

ÚZEMNÍ STUDIE ŘEVŇOVICE pro lokality B14+PV10+ZO5 (dle ÚP Strážkovice)

v k.ú. Strážkovice



NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

A. Textová část

objednatel:	DUMRAZDVA s.r.o. Přemyslská 326 Brnky, 250 66 Zdíby
pořizovatel:	Obecní úřad Strážkovice oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Lenka Šimová
zhotovitel:	Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice 5 zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůhou Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýčová
číslo zakázky:	19-016
datum:	únor 2020

OBSAH:

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	1
a.1. Vymezení řešené plochy	1
a.2. Hlavní cíle řešení	1
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	2
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP	2
b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků	4
c) Druh a účel umísťovaných staveb.....	8
c.1. Urbanistická koncepce	8
c.2. Architektonické principy.....	9
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.	10
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství	10
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury.....	11
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	13
e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace.....	13
f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	15
f.1. Podmínky vyplývající z ÚP	15
f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	15
g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	15
g.1. Řešení zeleně	15
g.2. Vyhodnocení odnětí ZPF	16
g.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	16
g.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	16
h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	16
h.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	16
h.2. Ochrana veřejného zdraví	16
i) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území.....	17
j) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	17
k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	17
l) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP	18

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Strážkovice – Úplné znění ÚP Strážkovice po vydání změny č. 3, zpracovatel: ing. arch. Václav Štěpán, nabytí účinnosti 5.12.2017
ÚS	Územní studie Řevňovice pro lokality B14+PV10+ZO5 (dle ÚP Strážkovice), k.ú. Strážkovice
ZPF	zemědělský půdní fond
k.ú.	katastrální území
PD	projektová dokumentace
stavební pozemek	pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby
DÚR	dokumentace pro územní rozhodnutí

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita o výměře 2,81 ha leží v místní části Řevňovice spadající do správního území obce Strážkovice a zahrnuje plochy s indexem B14, PV10 a ZO5 vymezené v ÚP Strážkovice. Sídlo, ve kterém je evidováno 20 adres, se nachází 2 km jihozápadně od Strážkovic a je součástí k.ú. Strážkovice. Lokalita navazuje na původní vesnickou zástavbou rodinných domů umístěnou západně od silnice II/155. Navržené uspořádání zastavitelné plochy umožní další rozvoj sídla.

V ÚP je území vymezeno jako plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy bydlení - rodinné domy venkovského charakteru*“ (index B14), „*plochy veřejného prostranství - obslužné a pěší komunikace, veřejná zeleň v zastavěném území, stanoviště kontejnerů pro separovaný odpad*“ (index PV10) a „*plochy smíšené nezastavěného území - ochranná a izolační zeleň*“ (index ZO5). Z ploch s indexy ZO5 a PV10 jsou do území zahrnuty pouze části přímo související se zastavitelnou plochou pro bydlení B14. Terén řešeného území se svažuje jihozápadním směrem, nachází se na kótě 504-484 m.n.m..

a.2. Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je zejména:

- **stanovit celkovou koncepci využití lokality** – identifikovat záměry majitelů na intenzitě využití lokality jako celku a s tím související nutnost vymezení zejména veřejných prostranství, která bude nutno vymezit a respektovat při dalším využití ploch, např. značná rozloha plochy bude využita pro výstavbu, pak je nutno v souběhu s touto výstavbou nabídnout dostatečná veřejná prostranství s jejich jasným umístěním včetně splnění požadavků § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- **stanovit takové podmínky uspořádání uličního prostoru, parcelace a stylu jednotlivých staveb**, které budou odpovídat významu místa
- podrobně řešit členění ploch na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení
- prověřit umístění zastávky autobusu hromadné dopravy a jejího dopravního napojení, vč. pěšího propojení
- zohlednit trasu přeložky silnice II/155
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu
- stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, včetně ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně.

ÚS prověřuje využití lokality územním plánem určené k zastavění (plocha B14), v současnosti využívané jako extenzivní louka bez staveb evidovaných v katastru nemovitostí. Stávající sítě technické infrastruktury procházejí lokalitou či jsou v jejím přímém dosahu, pro dopravní napojení bude využita silnice II/155.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Pro území je platný Územní plán Strážkovice, který zpracovala firma Architektonický ateliér Štěpán pod vedením ing. arch. Václava Štěpána, s nabytím účinnosti 20.5.2009, ve znění Změny č. 3 ÚP Strážkovice, která nabyla účinnosti 5.12.2017.

