
PROJEKTANT

ARC STUDIO
AK. ARCH. ING. VLASTISLAV RUBEK
POHOŘELEČ 25, 118 00 PRAHA 1

INVESTOR

EVA ČONKOVÁ, NOUTONICE 100, LICHOCEVES, 252 64 VELKÉ PŘÍLEPY,
JAN ČONKA., NOUTONICE 100, 25264 VELKÉ PŘÍLEPY

PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE
OBYTNÁ ZÓNA OC-13 NOUTONICE

NÁZEV VÝKRESU

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

H.I.P.

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

VYPRACOVAL

AK. ARCH. ING. VLASTISLAV RUBEK

STUPEŇ PROJEKTU

ČÍSLO ZAKÁZKY

REVIZE

ÚZEMNÍ STUDIE

25.10.2016

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

AKCE:	Územní studie jako podklad pro rozhodování v území, ve smyslu § 25 a § 30 SZ č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon),
LOKALITA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:	Katastrální území Noutonice Pozemky č.kat: 13, 32/4, 44, 43/1, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 45, 46, 47, 292/1, 292/9, 291/1, 291/3, 291/4, 294, 314/1 a 319 Dále pak pozemky dotčené:13, 32/4, 44 a 314/1 Lokalita OC I3 dle ÚPD - 1. Změna ÚPO Lichoceves - Noutonice. Schváleno Obecním zastupitelstvem v Lichocevsi 4.12.2003 Kraj středočeský Okres Praha - Západ Obec Lichoceves
ŽADATEL:	Eva Čonková, Noutonice 100, Lichoceves, 252 64 Velké Přílepy Jan Čonka. Noutonice 100, 252 64 Velké Přílepy
ZPRACOVATEL:	Ing. arch. Vlastislav Rubek – ARC STUDIO Pohořelec 25 118 00 Praha 1 IČ: 101 41 642
PŘÍSLUŠNÝ STAVEBNÍ ÚŘAD:	Stavební úřad Velké Přílepy Pražská 162 252 64 Velké Přílepy
PŘÍSLUŠNÝ OBECNÍ ÚŘAD:	Obecní úřad Lichoceves Lichoceves 20 252 64 Velké Přílepy IČ: 640735
PŘÍSLUŠNÝ ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Riegrova 1209 252 28 Černošice IČ: 00241121
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	Krajský úřad Středočeského kraje Odbor územního plánování a stavebního řádu Zborovská II 15021 Praha 5 IČ: 70891095
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	červen - říjen 2014, září 2016

Autorský kolektiv:

Urbanismus, koordinace:

ing. arch. Vlastislav Rubek
(ČKA 01176)
ARC STUDIO (IČ: 10141642)
Pohořelec 25
118 00 Praha 1

Koordinace:

Ing. arch. Martin Pýcha
ARC STUDIO
Pohořelec 25
118 00 Praha 1

Předběžný radonový, inženýrsko-geologický a hydrologický průzkum:

K + K průzkum s.r.o. IČ: 64940098)
Ing. Marie Čedíková
Novákových 6
180 00 Praha 8

Vyhodnocení záborů ZPF:

K + K průzkum s.r.o. IČ: 64940098)
Ing. Marie Čedíková
Novákových 6
180 00 Praha 8

B. Textová část

B.1. Vymezení řešené plochy

Dělení pozemků je komplexně řešeno v katastrálním území Noutonice, okres Praha - Západ, kraj Středočeský.

Bezprostředně návaznými pozemky, v rámci komplexu řešení návazného území obce a ve smyslu regulačních podmínek platné územně plánovací dokumentace (4.12.2003) jsou parcely č. 44, 45, 46, 291/1, 291/4., 292/1, 292/9, a další, areál 2391/5 a komunikace 319.

Identifikace pozemků

Obec	Katastrální území	Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Způsob využití. druh parcely (*) dle platné ÚPD	Z toho kom. m ²
Lichoceves-	Noutonice	13	zast.plocha a nádvoří	2919		
Lichoceves-	Noutonice	32/4	orná půda	297		
Lichoceves-	Noutonice	43/1	orná půda	28	*1, *3	
Lichoceves-	Noutonice	44	orná půda	200	*1,	
Lichoceves-	Noutonice	44/8	orná půda	200	*1,	
Lichoceves-	Noutonice	44/9	orná půda	803	*1	
Lichoceves-	Noutonice	44/10	orná půda	817	*1	
Lichoceves-	Noutonice	44/11	orná půda	823	*1	
Lichoceves-	Noutonice	45	orná půda	6526,4	*1, *2, *3	1286,2
Lichoceves-	Noutonice	46	orná půda	3985	*1, *2, *3	
Lichoceves-	Noutonice	47	orná půda	353	*1, *2, *3	
Lichoceves -	Noutonice	292/1	orná půda	46384	*1, *2, *3	
Lichoceves -	Noutonice	292/9	orná půda	1849,1	*1, *2, *3	801,4
ličoceves-	Noutonice	291/3	silnice	8779	*1, *2, *3	325,5
Lichoceves-	Noutonice	291/1	ostatní plocha	2910	*1	3753,1
Lichoceves-	Noutonice	291/4	ostatní plocha	157	*1, *3	
Lichoceves-	Noutonice	319	ostatní plocha	4969		

Celkově je v ÚPD plocha OC 13 definována rozlohou 37 550 m² se zástavbou 37 RD a 110 obyvateli

Poznámka (základní závazné regulativy - specifikace dle platné ÚPO):

- *1 - Polyfunkční území (urbanizované území) - obytné území - OC, obytné v rodinných domech
- *2 - Monofunkční plochy (neurbanizovaná území) - příroda, krajina, zeleň ZN, přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a ostatní nespécifikovaná zeleň, obslužné komunikace
- *3 - Veřejně prospěšné stavby, dopravní stavby, místní obslužné komunikace - navrhované, úprava (dle ÚPD z 12/2003 čl. 11.1.1. a čl. 11.1.2.), vodní hospodářství, elektro
- *4 - Veřejně prospěšné stavby, dopravní stavby, místní obslužné komunikace - úprava (dle ÚPD z 12/2003 čl. 11.1.2.).

