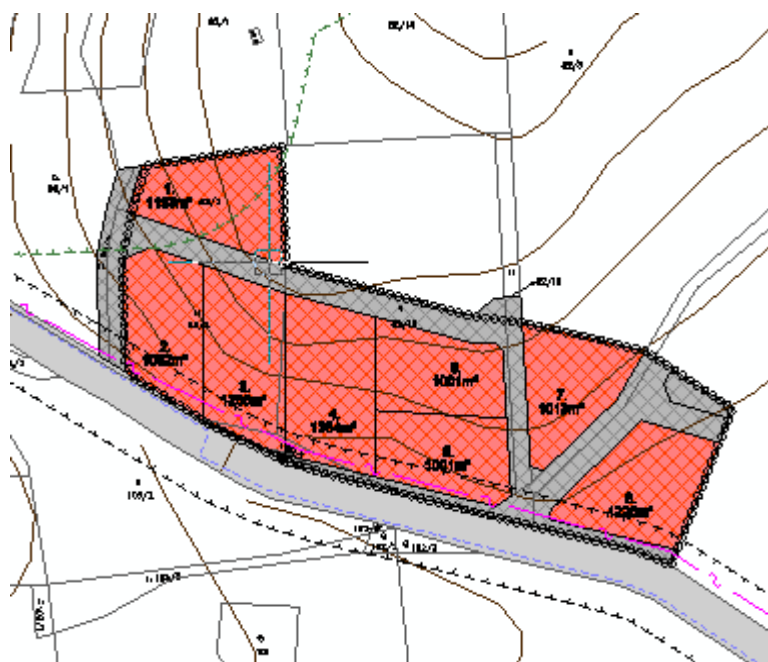


# MĚSTYS NETVOŘICE

## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z8

---



**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 Z8**

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. Širší vztahy                | 1 : 2 000 |
| 2. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 3. Detail řešení               | 1 : 1 000 |

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

Tato studie byla na základě na základě ověření možnosti jejího využití podle § 30 a za použití § 25 zákona š. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 stavebního zákona.

Za pořizovatele: Monika Šlehobrová, starostka městyse  
Dne 22.6. 2020

## a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z8 v Maskovicích, v k.ú. Maskovice, plošně vymezené územním plánem Netvořice. Řešené území se nachází na východním okraji zastavěného území Maskovic, severně od silnice III/1056.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000 na podkladu aktuální katastrální mapy s výjimkou širších vztahů zpracovaných v měřítku 1:2000.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu Z8 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. a veřejné prostranství, jehož součástí je místní komunikace dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb., dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

### Použité podklady:

- územní plán Netvořice
- aktuální katastrální mapa (05/2020)
- územně analytické podklady ORP Benešov
- zadání územní studie

Parcelní číslo	Vlastnické právo	Druh pozemku	Podíl
82/1	Městys Netvořice, Mírové náměstí 19, 25744 Netvořice	trvalý travní porost	
82/2	Městys Netvořice, Mírové náměstí 19, 25744 Netvořice	trvalý travní porost	
82/6	SJM Víšek Jiří Ing. CSc. a Víšková Olga JUDr., Mazancova 3055/5, Modřany, 14300 Praha 4	trvalý travní porost	
82/10	Důrová Dana, Maskovice 19, 25744 Netvořice	trvalý travní porost	1/2
	Dvořák František, adresa neznámá		1/2
	Kozák Vladimír, Černokostelecká 919/18, Strašnice, 10000 Praha 10		1/4
82/16	Bartáková Renáta, Větrov 21, 25744 Vysoký Újezd	trvalý travní porost	1/3
	Havlová Hana, Boušova 594, Klánovice, 19014 Praha 9		1/6
	Šálková Ivana Ing., K Horoměřicům 1184/41, Suchdol, 16500 Praha 6		1/6
	SJM Víšek Jiří Ing. CSc. a Víšková Olga JUDr., Mazancova 3055/5, Modřany, 14300 Praha 4		1/3
82/15	Šálková Ivana Ing., K Horoměřicům 1184/41, Suchdol, 16500 Praha 6	trvalý travní porost	1/2
	Havlová Hana, Boušova 594, Klánovice, 19014 Praha 9		1/2
83/2	Šporcl Pavel MgA., U smaltovny 1210/2, Holešovice, 17000 Praha 7	ostatní plocha	
83/3	Kostohryzová Aneta, Hrubínova 190, 25744 Netvořice	trvalý travní porost	
83/4	SJM Důra Jiří a Důrová Dana, Maskovice 19, 25744 Netvořice	trvalý travní porost	1/2
	Kostohryzová Aneta, Hrubínova 190, 25744 Netvořice		1/2

Pozn.: stav k 31.5.2020

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

## b. Současný stav řešeného území

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

Jedná se o pravidelné území svažující se jižním směrem k silnici III/1056, z které je plocha dopravně dostupná.

