

**001/2021 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Hlavenec</b> <b>lokalita Na Hřebenech</b> (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav Ing. Renata Perglerová Ing. Monika Perglerová
Objednatel:	Jitka Kočová Hlavenec 20, 29474 Předměřice nad Jizerou
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	objednávka
Číslo zakázky objednatele:	001/2021
Datum zpracování:	06/2021

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

<b>NÁVRH</b>		
	Kapitola	Strana
<b>A</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Regulativy plošného a prostorového uspořádání</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Návrh řešení dopravní infrastruktury</b>	<b>7</b>
<b>D</b>	<b>Návrh řešení technické infrastruktury</b>	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>12</b>
Textová část návrhu územní studie obsahuje 12 stran textu		
<b>ODŮVODNĚNÍ</b>		
	Kapitola	Strana
<b>G</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>13</b>
<b>H</b>	<b>Specifické charakteristiky řešeného území</b>	<b>13</b>
<b>I</b>	<b>Vazby řešeného území na širší okolí</b>	<b>13</b>
<b>J</b>	<b>Limity využití území</b>	<b>13</b>
<b>K</b>	<b>Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty</b>	<b>14</b>
<b>L</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	<b>15</b>
<b>M</b>	<b>Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL</b>	<b>15</b>
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 4 strany textu		

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

	Výkres	Měřítko
<b>1</b>	<b>Výkres širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2</b>	<b>Koordinační výkres</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres technické infrastruktury</b>	<b>1:1000</b>
<b>4</b>	<b>Výkres veřejně prospěšných staveb</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

## NÁVRH

### A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

V lokalitě Na Hřebenech se podrobně koncepčně ztvárňuje parcelace a zástavba rozvojových ploch 7.B a 9.B vymezených v Územním plánu Hlavenec.

V souladu s ÚP je urbanistická koncepce založena na doplnění sítě veřejných prostranství – obslužných komunikací novou ulicí vedenou rovnoběžně s okrajem zastavěného území.

Na jižní straně je zaústěna do místní bezejmenné komunikace vyvedené historicky z centra obce s nedostatečnými a prakticky nedosažitelnými parametry. Na severní straně je navržená komunikace v souladu s možnostmi projednání zaslepena.

Rozvojové uliční stavební bloky se vymezují a jsou označeny v souladu s rozvojovými plochami ÚP při zohlednění hranice řešeného území ÚS a upřesňování vymezení veřejných prostranství.

Pro rozvojové uliční bloky s funkcí smíšenou obytnou se stanoví konkrétní parcelace zohledňující majetkoprávní vztahy ve tvaru a rytmu vycházejícím ze stávající zástavby a v souladu s požadavkem ÚP na výměru přes 800 m<sup>2</sup> / 1RD. K jednotlivým parcelám jsou přiřazeny příslušné stavební regulační čáry.

Pozemky občanského vybavení se nevymezují. Podle požadavku majitele se v severní části lokality rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení ponechávají bez návrhu zástavby.

Lokalita je s ohledem na svou exponovanou polohu řešena komplexně s cílem dosažení optimálního využití pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech na parcelách minimální povolené výměry, které zajišťuje kompromis mezi ekonomii podmiňujících investic ve vztahu k zachování urbanistických hodnot navazující historické zástavby obce a krajiny.

Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se nenavrhuje samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení. Ústřední prostorem pro lokalitu bude dobře dostupná obecní náves.

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky inženýrských sítí vyššího řádu, které probíhají mimo obvod řešeného území.

Studie vymezuje 6.840 m<sup>2</sup> rozvojových pozemků pro bydlení (B) s kapacitou 7 nových rodinných (rekreačních) domů, v tom je zahrnut potenciál dostavby stabilizovaných pozemků o výměře 1.770 m<sup>2</sup>.

Studie vymezuje 3.063 m<sup>2</sup> stabilizovaných pozemků nezastavitelných zahrad.

Součástí řešeného území o výměře 12.146 m<sup>2</sup> je 156 m<sup>2</sup> navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě doprovodné uliční zeleně.

