

Název dokumentace: Územní studie na zastavitelnou plochu č. 12.1 v k.ú. Tuchlovice
Pořizovatel: Obec Tuchlovice
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

**Územní studie na zastavitelnou plochu č. 12.1
v k. ú. Tuchlovice**

*ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel*

ZÁZNAM O MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE	
Název dokumentace ÚZEMNÍ STUDIE NA ZASTAVITELNOU PLOCHU Č. 12.1 V K.Ú. TUCHLOVICE	
Správní orgán, který územní studii schválil OBECNÍ ÚŘAD TUCHLOVICE	
Datum schválení	
Starosta obce Tuchlovice Mgr. Jaroslav Pošta	Oprávněná úřední osoba pořizovatele v zastoupení obce na základě příkazní smlouvy Ing. Renata Perglerová
Podpis a otisk úředního razítka	Podpis

Obsah textové části:

1. *Charakteristika řešeného území, limity v území*
2. *Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území*
3. *Popis navrhovaného řešení*
4. *Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*
5. *Návrh koncepce dopravní infrastruktury a řešení dopravy v klidu*
6. *Návrh základní plošné regulace území*
7. *Návrh koncepce likvidace dešťových vod*
8. *Zásady zajištění požární ochrany*
9. *Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů*
10. *Etapizace výstavby*
11. *Požadavky na další stupně PD, požadavky dotčených orgánů (doplnit po projednání)*

Obsah výkresové části:

1. *Situace širších vztahů*
2. *Zákres do katastrální mapy*
3. *Urbanistická situace*
4. *Situace funkčních ploch*

Preambule:

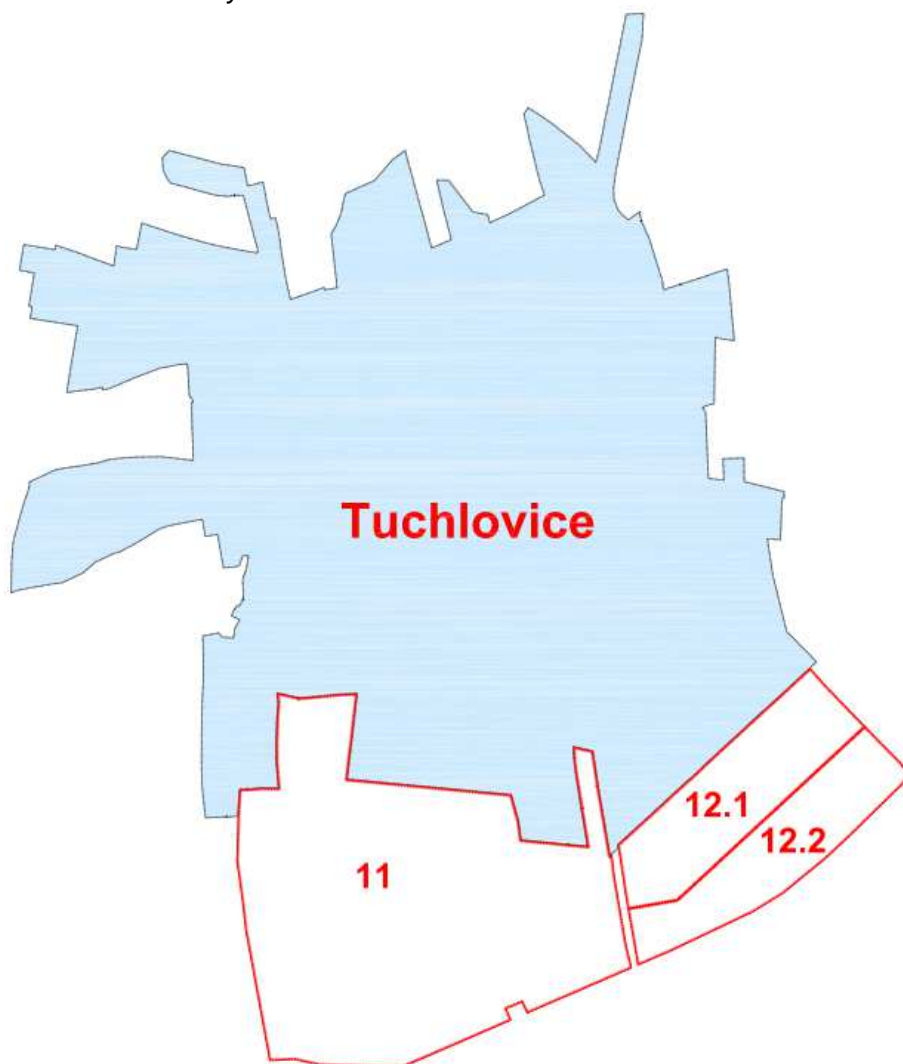
Rozvoj jižní části Tuchlovic k lokalitě Dřevěnkov je odražen od společenské poptávky po bydlení v regionu hlavního města s využitím rychlého přístupu k hlavnímu městu prostřednictvím dálnice D6. Atraktivitu území pak zvyšuje vybavenost obce, přírodní, kulturní a historické hodnoty území i okolnost zahlázení důlní činnosti hnědouhelného dolu Tuchlovice.

Územní plán z roku 2013 vymezil v jižní části Tuchlovic rozsáhlé rozvojové plochy bydlení č. 11, 12.1 a 12.2 o celkové výměře téměř 35 ha.

Při vědomí takto rozsáhlých ploch se územní plán pokusil o zpřesnění jejich vnitřní struktury, přičemž jakékoliv umístování ploch veřejných prostranství či ploch pro komunikace narážel na nesouhlasy konkrétních majitelů takto dotčených pozemků.

Při vědomí omezených možností tedy územní plán přenesl požadavky na koncepční strukturaci zastavitelných ploch pro následné územní studie.

