

Název dokumentace: Územní studie Příděly
Pořizovatel: Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Územní studie Veliká Ves - Příděly

*ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel*

Obsah textové části:

1. *Charakteristika řešeného území, limity v území*
2. *Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území*
3. *Popis navrhovaného řešení*
4. *Veřejná infrastruktura*
5. *Návrh plošné regulace území*
6. *Zpřesnění plošné a návrh prostorové regulace území*
7. *Zásady zajištění požární ochrany*
8. *Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů*
9. *Etapizace výstavby*

Obsah výkresové části:

- 2 *Urbanistické řešení*
- 3 *Závazná část územní studie*
- 4 *Veřejná infrastruktura.pdf*
- 5 *Rozvoj území dle vlastnických vztahů.pdf*
- 6 *Průmět rozvoje do vlastnických vztahů.pdf*
- 7 *Schéma požární ochrany*

Preambule:

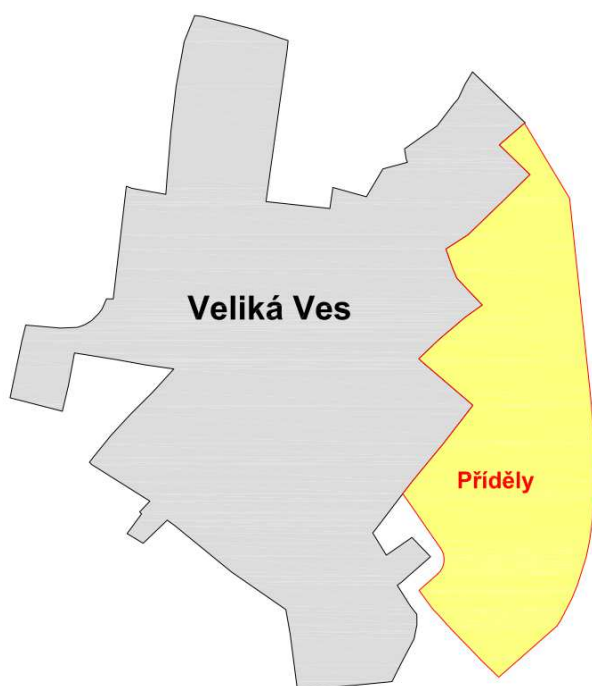
K datu zpracování této územní studie = dubnu 2017 – obec řeší dědictví, kterým je územní plán z roku 2005 resp. jeho rozvojový záměr, který lokalitou „Příděly“ zásadně zvětšuje velikost obce. Tento jev není v regionu neobvyklý, odpovídá neustávající společenské (podnikatelské) poptávce po výstavbě rodinných domů.

Důvodem poptávky je posice obce vůči hlavnímu městu.

Příčinou poptávky – a zde je podstat problému - je absence regionálního plánování (Praha + Středočeský kraj), v jehož měřítku měl být nízkopodlažní rozvoj bydlení (v rodinných domech) řešen komplexně min z hlediska vlivu zástavby na krajinu, na vlastní sídla a to včetně přepravních koridorů do hlavního města.

Zpracování, projednání a vydání územní studie je obranným mechanismem obce: V současné době se jedná o jediný rozumný a dosažitelný nástroj, jakým může obec eliminovat jednoznačně ekonomický model využití rozvojových ploch, jak jej obci předkládají vlastníci pozemků či stavební (developerské) společnosti.

Obec se prostřednictvím Zadání územní studie hlásí o svá práva ovlivnit elementární uspořádání území z hlediska velikosti, posice významu a uspořádání veřejného prostoru, ochrany historických hodnot obce. Územní studie je rovněž nástrojem obce pro zjištění stavu potřeb veřejné technické infrastruktury, která je nezbytnou součástí rozvoje lokality Příděly včetně vyhodnocení jejího rozvoje vůči stávajícímu (zastavěnému) území obce. Definuje v tomto smyslu základní požadavky na majitele pozemků, kteří se na rozvoji lokality Příděly podílejí s cílem vymezení jednoznačných, transparentních a spravedlivých podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury jako celku.



Obrázek zobrazuje enormní rozšíření zastavěného území obce (32,5789 ha) o lokalitu Příděly (12,8647 ha) = nárůst zastavěného území o 39,49 %.

1. Charakteristika řešeného území, limity v území

Řešeným územím je rozšíření východní části obce lokalita Příděly o velikosti 12,5 ha. Rozvojem bude eliminován zbytek zemědělského areálu včetně nevzhledných ocelových hal, rozhodujícím podílem rozvojové plochy je orná půda.

Část zastavitelné plochy řešeného území je již využito formou probíhající oboustranné zástavby podél slepé místní komunikace.

Řešené území odděluje od obce stávající místní komunikace, která v současnosti lemuje východní jižní okraj obce.

Jižní hranice řešeného území navazuje na silnici Veliká Ves – Předboj, resp. na stávající zástavbu, která se podél silnice nachází: především hřbitov – čtvercový izolovaný útvar bez výrazné zeleně, dále pak bytový dům včetně nezbytného chaosu zahrádek a drobných stavení. Důležitá je však liniová zeleň, která silnici lemuje (jejímu prosazení v potřebném rozsahu brání stávající vrchní vedení VN elektro).

Rozsah zastavitelné plochy do krajiny neurčuje jediný exaktní prvek, územní studie zde vychází ze zákresu rozvojové plochy, jak ji definuje platný územní plán.

Kostel sv. Vavřince je elementárním symbolem obce a tvoří spolu se zvonící rozhodující dominantu obce. Zadání územní studie tak zcela oprávněně požaduje, aby se nová zástavba vůči této dominantě vymezila a to min. na úrovni průhledů – pohledových os z rozhodujících posic veřejných prostranství nově koncipované zástavby. Od řešeného území odděluje náves s kostelem původní zemědělský statek s částečně odstraněnými budovami, platí zde všeobecná shoda s otevřením tohoto prostoru pro veřejné užívání.

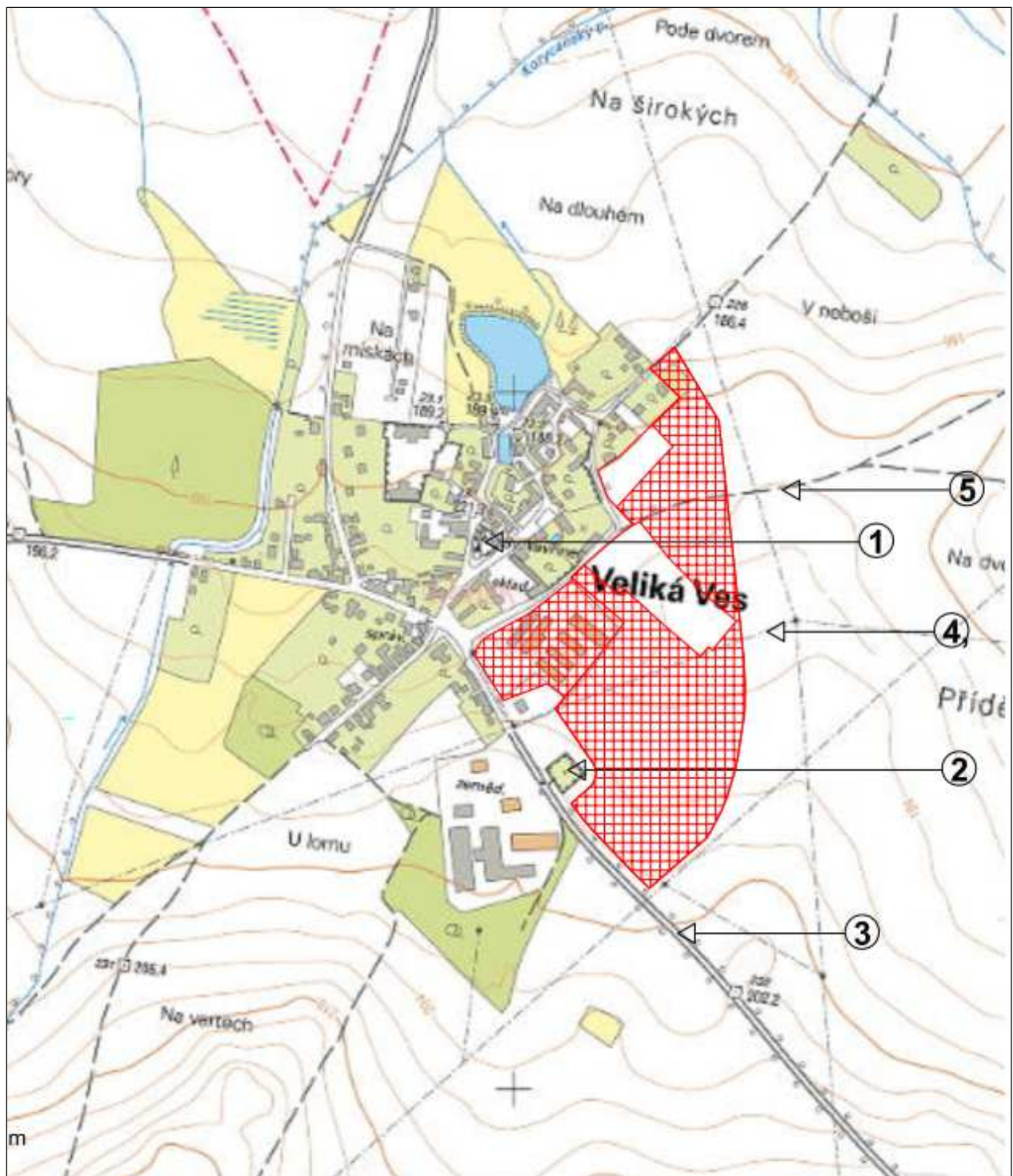
Pro řešení územní studie je dále určující stávající trasa vrchního VN elektro, která řešeným územím prochází napříč, její ochranné pásmo je limitem využití území. Vedení VN elektro je současně rušivým elementem vůči interakci rozhodujících urbánních znaků obce = náves s kostelem sv. Vavřince – hřbitov.

V severní části vychází z řešeného území polní cesta lemovaná spontánní liniovou zelení, která je obyvateli obce užívána k denní rekreaci.

Do řešeného území zasahují tyto limity využití území:

- a) zmíněné ochranné pásmo VN elektro včetně ochranného pásma technologického zařízení – sloupové trafostanice (převzato z databáze ÚAP ORP BNLS)
- b) bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, které zasahuje a zčásti vylučuje možnost umístění objektů bydlení v severním okraji řešeného území (převzato z databáze ÚAP ORP BNLSB)
- c) ochranné pásmo silnice (silnice III/24213) v hodnotě 15 m od osy silnice – vymezeno projektantem,
- d) ochranné pásmo hřbitova v hodnotě 100 m od zděného oplocení hřbitova.

Limitem území je rovněž skupina spontánní zeleně, vykazující znaky významného krajinného prvku ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.



Výkres č. 1 - Situace širších vztahů se zvýrazněním rozhodujících vstupních entit: 1 – náves s kostelem sv. Vavřince, 2. hřbitov, 3 – silnice Veliká Ves – Předboj, 4 – vrchní vedení VN elektro, 5 – polní cesta

2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území

Územní studie vyžaduje koordinaci dalšího rozhodování v území všech zúčastněných subjektů:

- vlastníků pozemků,
- obce Veliká Ves,
- správců dopravní a technické infrastruktury.

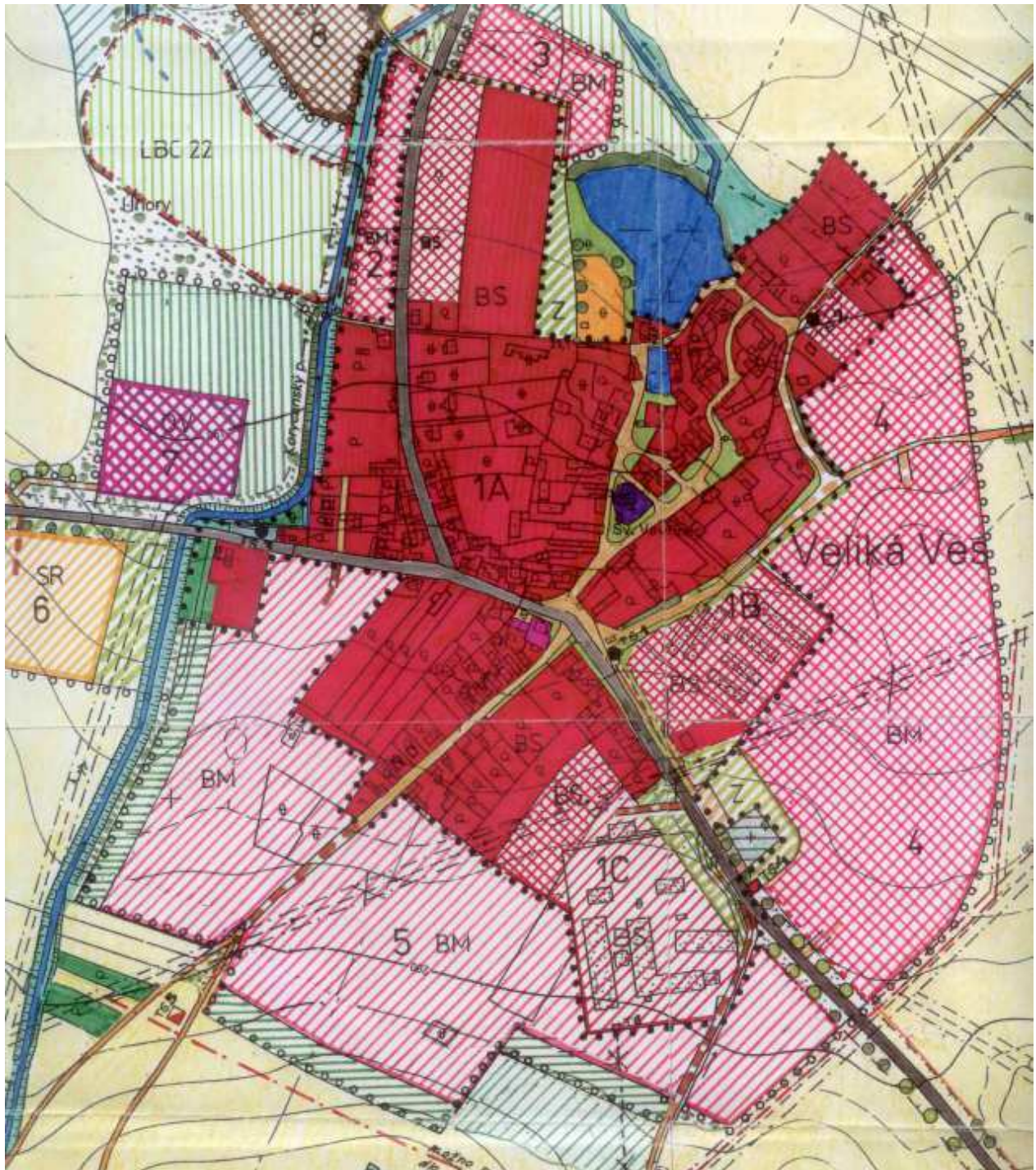
Podkladem pro zpracování této územní studie bylo převzetí záměrů rozhodujících vlastníků v území, které byly postoupeny v různých stupních předprojektové přípravy:



3. Popis navrhovaného řešení

Základní bilance území:

- velikost řešeného území = 12,95 ha je vyjádřena polygonem odvozeným dle platného územního plánu a to po odečtení části území, které je již realizováno a které (SV část) bude bez ohledu na územní studii připojena na stávající sídelní strukturu. Redukovaná velikost řešeného území tak činí 12,1407 ha.



Obr.: územní plán obce, řešeným územím jsou zastavitelné plochy 1B a 4.

Územní studie vymezuje pro další rozhodování v území tuto veřejnou část:

- plochy pro komunikace:
- plochy pro zklidněné komunikace:
- plochy pro chodníky
- plochy pro veřejnou zeleň sídelního významu včetně zeleně s izolační funkcí

Veřejná část činí 2,5323 ha.

Ve smyslu výkresu č. 3 je veřejná část, tvořící základní skelet území vymezena jako závazná. Ostatní nezvýrazněná veřejná část je doporučena a lze ji modifikovat v dalších stupních předprojektové přípravy při zachování základní koncepce území. Vnitřní parcelaci rozvojových ploch územní studie nestanovuje.

Součástí územní studie je vymezení 2 ploch pro veřejnou vybavenost a to o velikosti 1066 m² (mateřská škola) a 1400 m² (sběrný dvůr).

Mimo veřejnou část a veřejnou vybavenost vymezuje územní studie plochy pro komerční využití - polygony zastavitelných – rozvojových ploch, na které lze umístit plochy a objekty smíšené obytné, plochy a objekty městského typu a plochy občanského vybavení, ve výkresové části označené jako A1 – A9, resp. B1 – B6. Indexy „A“ resp. „B“ pak vyjadřují podmínky pro rozvoj území: připojení na stávající místní komunikace (plochy „A“) či nové připojení na silnici III/24213 (plochy „B“).

Bilance rozvojových ploch:

funkce			funkce		
	výměra v m ²			výměra v m ²	
A1	BS	7 160	B1	BM	2 487
A2	BS/BM	14 539	B2	BM	8 000
A3	BS/BM	8 212	B3	BM	3 375
A4	BM	3 625	B4	BM	9 305
A5	BM	3 000	B5	BM	8 070
A6	BM	1 000	B6	BM	3 275
A7	BM	6 347		součet	34 512
A8	BM	5 231			
A9	BM	10 280			
	součet	59 394			

Územní studie je komfortní z hlediska přiblížení výsledného řešení vůči vlastníkům jednotlivých pozemků a prokazuje se expozicí urbanistické koncepce vůči vnitřním hranicím pozemkových parcel (jejich skupin) podle vlastnických vztahů.

Toto zobrazení je nedílnou součástí této územní studie (výkres č. 6) a doplňuje jej rozdílová tabulka s údaji o absolutním i relativním podílu jednotlivých vlastníků na veřejném prostoru jako závazné části územní studie.

4. Veřejná infrastruktura

Veřejná vybavenost:

Územní studie vymezuje 2 pozemky o velikosti 1006 m² resp. 1400 m², na kterých může obec realizovat veřejnou vybavenost – mateřskou školu či jiné zařízení potřebné (vyplývající) z potřeb rozvoje obce, popř. sběrný dvůr (plochy 1400 m² v jižní části řešeného území).

Doprava:

Územní studie vymezuje veřejný prostor pro umístění veřejné infrastruktury.

Základem řešení je dopravní skelet, který zpřístupňuje řešené území ve smyslu členění ploch A1-A9, resp. B1-B6.

Šířka veřejného prostranství, do kterého budou umístěny místní komunikace, činí min. 8 m.

Dopravním skeletem je páteřní místní komunikace, určená pro dopravní obsluhu území. Navržena je dvoupruhová komunikace o šířce jízdního pruhu $2 \times 3 = 6$ m, kterou doplňuje chodník o šířce 2 m, umístěný jednostranně či oboustranně podle konkrétní posice v řešeném území.

Páteřní místní komunikace je v jižní části napojena jedním vjezdem (stykovou křižovatkou) na silnici III/24216 Veliká Ves – Předboj, v severní části na stávající místní komunikaci obce Za Humny.

Páteřní komunikace je zčásti umístěna v ochranném pásmu VN elektro, zčásti (na východním) okraji vybočuje z polygonu zastavitelné plochy (dle platného ÚP), v obou případech s cílem max. akceptovat konkrétní záměry majitelů pozemků.

Páteřní systém komunikace bude s asfaltobetonovým krytem.

Pro zpřístupnění rozvojových ploch jsou nad rámec páteřního systému navrženy zklidněné komunikace (tj. obytné ulice bez prostorově zvýrazněných chodníků), tyto zklidněné komunikace lze opatřit zámkovou dlažbou.

Část trasy, vedená v OP VN elektro je současně dělí území: využití jižních zastavitelných ploch je možné výhradně za podmínky realizaci připojení páteřní komunikace na silnici III/24213.

Oddělení jízdních pruhů mezi plochami B2 a B3 koresponduje s vymezenou vnější pohledovou osou. Okružní křižovatka pak zdůrazňuje těžiště v území a umožňuje otočku autobusové dopravy např. pro případ zřízení školních autobusů.

Pro potřeby parkování lze ve veřejném prostoru využít veřejnou zeleň vymezenou podél zastavitelných ploch A5, B5 a střední zeleň páteřní komunikace mezi plochami B2 - B3. V tomto případě budou použity zatravněvací tvárnice, parkování bude upraveno tak, aby byla zachována možnost výsadby dřevin.

Do veřejné zeleně lze umístit umístění pěších resp. cyklo trasy.

Součástí územní studie je rovněž návrh na uspořádání stávajícího prostoru zastávky a otočky autobusové dopravy a zpřístupnění hřbitova separovanou pěší trasou, oddělenou od silnice Veliká Ves – Předboj veřejnou zelení (stromořadím). Podmínkou tohoto řešení jsou opatření na postupném převedení vrchního vedení VN (popř. NN) elektro do kabelové trasy.

V severní části je naznačena možnost propojení řešeného území s návsí. Propojení bude výhradně pro pěší (cyklo).

Veřejná zeleň:

Územní studie vymezuje plochy veřejné zeleně, do které lze umístit:

- dětská hřiště a veřejná sportovní zařízení,
- pěší trasy a cyklotrasy,
- parkování pro veřejnost.

Přípustné pozice dětských hřišť a parkování jsou vyznačeny na výkresu č. 4 – Veřejná infrastruktura.

Veřejná zeleň v členění na závaznou a doporučenou podle výkresu č. 3 – Závazná část územní studie. Podíl takto vymezené veřejné zeleně je minimalizován ve vztahu k výtěžnosti vnitřních ploch řešeného území pro komerční účely a kompenzován propojením řešeného prostoru se stávající i navrhovanou veřejnou zelení navazujícího území.

Veřejná zeleň je územní studií vymezena v SV části nad rámec zastavitelných ploch, vymezených územním plánem. Územní studie v tomto smyslu vymezuje prostor cca na úroveň ochranných pásem VN elektro a předpokládá, že zde umístí zásadní sportovní plochu obce – fotbalové hřiště, popř. další objekty podle potřeb a stavu rozvoje obce. Veřejná zeleň bude rovněž akumulacním prostorem chránícím obec před balastními vodami stékajícími z navazující zemědělské půdy.

Realizace veřejné zeleně a případně v ní umístěných sportovních ploch může být podle povahy věci realizována nad rámec územního plánu ve smyslu § 18, odst. 5 stavebního zákona, popř. na podkladě změny územního plánu.

Odvodnění území:

Podkladem pro stanovení zásad likvidace resp. odvedení srážkových vod je „**Posouzení možnosti vsakování srážkových vod odtékajících ze zpevněných ploch v místech plánované výstavby rodinných domů v k.ú. Veliká Ves**“, kterou vyhotovila na objednávku obce Veliká Ves společnost EKOHYDROGEO ŽITNÝ s.r.o., Světská 1418, 198 00 Praha 9 (viz příloha)

Pro další rozhodování v území vymezuje tato územní studie tyto závazné podmínky:

Pro zajištění odvodu povrchové – srážkové vody bude vybudován podmiňující veřejný řad dešťové kanalizace, která ze stanovené pozice v ul. Za Humny (viz výkres č. 4 – Technická infrastruktura) přivede povrchové – srážkové vody do rybníku. Trasa vede uličním prostorem ulic Za Humny a K Rybníku, předpokládaná délka dešťové kanalizace činí 350 m.

Veřejná část technické infrastruktury pro likvidaci povrchových – srážkových vod bude obsahovat:

- páteřní vnitřní systém dešťové kanalizace ukončený napojením na podmiňující veřejný řad dešťové kanalizace, .
- podzemní akumulacní prostor, umístěný do (za tímto účelem) vymezené zeleně veřejných prostranství dle výkresu č. 4 – technická infrastruktura – této územní studie,

Pro odvodnění lokality Příděly územní studie dále stanovuje tyto zásady:

1. Likvidace povrchových – srážkových vod bude řešena komplexně pro jednotlivé etapy rozvoje území prostřednictvím územního rozhodnutí, které vždy vymezení veškeré potřebné vodohospodářské objekty potřebné pro odvodnění dotčeného území
2. Srážkové vody vznikající na pozemcích rodinných domů budou jímány do akumulacních jímek a případně akumulacních jímek bude napojen na dešťovou kanalizaci.

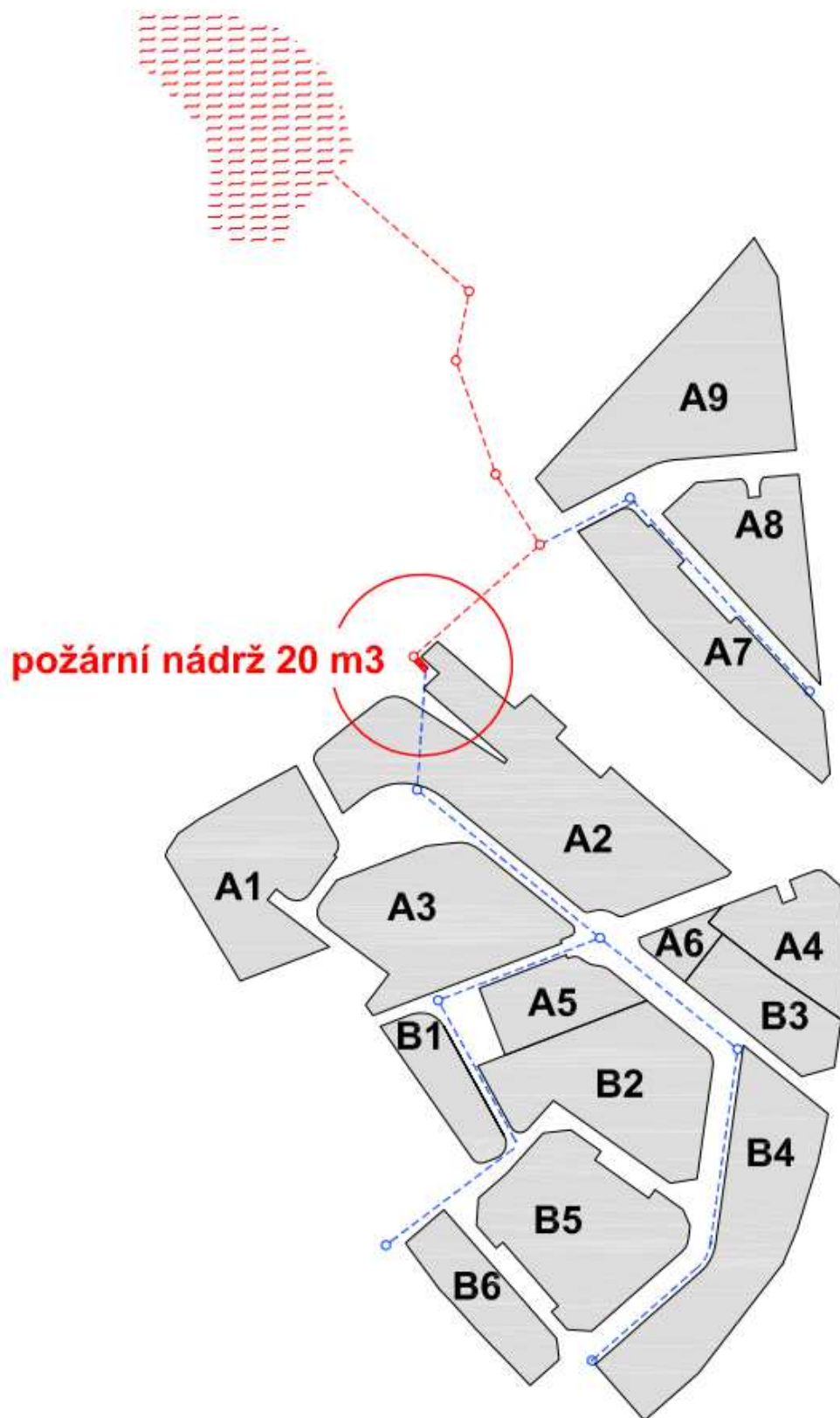


Schéma odvodnění:

Červená trasa: podmiňující řad dešťové kanalizace, nezbytný pro další rozvoj území

Modrá trasa: vnitřní páteřní systém odvodnění

Zásobování vodou:

Řešené území dle této územní studie bude připojeno na veřejný vodovod ve vymezených pozicích dle výkresu č. 4 – Veřejná infrastruktura.

Bilance potřeby pitné vody:

- a) rodinné domy: 90 RD x 3 osoby x 180 l/den = 48,6 m3/den
- b) veřejná vybavenost: 40 osob x 120l/den = 48 m3/den

Systém zásobování vodou včetně připojovacích bodů bude řešen komplexně. Jeho součástí bude stanovisko správce vodovodní sítě o zajištění dostatečného množství vody v potřebných technických parametrech (tlaku vody). V případě nestatečné kapacity vodovodní sítě v těchto sledovaných parametrech budou součástí systému potřebné akumulční a další technické objekty a zařízení, které lze umístit do ploch veřejné zeleně vymezené touto územní studií.

Jednotlivé rodinné domy lze alternativně vybavit vlastní studnou

Splašková kanalizace:

Území bude připojeno na stávající splaškovou kanalizaci obce.

Systém splaškové kanalizace včetně připojovacích bodů bude řešen komplexně územním rozhodnutím. V případě nedostatečného výkonu ČOV může být posílení jejího výkonu podmínkou pro územní (stavební) povolení výstavby rodinných domů.

Jednotlivé rodinné domy lze dočasně připojit na domovní žumpu, její technické řešení resp. umístění musí umožnit dodatečné připojení na splaškovou kanalizaci.

Energie:

Území obce není plynofikováno. K zásobování el. energií budou využity stávající trafostanice obce s doplněním o novou pozici TS u hřbitova.

Nová TS u hřbitova nahradí svým výkonem stávající sloupovou trafostanici, umístěnou v centru obce (v prostoru křižovatky ulic Hlavní a Za Humny). V důsledku této úpravy bude stávající VN elektro, vedené podél ul. Hlavní včetně sloupu a vrchního vedení NN převedeno do kabelových tras NN. Tímto opatřením bude obec moci realizovat podél ulice Hlavní k hřbitovu plnohodnotnou liniovou zeleň.

Občasná vybavenost:

Je navržena a místěna na plochy k tomu účelu zvýrazněné a to pro předškolní zařízení a sběrný dvůr.

Veřejná zeleň sídelního významu:

Je navržena jako kompoziční část veřejných prostranství, umožňuje zasakování dešťových vod a umístění dětských (sportovních) hřišť v min. v pozicích dle výkresové části. Z téhož důvodu je tato zeleň uplatněna po vnějším obvodu řešeného území v jeho kontaktu s navazující zemědělskou půdou. Regulativ umožňuje umístit do veřejné zeleně pěší – cyklo – komunikace.

Do plochy zeleně sídelního významu lze umístit návštěvnická parkovací stání.

Veřejná zeleň s izolační funkcí:

Je uplatněna ve specifických pozicích, kdy tato zeleň současně vytváří izolační – neprůchodnou bariéru z důvodu bezpečnosti pohybu osob vůči dopravě.

5. Návrh plošné regulace území

Pro využití zastavitelných (rozvojových) ploch A1-A9, resp. B1-B6 se uplatňují podmínky dle platného územního plánu, tedy:

Charakteristika ploch pro bydlení:

BS – plochy obytné smíšené – zahrnují současně zastavěné území obce (lokalita č.1), kde se mísí funkce bydlení s komerčními aktivitami a službami (hospoda, obchod) a občanskou vybaveností – obecní úřad, knihovna. Dominantou je gotický kostel sv. Vavřince. V této lokalitě je nutno dodržet historický charakter zástavby, zejména hmotové a výškové členění zástavby a tvary střech.

Urbanistická koncepce: doporučená průměrná velikost parcel 850 m^2 . Výška zástavby 2 nadzemní podlaží a využití podkroví. Parkování obyvatel a zákazníků na vlastních pozemcích. Pro objekty občanské vybavenosti min. plochu parcely možno zvětšit dle účelu stavby.

V lokalitě 1B se doporučuje dodržet průhledovou osu na kostel, zachovat obecní cestu, je možná kompaktnější forma zástavby architektonicky členěnými obytnými domy - výška zástavby 2 až 3 nadzemní podlaží a využití podkroví.

BM – plochy obytné městského typu – zahrnují nové obytné lokality č.2, 3, 4, 5. Jedná se o zástavbu samostatnými rodinnými domky (připouští se i dvojdomky).

Urbanistická koncepce: Parkování obyvatel na vlastním pozemku, nepovolovat samostatné hospodářské objekty ani dočasně. **Doporučená průměrná velikost parcely 1000 m^2 .**

Plocha OV je využitelná výhradně pro veřejnou vybavenost obce.

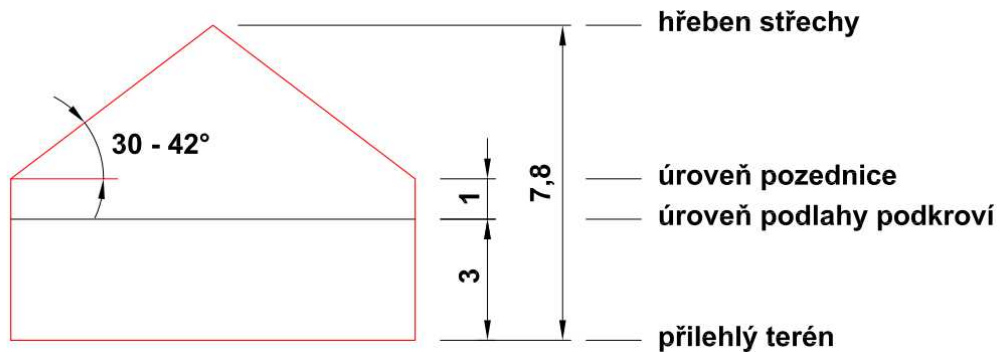
6. Zpřesnění plošné a návrh prostorové regulace území

V řešeném území lze umístit výhradně izolované rodinné domy, na funkční ploše BS pak alternativní objekty s občanskou vybaveností o srovnatelné velikosti.

Vnitřní parcelace zastavitelných ploch není územní studií stanovena, výkresová část (výkres č. 5) vymezuje v tomto smyslu pouze orientační schéma vnitřního členění.