Z hlediska situování děleného pozemků č. 45 (a dalších) území Lichoceves - Noutonice, je tento lokalizován v jižní partii Noutonic, jižně stávající zástavby mezi komunikacemi č.kat. 319 a č.III/00715. Dle ÚPO se jedná o urbanizovanou plochu OC I3.

B.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Na základě platné ÚPO jsou pozemky č.kat. 45, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 291/5, 292/9, 291/3, a 292/1, v kat. území Noutonice označeny jako OC I3 a ZN, ve smyslu platných závazných regulativů využití území (příloha č.I závazné vyhlášky obce) je určen pro polyfunkční obytná území (OC) a pro monofunkční plochy, jako přírodní nelesní plochy porosty, veřejná zeleň, parky (ZN). Ve smyslu platných závazných regulativů využití území (příloha č.1 závazné vyhlášky obce) je určen z 78% pro polyfunkční obytná území (OC) a z 22% pro monofunkční plochy, jako přírodní nelesní plochy, porosty, veřejná zeleň, parky a ostatní nespécifikovaná zeleň ve volné krajině (ZN). Navrhovaným dělením pozemků jsou tyto členěny na funkční využití OC a ZN a dopravní plochy v poměru 69,2 %OC a 30,8 % ZN. To znamená, že v porovnání využitelnosti ploch mezi platnou ÚPD a navrhovaným dělením, jsou navrhované parametry využití území zastavitelnosti k celku území příznivější než regulativy předepsané ve vyhlášce obce.

Zástavba území vzhledem k jeho velikosti a majetkoprávním poměrům se předpokládá v dělení na následující podobjekty:

- 1.1. příprava území a základní parcelace
- 1.2. realizace inženýrských sítí
- 1.3. provedení přeložky vedení 22 kV (v návaznosti na trasu v území OC11) Investor: ČEZ distribuce a.s., Teplická 87, 405 02 Děčín
- 1.4. realizace zařízení pro likvidaci dešťových vod (zasakovací příkopy, zelené pruhy v komunikacích, zasakovací studny pro komunikace, veřejnou zeleň a parky.
- 1.5. komunikace s odstavnými stáními pro návštěvy
- 1.6. realizace veřejné zeleně v území včetně odpovídajících částí cyklostezek, pěších komunikací, městského mobiliáře a ploch pro tříděný odpad.

Vlastní zástavba rodinnými je možná po realizaci částí 1.1 až 1.5.

V jednotlivých etapách zástavby lokality (využití) je nezbytná realizace odpovídajících částí technické infrastruktury a komunikací včetně stromové zeleně.

Využití zastavitelného území (zástavba RD) je přípustné až po jeho vybavení technickou a dopravní infrastrukturou a splnění obecných technických požadavků a výstavbu.

Pokud bude realizace probíhat po etapách je nutné postupovat podle navržených etapových celků.

Etapizace viz část C.5.

Geologické a hydrogeologické podmínky jsou posouzeny ve studii (HG 1/2015) a elaborát je uložen u úřadu ÚP (OÚP MÚ Černošce) investora (Čonka reality) a zpracovatele (ARC studio). Řešná lokalita je postižena v sondách KS1 – KS3 a KS4. Nadmožské výšky terénu se pohybují mezi 304 a 310 m.n.v., sklon terénu je od JV k SZ. Území hydrologicky spadá do hlavního povodí Zákolanského potoka 1-12-02. Hydrologicky je území zařazeno v rájónu č.4510, křída severně od Prahy na rozhraní s rájónem č. 6250. V území nejsou stanoveny vodohospodářsky chráněná a ochranná pásma.

Geomorfologicky je předmětné území součástí jednotky svrchního proterozoika Barrandienu. Bazální horninový fundament je reprezentován svrchnoproterozoickými horninami jejichž význam z hlediska vsakování je minimální. Kvartérní pokryv je tvořen deluviálními a eoliticko-deluviálními sedimenty. Jejich mocnost se pohybuje mezi 2 a 5 metry. Území se vyznačuje rovinným reliéfem. Nadmožská výška podzemní vody se pohybuje mezi 301 m.n.m. a 299 m.n.m.. Obecný sklon proudění je shodný se sklonem terénu.

Vymezení úrovně hladiny spodní vody (dle ČSN 75 9010): dno vsakovacího zařízení by mělo být minimálně 1 m nad hladinou podzemní vody. V případě lokality OC 13 je maximální úroveň HVP určena na více než 5 m pod terénem. To znamená, že dno vsakovacích objektů lze navrhovat do 4 m pod stávajícím terénem. Navržená orientační hloubka vsakovacích pásem (příloha C.x.x.) uvedené výšce vyhovuje.

Výstavba v lokalitě OC 13 odpovídá také ustanovením vlády č. 272/2011Sb. z hlediska hlukových poměrů v chráněném venkovním prostoru staveb. Jedná se především o zasažení hlukovými emisemi z lokality VN3, která se nalézá jižně od předmětného území. Tato zřa je

oddělena pásem ZN1, v rámci kterého budou realizována protihluková opatření v závislosti na konečném charakteru jednotlivých provozů v zóně VN3 umístěných.

