prvkové dlažby.

Napojení na vodovod je v hlavní komunikaci novou trasou vodovodu s umístěním nadzemního a podzemního hydrantu a s odpojovacími soupaty.

Součástí návrhu je i umístění splaškové a dešťové kanalizace – dešťová kanalizace bude sloužit jako bezpečnostní přepad ze vsaků komunikace pro déletrvající přívalové deště. Vsakování RD bude řešeno na jejich vlastních pozemcích.

Plynofikace je řešena z trasy STL plynovodu.

Veřejné osvětlení bude řešeno jako samostatné, s vlastním spínáním a měřením, s možností propojení na veřejné osvětlení obce (na základě případné smlouvy)

Dokumentace neřeší trafostanici a připojení na nízké napětí el. energie. Studie určuje koncepci přeložky VN, předpokládá se zkapacitnění stávající trafostanice. V případě požadavku na umístění nové trafostanice se předpokládá umístění na pozemku 74/1. Případně je možné pro trafostanici oddělit libovolný pozemek s výjimkou pozemku N, O, Q a T.

### **2. Základní požadavky na využití území a kompenzační opatření**

#### **a) prostupnost územím**

- komunikace bude vždy veřejně přístupná bez ohledu na majetkoprávní vztahy
- technické řešení prostoru umožní průjezd technických vozů správce sítě VN v minimální š. 4,5m
- přístup na další pozemky není lokalitou omezen; stávající pozemky bez přístupu jsou tak ponechány i nadále

#### **b) kompenzace zásahu do interakčního prvku**

- zásah do interakčního prvku je návrhem minimalizován
- kompenzace bude formou výsadby vzrostlých stromů (min. výšky 3m) v uličním prostoru navrhované komunikace nebo veřejného prostranství – v minimálním počtu 2ks / 10m<sup>2</sup> zabrané plochy interakčního prvku
- odpočinkový prostor bude vybudován před kolaudací komunikace, rozsah není specifikován

### **3. Opatření pro realizaci stavby**

#### **a) pracovní doba,**

podmínkou pro výstavbu musí být opatření proti hluku, prašnosti a dalším vlivům – bude nedílnou součástí podmínek vydaného územního rozhodnutí – pracovní doba ve všední dny maximálně od 6.00 do 20.00, v ostatní dny od 9.00 do 18.00

#### **b) doprava,**

těžká nákladní doprava nad 6 tun bude v lokalitě omezena výhradně na všední dny, po dokončení realizací všech staveb bude zóna s omezením do 3,5t

### **4. Orientační údaje stavby**

#### **a) základní údaje o kapacitě stavby**

rozdělení pozemku na 13 stavebních parcel, komunikace, umístění sítí a staveb RD

#### **b) celková bilance nároků všech druhů energií, tepla a teplé užitkové vody**

vodovod – denní potřeba lokality 150 litrů/osobu/den

- 13 RD – předpoklad 3,5 osoby, tj. celkem denní potřeba 6,825 m<sup>3</sup>

zemní plyn – spotřeba je závislá na návrhové technologii jednotlivých objektů – předpoklad cca 200m<sup>3</sup>/rok/1RD, tj. denní maximální potřeba v topné sezoně cca 13m<sup>3</sup>

- c) **celková spotřeba vody (z toho voda pro technologii),**  
celkem denní potřeba 6,825 m<sup>3</sup>
- d) **odborný odhad množství splaškových a dešťových vod,**  
splaškové vody – denní předpoklad 6 m<sup>3</sup>;  
dešťové vody – vsakování na pozemku v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění bezpečnostní přepad ze vsaku komunikace – nelze stanovit, odpovídá délce přívalového deště; vsakování z plochy komunikace bude navrženo na přívalový déšť v délce trvání 20 minut ve vsakovacích objektech umístěných v pozemku komunikace, případně v pozemku N, Q nebo T
- e) **požadavky na kapacity veřejných sítí komunikačních vedení veřejné komunikační sítě,**  
neřeší se
- f) **požadavky na kapacity elektronického komunikačního zařízení veřejné komunikační sítě,**  
neřeší se
- g) **předpokládané zahájení výstavby,**  
2010
- h) **předpokládaná lhůta výstavby.**  
1 rok pro komunikaci a sítě

## C. Regulativy zástavby

### 1. Popis regulativů zástavby

#### a) zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení,

pro umístění staveb je navržena regulace v souladu s ÚP; dělení umožňuje výstavbu RD v souladu s ÚPO:

**Stavební čára závazná** – definuje polohu hlavní hmoty průčelí objektu, která se musí čáry dotýkat; žádná část stavby nesmí před tuto čáru předstoupit – s výjimkou přesahu střech bez podpůrných stěnových a sloupových konstrukcí.

**Stavební čára nepřekročitelná** - žádná část stavby nesmí před tuto čáru předstoupit – s výjimkou přesahu střech bez stěnových a sloupových podpůrných konstrukcí.

