

# MĚSTYS NETVOŘICE

## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z15



**Pořizovatel:** Úřad městyse Netvořice, Mírové náměstí 19, 257 44, Netvořice

**Projektant:** Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z15**

Objednatel: **Městys Netvořice,**  
Mírové náměstí 19  
257 44 Netvořice

Pořizovatel: **Úřad městyse Netvořice**  
Mírové náměstí 19  
257 44 Netvořice  
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně  
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou  
oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je paní  
Zdeňka Klenorová.

Projektant: **Ing. Petr Laube**  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
28. října 909, 277 11, Neratovice

Spolupráce: **Ing. arch. Lukáš Franěk**  
Mírové náměstí 23  
257 44 Netvořice

### **Obsah územní studie:**

#### **I. Textová část**

#### **II. Grafická část**

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| 1. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 2. Detail řešení               | 1 : 1 000 |

### **DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:**

Tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti  
podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování  
a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Za pořizovatele: Monika Šlehobrová, starostka městyse  
Dne 15. 6. 2018

## a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z15 v Netvořicích, v k.ú. Netvořice, plošně vymezené územním plánem Netvořice. Řešené území se nachází na severním okraji zastavěného území Netvořic v prostoru vymezeném stávající zástavou a místními komunikacemi.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000 na podkladu aktuální katastrální mapy.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu Z15 k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky dle § 20 vyhlášky 501/2006 Sb., veřejné prostranství jehož součástí je místní komunikace dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. a veřejné prostranství vymezené v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

### Použité podklady:

- územní plán Netvořice
- katastrální mapa
- územně analytické podklady ORP Benešov
- zadání územní studie
- projektová dokumentace k výstavbě na pozemku p.č. 997/47 v k.ú. Netvořice
- projektová dokumentace k výstavbě části místní obslužné komunikace na pozemku p.č. 997/9 v k.ú. Netvořice

Parcelní číslo	Vlastnické právo	Druh pozemku	Podíl
997/4	Holubek Jaroslav, Vokovická 679/10, Vokovice, 16000 Praha 6	orná půda	-
997/5	SJM Stibůrek Václav a Stibůrková Mária, Jiřího Franka 1731, 25601 Benešov	orná půda	-
997/7	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/8	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/9	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/14	Svašek Vladimír, Děčínská 361, 40721 Česká Kamenice	orná půda	1/2
	Šemberová Eva, Malostranská 67, 25744 Netvořice		1/2
997/16	Suchá Alice, Zahradní 167, 25744 Netvořice	orná půda	-
997/21	MCP Singh Ranbir a Pavlíčková Jitka	orná půda	-
	Singh Ranbir, Li Po Lung Path 36-40, Flat A, 3/F, Po Wah House, Kennedy Town, Hong Kong, Čínská lidová republika		
	Pavlíčková Jitka, Pod Strání 107, 25744 Netvořice		
997/28	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	trvalý travní porost	-
997/41	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/43	Machálek Jan, Doubravčická 2129/5, Strašnice, 10000 Praha 10	orná půda	-
997/47	Kloubcová Radka, Roztylské náměstí 2397/2, Záběhlce, 14100 Praha 4	orná půda	-
997/49	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/50	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/51	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/52	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/53	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	zahrada	-
997/54	Stibůrek Jiří Ing., Jana Nohy 1237, 25601 Benešov	orná půda	-
997/56	MCP Singh Ranbir a Pavlíčková Jitka	orná půda	-
	Singh Ranbir, Li Po Lung Path 36-40, Flat A, 3/F, Po Wah House, Kennedy Town, Hong Kong, Čínská lidová republika		
	Pavlíčková Jitka, Pod Strání 107, 25744 Netvořice		