Zpracování územních studií prostřednictvím developerských či jiných investorských společností včetně konkrétního řešení jimi najatého projektanta se obci neosvědčilo. Územní studie preferovaly investorské zájmy nad hodnotou území jako celku a postrádaly schopnost rozvoje území z hlediska komplexnosti urbanistického, dopravního i technického řešení a nepojímaly veřejný prostor jako základní atribut hodnoty území.



obr.: porovnání velikosti zastavěného území Tuchlovic s rozvojovými plochami 11, 12.1. a 12.2

Po analýze výše uvedených zkušeností se zpracováním územní studie – v tomto případě plochy 12.1 – obec Tuchlovice využívá svého postavení v procesu územního plánování a ujímá se pořizování Územní studie na zastavitelnou plochu 12.1, k. ú. Tuchlovice.

Nabízí majitelům pozemků racionální řešení dotčeného území s racionálním vedením nových místních komunikací, vymezením veřejných prostranství v nezbytném rozsahu dle prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu při respektování hodnot území, území koordinace, napojení území na stávající a navrhovanou technickou infrastrukturu, přičemž při řešení vnitřního uspořádání vkládá ve prospěch veřejných prostranství vlastní pozemky.

Nabízí majitelům pozemků účast a koordinaci z hlediska dohody o parcelaci a stanovuje v tomto smyslu úplné údaje a transparentní a spravedlivá pravidla vnitřního členění.

Nabízí majitelům pozemků účast z hlediska koncepčních jednání se správcem dopravní a technické infrastruktury.

Obec Tuchlovice očekává od této územní studie nastavení budoucích pravidel rozvoje obce z hlediska dalších zastavitelných ploch srovnatelného významu a velikosti.

Obec Tuchlovice přistupuje k tomuto procesu s vědomím zodpovědnosti nad dalším rozvojem obce s přesahem řešené problematiky do dalších generací obyvatel s preferencí koncepčního řešení nad jednorázovými podnikatelskými a majetkovými zájmy a výhodami.

1. Charakteristika řešeného území, limity v území

Řešeným územím je výsek rozsáhlé planiny v jižní části obce s velmi mírným jihovýchodním sklonem.

Původní urbanistická koncepce hodnotila území jako celek s cílem najít potenciál pro hodnotný veřejný prostor s urbánním výrazem odpovídajícím velikosti území a komfortu sdílení jeho veřejného prostoru. Území bylo členěno na část západní (plocha č. 11 dle návrhu územního plánu) a část východní (plocha 12 dtto), lokalizované vůči spojovací komunikace obec – Dřevěnkov.

Zastavitelná plocha 12.1, která je předmětem této územní studie – její velikost, tvar a souvislosti – byla vygenerována v závěrečné fázi pořízení územního plánu Tuchlovic, a to jako výslednice těchto okolností:

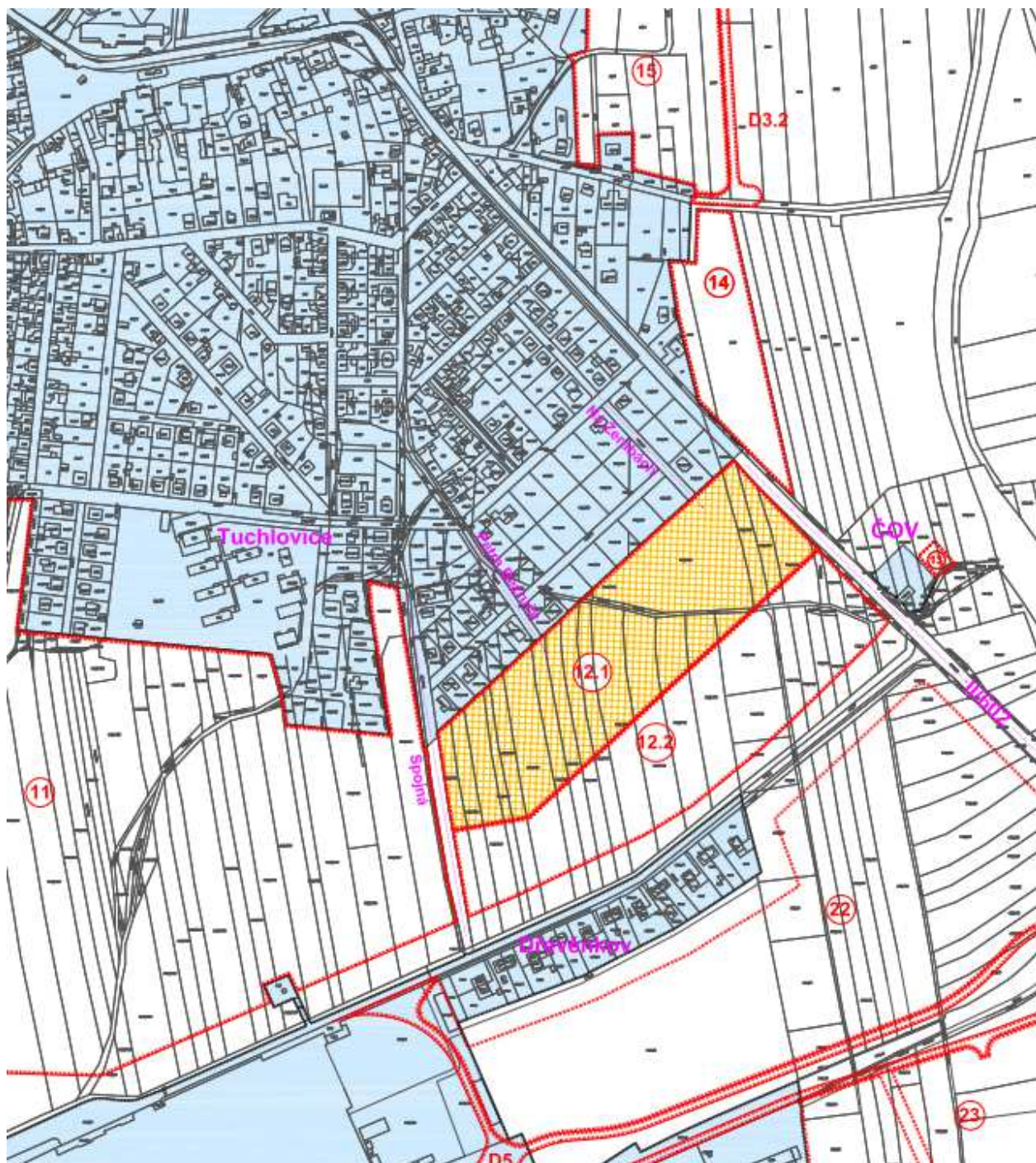
- a) neochotě vlastníků konkrétních pozemků snést lokalizaci společného veřejného prostranství ploch č. 11 a 12 původní urbanistické koncepce,
- b) stanovisku dotčeného orgánu dle zákona č. 114/1992 Sb., požadujícího účinnou ochranu lokálního biokoridoru vedeného podle místní komunikace do lokality Dřevěnkov, přičemž účinnou ochranou mínil vyloučení východní části - plochy č. 12 tohoto území.

