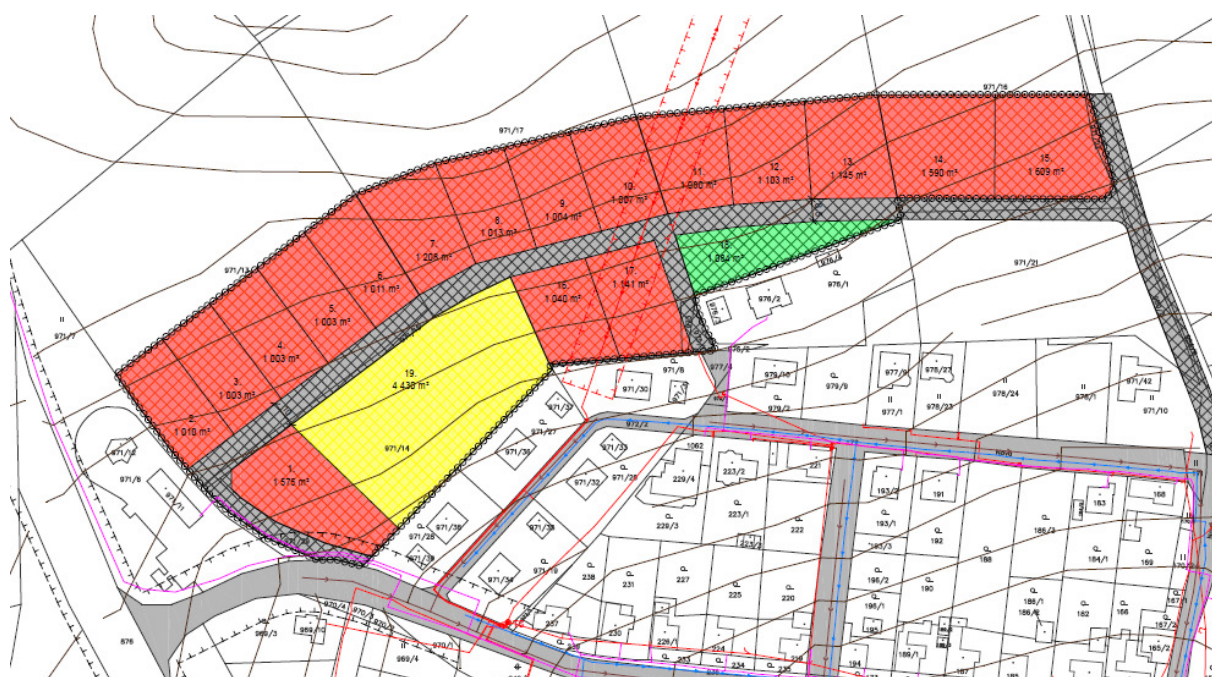


# MĚSTYS NETVOŘICE

## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z61, Z61a, Z63 a Z67



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

**Projektant:** Ing. Petr Laube, Vojtěžská 391, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: **Územní studie ploch Z61, Z61a, Z63 a Z67**

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  
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

### **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.  
Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování.

Za pořizovatele: Monika Šlehobrová, starostka městyse  
Dne 16. 1. 2023

## a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití ploch Z61, Z61a, Z63 a Z67 v Netvořicích, v k.ú. Netvořice, plošně vymezené územním plánem Netvořice. Řešené území se nachází na severozápadním okraji zastavěného území Netvořic v prostoru vymezeném stávající zástavbou 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 plochy Z61, Z61a, Z63 a Z67 k účelu, ke kterému byly v územně plánovací dokumentaci vymezeny.

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

Parcelní číslo	k.ú.	Druh pozemku	Způsob využití
971/1	Netvořice	Orná půda	
971/13	Netvořice	Orná půda	
971/14	Netvořice	Orná půda	
971/15	Netvořice	Orná půda	
971/16	Netvořice	Orná půda	
971/17	Netvořice	Orná půda	
971/22	Netvořice	Orná půda	
971/29	Netvořice	Orná půda	
973	Netvořice	Ostatní plocha	Ostatní komunikace
975/1	Netvořice	Ostatní plocha	Jiná plocha

