

<p style="text-align: center;">územní studie LHOTA – „HLAVNOVSKÁ“</p>	<p>vypracoval: Ing. Zdeněk Levý Ing.arch. Zdeněk Janeček Ing.arch. Petr Levý</p>	
<p>pořizovatel: Obecní úřad Lhota Boleslavská 47 277 14 Lhota</p>	<p>místo stavby: Lhota, lokalita Hlavnovská, č.parc.: 100/1; 100/2; 101/1; 101/2; 101/3; 101/4; 101/5; 102/2; 103/1; 106/2; 106/3; 106/15; 106/18; 106/19; 106/20; 106/27; 106/29; 106/44; 106/45; 106/46; 106/47; 106/48; 106/49; 106/50; 106/51; 106/52; 106/53; 106/54; 106/55; 106/56; 108/2; 108/4; 108/5; 109; 112/1; 112/2; 112/3; 112/4; 112/5; 112/6; 112/7; 271/7; 493; 494/1; 494/2; 510 (část), 655(část); k.ú.: Lhota u Dřís</p>	
<p>název výkresu: TEXTOVÁ ČÁST</p>	<p>datum: 05/2015</p>	<p>stupeň PD: ÚS</p>
	<p>část dokumentace: A</p>	<p>č. výkresu: A</p>

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část

1. Identifikační údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Rozbor širších vztahů, návaznosti na urbanistickou strukturu obce Lhota, zdůvodnění navrhovaného řešení, analýza limitů, hodnot, charakteru území
4. Údaje o splnění požadavků vyplývajících z územního plánu
5. Údaje o nově navrhovaných pozemcích (výměra)
6. Návrh dopravní infrastruktury, kategorizace a dimenzování místních komunikací, bilance parkovacích a odstavných míst
7. Návrh technické infrastruktury event. podmiňujících a souvisejících staveb v okolí, místa napojení na stávající infrastrukturu, návrh dimenzování veřejných částí infrastruktury
8. Prostorová regulace zástavby (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výška, objemy a tvary, intenzita využití pozemků)
9. Vyhodnocení podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí
10. Návrh základních tezí plánovací smlouvy s obcí Lhota
11. Údaje o splnění zadání územní studie

B. Grafická část:

1. Širší vztahy v území, návaznost na urbanistickou strukturu, dopravní a technickou infrastrukturu, podmiňující stavby technické a dopravní infrastruktury v okolí vymezení řešeného území
2. Širší vztahy – zákres do územního plánu
3. Zákres do katastrální mapy (parcelace stávající)
4. Zákres do katastrální mapy (parcelace navržená)
5. Návrhový výkres využití území – navrhovaná parcelace, prostorová regulace (uliční a stavební čáry atp.), řešení prostoru místních komunikací (zpevněné a nezpevněné plochy, vjezdy na pozemky, místa pro parkování)
6. Koordinační výkres technické infrastruktury

1. Identifikační údaje

Název akce: Lhota - "Hlavnovská"

Druh dokumentace: územní studie

Katastrální území: Lhota u Dřís

Číslo pozemků: 100/1; 101/1; 101/2; 101/3; 101/4; 101/5; 102/2; 103/1; 106/2; 106/3; 106/15, 106/18; 106/19; 106/20; 106/27; 106/29; 106/44; 106/45; 106/46; 106/47; 106/48; 106/49; 106/50; 106/51; 106/52; 106/53; 106/54; 106/55; 106/56; 108/2; 108/4; 108/5; 109; 112/1; 112/2; 112/3; 112/4; 112/5; 112/6; 112/7; 271/7; 493; 494/1; 494/2; 510 (část); 655 (část);

Pořizovatel: Obecní úřad Lhota
Boleslavská 47, 277 14 Lhota

Konsultant a odborný zástupce pořizovatele: Ing. arch. Zdeněk Kindl

Zpracovatel: Ing. Zdeněk Levý /ČKAIT 3654/
Ing. arch. Zdeněk Janeček /ČKA 02858/
Ing. arch. Petr Levý

2. Vymezení řešeného území

Zastupitelstvo obce Lhota souhlasila na svém veřejném jednání dne 31.10.2013 na základě pravidel vyplývajících z platného ÚPSÚ a obecně závazné vyhlášky o jeho závazné části, že pro rozvojovou lokalitu bydlení s názvem „Lhota - "Hlavnovská" bude pořízena územní studie a stanovila podmínky pro její vypracování.

Obec Lhota má v současnosti územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) schválený 14.12.1998 v platném právním stavu po změně č. 1 (vydána usnesením zastupitelstva obce dne 17.8.2009 a nabyla účinnosti 2.9.2009). Dle územního plánu je řešené území vymezeno jako zastavitelná plocha ZM 1/1 pro rozvoj bydlení (všeobecně obytné území), ve které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Obsah, rozsah, cíle a účel územní studie byly definovány v zadání územní studie, kterou vypracoval pořizovatel - Obecní úřad Lhota za odborné spolupráce Ing. arch. Zdeňka Kindla. Způsob pořízení a užití studie odpovídá §25 a §30 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Řešené území územní studie "Lhota - Hlavnovská" v katastrálním území Lhota u Dřís (dále jen ÚS) bylo vymezeno v grafické příloze výše uvedeného zadání, které stanovil obecní úřad Lhota jako pořizovatel tohoto územně plánovacího podkladu. Řešené území navazuje na již zastavěnou část obce severovýchodním směrem.