Vlastní zástavba rodinnými je možná po realizaci částí 1.1 až 1.5“ považujeme za hlavní indikátor proveditelnosti opatření na území OC13. Je v plném souladu s ustanovením čl. 5 odst. 7 OZV č. 1/2003 (platný ÚP) „Využití zastavitelného území je přípustné až po jeho vybavení technickou a dopravní infrastrukturou a splnění obecných technických požadavků a výstavbu.“

B.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Doprava:

Řešené území. je lokalizováno mezi silnicemi III. třídy Lichoceves - Noutonice (č. 2406), jižně od stávající zástavby obce Noutonice a západně od rozvojové plochy OC11, která je lemována SJ komunikací III/0071 (vyšší dopravní systém obce. Výhledově bude východní komunikace plnit funkci S-J hlavní komunikační osy obce Noutonice – Lichoceves (schváleno v ÚPD. V řešené dokumentaci dělení pozemků je lokalita dělení pozemků napojena na silnici III/0071 do komunikační osy území obcí S-J. Koncepce přístupu ke všem nově odděleným pozemkům je v souladu s ČSN 736110. Přístup na pozemek k parc. č. 44/10 bude zajištěn z komunikace 3. třídy propojující stávající silnice III/2406 a II/0071 se kterou počítá také souběžně řešená studie plochy OC11. V Řešení je ponechaná územní rezerva pro napojení navrhovaného dopravního řešení OC 13 na novou komunikaci III. třídy, která vznikne ve směru východ západ na hraně plochy ZN1.

Navrhované řešení je v souladu s obytným charakterem obytné zóny OC13.

Vodovod:

V současné době je zásobování k.ú. Noutonice (pouze jedné lokality) pitnou vodou zabezpečováno přivaděčem z VOJ Žalý-VOJ Habří z obce Velké Přílepy a nemá příslušnou kapacitu. Zároveň je pitná voda získávána prostřednictvím studní. Schválené odpovídající dodávky vody pro oblast Lichoceves – Noutonice z oblasti Velkých Přílep, bylo zastupitelstvem Velkých Přílep potvrzeno v rámci schvalovacího procesu ÚPD Lichoceves-Noutonice (2003),ve smyslu zadávacích podmínek a schváleného územního plánu tato skutečnost byla porušena ze strany Velkých Přílep. Z toho důvodu není možné takto zásobování vodou zajistit, zásobování bude zajištěno vlastní cestou s dočasným využitím studní pro úvodní etapy.

Výhledově bude lokalita zásobována z veřejného vodovodu obce Lichoceves z dobudované (stávající) AT stanice v obci Svrkyně , kde má v armaturní šachtě připravenou odbočku pro oblast Lichoceves-Noutonice. tento zdroj je zásobován z VOJ Kozinec (přívodní řad DN 200) v délce cca 950m.

Do doby vybudování finálního zásobování je možné variantní řešení (vlastní vrt s ATS, zásobníkem a úpravnou) pod podmínkou, že bude doložena smlouva s vlastníkem technické infrastruktury disponující odpovídající kapacitou. Systémové řešení v rámci schválené koncepce zásobování vodou dle platné ÚPD.tj. je také alternativně možné po navýšení kapacity zdroje v Přílepech a po souhlasu obce Velké Přílepy (prozatím nesouhlas). Toto řešení bude dočasné s podmínkou výsledného napojení na budoucí obecní vodovod.

V termínu do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu na veřejný vodovod bude lokalita OC 13 na tento vodovod přepojena.

Výpočet množství potřeby pitné vody

Množství vody pro uvažovanou výstavbu dle přílohy č. 12 vyhlášky MZe č 428/2001 Sb (provádění zákona č. 274/2001Sb o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu:

$$Q=36 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{rok} (35+1)$$

Koef. denní nerovnoměrnosti $k_d=1,50$

Koef. hodinové nerovnoměrnosti $k_h=1,8$

Lokalita: pozemky č. 44, 45, 46, 291/1, 291/4., 292/1, 292/9, a další

38 RD – Max počet obyvatel (schválená ÚPD 110 EO): 133 EO

$$=133*36=4\,788 \text{ m}^3/\text{rok}$$

$$Q_{24}=0,151 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{max d}}=0,151*1,5=0,22 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{max h}}=0,151*1,8=0,27 \text{ l/s}$$

rodinné domy RD	3,5	osoby	38	m3/rok	133	m3/rok
celkem RD 38	133	osoby	38	m3/rok	Q _r 4 788	m3/rok
	EO					
Denní spotřeba Q _d					0,151 l/s	m3/d

Rozvody vodovodu DN 80 materiál PE 90, vedené v komunikacích, délky dle délky komunikací. Řešení vodovodu bude součástí plánovací smlouvy, která bude uzavřena mezi investorem a obcí Lichoceves, schválená zastupitelstvem obce Lichoceves a podepsaná oběma stranami. Protože se záměr se dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury obce, bude předmětem smlouvy způsob vybudování technické infrastruktury, spoluúčast investora při její realizaci a časová koordinace záměrů.

Plynovod:

Plynovodní síť je napojena na stávající kapacitní plynovodní řad, (HDPE 63/5,8) který byl realizován z Velkých Přílep, v rámci výstavby RD v lokalitě Na Vrškách, (rozvojová lokalita OC 14). Na tento kapacitně odpovídající řad je možné lokalitu OC 13 připojit.

