

ÚZEMNÍ STUDIE "MICHOVKA - JIH, PRŮHONICE"

Ing. Zdeněk Levý

149 00 Praha 4

Engelova 940

tel.: +420 602 592 031

Ing. arch. Zdeněk Janeček

158 00 Praha 5

Nušlova 2258

tel.: +420 723 995 982

Ing. arch. Petr Levý

149 00 Praha 4

Engelova 940

Pořizovatel

Obec PRŮHONICE

Květnové náměstí 73

252 43 Průhonice

Zhotovitel

Ing. Zdeněk Levý - ČKAIT 000 3654

autoři:

Ing. arch. Zdeněk Janeček - ČKA 02858

Ing. arch. Petr Levý

spolupráce:

razítko:



HIP:

Ing. Zdeněk Levý

profese:

stupeň PD:

Územní studie

datum:

04/2016

měřítko:

název výkresu:

TEXTOVÁ ČÁST

část:

GRAFICKÁ ČÁST

část dokumentace:

A

číslo výkresu:

paré:

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část

1. Identifikační údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Rozbor širších vztahů, návaznosti na urbanistickou strukturu obce Průhonice, zdůvodnění navrhovaného řešení, analýza limitů, hodnot, charakteru území
4. Údaje o splnění požadavků vyplývajících z územního plánu
5. Údaje o nově navrhovaných pozemcích (výměra)
6. Návrh dopravní infrastruktury, kategorizace a dimenzování místních komunikací, bilance parkovacích a odstavných míst, orientační vyčíslení nákladů
7. Návrh technické infrastruktury event. podmiňujících a souvisejících staveb v okolí, místa napojení na stávající infrastrukturu, návrh dimenzování veřejných částí infrastruktury, orientační vyčíslení nákladů
8. Prostorová regulace zástavby (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výška, objemy a tvary, intenzita využití pozemků)
9. Vyhodnocení podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí
10. Návrh základních tezí plánovací smlouvy s obcí Průhonice
11. Návrh dohody o parcelaci mezi vlastníky pozemků
12. Údaje o splnění zadání územní studie

B. Grafická část:

1. Širší vztahy v území, návaznost na urbanistickou strukturu, dopravní a technickou infrastrukturu, podmiňující stavby technické a dopravní infrastruktury v okolí vymezení řešeného území
2. Širší vztahy – zakres do územního plánu
3. Návrhový výkres využití území – navrhovaná parcelace, prostorová regulace (uliční a stavební čáry atp.), řešení prostoru místních komunikací (zpevněné a nezpevněné plochy, vjezdy na pozemky, místa pro parkování)
4. Koordinační výkres technické infrastruktury
5. Návrhový výkres využití území – ETAPA 1
6. Návrhový výkres využití území – ETAPA 2
7. Koordinační výkres technické infrastruktury – ETAPA 1
8. Koordinační výkres technické infrastruktury – ETAPA 2

Příloha č. 1 - návrh dohody o parcelaci včetně přílohy P.1

1. Identifikační údaje

Název akce: Průhonice, Michovka – jih,

Druh dokumentace: územní studie

Katastrální území: Průhonice

Čísla pozemků: 959/9, 959/249 (část), 959/8 (část), 959/248 (část), 959/495, 959/407, 959/399, 959/401, 959/402, 959/404, 959/406, 959/196, 959/197, 959/198, 959/199, 959/200, 959/10, 959/398, 959/400, 959/250, 959/403, 959/405

Pořizovatel: Obec Průhonice
Květnové náměstí 73, 252 43 Průhonice

Konsultant: Ing. arch. Zdeněk Kindl

Zpracovatel: Ing. Zdeněk Levý /ČKAIT 3654/
Ing. arch. Zdeněk Janeček /ČKA 02858/
Ing. arch. Petr Levý

Spolupráce: Ing. Martin Šimek

2. Vymezení řešeného území

Zastupitelstvo obce Průhonice rozhodlo již na svém veřejném jednání dne 26.1.2010 na základě pravidel vyplývajících z tehdy platného ÚPSÚ a obecně závazné vyhlášky o jeho závazné části, že pro rozvojovou lokalitu bydlení s názvem „Michovka - jih“ je třeba pořídit územní studii.

Obec Průhonice má v současnosti územní plán (ÚP) vydaný v r. 2010 v platném právním stavu po změně č. 1 (vydána v listopadu 2012). Na základě kapitoly 10 textové části a výkresu základního členění území územního plánu je řešené území vymezeno jako zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení, ve které je prověřeni změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Obsah, rozsah, cíle a účel územní studie byly definovány v zadání územní studie, kterou vypracoval Obecní úřad Průhonice za odborné spolupráce Ing. arch. Zdeňka Kindla. Způsob pořízení a užití studie odpovídá §25 a §30 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Řešené území územní studie **Průhonice, Michovka - jih** v katastrálním území Průhonice (dále jen ÚS) bylo vymezeno v grafické příloze výše uvedeného zadání, které stanovila obec Průhonice jako pořizovatel tohoto územně plánovacího podkladu. Řešené území navazuje na již zastavěnou část průhonické lokality Michovka jižním směrem, tj. jižně od ulic Na Michovkách III. a Pod Valem II.