Územní studie zpřesňuje pro řešené území podmínky dle platného územního plánu takto:

- v řešeném území BM lze umístit výhradně izolované rodinné domy o jedné bytové jednotce,
- v území BS lze umístit alternativní objekty s občanskou vybaveností o velikosti do 200 m²,
- doporučená velikost pozemku rodinného domu nebo objektu s občanskou vybaveností na ploše BS činí 850 m², velikost stavby rodinného domu na ploše BM pak 1000 m². Tyto doporučené velikosti pozemků lze v případě specifického tvaru konkrétní části rozvojové plochy přiměřeně snížit za podmínky, že na pozemek rodinného domu navazuje veřejná zeleň,
- celková výška staveb (= výška stavby k hřebeni střechy) nepřesáhne v řešeném území 7,8m od přilehlého upraveného terénu – viz následující schéma:



- sklon zastřešení hlavního objemu stavby činí v řešeném území 30 – 42°,
- oplocení pozemků nepřesáhne výšku 1,6 m.

Na funkční ploše BS bude dodržen historický charakter zástavby, architektonické řešení staveb pak zároveň nebude zvýrazňovat individualitu architektonického a prostorového řešení, respektována v tomto smyslu bude jedinečnost areálu kostela sv. Vavřince.

Územní studie zde rozlišuje vnitřní a vnější pohledovou osu.

Vnitřní pohledová osa se vymezuje pro část řešeného území, kde jsou při průhledu zástavbou viditelné detaily a kdy je zřetelná výšková a hmotová dominanta kostela sv. Vavřince resp. zvonice:



Obr.: Vnitřní pohledová osa

Vnější pohledová osa vymezuje potřebu vnímání lokálního horizontu s reliéfem kostela sv. Vavřince a zvonice. Stavební detaily těchto památek a hmotová jejich dominantní výraz se s ohledem na vzdálenost pozorovatele neuplatňují.



Obr.: Vnější pohledová osa

Části rozvojových ploch A1, A2, A3, A5, A6, B2 a B3 jsou rozhodující ve smyslu uplatnění vnitřní a vnější pohledové osy. Územní studie zde vymezuje prostor označený jako „regulovaná zástavba“ a uplatňuje v tomto prostoru tyto požadavky:

- *zástavba jednotlivých částí uličního prostoru bude řešena dle jednotné architektonické koncepce včetně umístění hmotově a prostorových shodných parametrů hlavních objektů, umístěných 10 m od hrany pozemku (chodníku),*
- *oplocení pozemků bude jednotné a průhledné s využitím zeleně,*
- *veřejná i soukromá zeleň bude realizována za předpokladu umístění opadavých a regionálně charakteristických dřevin, zelený dělící pás komunikace mezi plochami B2 a B3 bude osazen nízkou zelení, případné použití dřevin je omezeno na kultivary regionálně charakteristických dřevin s max. výškou koruny 5 m,*
- *veškeré parkování bude řešeno na vlastním pozemku jednotlivých staveb.*

7. Zásady zajištění požární ochrany

Požární ochrana:

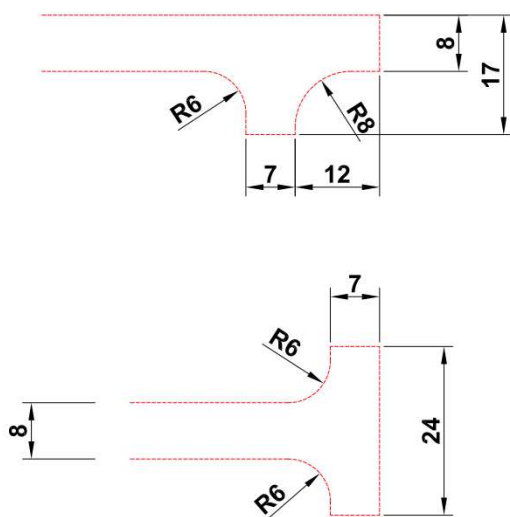
Územní studie předpokládá, že v řešeném území budou umístěny izolované rodinné domy, které doplní 2 plochy pro veřejnou vybavenost.

Na funkční ploše BS = plocha A1 a části ploch A2 a A3 lze bydlení doplnit komerčními aktivitami a službami (hospoda, obchod) a občanskou vybaveností – obecní úřad – knihovna.

Vnitřní komunikační systém je založen na obousměrných místních komunikacích min. šířky 6m, které budou vloženy do veřejného prostoru min. šířky 8 m.

Pro následná územní a stavební řízení se stanovují tyto požadavky:

- součástí řešeného území požární nádrž v posici, stanovené touto územní studií. Požární nádrž bude mít objem 20 m² a je určena pro zásobování požární vodou pro rodinné domy. V případě výstavby objektů občanského vybavení či jiných objektů v řešeném území přípustných, bude potřeba zásobování požární vodou řešena individuálně dle ČSN 730873. Případná další požární nádrž pak bude součástí dotčeného pozemku, anebo bude umístěna ve veřejné zeleni.
- minimální průjezdná šířka místních komunikací činí 3,5 m
- v případě využití dalšího odběrného místa – obecního rybníku bude přístup k břehové čáře upraven dle požadavku ČSN 75 2411.
- slepé komunikace delší než 50 m budou vybaveny obratištěm o těchto parametrech:



Odůvodnění koncepce požární ochrany:

- navržen je komunikační systém založený na průjezdných obousměrných komunikacích. Dopravní značení a jiné prvky v komunikačním systému vždy zaručí volný prostor šířky 3,5 na průjezd požární techniky.

b) zdrojem požární vody nebude veřejný vodovod, jeho současné parametry neumožňují jeho využití ve smyslu požadavku ČSN 73 0873. Navržena je tak posice požární nádrže, která zajistí potřebné množství hasební vody ve smyslu ČSN 73 0873, přičemž velikost nádrže je dimenzována i pro občanskou vybavenost (včetně případné umístění sběrného dvoru obce). Požární nádrž je umístěna v zeleném pásu podél páteřní komunikace této lokality.

c) výkresová část vymezuje nejdelší trasy – vzdálenosti – mezi požární nádrží a navrženou zástavbou, přičemž skutečná mezní vzdálenost – měřeno v ose jízdnic pruhů – činí 476 m.

d) alternativním zdrojem vody potřebné k protipožárnímu zásahu je rybník, který je vzdálený od řešeného území 256 – 700 m. Tento lze využít v případě, že rozvoj příslušné plochy (A1 – A9), (B1 – B6) jako celku vyhoví z hlediska ČSN 73 073. Jednotlivé plochy budou z hlediska zásobování požární vodou řešeny vždy komplexně.

8. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů

Prostorové řešení územní studie a využití území ve smyslu regulativu ploch BS, BM a OV dle územního plánu neobsahují stavby, jejichž parametry by vyžadovaly vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

V řešeném území je respektováno ochranné pásmo silnice (15 m od osy komunikace), do kterého nezasahují s výjimkou OP definované technické infrastruktury žádné jiné navrhované stavby.

Návrh územní studie vymezuje ochranné pásmo hřbitova, ve kterém může v následných územních řízeních dotčené orgány vymezit specifické požadavky z hlediska vodního zákona, památkové péče a zákona o pohřebnictví.

9. Etapizace výstavby

Územní studie umožňuje zastavitelné plochy A1 – A9 připojit na stávající místní komunikace obce, rozvoj zastavitelných ploch B1 – B6 je možný výhradně za podmínky nového připojení navrhované páteřní komunikace na silnici III/24213 Veliká Ves – Předboj.

Příloha:

Část 6 – závěr „Posouzení možnosti vsakování srážkových vod odtékajících ze zpevněných ploch v místech plánované výstavby rodinných domů v k.ú. Veliká Ves“, kterou vyhotovila na objednávku obce Veliká Ves společnost EKOHYDROGEO ŽITNÝ s.r.o., Světská 1418, Praha 9:

V části „6 ZÁVĚR“ je uvedeno:

- geologické poměry v severní části zájmového území jsou nevhodné přímé vsakování zachycených srážkových vod do horninového prostředí z důvodu vysoké hladiny podzemní vody. Která dosahuje až 1 m pod terénem,
- geologické poměry v jižní části zájmového území jsou vhodné přímé vsakování zachycených srážkových vod do horninového prostředí.
- v jižní části zájmového území doporučujeme zachycenou srážkovou vodu svést ze střech budoucích objektů pomocí okapů a dešťových svodů do akumulčního vsakovacího objektu vybudovaného u každého RD. Zachycenou srážkovou vodu z asfaltových komunikací a zámkové dlažby navrhujeme svést pomocí příčného a podélného spádu do akumulčně – vsakovacího objektu případně do nové dešťové kanalizace, která by byla zaústěna do rybníku nebo do toku z něho odtékajícího.
- velikosti vsakovacích ploch akumulčně – vsakovacích objektů a jejich retenční kapacity by měly minimálně odpovídat vypočteným velikostem včetně jejich přiměřené úpravy dle skutečných velikostí ploch, ze kterých bude srážková voda likvidována,
- dno akumulčně vsakovacích objektů doporučujeme zahloubit do hloubky min. 1,0 – 15 m pod úroveň terénu do úlomkovitě rozpadavého, biodetritického vápence. Boky a strop akumulčně – vsakovacích objektů by měly být opatřeny geotextilií proti jejich zanášení,
- akumulčně – vsakovací objekty doporučujeme vyplnit akumulčně – vsakovacími bloky nebo štěrkovým zásypem a upravit je tak, aby je bylo možné čistit. Dále doporučujeme upravit akumulčně vsakovací objekty tak, aby bylo možné odebírat srážkovou vodu a využít ji ve vegetačním období pro zálivku zatravněných ploch okolní zeleně,
- akumulčně vsakovací objekty doporučujeme situovat v zájmovém území tak, aby nedocházelo k podmáčení základů stávajících ani plánovaných staveb,
- v severní části zájmového území doporučujeme zachycenou srážkovou vodu svést ze střech budoucích objektů pomocí okapů a dešťových svodů do akumulčního vsakovacího objektu vybudovaného u každého RD. Retenční kapacity by měly minimálně odpovídat vypočteným velikostem včetně jejich přiměřené úpravy dle skutečných velikostí ploch, ze kterých bude srážková voda likvidována,
- akumulční objekty doporučujeme upravit tak, aby je bylo možné čistit a aby z nich bylo možné odebírat srážkovou vodu a využít ji ve vegetačním období pro zálivku zatravněných ploch okolní zeleně,
- akumulční objekty navrhujeme opatřit havarijními přepady, kterými bude odtékat přebytečná voda do nově vybudované dešťové kanalizace. Do této kanalizace by byla odvedena zachycená srážková voda z asfaltových komunikací a zámkové dlažby pomocí příčného a podélného spádu. Dešťová kanalizace, která by byla zaústěna do rybníku nebo do toku z něho odtékajícího.
- možnost a podmínky vypouštění zachycených vod do rybníku případně do toku je nutné projednat s jeho správcem.

Doporučení:

Pro zamezení občasných záplav jižní části obce Veliká Ves resp. zájmového území a jeho blízkého okolí povrchovou vodou přitékající z polí při vyšších srážkových úhrnech navrhujeme vybudovat:

- *po obvodě zájmového území ochranný val, který zamezí případnému přítoku povrchové vody u polí do obce,*
- *zároveň s valem navrhujeme vybudovat vsakovací objekty, v kterých by docházelo k vsaku vody zachycené valem případně vybudovat před valem vyspárovaný příkop, který by odváděl zachycené vody mimo zájmové území,*
- *současně doporučujeme jednat se zemědělci o způsobu obhospodařování polí. Jedná se především o způsob orby a volby plodin na nich pěstovaných.*