Materiál PE 100 SDR 11 Ø 63, Přípojky: materiál PE 100 SDR 11 Ø 32

Předpokládaná spotřeba zemního plynu v kat. maloodběr (celkem 38 RD*3,5m³/hod) 133,0 m³/hod. (Konzultováno s RWE Kladno)

Výpočet množství zemního plynu:

$$38 \text{ RD} * 3,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 133 \text{ m}^3/\text{hod}$$

Koef. Současnosti k = 0,89

Potřeba plynu celkem = 118 m³/hod

Roční potřeba plynu Q_r = cca 21 600 m³.

Nakládání s dešťovými vodami:

Nakládání s dešťovými vodami (dle ČSN 75 9010) je řešeno místně, zasakovacími příkopy v kombinaci se vsakovacími studněmi (viz dokumentace a tabulka výpočtového množství dešťových vod). Po provedení detailního hydrogeologického průzkumu a vsakovacích zkoušek bude možné kombinovat s odvedením přepadů do Zákolanského potoka (přes Lichoceveský potok - přítok Okošského rybníka).

Návrh kapacity vsakovacích zařízení (ČSN 75 9010) v návaznosti na hydrogeologické poměry

Odvodňovaná plocha: komunikací: 4 435,6 m²

Ψ=součinitel odtoku pro komunikace = 0,7

$$A_{\text{red}} = A * \Psi = 4435 * 0,7 = 3100 \text{ m}^2$$

Vsakovací plocha odhadem 2 200 m² minimálně A_{vsak} = A_{red} * 0,1 = 310 m²

Navržená vsakovací plocha 2 200 m²

Stanovení retenčního objemu vsakovacích zařízení komunikace

$$V_{\text{vz}} = h_{\text{d}} / 1000 * (A_{\text{red}} + A_{\text{vz}}) - 1 / f * k_{\text{v}} * A_{\text{vsa}} * t_{\text{c}} * 60$$

h_d -návrhová úhrn srážek (Praha Hostivař periodičita p=0,2/rok

A_{vz} = 0,0 (pouze u povrchových vsakovacích zařízení

f=součinitel bezpečnosti vsaku=2

t_c =doba trvání srážky = 30 min.

k_v = koeficient vsaku z hydrologického průzkumu= 6,5*10⁻⁶

$$V_{\text{vz}} = 23,2 / 1000 * 3100 - 1 / 2 * 6,5 * 10^{-6} * 2200 * 30 * 60 = 59,05 \text{ (m}^3\text{)}$$

V_{poj} = 2200 * 3 = 6600 m³ účinný objem

Výpočet doby prázdnění

$$Q_{\text{vsak}} = 1 / f * k_{\text{v}} * A_{\text{vsak}} = 1 / 2 * 6,5 * 10^{-6} * 2200 = 0,007 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$T_{\text{pr}} = V_{\text{vz}} / Q_{\text{vsak}} = 59,05 / 0,007 = 8428 \text{ s} = 2,34 \text{ hod.}$$

Vyprázdnění T_{pr} = 2,34 hod. je menší než maximální doba prázdnění 12 hod.

Z výpočtů vyplývá, že navržené vsakovací objekty jsou dostatečně nadimenzované. Jsou také umístěny tak, aby se nemusely čerpat a v případě přetečení byla k dispozici ještě plocha k rozliti a následnému zasáknutí do zeleně..

Návrh kapacit vsakovacích objektů pro rodinné domy (dešťová voda ze střech a zpevněných ploch)

Rodinný dům č.	Zastavěná plocha	Vsakovací plocha (m ²)	Plocha pozemku	Roční úhrn srážkových vod (m ³)
1	140,0	27,74	801,3	81,5
2	140,0	27,74	816,2	81,5
3	140,0	27,74	834,1	81,5
4	140,0	27,74	935,5	81,5
5	140,0	27,74	865,5	81,5
6	140,0	27,74	878,3	81,5
7	140,0	27,74	1 016,9	81,5

8	140,0	27,74	968,4	81,5
9	140,0	27,74	879,5	81,5
10	140,0	27,74	934,4	81,5
11	140,0	27,74	914,5	81,5
12	140,0	27,74	923,1	81,5
13	140,0	27,74	881,0	81,5
14	140,0	27,74	889,2	81,5
15	140,0	27,74	850,8	81,5
16	140,0	27,74	832,1	81,5
17	140,0	27,74	815,6	81,5
18	140,0	27,74	814,9	81,5
19	140,0	27,74	832,7	81,5
20	140,0	27,74	849,1	81,5
21	140,0	27,74	907,3	81,5
22	140,0	27,74	1 037,0	81,5
23	140,0	27,74	757,4	81,5
24	140,0	27,74	841,8	81,5
25	140,0	27,74	1 735,2	81,5
26	140,0	27,74	824,2	81,5
27	140,0	27,74	847,8	81,5
28	140,0	27,74	883,7	81,5
29	140,0	27,74	891,7	81,5
30	140,0	27,74	903,9	81,5
31	140,0	27,74	931,9	81,5
32	140,0	27,74	912,8	81,5
33	140,0	27,74	903,8	81,5
34	140,0	27,74	882,7	81,5
35	140,0	27,74	868,0	81,5
36	140,0	27,74	868,8	81,5
37	140,0	27,74	888,0	81,5
38	140,0	27,74	900,3	81,5
	5 320	1 054,12	34 319,4	3 097

Objem vod z obytných komunikací (4 435,6 m³) celkem cca 0,45 ha, při výpočtu byla použita intenzita deště $i=185$ l/s/ha. Při koeficienty odtoku 0,8 je $Q=66,6$ l/s. Retenční objem zasakovacích příkopů by tedy měl být cca 5600 m³ Tyto objemy budou vsakovány ve vsakovacích příkopech (objektech) v zeleni podél nebo v prostoru obytné komunikace. Varianta s podzemními vsakovacími objekty je z hlediska nákladů málo vhodná k doporučení. V rámci dalšího stupně PD bude nutno zpřesnit hydrogeologický průzkum. Navrhujeme umístění odvodňovacích žlabovek (betonové prefabrikáty) podél jedné strany komunikace, zachycení a sedimentace srážkové vody v horských vpustích a vtokových šachtách před nátokem do vsakovacích objektů, umístěných následně pod odvodňovacími žlaby. Příkopy budou vyplněny kamenivem obaleným v geotextilii, a proto bude nutno realizovat trojnásobný objem. Pro bezpečnost budou v zasakovacích příkopech navrženy ještě zasakovací studny (podle ČSN 75 6101 „Stokové sítě a kanalizační přípojky“).