Pozn: stav k 3.1.2023

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

## b. Současný stav řešeného území

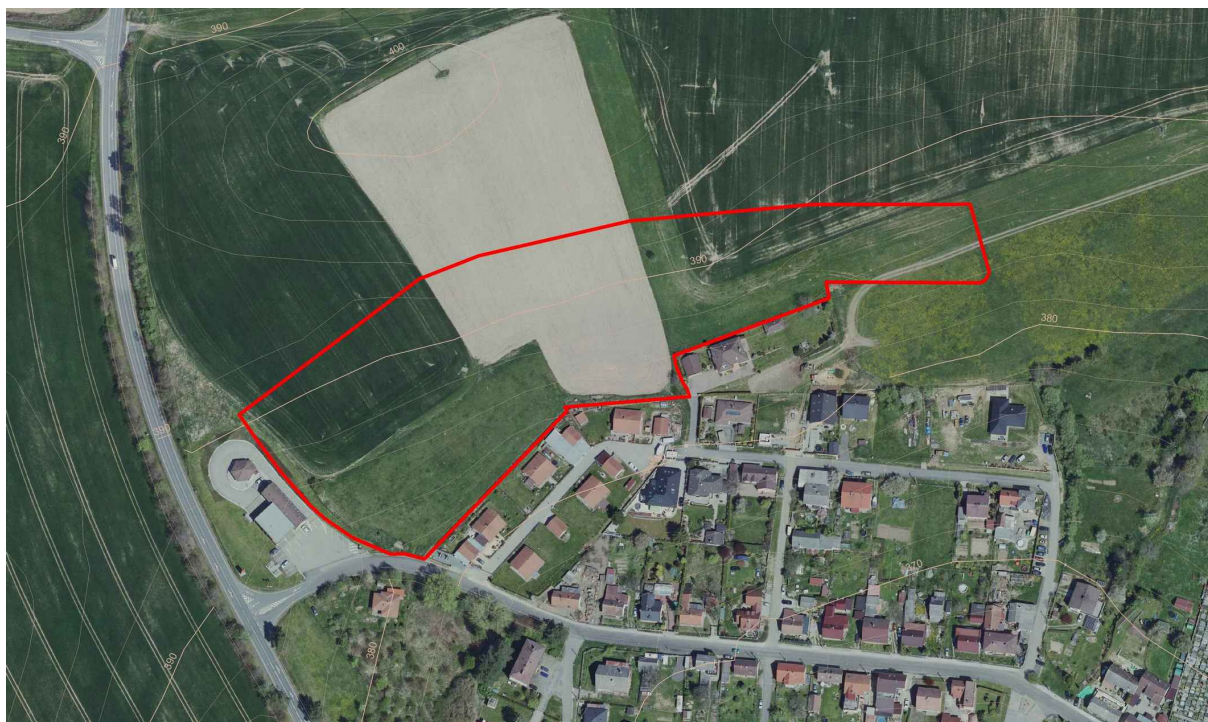
Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda (viz obr.1 a tab. 1).

Jedná se o pravidelné území svažující se jihovýchodním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávajících komunikací vedoucí jižně od plochy.

Středem řešeného území prochází v severojižním směru venkovní vedení elektrické energie 22 kV, včetně ochranného pásma. Jihozápadním okrajem řešeného území prochází telekomunikační vedení.

### Stávající limity v území:

- venkovní vedení elektrické energie 22 kV, včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo silnice III. třídy
- telekomunikační vedení



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 ve znění změn č.1 a č.2. Řešené území je zařazeno mezi Plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV), Plochy smíšené obytné venkovské (SV) a Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) - viz obr.2.

**Pro využití řešeného území 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, Z61a 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, Z61 a Z61a za podmínky za prověření výstavby územní studií
- využití ploch Z8 a Z40 za podmínky posouzení vlivu na krajinný ráz
- zástavba v ploše Z64 je možná pouze za podmínky využití i sousedního pozemku st. 40

### **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 o jedné bytové jednotce 1.000m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.400m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 1.800m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 750 m<sup>2</sup> (do této výměry se započítávají stavby hlavní, stavby vedlejší a veškeré související pozemky). Tato výměra musí být zachována jak pro nově oddělený stavební pozemek, tak i pro pozemek ke stávající stavbě.
- 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.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu**

- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou, valbovou, polovalbovou nebo stanovou střechou
- min. sklon střechy 30°
- barvy střešní krytiny v přírodních odstínech cihlově červené, červenohnědé, hnědé, hnědošedá, šedá a černá
- oplocení do veřejného prostoru a směrem do krajiny bude průhledné maximálně poloprůhledné. Přípustné je dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole
- nepřípustné (do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny) je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru. Výjimku tvoří pouze obnova historických zdí v původním rozsahu a max. v původní výšce.
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm

- rozvodné pilíře (elektro, plyn, sdělovací sítě, atd.) budou zděné, harmonizované s okolním oplocením a zástavbou
- v historickém centru Netvořic v okolí návsi (Náměstí) bude v případě demolice a výstavby nové hlavní stavby zachováno hmotové a prostorové uspořádání stavby původní
- na stavebním pozemku lze povolit pouze jednu stavbu hlavní

## **SV Plochy smíšené obytné venkovské**

### **Hlavní využití**

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby 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 Z17 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1065
- využití plochy Z19 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávajícím silnicím III/1065 a III/1057 a dále vůči stávajícím výrobním a skladovacím areálům
- využití plochy Z34 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510 a dále vůči stávajícím a navrženým výrobním a skladovacím areálům.
- využití plochy Z39 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/1056
- využití plochy Z45 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3
- využití plochy Z52 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10510
- využití plochy Z54 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10511
- využití plochy Z67 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1056
- využití ploch Z19, Z34 a Z67 za podmínky prověření výstavby územní studií

### **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 o jedné bytové jednotce 1.200m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.600m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.000m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 750 m<sup>2</sup> (do této výměry se započítávají stavby hlavní, stavby vedlejší a veškeré související pozemky). Tato výměra platí jak pro nově oddělený stavební pozemek, tak i pro pozemek ke stávající stavbě.
- 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 40%
- 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
- v rámci vnitřního členění plochy Z34 je nutné navrhnout a zachovat její dopravní propojení s plochou plochu veřejné zeleně Z36
- při využití plochy Z39 navrhnout její odclonění od silnice II/105 pásem izolační zeleně

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu**

- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou, valbovou, polovalbovou nebo stanovou střechou
- min. sklon střechy 30°
- barvy střešní krytiny v přírodních odstínech cihlově červené, červenohnědé, hnědé, hnědošedá, šedá a černá
- oplocení do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny bude průhledné maximálně poloprůhledné. Přípustné je dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole
- nepřípustné (do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny) je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru. Výjimku tvoří pouze obnova historických zdí v původním rozsahu a max. v původní výšce.
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm
- rozvodné pilíře (elektro, plyn, sdělovací sítě, atd.) budou zděné, harmonizované s okolním oplocením a zástavbou
- v historickém centru Netvořic v okolí návsi (Náměstí) bude v případě demolice a výstavby nové hlavní stavby zachováno hmotové a prostorové uspořádání stavby původní
- na stavebním pozemku lze povolit pouze jednu stavbu hlavní

#### **OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

##### **Hlavní využití**

- tělovýchova a sport

##### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- objekty občanské vybavenosti sloužící jako doplněk k hlavnímu využití (ubytování a stravování, sociální zařízení, šatny, altány, apod.)
- stávající plochy jezdeckví a jezdecké stáje
- veřejná prostranství
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### **Podmíněně přípustné**

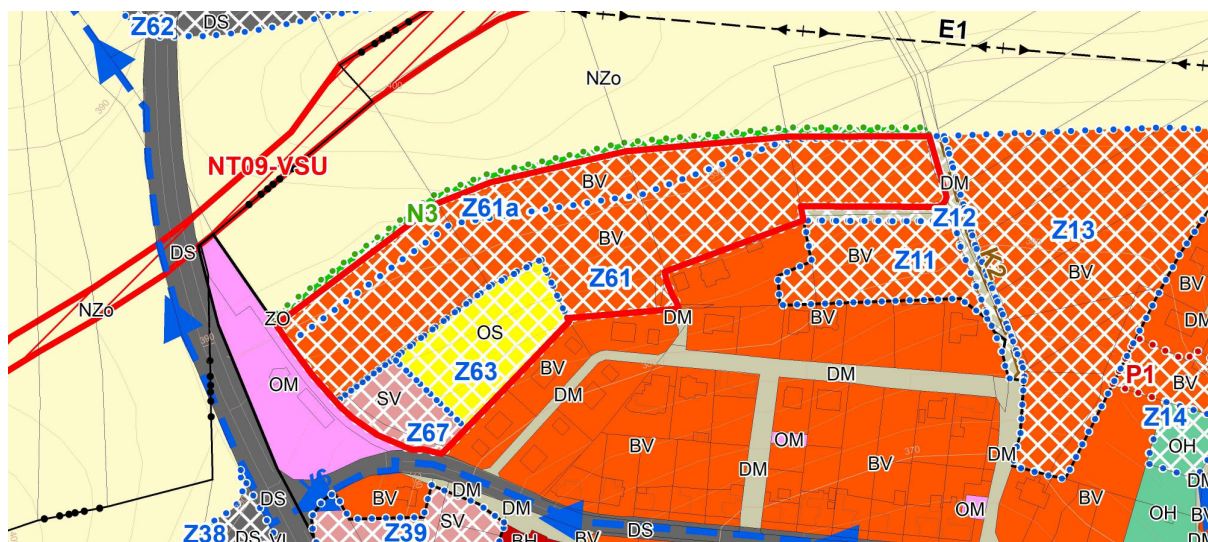
- jezdecký areál a jízdárna na ploše ležící na západním okraji Všetec za podmínky, že stavby, provoz a veškeré činnosti spojené s areálem jezdeckví včetně stájí neovlivní kvalitu a vydatnost pitné vody v sousedících studních vyznačených ve výkresu schématu vodního hospodářství
- využití plochy Z63 za podmínky prověření výstavby územní studií