Řešené území je tvořeno následujícím souborem pozemků dle katastru nemovitostí (vše v k.ú. Průhonice, v obci Průhonice):

parc. č.	výměra (m ²)	způsob využití a druh pozemku	vlastník
959/9	783	orná půda	Česák Jaroslav - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43 Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43 Mojdlová Hana - Hlubočinka 913, Sulice, 251 68 Teplá Martina - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43
959/249 (část)	1031	orná půda	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43
959/8 (část)	20	sportoviště a rekreační plocha, ostatní plocha	SJM Dušek Ladislav Ing. a Dušková Veronika - Na Michovkách III 671, Průhonice, 252 43 SJM Hořák Břetislav Ing. a Hořáková Irena - Na Michovkách III 673, Průhonice, 252 43
959/248 (část)	429	ost.komunikace, ost. plocha	Skořepa Jiří, Pod Valem II 890, Průhonice, 252 43 SJM Skořepa Jiří JUDr. Ing. a Skořepová Eva - Sadová 460, Průhonice, 252 43
959/495	51	orná půda	SJM Skořepa Jiří JUDr. Ing. a Skořepová Eva - Sadová 460, Průhonice, 252 43
959/407	472	orná půda	Craft Consulting a.s. - V Křovinách 1708/22, Praha, 147 00 Klíma Martin Ing. - Sadová 498, Průhonice, 252 43 Lošťák Rudolf Ing. - Za Humny 1836, Uherský Brod, 688 01 Vacula Petr Ing. - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01 SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
959/399	76	orná půda	Craft Consulting a.s. - V Křovinách 1708/22, Praha, 147 00
959/401	83	orná půda	Klíma Martin Ing. - Sadová 498, Průhonice, 252 43
959/402	60	orná půda	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
959/404	83	orná půda	Mitáčková Pavla - Šafaříkova 1281, 686 01 Uherské Hradiště Vacula Petr Ing. - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
959/406	76	orná půda	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
959/196	1423	orná půda	Mojdlová Hana - Hlubočinka 913, Sulice, 251 68
959/197	1423	orná půda	Česák Jaroslav - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43
959/198	1422	orná půda	Teplá Martina - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43
959/199	1422	orná půda	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43
959/200	1422	orná půda	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43
959/10	1422	orná půda	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43
959/398	1523	orná půda	Craft Consulting a.s. - V Křovinách 1708/22, Praha, 147 00

959/400	1200	orná půda	Klíma Martin Ing. - Sadová 498, Průhonice, 252 43
959/250	2428	orná půda	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
959/403	1277	orná půda	Mitáčková Pavla - Šafaříkova 1281, 686 01 Uherské Hradiště Vacula Petr Ing. - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
959/405	1275	orná půda	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
celkem	19401		

Řešené území je vyznačeno v grafické části ÚS.

3. Rozbor širších vztahů, návaznosti na urbanistickou strukturu obce Průhonice, zdůvodnění navrhovaného řešení, analýza limitů, hodnot, charakteru území

Základním funkčním členěním řešené lokality jsou plochy pro bydlení (pozemky rodinných domů) a plochy veřejných komunikací, které budou sloužit ke zpřístupnění stavebních pozemků. Navrhované komunikace areálu rodinných domů budou napojeny na ul. Na Michovkách III. a Pod Valem II. U připojení na ulici Na Michovkách III. je respektován její charakter komunikace pro pěší, přičemž může být využita mimořádně i jako průjezd pro vozidla HZS v případě jejich zásahu v dané lokalitě a pro průjezd vozů pro sběr komunálního odpadu. Díky tomuto řešení nemusí být na pozemku parc. č. 959/9 zřízeno obratiště pro tato vozidla.

Územní studie je zpracována v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních i urbanistických hodnot řešeného území. Studie respektuje stávající zastavění rodinnými domy v dané oblasti včetně řešení místních komunikací. Řešené území je v zóně tvořené souborem zklidněných pozemních komunikací s převahou pobytové funkce, s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů, motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru.

Další členění lokality na stavební pozemky a přístupové místní veřejné komunikace je patrné z grafické části územní studie, přičemž kromě funkčních a prostorových regulativů vyplývajících z územního plánu jsou respektovány i obecné požadavky na využívání území (vyhláška 501/2006 Sb.).

Technické limity využití území

- a) Východní část lokality bude napojena na ulici Pod Valem II (parc. č. 959407).
V ulici jsou uloženy následující inženýrské sítě:
- STL plynovod PE 63.
 - Dešťová kanalizace DN 300.
 - Splašková kanalizace DN 300.
 - Vodovod DN 110.
 - Veřejné osvětlení.

- Ulicí Pod Valem II je k trafostanici (TS) přivedeno podzemní kabelové vedení VN do 35 kV, od TS prochází ulicí v její severní části k jednotlivým stávajícím rodinným domům podzemní vedení NN 1 kV.
 - Jednotlivé rodinné domy budou připojeny na stávající kabelový rozvod sítě elektrotechnických komunikací SEK, uložený v komunikaci na straně přilehlé k stávající zástavbě na severní straně ulice. Využita bude stávající chránička pod vozovkou.
- b) Západní část lokality bude napojena na ulici Na Michovkách III, v které jsou uloženy následující inženýrské sítě:
- STL plynovod PE 50.
 - Dešťová kanalizace DN 300.
 - Splašková kanalizace DN 300.
 - Vodovod DN 110.
 - Podzemní kabelové vedení NN 1 kV.
 - Kabelový rozvod sítě elektrotechnických komunikací SEK.
 - Veřejné osvětlení.

Ostatní limity využití území

- Území je v blízkosti Průhonického parku, národní kulturní památky, která je zapsána do seznamu UNESCO jako součást Pražské památkové rezervace.
- Lokalita RD se nachází na zemědělských půdách ochrany ZPF (BPEJ 2.11.00, třída ochrany II.).

4. Údaje o splnění požadavků vyplývajících z územního plánu

Řešená lokalita je dle územního plánu určena pro funkci čistě obytnou v kategorii BI-4. Tato kategorie znamená využití pro rodinné domy a další nízkopodlažní formy bydlení, přípustné jsou drobné nerušící služby lokálního významu a nezbytná technická a dopravní vybavenost.

Hlavním cílem rozvoje území jsou kvalitní formy bydlení v klidném a hodnotném prostředí, v návaznosti na okolní charakter zástavby a s ohledem na sousedství Průhonického parku.

Požadavky vyplývající z územního plánu Průhonic územní studie přijímá a splňuje. Pro zastavění řešeného území jsou aplikovány regulační podmínky platného územního plánu rozšířené o další regulační prvky odpovídající podrobnosti ÚS, podrobně popsané v kap. 8.