Výstupem územního plánu je pak členění zastavitelné plochy 12 na část 12.1 a 12.2 a stanovení dalších požadavků na řešení tohoto území, zejména vyhotovení (této) územní studie s cílem uspořádání veřejných prostranství a stanovit doporučení pro další stupně projektové dokumentace.




Plocha je určena pro bydlení – „B“ plochy bydlení – dle výrokové části ÚP Tuchlovice

Odůvodnění územního plánu charakterizuje území jako atraktivní prostor s přímým napojením na centrum obce a realizovanou veřejnou vybavenost.

Rozvoji obce do této lokality předcházely zásadní změny v tomto území – ukončení těžby v hlubinném kamenouhelném dolu Tuchlovice, odstranění nadzemních důlních objektů, stabilizace vodohospodářské soustavy včetně segmentů spontánních přírodních útvarů a rekultivace odvalu do současného dominantního krajinného útvaru. Nepřímou bonifikací území je současné využití plochy bývalého dolu – na ploše stanovené pro průmysl a skladování je lokalizována – z pohledu bydlení – nekonfliktní výroba elektrické energie z fotovoltaických panelů.



SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ LEGENDA

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE 12.1
-  ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ DLE ÚP TUCHLOVICE
-  ZASTAVITELNÉ PLOCHY DLE ÚP TUCHLOVICE

Návaznost řešené lokality má pevné kontury – hranici současného rozvoje obce v severní části – obytné plochy v uliční síti a komunikační trasy Tuchlovice – Dřevěnkov (východní hranice), silnice II/606 úsek Tuchlovice – Kamenné Žehrovice (západní hranice) a místní komunikace Dřevěnkov resp. plocha 12.2, které ji souběžně sleduje.

Budoucí zástavba se musí vypořádat s těmito limity území:

- ochranný pásmem silnice II/606 (respektováno, neobsahuje pozemky pro bydlení)
- vrchním vedením VN elektro včetně ochranného pásma (navržena jeho náhrada kabelovou trasou, vedenou mimo plochu 12.1)
- trasou vodovodního přivaděče včetně ochranného pásma (respektováno, slučitelné s navrženou zástavbou).

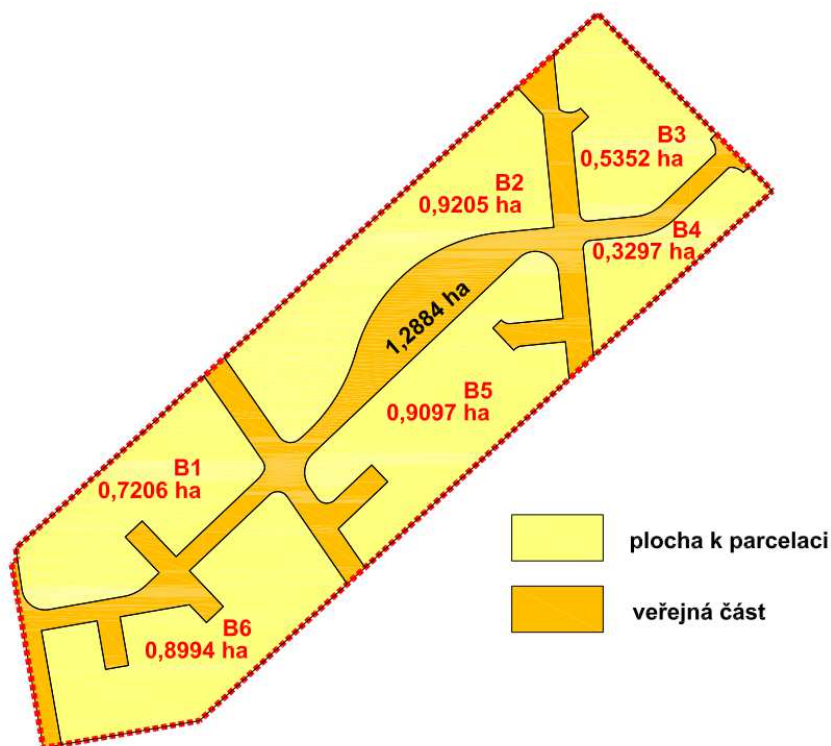
Další prostorové požadavky:

- návaznost na komunikační systém obce,
- propustnost územím vymezeným veřejným prostorem,
- vymezení veřejných prostranství v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dle výrokové části ÚP Tuchlovice str. 32 určuje podíl veřejných prostranství 0,2793 ha)
- šířka veřejného prostranství pro umístění místních komunikací v min. šířce 10.
- kompatibilita s budoucím řešením zastavitelné plochy 12.2

2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území

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

- vlastníků pozemků
- obce Tuchlovice,
- správců dopravní a technické infrastruktury



Elementární dohoda všech vlastníků pozemků je nezbytná pro dělení území na veřejnou část a na plochy k parcelaci a je invariantní a je podmínkou pro další rozhodování v území.