**Umístění staveb** je vymezeno plošně ve výkresové příloze.

- komunikace bude navržena jako veřejně přístupná účelová komunikace minimální šířky pozemku 8m pro obousměrnou část
- min. vzdálenost stavby oplocení od hranice lesního pozemku je 5m
- pro RD musí být zajištěno zásobování pitné vody z veřejného vodovodu v dimenzi umožňující osazení požárních hydrantů v souladu s příslušnými právními předpisy
- poloměry zatáček i na účelových komunikacích musí umožnit zásah požárními vozidly
- rodinné domy jsou pravoúhlé, sedlová střecha symetrická; možno střechy valbové a polovalbové
- případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
- orientace domu je vždy kolmo nebo rovnoběžně s uliční čarou
- sklon střechy min. 30 st.
- výška domu je maximálně 8,5m od úrovně podlahy přízemí; osazení přízemí domu na terén je maximálně 1,5m (případně dle bodu C.3.)
- zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 25%; plocha zeleně min. 50%
- oplocení směrem do ulice maximální výšky 1,8, průhlednost min. 30%
- ostatní oplocení maximální výšky 1,8m, průhlednost min. 30%; max. 30% plochy plotu může mít výšku 2,2m

### 2. Stanovení podmínek pro případné další dělení pozemků

- pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m<sup>2</sup>, v případě dvojdomů 500m<sup>2</sup>; tento požadavek se netýká pozemku pro trafostanici, který může být oddělen i z libovolného pozemku A - M
- je možné slučovat pozemky A + B, H + I, bez nutnosti měnit studii

### 3. Stanovení upřesňujících podmínek pro konkrétní pozemky

- pozemek A má omezenou výšku zástavby na maximální výšku hřebene na úrovni 313 m.n.m. (BpV)
- v případě sloučení s pozemkem B platí toto výškové omezení i pro celý tento pozemek

### 4. Stanovení konkrétních podmínek pro počet bytových jednotek

- lokalita je primárně určena pro 13 rodinných domů s jednou bytovou jednotkou
- každý rodinný dům má tak pouze jednu samostatnou bytovou jednotku
- v případě sloučení pozemků lze vytvořit vícebytový rodinný dům, přičemž musí být zachován celkový počet jednotek a návrh nesmí omezit ostatní vlastníky jednotlivých pozemků

### 5. Stanovení konkrétních podmínek pro napojení na technickou infrastrukturu

- do dokončení úpravy ČOV je podmínkou vydání stavebního povolení na RD umístění žumpy; tím není dotčen požadavek na dokončení prodloužení kanalizační stoky do řešené lokality – přípojky však budou provedeny zatímčně na hranici pozemku komunikace
- vzhledem k problematické tlakové úrovni místního vodovodu bude třeba řešit v případě potřeby posílení tlaku v jednotlivých rodinných domech – lokalita nebude mít vlastní centrální posilovací stanici tlaku vodovodu
- přípojky k jednotlivým RD budou řešeny v rámci územního řízení, jejich umístění nemá vliv na koncepci lokality
- umístění všech sítí v území je orientační a není závazné, koncepce je navržena tak, aby byla prokázána možnost zásobování lokality
- umístění vjezdů je orientační, závazné je napojení na stávající místní komunikaci a typické členění komunikace z hlediska plochy zeleně a parkovacích míst; odchylky jsou možné v rozmezí +/- 10%

## D. Bilance ploch

### 1. Plochy pozemků RD (bude upřesněno na základě geometrického plánu pro dělení pozemků)

pozemek	výměra	určení	konečné vlastnictví
A	856	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
B	805	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
C	808	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
D	809	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
E	810	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
F	814	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
G	848	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
H	1428	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
I	974	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
J	814	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
K	1659	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
L	2055	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
M	917	pozemek pro RD	soukromé vlastnictví
N	508	veřejné prostranství	předáno obci
O	1867	komunikace	předáno obci
P	634	veřejná zeleň - interakční prvek	beze změny
Q	51	komunikace	beze změny
R	8	pozemek pro RD - přidruženo k A	směna za část pozemku U, případně k A
S	17	veřejná zeleň nebo trafostanice	beze změny (PK 74/3)
T	30	komunikace	beze změny (PK 74/3)
U	156	beze změny	beze změny (PK 239), část pozemku v majetku žadatele bude předáno obci výměnou za pozemek R

### 2. Výměry jednotlivých ploch

- minimální plocha veřejné zeleně součástí komunikace - 550m<sup>2</sup>
- plocha zeleně veřejného prostranství - min. 380m<sup>2</sup> (75%)

## E. Návrh územně plánovací smlouvy

### Plánovací smlouva

uzavřená podle § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 66 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

která se uzavírá mezi účastníky:

Obec .....  
zastoupena ....., starostou  
.....  
(dále jen obec)

a

.....  
(dále jen žadatel)

#### I. Údaje o dotčené veřejné infrastruktuře

Žadatel hodlá realizovat výstavbu komunikace a sítě pro 13 rodinných domů v lokalitě obce Velké Přílepy – dle územního plánu obce – změna č.3, schváleného zastupitelstvem obce Velké Přílepy dne .....