### PŘEHLED ROZVOJOVÝCH POZEMKŮ

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita	výška.Kn.Kz
7.B	Pozemky smíšené obytné (B)	7.797	5 RD	9.15.70
9.B	Pozemky smíšené obytné (B)	813	1 RD	9.20.70
<b>Celkem</b>	<b>Pozemky smíšené obytné (B)</b>	<b>8.610</b>	<b>5 RD</b>	

## B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. Koordinační výkres (2),
- funkční využití upřesněné oproti ÚP a vztažené k tomuto uličnímu regulačnímu bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

### POZEMKY ZASTAVITELNÉ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ POZEMKŮ ZASTAVĚNÝCH A ZASTAVITELNÝCH	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p><b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším a ovlivnění krajinného rázu narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů</p> <p><b>specifické podmínky:</b></p>
<p><b>terénní úpravy</b> s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění</p> <p><b>krajinné úpravy</b> vodní toky a vodní plochy do 300 m<sup>2</sup> parkové, sadovnické a zahradnické úpravy pobytové louky plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně</p> <p><b>dopravní obsluha</b> účelové komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství zastávky VDO odstavování OA</p> <p><b>technická infrastruktura</b> liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 50m<sup>2</sup>) vodovodů kanalizace produktvodů energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů</p> <p><b>správa a údržba</b> technologická zařízení podružné stavby pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí</p> <p><b>rekreační a volnočasové aktivity</b> komunitní zahrady hřiště mobiliář, drobná architektura podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duchovní hygienu</p> <p><b>kulturní dědictví</b> relikty historických staveb</p> <p><b>informační zařízení</b> do 8 m<sup>2</sup> informační plochy</p> <p><b>ochrana území</b> před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi</p> <p><b>integrované stavby a zařízení</b> bydlení správce občanské vybavení nerušící výroba pěstivelská a chovatelská činnost</p>	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání daného pozemku</p>

<b>POZEMKY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (B)</b> uliční bloky 7.B, 9.B	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>trvalé bydlení</b> rodinné domy – nově vymezované pozemky o velikosti přes 800 m <sup>2</sup> na 1 RD	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>ubytování</b> penziony charakteru rodinného domu	
<b>PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území a ovlivnění krajinného rázu, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických € předpisů
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>rekreační a volnočasové aktivity</b> stavby pro rodinnou rekreaci	umísťování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení
<b>obslužné funkce</b> (zejména) kultura sociální a zdravotní služby komerční služby stravování	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí RD
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem obce
<b>oplocení</b>	v souladu s ochranou krajinného rázu
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí pozemku pro bydlení	

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci uličních / regulačních čar, vlastní tvar stavebních objektů znázorněný orientačně v Koordináčním výkresu (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

Studie stanovuje pro řešené území nad rámec ÚP Hlavenec následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční regulační bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění oplocení,
- k uličnímu regulačnímu bloku - přiměřeně i k jednotlivému stavebnímu pozemku – jsou vztaheny regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem RD
- stavby mohou být v rámci uličního regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené **stavební regulační čarou**,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru **volnou** nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu rodinného domu se stanoví v souladu s ÚP na 800 m<sup>2</sup>,
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar dané stavebními regulačními čarami jsou na stranách vjezdů na pozemky minimálně 6,0 m, výjimečně 3,5 m při zachování 6,0 m (předprostoru před vraty garáže, v ostatních případech 3,5 m, předpokládá se nepravidelná kompozice s důrazem na vytváření rozptýlené okrajové zástavby.
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** Kz daným 5. znakem regulačního kódu, přitom **zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi, terasami, nezastřešenými bazény apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a **výšky objektu** definovanou 3. znakem regulačního kódu, v regulačním kódu stanovená maximální výška „9“ je tvořená podle ÚP jedním základním a jedním zakončujícím podlažím (podkrovím), případně vystupujícím suterénem na svažitém pozemku, tato výška stavby v metrech se definuje jako **největší rozdíl** mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu, nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,
- půdorysný tvar hlavní hmoty objektů RD má poměr stran více než 1,75:1,
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké 1,5 m bez podezdívky, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),

oplocení mezi pozemky nebo do volné krajiny bez podezdívky pletivové s průhledností 95% doplněné živými ploty z listnatých dřevin

- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržené komunikace bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy a uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na pozemcích pro bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněné komunikace,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění nového stanoviště pro sběr tříděného odpadu se s ohledem na kapacitu lokality nenavrhuje,
- určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:

sedlové střechy o sklonu 40° – 45° se štítem nad kratší stranou půdorysu, vč. jednotné barevnosti krytiny,

orientace podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na uliční čáru,

nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,

vyločeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,

vyločeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

## **C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **ŠIRŠÍ VZTAHY**

Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází na severovýchodním okraji zastavěného území Hlavence ve vazbě na průtah silnice III/2752 obcí s návrhovou kategorií v extravilánu S7,5/60, v intravilánu MS2 10/7,5/50, zprostředkované místní bezejmennou komunikací s nedostatečnými a prakticky nedosažitelnými parametry.