Popis umístění dle ÚP:

Lokalita, na kterou je pořizována územní studie (ÚS), bezprostředně navazuje na severní straně na plochy s funkcí čistě obytnou, se zástavbou nízkopodlažními rodinnými, vesměs izolovanými, domy. Na jižní a západní straně sousedí se specifickými – pěstebními plochami BÚAV a VÚKOZ, na straně východní s plochou přírodní ÚSES, za kterou je v ÚP uvažováno se zemním valem. Mezi dálnicí D1 a zemním valem se dle ÚP předpokládá výstavba komerční zóny.

Území je v blízkosti Průhonického parku, národní kulturní památky. Průhonický park je pro své nesporné kvality zapsán na seznamu UNESCO jako součást Pražské památkové rezervace.

Navrhované řešení nenarušuje přírodní hodnoty souvisejícího území. Následná výstavba bude probíhat v režimu přísné kontroly a za podmínek pro činnost v ochranném pásmu národní kulturní památky.

Na vlastním území nejsou nemovité kulturní památky a rovněž nejsou zde přírodní hodnoty s legislativní ochranou.

5. Údaje o nově navrhovaných pozemcích (výměra)

Vzhledem k nutné úpravě pozemků, určených pro komunikace a nutnosti zřízení příjezdové a přístupové cesty ke všem pozemkům, určeným pro výstavbu rodinných domů, bylo nutno provést změnu hranic stávajících parcel. Uvedenou změnu vyvolává rozšíření a úprava pozemků pro komunikace na normové šířkové parametry při respektování platných vyhlášek a norem protipožární ochrany.

Nové výměry parcel:

Číslo parcely	Výměra stávající (m ²)	Výměra nová /* (m ²)	Vlastník (stávající)	Vlastník (nový po úpravách hranic pozemku) dle plánovací smlouvy
959/9	783	877	Česák Jaroslav - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43 Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43 Mojdlová Hana - Hlubočinka 913, Sulice, 251 68 Teplá Martina - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43
959/8 (část)	20	20	SJM Dušek Ladislav Ing. a Dušková Veronika - Na Michovkách III 671, Průhonice, 252 43 SJM Hořák Břetislav Ing. a Hořáková Irena - Na Michovkách III 673, Průhonice, 252 43	SJM Dušek Ladislav Ing. a Dušková Veronika - Na Michovkách III 671, Průhonice, 252 43 SJM Hořák Břetislav Ing. a Hořáková Irena - Na Michovkách III 673, Průhonice, 252 43
959/407	472	720	Craft Consulting a.s. - V Křovinách 1708/22, Praha, 147 00 Klíma Martin Ing. - Sadová 498, Průhonice, 252 43 Lošťák Rudolf Ing. - Za Humny 1836, Uherský Brod, 688 01 Vacula Petr Ing.	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43

Územní studie Michovka - jih, Průhonice

			- Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01 SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01	
959/399	76	101	Craft Consulting a.s. - V Křovinách 1708/22, Praha, 147 00	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43
959/401	83	90	Klíma Martin Ing. - Sadová 498, Průhonice, 252 43	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43
959/402	60	90	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43
959/404	83	90	Mitáčková Pavla - Šafaříkova 1281, Uherské Hradiště, 686 01 Vacula Petr Ing. - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43
959/406	76	101	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43
959/196	1423	1504	Mojdlová Hana - Hlubočinka 913, Sulice, 251 68	Mojdlová Hana -Hlubočinka 913, Sulice, 251 68
959/197	1423	1387	Česák Jaroslav - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43	Česák Jaroslav - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43
959/198	1422	1387	Teplá Martina - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43	Teplá Martina - Tulipánová 369, Průhonice, 252 43
959/199	1422	1387	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43
959/200	1422	1387	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43
959/10	1422	1386	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43	Lehovec Pavel Ing. - Říčanská 77, Průhonice, 252 43
959/398	1523	1333	Craft Consulting a.s. - V Křovinách 1708/22, Praha, 147 00	Craft Consulting a.s. - V Křovinách 1708/22, Praha, 147 00
959/400	1200	1182	Klíma Martin Ing. - Sadová 498, Průhonice, 252 43	Klíma Martin Ing. - Sadová 498, Průhonice, 252 43
959/250	2428	2283	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01

959/403	1277	1193	Mitáčková Pavla - Šafaříkova 1281, Uherské Hradiště, 686 01 Vacula Petr Ing. - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01	Mitáčková Pavla - Šafaříkova 1281, Uherské Hradiště, 686 01 Vacula Petr Ing. - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
959/405	1275	1126	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01
"Příkop"	0	246	SJM Vacula Petr Ing. a Vaculová Renata - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01 Lošťák Rudolf Ing. - Za Humny 1836, Uherský Brod, 688 01 Vacula Petr Ing. - Na Chmelnici 2323, Uherský Brod, 688 01	Obec Průhonice - Květnové náměstí 73, Průhonice, 252 43
celkem	17890	17890		

/* Pozn.: Parcelní čísla budou přidělena KÚ dle geometrického plánu

6. Návrh dopravní infrastruktury, kategorizace a dimenzování místních komunikací, bilance parkovacích a odstavných míst, orientační vyčíslení nákladů

Dopravní řešení vychází z územního plánu Průhonic a ze stávající dopravní sítě, kterou tvoří systém místních komunikací ve správě obce resp. soukromých vlastníků (Na Michovkách III. a Pod Valem II. ad.).

Území je řešeno po dohodě s obcí a příslušného schvalovacího orgánu jako obytná zóna s místními komunikacemi funkční podskupiny D1 - komunikace se smíšeným provozem. Vozidlo se nesmí pohybovat rychleji než 20 km/hod. Cílem je zvýšení bezpečnosti, zkldňování dopravy, omezení dominance motorové dopravy.