Komunikace – stávající místní komunikace, napojení šikmou křižovatkou a prodloužením stávající komunikace formou veřejně přístupné účelové.

Vodovod – stávající vodovod, napojení novým šoupětem DN100, provedeno v místě napojení nové komunikace.

Kanalizace – projektovaná gravitační kanalizace DN250. Napojení v křižovatce místní komunikace.

Veřejné osvětlení zatímně řešeno v rámci obytné zóny.

#### II. Navrhované změny stávající veřejné infrastruktury

Smluvní strany se dohodly na těchto změnách stávající veřejné infrastruktury:

- vytvoření komunikací - návrh připojovací komunikace odpovídá ČSN a umožňuje případné protažení komunikace dál směrem na jih. Účelová komunikace má šířku pozemku 8m a je navržena jako obytná zóna.
- napojení na vodovod - je v hlavní komunikaci novou trasou vodovodu s umístěním podzemních hydrantů a s odpojovacími šoupaty.
- umístění gravitační kanalizace.

#### III. Předmět smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že žadatel svým jménem a na svůj účet provede tyto změny stávající veřejné infrastruktury:

##### VODOVOD

- prodloužení stávajícího řadu s osazenými podzemními hydranty na základě požadavku správce sítě
- odbočku řadu provedenou tak, aby bylo možné další prodloužení řadu

##### KANALIZACE

- prodloužení stávajícího řadu s osazenými revizními šachtami na základě požadavku správce sítě
- odbočku řadu provedenou tak, aby bylo možné další prodloužení řadu

Dešťové vody – vsakování na pozemcích RD v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Dešťové vody z komunikace budou vsakovány do ozeleněných ploch podél celé komunikace, povrch vozovky a chodníku bude z prvkových dlaždic v násypu, vsakování je ve 20% i z této plochy. Zbylá voda musí být vsakována v souladu s požadavky dotčených orgánů státní správy, případně svedena do dešťové kanalizace se souhlasem správce kanalizace.

#### **KOMUNIKACE**

Parcelace umožňuje napojení na místní komunikaci nově odděleným pozemkem pro soukromou veřejně přístupnou účelovou komunikaci navrženou jako obytná zóna o celkové šířce pozemku 8m; návrh komunikace odpovídá ČSN a umožňuje případné protažení komunikace na západní straně lokality dál směrem na jih. Povrch komunikace bude proveden v obytné zóně z prvkových dlaždic, v připojovací části z asfaltu. Připojovací část musí být navržena pro zátěž odpovídající kategorii MO6/50.

Plocha komunikace bude převedena do majetku obce, která jej převezme.

#### **IV.Financování**

Náklady na vybudování nové části infrastruktury obce dle čl. III. této plánovací smlouvy hradí v plném rozsahu žadatel. Obec se na zřízení vymezené části komunikace, vodovodu, kanalizace a veřejného osvětlení nebude finančně ani jiným způsobem podílet. Smluvní strany se zavazují, že při realizaci veřejné infrastruktury podle územního rozhodnutí v dohodnutých termínech si poskytnou veškerou potřebnou součinnost související s projektovou činností žadatele a souvisejícími činnostmi.

#### **V.Termíny plnění**

Žadatel se zavazuje k vybudování veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu v termínu nejpozději do tří let od podpisu smlouvy.

Realizace infrastruktury bude prováděna v souladu s územním rozhodnutím, s názorem obce a s respektováním stanovisek jednotlivých správců inženýrských sítí a komunikace.

Obec nebo jím pověřená osoba je oprávněna zejména zkontrolovat:

- a) dokončení rozhodujících prací při realizaci veřejné infrastruktury,
- b) dokončení prací, konstrukcí a vnitřních rozvodů, které budou dalším postupem zakryty, a
- c) provedení všech zkoušek předepsaných ČSN a obecně platnými předpisy.

Žadatel je povinen přizvat obec nebo jím pověřeného zástupce ke kontrole těchto prací nejméně 3 pracovní dny před jejím konáním.

#### **VI.Odpovědnost**

Realizací inženýrských sítí v okrajové části obce nedojde k ohrožení veřejných zájmů dotčených účastníků výstavby. Žadatel se zavazuje provést nezbytná opatření, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase.

#### **VII.Záruka**

Žadatel na vybudovanou veřejnou infrastrukturu poskytne záruku ve lhůtě min. 36 měsíců ode dne předání infrastruktury obci. Žadatel se zavazuje, že po dobu budování veřejné infrastruktury budou pozemky, které jsou využívány jako staveniště, řádně označeny, popř. oploceny a to až do protokolárního předání obci dle čl.VIII. smlouvy.