##### **Nepřípustné využití**

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

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

- stavební objekty nesmí svým hmotovým a plošným uspořádáním ovlivnit krajinný ráz a okolní zástavbu
- u plochy P4 je max. zastavitelnost pozemku 150m<sup>2</sup>
- u plochy P4 maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží
- při využití ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu



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 celého řešeného území, tak jak byly plochy Z61, Z61a, Z63 a Z67 navrženy v územním plánu. Při tomto prověření byly částečně zohledněny i stávající majetkové vztahy v území, včetně souvisejících návrhů ploch Z11, Z12 a Z13 obsažených v územním plánu Netvořice.

Územní studie navrhuje plošné dělení řešeného území 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 plochy pro sport  
Pozemky jsou určeny pro stavby a zařízení pro sport. Zájmem vlastníka pozemku je zde realizovat stavby a zařízení související s chovem koní.
- veřejná 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 a sítí technické infrastruktury.

V řešeném území je navrženo celkem 17 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, jeden stavební pozemek pro sportoviště a jeden pozemek veřejné zeleně, které budou dopravně obsluhovány prostřednictvím nově navržených místních komunikací.

S ohledem na rozsah řešeného území je jeho součástí i návrh realizace odpovídající plochy veřejné zeleně v rozsahu 1 064 m<sup>2</sup>. Návrh veřejné zeleně je v souladu s požadavkem §7 odst. 2, vyhlášky č.501/2006Sb. v platném znění (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.). Konkrétně navržený pozemek veřejných prostranství - zeleň zajistí jednak požadovanou výměru veřejné zeleně v řešeném území a dále podstatně zvýší komfort a pohodu bydlení. Přípustné je rovněž umístování mobiliáře a pěších cest.



Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků jsou navrženy nové místní komunikace, včetně návrhu pěšího propojení jižním směrem na stávající komunikaci mezi pozemky č.17 a č.18 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	1 575	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
2	stavební pozemek rodinného domu	1 010	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
3	stavební pozemek rodinného domu	1 003	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
4	stavební pozemek rodinného domu	1 003	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
5	stavební pozemek rodinného domu	1 003	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
6	stavební pozemek rodinného domu	1 011	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
7	stavební pozemek rodinného domu	1 208	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
8	stavební pozemek rodinného domu	1 013	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
9	stavební pozemek rodinného domu	1 004	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
10	stavební pozemek rodinného domu	1 007	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056. Při využití plochy je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN22 kV a jeho ochranné pásmo.
11	stavební pozemek rodinného domu	1 080	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056. Při využití plochy je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN22 kV a jeho ochranné pásmo.
12	stavební pozemek rodinného domu	1 103	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
13	stavební pozemek rodinného domu	1 145	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
14	stavební pozemek rodinného domu	1 590	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
15	stavební pozemek rodinného domu	1 609	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
16	stavební pozemek rodinného domu	1 040	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056. Při využití plochy je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN22 kV a jeho ochranné pásmo.
17	stavební pozemek rodinného domu	1 141	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056. Při využití plochy je nutné zohlednit vedení elektrické energie VN 22 kV a jeho ochranné pásmo.
18	veřejné prostranství – zeleň	1 084	
19	plochy pro sport	4 430	

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 výměry stavebních pozemků.

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.).

Územní studie navrhuje přeložku vedení VN 22 kV, které zasahuje do navržených pozemků č.10, č.11, č. 16 a č.17, do podzemního kabelového vedení. Konkrétní trasa přeložky vedení není územní studií navrhována.

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 5 m od hrany pozemku, od oplocení se sousedním stavebním pozemkem 2 m.

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 nestanovuje žádná další doporučení pro novou obytnou zástavbu, nad rámec podmínek stanovených územním plánem.

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

## d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení navazuje na stávající komunikační systém na severozápadním okraji Netvořic.

Územní studie navrhuje novou místní komunikaci vedoucí napříč řešeným územím umístěnou v rámci veřejného prostranství o proměnné šíři (minimální šíře je v nejužším místě 7m). Jako součást této páteřní komunikace se doporučuje dle šířkových možností realizace jednostranného chodníku

a pásu zeleně. Tato komunikace zajistí dopravní obsluhu všech stavebních pozemků. Návrh komunikace navazuje na plochu Z12 (mimo řešené území), která je obsažena v platném územním plánu a zároveň zajišťuje dopravní obsluhu zastavitelných ploch bydlení Z11 a Z13 (mimo řešené území).

Na jihozápadním okraji řešeného území je nutné v rámci navazujících řízení dořešit konkrétní napojení na stávající místní komunikaci. Při tomto řešení je nutné zohlednit stávající poměry v území včetně stávající infrastruktury a to vše v dohodě s vlastníky dotčených pozemků, včetně sousedního areálu čerpací stanice pohonných hmot. Případná úprava dopravního napojení je na základě stávajících podmínek využití stanovených územním plánem možná jak v ploše stávající čerpací stanice pohonných hmot, tak i např. na úkor části stavebního pozemku č.1. V době zpracování územní studie bylo navrženo několik variant tohoto napojení, které však nebyly dohodnuty. Územní studie tak toto konkrétní řešení nepředjímá ani nezahrnuje a umožňuje toto dořešit v navazujících řízeních.

Na navrženou páteřní komunikaci navrhuje krátká místní komunikace navržená mezi pozemky č.17 a č.18, která zajistí pěší průchod řešeným územím ve směru na jih do stávající zástavby.

Územní studie nevyklučuje realizaci zástavby v ploše po etapách, včetně postupného budování dopravní infrastruktury.

Výše uvedená nově vymezená veřejná prostranství jsou navržena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. a požadavky zadání územní studie v minimálních šířkách 8 m 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 dešťové kanalizace napojené na stávající stoky.

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

Návrh řešení technické infrastruktury v řešeném území vychází z ÚAP ORP Benešov, aktuálních tras kanalizačních stok nové splaškové kanalizace poskytnutých městysem Netvořice a dále terénním průzkumem projektanta.

#### **d.3.1 Zásobování vodou**

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

Na základě konzultace územní studie s Vodohospodářskou společností Benešov a.s., navrhuje územní studie zásobování řešeného území vodou napojením prostřednictvím nového vodovodního řadu na vodovodní potrubí tlakového pásma obce v ulici K Šibernému (pod stávajícím vodojemem), kde již bylo při výstavbě počítáno s napojením této lokality a tudíž i s kapacitou potrubí. Trasa nového vodovodního řadu není územní studií předjímana a konkretizována a její trasování je nutné dořešit i s ohledem na širší vztahy v území. Dále je nutné provést napojení tohoto nového vodovodního řadu na stávající vodovod v ulici Nová.

Na základě výše uvedené konzultace v rámci projektových prací při konkrétním využití řešeného území (nebo jeho části) je nutno nechat posoudit kapacitu stávajících vodních zdrojů, přírodního potrubí na úpravnu a rekonstrukci stávající úpravny vody.

Nově budovaný 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 vybudovanou kanalizační síť v Netvořicích.

Řešené území bude napojeno na nově dokončenou kanalizaci v ulicích Pražská a Nová prostřednictvím nově navržených kanalizačních stok K1 a K2. Nově navržené stoky jsou vedeny

v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených kanalizačních stok 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 stok 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**

Územní studie navrhuje přeložku vedení VN 22 kV, které zasahuje do navržených pozemků č. 10, č. 11, č. 16 a č. 17, do podzemního kabelového vedení. Konkrétní trasa přeložky vedení není územní studií navrhována. Trasa přeložky se doporučuje řešit převážně v trasách stávajících nebo nově navržených veřejných prostranství v dohodě s vlastníky dotčených pozemků a se správcem vedení elektrické energie.

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., prostřednictvím stávající trafostanice ležící jižně od řešeného území.

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 řešeném území. Zároveň je nutné provést vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení zasakování či zadržování dešťových vod na pozemcích rodinných domů a u komunikací.