Neprůjezdná ulice „západ“ pro RD č.1-6 z ulice Pod Valem II

Jedná se o navrhovanou místní slepou komunikaci mezi objekty 1 - 6, kolmou na ulici Pod Valem II. Tato komunikace je zhruba ve třech pětinách třetinách délky jednostranně propojena se zástavbou severozápadním směrem sjízdným chodníkem, využívaným výhradně pro pěší, ústícím do křižovatky Na Michovkách I a III. V souvislosti s novou zástavbou lze sjízdný chodník - 959/2 využít pro výjezd automobilů úvratí v parametrech zásahového vozidla hasičského záchranného sboru (HZS) a svozového vozidla komunálního odpadu. Nově budovaná komunikace s parametry D1 je založena v koridoru mezi ploty jednotlivých nemovitostí o min. šířce 8,00 m, a která slouží veřejnému dopravnímu provozu.

V rámci dopravního prostoru je část sloužící smíšenému provozu a má šířku 3,50 m. Je doplněna vyznačenými podélnými parkovacími stáními pro návštěvníky.

Část prostoru obytné zóny slouží nedopravním účelům jako pobytový prostor /odpočinek - vydlážděné zpevněné plochy, zeleň - pásy travnatých ploch s nízkými keři a dřevinami/. Povrch ulice i ostatních zpevněných ploch je navržen z různobarevné betonové zámkové dlažby, alternativně se živičným povrchem. Před vjezdy na pozemek RD je komunikace rozšířena a slouží též jako výhybna pro obousměrný provoz. Na začátku zóny je dopravní prostor oddělen vyrovnávacím prahem.

Ulice Pod Valem II. (parc. č. 959/248)

Ulice Pod Valem II. je zkolaudována a provozována jako místní účelová komunikace s obousměrným provozem, šířkové parametry 8,00 m s jednostranným chodníkem 1,50 m a zeleným pásem 2,50 m. Ve stejném uličním profilu je komunikace dotažena až k zaústění do slepé ulice „východ“ pro RD 7-11, východním směrem pak bude výhledově pokračovat v souladu s Územním plánem jako obousměrná místní komunikace do plánované obchodní zóny.

Neprůjezdná ulice „východ“ pro RD č. 7-11 z ulice Pod Valem II

Jedná se o navrhovanou místní slepou komunikaci mezi objekty 7-11, kolmou na ulici Pod Valem II.- komunikace s parametry D1. Dopravní prostor má šířku 8,00 m mezi ploty. Délka je korigována na 50 m tak, aby nepřesáhla limitní vzdálenost pro zásah HZS.

Doprava v klidu

Regulace vyplývající ze **splnění podmínek dopravy v klidu**

Rodinný dům je definován jako objekt s 1 – 3 samostatnými bytovými jednotkami (předpokládá se, že RD na území Michovky jih jsou tvořeny 1 bytovou jednotkou).

Pro splnění podmínek dopravy v klidu je třeba vycházet z příslušné ČSN 73 6110 se započtením stupně automobilizace 700 vozidel / 1000 obyvatel. Pro každý byt do 100m² celkové plochy je třeba navrhnout minimálně 2 odstavná stání, pro byt nad 100m² celkové plochy minimálně 3 odstavná stání. Všechna tato odstavná stání budou realizována na pozemcích rodinných domů, přičemž minimálně polovina stání příslušných pro každý rodinný dům bude realizována formou garážových stání uvnitř objektu rodinného domu nebo formou krytých přístřešků. Zbývající stání mohou být umístěna na zpevněné ploše na pozemku.

Půdorysná plocha střešní konstrukce přístřešku pro auto se započte do intenzity využití pozemku. Přístřešek může být samostatně stojící nebo navazující na objekt rodinného domu. Samostatně stojící garáže se nepřipouštějí.

Pro krátkodobé parkování návštěv pro 11 RD /cca 55 obyvatel/ musí být splněny rovněž podmínky ČSN 73 6110.

$$N = P_o \cdot k_a \cdot k_p$$

P _o	základní počet parkovacích stání dle čl. 14.1.6	1 stání/ 20 obyvatel
k _a	součinitel stupně automobilizace 700 vozidel/1000 ob.	1,75
k _p	součinitel redukce počtu parkování dle úrovně dostupnosti	1,0

$N = 55 \cdot (1/20 \cdot 1,75 \cdot 1,0) = 4,81$ parkovacích stání

Pro posuzované území je potřeba zřídit minimálně 5 parkovacích stání. V územní studii je navrženo celkem 6 parkovacích stání. 4 parkovací stání jsou navržena na komunikaci v západní části lokality a 2 stání ve východní části. Tato stání budou veřejně přístupná a nebudou vyhrazena obyvatelům lokality.

Je splněna též podmínka pro úpravu 1 parkovacího stání v každé skupině pro tělesně postižené (10% z parkovacích míst pro návštěvníky).

Orientační vyčíslení nákladů na technické vybavení:

Komunikace	2.000 tis. Kč
Kanalizace splašková	825 tis. Kč
Kanalizace dešťová	875 tis. Kč
Vodovod	750 tis. Kč
Plynovod	550 tis. Kč
Veřejné osvětlení	250 tis. Kč
Slaboproud	150 tis. Kč
PD, TDS, koordinátor BOZP	600 tis. Kč
Celkem	6.000 tis. Kč
Odvodnění povrch. vod	1.500 tis. Kč
Protihlukové opatření	500 tis. Kč
Celkem	2.000 tis. Kč
Celkem.....	8.000 tis. Kč

Pozn.: cena bez průzkumů a geometr. prací
řešení NN - samostatná investice ČEZ Distribuce a.s.

7. Návrh technické infrastruktury event. podmiňujících a souvisejících staveb v okolí, místa napojení na stávající infrastrukturu, návrh dimenzování veřejných částí infrastruktury, orientační vyčíslení nákladů

Pro celé území zástavby rodinnými domy bude vybudována příslušná technická infrastruktura, rozvody vody, kanalizace, el. proudu, plynu, telefonu a rozvod veřejného osvětlení.