Podle vyhlášek je povinností zasakovat srážkové vody na vlastním pozemku RD, dešťové vody ze střech budou využívány pro zalévání zahrad (retenční nádrže) a přepad sloužící hlavně v deštivém období a v zimě bude zasakován v zasakovacích studních na pozemku RD.

Kanalizace splašková:

Splaškové vody v lokalitě OC 13 budou finálně napojeny na obecné veřejnou kanalizaci ústící do obecní ČOV obce Lichoceves.

Do doby realizace veřejné obecní kanalizace a ČOV, přicházejí v úvahu dočasná variantní řešení likvidace splaškových vod:

- Napojení podle územního plánu do ČOV Velké Přílepy. V takovém případě bude doložena smlouva s vlastníkem a potvrzeno, že vypočtené kapacity je možné (i třeba jen dočasně) napojit. Nelze vyloučit také předchozí navýšení kapacity ČOV v Přílepech.
- V předmětná lokalita **bude napojena na nově budovanou ČOV (OC11) ve které budou dočasně likvidovány odpadní vody z lokality OC 13**. Předčištěné odpadní vody budou odváženy na kompostárnu a bioplynovou stanici (nutné posouzení konkrétního záměru). V úvahu připadá odvádění předčištěných vod do povrchových vod povodí Zákolanského potoka. Součástí povolovacího procesu bude kladné projednání se správcem povodí a příslušného toku a s ČIŽP.

Do jednoho roku od vydání kolaudačního souhlasu na veřejnou kanalizaci obce Lichoceves (včetně ČOV) bude předmětná lokalita přepojena na tuto kanalizaci.

V současné době je ve schvalovacím procesu definitivní umístění obecní ČOV v lokalitě Na horouni.

Stanovení množství splaškových vod vsedených do ČOV

$Q=36$ m³/os a rok

K_d =koeficient denní nerovnoměrnosti = 1,5

K_h = koeficient denní nerovnoměrnosti = 1,8

OC 13 pozemky 44

38 RD – maximální počet EO = $38 \times 3,5=133$ (maximální počet EO =110 podle schválené ÚPD)

$Q_r= 133 \times 36 = 4\ 788$ m³/rok

$Q_{24}= 0,151$ l/s

$Q_{\max d}=0,151 \times 1,5= 0,22$ l/s

$Q_{\max h}=0,151 \times 1,8 = 0,271$ l/s

Kapacita ČOV (společné umístění v OC11) je navržena na 133 EO/osob ENVI-PUR BC150 (kontejnerová čistírna ENVI-PUR pro 125-170 osob $Q_{24}=16,5\text{m}^3/\text{den}= 0,19$ l/s)

Na základě výpočtu podle (Přílohy č. 12 k 428/2001 Sb.Vyhláška Ministerstva zemědělství, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) příloha č.12 – Směrná čísla roční potřeby vody vychází na 133 EO (ÚPD) ročně 4788 m³ splaškových vod, které je nutno započítat do kapacity ČOV.

V případě splaškové tlakové kanalizace potrubí PVC či PP DN 90 (ale v projektu pravděpodobně před napojením přečerpávat, protože potrubí bude hluboko.

V případě systému tlakové splaškové kanalizace v obci (nebo jenom v této části zástavby) by byla v ve všech komunikacích nové zástavby vedena splašková tlaková kanalizace profilů DN 50 až DN 80, materiál PE SN11.

Rozvody elektrosilnoprůdu:

Zařízení ČEZ:

Přeložka stávajícího vedení 22 kV, přes pozemky č.45 a 44/9, je dána technickými požadavky pro napájecí vedení a koresponduje s ostatními vedeními v dané oblasti a je vedena v evidenci ČEZ pro rok 2015-2016. Kabelová vedení jsou součástí komunikačních koridorů. **Rozvody budou provedeny v zemi..**

Veřejné osvětlení:

Kabely budou vedeny v souběhu s vedením 1kV. Intenzita osvětlení je dána zatříděním komunikace (místní obslužná a obytná). Předpokládáme jednostrannou soustavu s bezpatkovými stožáry a svítidly se zdroji LED (SHC). **Rozvody budou provedeny v zemi.**

Veřejná infrastruktura- podmínky pro plánovací smlouvu:

Vzhledem k tomu, že záměr realizace výstavby v lokalitě OC13 klade takové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (zejména vodovod, splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci a komunikace), že jej nelze bez vybudování příslušných staveb realizovat, bude k územnímu řízení předložena plánovací smlouva uzavřená s příslušnými vlastníky a provozovateli technických zařízení,

B.4. Podmínky pro ochranu hodnot, charakter území, základní plošné regulativy zastavěnosti

Noutonice jsou téměř modelovým příkladem středočeské vesnice. Původně krásná a hospodářsky výnosná ves s půvabnou návsí a výstavnými statky se změnila v období socialistického rozvoje na devastovanou obec.

Navržené dělení pozemků IV ÚPO značeno jako OC 13 respektuje a pomáhá vytvořit původní prostorový charakter tohoto regionu.