#### **VIII.Zvláštní ujednání**

Obec se zavazuje, že po dokončení a kolaudaci převezme předmět smlouvy, pokud bude provedeno podle platných ČSN, v souladu s touto smlouvou a bez vad a nedodělků, s výjimkou pozemků, u kterých k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene, tj. vymezenou část infrastruktury a zajistí její provozování třetí osobou, aby nedošlo k porušení práv vlastníků nemovitosti v dotčené lokalitě. Na vlastníky a budoucí vlastníky pozemků a nemovitostí se bude vztahovat vyhláška o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na obecní vodovod a kanalizaci.

Předání a převzetí veřejné infrastruktury proběhne mezi žadatelem a obcí na základě písemného protokolu. K převzetí dokončené infrastruktury vyzve žadatel zástupce obce písemně a to min. 14 pracovních dnů předem. K předání a převzetí veřejné infrastruktury připraví žadatel pro obec zápisy a osvědčení o provedených zkouškách použitých materiálů, zápisy o prověření prací a konstrukcí zakrytých v průběhu stavebních prací, příslušná prohlášení o shodě, stavební deníky, záruční listy, dokumentaci skutečného provedení stavby v digitální formě, a jiné dokumenty nutné k řádnému provozování infrastruktury a jiné obvyklé dokumenty.



Zástupce obce nebo jím pověřená osoba má právo kontrolovat kvalitu prováděných prací na výstavbě veřejné infrastruktury.

Obec se zavazuje převzít od žadatele oddělený pozemek označený dle návrhu žadatele „S, T a Q“.

#### **IX. Závěrečná ustanovení**

Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich smluvního vztahu se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Žadatel se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů pronajímateli změnu adresy svého sídla a hlavně změnu adresy pro doručování písemností. Odmítne-li adresát takto zaslano písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena, a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přeměrovala zpět k odesílateli.

Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

Smlouva je uzavřena na základě a v mezích usnesení Zastupitelstva Obecního úřadu Velké Přílepy ze dne .....

Žadatel bere na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a že město jako povinný subjekt má povinnost na žádost žadatele poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní vztah se řídí ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými právními předpisy.

Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž po 2 obdrží každá ze stran.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.

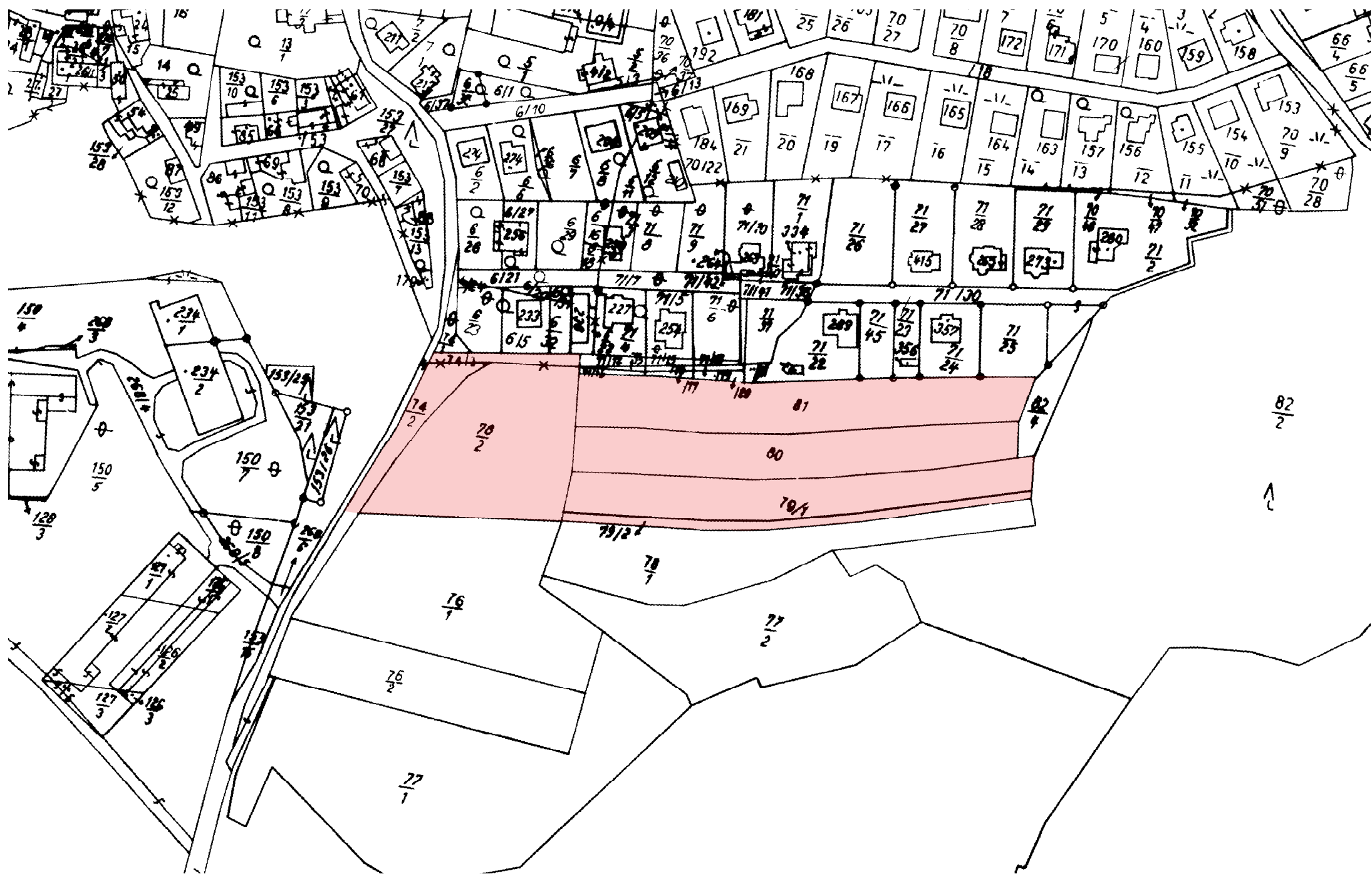
V ..... dne: .....