Návrh vnitřního uspořádání rozvodů primární infrastruktury vychází z ČSN 736005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a změn této normy č. 1 – 4.

Vodovodní řad

Jednotlivé RD budou zásobovány dostatečným množstvím pitné vody vyhovující kvality napojením na veřejný vodovod v obci. Vodovod bude veden v trase navrhovaných komunikací a rozdělen na větev 1 – PEHD DN 100 připojenou na stávající vodovod v ulici Na Michovkách III a větev 2 – PEHD DN 80 v ulici Pod

Valem II. Tyto větve budou zokruhovány. Na řadu budou osazeny nadzemní hydranty pro požární zásah DN 80 dle grafické části.

Vodovodní přípojky jsou řešeny z PEHD DN 32 a budou zakončeny ve vodoměrných šachtách na pozemcích stavebníků.

Potřeba pitné vody:

Q max den = 11 550 l/den

Q max hod = 0,24 l/sec

S umístováním studní pro jednotlivé rodinné domy není uvažováno a bude následně řešeno na vlastní žádost jednotlivých investorů v samostatných vodohospodářských řízeních. Při umístování studní budou případně splněny minimální odstupové vzdálenosti od zdrojů znečištění.

Kanalizace

- **Splašková** – RD budou napojeny na přívodní kanalizační řady PP DN 250 mm s vysazenými odbočkami DN 250/160 mm, přípojky budou DN 150 mm ukončené v šachtách na pozemcích stavebníků. Východní část lokality bude připojena na připravenou stávající šachtu v ulici Pod Valem II, západní část bude připojena na stávající koncovou šachtu v ulici Na Michovkách III.
- **Dešťová** – bude provedena z PP DN 300 mm. Odvodněny budou pouze plochy komunikací, RD budou řešeny s jímkami na dešťovou vodu s přepadem do šterkového lože (vsak) na vlastním pozemku. Východní část lokality bude připojena na připravenou stávající šachtu dešťové kanalizace v ulici Pod Valem II, západní část bude připojena na stávající koncovou šachtu v ulici Na Michovkách III.

STL plynovod

STL plynovod bude napojen na stávající uliční řady plynovodu v ulici Pod Valem II pro východní část lokality a v ulici Na Michovkách III pro západní část lokality. Na přívodním potrubí budou osazeny odbočky pro jednotlivé uživatele a provedeny přípojky k HUP ve zděných sdružených objektech (pilířcích) na hranicích pozemků. Jako materiál pro středotlaký řad bude ve východní části použit PEHD DN 63 mm, v západní části PEHD DN 50.

Domovní přípojky budou PEHD DN 25 mm.

Max. spotřeba plynu za hodinucca 29,7 m³

Roční spotřeba plynucca 44 000 m³

Elektrorozvodné sítě

a) Napájení rodinných domků

V ulici Pod Valem II pro východní část lokality a v ulici Na Michovkách III pro západní část lokality je uloženo podzemní vedení NN 1 kV. O připojení na distribuční síť bude požádáno u společnosti ČEZ Distribuce, a.s., která provede rezervaci požadovaného příkonu na základě uzavřených smluv.

Přípojka pro jednotlivé domy bude provedena smyčkováním v přípojkových skříních umístěných ve zděných pilířcích v oplocení. Měření dodané el. energie bude umístěno rovněž v těchto pilířcích.

Z důvodu optimalizace výkonu v dané oblasti bude západní část lokality propojena od pozemku č. parc. 959/10 kabely NN do stávající TS č. PZ_6620 na pozemku parc.č. 959/380.

V rodinných domech je uvažováno s přípravou teplých jídel na elektrických sporácích. Vytápění těchto rodinných domů nebude provedeno pomocí elektrické energie (případná výjimka – tepelné čerpadlo). Z těchto důvodů jsou všechny rodinné domy klasifikovány ve stupni elektrizace „B“. Pro tento stupeň elektrizace byl stanoven elektrický příkon na jeden rodinný dům o velikosti 11 kW.

Bilance potřeby elektrické energie v dané lokalitě

Počet rodinných domů 11 x RD

Příkon na jeden dům 11 kW

Celkový součet příkonů 121 kW

Soudobost β (ČSN 33 2130) 0,36

Potřebný příkon pro řešenou lokalitu v územní studii 44 kW

Připojení rodinných domů na elektrorozvodnou síť NN bude samostatnou investicí společnosti ČEZ Distribuce a.s.

b) Veřejné osvětlení (VO)

V současné době je rozvod VO ukončen v ulici Pod Valem II pro východní část lokality a v ulici Na Michovkách III pro západní část. Nové rozvody VO budou připojeny ke koncovým stožárům osvětlení v uvedených ulicích.

Nové osvětlení bude provedeno ze sadových stožárů se svítilny výbojkovými (vnější typ) podél komunikací dle grafické části.

c) Sdělovací rozvody

Návrh vychází z podkladů společnosti O2.

Jednotlivé rodinné domy se navrhuje připojit na stávající kabelový rozvod sítě elektrotechnických komunikací SEK uložený v ulici Pod Valem II. Lokalita bude napojena ze stávajícího rozvaděče ÚR 29/24_(711), PRUH92, který se nachází u parcely č. 959/380, k.ú. Průhonice. Dle požadavku správce SEK budou z tohoto rozvaděče vyvedeny nové kabely typu TCEPKPFLE 3 XN 0,6 do nové lokality, kde budou ukončeny v koncových rozvaděčích u jednotlivých RD. Pod vozovkou budou uloženy v chráničkách a v ulicích k navrhovaným RD v max. míře v zatravněných

plochách. V prostorech určených k parkování a vjezdech na parcely se kabely uloží v souladu s ČSN v chráničkách s krytím min. 1 m.

Pro případné umístění dalších slaboproudých sítí je v uličním prostoru rezerva a územní studie je dále neřeší.