Na průtah je řešená lokalita napojena na severním konci obecní návsi.

### **DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Lokalita je jednoznačně navržena k dopravnímu napojení z průtahu silnice III/2752 pomocí stávající obousměrné jednopruhé místní obslužné komunikace o proměnné šířce dopravního prostoru teoretické kategorie MO1 5/3,5/30 procházející stísněnou historickou zástavbou centra obce.

Z této komunikace je v místě jejího opuštění zastavěného území a přechodu do charakteru polní cesty odpojována obousměrná jednopruhá místní obslužná komunikace v kategorii MO1 8/3,5/30 napojující rozvojové plochy.

Žádoucí propojení (zokruhování) této nové komunikace do ulice u pomníku Karla VI. není v územní studii navrhováno s ohledem na zásadní nesouhlasy vlastníků dotčených pozemků již v ÚP Hlavenec a nezájmu obce využít zde institutu VPS. Komunikace je tedy zakončena úvratí u posledního zastavitelného pozemku.

Nově navržená komunikace je šířkově uspořádána tak, že dodržuje podmínku minimálního prostoru místní komunikace napojující rodinné domy „mezi ploty“ 8 m – krajní zelené pásy 1,0 m + 1,5 m, pás věnovaný podélným parkovacím stáním a umístění uličního stromořadí 2,0 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h – režim „obytná zóna“.

Uliční profil nezahrnuje chodník, pásy doprovodné zeleně jsou určeny pro uložení inženýrských sítí a shrabaného sněhu.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

## KAPACITNÍ POSOUZENÍ

Zástavba řešeného území je navržena tak, že umožňuje umístění 6 nových RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikaci lokality a nebude nadměrně přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Směrování jízd vozidel je jednoznačné k napojení na průtah silnice III/2752, kde bude nutné v dalších stupních projektové přípravy upřesnit předběžně provedené prověření rozhledových poměrů a navrhnout prvky směřující k zajištění bezpečnosti dopravního provozu (zrcadla, zpomalení, ...).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 45 / 2 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy na navržené síti i průtahu silnice III/2752 ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

## BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v řešené lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

Po stávající přístupové místní obslužné komunikaci uspořádané bez rozlišení prostorů pro motorovou a bezmotorovou dopravu turistická trasa kombinovaná s Naučnou stezkou krajinou Rudolfa II, jejíž komfort nebude návrhem zástavby lokality výrazně narušen.

Z hlediska veřejné dopravy osob je řešené území v současné době i do budoucna obsluženo z autobusové zastávky na návsi v max. docházkové vzdálenosti cca 500 m, což by mělo být v závislosti na kvalitě VDO dostatečně motivující pro její využití na úkor IAD.

## ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržené komunikaci se zavedením režimu „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel na vymezených stanovištích.

## HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová část řešeného území není zasažena hlukem ze silnice III/2752 na základě v ÚP stanovené izofony.



**D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****VODOVOD****BILANCE****Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality**

<b>Pitná voda</b>					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>110</b>	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

**Plochy rozvojové**

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	l/s	max.hod. l/s
<b>RD-návrh</b>	6	30	3,3	5,0	0,06	0,12
<b>občanské vybavení-návrh</b>	-					
<b>průmysl-návrh</b>	-					
<b>Celkem</b>	<b>6 BJ</b>	<b>30</b>	<b>3,3</b>	<b>5,0</b>	<b>0,06</b>	<b>0,12</b>

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba integrovaného občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť,

**VODOVOD - STAV**

Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území je obec Hlavenec.

Jedná se o vodovod vybudovaný v letech 2010-2012, jehož zdrojem vody jsou vrty v jižní části území obce v minulosti využívané výhradně pro potřeby Armády ČR s povoleným odběrem podzemní vody v množství 65 tis. m<sup>3</sup> ročně (2,06 l/s , 5420 m<sup>3</sup>/měsíc), vydatnost vrtů je dostatečná pro výhledovou potřebu vody ( $Q_d = 58 \text{ m}^3/\text{den}$ ,  $Q_{\max} = 86,5 \text{ m}^3/\text{den} = 1,00 \text{ l/s}$ )

Z vrtů bude nadále zásoben vodou Hlavenec o objemu 250 m<sup>3</sup> a z něj veden přívodní řad Hlaveneckou cestou do sídla, celková délka vodovodních rozvodů vybudovaných v I.etapě z PE trub D40 – D110 cca 3.500 m.