K návrhu plánovací smlouvy se přikládá

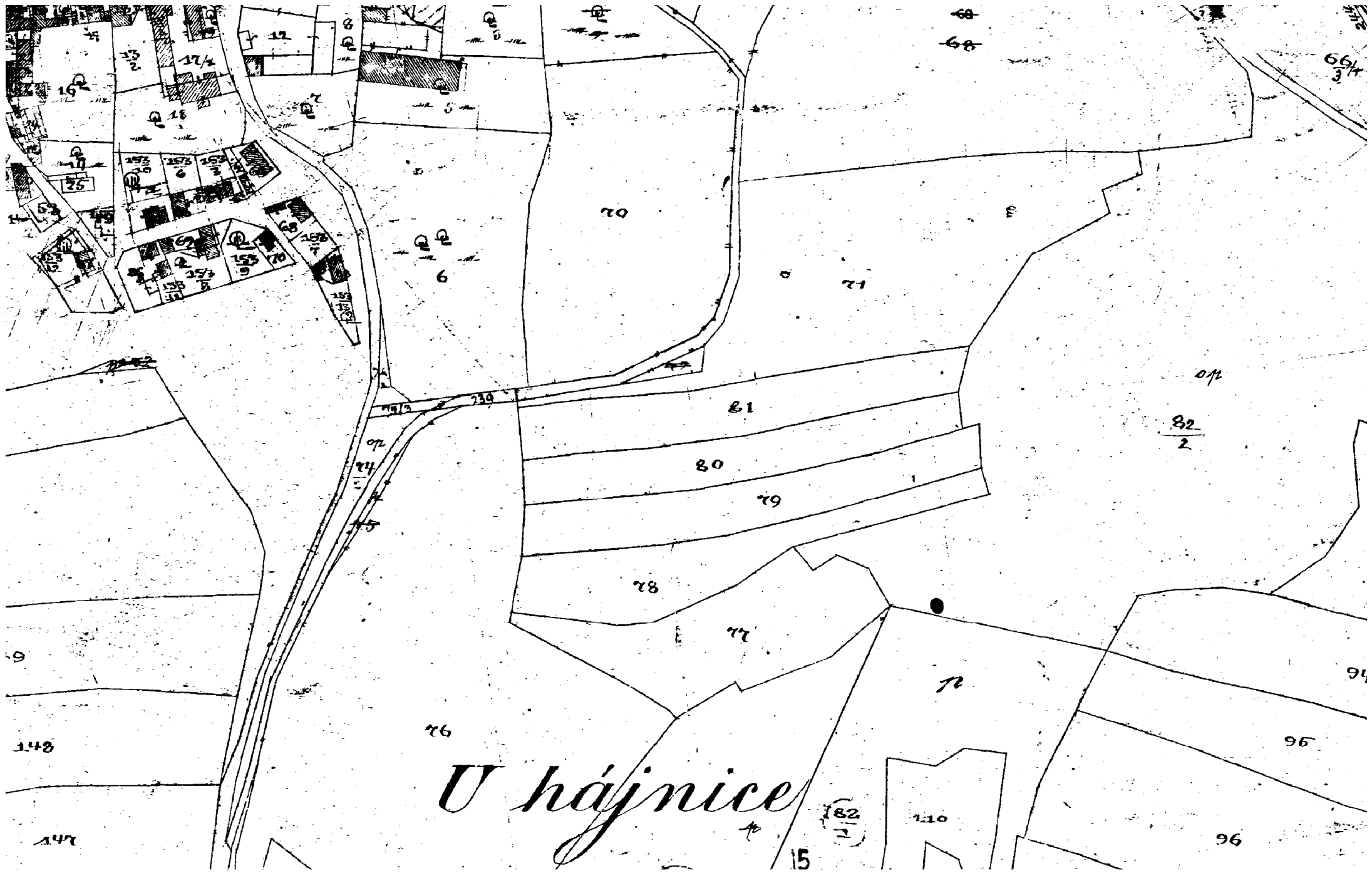
- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV
- c) Situace na využití pozemku
- d) Dokumentace navrhované nové veřejné infrastruktury