Retence povrchových vod

Opatření proti zaplavování lokality řeší studie „Retence povrchových vod Michovky“, vypracovaná společností IKP Consulting Engineers, s.r.o. v červenci 2013, resp. v únoru 2014 na objednávku obce Průhonice. Stávající pozemky jsou při přívalových deštích zaplavovány srážkovou vodou z výše položené části ve studii řešeného povodí.

Povrchová voda, odtékající dosud z pozemků VÚKOZ, bude zadržena na těchto pozemcích a zasáknuta na plochách zalesněných a na plochách využívaných k manipulaci s materiálem a výrobě kompostů.

Povrchová voda odtékající ze zemědělských pozemků mimo VÚKOZ bude částečně zadržena v retenčním průlehu na obecním pozemku s přepadem do dešťové kanalizace, částečně bude svedena novým příkopem a potrubím do upraveného příkopu podél komunikace komerční zóny v katastrálním území Čestlice.

Pozemek s otevřeným příkopem na pozemcích parc. č. 959/250, 959/403 a 959/405, bude od těchto pozemků oddělen a předán do majetku a správy obce.

Stavební pozemky budou oploceny ploty na betonové nebo zděné podezdívce vysoké 0,4 m.

Protihluková opatření

Před vybudováním trvalých protihlukových opatření (zemní val, objekty komerční zóny, protihluková stěna komerční zóny) bude součástí technické vybavenosti protihlukové opatření umístěné při východní hranici pozemků. Bude řešena na hranici dotčených parcel jako plnostěnné oplocení stavebních pozemků podél otevřeného příkopu odvodu povrchových vod.

Odpadové hospodářství

Sběr odpadů je řešen v rámci působnosti obce Průhonice. Systémově bude tato navržená lokalita zařazena do zavedeného systému dle příslušných platných zákonů a vyhlášek.

Umísťování nádob pro shromažďování domovního odpadu:
Územní studie řeší umístění stanoviště nádob jako přechodné na odpad splňující technické, hygienické, estetické a bezpečnostní podmínky. Nádoby budou umístěny tak, aby neohrožovaly bezpečnost silničního provozu a byly přístupné při naplňování i pro odvoz a vyprazdňování.

8. Prostorová regulace zástavby (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška, objemy a tvary, intenzita využití pozemků)

Lokalita je dle územního plánu určena pro funkci čistě obytnou v kategorii BI-4. Tato kategorie znamená využití pro rodinné domy a další nízkopodlažní formy bydlení, přípustné jsou drobné nerušící služby lokálního významu a nezbytná technická a dopravní vybavenost.

Pro danou lokalitu byly použity regulační podmínky z platné Změny č.1 územního plánu Průhonice, vydaného zastupitelstvem obce dne 27.11.2012 ve vztahu ke kategorii BI-4 s následnými prostorovými regulativy:

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
BI-4	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1

soubor podmínek č. 1 – pro umístování nerušících služeb v plochách pro bydlení:

- drobná nerušící služba může v příslušném funkčním celku vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou
- celková užitná plocha nebytových funkcí nepřekročí v jednom funkčním celku 150m², přitom musí být dodrženo ustanovení vyhl. 501/2006 Sb., §21 odst. 6 (tj. na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m)
- provoz nebytové funkce nebude produkovat žádný prach, exhalace a vibrace

- hlučnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce
- míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí
- parkování návštěvníků provozu bude řešeno a organizováno mimo veřejné komunikace, tj. na vlastních pozemcích provozovatelů a majitelů

podmínka č. 4 – pro umístování staveb ve všech zastavitelných plochách

- v zastavitelných plochách je umístění staveb na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu podmíněno předchozí realizací nezbytné technické a dopravní infrastruktury tak, aby tyto stavby bylo možno na ně napojit; výjimku z tohoto ustanovení tvoří případy, kdy investor stavby obci na základě plánovací smlouvy zaručí a zajistí výstavbu sítí technické a dopravní infrastruktury a jejich zprovoznění v definitivním provedení před zprovozněním a napojením příslušných staveb; územní rozhodnutí staveb (event. stavební povolení v případě sloučeného územního a stavebního řízení) nebo územní souhlas mohou být vydány až po nabytí právní moci územního rozhodnutí, event. stavebního povolení nebo územního souhlasu na sítě technické a dopravní infrastruktury

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (15+5)%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8 m a max. 2 nadzemní podlaží

OSTATNÍ REGULACE NAVRŽENÉ ÚZEMNÍ STUDII:

Dalším požadavkem na řešení prostorového uspořádání je:

sklon střech rodinných domů

- v rozmezí 25-45 stupňů
- doporučený sklon 1:2

maximální výška oplocení na hranicích s prostorem místních komunikací

- 180 cm

Územní studie v návaznosti na závazné prostorové regulativy územního plánu navrhuje jako další regulační prvek pro umístění rodinných domů stavební čáru (regulační čáru), tj. vzdálenost fasády objektů (rodinných domů) od hranice stavebních pozemků s prostorem místních komunikací a závazný regulativ (vztažné body) pro umístění rodinných domů od společných hranic pozemku.

Stavební čára

Stavební čára je dána spojnicí mezi vztažnými body A-A nebo A-B, B-A. Pro první skupinu RD (západní část lokality) stavební čára pro rodinné domy č. 2 – 5 je rovnoběžná s hranicí stavebních pozemků s prostorem komunikace.

Pro jednotlivé rodinné domy č. 2 – 5 je dána stavební čára (regulační čára) plná **nepřekročitelná**, současně je **stavební čára závaznou, zástavba musí stavební čáru dodržet v rozsahu minimálně ze 2/3**.

Mezi domy č. 2 – 5 je **stavební čára otevřená**, na hranicích se sousedními pozemky přerušovaná stavebními mezerami. Stavební mezery vychází z ustanovení Vyhlášky č. 268/2009 Sb., která stanovuje odstupy mezi stavbami a vzdálenosti od hranic pozemku.