K řešenému území zasahuje vodovodní řad uložený ve stávající místní obslužné komunikaci napojující zástavbu od silnice III/2752.

**VODOVOD - NÁVRH**

Vodovod v řešené lokalitě bude rozšířen odbočnou větví, která oproti záměru ÚP nebude zokruhována do ulice u pomníku Karla VI. vzhledem k nesouhlasu vlastníků dotčených pozemků.

Nový uliční řad bude realizován z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a objektům OV budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

**KANALIZACE****BILANCE**

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody.

**SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV**

Vlastníkem veřejné kanalizace v území je obec Hlavenec.

Jedná se o systém komplexní gravitační splaškové kanalizace z roku 2012 s výtlačným úsekem ukončeným v ČOV Armády ČR na jižním okraji území obce na parcele p.č. 376/17.

Kanalizační síť je tvořena sběračem v silnici III/2752, do kterého jsou zaústěny jednotlivé uliční stoky DN 250 celkové délky cca 3.000 m, a čerpacími stanicemi a výtlačnými úseky pro překonání výškových rozdílů daných konfigurací terénu.

Kanalizační síť je ukončena na jižním okraji zástavby sídla na p.p.č. 406/1 hlavní čerpací stanicí odpadních vod o výkonu  $Q=5$  l/s odvádějící odpadní vody výtlačným potrubím PVC DN90 v délce 2.730 m podél Hlavenecké cesty do ČOV.

K řešenému území dosahuje kanalizační řad uložený ve stávající místní obslužné komunikaci napojující zástavbu Na Hřebenech do silnice III/2752.

### **SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH**

Splašková kanalizace v řešené lokalitě bude rozšířena odbočnou větví vedenou v navržené komunikaci napojující severním směrem nově navrženou zástavbu.

Vzhledem k náhorní poloze stávajícího kanalizačního řadu bude na základě podrobného projektování v DÚR určen dosah nového kanalizačního řadu v gravitačním uspořádání ukončená jímka a stavby, které budou vyžadovat individuální přečerpávání splašků do této jímky.

Pro připojení níže položených staveb bez čerpání lze alternativně využít existujícího věcným břemenem zasmluvněného gravitačního řadu vedeného v souběhu se stávajícím řadem zastavěnými pozemky.

Oproti záměru ÚP nebude kanalizace napojena do ulice u pomníku Karla VI. vzhledem k nesouhlasu vlastníků dotčených pozemků.

Nově navržená uliční splašková stoka bude provedena z materiálu KTH DN 250 jako gravitační (lze upřesnit po zaměření lokality).

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami DN150, které budou napojeny na nové resp. stávající veřejné stoky.

### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STAV**

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě vybudována není. V okolí lokality se nenachází ani žádné vodoteče, do kterých by bylo možné zaústit srážkové vody z lokality.

### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH**

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, ostatní čisté dešťové vody budou sváděny do stávajících povrchových sběračů v místech přirozených příkopů a dále do vodotečí, srážkové vody z parkovacích ploch s možností kontaminace ropnými produkty budou zachycovány a předčišťovány v odlučovačích ropných látek.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na to, že možnost zasakování na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno ho provést před zahájením projektové přípravy stavby. Jako variantu lze předpokládat i budování malých retenčních nádrží u jednotlivých RD s řízeným odtokem.

## **ENERGETIKA – SPOJE**

### **KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.**

Řešené území, které se rozkládá na severovýchodním okraji zástavby obce Hlavenec, má neúplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde při absenci plynovodní sítě elektrická energie, která je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV Mladá Boleslav.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

### ENERGETICKÁ BILANCE

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie.

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka a na který má vliv jak nekonceptnost energetické politiky v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 – 2010 pomocí panelů postavených na orné půdě I. bonity ), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Druh výstavby	Počet RD	Elektrická energie	Ostatní energie
		$P_{\max}$ (kW)	$P_{\max}$ (kW)
RD izolované	6	36	60

### ELEKTRICKÁ ENERGIE - STAV

Elektrická energie je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV Mladá Boleslav s možností záložního napájení z ostatních RZ 110/22 kV.

Rozvody VN 22 kV jsou provozovány jako vrchní vedení. Ze stávajících 7 trafostanic VN/NN napájených z vrchních rozvodů VN 22 kV (z nich 2 jsou ve vlastnictví velkoodběratelů elektrické energie, ostatní jsou distribuční) jsou v dosahu řešeného území T1, T2 a T3.

### ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

Pro zásobování navržené lokality Hlavenec – Na Hřebenech bude i přes její malou kapacitu nutné provést úpravu zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem bude ČEZ Distribuce.

Pro připojení  $P_{\max}$  180 kW se může jednat o posílení jedné z distribučních trafostanic T1, T2 a T3 a posílení resp. doplnění navazujících NN kabelových rozvodů.

Vzhledem k vzdálenosti lokality od trafostanic T1 (stávající u silnice III/2752) a TN1 (navržené v lokalitě Krásno) cca 300 m a při zohlednění navazující stávající zástavby bude řešení spočívat v návrhu napojení na stávající NN rozvody při prověření nutnosti jejich posílení nebo rekonstrukce na kabelové vedení NN (kabel AYKY 3x240 + 120).

Před každým objektem RD bude PSR pilíř s přípojkovou skříní SS 101, do které bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude odběrné místo napojeno. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou NN elektrické rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

### VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude vyvedeno ze stávající sítě napojené na rozvaděče VO umístěný u trafostanice T1, zavedeno do řešené lokality podél místních komunikací.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabely podle požadavku provozovatele VO a po celé délce bude uložen do kopoflexu  $\Phi$  63 mm.

Ve vzdálenosti cca 35 m budou umístěna svítidla s výkonem a typy stožárů podle požadavku provozovatele VO.

## **SPOJE**

V uliční síti v okolí řešené lokality nejsou vedeny spojové kabely vyššího řádu. Nová výstavba bude napojena na uliční rozvody spojů ukládané do sdružených výkopů podle zájmu poskytovatelů resp. odběratelů služeb. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

## **E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ**

Územní studie v řešené lokalitě navrhuje nepřiliš rozsáhlou zástavbu RD, která nevyvolá z hlediska přirozeného urbanistického vývoje potřebu doplnění samostatného občanského vybavení.

Ekonomicky odůvodněné stávající občanské vybavení i územním plánem navržené občanské vybavení je rozmístěno na vybraných plochách obce vč. nedaleké obecní návsi, jeho drobné aktivity mohou vznikat jako součást rodinných domů.

Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se nenavrhuje samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení. Ústředním prostorem lokality bude severní strana obecní návsi, kde se předpokládá i umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu.

## **F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem ÚP Hlavenec, který v dané lokalitě neumisťuje žádné VPS.

## ODŮVODNĚNÍ

### G VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno na základě Výkresu základního členění (1) platného ÚP.

ŘÚ bylo místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie. Řešené území je dáno souborem pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů.

Lokalita určená k řešení se nachází v rozvojové oblasti severovýchodního okraje zástavby obce Hlavenec. Na západním a severním okraji řešené území navazuje na „historickou“ zástavbu rodinných domů. Na východní straně lokalita přechází do ploch zemědělské půdy navazujících na lesní okraj.

Výměra řešeného území je cca 12.146 m<sup>2</sup>. Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

### H SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je i přes značnou atraktivitu místa z hlediska urbanistické kompozice a výhledů do krajiny tvořeno nezastavěnou okrajovou prolukou zemědělských záhumenků navazujících na obytnou zástavbu severovýchodního okraje obce. Její dosavadní nezastavěnost byla pravděpodobně způsobena vlastnickými vztahy a pomalým urbanistickým vývojem obce.

Dosavadní využití lokality představuje intenzivně využitá zemědělská půda oddělená od ucelených lánů zemědělské půdy lesními masivy a zastavěným územím obce

Lokalita je zároveň umístěna blízko obecní návsi napojené dopravně zklidněnou místní obslužnou komunikací.

### I VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spadáje k centru obce Hlavenec. Tyto vazby jsou obecně posíleny polohou návsi na páteřní komunikaci – silnici III/2752.