Po jižním okraji plochy vede dle dat z územně analytických podkladů ORP Benešov telekomunikační kabel a do severozápadního okraje plochy zasahuje vzdálenost 50m od okraje lesa.

**Stávající limity v území:**

- telekomunikační kabel
- vzdálenost 50m od okraje lesa
- hygienické limity hluku ze stávající silnice III/1056



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. Plocha je navržena územním plánem v první etapě využití.

**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, Z31, 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, Z31, 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

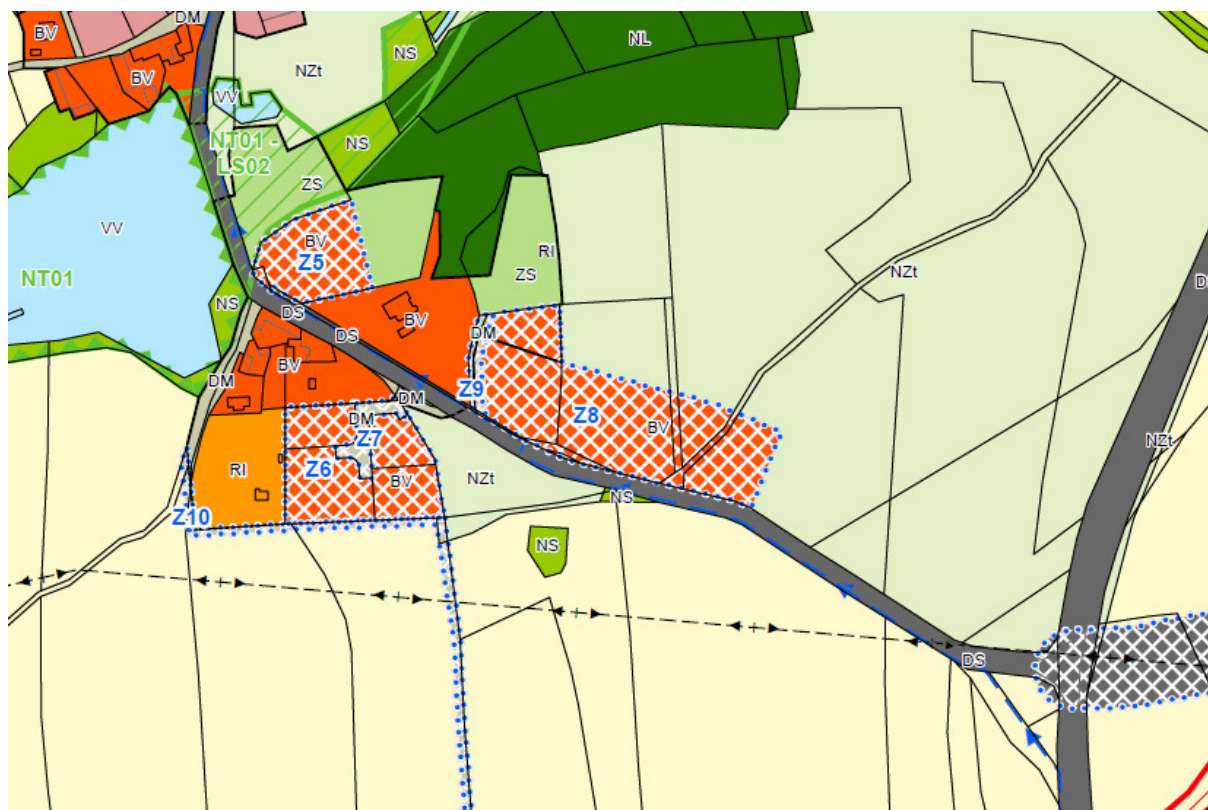
**Nepřípustné využití**

- 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 Z8, tak jak byla navržena v územním plánu. Při tomto prověření byly zohledněny i stávající majetkové vztahy v území.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z8 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 uvedeném v přípustném či podmíněně přípustném využití. Součástí pozemku musí být min. 1 parkovací místo na bytovou jednotku.
- veřejné prostranství - komunikace  
Pozemky jsou převážně určeny pro umístění komunikací a sítí technické infrastruktury, jako součást pozemků je možné umisťovat i plochy zeleně.

V ploše Z8 je navrženo 8 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy z nově navržených místních komunikací.