Parcelní číslo	Vlastnické právo	Druh pozemku	Podíl
997/57	MCP Singh Ranbir a Pavlíčková Jitka	orná půda	-
	Singh Ranbir, Li Po Lung Path 36-40, Flat A, 3/F, Po Wah House, Kennedy Town, Hong Kong, Čínská lidová republika		
	Pavlíčková Jitka, Pod Strání 107, 25744 Netvořice		
997/58	MCP Singh Ranbir a Pavlíčková Jitka	orná půda	-
	Singh Ranbir, Li Po Lung Path 36-40, Flat A, 3/F, Po Wah House, Kennedy Town, Hong Kong, Čínská lidová republika		
	Pavlíčková Jitka, Pod Strání 107, 25744 Netvořice		

Pozn: stav k 20.5.2018

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

## b. Současný stav řešeného území

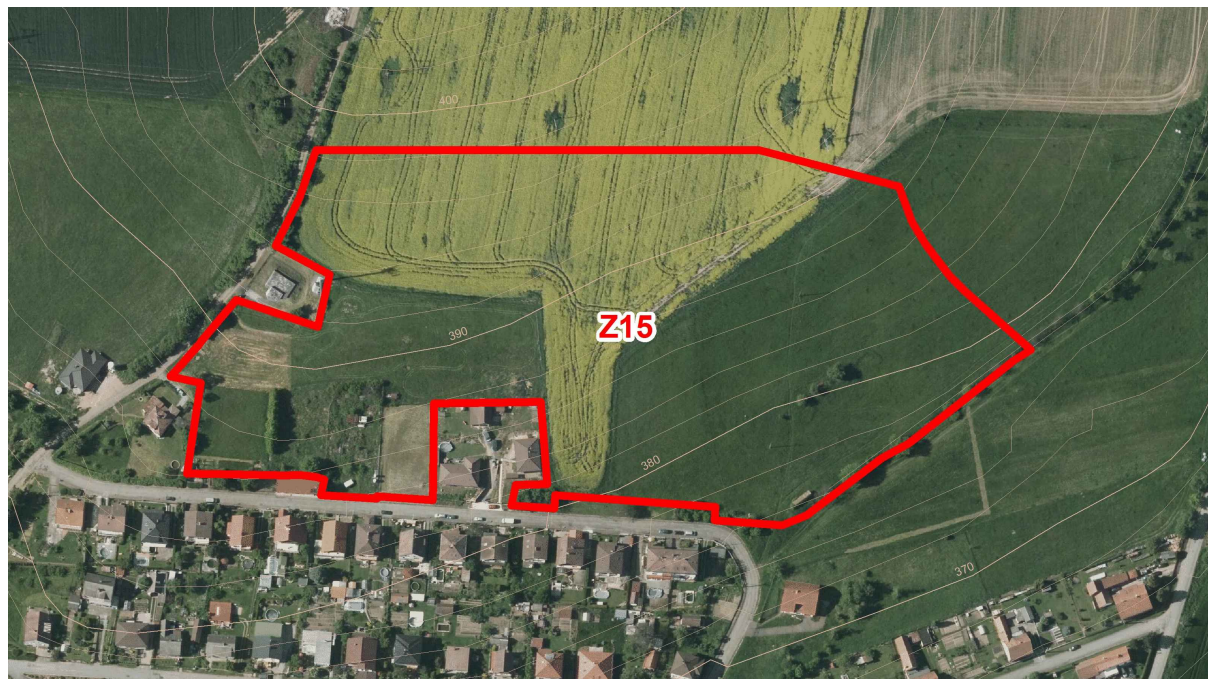
Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda (viz obr.1 a tab. 1).

Jedná se o pravidelné území svažující se jihovýchodním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávajících komunikací vedoucích po jejím jižním, západní a východním okraji.

Východní částí řešeného území prochází v severojižním směru venkovní vedení elektrické energie 22 kV, včetně ochranného pásma. Po jižním okraji řešeného území prochází v ulici Zahradní telekomunikační kabel a v současné době je zde budována splašková kanalizace. Po západním okraji plochy vede vodovodní řad.

### Stávající limity v území:

- vodovodní řad
- telekomunikační kabel
- venkovní vedení elektrické energie 22kV, včetně ochranného pásma



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

### c. Funkční a prostorové využití

Funkční a prostorové využití se bude řídit podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených územním plánem.