Území dle platné ÚPO je součástí území globálně charakterizovaného jako náhorní vlněná plošina západně od Vltavského údolí s minimem lesních porostů ILPF).

Zásadou nového dělení pozemků, je výrazné zvýšení ploch pro střední a vysokou zeleň, a výraznou kultivací veřejných ploch, jako například pro park, hřiště, pěší, cyklistické stezky.

Hlediska konkrétních regulativ využití území a členění funkčně prostorových jednotek ve smyslu přílohy č.1 závazné vyhlášky obce, jsou návrhem dělení pozemků respektována.

Dle Platné ÚPO z 12/2003 jsou závazné regulativy následující:

Obytná území

OC obytné v rodinných domech

A. Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech volně stojících
- bydlení v dvojdomcích a řadových domech

B. Podmíněné využití

- zařízení občanského vybavení sloužící obsluze lokálních obytných území
- nutné technické vybavení sloužící výhradně pro zajištění přípustných a podmíněných aktivit (čistička např.)
- hřiště pro děti předškolního a školního věku, obytná zeleň
- služby nevýrobního charakteru provozované v nebytových prostorech bez zvláštních nároků na jejich provoz
- zařízení pro přechodné ubytování lokálního charakteru
- malá restaurační zařízení
- doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavních
- chov domácích zvířat

C. Nepřípustné využití

- jakékoliv výrobní aktivity (průmyslové i zemědělské J, výrobní a komerční služby, které by představovaly poškození prostředí obytných zón z hlediska jejich provozu ve smyslu platných zákonů, norem a předpisů

D. Regulativy

0.1. ZÁVAZNÉ UKAZATELE

minimální velikost parcely pro individuální rodinný dům (IRO)	min. 900 m ²
minimální velikost parcely pro jeden dvojdom (ŘRO)	min. 600 m ²
Maximální zastavěná plocha na parcele bude (pro izolovaný rodinný dům)	max. 25%
Maximální zastavěná plocha na parcele bude (pro ŘRO)	max. 30%
Maximální zastavěná plocha na parcele bude (pro řadový dům)	max. 25%
Maximální zastavěná plocha zpevněnými plochami bude (IRO, ŘRO)	max. 10%
Maximální zastavěná plocha doplňkovými stavbami bude (IRO, ŘRO)	max. 10%
Maximální výška římsy/hřebene bude	9,0 m/12,0 m

MONOFUNKČNÍ PLOCHY (NEURBANIZOVANÁ ÚZEMÍ)

- ZNpřírodní nelesní porosty, veřejná zeleň a ostatní nespecifikovaná zeleň ve volné krajině, parky, obecní zeleň

A. Přípustné využití

- krátkodobá každodenní rekreace obyvatel
- síť pěších komunikací, cyklistických stezek, stavby drobné architektury (altány, pergoly, vyhlídky, terasy atd.), vodní plochy, oddechové plochy, mobiliář (lavičky, osvětlení, odpadkové koše)

B. Podmíněné využití

- dětská hřiště, sportovní hřiště
- nezbytně nutné technické vybavení

C. Nepřípustné využití

- ostatní aktivity

D. Regulativy

- projektová dokumentace musí být zpracována autorizovaným architektem pro obor zahradní a krajinářská tvorba.

Dělení pozemků plní následující hodnoty ve smyslu regulačních podmínek platné UPD (12/2003).

V rámci územní studie se další podmínky nestanovují.

B.5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Pozemky č.kat. 44/8 až 292/9 jsou ve vztahu k životnímu prostředí dobré až velice dobré. Je třeba rehabilitovat dožívající stromořadí ovocných stromů podél cest a silnic III. třídy a realizovat nová stromořadí podél navrhované cesty V - Z (spojení mezi stávajícími komunikacemi). Zeleň podél této

cesty musí zároveň plnit funkci přirozené bariéry, protože území jižně od ní je určeno pro nerušící výrobu a od obytné funkce je třeba ji oddělit. Při řešení daných zástavbových lokalit je třeba do urbanizace plochy výrazně včlenit kultivovanou obecní zeleň s pěšími komunikacemi výrazně oddělenými od vozovek a cyklostezek, jejichž trasy korespondují s generelem City Plan spol. s r.o. (trasy 0077, 0078, 0079, 0080 a 0081), OC a ZN s dopravními plochami v poměru **69,2 % OC a 30,8 % ZN**. V platné ÚPD je 78% pro polyfunkční území (OC) a 22% na monofunkční (ZN). Jedná se o území se zástavbou OC, kde zeleň náležející k vlastním objektům představuje 80% z plochy pro bydlení (cca 34 055 m², tedy cca 27 250 m² zeleně v zahradách). Zpevněné plochy na pozemcích jednotlivých RD budou provedeny z propustných materiálů (zámková dlažba, zatravněovací dlaždice). Návrh je oproti stanoveným podmínkám příznivější o cca 8%.

B.6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Ve smyslu zákona Č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a změn a předpisů následujících se návrh na dělení pozemků (parcela č. 47 a další) týká:

- a) Ochrany proti hluku a vibracím z provozu na pozemních komunikacích, ČD, v letecké dopravě a výhledově z ploch jihozápadním směrem (nerušící výroba a doprava k ní),
- b) distribuce a zdrojů pitné vody,
- c) likvidace dešťových vod a
- d) likvidace splaškových vod.

Návrh dělení pozemků plně splňuje požadavky zákona Č. 258/2000 Sb.

