

MĚSTYS NETVOŘICE

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z19 a Z19a



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

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

Název dokumentace: **Územní studie ploch Z19 a Z19a**

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 Z19 a Z19a v Netvořicích, v k.ú. Netvořice, plošně vymezené územním plánem Netvořice. Řešené území se nachází na východním okraji zastavěného území Netvořic v prostoru vymezeném stávající zástavbou a silnicemi III. třídy ve směru na Chářovice a Břežany.

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 Z19 a Z19a 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
1015/3	Netvořice	Orná půda
1015/15	Netvořice	Orná půda
1015/16	Netvořice	Orná půda
1015/18	Netvořice	Orná půda
1015/21	Netvořice	Orná půda
1015/36	Netvořice	Orná půda
1015/37	Netvořice	Orná půda
1015/42	Netvořice	Orná půda
1015/43	Netvořice	Orná půda
1015/44	Netvořice	Orná půda
1015/45	Netvořice	Orná půda

Pozn: stav k 3.1.2023

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno 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 po jejím jižním a západním okraji.

Jižním a západním okrajem řešeného území prochází telekomunikační vedení.

Stávající limity v území:

- ochranné pásmo silnic 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 smíšené obytné venkovské (SV) - viz obr.2.

Pro využití řešeného území stanovil územní plán následující podmínky:

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 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

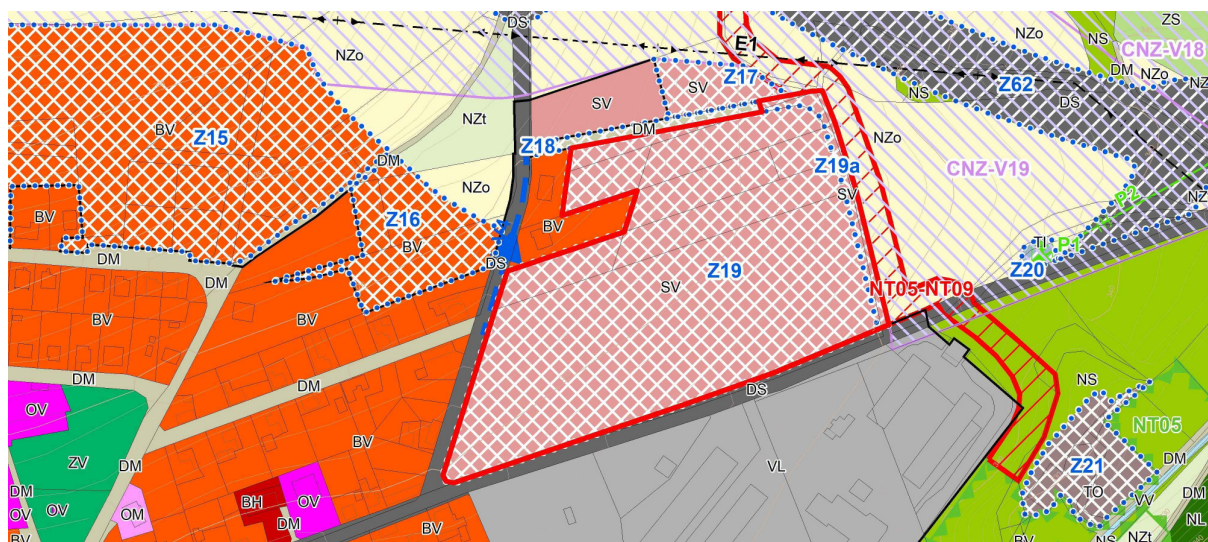
- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 1.200m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.600m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.000m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 750 m² (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



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 Z19 a Z19a navrženy v územním plánu. Při tomto prověření byly částečně zohledněny i stávající majetkové vztahy v území, včetně souvisejících návrhů ploch Z17 a Z18 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.
- 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, vjezdů na pozemky a sítí technické infrastruktury.

V řešeném území je navrženo celkem 29 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, a 3 pozemky veřejných prostranství - zeleně, které budou dopravně obslouženy převážně prostřednictvím nově navržených místních komunikací.