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

číslo pozemku	využití	doporučená výměra [m <sup>2</sup> ]	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
1	stavební pozemek rodinného domu	1 167	Umístění staveb ve vzdálenosti 50m od okraje lesa je podmíněno naplněním požadavků vyplývajících z lesního zákona, tj. získání souhlasu s výstavbou ve vzdálenosti 50 od okraje lesa OP lesa. Umístění staveb je podmíněno prokázáním

číslo pozemku	využití	doporučená výměra [m <sup>2</sup> ]	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
			dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a ke stávající silnici III/1056. Umístění staveb pro bydlení je podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.
2	stavební pozemek rodinného domu	1 062	Stávající telekomunikační vedení. Umístění staveb je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a ke stávající silnici III/1056. Umístění staveb pro bydlení je podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.
3	stavební pozemek rodinného domu	1 263	Stávající telekomunikační vedení. Umístění staveb je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a ke stávající silnici III/1056. Umístění staveb pro bydlení je podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.
4	stavební pozemek rodinného domu	1 384	Stávající telekomunikační vedení. Umístění staveb je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a ke stávající silnici III/1056. Umístění staveb pro bydlení je podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.
5	stavební pozemek rodinného domu	1 001	Stávající telekomunikační vedení. Umístění staveb je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a ke stávající silnici III/1056. Umístění staveb pro bydlení je podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.
6	stavební pozemek rodinného domu	1 001	Umístění staveb je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a ke stávající silnici III/1056. Umístění staveb pro bydlení je podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.
7	stavební pozemek rodinného domu	1 013	Umístění staveb je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a ke stávající silnici III/1056. Umístění staveb pro bydlení je podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.
8	stavební pozemek rodinného domu	1 225	Stávající telekomunikační vedení. Umístění staveb je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a ke stávající silnici III/1056. Umístění staveb pro bydlení je podmíněno posouzením vlivu na krajinný ráz.

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 stavebního pozemku pro 1 rodinný dům 1000m<sup>2</sup>.

Územní studie nevylučuje 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.2, č.3, č.4, č.5 a č.8 je nutné respektovat stávající telekomunikační vedení, jehož trasa je v grafické části zakreslena z podkladů územně analytických podkladů ORP Benešov.

Územní studie navrhuje u všech stavebních pozemků jejich zastavitelnou část, v rámci které lze umisťovat hlavní a vedlejší stavby. Mimo stanovenou zastavitelnou část pozemků lze umisťovat 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. U stavebního pozemku č.7 je zastavitelná část pozemku stanovena 5m od jeho severní hrany.

Stavební objekty je nutné umisťovat 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 podmínky stanovené v územním plánu. Doporučená výšková hladina v ploše je 1 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 Z8 navazuje na stávající komunikační systém na východním okraji Maskovic.

V souladu s podmínkami územního plánu Netvořice není zvyšován počet vjezdů na silnici III/1056. Dopravní obsluha nových stavebních pozemků je zajištěna nově navrženými plochami veřejných prostranství - komunikace.

Územní studie navrhuje nové místní komunikace v řešené ploše v převažující šíři 8m. Základní dopravní obsluha pozemků 1-6 je navržena plochou veřejného prostranství vedoucí ze silnice III/1056 severním směrem a dále po severním okraji plochy Z8, kde je navržena plocha pro obratiště. Z tohoto prostoru pak navazuje plocha veřejného prostranství - komunikace o šíři 6,5m, kde lze umístit pěší komunikaci, případně i jednosměrnou místní komunikaci pro motorová vozidla. Dopravní obsluha pozemků č. 7 a 8 je zajištěna krátkou obousměrnou plochou veřejného prostranství - komunikace o šíři 10m ukončeného prostorem, kde lze realizovat obratiště, případně plochu zeleně.

Výše uvedená veřejná prostranství jsou navržena v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb..

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. V případě nevyhovujících hydrogeologických podmínek je možné odvádění dešťových vod prostřednictvím dešťové kanalizace.



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

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z8 vychází z ÚAP ORP Benešov, údajů poskytnutých městysem Netvořice a dále z terénního průzkumu projektanta.

#### **d.3.1 Zásobování vodou**

Vodovod není do Maskovic zaveden. V územním plánu je navržen vodovodní řad vedoucí z vodojemu Netvořice. Tento záměr je převzat i do územní studie. Jelikož není znám časový horizont realizace tohoto řadu, není územní studií předjíráno další vedení vodovodních řadů v ploše.

Do doby realizace vodovodního řadu se předpokládá individuální zásobování navržených stavebních pozemků vodou, vždy na základě hydrogeologického posouzení.

#### **d.3.2 Likvidace odpadních vod**

Splašková kanalizace, ani ČOV se v Maskovicích nenachází.

Pro stavební pozemky č.1 - č.8 se navrhuje individuální likvidace odpadních vod, vždy na základě hydrogeologického posouzení.

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..

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru stávajících a 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 Z8. Zároveň je nutné provést vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení zasakování či zadržování dešťových vod na pozemcích rodinných domů a u komunikací.