- ad a) Místní komunikace v intravilánu, bezprostředně územně komunikující s rozvojovou lokalitou. nemají ochranná pásma a případný hluk a vibrace z jejich provozu jsou ze severu a západu navržené parcelace eliminovány navrženými pásy zeleně. Provoz tratě ČD Č, 121 má ochranné pásmo 60 m a hluk a vibrace jsou prostorově mimo územní řešeného prostoru. Veškerá výšková a prostorová omezení. ochranná pásma a regulace letiště Praha - Ruzyně (Letiště Václava Havla - Ruzyně) jsou návrhem plně respektována a nemají negativní vliv na navrhované funkční využití.
- ad b) Zdroje nezávadné a kapacitní pitné vody jsou řešeny návrhem z nového zásobovacího řadu Svrkyně - Noutonice napojeného ve stávající armaturní komoře AT Svrkyně (napojeno na vodojem Kozinec.
- ad c) Technická likvidace dešťových vod je v korespondenci s hydrogeologickými poměry území.
- ad d) Technická likvidace splaškových vod v konečném řešení je navržena prostřednictvím nové ČOV s odvedením předčištěných vod do Zákolanského potoka.

B.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření k zajištění obrany státu, vymezení pozemků pro asanaci, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Z hlediska VPS nejsou na princip dělení pozemků kladeny žádné nároky.

Řešení obrany státu a asanaci pozemků v rámci návrhu dělení pozemků, nejsou z hlediska legislativy vyžadována.

Ostatní navrhované prvky technické infrastruktury při dělení pozemků nevyžadují statut VPS.

B.8. Druh a účel umísťovaných staveb

V řešené lokalitě označené v platné ÚPO jako rozvojová lokalita OC I3 je územní studií řešeno využití území pro izolované rodinné domy, dvojdomy a řadové domy s dodržením regulačních prvků platné ÚPD.

Umísťování staveb v území označeném OC a ZN musí plně respektovat podmínky US v návaznosti na regulační podmínky ÚPD, viz oddíl B.4.

B.9. Prostorové uspořádání staveb, ochrana krajinného rázu

Stavby na ploše OC musí být umístěny tak, aby plně splňovaly odstupy staveb vyhlášky č.501 o obecně technických požadavcích na využití území. Zároveň pak musí splňovat platné regulační podmínky ÚPD.

B.10. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze uplatnit předkupní právo

V platné ÚPD nejsou z hlediska VPS na rozvoj území označeném jako OC 13 kladeny žádné požadavky. Tato skutečnost se případně dotýká návrhu zásobovacího vodovodního řadu z AT Svrkyně a nové ČOV jejího napojení. V daném území není třeba počítat s umístěním VPS.

Ostatní předkupní práva nejsou známa.

B.11. Napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Dělená lokalita plně splňuje příslušné vyhlášky a normy v napojení na prvky dopravní a technické infrastruktury. Podrobně viz oddíl B.3. Přístup na pozemek k parc. č. 44/10 bude zajištěn z komunikace 3. třídy propojující stávající silnice III/2406 a 000715 řešené v rámci studie plochy OC11.

B.12. Změny staveb a změny vlivu staveb na využití území

Navržené dělení parcel nemá výrazný vliv na urbanisticko architektonickou změnu funkčního využití území v řešeném dílčím prostoru obce.

Přeložkou vrchního vedení 22 kV bude jednak řešen navržený způsob dělení pozemků, a jednak bude technicky zajištěno zásobování elektrickou energií v návazných lokalitách.

B.13. Vymezená ochranná pásma

V rámci navrhovaného dělení pozemků jsou ochranná pásma následující:

- a) Místní komunikace III. třídy nemají v intravilánu ochranné pásmo.
- b) Vodovodní síť (do průměru 500) má stanovené ochranné pásmo 1.5 m od vnějšího kraje potrubí horizontálně na obě strany.
- c) Ochranné pásmo NTL a STL plynovodů a přípojek v zastavěném území obce je 1m na každou stranu.
- d) Kanalizační stoky respektují ČSN 736005 tj. **1,5m vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu (pro průměry do 500 mm)..**
- e) ČOV (ochranné pásmo, do 500 m³/den je 5 m) odvody přečištěných, nemají stanovena ochranná pásma. Pásmo ochrany prostředí mezi čerpací stanicí splaškových vod na stokové síti a zástavbou činí při výpočtové kapacitě do 500 m³/den 5 m
- f) **Stávající** vrchní vedení má ochranné pásmo 7 m na každou stranu od osy krajního vodiče. **Nová podzemní.** kabelová vedení 1 kV (přeložka ČEZ) mají ochranná pásma 1 m na každou stranu od krajního kabelu vedení.
- g) Trasy telekomunikačního vedení jsou investicí jednotlivých poskytovatelů a jejich ochranná pásma jsou dána druhem vedení.

B.14. Vymezení a využití pozemků ÚSES

Návrh dělení pozemků v lokalitě OC I3 se nedotýká pozemků zahrnutých do ÚSES.

Předmětný komplex návrhu dělení pozemků nebude mít vliv na biokoridory a biocentra v území ve smyslu schválené ÚPD, regionálních a neregionálních systémů ÚSES.

B.15. Stanovení etapizace

Dělení lokality OC 13 (č. parcely 44/8 až 292/9 - Noutonice) nabízí (vzhledem k rozsahu a majetkoprávním vztahům) jako první etapu dělení na pozemcích č.kat. 45 a následně etapizaci v jejím rozvoji ve smyslu platné ÚPD. Obecně pro všechny etapy platí, že bude vždy realizována jen ucelená část, přičemž provedení infrastruktury bude zásadně předcházet.