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístování) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je součástí plochy s indexem B14 s využitím „*plochy bydlení - rodinné domy venkovského charakteru*“, plochy s indexem PV 10 s využitím „*plochy veřejného prostranství - obslužné a pěší komunikace, veřejná zeleň v zastavěném území, stanoviště kontejnerů pro separovaný odpad*“ a plochy s indexem ZO5 s využitím jako „*plochy smíšené nezastavěného území - ochranná a izolační zeleň*“, ve kterých ÚP ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území.

Z ÚP kapitoly I.f. „*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*“ vyplývá:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

„Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu,

- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady,

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území,

- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci.

Podmíněné

- zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

- nová výstavba v zastavitelných plochách B4, B5 a B6 v k. ú. Strážkovice je možná až po vybudování obecní ČOV Strážkovice II

Nepřípustné

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami,

- stavby pro výrobu,

- velkokapacitní stavby občanského vybavení,

- velkokapacitní stavby pro dopravu,

- velkokapacitní stavby technického vybavení.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

Závaznou podmínkou tohoto územního plánu je kritérium, že realizace zástavby v jednotlivých navržených obytných plochách bude ukončena nejméně do 70% plochy tak, aby bylo možno otevřít zástavbu na dalších plochách dle pořadí, které si obec stanoví. Při zvýšeném zájmu o zástavbu rodinných domů mohou být zcela logicky realizovány a zainvestovány dvě plochy pro výstavbu najednou.

Lomec, Řevňovice

- hmotové a prostorové uspořádání na pozemcích pro rodinné domy bude respektovat následující parametry- zastavěná plocha pozemku do 25% plochy parcely, výškové uspořádání 1NP se zastřešením formou sedlové, polovalbové a valbové střechy s hřebenem v podélné ose stavby, sklony střech v rozmezí 30-40 °
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě, tak aby dominantní vzhledový charakter těchto místních částí zůstal zachován
- další rozvoj zástavby (vyjma zastavitelné plochy B17) je podél silnice III/15521 v Lomci nepřipustný.

Plochy veřejného prostranství - obslužné a pěší komunikace, veřejná zeleň v zastavěném území, stanoviště kontejnerů pro separovaný**odpad****Hlavní využití**

Plochy přístupné každému bez omezení sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné

- obslužné a pěší komunikace, cyklostezky
- parkoviště,
- veřejná zeleň, travnaté plochy, výsadba dřevin,
- výstavba altánků, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.,
- umístění kontejnerů na separovaný odpad,
- technická infrastruktura – základní technická vybavenost.

Nepřípustné

- jiné než přípustné využití

Plochy smíšené nezastavěného území - ochranná a izolační zeleň

Z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností jsou navrženy plochy ochranné zeleně.

Hlavní využití

Prostorové a vizuální oddělení ploch bydlení od ploch dopravní infrastruktury a ploch výroby a skladů.

Přípustné

- Souvislá výsadba středně vysokých a vysokých bariér z keřů a stromů vytvářejících neprostupné clony (domácí keře a stromy),
- realizace protihlukových opatření.

Nepřípustné

- Jiné než přípustné využití „

b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS stanovuje toto využití:

b.2.1. Bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

Přípustné využití:

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu,
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním využitím na vlastních pozemcích
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci
- zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- další stavby a zařízení související s dopravní infrastrukturou

Nepřípustné využití:

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní stavby občanského vybavení,
- velkokapacitní stavby pro dopravu,
- velkokapacitní stavby technického vybavení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavitelnost: max. 25%
- minimální podíl biologicky aktivních ploch je 40 % z výměry pozemku
- podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží (1 NP) se zastřešením formou sedlové, polovalbové a valbové střechy s hřebenem v podélné ose stavby, s možností obytného podkroví
- sklony střech v rozmezí 30-40 °
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiállové skladbě, tak aby dominantní vzhledový charakter těchto místních částí zůstal zachován

V rámci výstavby navržených objektů pro bydlení budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace“.

b.2.2. Veřejná prostranství s převahou zeleně

Hlavní využití:

- plochy veřejné zeleně určené k veřejnému využívání a přístupné veřejnosti bez omezení sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro funkci a provoz území, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- přípustné je umísťovat účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel
- plochy pro parkování osobních automobilů
- přípustné je umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je využití, které narušuje majoritu zeleně
- nepřípustná je jakákoliv činnost, která by svými charakterem narušovala obytné prostředí okolní zástavby

Podmínky prostorového uspořádání:

Minimální podíl biologicky aktivních ploch je 80 % z výměry pozemku.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

b.2.3. Zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- souvislá výsadba středně vysokých a vysokých bariér z keřů a stromů vytvářejících neprostupné clony (domácí keře a stromy)
- realizace protihlukových opatření
- přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro funkci a provoz území
- přípustné je umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je využití, které narušuje majoritu zeleně
- nepřípustná je jakákoliv činnost, která by svými charakterem narušovala obytné prostředí okolní zástavby

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

b.2.4. Pozemní komunikace

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná), sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, **jedná se zejména umístování staveb a zařízení**, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %.

b.2.5. Doprovodná zeleň komunikací

Hlavní využití:

- doprovodná zeleň komunikací

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- veřejně přístupné území určené pro dopravu cyklistickou a pěší
- sjezdy a vjezdy na pozemky
- přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, **jedná se zejména umístování staveb a zařízení**, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 50 %.

b.2.6. Sjezdy na pozemky

Hlavní využití:

- území určené pro umístění sjezdu na pozemek

Přípustné využití:

- území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší
- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro funkci a provoz území
- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

- jakékoliv zařízení, objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %.

b.2.7. Chodníky

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území pro chodníky, trasy pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- přípustné je umísťovat sjezdy na pozemky a účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, **jedná se zejména umístování staveb a zařízení**, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %.

b.2.8. Parkovací stání

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území pro dopravu v klidu, parkovací plochy a odstavná stání

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací a stavby s nimi provozně související, chodníky, stezky pro cyklisty, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná)
- stavby, zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu, stavby drobné architektury

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, **jedná se zejména umístování staveb a zařízení**, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti

Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %.

c) Druh a účel umísťovaných staveb

c.1. Urbanistická koncepce

Zpracování územní studie pro řešené území je uloženo ÚP a návrh ÚS je vyhotoven na základě podnětu obce Strážkovice. Urbanistická koncepce vychází z charakteru území, konfigurace terénu a místních podmínek. Podkladem pro navržené řešení byla projektová dokumentace ZTV Řevňovice (zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., ing. arch. Jaroslav Daněk, stupeň DŮR, datum 09/2015). Studie respektuje všechny danosti vyplývající z Územního plánu Strážkovice ve znění změny č. 3. Řešené území je součástí zastavitelné plochy s indexem B14 s využitím „*plochy bydlení - rodinné domy venkovského charakteru*“, zastavitelné plochy s indexem PV10 s využitím „*plochy veřejného prostranství - obslužné a pěší komunikace, veřejná zeleň v zastavěném území, stanoviště kontejnerů pro separovaný odpad*“ a nezastavitelné plochy s indexem ZO5 s využitím jako „*plochy smíšené nezastavěného území - ochranná a izolační zeleň*“, ve kterých ÚP ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území.

Návrh ÚS řeší dopravní obslužnost, parkovací plochy, veřejnou zeleň, pěší propojení a parcelaci 17 pozemků o velikosti 177 – 3 130 m² s využitím pro rodinné domy. Pozemek č. 17 je součástí řešeného území ÚS resp. zastavitelné plochy B14, ale tvoří vlastnický celek se stávajícím objektem pro bydlení a souvisejícími pozemky umístěnými mimo řešené území ÚS (p.č. 1545/35, 15473, 1548/1 a st. 103). Tento pozemek bude využíván jako zahrada.

Navrhované uspořádání vytvoří nové stavební pozemky pro samostatně stojící objekty rodinných domů, které se severu naváží na stávající zástavbu místní části Řevňovice a z jihu budou přimknuty k silnici II/155, která je v ÚP vymezena jako plocha veřejného prostranství. Tuto charakteristiku získá po realizaci trasy přeložky II/155 umístěné do koridoru vymezeného severozápadně od řešeného území. V oblasti mezi koridorem pro přeložku a zastavitelnou plochou s indexem B14 je nezastavitelné území izolační zeleně, která má za účel opticky a hygienicky oddělit budoucí silnici II/155 od zástavby rodinných domů.