Řešené území územní studie je vymezeno na severovýchodním okraji zastavěného území obce a obsahuje zastavitelné plochy pro bydlení dle platného územního plánu včetně nezbytných pozemků místních komunikací a veřejných prostranství. Lokalita řešeného území obsahuje zájmové území vlastníků pozemků, sdružených pro potřeby koordinace nové parcelace a vybudování potřebné technické a dopravní infrastruktury (Sdružení HLAVNOVSKÁ z.s., IČ: 02311330).

Řešené území je vymezeno následujícími pozemky (vše v k.ú. Lhota u Dřís):

100/1; 101/1; 101/2; 101/3; 101/4; 101/5; 102/2; 103/1; 106/2; 106/3; 106/15, 106/18; 106/19; 106/20; 106/27; 106/29; 106/44; 106/45; 106/46; 106/47; 106/48; 106/49; 106/50; 106/51; 106/52; 106/53; 106/54; 106/55; 106/56; 108/2; 108/5; 109; 112/1; 112/2; 112/3; 112/4; 112/5; 112/6; 112/7; 271/7; 493; 494/1; 494/2; 510 (část); 655 (část); 108/4;

Řešené území je tvořeno následujícím souborem pozemků dle katastru nemovitostí (vše v k.ú. Lhota u Dřís, v obci Lhota):

parc. č.	výměra (m ²)	způsob využití a druh pozemku	vlastník
100/1	2037	zahrada	Tříšková Olga, Antonína Bečváře 2467, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
101/1	654	zahrada	Sdružení vlastníků (viz. níže)
101/2	1394	zahrada	Sdružení vlastníků (viz. níže)
101/3	136	orná půda	Bouček Vladimír Ing. a Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
101/4	78	orná půda	Bouček Vladimír Ing. a Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
101/5	16	orná půda	Bouček Vladimír Ing. a Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
102/2	3440	orná půda	Kasalová Marcela, V olšinkách 1734, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav Kolínský František, č.p. 81, 27714 Dřísy
103/1	1273	orná půda	Jirmusová Hana, Boleslavská 35, 27714 Lhota Peroutková Jaroslava, Hlavnovská 54, 27714 Lhota
106/2	951	ostatní plocha	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
106/3	718	zahrada	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
106/15	2106	orná půda	Kolínský Oldřich Mgr. a Kolínská Ivanka, Hlavenecká 39, 27714 Lhota
106/18	1334	orná půda	Ontl Miloš Ing., Kostřínská 583/6, Bohnice, 18100 Praha 8
106/19	1185	orná půda	Horáková Blanka, č.p. 100, 27714 Nedomice
106/20	1185	orná půda	Pilař Jan, Hlavenecká 104, 27714 Lhota
106/27	3903	orná půda	Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
106/29	69	lesní pozemek	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota
106/44	2724	orná půda	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota

Územní studie Lhota - "Hlavnovská"

106/45	1	orná půda	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
106/46	1938	orná půda	Bouček Vladimír Ing. a Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
106/47	779	orná půda	Sdružení vlastníků (viz. níže)
106/48	805	orná půda	Sdružení vlastníků (viz. níže)
106/49	7	orná půda	Pohnánová Lenka, Příčná 152, 27714 Lhota
106/50	881	orná půda	Pohnánová Lenka, Příčná 152, 27714 Lhota
106/51	1057	orná půda	Sdružení vlastníků (viz. níže)
106/52	495	orná půda	Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
106/53	1154	orná půda	Sdružení vlastníků (viz. níže)
106/54	1648	orná půda	Sdružení vlastníků (viz. níže)
106/55	3903	orná půda	Sedlická Blanka Ing., Kollárova 451/4, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
106/56	48	orná půda	Sdružení vlastníků (viz. níže)
108/2	1473	lesní pozemek	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota
108/5	440	lesní pozemek	Sdružení vlastníků (viz. níže)
109	2379	orná půda	Sdružení vlastníků (viz. níže)
112/1	2766	orná půda	Nepomucký Pavel Ing., V Parku 133, 27714 Lhota
112/2	634	orná půda	Černý Jaroslav, Hlavenecká 44, 27714 Lhota
112/3	3236	orná půda	Černý Jaroslav a Černá Růžena, Hlavenecká 44, 27714 Lhota
112/4	7	orná půda	Černý Jaroslav a Černá Růžena, Hlavenecká 44, 27714 Lhota
112/5	17	orná půda	Černý Jaroslav a Černá Růžena, Hlavenecká 44, 27714 Lhota
112/6	1821	orná půda	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota
112/7	57	orná půda	Sdružení vlastníků (viz. níže)
271/7	122	lesní pozemek	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota
493	4	orná půda	Peroutková Jaroslava, Hlavnovská 54, 27714 Lhota
494/1	4	orná půda	Jirmusová Hana, Boleslavská 35, 27714 Lhota
494/2	4	orná půda	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
510(část)	291	orná půda	Pilař Jan, Hlavenecká 104, 27714 Lhota
655(část)	1512	ostatní plocha	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
108/4	282	lesní pozemek	Sdružení vlastníků (viz. níže)
celkem	50968		

Řešené území je vyznačeno v grafické části ÚS.

Sdružení vlastníků:

Bouček Vladimír Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav,
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav,
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Černá Růžena, Hlavenecká 44, 277 14 Lhota
Černý Jaroslav, Hlavenecká 44, 277 14 Lhota
Horáková Blanka, č.p. 100, 277 14 Nedomice
Jirmusová Hana, Boleslavská 35, 277 14 Lhota

Vlastnický podíl:

853/30284
1181/7571
360/7571
999/15142
1565/45426
140/7571

Kasalová Marcela, V olšinkách 1734, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	4543/90852
Kolínská Ivanka, Hlavenecká 39, 277 14 Lhota	695/22713
Kolínský František, č.p. 81, 277 14 Dřísy	4543/90852
Kolínský Oldřich Mgr., Hlavenecká 39, 277 14 Lhota	695/22713
Nepomucký Pavel Ing., V Parku 133, 277 14 Lhota	1217/15142
Ontl Miloš Ing., Kostřínská 583/6, Bohnice, 181 00 Praha 8	587/15142
Peroutková Jaroslava, Hlavnovská 54, 277 14 Lhota	140/7571
Pilař Jan, Hlavenecká 104, 277 14 Lhota	1565/45426
Pohnánová Lenka, Příčná 152, 277 14 Lhota	1171/45426
Roubíček Karel, Boleslavská 195, 277 14 Lhota	8035/45426
Sedlická Blanka Ing., Kollárova 451/4, Stará Boleslav, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	3435/30284

3. Rozbor širších vztahů, návaznosti na urbanistickou strukturu obce Lhota, zdůvodnění navrhovaného řešení, analýza limitů, hodnot, charakteru území

Základním funkčním členěním řešené lokality jsou plochy pro bydlení (pozemky rodinných domů) a plochy veřejných komunikací a prostranství.

Komunikace budou sloužit ke zpřístupnění stavebních pozemků. Navrhované komunikace areálu rodinných domů budou napojeny na severovýchodě na ulici Hlavnovská a ulici Hlavenecká v jižní části řešené lokality.

Územní studie je zpracována v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních i urbanistických hodnot řešeného území. Studie respektuje stávající zastavění rodinnými domy v dané oblasti včetně řešení místních komunikací. Řešené území je v zóně tvořené souborem zklidněných pozemních komunikací s převahou pobytové funkce, s přímou obsluhou pozemků a staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů, motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru (komunikace se smíšeným provozem - obytná zóna).

Další členění lokality na stavební pozemky a přístupové místní veřejné komunikace je patrné z grafické části územní studie, přičemž kromě funkčních a prostorových regulativů vyplývajících z územního plánu jsou respektovány i obecné požadavky na využívání území (vyhláška 501/2006 Sb.).

Technické limity využití území

a) Severní část lokality bude napojena na ulici Hlavnovská. V této oblasti jsou uloženy následující inženýrské sítě:

- Vodovod DN 90 x 5,1 mm
- Veřejné osvětlení
- Kabelový rozvod sítě elektrotechnických komunikací SEK

- nadzemní kabelová vedení do 35 kV, TS ME 0776 (nedostatečná kapacita pro připojení nové lokality RD)
- b) Jižní část lokality bude napojena na ulici Hlavenecká, ve které jsou uloženy následující inženýrské sítě:
 - Vodovod DN 110 x 6,2 mm a 90 x 5,1 mm
 - Podzemní kabelové vedení NN 1 kV
 - Kabelový rozvod sítě elektrotechnických komunikací SEK
 - Veřejné osvětlení

Ostatní limity využití území

- Lokalita RD se nachází na zemědělských půdách ochrany ZPF (BPEJ 2.21.10, třída ochrany 4).
- Některé pozemky (nebo jejich části) jsou určeny k plnění funkce lesa a jsou navrženy k zástavbě (původní lokality č. 1 a 2 dle ÚHZ, č. 14 a 15 dle návrhu ÚP).

4. Údaje o splnění požadavků vyplývajících z územního plánu

Řešená lokalita označená v územním plánu jako ZM 1/1 je určena pro funkci všeobecně obytnou (OV).

Všeobecné bydlení je běžným typem stávajících obytných zón, kde dominantní je funkce bydlení, může však být doplněna drobnou hospodářskou činností, chovem drobného zvířectva, službami (včetně veřejného ubytování a stravování) a obchodem, které však budou podřízeny zachování kvalitního obytného prostředí bez rušivých vlivů např. zápachu, nadměrného hluku, prašnosti, nadměrné dopravní obsluhy nebo vlivů estetických. Při povolování těchto činností v rámci stavebního zákona a platného územního plánu je vodítkem následující přehled činností, vždy však bude záležet na konkrétní dohodě investora s vlastníky sousedních pozemků a s obcí.

Pro celé řešené území jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- velké a střední zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody
- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu

Pro navrhovanou zónu s obytnou funkcí jsou dále nepřipustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obrátu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Tato kategorie znamená využití pro rodinné domy a další nízkopodlažní formy bydlení, přípustné jsou drobné nerušící služby lokálního významu a nezbytná technická a dopravní vybavenost.

Hlavním cílem rozvoje území jsou kvalitní formy bydlení v klidném a hodnotném prostředí, v návaznosti na okolní charakter zástavby a s ohledem na sousedství zalesněných a rekreačních ploch.

Požadavky vyplývající z územního plánu Lhota územní studie přijímá a splňuje. Pro zastavění řešeného území jsou aplikovány regulační podmínky platného územního plánu rozšířené o další regulační prvky odpovídající podrobnosti ÚS, podrobně popsané v kap. 8.

Popis umístění dle ÚP:

Lokalita, na kterou je pořizována územní studie (ÚS), se nachází v severovýchodní části obce.

Na severozápadní straně bezprostředně navazuje území smíšené obytné a na jihozápadní všeobecně obytné území. Na jihovýchodní straně se na lesních pozemcích nachází objekty pro individuální rekreaci s možnou transformací na trvalé bydlení typu OC (čisté obytné území). V severovýchodní části navazuje řešená lokalita opět na všeobecně obytné území, za kterým se východním směrem nachází plochy sportu a rekreace oblasti jezera Lhota. Severní hranice lokality v celé délce sousedí s pozemky pro zemědělské využití (pole).

Navrhované řešení nenarušuje přírodní hodnoty souvisejícího území. Na vlastním území nejsou nemovitě kulturní památky a rovněž nejsou zde přírodní hodnoty s legislativní ochranou.

5. Údaje o nově navrhovaných pozemcích (výměra)

Vzhledem k nutné úpravě pozemků, určených pro komunikace a rodinné domy a nutnosti zřízení příjezdové a přístupové cesty ke všem pozemkům, určeným pro výstavbu rodinných domů, bylo nutno provést změnu hranic stávajících parcel.

Nové výměry parcel:

Číslo parcely	Výměra stávající (m ²)	Nové číslo /*	Výměra nová /* (m ²)	Vlastník (stávající)	Vlastník (nový po úpravách hranic pozemku) dle plánovací smlouvy
100/1	2037	100/1a	497	Tříšková Olga, Antonína Bečváře 2467, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem- Stará Boleslav	Tříšková Olga, Antonína Bečváře 2467, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem- Stará Boleslav
		100/1b	933	dtto	dtto
		100/1c	837	dtto	dtto
101/1	654	101/1	654	Sdružení vlastníků	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
101/2	1394	101/2	1394	Sdružení vlastníků	Obec Lhota, Boleslavská

Územní studie Lhota - "Hlavnovská"

					47, 27714 Lhota
101/3	136	-	-	Bouček Vladimír Ing. a Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	-
101/4	78	-	-	dtto	-
101/5	16	-	-	dtto	-
102/2	3440	102/2a	860	Kasalová Marcela, V olšinkách 1734, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav Kolínský František, č.p. 81, 27714 Dřisy	Kasalová Marcela, V olšinkách 1734, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav Kolínský František, č.p. 81, 27714 Dřisy
		102/2b	860	dtto	dtto
		102/2c	860	dtto	dtto
		102/2d	860	dtto	dtto
103/1	1273	103/1	1281	Jirmusová Hana, Boleslavská 35, 27714 Lhota Peroutková Jaroslava, Hlavnovská 54, 27714 Lhota	Jirmusová Hana, Boleslavská 35, 27714 Lhota Peroutková Jaroslava, Hlavnovská 54, 27714 Lhota
106/2	951	106/2	951	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
106/3	718	106/3	718	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
106/15	2106	106/15a	1079	Kolínský Oldřich Mgr. a Kolínská Ivanka, Hlavenecká 39, 27714 Lhota	Kolínský Oldřich Mgr. a Kolínská Ivanka, Hlavenecká 39, 27714 Lhota
		106/15b	1027	dtto	dtto
106/18	1334	106/18	1334	Ontl Miloš Ing., Kostřínská 583/6, Bohnice, 18100 Praha 8	Ontl Miloš Ing., Kostřínská 583/6, Bohnice, 18100 Praha 8
106/19	1185	106/19	1185	Horáková Blanka, č.p. 100, 27714 Nedomice	Horáková Blanka, č.p. 100, 27714 Nedomice
106/20	1185	106/20	1185	Pilař Jan, Hlavenecká 104, 27714 Lhota	Pilař Jan, Hlavenecká 104, 27714 Lhota
106/27	3903	106/27a	1200	Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
		106/27b	1100	dtto	dtto
		106/27c	898	dtto	dtto
106/29	69	106/29	69	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota

Územní studie Lhota - "Hlavnovská"

106/44	2724	106/44a	1367	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota
		106/44b	1299	dtto	dtto
		106/44c	33	dtto	dtto
		106/44d	25	dtto	dtto
106/45	1	106/45	1	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
106/46	1938	106/46a	984	Bouček Vladimír Ing. a Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Bouček Vladimír Ing. a Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
		106/46b	954	dtto	dtto
106/47	779	106/47	779	Sdružení vlastníků	Sdružení vlastníků (viz. níže)
106/48	805	106/48	805	Sdružení vlastníků	Sdružení vlastníků (viz. níže)
106/49	7	106/49	7	Pohnánová Lenka, Příčná 152, 27714 Lhota	Pohnánová Lenka, Příčná 152, 27714 Lhota
106/50	881	106/50	881	Pohnánová Lenka, Příčná 152, 27714 Lhota	Pohnánová Lenka, Příčná 152, 27714 Lhota
106/51	1057	106/51	1057	Sdružení vlastníků (viz. níže)	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
106/52	495	106/52	1200	Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Boučková Eva Ing., Průhon 641/64, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
106/53	1154	106/53	1098	Sdružení vlastníků	Sdružení vlastníků (viz. níže)
106/54	1648	106/54	1648	Sdružení vlastníků	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
106/55	3903	106/55a	1041	Sedlická Blanka Ing., Kollárova 451/4, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Sedlická Blanka Ing., Kollárova 451/4, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
		106/55b	977	dtto	dtto
		106/55c	848	dtto	dtto
		106/55d	1037	dtto	dtto
106/56	48	106/56	48	Sdružení vlastníků	ČEZ Distribuce, a.s. Teplická 874/8, 40502 Děčín
108/2	1473	108/2a	734	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota
		108/2b	739	dtto	dtto
108/4	282	108/4	282	Sdružení vlastníků	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota

Územní studie Lhota - "Hlavnovská"

108/5	440	108/5	440	Sdružení vlastníků	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
109	2379	109	2436	Sdružení vlastníků	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
112/1	2766	112/1a	1005	Nepomucký Pavel Ing., V Parku 133, 27714 Lhota	Nepomucký Pavel Ing., V Parku 133, 27714 Lhota
		112/1b	910	dtto	dtto
		112/1c	851	dtto	dtto
112/2	634	112/2	778	Černý Jaroslav, Hlavenecká 44, 27714 Lhota	Černý Jaroslav, Hlavenecká 44, 27714 Lhota
112/3	3236	112/3a	779	Černý Jaroslav a Černá Růžena, Hlavenecká 44, 27714 Lhota	Černý Jaroslav a Černá Růžena, Hlavenecká 44, 27714 Lhota
		112/3b	779	dtto	dtto
		112/3c	779	dtto	dtto
		112/3d	779	dtto	dtto
112/4	7	-	-	Černý Jaroslav a Černá Růžena, Hlavenecká 44, 27714 Lhota	-
112/5	17	-	-	Černý Jaroslav a Černá Růžena, Hlavenecká 44, 27714 Lhota	-
112/6	1821	112/6a	910	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota
		112/6b	855	dtto	dtto
112/7	57	112/7	112	Sdružení vlastníků	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
493	4	-	-	Peroutková Jaroslava, Hlavnovská 54, 27714 Lhota	-
494/1	4	-	-	Jirmusová Hana, Boleslavská 35, 27714 Lhota	-
494/2	4	494/2	4	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
510 (část)	291	655 (část)	1803	Pilař Jan, Hlavenecká 104, 27714 Lhota	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
655 (část)	1512			Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota	
271/7	122	271/7	122	Roubíček Karel, Boleslavská 195, 27714 Lhota	Obec Lhota, Boleslavská 47, 27714 Lhota
celkem	50968	celkem	50968		

Pozn.: Parcelní čísla budou přidělena KÚ dle geometrického plánu

6. Návrh dopravní infrastruktury, kategorizace a dimenzování místních komunikací, bilance parkovacích a odstavných míst, orientační vyčíslení nákladů

Dopravní řešení vychází z platného územního plánu sídelního útvaru Lhota (1. Změna ÚP) a ze stávající dopravní sítě, kterou tvoří systém místních komunikací.

Území je řešeno po dohodě s obcí a příslušného schvalovacího orgánu jako obytná zóna se zklidněnými komunikacemi. Cílem je zvýšení bezpečnosti, zklidňování dopravy, omezení dominance motorové dopravy.

Zastavitelné plochy dle platného územního plánu jsou včetně nezbytných pozemků místních komunikací a veřejných prostranství. Lokalita řešeného území obsahuje zájmové území vlastníků pozemků, sdružených pro potřeby koordinace nové parcelace a vybudování potřebné technické a dopravní infrastruktury (Sdružení HLAVNOVSKÁ z.s., IČ: 02311330).

Řešené území je vymezeno v ÚP jako plocha ZM 1/1, která je určena pro rozvoj bydlení (všeobecně obytné území). Plocha je dále členěna na stavební pozemky a přístupové místní veřejné komunikace a veřejná prostranství, jak je patrné z grafické části územní studie, přičemž kromě funkčních a prostorových regulativů vyplývajících z územního plánu jsou respektovány i obecné požadavky na využívání území (vyhláška 501/2006 Sb.).

Od sběrné komunikace procházející historickým zastavěním obce je až na hranici řešeného území přiváděna doprava místními obslužnými komunikacemi, na severu obousměrnou ulicí Hlavnovskou, na jihu z části jednosměrnou a zčásti obousměrnou ulicí Hlaveneckou. Zúžený průjezd Hlavenecké ulice je pro dnešní nízkou intenzitu dopravy používán obousměrně. V územní studii je s touto komunikací uvažováno buď ve stávajícím režimu nebo pouze pro výjezd automobilů z této lokality.

Pro účely zástavby rodinných domů na rovině a v mírně svažitém terénu je nejčastějším způsobem zastavění roštová struktura pravoúhlých komunikací. Tento princip je uplatněn i v tomto návrhu. Obytným územím prochází tři nové severojižní místní komunikace s režimem zklidněné komunikace. Hlavní funkcí je zajistit přístup k RD pro vlastníky, průjezd a zastavení vozidel záchranného systému a svozová vozidla komunálního odpadu.

Jedná se o pozemní komunikace s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou pozemků a staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů, motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru se snahou omezit intenzitu a rychlost průjezdné motorové dopravy. K regulaci dopravy je užito po odbočení do obytné skupiny zpomalovacích retardérů na vjezdu a výjezdu a uspořádání uličního prostoru.

Dopravní prostor je vymezen uliční čarou procházející osou oplocení. Nově budované komunikace jsou založeny v koridoru mezi ploty jednotlivých nemovitostí o min. šířce 8,00 m. V rámci dopravního prostoru zpevněná vozovka slouží smíšenému provozu v režimu obytné zóny a má standardní šířku 6,00m, ve zúžených místech min. 4,00m. Je doplněn vyznačenými podélnými parkovacími stánkami pro návštěvníky.

Obytná zóna umožňuje rozšířit pobytový prostor před domy a využít ho pro neorganizovanou hru dětí a pobyt obyvatel. V pobytovém prostoru obytné zóny se zřizují místa k odpočinku nejlépe v blízkosti dětských hřišť a veřejných prostranství. V zóně se předpokládá pohyb cyklistů.

Zeleň, která zvyšuje kvalitu prostředí, je nedílnou součástí obytné zóny. Výsadba stromů a keřů je možná s přihlédnutím na bezpečnost provozu (rozhledové poměry při výjezdu z parcel) a s přihlédnutím k vedení inženýrských sítí (min. vzdálenost od kmene 2,0 m nebo je vést v chráničce či vysazení stromu do kořenové bariery).

Použitím různobarevných povrchů nebo prvků drobné architektury lze docílit rozlišení funkčních prostor obytné zóny. Barevně, případně i materiálově, bude odlišen průjezdný dopravní prostor od parkovacích míst, vjezdů na pozemky a dalších zpevněných ploch.

Návrh konstrukce zpevněných ploch odpovídá očekávanému zatížení vozidly (vozidla pro odvoz odpadu, vozidla HZS).

Návrhové parametry

Čistá šířka prostoru místní komunikace při zástavbě rodinnými domy se navrhuje min. 8,0 m.

Zařazení - obytná zóna - místní komunikace IV. třída
urbanisticko-dopravní funkce - funkční skupina D - podskupina D1 -
komunikace se smíšeným provozem - obousměrný provoz

rychlost jízdy - nejvyšší dovolená - 20 km/hod = návrhová intenzita dopravy
nižší než 500 vozidel/den

Napojení na komunikační síť - napojení na obslužné komunikace s obousměrným (sever) či obousměrným nebo jednosměrným provozem (jih).

Doprava v klidu

Regulace vyplývající ze **splnění podmínek dopravy v klidu**

Pro splnění podmínek dopravy v klidu je třeba vycházet z příslušné ČSN 73 6110 se započtením stupně automobilizace 500 os. aut na 1000 obyvatel (koeficient vlivu stupně automobilizace $k_a = 1,25$). Koeficient redukce počtu stání $k_p = 1$. Konkrétní počet odstavných stání bude pro každý rodinný dům odvozen z těchto údajů a z počtu a velikosti jednotlivých bytů. Všechna tato odstavná stání budou realizována na pozemcích rodinných domů, přičemž minimálně polovina stání příslušných pro každý rodinný dům bude realizována formou garážových stání uvnitř objektu rodinného domu nebo formou krytých přístřešků. Zbývající stání mohou být umístěna na zpevněné ploše na pozemku, za předpokladu dodržení minimálního podílu (koeficientu) zeleně – viz kap. 8.

Púdorysná plocha střešní konstrukce přístřešku pro auto se započte do intenzity využití pozemku jako plocha zastavěná. Přístřešek může být samostatně stojící nebo navazující na objekt rodinného domu. Na hranicích sousedních pozemků po vzájemné dohodě vlastníků lze umístit dvojgaráž se společnými základy, společnou dělicí

stěnou. Samostatně stojící garáže se nepřipouštějí. Výjimkou jsou garáže u RD v severní části při ulici Hlavnovská u trafostanice.

Parkovací stání pro návštěvníky:

Pro krátkodobé parkování návštěv pro 41 RD /cca 164 obyvatel/ musí být splněny rovněž podmínky ČSN 73 6110.

$$N = P_o \cdot k_a \cdot k_p$$

P_o	základní počet parkovacích stání dle čl. 14.1.6	1 stání/ 20 obyvatel
k_a	součinitel stupně automobilizace 500 vozidel/1000 ob.	1,25
k_p	součinitel redukce počtu parkování dle úrovně dostupnosti	1,0

$$N = 164 \cdot (1/20 \cdot 1,25 \cdot 1,0) = 10,25 \text{ parkovacích stání}$$

Pro posuzované území je potřeba zřídit minimálně 11 parkovacích stání. V územní studii je navrženo celkem 13 parkovacích stání, tedy o 2 více. Po 4 parkovacích stání je navrženo umístit na západní a střední páteřní komunikaci a 5 na východní páteřní komunikaci řešené lokality. Tato stání budou veřejně přístupná a nebudou vyhrazena obyvatelům lokality.

V lokalitě budou umístěna 2 parkovací stání pro tělesně postižené. Tím je splněna podmínka pro úpravu 10% z parkovacích míst pro návštěvníky.

Dle požadavku obce je šířka uličního prostoru v ulici Hlavnovská mezi pozemky parc.č. 512 a 112/6 (resp. 112/6a) rozšířena na 8,00 m (při šířce zpevněné vozovky 6 m) pro možnost budoucího napojení sousední lokality RD, ležící východním směrem. Zde se předpokládá rovněž vytvoření obytné zóny a z tohoto důvodu není mezi těmito lokalitami vytvořeno žádné zklidňující opatření (zvýšený zpomalovací práh).

7. Návrh technické infrastruktury event. podmiňujících a souvisejících staveb v okolí, místa napojení na stávající infrastrukturu, návrh dimenzování veřejných částí infrastruktury, orientační vyčíslení nákladů

Pro celé území zástavby rodinnými domy bude vybudována příslušná technická infrastruktura, rozvody vody, kanalizace, el. proudu, telefonu a rozvod veřejného osvětlení.

Návrh vnitřního uspořádání rozvodů primární infrastruktury vychází z ČSN 736005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a změn této normy č. 1 – 4.

Vodovodní řad

Jednotlivé RD budou zásobovány dostatečným množstvím pitné vody vyhovující kvality napojením na veřejný vodovod v obci. Vodovod bude veden v trase navrhovaných komunikací a rozdělen na větve V1 – PEHD DN 110 x 6,6 mm, V2, V3 a V4 - všechny PEHD 90 x 5,4 mm připojené na stávající vodovodní síť obce dle grafické části ÚS. Tyto větve budou zokruhovány.

V řešené lokalitě bude vodovod uložen v navržených komunikacích v souběhu s navrhovanou tlakovou kanalizací tak, aby bylo možno napojit všechny připravované parcely jednoduchou a přímou přípojkou. Výškové vedení trasy bude kopírovat průběh nivelety nových komunikací.

Vodovodní přípojky jsou řešeny z PEHD DN 32 x 1,9 mm a budou zakončeny ve vodoměrných šachtách umístěných na jednotlivých pozemcích stavebníků.

Na nových řadech budou osazeny podzemní hydranty, které budou plnit funkci odkalení, resp. odvzdušnění řadů a mohou být také využity pro požární účely. Před podzemními hydranty bude vždy předřazeno šoupě s tím, že všechna šoupata budou ovládána teleskopickými soupravami ukončenými šoupátkovými poklopy. Poklopy budou osazeny na podkladní desku. Místa osazení šoupátek a hydrantů budou označeny pomocí orientačních tabulek. Pro využití vodovodu pro požární účely se předpokládá realizace opatření obce, která zajistí potřebný tlak v navrhovaných rozvodech.

Výpočet potřeby pitné vody:

Průměrné obsazení rodinného domu : 4 osoby

Počet RD: 41 , celkem počet osob: 164

Směrné číslo roční spotřeby vody : $35+1=36$ m³ na osobu a rok

Roční potřeba vody: $Q = 36 \times 164 = 5\,904$ m³/rok (98,6 l/osobu/den)

S umístováním studní pro jednotlivé rodinné domy není uvažováno a bude následně řešeno na vlastní žádost jednotlivých investorů v samostatných vodohospodářských řízeních. Při umístování studní budou případně splněny minimální odstupové vzdálenosti od zdrojů znečištění.

Přehled vodovodních řadů:

Vodovodní řad V1	PEHD DN 110 x 6,6 mm	délka 211 m
Vodovodní řad V2	PEHD DN 90 x 5,4 mm	délka 238 m
Vodovodní řad V3	PEHD DN 90 x 5,4 mm	délka 251 m
<u>Vodovodní řad V4</u>	<u>PEHD DN 90 x 5,4 mm</u>	<u>délka 183 m</u>
Celkem		délka 883 m

Splašková kanalizace

V současné době není v obci vybudována splašková kanalizace. Tato územní studie vychází při návrhu z projektové dokumentace připravované investiční akce obce, při které se má vybudovat nová tlaková kanalizace.

Hydrotechnický výpočet:

Průměrné obsazení rodinného domu : 4 osoby

Počet RD: 41 , celkem počet osob: 164

Specifická spotřeba vody: $35/365 = 95,9$ l na osobu a den

Průměrný denní odtok: $164 \times 95,6 = 15\,726$ l/den = $655,25$ l/h = $0,18$ l/s

Maximální hodinový odtok - $kh=6,4$ $15\,726 / 24 \times 6,4 = 4\,193,6$ l/h

Průměrný roční odtok spl. vod: $15,726 \times 365 = 5\,740,0$ m³/rok

Průměrný denní odtok BSK5:	164 x 60 = 9 840,0 g/den
Průměrný roční odtok BSK5:	9,84 x 365 = 3 591,6 kg/rok

Odkanalizování lokality je řešeno třemi páteřními řady tlakové kanalizace v navržených komunikacích napojenými na v severozápadní části řešené lokality na projektovanou tlakovou kanalizaci v ulici Hlavnovská. Všechny stoky budou ukončeny v koncové šachtě vždy za poslední přípojkou na příslušný pozemek RD.

V řešené lokalitě bude tlaková splašková kanalizace uložena v navržených komunikacích v souběhu s navrhovaným vodovodem tak, aby bylo možno napojit všechny připravované parcely jednoduchou a přímou přípojkou. Výškové vedení trasy bude kopírovat průběh nivelety nových komunikací.

Přípojky tlakové kanalizace budou ukončeny v čerpacích šachtách umístěných na jednotlivých parcelách.

Přehled kanalizačních řadů:

Kanalizační řad A2-1	PEHD 75x4,5	délka 417 m
Kanalizační řad A2-1-1	PEHD 75x4,5	délka 160 m
<u>Kanalizační řad A2-1-2</u>	<u>PEHD 75x4,5</u>	<u>délka 185 m</u>
Celkem		délka 762 m

V místech napojení jednotlivých stok budou osazena šoupata ovládaná zemními teleskopickými soupravami ukončenými šoupátkovými poklopy. Poklopy budou osazeny na podkladní desku. Místa osazení šoupátek a hydrantů budou označeny pomocí orientačních tabulek.