Vlivem polohy zastavěného území obce vůči lesním masivům na východní straně je lokalita jasně oddělena od krajinného zázemí rozsáhlých lánů zemědělské půdy na severním okraji obce a je orientována do mikroprostoru rekreační krajiny mezi zástavbou a lesem.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Koordinačního výkresu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (pozemky pro bydlení x pozemky veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

### J LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z platného ÚP, z ÚAP ORP Brandýs nad Labem a z doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- celé řešené území se nachází ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR
- podstatná část řešeného území je dotčena územím archeologických nalezišť ÚAN 13-11-21/1
- severně řešeného území se za jeho okrajem nachází nemovitá kulturní památka – pomník Karla VI. – současně místo významné události,
- západně řešeného území se za jeho okrajem nachází architektonicky cenná stavba a významná stavební dominanta – Rudolfův zámeček (Hubertus)
- celé řešené území je dotčeno CHOPAV bez praktického dopadu pro územní řešení

## **K SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Pořízení územní studie lokality Na Hřebenech je vyvoláno potřebou urychleně prověřit detailní dělení pozemků pro umístění nové obytné zástavby v lokalitě určené pro tento účel platným ÚP při sladění zájmů vlastníků pozemků se zájmem obce Hlavenec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného ÚP Hlavenec, konkrétně z požadavku kapitoly „L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“. Rozvojové lokality ÚP mají být řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality Na Hřebenech je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s koncepcí platného ÚP a výstupy přenést do připravovaného dělení pozemků.

Studie řeší pozemky pro bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, nové kostry místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky, zahrady a veřejná prostranství z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celooobecním zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

### **ÚP**

Platný územní plán Hlavenec (ÚP) v řešeném území Na Hřebenech navrhuje doplnění stabilizovaných zastavěných ploch pro bydlení rozvojovými zastavitelnými plochami pro bydlení 7.B a 9.B.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky intenzivně využívanou půdou, která však není propojena s ucelenými lány.

Návrh územní studie upravuje s ohledem na nové projednání z hlediska majetkoprávních vztahů koncepci ÚP, která byla při jeho tvorbě prověřena podrobněji nad rámec metodiky územního plánu (stabilizace kostry veřejných prostranství).

### **ZÚR SK**

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celé obce Hlavenec definují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK).

Vzhledem k tomu, že studie plně respektuje koncepci územního plánu Hlavenec, kde byl soulad se ZÚR SK plně vyhodnocen, studie se dále touto problematikou nezabývá.

### **PÚR**

Politika územního rozvoje ČR byla schválena vládou ČR usnesením č. 929 dne 20. 7. 2009. Dne 15. 4. 2015 byla schválena její aktualizace č. 1, dne 2. 9. 2019 byly schváleny její aktualizace č. 2 a č. 3 a dne 17. srpna 2020 byla schválena její aktualizace č. 5. (dále jen PÚR ČR).

Vzhledem k tomu, že studie plně respektuje koncepci územního plánu Hlavenec, kde byl soulad s APÚR ČR plně vyhodnocen, studie se dále touto problematikou nezabývá.

## **CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Studie rozšířením zastavitelných pozemků v území jasně odděleném od volné krajiny v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející obce vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do proluky zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné pozemky jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

## **STAVEBNÍ ZÁKON**

Studie je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

## **POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## **L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Podkladem pro zpracování územní studie Na Hřebenech bylo Zadání územní studie Hlavenec – lokality Na Hřebenech zpracované pořizovatelem dle §6 odst.1 Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 13.01.2021.

Věcný obsah zadání byl předem dohodnut na osobním jednání mezi obcí, pořizovatelem a zpracovatelem na ObÚ Hlavenec dne 16.12.2020.

Důvod zpracování a účel územní studie je respektován.

Vymezení plochy dle základního výkresu ÚP Hlavenec včetně dělení na 1. a 2. etapu je v územní studii respektováno.

Podmínky řešení z hlediska funkčního a prostorového uspořádání, řešení veřejného prostoru, dopravní a technické infrastruktury jsou respektovány.

Podmínky z hlediska formálního uspořádání dokumentace územní studie jsou respektovány.

## **M VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL**

Lokalita Na Hřebenech je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby a přilehlých pozemků pro zemědělské hospodaření.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i území podstatně zasažená nadměrným hlukem z dopravy.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy obce a umožněním napojení na region veřejnou dopravou.

Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí rozvoj zástavby lokality rodinnými domy při ekonomickém využití zabíraného půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením pozemků veřejné zeleně s ochrannou i estetickou funkcí v pásech podél místních komunikací.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných pozemků pro bydlení v okrajové proluce zastavěného území obce Hlavenec.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP Hlavenec, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných pozemků, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

Vzhledem k umístění lokality mimo půdy I. a II. třídy ochrany byla lokalita v platném ÚP dotčenými orgány odsouhlasena.

Zásah zemědělských pozemků s melioracemi, který vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti obvykle nebývá považován za omezující limit, nebyl v řešené lokalitě identifikován.