Dopravní skelet v řešeném území tvoří dvě komunikační větve, obě navržené jako slepé s obratištěm. Veřejný prostor je min. šířky 8 m. Západní větev je oboustranně obestavěná rodinnými domy a zakončena úvratovým obratištěm, severní větev je zakončena okružním obratištěm umožňujícím otáčení autobusů a osazena zastávkou hromadné dopravy a chodníkem propojujícím novou zástavbu s původní. Obě komunikační větve jsou napojeny ve východní části území na silnici II/155. V území je rovněž vymezena plocha charakteru veřejného prostoru pro budoucí obyvatele nové zástavby. Jedná se o pozemky s využitím *veřejná prostranství s převahou zeleně*, jsou tvořeny třemi hlavními bloky Vp1, Vp2 a Vp3 o společné výměře 1 392 m², které spolu s veřejnými pruhy zeleně okolo budoucí páteřní komunikace a obratišť společně zaujímají v řešeném území celkovou výměru 2 106 m². Veřejný prostor je navržen jako prostupný pro pěší směrem do volné krajiny, což zajišťuje koridor šíře 3,5 vyčleněný mezi pozemky č. 8 a č. 9 a pruh vedoucí při severní hranici pozemků č. 14, č. 15 a č. 16. Navržená koncepce vychází ze současné zástavby a respektuje podmínky vyplývající z ÚP.

V řešeném území je v místě veřejného prostranství Vp1 navržena plocha pro umístění kontejnerů pro shromažďování tříděného komunálního odpadu. Toto orientační umístění kontejnerů je možné v rámci navazující PD upřesnit či přemístit. Svou prostorností je plocha Vp1 předurčena k budoucímu umístění dětského hřiště. V ploše Vp2 umístěno jedno parkovací stání pro vozidlo přepravující osoby těžce pohybově postižené.

c.2. Architektonické principy

Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní původní zástavby sídla – provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě tak, aby dominantní vzhledový charakter této místní části Řevňovice zůstal zachován. Jedná se o objekty obdélníkového půdorysu s jedním nadzemím podlažím s možností obytného podkroví. Zastřešení formou sedlové, polovalbové a valbové střechy s hřebenem v podélné ose stavby, sklony střech v rozmezí 30-40 °

Pro objekty v řešeném území je doporučeno užití přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyločit výrazné odstíny). Objekty budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící. Lokalita je součástí vymezeného regionu lidové architektury Zborovsko (Zborov-Strážkovice-Komařice-Řevňovice), tj. území, ve kterém je zásadní harmonické zapojení vsí do krajiny a urbanistická skladba stavení.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čarami a stavebními hranicemi (pro hlavní objekty i pro doplňkové stavby), nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby. Podrobnější regulace jsou uvedeny v grafické části a textové části kapitole e.1. *Podmínky plošné a prostorové regulace.*

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí. Zákres sítí vychází z existencí sítí z dokumentace ZTV Řevňovice – Důmrazdva (05/2017) a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z Územně analytických podkladů. Území je dotčeno ochranným pásmem vodovodního řádu, kabelového rozvodu NN, ochranným pásmem silnice II. třídy, optického kabelu Cetin, území je součástí území s archeologickými nálezy 3. stupně, spadá do regionu lidové architektury Zborovsko (Zborov – Strážkovice – Komařice – Řevňovice), je vymezeno jako zranitelná oblast (dle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, § § 22 a § 33. Nařízení vlády č. 262/2012 Sb. Vyhláška č. 252/2013 Sb.), je součástí migračně významného území a leží v ochranném pásmu radaru Třebotovice (PVO Třebotovice).

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

▪ Napojení území

Dopravní obsluha řešené lokality je navržena novou komunikací napojenou na silnici II/155. Z navržené hlavní příjezdové komunikace vedou dvě komunikační větve charakteru Obytné zóny oddělené přes široký zpomalovací práh odsazeným od hlavní silnice o 10 m, obě jsou navrženy jako slepé s obratištěm. Veřejný prostor je min. šířky 8 m. Severně umístěné okružní obratiště je navrženo pro otáčení tříosého vozidla pro svoz komunálního odpadu a umožňující otáčení autobusů a je osazeno zastávkou hromadné dopravy a chodníkem propojujícím novou zástavbu s původní. Západní větev o uličním prostoru v šíři 8 m (2x 3,0 m jízdní pruh a 2x 1,0 m zelený pruh) je oboustranně obestavěná rodinnými domy a zakončena úvratovým obratištěm. Kolmo přes pás zeleně jsou vedeny vjezdy na jednotlivé pozemky. Orientační umístění vjezdů je vyznačeno v grafické části a může být upřesněno v rámci navazující PD. U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících. Rozhledové poměry zanesené v situaci jsou převzaty z dokumentace DÚR ZTV Řevňovice. Rozhledová pole jsou vynesena pro sjezd obytné zóně na pozemky RD, křižovatku v obytné zóně a křižovatku obytné zóny a komunikace II/155 s dovolenou rychlostí 50 km/h (hlavní vjezd do území). Obsluha stavebního pozemku č. 7 je navržena z jihu ze silnice II/155 a řešení ÚS předpokládá posunutí hranice obce do území za tento vjezd. Zakreslený rozhledový trojúhelník sjezdu je dle ČSN 736110, odst. 12.7 – pro v=50 km/h).

▪ Cyklistická doprava

V území není evidována cyklotrasa ani cyklostezka.

▪ Odstavení vozidel

V rámci vymezení navržených objektů a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, ÚS jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

V grafické části jsou naznačena tři veřejná parkovací stání umístěná v Obytné zóně v západní komunikační větvi. Zároveň je navrženo v ploše Vp2 jedno parkovací stání pro vozidlo přepravující osoby těžce pohybově postižené. Umístění je orientační, v navazující PD je možné stání přemístit při zachování jejich počtu.

▪ **Veřejná prostranství, propustnosti území pro pěší**

V území jsou vymezeny plochy charakteru veřejného prostoru pro budoucí obyvatele nové zástavby. Jedná se o pozemky s využitím *veřejná prostranství s převahou zeleně*, které jsou tvořeny třemi hlavními bloky Vp1, Vp2 a Vp3 o společné výměře 1392 m². Plochy veřejného prostoru doplňují pozemky totožného využití vymezené jako zelené pruhy v rámci uličního komunikačního profilu, zeleň v okolí úvratíšť, zeleň v místě prostupu mezi pozemky č. 8 a č. 9 a pruhem zeleně vedoucím při severní hranici pozemků č. 14, 15 a 16. Celková výměra pozemků s využitím *veřejná prostranství s převahou zeleně* včetně Vp1, Vp2 a Vp3 zaujímá rozlohu 2 106 m². Veřejná prostranství jsou vymezena pro veřejnost a za účelem splnění požadavku § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výměra 2 106 m² představuje cca 9 % z celkové rozlohy původní zastavitelné plochy BV14. Navržená koncepce vychází ze současné zástavby a respektuje podmínky vyplývající z ÚP.

Veřejný prostor je navržen jako prostupný pro pěší směrem do volné krajiny, což zajišťuje vyčleněný koridor mezi pozemky č. 8 a č. 9 a pruh vedoucí při severní hranici pozemků č. 14, č. 15 a č. 16.

V řešeném území je v místě veřejného prostranství Vp1 navržena plocha pro umístění kontejnerů pro shromažďování tříděného komunálního odpadu. Toto orientační umístění kontejnerů je možné v rámci navazující PD upřesnit či přemístit. V ploše Vp2 umístěno jedno parkovací stání pro vozidlo přepravující osoby těžce pohybově postižené.

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

d.2.1. Vodohospodářské řešení

Obec Řevňovice je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Vodovod je ve vlastnictví i správě obce. Zdrojem vody je skupinový vodovod Borovany – Trocnov (Ledenice) s prodloužením směr Radostice, Trocnov a Strážkovice. Do obce Řevňovice je voda dopravována AT stanicí v akumulaci 140 m³ ve Strážkovicích a s redukční šachtou před Řevňovicemi. Rozvody vody v obci Řevňovice jsou DN80. Na jihozápadní okraj obce k poslednímu objektu bydlení je přivedena pouze vodovodní přípojka. Vlastní vodovodní řad je veden cca ve středu obce.

Místní část Řevňovice nemá vybudovanou kanalizaci. Splaškové odpadní vody z nemovitostí jsou po předčištění v domovních septických kanalizacích a posléze příkopy pod osadou odváděny do meliorované vodoteče jednou výustí. S ohledem na velikost sídla není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Odpadní vody budou likvidovány individuálně v domovních mikročistírnách (vícekomorovým septik doplněný o zemní filtr: balená ČOV).

Podmínky pro zásobování pitnou vodou

- zásobování pitnou vodou bude řešeno novými vodovodními přípojkami napojenými na stávající vodovod nově prodloužený do řešeného území
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Podmínky pro odkanalizování území

- odpadní vody budou likvidovány individuálně v domovních mikročistírnách (vícekomorovým septik doplněný o zemní filtr: balená ČOV)
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami

- u nových objektů musí být zajištěno hospodaření se srážkovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně jejich vsakování na pozemcích jednotlivých investorů
- srážkové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do dešťové kanalizace zakončené vsakovacím objektem na pozemku p.č. 1545/19
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

d.2.2. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN**▪ Elektrifikace**

Území není dotčeno venkovním vedením VN 22kV. Severně od lokality je na pozemku p.č. 1552/6 umístěna stávající trafostanice. ÚP předpokládá její přestrojení a osazení transformátorem 250kVA, který pokryje plánovanou spotřebu výstavby RD zastavitelných ploch. Umístění trafostanice a trasa napájecího přívodu venkovního VN zůstanou zachovány. Posouzení kapacity a nutnost přestrojení bude součástí navazující PD.

▪ Kabelové rozvody NN

Hlavní stávající kabelový rozvod NN je veden po soukromých pozemcích při severní hranici řešeného území i v jeho východní části. Z rozvodu jsou zásobovány stávající soukromé objekty.

Podmínky pro zásobování elektrickou energií

- jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD, v rámci které bude posouzena i kapacitní dostatečnost napojení nových objektů.

d.2.3. Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení je umístěno při silnici II/155 u objektu č. popisné 2.

Podmínky pro napojení veřejného osvětlení

- osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m
- stožáry budou umístěny dle konkrétní situace, kabely umístěny v chodnících či zelených pásích podél komunikací
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.4. Zásobování plynem

Oblast není plynofikovaná, ani se její plynofikace neplánuje.

d.2.5. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění. Plocha pro shromažďování tříděného komunálního odpadu o velikosti 2,5 x 5 m je navržena při vjezdu do lokality na pozemku Vp1 v ploše veřejného prostranství. Umístění je orientační, je možné ho přemístit.

d.2.6. Slaboproudé rozvody

Při západní části území prochází stávající podzemní rozvod sítí elektronických komunikací a jeho ochranné pásmo.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie. Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části OOP ÚP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

e.1.1. Parcelace pozemků

Rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou **hranicí stavebních pozemků**. **Parcelace** vychází z údajů Katastru nemovitostí (dále KN) a evidovaných pozemkových hranic, některé stavební pozemky vznikly rozdělením parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Předěl je v některých případech veden po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN.

Navržené hranice pozemků jsou doporučující. V případě reparcelace navrhovaného řešení a vzniku nových stavebních pozemků v zastavitelné ploše, je vždy nutné zachovat principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků.

e.1.2. Maximální podíl zastavění

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními objekty k celkové výměře příslušné zastavitelné plochy/bloku se stejným způsobem využití; zároveň musí být dodržena procentuální zastavitelnost stavebními objekty jednotlivých stavebních pozemků (vlastnických celků) umístěných v bloku. Do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy, parkoviště, komunikace, bazény do 25 m², vodní plochy přírodního charakteru, hřiště s přírodními povrchy a plochy s vegetační zádláždou.

- stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

U pozemků, které mají v kapitole b.2. v odstavci *Podmínky prostorového uspořádání* definovanou regulaci „**minimální podíl biologicky aktivních ploch**“ je závazné dodržet tento parametr, přičemž *biologicky aktivní plochou* se rozumí: trávník, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň, přírodní jezírka apod..

e.1.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - .

Maximální výška hřebene hlavní stavby je označena písmenem **V**, stanovuje se v **metrech** (viz grafická část) nad původní terén.

- úroveň podlahy (±0,0) 1. NP bude **max. 0,9 m** nad úroveň původního terénu

- původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

e.1.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území.

Zastavitelná plocha pro stavební objekty je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební hranicí**.

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je nepřekročitelná pro hlavní stavby (tj. nesmí být překročena směrem ven),
- je podkročitelná pro hlavní i doplňkové stavby směrem dovnitř bez omezení,
- je překročitelná pro stavby doplňkové (tj. smí být překročena směrem ven)

- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Stavební hranice je stanovena ve vzdálenosti 5,0 m kolmo od hrany veřejného komunikačního prostoru páteřní komunikace.