Vzdálenost RD od hranic se sousedním pozemkem činí 3,00 m. Současně musí být splněna podmínka na minimální odstup mezi RD, která činí 7,00 m.

RD č. 1 a 6 musí splnit pouze vzdálenosti RD od hranic se sousedním pozemkem.

Orientace stavební čáry pro druhou skupinu RD (východní část lokality) vychází z koncepce vytvořit uspořádanou zástavbu po obou stranách slepé zklidněné obytné ulice.

Rodinné domy č. 7 a 9 mají stavební čáru (regulační čáru) rovnoběžnou s přístupovou komunikací, stavební čára je plná **nepřekročitelná**, současně je stavební čárou **závaznou, zástavba musí stavební čáru dodržet v rozsahu minimálně ze 2/3**.

Rodinné domy č. 8 a 10 mají navrženu stavební čáru, která je **nepřekročitelná, současně je s.č. nezávaznou** (rozhraní nemusí být dokročeno, nelze je ovšem překročit směrem ven). **Pokud budou dodrženy** vzdálenosti RD od hranic se sousedním pozemkem, je předepsána pouze rovnoběžnost s komunikací. RD č. 11 je orientován osově na komunikaci.

Při dodržení navržené polohy stavební čáry je zajištěna podmínka pro zaparkování druhého auta na vlastním pozemku (viz regulace dopravy v klidu).

9. Vyhodnocení podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí

V řešeném území se dle ÚP nenachází vymezená plocha veřejné zeleně.

V profilu komunikací se uplatní zelené pásy s udržovaným trávníkem a nízkými keřovitými porosty. Zeleň na pozemcích rodinných domů bude řešena individuálně, přičemž musí být dodrženo min. 65% plochy zeleně na stavebním pozemku.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Plocha přiléhá k místním obslužným komunikacím vně současného zastavěného území obce. Plocha řešeného území nepřekračuje 10 ha a je v hranicích zastavitelného území obce (BPEJ 2.11.00, třída ochrany II.). Plocha nenarušuje hydrologické a odtokové poměry v území, nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací. V dalším stupni dokumentace (DUR) bude řešeno vynětí ze ZPF. Za vynětí pro výstavbu technické vybavenosti pro RD se odvoody neplatí.

10. Návrh základních tezí plánovací smlouvy s obcí Průhonice

Návrh plánovací smlouvy bude vypracován obcí Průhonice a tato územní studie bude přílohou plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a žadatelem – investorem. Plánovací smlouva s obcí musí být uzavřena nejpozději před vydáním stanoviska obce k územnímu řízení o první stavbě v dané lokalitě.

Plánovací smlouva je nástroj k zajištění spoluúčasti na financování a vybudování veřejné infrastruktury.

Obsah plánovací smlouvy je uveden v příloze č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Stavební úřad v dostatečném předstihu již v územní studii ověřuje regulačními nástroji žádost žadatele o reálnosti zastavění území v souladu s územním plánem v podrobnosti, která žadateli umožní za předpokladu uzavření plánovací smlouvy vydat územní rozhodnutí bez přerušování územního řízení o umístění stavby. Územní studie podrobně definuje, jaké požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu klade záměr žadatele.

Především jde o rozsah potřebné veřejné infrastruktury ve smyslu potřeby řešení vlastní plochy vymezené pro ÚS (tzv. „**vnitřní veřejná infrastruktura**“) a potřeby řešení mimo tuto plochu (tzv. „**vnější veřejná infrastruktura**“).

ÚS vymezuje stavební pozemky, regulačními čarami vymezuje rozmezí pro umístění stavby na nich včetně napojení na veřejnou infrastrukturu a stanoví podmínky pro projektovou přípravu. Při posuzování záměru žadatele jsou (mimo jiné) prioritní požadavky záměru na veřejnou dopravní technickou infrastrukturu [§ 90 písm. d) SZ].

Stavební zákon v územním řízení požaduje předložení plánovací smlouvy, tj. uzavřené plánovací smlouvy (nikoli návrhu).

Obsahově plánovací smlouva k územní studii bude v rozsahu plánovací smlouvy k územnímu rozhodnutí a soustředí se pouze na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Základní teze:

Plánovací smlouva je soukromoprávní povahy.

Podle způsobu vybudování veřejné infrastruktury a podle formy spoluúčasti žadatele pak v obsahu plánovací smlouvy jsou upraveny jednotlivé závazky k realizaci této spoluúčasti a podle toho se vytváří příslušný typ plánovací smlouvy.

Ve smlouvě je třeba

1/ vyspecifikovat rozsah a rozhodnout u každého druhu veřejné infrastruktury formu spoluúčasti, která může být rozdílná.

Rozsah:

- údaje o dotčené veřejné infrastruktuře, především druh a kapacita jednotlivých systémů,
- navrhované změny nebo návrhy na vybudování nové veřejné infrastruktury, její druh, kapacita, umístění a způsob napojení na stávající veřejnou infrastrukturu,
- určení vlastníků veřejné infrastruktury podle druhů,
- údaje o dotčených pozemcích a požadavcích na vlastnická nebo jiná práva k nim,
- způsob vybudování staveb veřejné infrastruktury – určení stavebníků,
- stanovení požadavků na samostatné smlouvy s vlastníky veřejné infrastruktury (zejména „vyhrazené monopoly“).

Základní schéma spoluúčasti / čtyři modely/:

- finanční podíl žadatele ve výši 100 %, tzn. plné financování veřejné infrastruktury realizované jejím vlastníkem (stavebníkem) ze strany žadatele;
- finanční podíl žadatele při spolufinancování veřejné infrastruktury realizované jejím vlastníkem (stavebníkem);
- finanční podíl budoucího vlastníka veřejné infrastruktury realizované žadatelem (stavebníkem);
- realizaci veřejné infrastruktury žadatelem (stavebníkem) na jeho náklady a převod na budoucího vlastníka.