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným Netvořice. Řešená plocha je zařazena mezi Plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV) - viz obr.2.

**Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:**

#### **BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

##### **Hlavní využití**

- rodinné domy

##### **Přípustné využití**

- řadové rodinné domy v ploše Z28
- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z8 je podmíněno naplněním požadavků vyplývajících z lesního zákona, tj. získání souhlasu s výstavbou v OP lesa.
- využití ploch Z2, Z8, Z61 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056
- využití plochy Z5 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici III/1056
- využití ploch Z13, Z15, Z40, Z42, Z44 a Z46 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3
- využití plochy Z16 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/1065
- využití plochy Z31 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510
- využití plochy Z43 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/10513
- využití plochy Z56 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/1027
- využití ploch Z8, Z13, Z15, Z16, Z31, Z40 a Z61 za podmínky za prověření výstavby územní studií
- využití ploch Z8 a Z40 za podmínky posouzení vlivu na krajinný ráz
- využití ploch ve druhé etapě návrhu za podmínky vybudování ČOV v Netvořicích

##### **Nepřípustné využití**

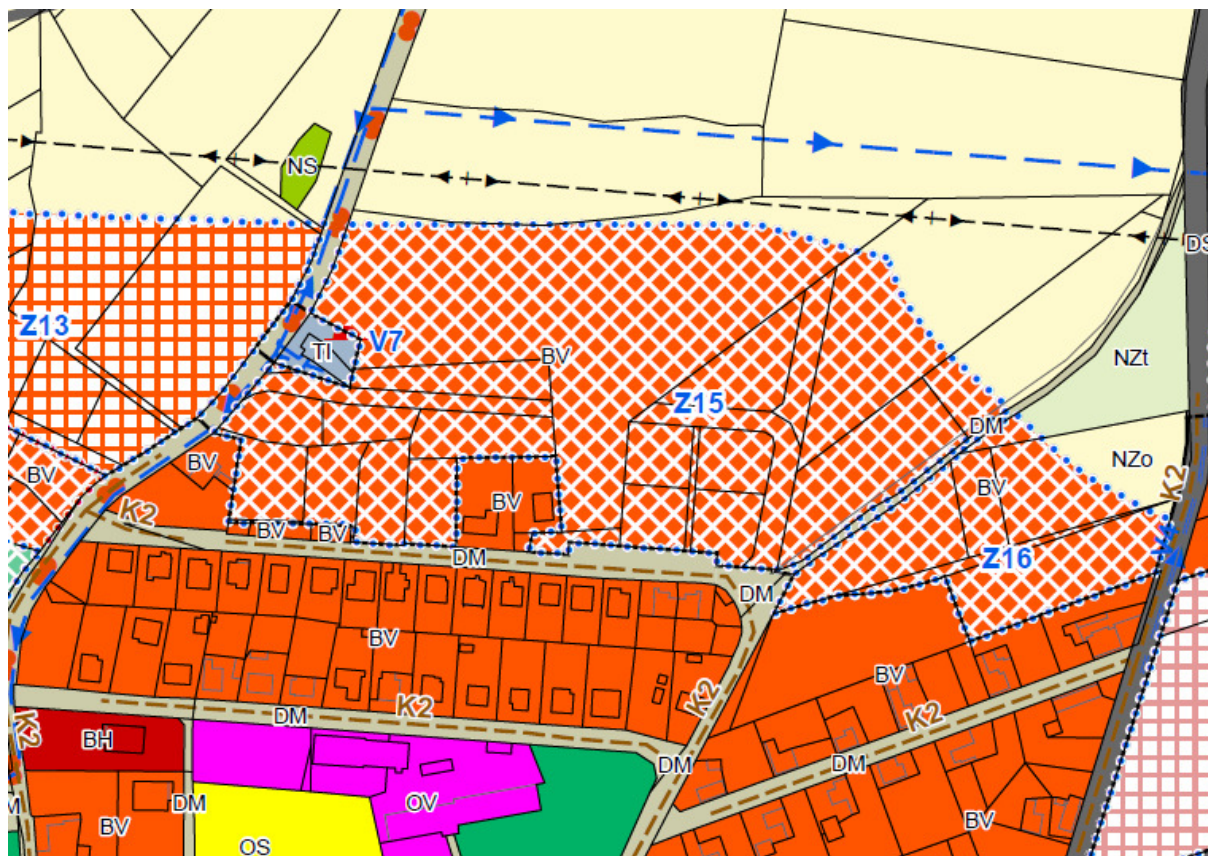
- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 1.000m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro řadové rodinné domy v ploše Z28 600m<sup>2</sup>
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- stavební objekty musí respektovat charakter okolní zástavby
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelném území 35%
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelném území 60%



- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro komerční občanskou vybavenost v zastavitelném území 45%
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Při návrhu využití plochy Z6 je nutné zohlednit jejich polohu na meliorovaném území, prověřit funkčnost tohoto zařízení a případně provést opatření, která zamezí nátokům vod z tohoto systému do zastavěného a zastavitelného území.
- Při návrhu využití ploch Z40 a Z42 je nutné zohlednit jejich pohledovou exponovanost. Stavební objekty je třeba umisťovat s ohledem na krajinný ráz.



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

## d. Návrh využití území

### d.1 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu celé plochy Z15, tak jak byla navržena v územním plánu. Při tomto prověření byly částečně zohledněny i stávající majtkové vztahy v území, včetně zohlednění stávajícího vedení elektrické energie.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z15 na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů  
Pozemky jsou určeny pro stavby rodinných domů a stavby vedlejší, které s nimi souvisejí a dále pro stavby uvedené v přípustném či podmíněně přípustném využití. Součástí pozemku musí být min. 1 parkovacího místa na bytovou jednotku.
- stavební pozemek občanské vybavenosti  
Pozemky jsou určeny pro stavbu objektů občanského vybavení (domova pro seniory) a staveb vedlejší, které s nimi souvisejí a dále pro stavby uvedené v přípustném či podmíněně přípustném využití. Součástí pozemku musí být odpovídající počet parkovacích míst.

- veřejné prostranství - komunikace  
Pozemky jsou určeny pro umístění komunikací a sítí technické infrastruktury a zeleně.
- veřejná prostranství - zeleň  
Pozemky jsou určeny pro umístění veřejné zeleně, sadových a parkových úprav, dětských hřišť, mobiliáře, pěších cest, vjezdů na pozemky a sítí technické infrastruktury.

V ploše Z15 je navrženo 26 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů a jeden stavební pozemek pro výstavbu občanského vybavení, které budou dopravně obslouženy převážně z nově navržených místních komunikací.

S ohledem na rozsah plochy je její součástí i návrh realizace odpovídajících ploch veřejné zeleně v celkovém součtu 3054m<sup>2</sup>. Konkrétně navržené pozemky veřejných prostranství - zeleň zajistí jednak požadovanou výměru veřejné zeleně v ploše a dále podstatně zvýší komfort a pohodu bydlení v ploše. V rámci těchto ploch lze umísťovat jednotlivé vstupy k pozemkům, objekty pro zasakování dešťových vod a umísťovat nezbytnou technickou infrastrukturu. Přípustné je rovněž umísťování mobiliáře a pěších cest.

Územní studie navrhuje pásy veřejné zeleně směřující napříč celou řešenou plochou k jejímu centru, které tvoří návrh pozemku občanského vybavení (pozemek č.7). Záměrem je zde vybudování domova pro seniory, které bude sloužit jako otevřený dvůr jehož součástí budou další plochy zeleně, které budou tvořit nezastavěnou část plochy Z15. Z důvodu nejasného konkrétního uspořádání stavebních objektů ve vymezeném pozemku nenavrhuje územní studie ani přesně vymezení veřejné zeleně v něm s výjimkou pásu zeleně po rozhraní pozemků lochy 7 a 8. Tato další veřejná zeleň není z důvodu jejich plošného vymezení započítávána do povinného rozsahu ploch veřejné zeleně v ploše Z15.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků jsou navrženy nové místní komunikace, včetně rozšíření stávající komunikace na jihovýchodním okraji plochy prostřednictvím návrhu ploch veřejných prostranství.

#### Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
1	stavební pozemek rodinného domu	1014	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
2	stavební pozemek rodinného domu	1033	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
3	stavební pozemek rodinného domu	1007	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
4	stavební pozemek rodinného domu	1053	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
5	stavební pozemek rodinného domu	1102	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
6	stavební pozemek rodinného domu	1034	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
7	stavební pozemek občanského vybavení + veřejné prostranství - zeleň	6787 + 759	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
			Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie. Stavební pozemek občanského vybavení musí zůstat volně přístupný od navrženého uličního prostoru. Nezastavěná část bude využita jako další veřejně přístupná zeleň nad rámec navržených ploch.
8	stavební pozemek rodinného domu	1627	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie.
9	stavební pozemek rodinného domu	4040	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie.
10	stavební pozemek rodinného domu	1045	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
11	stavební pozemek rodinného domu	1045	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
12	stavební pozemek rodinného domu	1328	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
13	stavební pozemek rodinného domu	1068	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
14	stavební pozemek rodinného domu	1059	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
15	stavební pozemek rodinného domu	1043	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
16	stavební pozemek rodinného domu	1043	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
17	stavební pozemek rodinného domu	1365	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
18	stavební pozemek rodinného domu	1054	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
19	stavební pozemek rodinného domu	1015	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
20	stavební pozemek rodinného domu	1018	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
21	stavební pozemek rodinného domu	1014	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku



číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
			u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
22	stavební pozemek rodinného domu	1017	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
23	stavební pozemek rodinného domu	1001	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
24	stavební pozemek rodinného domu	1135	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
25	stavební pozemek rodinného domu	1062	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
26	stavební pozemek rodinného domu	1000	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.
27	stavební pozemek rodinného domu	1385	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3.

tab.2. - přehled navržených pozemků

Navržená parcelace – návrh stavebních pozemků rodinných domů vychází z majetkoprávních vztahů v území a z požadavku územního plánu na minimální výměru parcely 1000m<sup>2</sup>.

Územní studie nevyklučuje možnost sloučení dvou navržených stavebních pozemků do jednoho.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, jsou navržené velikosti pozemků orientační a lze se od nich odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků vycházející z návrhu dopravní obsluhy a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Při využití pozemků č.7, č.8 a č.9 je nutné respektovat stávající venkovní vedení elektrické energie a ochranného pásma. Z důvodu značného rozsahu těchto stavebních pozemků není územní studií řešena přeložka vedení elektrické energie z důvodu její ekonomické náročnosti a tím i související neefektivnosti. Stavební objekty je možné umístit na části pozemku mimo ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie.

Územní studie navrhuje u všech stavebních pozemků jejich zastavitelnou část, v rámci které lze umísťovat hlavní a vedlejší stavby. Mimo stanovenou zastavitelnou část pozemků lze umísťovat pouze související stavby dopravní a technické infrastruktury. Do veřejného prostoru je navržen odstup zastavitelné části pozemků 5m od hrany pozemku, od oplocení se sousedním stavebním pozemkem 2m. Výjimku tvoří pouze navržený pozemek občanského vybavení, který je ohraničen návrhem veřejné zeleně a je zastavitelný až po tuto zeď.

Stavební objekty je nutné umísťovat v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky.

Územní studie dále stanovuje následující doporučení pro novou obytnou zástavbu:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán tj. max. výška zástavby je 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví
- doporučuje se zastřešení hlavních staveb sedlovou, valbovou, nebo polovalbovou střechou (případně kombinacemi těchto střech). Jako nevhodné pro dané území jsou ploché střechy
- u vedlejších staveb je možné použít zastřešené plochou nebo pultovou střechou

- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)

Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je dále nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

## **d.2 Návrh dopravního řešení**

Návrh dopravního řešení plochy Z15 navazuje na stávající komunikační systém na severu Netvořic.

Územní studie navrhuje novou místní komunikaci vedoucí napříč řešenou plochou v proměnné umístěnou v rámci veřejného prostranství o proměnné šíři (minimální šíře je v nejužším místě 8m). Jako součást této páteřní komunikace se doporučuje dle šířkových možností realizace jednostranného chodníku a pásu zeleně. Tato komunikace zajistí dopravní obsluhu stavebních pozemků č. 3 - 9, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21 a 23.

Na tuto páteřní komunikaci navrhuje krátká místní komunikace řešící dopravní obsluhu pozemků č.3 - č.6, která je ukončena obratištěm pro osobní automobily..

Pro dopravní obsluhu pozemků č.10, 11 a případně i pozemku č.12 je navrženo rozšíření stávající komunikace vedoucí ve východní části plochy Z15.

Zbývající stavební pozemky lze dopravně obsloužit ze stávající komunikace v ulici Zahradní, případně z ulice Ke Hřbitovu.

Výše uvedená nově vymezená veřejná prostranství jsou navržena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. a požadavky zadání územní studie v minimálních šířích 8m a více.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, je možné se od navržené trasy veřejného prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu a dále na samostatně vymezených plochách veřejných prostranstvích - zeleň. V případě nevyhovujících hydrogeologických podmínek je možné odvádění dešťových vod prostřednictvím navržené dešťové kanalizace napojené na stávající stoku v ulici Zahradní.

## **d.3 Návrh řešení technické infrastruktury**

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z15 vychází z ÚAP ORP Benešov, projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, údajů poskytnutých městysem Netvořice, konzultacemi se zástupci VHS Benešov a dále terénním průzkumem projektanta.

### **d.3.1 Zásobování vodou**

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Netvořicích.

Plocha Z15 bude zásobována vodou z nově navržených vodovodních řadů napojených na stávající vodovodní řady vedoucí v ulicích Ke Hřbitovu a Zahradní. Jedná se o řady napojené na horní tlakové pásmo vodovodní soustavy. Návrhem územní studie dojde k propojení těchto řadů. Nově navržené řady jsou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranstvích. Trasy navržených vodovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebních pozemků č.14, 16, 18, 22 - 26 se navrhuje řešit ze stávajících vodovodních řadů.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Navržený vodovodní řad bude sloužit i jako zdroj požární vody.

### **d.3.2 Likvidace odpadních vod**

Územní studie navrhuje likvidaci odpadních vod ze stavebních pozemků napojením na nově budovanou kanalizační síť v Netvořicích.

Plocha Z15 bude napojena na postupně dokončovanou výstavbu kanalizace v ulici Ke Hřbitovu a v ulici Zahradní. Nově navržené řady jsou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených kanalizačních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras kanalizačních řadů odchýlit.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

### **d.3.4 Zásobování elektrickou energií**

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., která v souladu s platným územním plánem prověří možnost umístění nové trafostanice, případně posílí výkon stávající trafostanice ležící jihovýchodně od řešené plochy.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

### **d.3.5 Veřejné osvětlení**

Nově navržené místní komunikace budou osazeny sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvoj NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení.

### **Závěr:**

Územní studii nebylo nutné s ohledem na skutečnost, že podmínky pro využití území byly ze strany dotčených orgánů stanoveny zcela jednoznačně při projednávání územního plánu, v průběhu rozpracovanosti s těmito orgány konzultovat.

Územní studie byla zpracována jako základní návrh organizace území pro potřeby vlastníků pozemků či budoucích investorů a nenahrazuje projektové dokumentace k územnímu ani stavebnímu řízení. Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat zaměření území a všech stávajících technických sítí v rozsahu plánovaného záměru tak, aby mohl být případně upřesněn průběh hranic parcel, komunikací a inženýrských sítí pro nové stavby v ploše Z15. Zároveň je nutné provést vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení zasakování či zadržování dešťových vod na pozemcích rodinných domů a u komunikací.