Stavby doplňkové – tvoří doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn., pergoly, sklady zahradního nářadí, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady apod.)

e.1.5. Objemy a tvary zástavby

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě staveb pro bydlení v rodinných domech o 1NP s možností podkroví, přípustné jsou doplňkové stavby ke stavbě hlavní. Objekty budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čarami a stavebními hranicemi (pro hlavní objekty i pro doplňkové stavby), nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby. Podrobnější regulace jsou uvedeny v grafické části a textové části kapitole e.1. *Podmínky plošné a prostorové regulace*.

Podlažnost, střecha: výškové uspořádání 1NP se zastřešením formou sedlové, polovalbové a valbové střechy s hřebenem v podélné ose stavby, sklony střech v rozmezí 30-40 °

Architektonicko-urbanistický výraz staveb je definován v kapitole c.2. *Architektonické principy*.

f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

f.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. Stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území jsou respektovány. Prostorové a objemové regulativy, včetně max. zastavění jednotlivých pozemků vycházejí z ÚP a v ÚS jsou upřesněny s ohledem na charakter území.

f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy – typ 3 (ostatní území). To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

V území se nenachází žádné stavby, které by přispívaly k identitě obce. V řešeném území nejsou evidovány nemovitě kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Celý prostor s indexem B14 je zastavitelnou plochou, je vymezen v návaznosti na zastavěné území obce, tvoří blok sevřený stávající zástavbou a silnicí II/155. Podél komunikace je stávající zeleň, kterou se navržené řešení ÚS snaží maximálně respektovat. V severozápadní části území je vymezen v souladu s ÚP pozemek s využitím „zeleň ochranná a izolační“, pás, který vytvoří sanitární kordon mezi zástavbou rodinných domů a budoucí přeložkou silnice II/155.

g.1. Řešení zeleně

Stav

Území zastavitelné plochy B14 je bez vzrostlé zeleně, jedná se o extenzivně hospodářsky využívané pozemky. Podél stávající silnice II/155 je v části stávající vzrostlá zeleň tvořena různověkými dřevinami s keřového charakteru, v části ovocnými stromy a vzrostlejšími listnatými stromy. Pás zeleně nebude řešením dotčen.

Na pozemcích s využitím *bydlení v rodinných domech* je maximální podíl zastavění u navrhovaných pozemků stanoven v souladu s ÚP na **max. 25 %, přičemž** ÚS doplňuje, že **min. 40 %** z celkové výměry plochy/bloku/navrhovaného stavebního pozemku musí tvořit **biologicky aktivní plochy** (např. trávník, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň apod.).

Nezastavěné části pozemků budou využívány jako soukromé zahrady, což umožní zachování stávající zeleně a její využívání k rekreačním účelům.

Návrh

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického návrhu členění řešeného území. Pozemky jsou dle využití děleny:

- *Veřejná prostranství s převahou zeleně*
 - jedná se o pozemky vymezené ke vzniku veřejných prostranství, ve kterých budou mít biologicky aktivní plochy převahu
- *Bydlení v rodinných domech*
 - jedná se o stavební pozemky, které jsou určeny k zastavění maximálně z 25 %, nezastavěná plocha bude využívána jako soukromé zahrady
- *Zeleň ochranná a izolační*
 - jedná se o zastavitelné území, které je určeno pro zeleň zřizovanou za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- *Doprovodná zeleň komunikací*
 - jedná se o území, které je určeno zejména pro doprovodnou zeleň podél komunikací.

g.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného ÚP. Lokalita se nachází na ve III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu dle údajů Státního pozemkového úřadu. Kultura je dle evidence ČÚZK trvalý travní porost. Severovýchodní část plochy ZO5 s využitím „zeleň ochranná a izolační“, je evidována na II. třídě ochrany ZPF.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. V území nedochází k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. V území nejsou provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – plochy podrobného odvodňovacího zařízení.

g.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

g.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková ani poddolovaná území.

h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

h.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP.
Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. V rámci navazující PD bude pro lokalitu navrženo zajištění potřebného množství požární vody.