S ohledem na rozsah řešeného území je jeho součástí i návrh realizace odpovídajících ploch veřejné zeleně v celkovém rozsahu cca 4 300 m². 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 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.). Navržené pozemky veřejných prostranství - zeleň zajistí jednak požadovanou výměru veřejné zeleně v řešeném území a dále podstatně zvýší komfort a pohodu bydlení. V rámci pozemků č.31 a č.32 lze umístit jednotlivé vstupy k pozemkům, objekty pro zasakování dešťových vod a umístit nezbytnou technickou infrastrukturu. Přípustné je rovněž umísťování mobiliáře a pěších cest.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků jsou navrženy nové místní komunikace, 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	1 200	Umístění staveb pro bydlení 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.
2	stavební pozemek rodinného domu	1 203	Umístění staveb pro bydlení 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.
3	stavební pozemek rodinného domu	1 202	Umístění staveb pro bydlení 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.
4	stavební pozemek rodinného domu	1 207	Umístění staveb pro bydlení 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.
5	stavební pozemek rodinného domu	1 284	Umístění staveb pro bydlení 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.
6	stavební pozemek rodinného domu	1 204	Umístění staveb pro bydlení 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.
7	stavební pozemek rodinného domu	1 229	Umístění staveb pro bydlení 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.
8	stavební pozemek rodinného domu	1 338	Umístění staveb pro bydlení 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.
9	stavební pozemek rodinného domu	1 203	Umístění staveb pro bydlení 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. Sdělovací kabel.
10	stavební pozemek rodinného domu	1 243	Umístění staveb pro bydlení 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.
11	stavební pozemek rodinného domu	1 201	Umístění staveb pro bydlení 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.
12	stavební pozemek rodinného domu	1 219	Umístění staveb pro bydlení 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.
13	stavební pozemek rodinného domu	1 247	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
			zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávajícím silnicím III/1065 a III/1057 a dále vůči stávajícím výrobním a skladovacím areálům.
14	stavební pozemek rodinného domu	1 206	Umístění staveb pro bydlení 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.
15	stavební pozemek rodinného domu	1 207	Umístění staveb pro bydlení 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.
16	stavební pozemek rodinného domu	1 256	Umístění staveb pro bydlení 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. Sdělovací kabel.
17	stavební pozemek rodinného domu	1 241	Umístění staveb pro bydlení 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.
18	stavební pozemek rodinného domu	1 238	Umístění staveb pro bydlení 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.
19	stavební pozemek rodinného domu	1 235	Umístění staveb pro bydlení 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.
20	stavební pozemek rodinného domu	1 231	Umístění staveb pro bydlení 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.
21	stavební pozemek rodinného domu	1 228	Umístění staveb pro bydlení 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.
22	stavební pozemek rodinného domu	1 225	Umístění staveb pro bydlení 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.
23	stavební pozemek rodinného domu	1 234	Umístění staveb pro bydlení 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.
24	stavební pozemek rodinného domu	1 205	Umístění staveb pro bydlení 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.
25	stavební pozemek rodinného domu	1 210	Umístění staveb pro bydlení 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.

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
26	stavební pozemek rodinného domu	1 915	Umístění staveb pro bydlení 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.
27	stavební pozemek rodinného domu	1 959	Umístění staveb pro bydlení 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.
28	stavební pozemek rodinného domu	2 003	Umístění staveb pro bydlení 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.
29	stavební pozemek rodinného domu	2 305	Umístění staveb pro bydlení 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. Sdělovací kabel.
30	veřejné prostranství – zeleň	975	-
31	veřejné prostranství – zeleň	3 041	Sdělovací kabel.
32	veřejné prostranství – zeleň	268	Sdělovací kabel.

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 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.9, č.16, č.29, č.30 a č.31 je nutné respektovat stávající telekomunikační kabel.

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

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 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 východním okraji Netvořic.

Územní studie navrhuje nové místní komunikace procházející řešeným územím umístěné v rámci veřejného prostranství o proměnné šíři (minimální šíře je v nejužším místě 8 m). Jako součást těchto komunikací se doporučuje dle šířkových možností realizace jednostranného chodníku a pásu zeleně. Tyto komunikace zajistí dopravní obsluhu převážně většiny navržených stavebních pozemků. Návrh komunikace na severním okraji řešeného území navazuje na plochu Z18 (mimo řešené území), která je obsažena v platném územním plánu a zároveň zajišťuje dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z17 (mimo řešené území).

Stavební pozemky č.9, č.16 a č.29 je možné dopravně obsloužit ze stávající silnice vedoucí po jejich západním okraji.

Stavební pozemky č.15 a č.25 je možné napojit přes navržené plochy veřejné zeleně č.31 a č.32 prostřednictvím vjezdů, jejichž poloha bude upřesněna v navazujících řízeních.

Stavební pozemky č.25, č.26, č.27, č.28 a případně i pozemek č.29 budou dopravně obslужeny přes navrženou plochu veřejné zeleně č.31 prostřednictvím vjezdů, jejichž poloha bude upřesněna v navazujících řízeních.

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 šířích 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 prostranství - 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.

Řešené území bude zásobováno vodou z nově navržených vodovodních řadů V1, V2 a V3 napojené na stávající vodovodní řady vedoucí v ulicích Břežanská a Hrubínova. Návrhem územní studie dojde k propojení těchto řadů. Nově navržené řady jsou vedeny v trase stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených vodovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebních pozemků č.9, č.16, č.29 je možné řešit ze stávajícího vodovodního řadu.

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.

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

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci odpadních vod ze stavebních pozemků napojením na nově vybudovanou kanalizační síť v Netvořicích. S ohledem na terénní poměry se navrhuje kombinace gravitační a tlakové kanalizace s předpokládaným umístěním čerpací stanice na jihovýchodním okraji řešeného území.

Řešené území bude napojeno na nově dokončenou kanalizaci v ulicích Břežanská a Hrubínova prostřednictvím nově navržených kanalizačních stok K1, K2 a K3. 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

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., prostřednictvím stávající trafostanice ležící mimo řešené 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.