Členění ploch k parcelaci B1 – B6 není závazné a umožňuje variantní řešení podle potřeb budoucích stavebníků za podmínky dodržení min. velikosti stavebních pozemků v hodnotě 800 m. Územní studie rovněž nepřipouští pozdější dělení pozemků např. podle dvojdomů.

Podmínkou pro další rozhodování v území je dále:

- umístění inženýrských sítí z hlediska připojovacích bodů na stávající technickou infrastrukturu včetně souhlasu a závazků správců sítí dle variant vodohospodářského řešení,
- přeložka VN elektro v celé trase.

3. Popis navrhovaného řešení

Základní bilance území:

- velikost řešeného území = zastavitelná plochy 12.1 – 5,5852 ha
- z toho:
 - veřejná část: 1,2884 ha
 - plocha určená pro parcelaci: 4,2968 ha

Základní členění veřejné části:

- **pro další rozhodování v území tvoří veřejnou část:**
 - plochy pro komunikace: 0,3794 ha
 - plochy pro zklidněné komunikace: 0,3318 ha
 - plochy pro veřejnou zeleň: 0,5772 ha
 - z toho část plochy veřejných prostranství ve smyslu vyhlášky č.501/2006 Sb. 0,3876 ha

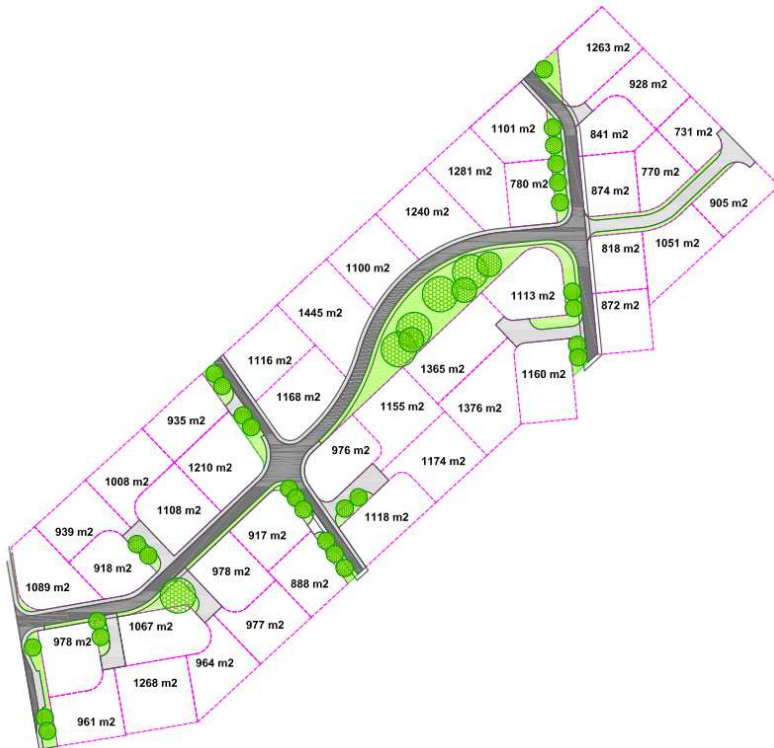
Veřejná zeleň jako součást veřejných prostranství vymezených dle vyhlášky 501/2006 Sb. je podíl plochy pro veřejnou zeleň, přesahující základní šířku komunikace 10 m.



Obr.: schéma posice veřejné zeleně ve smyslu vyhl. 501/2006 Sb.

- **pro další rozhodování v území lze vymezené plochy pro parcelaci dále členit na jednotlivé stavební parcely.**

Modelové řešení územního plánu předpokládá vytvoření pozemku pro izolované rodinné domy o orientační velikosti 800 – 1200 m² s lokálními odchylkami od specifik řešeného území – tvaru pozemku, sklonu a úhlu připojovacích komunikací a kompozice centrálního veřejného prostoru.



Dle výše uvedeného schématu lze v území vygenerovat 42 pozemků rodinných domů, tj. 126 obyvatel.

Urbanistická koncepce předpokládá minimalizaci komunikačního systému, území lze obsloužit páteří podélnou komunikací s napojením na stávající komunikaci Tuchlovice – Dřevěnkov (ul. Spojná) s kolmým připojením prodloužených ulic Petra Bezruče a Na Žerabách. Tato kolmá připojení procházejí napříč řešeným územím a v budoucnu připojí navazující zastavitelnou plochu 12.2 – jihozápadně od řešeného území a současně vytvářejí systém celkové propustnosti této části obce ve směru k lokalitě Dřevěnkov a navazující krajině. V témže smyslu je páteřní komunikace protažena k silnici II/606 s ukončením na úrovni ochranného pásma silnice II/606. Tímto opatřením se zpřístupní pro pěší koridor silnice II/606 s výhledovou možností instalace zastávek autobusové dopravy.

Připojení pozemků rodinných domů je preferováno ze zaslepených zálivů, zpřístupňujících skupin 3 – 4 rodinných domů, čímž se výrazně zjednoduší užívání místních komunikací z hlediska průjezdu a perforace individuálními výjezdy z jednotlivých parcel. Současně lze páteřní komunikací vést jednostranný chodník a zbývající část veřejného prostoru páteřní komunikace využít pro liniovou zeleň, která není přerušována individuálními výjezdy, je kompaktní a umožňuje účinnou akumulaci povrchových vod.