h.2. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví, v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů a zároveň nařízení vlády ČR č. 217/2016 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

i) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranné pásmo kabelového rozvodu NN
- ochranné pásmo optického kabelu Cetin
- ochranné pásmo silnice II. třídy
- území je součástí území s archeologickými nálezy 3. stupně
- lokalita spadá do regionu lidové architektury Zborovsko (Zborov – Strážkovice – Komařice – Řevňovice)
- k.ú. Strážkovice je vymezeno jako zranitelná oblast (dle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, § § 22 a § 33. Nařízení vlády č. 262/2012 Sb. Vyhláška č. 252/2013 Sb.)
- oblast je součástí migračně významného území
- území se nachází v ochranném pásmu radaru Třebotovice (PVO Třebotovice).

j) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky územního systému ekologické stability.

k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V řešeném území jsou respektovány veřejně prospěšné stavby (dále VPS) vymezené v ÚP:

- T4** **VPS pro technickou infrastrukturu** - hlavní vodovodní řady mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce
- plocha pro vodovodní řad vedený v silnici II/155 není v ÚS vyznačena, je trasována v pozemcích se způsobem využití „*pozemní komunikace*“ a „*doprovodná zeleň komunikací*“, oba způsoby připouštějí umístování staveb a tras technické infrastruktury
- PV9** **VPS pro veřejné prostranství** – plocha pro vybudování základní technické a dopravní infrastruktury v lokalitě navržené k zástavbě
- plocha pro vybudování základní technické a dopravní infrastruktury do řešeného území zasahuje pouze cípem pozemku p.č. 1610/1, který je v ÚS vymezen jako pozemek s využitím „*veřejná prostranství s převahou zeleně*“, plní tedy veřejný charakter.

V řešeném území nejsou vymezena dle ÚP veřejně prospěšná opatření.

I) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Urbanistická koncepce vychází z ÚP. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na stavební pozemky a obslužný komunikační skelet včetně sjezdů, řešení zajistí dopravní dostupnost a obsluhu všech pozemků a možnost jejich využití. Podkladem pro vyhotovené řešení je projekt ZTV Řevňovice DŮM RAZDVA (zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., ing. arch. Jaroslav Daněk, datum: 07/2017, stupeň: DŮR).

Řešení ÚS definuje využití pozemků a stanovuje prostorové a objemové regulativy pro umísťování jednotlivých objektů na pozemcích s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Trasování páteřní komunikace je navrženo s cílem obsloužit stavební pozemky z vnitřní zaslepené komunikace charakteru Obytná zóna, která je napojena přes odsazený zpomalovací práh na silnici II/155. Pouze pro pozemek č. 7 je sjezd řešen ze silnice II/155, a to z důvodu svažitosti terénu zastavitelné plochy a tvaru pozemku, který už je parcelně vyčleněn od okolních. Dokumentace řeší parcelaci nové zástavby, umístění zastávky hromadné dopravy a umístění obratiště, odvodnění komunikací a chodníků, výstavbu vodovodu pro veřejnou potřebu a veřejné osvětlení zástavby.

Celková sumarizace dle způsobu využití pozemků:

Bydlení v rodinných domech	1,776	ha
Veřejná prostranství s převahou zeleně	0,211	ha
Zeleň ochranná a izolační	0,197	ha
Pozemní komunikace	0,435	ha
Doprovodná zeleň komunikací	0,158	ha
Sjezdy na pozemek	0,010	ha
Chodníky	0,014	ha
Parkovací stání	0,006	ha
CELKEM	2,807	ha

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení v rodinných domech venkovského charakteru. Při členění lokality bylo dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, dostupnost inženýrských sítí, bezproblémové dopravní a pěší napojení včetně umožnění umístění zastávky hromadné dopravy.

ÚS v souladu s ÚP splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OOP a s ohledem na charakter území
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu, umístění zastávky hromadné dopravy a obratiště autobusů,
- zohledňuje trasu přeložky silnice II/155
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební hranici, podlažnost, výšku zástavby, intenzitu využití pozemků apod.).

B. Grafická část

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2. Výkres urbanistického řešení

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými
objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou
infrastrukturu a řešení dopravy
(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres technické a dopravní infrastruktury

s urbanistickým řešením ploch, navrženou zástavbou, ochrannými pásmy a limity
(měřítko 1: 1 000)

B.4. Výkres regulační

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými
objemovými a prostorovými regulativy
(měřítko 1: 1 000)

B.5. Výkres vlastnických vztahů

(měřítko 1:1 000)