



**ZADÁNÍ**  
**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**US2 – ZVOLE - SEVEROVÝCHOD**

pořizovatel	Městský úřad Černošice, Úřad územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
funkce oprávněné úřední osoby	referent odboru územního plánování MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
podpis: 	otisk úředního razítka:  

červenec 2017

## 1. ÚVOD

Předmětem územní studie je řešení rozvojové lokality určené pro bydlení v severovýchodní části obce.

Požadavek na zpracování podrobnější dokumentace vychází z podmínky Územního plánu Zvole, který požaduje zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území, požadavek na pořízení územní studie vychází z usnesení rady Obce Zvole č. R13/1-2017 ze dne 25. 5. 2017.

Cílem územní studie je navrhnout uspořádání zástavby v rozvojové ploše tak, aby byly vytvořeny podmínky pro kvalitní bydlení při zajištění dostatečné dopravní obslužnosti v lokalitě a při vhodném napojení na stávající sídlo.

Účelem územní studie je získání podrobnějšího kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

## 2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Předmětná lokalita se nachází v severovýchodní části obce, v k.ú. Zvole u Prahy. Jedná se o rozvojovou plochu určenou převážně pro bydlení a rekreaci vymezenou na okraji sídla, mimo hlavní urbanistické osy. Z jihu a ze západu plocha navazuje na stávající obytnou zástavbu, na severu je plocha ohraničena stávající komunikací, na východě lokalita sousedí se zemědělsky obhospodařovanými pozemky. Podle územního plánu se plocha pro zpracování územní studie US2 celá nachází v *Ploše smíšené obytné – venkovské (SV)*.

### Vymezení řešeného území výčtem pozemků:

parc. č. 249 (západní část vymezená v ploše Z7)

parc. č. 253/1

parc. č. 253/2

parc. č. 254/1

parc. č. 254/2

parc. č. 258

parc. č. 260

parc. č. 261

parc. č. 265/1

parc. č. 265/4

parc. č. 265/5

parc. č. 267

parc. č. 269

parc. č. 270

parc. č. 271

parc. č. 273

parc. č. 274/4

parc. č. 274/6

vše k.ú. Zvole u Prahy

Řešené území může být v případě potřeby rozšířeno o další pozemky nebo jejich části, které souvisí s řešením technické a dopravní infrastruktury.

Řešené území je vyznačeno v příloze, rozsah řešeného území je cca 1,81 ha.

## 3. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP A PLATNÉ ÚPD

### Požadavky vyplývající z ÚAP:

Celé řešené území zasahuje do plochy s evidovaným areálem odvodnění (meliorační zařízení pro odvodnění), výstavba nesmí ohrozit funkčnost zbývajících částí tohoto zařízení.

### Požadavky vyplývající z ÚPD:

Nadřazená územně plánovací dokumentace – **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)** nevymezuje na řešeném území žádné záměry.

V současné době platí v obci Zvole **Územní plán Zvole** vydaný formou opatření obecné povahy dne 11.10.2014. Řešené území se podle tohoto územního plánu nachází v ploše US2, která je

vymezena jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V rámci řešení územní studie US2 bude v souladu s požadavky územního plánu navrženo řešení dopravní obsluhy území, parcelace území a uspořádání veřejných prostranství a řešení návaznosti na stávající zástavbu sídla. Vymezení plochy US2 odpovídá vymezení zastavitelné plochy Z7, která je zařazena do plochy **SV – plochy smíšené obytné – venkovské**. Pro tyto plochy platí následující podmínky:

## **SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ**

### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech
- stavby pro rodinnou rekreaci
- změna staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře

### **Přípustné využití:**

- bydlení ve stávajících bytových domech
- pozemky a stavby drobného občanského vybavení a služeb
- občanské vybavení (např. místní správa, církevní, kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení, maloobchod, veřejné stravování)
- nerušící služby
- drobná nerušící výroba
- drobné chovatelství a pěstitelství v rámci doprovodných staveb ke stavbě hlavní
- garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- nezbytná související technická vybavenost
- ve vyznačených plochách (překryvná funkce) lze žádat o vynětí z PUPFL, trvalé vynětí těchto pozemků z PUPFL je základní podmínkou pro jejich způsob využití SV

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, tedy zejména výrobní a skladové objekty a samostatné stavby pro dopravu

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: 600 m<sup>2</sup>
- maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží nebo 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), max. 1 podzemní podlaží
- koeficient zastavění pozemku: max. 30%
- koeficient zeleně : min. 50%
- stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost, připojení na technické vybavení a velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru: minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu musí být 600 m<sup>2</sup>
- změny staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení či náhrada novou stavbou pro bydlení jsou možné v případě, že splňují obecné technické požadavky na výstavbu, nová výstavba musí svým hmotovým řešením, umístěním na pozemku, charakterem a výškou respektovat stávající charakter obce, anebo její příslušné části
- parkování vozidel bude zajištěno na pozemku-min. 2 parkovací stání
- chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu

## **Územní plán dále vymezuje pro celé území obce Zvole následující podmínky pro veřejnou infrastrukturu:**

### **Dopravní infrastruktura**

- Komunikace budou převážně napojeny na stávající místní komunikace tak, aby byl zajištěn průjezd, nebo budou ukončeny obratišti. Slepé ulice budou navrhovány pouze výjimečně, nebude-li jiné vhodné řešení. Veškeré nově budované komunikace budou uspořádány s ohledem na zabezpečení příjezdu jednotek hasičské záchranné služby, lékařské služby a odvoz odpadků.
- Potřeba odstavných stání bude zajištěna individuálně na pozemcích majitelů (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání v nových obytných okrscích a ostatních zdrojích a cílech dopravy budou zajištěny parkováním u uliční hrany a na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby.

### **Technická infrastruktura**

- Zásobování elektrickou energií: případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešit požadované regulační plány a územní studie.
- Splašková kanalizace: nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními.
- Zásobování pitnou vodou: nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.
- Dešťové vody: U nové zástavby budou odpadní vody přednostně likvidovány pomocí zasakování na vlastním pozemku. Při větším rozsahu výstavby, zejména při projektové přípravě celků rozvojových ploch je doporučeno zpracování hydrogeologického posouzení místních vsakovacích podmínek, popř. navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily

## **4. POŽADAVKY NA OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie navrhne koncepci uspořádání zástavby včetně řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, tzn. zejména:

- navrhne vhodné vymezení veřejných prostranství a soukromých pozemků návrhem nové parcelace tak, aby byla zajištěna dobrá dopravní obslužnost území (nejlépe při zajištění průjezdnosti územím s napojením na stávající komunikace na pozemcích parc. č. 274/1 ul. V Zátíší a parc. č. 565 ul. V Jezerách),
- šířkové uspořádání veřejných prostranství: prověření rozšíření ulice V Jezerách (zároveň s ohledem na vedení cyklotrasy), uspořádání nových komunikací, zpevněných a nezpevněných ploch, chodníků, stromové zeleně, umístění vjezdů na pozemky apod.
- stanovení podrobnějších podmínek pro umístění staveb (např. stavební čáry, vymezení částí pozemků pro umístění hlavních staveb), případně zásady pro oplocování pozemků,
- umístění a dimenze hlavních sítí technické infrastruktury (min. v rozsahu vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení),
- ekologicky příznivý způsob likvidace dešťových vod – přednostně navrhovat taková řešení, která povedou k zadržení vody v území,
- navrhne možnost majetkoprávního vypořádání jednotlivých vlastníků.

### Pořadí změn v území - etapizace

Součástí územní studie bude stanovení postupu výstavby, pořadí změn v území, tj. stanovení podmínek přednostní realizace staveb inženýrských sítí a komunikací před výstavbou staveb pro bydlení, tj. návrh ucelených úseků infrastruktury a související přilehlé navrhované zástavby.

## 5. POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

### Textová část

- popis urbanistického řešení včetně podmínek pro vymezení a využití pozemků, pro umístění staveb,
- popis technického řešení z hlediska technické a dopravní infrastruktury, zejména trasy a dimenze vodovodních řadů a splaškové kanalizace, likvidace dešťových vod
- podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- požadavky na etapizaci

### Grafická část

- výkres širších vztahů
- koordinační výkres - včetně zobrazení vazeb na nejbližší okolí, koordinace jevů v území
- výkres urbanistického řešení – obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, vč. napojení pozemků na dopravní příp. technickou infrastrukturu M 1:1000 nebo 1:2000
- dle potřeby samostatný výkres dopravní a technické infrastruktury
- výkres navrženého dělení pozemků se zakreslením majetkoprávní vztahů
- vzorové příčné řezy navrhovaných komunikací včetně zakreslení inženýrských sítí ..... M 1:100 až 1:50

Měřítko výkresů bude tam, kde není uvedeno, stanoveno dle potřeby. Měřítko musí být zvoleno tak, aby všechny navrhované prvky (zejména členění komunikace, zakreslení sítí apod.) byly přehledné.

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Počet tištěných vyhotovení územní studie bude **1 paré** pro konzultace s dotčenými orgány a vlastníky, počet výsledných tištěných vyhotovení bude **4 paré**. Součástí každého tištěného vyhotovení územní studie bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.

## 6. CÍL

Cílem územní studie je najít vhodnou formu prostorového uspořádání lokality tak, aby v území vznikly podmínky pro kvalitní bydlení při zajištění optimálního dopravního napojení.

## 7. PŘÍLOHY

Příloha č.1 – vymezení řešeného území

Příloha č.2 – územní plán Zvole – výřez hlavního výkresu

Příloha č.1 - Řešené území US2



Příloha č.2 – výřez hlavního výkresu Územního plánu Zvole