Veřejná zeleň je komponována takto:

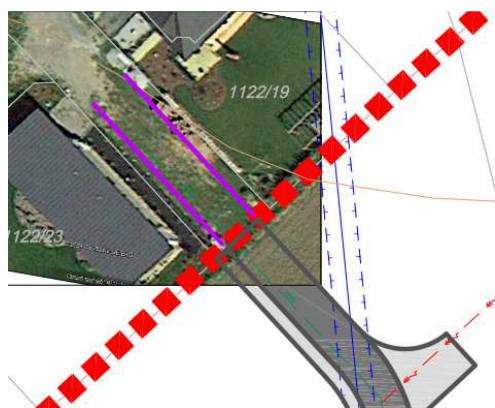
- podél místních komunikací ve směru sever – jih – tedy podél ul. Spojné a Na Žerabách umožní umístění stromů s cílem ztlumit intenzitu větru v převládajícím směru,
- podél páteřní komunikace umožní spojitý pruh zeleně a možností účinného zasakování dešťových vod z komunikace,
- poloha zeleně není konfliktní vůči užívání jednotlivých pozemků z hlediska zastínění a individuálního řešení zahrad,
- v těžišti území vytváří veřejný prostor, určený pro denní rekreaci obyvatel. Územní studie předpokládá realizaci parkové zeleně s možnou vnitřní separací na chráněný prostor pro děti

Do veřejné zeleně lze umístit další zařízení veřejného prostoru:

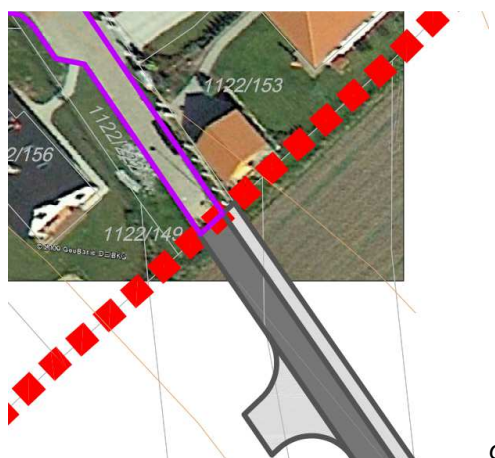
- mobiliář pro pobyt na veřejném prostoru – lavičky, prvky dětských hřišť, altány,
- informační systém obce,
- nádoby na tříděný domovní odpad,
- trafostanice,
- odstavná stání na vegetačních tvárnících.

4. Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Vnitřní místní komunikace budou napojeny na ulice Spojnou na 2 posicích (dále v textu Spojná-východ a Spojná-západ) a na ulice Petra Bezruče a Na Žerabách a dále rozvíjejí založenou uliční síť obce.



obr.: připojení ulice Na Žerabách



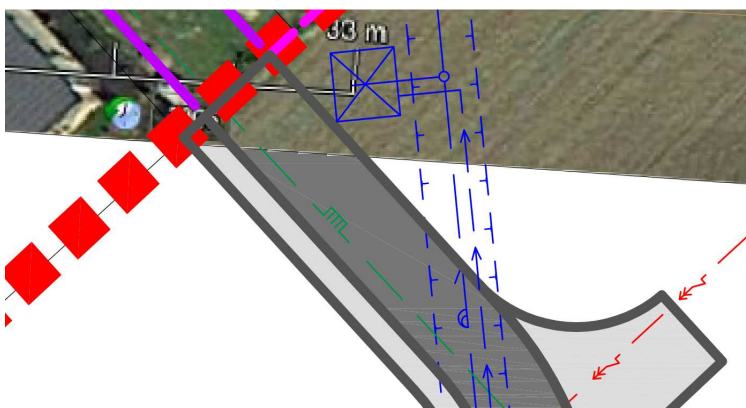
obr.: připojení na ulici Spojná-východ



obr.: připojení na ulci Spojná-západ

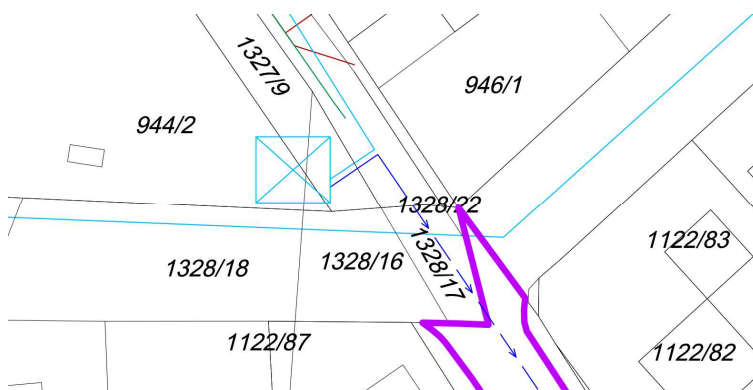
Připojení na technickou infrastrukturu:

- vodovod - lze připojit na stávající vodohospodářskou soustavu v obci:
 - a) využít vodovodní přivaděč procházející řešeným územím: Za tímto účelem je vymezena touto územní studií poloha technologického objektu, odkud lze následně rozvíjet uliční řady:



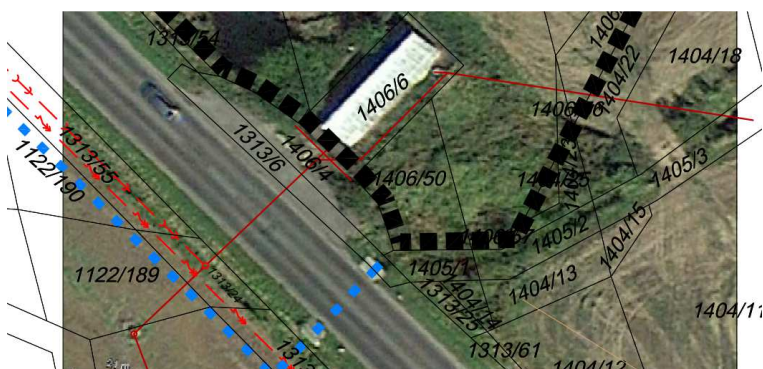
obr.: vysazení technologického objektu z vododního přivaděče a napojení vodovodního řadu pro řešené území

- b) využít stávající vodovodní systém založený na vodojemu Dřevěnkov, realizovaném výtlačném řadu resp. tlakové stanici a to za podmínky, že dimenze (technologické řešení) tlakové stanice bude upravena pro zásobování řešeného (či navazujícího) území.



obr.: napojení vodovodního řadu řešeného území na tlakovou stanici

- kanalizace – navrženo je připojení na stávající kanalizační řad z lokality Dřevěnkov k ČOV Dřevěnkov, umístěnou přes silnici II/608:



Podmínkou územního plánu je modernizace a rozšíření ČOV na kapacitu zastavitelných ploch 11, 12.1 a 12.2, tj. 500 EO. Variantou řešení je:

- výstavba nové ČOV o těchto parametrech - za tímto účelem územní plán vymezil zastavitelnou plochu technické infrastruktury č. 13, kterou se rozšiřuje ploch stávající ČOV,
- náhrada ČOV tlakovou stanicí, která by nejkratším směrem – mimo území řešené ÚS – dopravila splaškové vody do stávající ČOV Tuchlovice,
- STL plynovod – navržena je propojení stávajících STL řadů v ul. Spojná a Na Žerabách, umístěného v páteční komunikaci plochy 12.1,
- elektrická energie – územní studie předpokládá přeložku vrchního vedení prostřednictvím podzemní kabelové trasy VN elektro v úseku Spojná – silnice II/606 a to na pozicích stávajících stožárů VN. Oba konce kabelové trasy budou uloženy pod komunikace protlakem. Součástí řešení bude vyvedení samostatné VN přípojky od ukončení vedení při silnici II/606 pro navrženou trafostanici
- navrhované řešení vyžaduje posunutí stožáru stávajícího veřejného osvětlení v místě připojení páteřní komunikace na ul. Spojnou - západ. V tomto prostoru bude rovněž řešeno připojení VO řešeného území.

5. Návrh koncepce dopravní infrastruktury a řešení dopravy v klidu

Územní studie vymezuje páteřní komunikaci řešeného území v parametrech dvou jízdních pruhů 2 x 2,75 s připojením na ulici Spojnou - západ.

Na páteřní komunikaci budou připojeny ulice Spojná - východ a Na Žerabách v parametrech jejich současného řešení (Spojná - východ = jednosměrná komunikace, Na Žerabách = obousměrná komunikace 2x 2,5 m). Tyto prosloužené komunikace budou napříč řešeným územím protaženy k jižní hranici s předpokládaným pokračováním do navazující zastavitelné plochy 12.2.

Všechny rodinné domy či jiné typy staveb v regulativu dle kapitoly 6 tohoto textu budou mít dopravu v klidu řešenu na vlastních pozemcích.

Výše uvedené místní komunikace budou s živičným krytem.

Návštěvníká – pohotovostní stání lze umístit:

- jednostranně jako součást páteřní komunikace,
- jako separovaná stání ve veřejné zeleni za podmínky použití vegetačních tvárníc.

Podél navržených místních komunikací bude umístěn vždy jednostranný chodník. Zálivy zpřístupňující jednotlivé skupiny rodinných domů budou řešeny jako zklidněné komunikace. Slepé zakončení páteřní komunikace na úrovni ochranného pásma silnice umožňuje ve zbývajícím území mezi zastavitelnou plochou a silnicí umístit chodník s pokračováním podíl silnice do obce.

Výhledové řešení umožňuje propustnost navazující zastavitelnou plochou 12.2. Chodníky a zklidněné komunikace budou tvořeny zámkovou dlažbou.

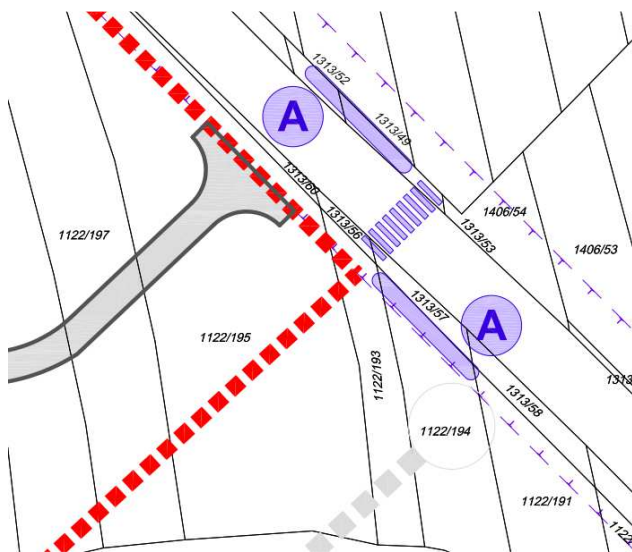
Veřejná doprava:

Navržena je možná posice autobusových zastávek na silnici II/608. Návrh předpokládá následující:

- zrušení stávajících zastávek na silnici II/608 - Dřevěnkov,
- posunutí hranice obce resp. režimu rychlosti 50 km/hod. ke křižovatce II/608 - Dřevěnkov včetně prostoru křižovatky.

Realizace zastávek a souvisejícího přechodu přes silnici II/608 je možná bez zásahů do silničního tělesa II/608, které má v letošním roce projít rekonstrukcí.

Navržené umístění autobusových zastávek při silnici II/608 pokrývá rozhodující část řešeného území z hlediska docházkové vzdálenosti 15 minut = 300 m.



obr.: navrhované umístění autobusových zastávek na silnici II/608.

6. Návrh základní plošné regulace území

Územní studie dělí řešené území na část veřejnou – plochy veřejných prostranství (PV) a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) a na část určenou pro parcelaci jako plochy bydlení (B).