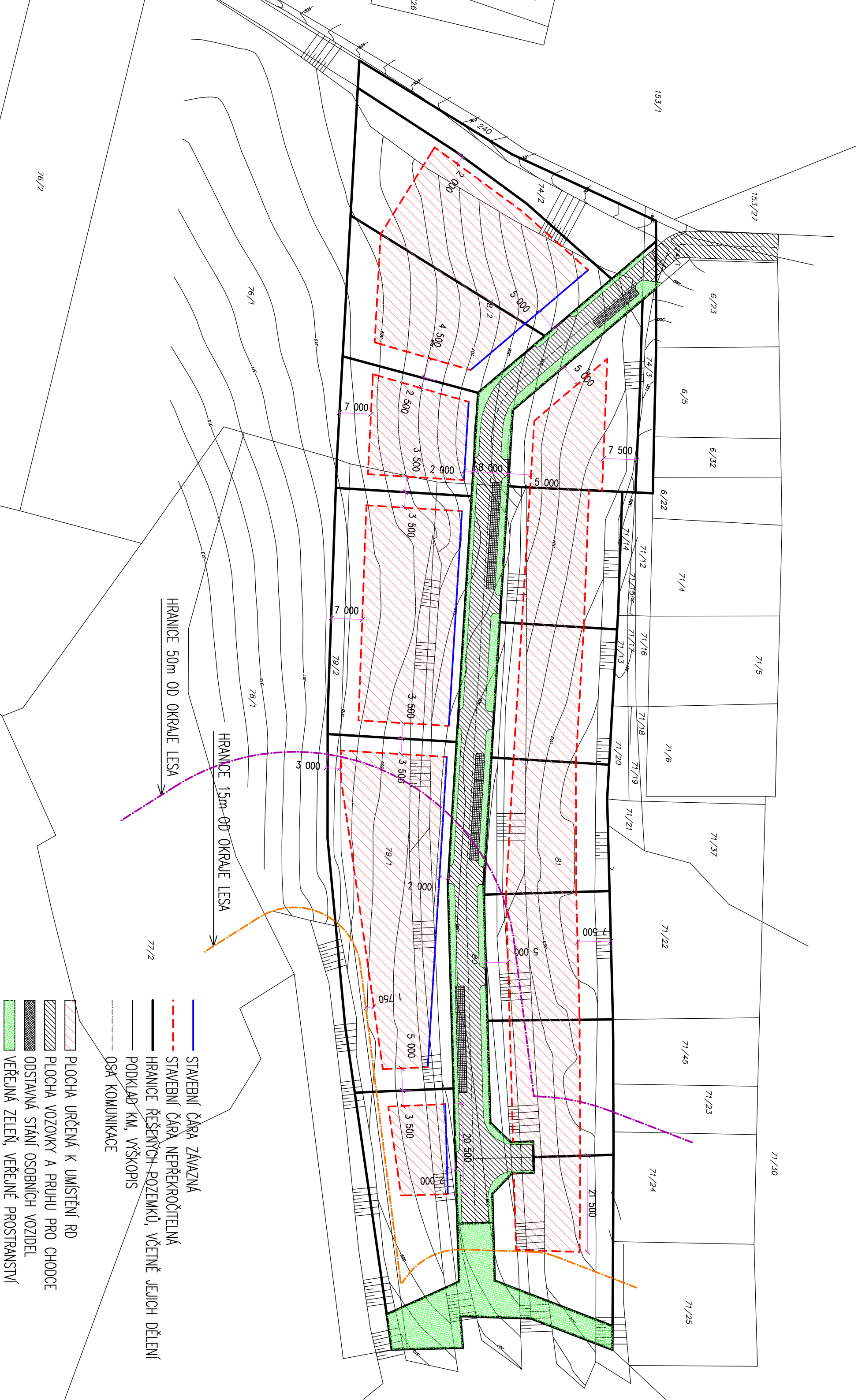
**Příloha:**

- kopie KM s vyznačením řešené plochy M 1:2000
- kopie mapy pozemkového katastru M 1:2000
- kopie výpisů z KN a PK
- Urbanistická koncepce, regulace M 1:750
- Koncepce řešení technické infrastruktury M 1:750
- Návrh dělení pozemků M 1:750