Autorem návrhu - především z hlediska naplňování hodnot území - je doporučená možná etapizace ve třech fázích. Stavby RD budou povolovány po realizaci TI, komunikace a zeleně. Zároveň je možné při postupné realizaci zástavby vytvořit dělení na odlišně uspořádané etapy. Podmínkou je provozní nezávislost a předchází realizace sítí, komunikace a zeleně.

Fáze východní (č. kat. 44/9, 44/10, 44/11, 45, 46 a 47):

dobudování příslušných komunikačních návazností na komunikaci na pozemku 319. Je třeba vybudovat část komunikace pro obsluhu 44/10 v koordinaci s rozvojovou plochou OC11. Podmínkou výstavby RD na stávajícím 45 bude realizace části V-Z komunikace vč. zeleně a retenčních příkopů. Včetně technické infrastruktury. Tato skutečnost je rovněž podpořena geomorfologií terénu. Tato etapa bude realizována jako první vzhledem k nejnižšímu zatížení podmiňujícími investicemi a bezprostřednímu napojení na stávající zástavbu. Dočasné ukončení obytné komunikace bude provizorně ukončeno otočkou tvaru „T“. Součástí obslužné komunikace (obytná část) bude realizace zeleně. Podmínkou je přeložení vedení 22 kV, které nad zemí území překračuje. Platí pro domy 1 až 9. **Součástí etapy bude realizace izolační zeleně při jižním okraji parcel 4, 7, a 8. a při východním okraji parcel 4 a 5.**

Fáze západní (č. kat. 291/3 a část 292/9 a 294/1):

dopravní propojení (průjezdnost) na dokončení navržené hlavní propojovací komunikace V - Z, včetně dovybavení lokality prvky technické infrastruktury. Vzhledem k napojení na komunikaci 00715 bude lokalita realizována jako druhá. Podmínkou výstavby RD bude realizace V-Z komunikace vč. zeleně a retenčních příkopů. Součástí obslužné komunikace (obytná část) bude realizace zeleně. Pro napojení pozemku na parcele 292/9 je navržen sjízdný chodník napojený na jihozápadní zatáčku obytné komunikace. V rámci této etapy by byly provedeny domy 22 až 26. Podmínkou etapy bude úprava navrženého veřejného prostranství v západní části a realizace protihlukových opatření (pro parcely 23, 24 a 25). **Součástí etapy bude realizace izolační zeleně při jižním okraji parcely 26 a při západním okraji parcel 24 až 25. Rovněž parcela na pozemku 292/9 bude lemována izolační zelení z jihu a severu (proti nepříznivému hluku ze zóny VN10).**

Fáze prostřední (č. kat. 291/4 a 292/1 část):

Je vázána na realizaci dokončení komunikací západní etapy a nebo komunikace III.třídy na kterou může být napojena v rámci územní rezervy. **Ta umožní časově zaměnit pořadí prostřední a západní etapy nezávisle na východní. Pro integraci stávajícího jádra obce a nové výstavby považujeme za velmi vhodné realizovat dopravní propojení – sjízdný chodník (mezi parcelami 13 a 14).** Zároveň bude dokončena obytná komunikace, obě s realizací vsakovacích příkopů v odpovídající kapacitě. Následně mohou být realizovány domy 10 až 21 a 27 až 38. **Součástí etapy bude realizace izolační zeleně při jižním okraji parcel 10 a 27 až 32.**

Vzhledem k dopravnímu napojení přes parcelu 32/4 je možné tuto etapu napojit samostatně a nezávisle a eventuelně ji rozdělit na dvě podeřaly.

B.16. Vyhodnocení zemědělského půdního fondu

Veškeré navrhované úpravy na podporu tvorby ochrany přírody a krajiny v dílčích lokalitách budou prověřeny v rámci dalších stupňů PD.

Realizací rozvojové plochy OC I3, včetně ploch pro nové zásobování komunikace, veřejnou zeleň, parky, cyklostezky dojde k záboru zemědělské půdy o výměře cca 44.928 m², z toho 41 861 m² orné půdy. Kvalita zemědělské půdy je v celém zájmovém území velmi vysoká. čemuž odpovídá i vysoký stupeň ochrany ZPF.

Na rozvojové části území OC 13 (pozemek č. 45 a další) je stanovena třída ochrany I. Kód BPEJ 1.01.00.

Převládajícím půdním typem v řešeném území jsou černozemě na spraši s kódem BPEJ 1.01.00 a 1.01.12 a s třídou ochrany ZPF I. Jedná se o hluboké půdy, středně těžké, bez přítomnosti skeletu až slabě skřetovité. Z agronomického hlediska se řadí ke kvalitní zemědělským půdám.

Pro vydání územního rozhodnutí pro navržené nové využití území musí investor požádat o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dle zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a jeho novely Č. 231/1999 Sb.. Součástí podkladů pro odnětí půdy ze ZPF je i pedologický průzkum, který určí mocnosti skrývky kulturních vrstev půdy a způsob jejich hospodárneho využití.

C. GRAFICKÁ ČÁST

- C.1. Územní plán 1:5000
- C.2. Širší vztahy (katastrální mapa) 1:2500
- C.3. Koordinační situace 1:1000
- C.4. Koordinační situace 1:1000
- C.5. Etapizace 1:1000
- C.6. Komunikace obytná vzorový příčný řez 1:250

REKAPITULACE

Počet RD	38
Počet domácností	38
Počet obyvatel	110
Zastavěná plocha	5 667,8 m ²
Plocha parcel.....	32 474,7 m ²
Předpokládaný celkový objem staveb	34 000 m ³
Plocha komunikací (obytné se vsakem)	4 435,6 m ²
<small>plocha je včetně integrované zeleně pro vsakování</small>	
Celková plocha území	4,1 ha
Plocha zahrad a zeleně	28 579 m ²