2/ Velmi důležitým požadavkem na obsah plánovací smlouvy je požadavek na harmonogram realizace navrhovaných změn v území podle územní studie v návaznosti na termíny potřeby změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury. Cílem je koordinace staveb žadatele a staveb veřejné infrastruktury.

3/ Plánovací smlouva dále musí obsahovat záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle územní studie /nebo územního rozhodnutí/ v dohodnutých termínech.

4/ Plánovací smlouva má rovněž obsahovat záruky žadatele k zajištění jeho závazku, např. složení finanční částky, bankovní záruky nebo zástavní právo k jeho pozemkům, ručením třetí osobou.

5/ Samostatnou otázkou představuje řešení majetkoprávních vztahů k pozemkům pro výstavbu veřejné infrastruktury. Podle způsobu jejího vybudování (např. obcí nebo žadatelem) musí plánovací smlouva obsahovat závazek převzít pozemky určené k realizaci veřejné infrastruktury s výjimkou pozemků, u kterých k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene.

6/ Plánovací smlouva dále musí obsahovat závazek k převzetí a provozování veřejné infrastruktury, pokud není přílohou plánovací smlouvy smlouva zajišťující převzetí a provozování veřejné infrastruktury třetí osobou.

„Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby, zařízení, a to:

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
3. občanské vybavení;
4. veřejné prostranství,

Bod 3 a 4 nebylo zadáním ÚS požadováno řešit.

Za veřejnou infrastrukturu se tedy ve smyslu této definice nepovažují **přípojky** (např. elektrické, vodovodní, kanalizační). Např. podle § 2 odst. 2 písm. a) bod 3. energetického zákona „elektrickou přípojkou je zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků“. Dále dle téhož § 2 písm. b) bod 13. „plynovodní přípojkou je zařízení začínající odbočením z distribuční soustavy a ukončené před hlavním uzávěrem plynu, za nímž pokračuje odběrné plynové zařízení zákazníka“.

V řešeném území Michovky - jih:

Pro zajištění přípravy a realizace technické vybavenosti dané lokality požaduje obec plné financování veřejné infrastruktury ze strany vlastníků pozemků budoucích RD, kteří budou plnit funkci stavebníka prostřednictvím Sdružení (vlastníků pozemků pro RD), které bude zřízeno pouze k tomuto účelu. Přípravu a realizaci technické vybavenosti bude potom zajišťovat organizačně a investorsky toto Sdružení, přičemž vždy před zahájením příslušné fáze složí členové Sdružení na účet Sdružení určené finanční prostředky v daném poměru výměr jednotlivých parcel (v m²).

Jedná se o následující fáze:

Fáze 1 - Vypracování dokumentace pro územní řízení, projektové dokumentace pro stavební povolení a dokumentace pro provádění stavby včetně zajištění územního rozhodnutí a příslušných stavebních či jiných povolení. Výběr zhotovitele stavby, technického dozoru stavebníka (TDS) a koordinátora BOZP na staveništi včetně zjištění nabídkové ceny vybraného uchazeče na realizaci stavby a stanovení finančního podílu vlastníků pozemků pro 2. fázi.

Fáze 2 - Realizace stavby včetně výkonu TDS, koordinátora BOZP na staveništi, autorského dozoru, přijímací řízení a uvedení stavby do trvalého provozu.

Uzavřena bude 1 plánovací smlouva. Sdružení vlastníků pozemků bude právním subjektem, který bude za všechny vlastníky pozemků pro rodinné domy vystupovat jako účastník smluv a bude partnerem pro obec a jiné vlastníky veřejné infrastruktury. K tomu bude mezi vlastníky pozemků uzavřena Smlouva o Sdružení pro společné financování projektu dle občanského zákoníku. Obec se bude podílet pouze pozemkově a zčásti popř. i organizačně.

Plánovací smlouva vyspecifikuje vybudování nové veřejné dopravní a technické infrastruktury:

- kanalizační řady (ve vlastnictví investora s převodem na obec),
- povrchové odvedení dešťových vod a zaústění do systému kanalizace (ve vlastnictví investora s převodem na obec i s pozemkem "otevřeného příkopu"),

- vodovodní řad (ve vlastnictví investora s převodem na obec),
- řad STL plynu (ve vlastnictví investora s převodem na společnost Pražská plynárenská, a.s. kupní smlouvou),
- podzemní vedení NN (investice ČEZ Distribuce a.s., vlastníci si hradí připojovací poplatek),
- veřejné osvětlení (ve vlastnictví investora s převodem na obec),
- sdělovací kabely (ve vlastnictví investora s převodem na společnost O2 Czech Republic, a.s.),
- místní komunikace (ve vlastnictví investora s převodem na obec),
- protihluková zeď (zůstane ve vlastnictví investora - součást oplocení pozemků).

Etapizace přípravy a realizace stavby technické vybavenosti:

Vzhledem k různé připravenosti investorů v dané lokalitě je doporučena příprava a realizace veřejné technické infrastruktury ve 2 etapách. V první etapě bude realizována komunikace a inženýrské sítě východní části (pro RD 7 až 11). Nezávisle po této etapě by následovala druhá etapa, zahrnující západní část lokality (pro RD 1 - 6). V grafické části je znázorněna etapizace přípravy a výstavby technické infrastruktury (etapa 1 - výkresy B.5 a B.7, etapa 2 - výkresy B.6 a B.8).

11. Návrh dohody o parcelaci mezi vlastníky pozemků

Přesné výměry budou známy po zpracování geometrických plánů na základě schválené územní studie. Návrh dohody o parcelaci mezi vlastníky pozemků je přiložen v příloze č. 1 územní studie.

12. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je navržena v souladu s územním plánem Průhonic a zadáním této územní studie.

Navržená a zpracovaná koncepce řešení území

- je v souladu se stanovenými podmínkami na danou lokalitu,
- splňuje hygienické podmínky pro umístění navržené zástavby,
- je plně v souladu s charakterem území, požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území,
- je v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu,
- není v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce.