

Průvodní zpráva

US EUP 90176811



A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a/ název stavby

Územní studie 6b – lokalita Z15 – Husinec u Řeže – územně plánovací podklad obytné zóny

b/ místo stavby	Parc. č. 449/22	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/3	k. ú. Husinec u Řeže
	St. č. 238	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/1	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/11	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/12	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/13	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/14	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/15	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/21	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/10	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/16	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/19	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/23	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 449/24	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 476/62	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 476/41	k. ú. Husinec u Řeže
	Parc. č. 228/1	k. ú. Husinec u Řeže
c/ předmět dokumentace	Územní studie	

A.1.2 Údaje o pořizovateli

MU Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor stavebního řádu, územního plánování a památkové péče

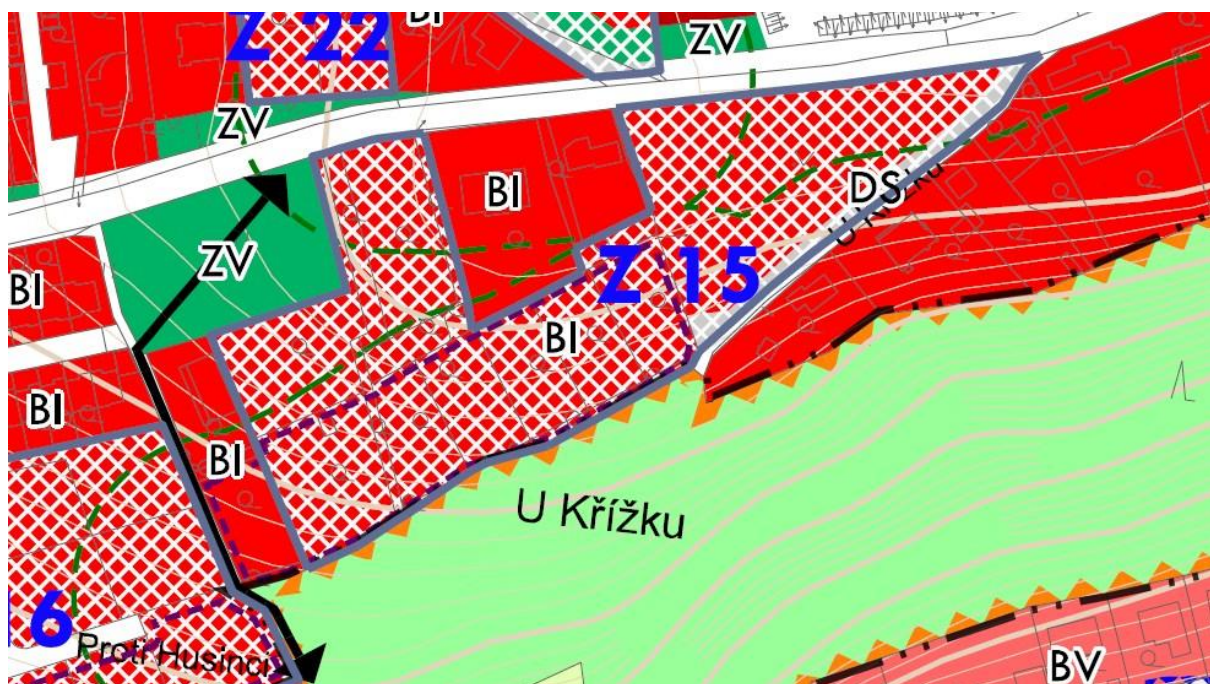
A.1.3 Údaje o zpracovateli společné dokumentace

a/ Zpracovatel dokumentace

BABÁK ARCHITEKT
Ing. arch. Petr Babák ČKA 02 695
Bělehradská 26
120 00 Praha 2
777323368
babakarch@seznam.cz

B.1 Popis území stavby

a/ charakteristika území a stavebního pozemku, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území



ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE 6b – LOKALITA Z 15 - HUSINEC

Zadavatel
Petra Pekárková
Osinalická 105/6
182 00 Praha 8 – Ďáblice

2. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE	3
3. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
4. POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	5
5. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	6
6. KONZULTACE ÚZEMNÍ STUDIE	7
7. POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE	7
8. PODMÍNKY SCHVÁLENÍ.....	8

POUŽITÉ ZKRATKY

PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR Aktualizace č. 7 usnesení vlády ČR č. 89 ze dne 7. února (ve znění závazném od 1. 3. 2024).
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů
stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů
ÚP	Územní plán Husinec vydaný opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 22. 4. 2022
ÚS	Územní studie
PRP	Prvky regulačního plánu
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (aktualizace č. 3, 10) s účinností od 9.11.2023

1. ÚVOD

Územní studii pořizuje příslušný orgán územního plánování dle § 11 správního řadu a § 68 odst. 1a stavebního zákona. Rozhodování o změnách v části 6b, lokality Z 15 je ve smyslu § 80 odst. 2 stavebního zákona podmíněno pořízením územní studie. Územní studie tedy bude zejména sloužit jako neopomenutelný podklad pro rozhodování v území.

2. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

- 2.1. Hlavním cílem a účelem územní studie je vytvořit územně plánovací podklad, kterým dojde ke konkretizaci soukromého a veřejného zájmu v řešeném území ve smyslu § 38 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Územní studie bude jednoznačným návodem pro investory v území, vlastníky dotčených pozemků a veřejnou správu, jak postupovat ve správních řízeních o umístování staveb, o změně využití území, o dělení a scelování pozemků apod.
- 2.2. Územní studií se v odpovídajících podrobnostech stanoví základní všeobecný rámec transformace lokality tak, aby byly především naplněny obecné požadavky na soulad s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 38 a § 39 stavebního zákona.

3. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je část lokality Z 15, která je územním plánem Husinec definována jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití BI. Plocha Z 15 se nachází v lokalitě U Křížku – jedná se o z větší části již rozparcelovanou lokalitu mezi silnicí a zalesněným svahem Vltavy tvořící proluku mezi stávající zástavbou. Tato lokalita je doplněním zástavby podél hlavní příjezdové komunikace, dále rozdělena na řešení ve dvou územních studiích. Tato územní studie řeší část s označením ÚS 6b. Dotčená plocha je již částečně rozparcelována, ale s nevyřešenými přístupy.

Předmětná plocha je v platné územně plánovací dokumentaci vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití BI – Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Pro tuto plochu jsou v územně plánovací dokumentaci definovány regulativy, které musí být dodrženy.

Výčet pozemků, které jsou předmětem ÚS

Petra Pekárková, Osinalická 105/6, Ďáblice 182 00 Praha 8

Parc. č. 449/22	zahrada	1589 m2
Parc. č. 449/3	zahrada	1493 m2
St 238	zastavěná plocha a nádvoří	24 m2

Celkem 3106 m2

SJM Ing. Aleš Kotěra a Mgr. Magdaléna Kotěrová, Poštova 1200/1 Dolní Chabry 184 00 Praha 8

Parc. č. 449/1	zahrada	270 m2
Parc. č. 449/21	zahrada	176 m2
Parc. č. 449/11	zahrada	794 m2
Parc. č. 449/14	zahrada	38 m2
Parc. č. 449/12	zahrada	800 m2
Parc. č. 449/13	zahrada	26 m2
Parc. č. 449/15	zahrada	387 m2

Celkem 2491 m2

Martin Zelenka, U větrolamu 821/2, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8

Parc. č. 449/16	zahrada	164 m2
Parc. č. 449/23	zahrada	1380 m2
Parc. č. 449/24	zahrada	70 m2
Parc. č. 449/10	zahrada	799 m2
Parc. č. 449/19	zahrada	80 m2 / část pozemku zóny
St 1042	zastavěná plocha a nádvoří	18 m2

Celkem 2511 m2

POZEMKY CELKEM 8108 m2

POZEMKY I. ETAPA PLOCHA CELKEM 5597 m2

POZEMKY II. ETAPA PLOCHA CELKEM 2511 m2

MINIMÁLNÍ PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ 7% tedy 568 m2

NAVRŽENÁ PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ 927 m2

4. POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována v návaznosti na § 67, stavebního zákona. Územní studie bude zpracována na podkladě aktuální katastrální mapy, v takovém měřítku, aby grafická část byla přehledná a dobře čitelná.

V zájmu snížení počtu vlastnických subjektů je území Z 15 rozděleno na část východní (ÚSDP 6a) a **část západní (ÚSDP 6b)**. Každá z těchto částí bude mít samostatnou (vlastní) územní studii a vlastní dohodu o parcelaci. Hranice mezi těmito částmi je vedena po hranici mezi pozemky parc. č. 449/9 a 449/10. Z důvodu potřeby omezení intenzity využití tohoto rozvojového území a jeho přizpůsobení charakteru okolní zástavby i poloze na okraji terénního zlomu jsou pro lokalitu Z 15 zavedeny prvky regulačního plánu (PRP), které jednak omezují počet nových rodinných domů na celkem 6 v **západní části 6b** a dále při terénní hraně snižují maximální výšku staveb a zavádějí nepřekročitelnou stavební čáru.

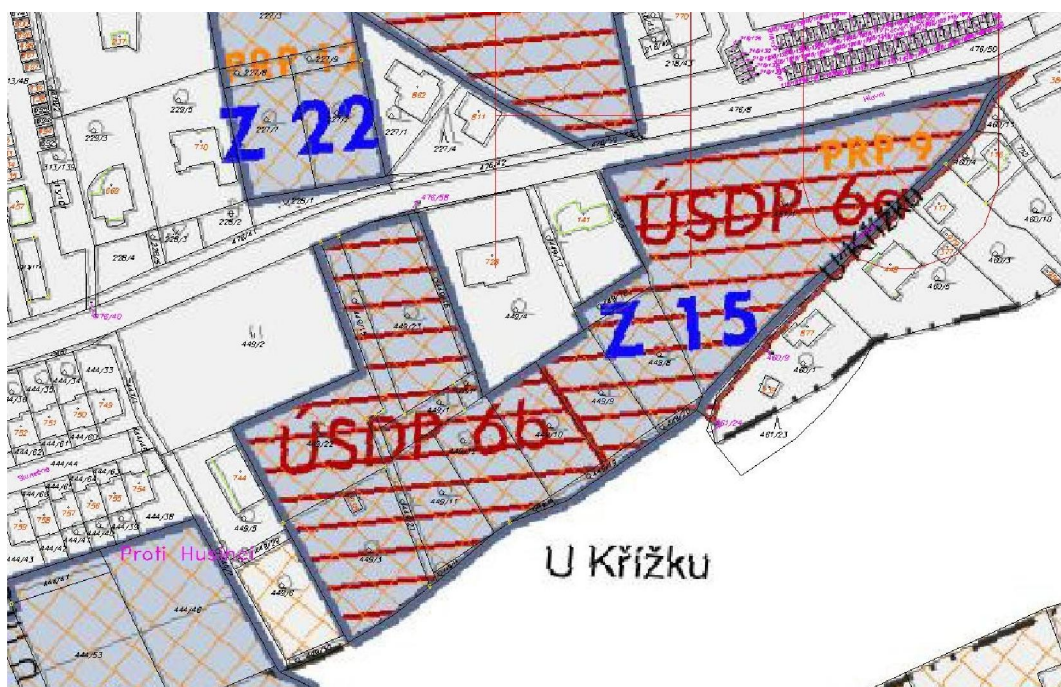
Územní studie navrhne podmínky vyplývající ze schválené územně plánovací dokumentace obce Husinec pro výše uvedenou lokalitu. Územní studie upřesní a prověří podmínky stanovené v platné územně plánovací dokumentaci a doplní požadavky a doporučení níže uvedená.

Územní studie bude zpracována podle těchto podmínek stanovených v ÚP: BI –

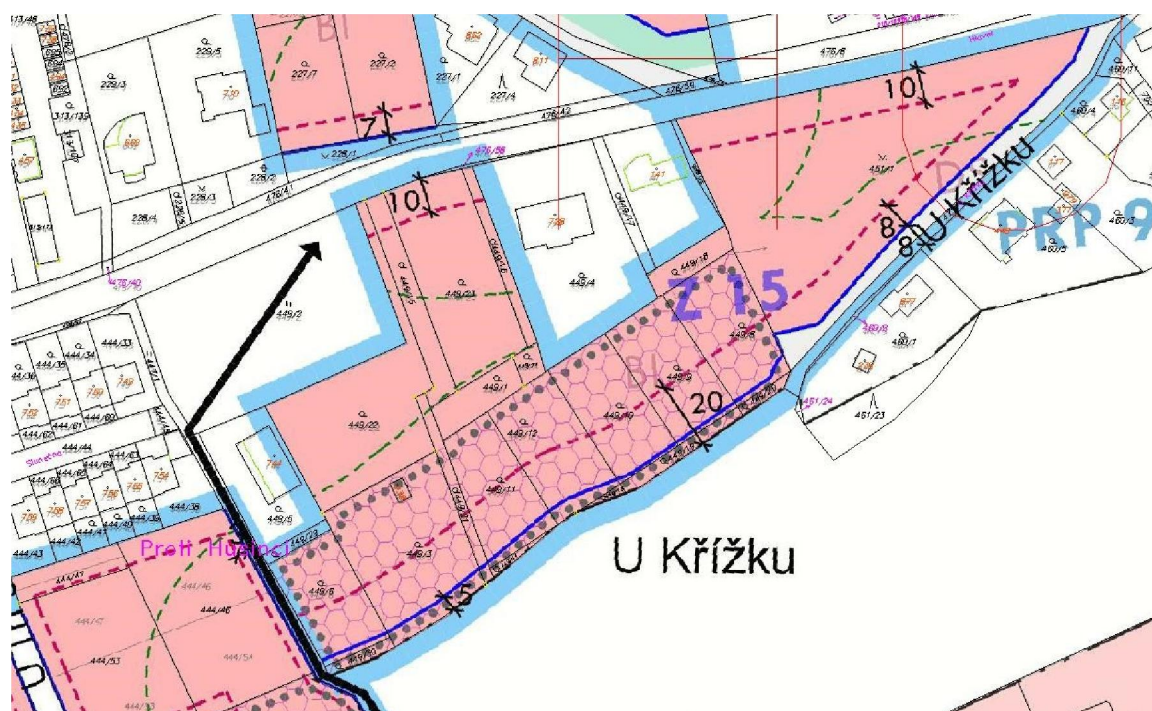
Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

- *rodinné domy včetně zahrad, rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím; - kapacita plochy: max. 6 RD*
- *podmíněnost výstavby objektů realizovanými komunikacemi se sítěmi alespoň uceleně v ulic nepřípustné využití: srubové typy, dvojdomy, trojdomy a řadové domy; Podmínky prostorového uspořádání:*
- *stavební čáry nepřekročitelné – kótované, odstupy na obvodu lokality, po zpracování ÚS kótované i uvnitř lokality*
- *oplocení do všech veř. prostranství max. výška 1,8 m, polopropustné, na pozemkových hranicích s PUPFL oplocení vzdálené minimálně 5 m od této pozemkové hranice*
- *rodinné domy max. 2+0, max. 9 m*
- *na vyznačené části při okraji lokality je stanovena max. výška zástavby na 1 + (P, U, O)*
- *zachování opticky přehledných pěších propojení o šíři min. 3 m dle výkresu N5 na okraji plochy Z 15 s hranicí plochy Z 16*
- *bude zajištěno obrácení obslužných vozidel na západním konci příjezdu k nemovitostem po p. č. 477, proto je třeba v rámci širších vztahů řešit návaznost na lokalitu 6a, kde je vymezena plocha komunikací s označením DS – Dopravní infrastruktura silniční zajišťující nezbytnou dopravní obsluhu*
- *min. velikost pozemku pro RD je 800 m²*
- *veřejné prostranství bude tvořit 7 % ze zastavitelné plochy*
- *Veškerá nová kanalizace v zastavitelných plochách bude budována jako oddílná a splašková bude napojena na centrální ČOV.*

Plochy s prvky regulačního plánu jsou zakresleny ve výkresu základního členění (obr. 1 - výkres č. N1) a výkresu ploch s prvky regulačního plánu (obr. 2 výkres č. N5).