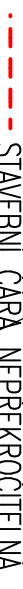



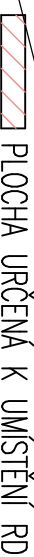

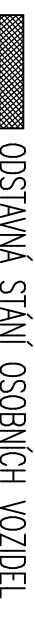
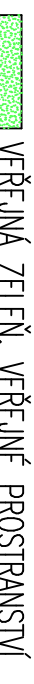
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY S VYZNAČENÍM ŘEŠENÉ PLOCHY M1:2000



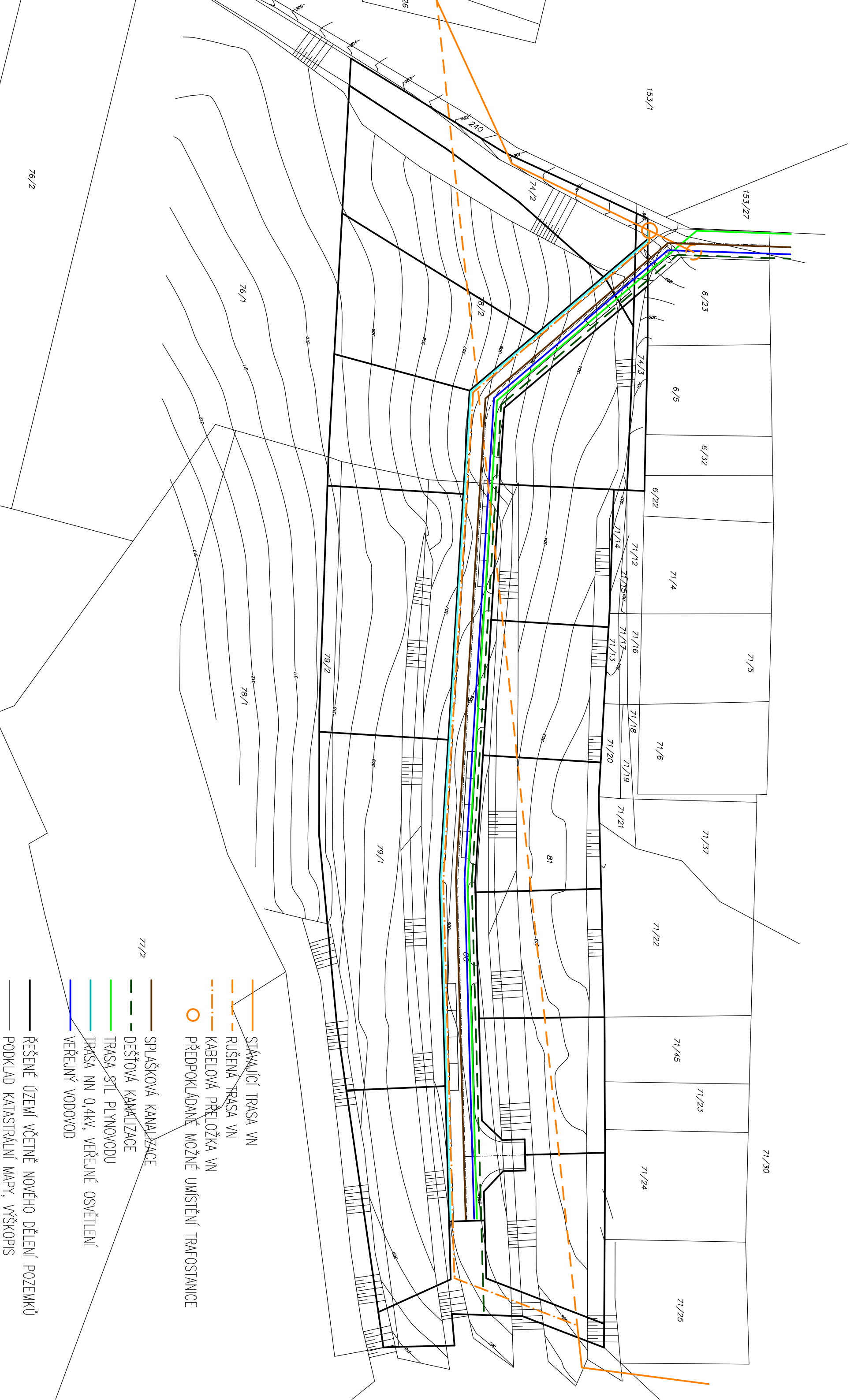


HRANICE 15m OD OKRAJE LESA

HRANICE 50m OD OKRAJE LESA

-  STAVEBNÍ ČARA ZÁVAZNÁ
-  STAVEBNÍ ČARA NEPŘEKROČITELNÁ
-  HRANICE ŘEŠENÝCH POZEMKŮ, VČETNĚ JEJICH DĚLENÍ
-  PODKLAD KM, VÝŠKOPIS
-  OSA KOMUNIKACE
-  PLOCHA URČENÁ K UMIŠTĚNÍ RD
-  PLOCHA VOZOVKY A PRUHU PRO CHODCE
-  ODSTAVNÁ STÁNÍ OSOBNÍCH VOZIDEL
-  VEŘEJNÁ ZELENĚ, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

# URBANISTICKÁ KONCEPCE, REGULACE M1:750

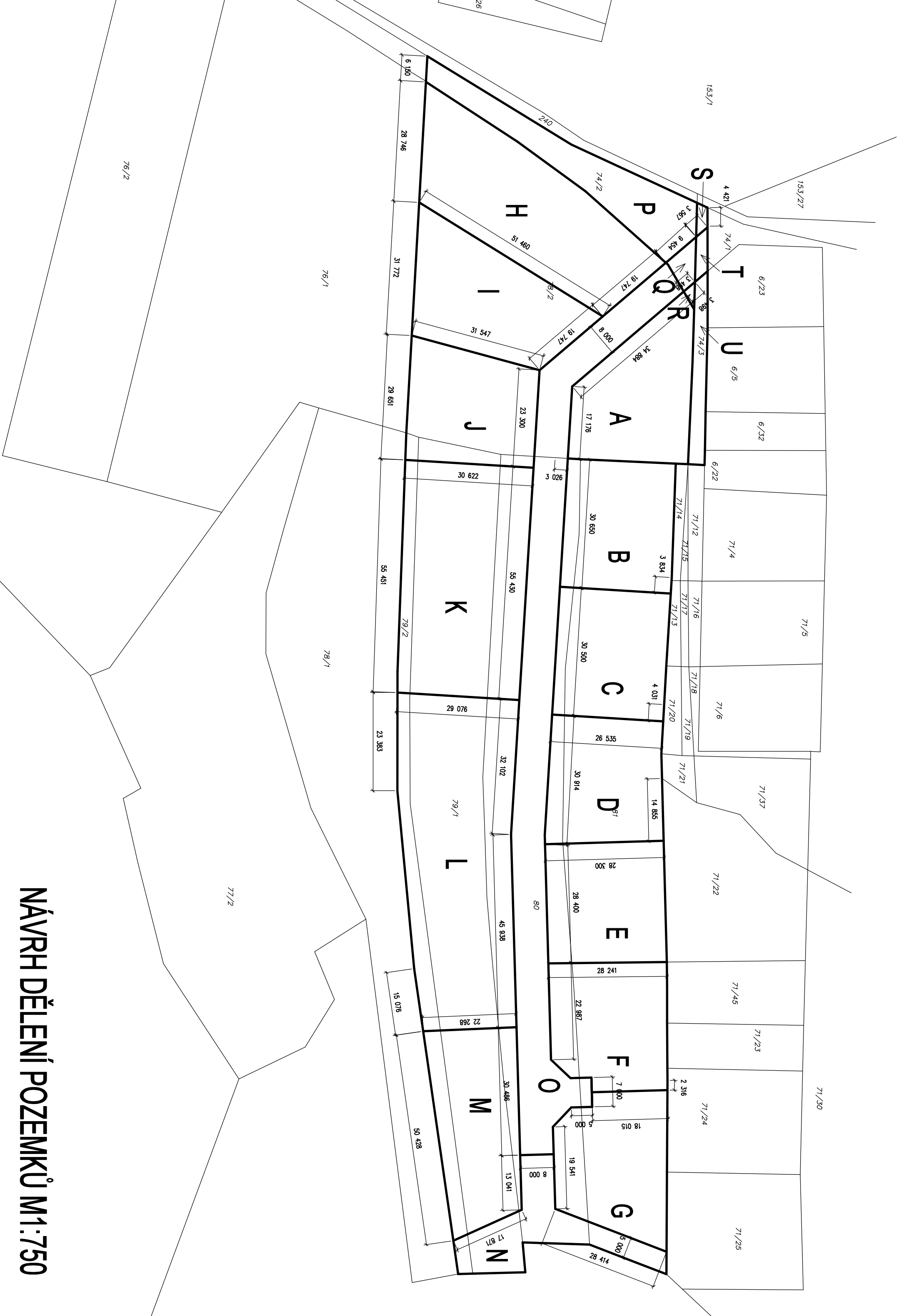


- STÁVAJÍCÍ TRASA VN
- - - - - RUŠENÁ TRASA VN
- · - · - KABELOVÁ PŘELOŽKA VN
- PŘEDPOKLÁDANÉ MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ TRAFOSTANICE

- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
- - - - - DEŠŤOVÁ KANALIZACE
- TRASA STL PLYNOVODU
- TRASA NN 0,4kV, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- VEŘEJNÝ VODOVOD

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ VČETNĚ NOVÉHO DĚLENÍ POZEMKŮ
- PODKLAD KATASTRÁLNÍ MAPY, VÝŠKOPIS

# KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY M1:750



# NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ M1:750