Pro umístění staveb a záměrů na takto zpřesněné plochy se vztahují požadavky výrokové části ÚP Tuchlovice, které územní studie zpřesňuje takto:

B plochy bydlení

Hlavní využití:

bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- zařízení lokálního významu: školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily,

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, zařízení pro administrativu, sportovní a relaxační zařízení,
Podmínka: Tato zařízení lze umístit v případě expozice území provozem na silnici II/608 nad mezní hygienické limity

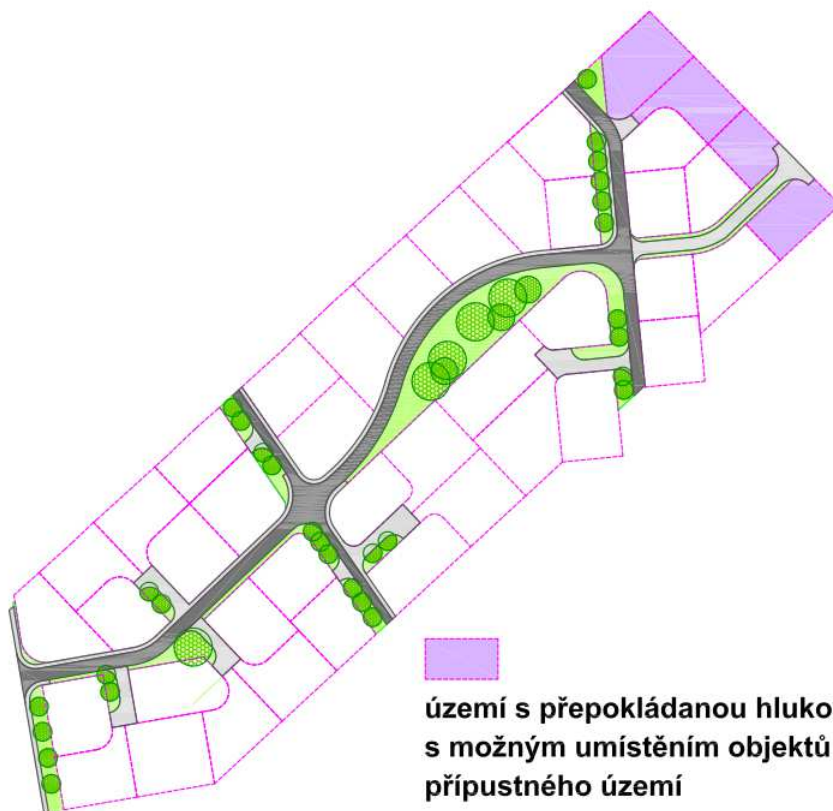
Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl.137/1998),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 0,33
- maximální počet nadzemních podlaží (NP): 2 NP + podkrovní

Územní studie vylučuje umístění bytových domů.



území s přepokládanou hlukovou expozicí ze sinice II/608 s možným umístěním objektů dle podmíněně přípustného území

PV plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

- komunikační prostory, zpevněné plochy a veřejná zeleň určené k obecnému užívání, veřejně přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. umělecká díla, pódia, dětská hřiště, sportovní plochy, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.),
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.),
- parkovací stání.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 0,1 pro stavby přípustného využití
- maximální výšková hladina zástavby se stanovuje 6,0 m nad okolním terénem.

ZV plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

Hlavní využití:

- prostory pozemků sloužících k obecnému užívání s převahou parkové zeleně, veřejně přístupné každému bez omezení.

Přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, altány, dětská hřiště, přenosné konstrukce apod.),
- sportovní hřiště nezastřešená,
- drobná architektura církevního významu, informačního systému,
- hygienická zařízení

Nepřípustné využití:

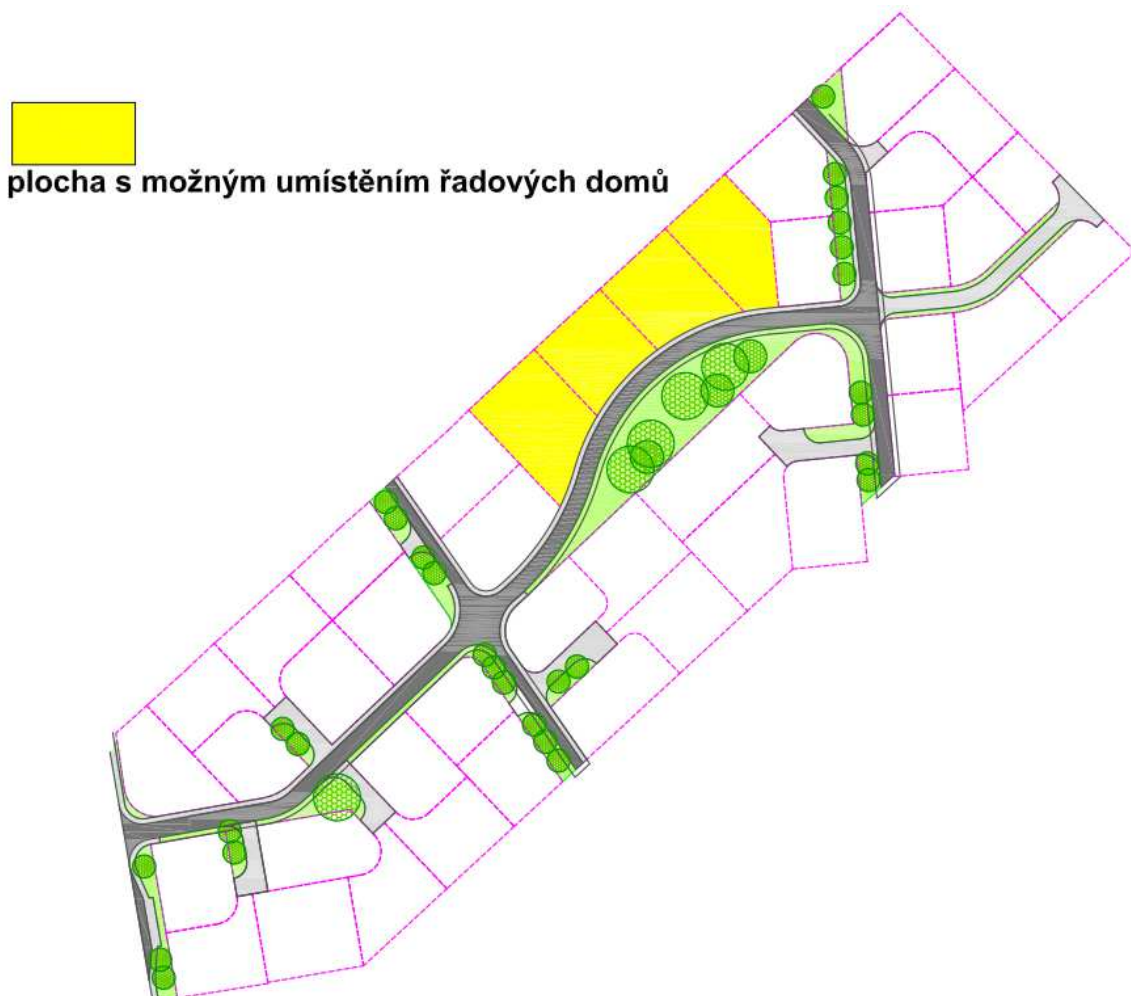
- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 0,1 pro stavby přípustného využití
- maximální výšková hladina zástavby se stanovuje 6,0 m nad okolním terénem.