Obr. 1: Výřez z výkresu základního členění území ÚP



Obr. 2: Výřez z výkresu ploch s prvky regulačního plánu

- v ploše již bylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu v Klecanech sp.z. 640/SÚ/2020, č.j.9896/2020 ze dne 22. 12. 2020, které je ke dni zpracování návrhu územního plánu pravomocné, a tedy závazné a účinné. Pokud je kterákoli uvedených podmínek PRP 9 v rozporu s uvedeným rozhodnutím, uplatní se po dobu jeho platnosti podmínky vyplývající z tohoto rozhodnutí.

5. VYMEZENÍ PLOCH

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci tak, že tyto plochy jsou totožné s vymezením území s podmínkou zpracování následujících vybraných územních studií (viz též kap. 12.):

- ÚSDP 4
- ÚSDP 5
- ÚSDP 6a
- **ÚSDP 6b** - ÚSDP 7

Tabulka 1: Stanovení ploch, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie

Název (+ případně též podmínka dohody o parcelaci = DP, viz též kap. 11.)	dotčené plochy	cíle a podmínky studie do zadání územní studie
ÚSDP 6b	Z 15 část	Provéřit vhodnou parcelaci BI, kde rozsah veřejného prostranství bude vymezen na 7 % ze zastavitelné plochy. Dále prověřit zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury.

Dohody o parcelaci v návaznosti na platnost nového stavebního zákona 283/2021 Sb není vyžadována a nebude součástí územní studie.

Rozhodování o změnách v území je podmíněno pořízením územní studie. Podmínka pořízení územní studie může zaniknout pouze marným uplynutím lhůty pro její pořízení.

Územní plán dále požaduje, aby územní studie řešila následující body:

- požadavky řešení dopravy (včetně dostatečných parametrů, dopravy v klidu, prostupnosti území, nezbytných dopravních návazností, vč. pěší či cyklistické dopravy)
- požadavky na napojovací místa a koordinaci technické infrastruktury, potvrzené vyjádřeními správců sítí, včetně požární vody a lokalizace stanovišť tříděných TKO
- požadavky na možnou lokalizaci objektů vybavenosti
- požadavky na umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství dle požadavků v tabulce výše.
- případnou přesnější etapizaci výstavby
- požadavky na výpočtové zajištění odtokových poměrů ze všech veřejných prostranství
- požadavky na uspořádání veřejného prostranství (jen u ÚS 5, ÚS 6a, **6b** a ÚS 7), neb nejsou předem zajištěny v hlavním výkresu.

6. KONZULTACE ÚZEMNÍ STUDIE

Návrh územní studie bude konzultován s vlastníky dotčených pozemků. Uzná-li to pořizovatel za vhodné, bude návrh územní studie v přiměřeném rozsahu konzultován s příslušnými dotčenými orgány a správci sítí. Návrh územní studie bude průběžně konzultován s pořizovatelem a s obcí Husinec.

7. POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část bude obsahovat přesně specifikované zásady pro rozhodování, které budou plně souladné s územně plánovací dokumentací platnou pro území obce Husinec a PÚR ČR.

Grafická část bude minimálně obsahovat:

- Výkres širších vztahů

- Koordinační výkres
- Výkres dopravní a technické infrastruktury
- Výkres možného zastavění včetně plochy pro veřejné prostranství a veřejné zeleně, včetně návrhu prostorové regulace zástavby

Max. počet výkresů není pevně stanoven, předpokládá se dobrá čitelnost a přehlednost.

Územní studii 6b lokality Z 15 vypracuje osoba, která má oprávnění k tomuto výkonu, tj. autorizovaný architekt v oboru architektura, územní plánování nebo architekt s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací).

Územní studie bude obsahovat grafický a výpočtový průkaz splnění požadavku na vymezení min. 7 % z výměry zastavitelné plochy pro veřejné prostranství podle § 9 odst. 1 – 4 vyhlášky 146/2024 Sb.).

Výsledná územní studie bude pořizovateli předána ve 4 tištěných paré (krajský úřad, úřad územního plánování, stavební úřad, příslušný obecní úřad) a 3x elektronicky na datovém nosiči ve formátu PDF a strojově čitelném formátu ve smyslu § 3 odst. 7 zákona č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

8. PODMÍNKY SCHVÁLENÍ

Územní studie 6b lokality Z 15 bude předložena zastupitelstvu obce Husinec k posouzení. Na základě případných připomínek bude upravena a schválena pořizovatelem. Po schválení a zpracování registračního listu bude dokumentace Územní studie 6b lokalita Z 15 – Husinec předána příslušnému stavebnímu úřadu, příslušnému úřadu územního plánování, obci Husinec.

9. SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ US

Parc. č. 449/22	k. ú. Husinec u Řeže	P. Pekárková	1589 m2
Parc. č. 449/3	k. ú. Husinec u Řeže	P. Pekárková	1493 m2
St. č. 238	k. ú. Husinec u Řeže	P. Pekárková	24 m2
Parc. č. 449/1	k. ú. Husinec u Řeže SJM A. Kotěra a M. Kotěrová		270 m2
Parc. č. 449/11	k. ú. Husinec u Řeže SJM A. Kotěra a M. Kotěrová		794 m2
Parc. č. 449/12	k. ú. Husinec u Řeže SJM A. Kotěra a M. Kotěrová		800 m2
Parc. č. 449/13	k. ú. Husinec u Řeže SJM A. Kotěra a M. Kotěrová		26 m2
Parc. č. 449/14	k. ú. Husinec u Řeže SJM A. Kotěra a M. Kotěrová		38 m2
Parc. č. 449/15	k. ú. Husinec u Řeže SJM A. Kotěra a M. Kotěrová		387 m2
Parc. č. 449/21	k. ú. Husinec u Řeže SJM A. Kotěra a M. Kotěrová		176 m2
Parc. č. 449/10	k. ú. Husinec u Řeže	M. Zelenka	799 m2
Parc. č. 449/16	k. ú. Husinec u Řeže	M. Zelenka	164 m2
Parc. č. 449/19	k. ú. Husinec u Řeže	M. Zelenka	část 80 m2 151 m2
Parc. č. 449/23	k. ú. Husinec u Řeže	M. Zelenka	1398 m2
Parc. č. 449/24	k. ú. Husinec u Řeže	M. Zelenka	70 m2
Parc. č. 476/62	k. ú. Husinec u Řeže	Středočeský kraj	27168 m2
Parc. č. 476/41	k. ú. Husinec u Řeže	Obec Husinec	
Parc. č. 228/1	k. ú. Husinec u Řeže	Obec Husinec	

CEKOVÉ PLOCHY POZEMKŮ Z15

10. NÁVRH PROSTOROVÉHO A FUNKČNÍHO ŘEŠENÍ

Návrh prostorového a funkčního řešení obytné zóny vychází z celkové plochy a půdorysného uspořádání pozemků, geomorfologie terénu, která je výrazně svažité a faktických možností dopravního napojení zóny na stávající komunikační síť a veškeré řady inženýrských sítí technické infrastruktury v obce při splnění podmínek regulace platným ÚP obce.

Lokalita obytné zóny 6 b je dopravně napojena nově navrženou veřejnou obslužnou komunikací, kolmo napojenou na ulici hlavní, která je umístěna na pozemcích parc. č. 449/22 a 449/15 k. ú. Husinec u Řeže. Komunikace tvoří základ veřejného prostranství o ploše 927 m², které komunikuje jednotlivé pozemky obytné zóny, určené k výstavbě rodinných domů a pod kterou budou uloženy nově navržené řady IS.

Komunikace navržená

Navržená komunikace je obousměrná účelová jednopruhá, vzhledem ke geomorfologii terénu, který je výrazně svažité, je komunikace navržena jako jednopruhá s bočním jednostranným chodníkovým pásem a jednostranným podélným stáním pro OA v počtu 5. Komunikace je ukončena obratištěm, umožňující otáčení vozidel. Toto řešení bylo navrženo vzhledem k množství pozemků a budoucích staveb RD. Komunikace je doplněna zeleným pásem

Parametry komunikace – VĚTEV A

-	Šířka veřejného prostranství navržená je	9,0 m	
-	Šířka nezpevněné zelené plochy	1,75 m	
-	Šířka chodníkového pásu	1,50 m	
-	Šířka Jízdního pruhu	3,25 m	
-	Šířka podélných parkovacích stání 5ks	2,00 m	návštěvnícká
-	Šířka nezpevněné krajnice	0,50 m	

Parametry komunikace – VĚTEV B

-	Šířka veřejného prostranství navržená je	8,0 m
-	Šířka nezpevněné zelené plochy	2,25 m
-	Šířka chodníkového pásu	1,50 m
-	Šířka Jízdního pruhu	3,25 m
-	Šířka chodníkového pásu	1,00 m

Parkování OA pro potřeby navržených RD bude umístěna na jednotlivých pozemcích samostatných RD mimo navrženou obslužnou komunikaci

Komunikace je navržena v provedení pro OBYTNOU ZÓNU, kdy obrubník, odděluje chodník od jízdního pruhu je snížený tak, aby umožňoval vyhýbání protijedoucích vozidel. Komunikace je při vjezdu opatřena zpomalovacím retardérem

Komunikace je doplněna nově navrženým VO, napojeným na VO soustavu obce

Komunikace bude napojena na ulici hlavní kolmým T připojením – křižovatkou.

Dešťové vody komunikace budou svedeny do vsaku na pozemcích 449/22 a 449/15 k. ú. Husinec u Řeže – boční parkovací stání z betonové zatravněvací dlažby a zelený nezpevněný pás.

Prostorové uspořádání a rozdělení zóny 6 b

Návrh je řešen ve dvou variantách

VARIANTA 1 6 rodinných domů

VARIANTA 2 5 rodinných domů

Plochy pozemků pro jednotlivé stavby RD

VARIANTA 1

RD 1	plocha pozemku	1291 m2
RD 2	plocha pozemku	1543 m2
RD 3	plocha pozemku	1010 m2
RD 4	plocha pozemku	1010 m2
RD 5	plocha pozemku	960 m2
RD 6	plocha pozemku	1335 m2

Plocha veřejného prostranství 927 m2

VARIANTA 2

RD 1	plocha pozemku	1291 m2
RD 2	plocha pozemku	1543 m2
RD 3	plocha pozemku	2078 m2
RD 4	plocha pozemku	960 m2
RD 5	plocha pozemku	1335 m2

Plocha veřejného prostranství 927 m2

ETAPIZACE

Výstavba obytné zóny umožňuje realizaci ve dvou etapách

POZEMKY CELKEM 8108 m2

Pozemky ETAPA 1

Petra Pekárková, Osinalická 105/6, Ďáblice 182 00 Praha 8

Parc. č. 449/22	zahrada	1589 m2
Parc. č. 449/3	zahrada	1493 m2
St. 238	zastavěná plocha a nádvoří	24 m2

Celkem 3106 m2

SJM Ing. Aleš Kotěra a Mgr. Magdaléna Kotěrová, Poštova 1200/1 Dolní Chabry 184 00 Praha 8

Parc. č. 449/1	zahrada	270 m2
Parc. č. 449/21	zahrada	176 m2
Parc. č. 449/11	zahrada	794 m2
Parc. č. 449/14	zahrada	38 m2
Parc. č. 449/12	zahrada	800 m2
Parc. č. 449/13	zahrada	26 m2
Parc. č. 449/15	zahrada	387 m2

Celkem 2491 m2

POZEMKY I. ETAPA PLOCHA CELKEM 5597 m2

Pozemky ETAPA 2

Martin Zelenka, U větrolamu 821/2, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8

Parc. č. 449/16	zahrada	164 m2
Parc. č. 449/23	zahrada	1380 m2
Parc. č. 449/24	zahrada	70 m2
Parc. č. 449/10	zahrada	799 m2
Parc. č. 449/19	zahrada	80 m2 / část pozemku zóny
St 1042	zastavěná plocha a nádvoří	18 m2
Celkem		2511 m2

POZEMKY II. ETAPA PLOCHA CELKEM**2511 m2**

MINIMÁLNÍ PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ 7%

tedy 568 m2

NAVRŽENÁ PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**927 m2**

Minimální plocha pozemků pro RD je větší než 800 m2 a odpovídá požadavku ÚP

Každý z pozemků bude napojen samostatným sjezdem na nově navrženou obslužnou komunikaci

Prostorové uspořádání RD bude v souladu s ÚP, vzhledem k tvaru pozemků a počtu RD se nestanovuje stavební nebo uliční čára, pouze zastavitelná okna navržených pozemků, kde budou samostatné stavby RD umístěny.

Každý z RD bude napojen samostatnými přípojkami vody, kanalizace, NN a CETIN na prodloužené řady IS, umístěné pod navrženou komunikací

Předpokládaný postup výstavby vodovodního a kanalizačního řadu je dán zvolenou technologií a realizací staveb souvisejících. Na pozemek je zajištěn přístup z veřejné komunikace na pozemku. Stavba bude realizována protlakem ze startovací jámy pod komunikací ul. Hlavní. Startovací jáma bude realizována na pozemku stavebníka parc. č. 449/22, koncová jáma pak na pozemku parc. č. 228/1 a 476/62 k. ú. Husinec u Řeže – obě jámy jsou stavbami dočasnými.

Vzhledem k výškovým poměrům je kanalizační řad lokality navržen jako tlakový, ukončený v ukliďňovací šachtě, odtud bude pod komunikací hlavní napojen gravitačně na veřejný kanalizační řad ulice Hlavní, kanalizace je navržena jako oddílná samostatně splašková a samostatně dešťová kanalizace

- rodinné domy včetně zahrad, rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím; - kapacita plochy: max. 6 RD – navrženo 5 nebo 4 RD vyhoví
- podmíněnost výstavby objektů realizovanými komunikacemi se sítěmi alespoň uceleně v ulici
- stavební čáry nepřekročitelné – kótované, odstupy na obvodu lokality, po zpracování ÚS kótované i uvnitř lokality – stanovena zastavitelná pole pozemků
-
- oplocení do všech veř. prostranství max. výška 1,8 m, polopropustné, na pozemkových hranicích s PUPFL oplocení vzdálené minimálně 5 m od této pozemkové hranice
-
- rodinné domy max. 2+0, max. 9 m
-
- na vyznačené části při okraji lokality je stanovena max. výška zástavby na 1 + (P, U, 0)
-

- zachování opticky přehledných pěších propojení o šíři min. 3 m dle výkresu N5 na okraji plochy Z 15 s hranicí plochy Z 16 – stávající, není předmětem úprav
- bude zajištěno obrácení obslužných vozidel na západním konci příjezdu k nemovitostem po p. č. 477, proto je třeba v rámci širších vztahů řešit návaznost na lokalitu 6a, kde je vymezena plocha komunikací s označením DS – Dopravní infrastruktura silniční zajišťující nezbytnou dopravní obsluhu
- min. velikost pozemku pro RD je 800 m²
- veřejné prostranství bude tvořit 7 % ze zastavitelné plochy
- Veškerá nová kanalizace v zastavitelných plochách bude budována jako oddílná a splašková bude napojena na centrální ČOV.

Detailní technické řešení komunikace / sklony, materiál / a řadů IS – dimenze, technické provedení, ukončení přípojek, hydrantů atd bude součástí dalšího stupně PD, předkládaná územní studie je územně plánovacím podkladem, který je zpracováván jako podmínka ÚP pro parcelaci území, stanovení limitů řešeného území a návaznosti na stávající zástavbu obce, komunikační síť a inženýrské sítě

V Praze 9/2024

Ing. arch. Petr Babák