Územní studie stanovuje orientační velikost jednotlivých pozemků rodinných domů na hodnotu 800 – 1200 m² s možnými lokálními odchylkami odvozenými od specifík řešeného území – tvaru pozemku, sklonu a úhlu připojovacích komunikací a kompozice centrálního veřejného prostoru.

Následné dělení pozemků na menší účelové části – např. použitím dvojdomů a následné parcelace – není povoleno s výjimkou zástavby v severní části centrálního veřejného prostoru, kterou lze využít pro umístění řadových rodinných domů – viz následující schéma:

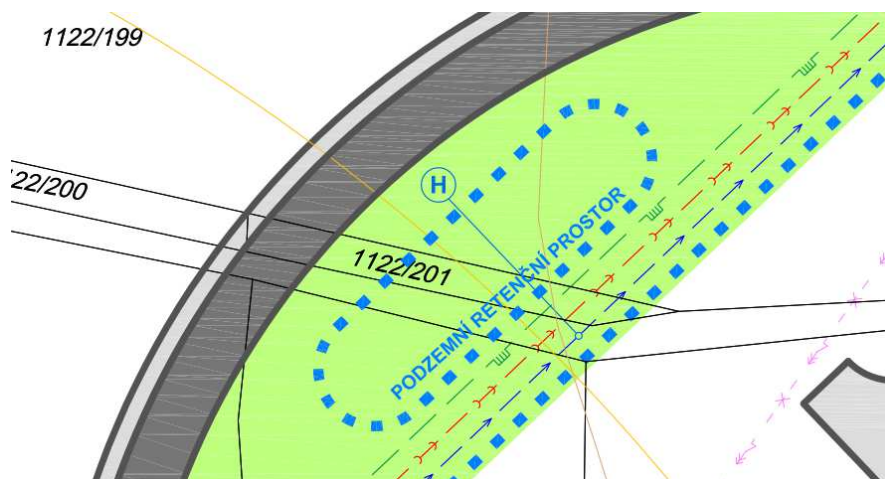


7. Návrh koncepce likvidace dešťových vod

Dešťové vody staveb umístěných v prostoru určeném pro parcelaci bude výhradně na vlastním pozemku.

Dešťové vody z místních komunikací budou zasakovány do průběžného zasakovacího příkopu, který bude umístěn pod liniovou zeleň místních komunikací. Součástí melioračního příkopu bude drenážní vedení, ukončené za stávajícím propustkem silnice II/606.

V případě nevyhovujících hydrogeologických vlastností lze umístit pod centrální veřejný prostor podzemní retenci povrchových vod.



obr.: možné umístění retenčního prostoru

8. Zásady zajištění požární ochrany

Navržený komunikační systém umožňuje provedení protipožárního zásahu u všech staveb dle předpokládané parcelace. Slepá část páteřní komunikace je ukončená „T“ obratištěm. Ulice Petra Bezruče a Na Žerábách budou pokrčovat do zastavitelné plochy 12.2.

Páteřní vodovodní řad bude vybaven nadzemními hydranty. Jejich umístění stanovuje ČSN 73 0873. Pro rodinné domy a nevýrobní objekty je požadována min. vzdálenost hydrantu k místu provedení protipožárního zásahu 200 m při mezní vzdálenosti hydrantů 400 m. Dle této územní studie jsou navrženy 3 posice nadzemních hydrantů vzájemně vzdálených 200 m, pokrývající s přehledem řešené území. Min. světlost vodovodního potrubí činí 80 mm.

9. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů

Prostorové řešení územní studie a využití území ve smyslu regulativu plochy „B“ dle územního plánu a kapitoly č. 1 tohoto textu neobsahují stavby, jejichž parametry by vyžadovaly vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

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

V řešeném území je respektována trasa vodovodního přivaděče včetně ochranného pásma 2x2 m. Trasa vodovodního přivaděče včetně ochranného pásma je součástí veřejného prostranství.

Územím prochází radioreléová trasa, její výšková posice není vůči zástavbě zastavitelné plochy 12.1 konfliktní.

Východní část zástavby je exponována hlukem ze silnice II/606. Součástí územního řízení či řízení jej nahrazujícího bude vyhodnocení hluku z hlediska jeho hygienických limitů vůči obytné či jinak vymezené zástavbě. V případě nevyhovujících výsledků lze dotčené parcely použít výhradně stavby přípustného využití ploch „B“ dle územního plánu, slučitelné s výsledky měření hluku.

10. Etapizace výstavby

Územní studie nestanovuje etapizaci zástavby.

Územní studie podmiňuje výstavbu komplexní přípravou lokality z hlediska přeložky vrchního vedení elektrické energie, zkapacitnění ČOV a souhlasu všech vlastníků s posicí páteřních komunikací a navazujícího veřejného prostranství.