Koncové šachty budou provedeny jako prefabrikované betonové kruhové šachty vnitřního průměru 1000 mm. V šachtě bude pomocí T-kusu vysazena odbočka, která bude uzavřena kulovým kohoutem. Z koncových šachet bude možno provádět případné pročištění stok.

Vlastní technologie čerpacích šachet bude upřesněna v dalším stupni dokumentace. Předpokládá se osazení objemového čerpadla se sestavou armatur složenou z pojišťovacího ventilu, zpětné klapky a kulového uzávěru a ovládací automatiky.

Retence dešťových vod

V současné době není v obci vybudována dešťová kanalizace. Tato územní studie vychází při návrhu z předpokládaných hydrogeologických podmínek v daném území. Srážkové vody budou likvidovány vsakem do podloží komunikace. Pro zasakování srážkových vod ze zpevněných ploch budou sloužit pruhy zeleně mezi zpevněnou plochou komunikací a oplocením jednotlivých parcel.

Dešťové vody na stavebních parcelách budou řešit majitelé nemovitostí v rámci svého pozemku.

V místě zeleně šířky 1,5 m bude vytvořen tzv. vsakovací průleh. Dešťové vody budou vlivem podélného a příčného sklonu vozovky povrchově svedeny do zeleného pásu podél komunikace. V těchto zelených pásích budou umístěny rýhy vyplněny štěrkem 8/32. Rozměry rýhy jsou doporučeny š. 0,9 m x v. 0,4 m x dl. viz grafická část.

Rýha bude chráněna geotextilií. Nad rýhou bude provedeno ohumusování v tl. 30,0 cm a osetí.

V případě, že domovní přípojky inž. sítí nebudou vyspádovány od objektů, je nutné v místě jejich případného průchodu štěrkovým ložem těsnění jílovou zeminou.

Elektrozvodné sítě

a) Napájení rodinných domů

Požadovaný odběr elektřiny bude zajištěn výstavbou nového kabelového vedení 22 kV a 0,4 kV a nové trafostanice. Na podpěrném bodě č.5 bude proveden kabelový svod AXEKVCE 3x1x70 přes svislý odpojovač a kabelové vedení 22 kV podél komunikace do nové trafostanice 22/0,4 kV na pozemku č.parc. 106/56 v k.ú. Lhota u Dřís dle grafické části - "Situace připojení lokality na vedení VN" (výkres B.7). Z této trafostanice budou provedeny kabelové vývody 0,4 kV do lokality nových rodinných domů a napojení jednotlivých pozemků.

Přípojky pro jednotlivé domy budou provedeny smyčkováním v přípojkových skříních umístěných SS100, resp. SS200 ve zděných pilířcích v oplocení. Elektroměrový rozvaděč bude umístěn rovněž v těchto pilířcích, které budou ve vlastnictví majitelů jednotlivých pozemků. Na koncích ulic budou umístěny rozpojovací skříně SR.

Kabelové vedení vzhledem k uspořádání veřejného prostoru komunikace bude uloženo jednostranně v zeleném pruhu ulice se smyčkami, připojujícími protilehlé parcely. Kabelové rozvody budou navrženy v souladu s ČSN 736005 - Prostorová uspořádání sítí technického vybavení, t.j. v zeleném pásu v prostoru nejbližší přilehlém k zástavbě ve vzdálenosti 0,6 m.

Pro umístění transformační stanice 22/0,4 kV je vyčleněn pozemek č.parc. 106/56, který zakoupí od jeho vlastníků společnost ČEZ Distribuce, a.s. Hlučnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce. Při návrhu a realizaci technické vybavenosti pro areál rodinných domů bude dodrženo ochranné a požární pásmo transformační stanice (CTSbb-L/ 1x630kVA) viz Příloha Textové části.

ČEZ Distribuce, a.s. bude investorem nového rozvodného zařízení pro distribuci el. energie. Žadatelé o připojení nových odběrných míst se budou podílet na nákladech spojených s připojením a zajištěním příkonu dle vyhlášky Energetického regulačního úřadu č. 51/2006 Sb.

V rodinných domech je uvažováno s přípravou teplých jídel na elektrických sporácích. Vytápění těchto rodinných domů bude provedeno pomocí elektrické energie při využití obnovitelných zdrojů energie. Povoleny jsou krby a krbová kamna včetně příslušných technologií (teplovzdušné vytápění).

Bilance potřeby elektrické energie v dané lokalitě

Počet rodinných domů : 41

$P_i = 41 \times 11 \text{ kW} + \text{rezerva } 30 \text{ kW} = 481 \text{ kW}$

Soudobost 0,56

$P_s \text{ max} = 270 \text{ kW}$

Potřebný příkon pro řešenou lokalitu v územní studii 270 kW

Připojení rodinných domů na elektrorozvodnou síť NN bude samostatnou investicí společnosti ČEZ Distribuce a.s.

b) Veřejné osvětlení (VO)

Vzhledem k technickému stavu stávajícího osvětlení v obci je navrženo zřízení nového připojovacího bodu v navrhované trafostanici. Odtud budou nové rozvody VO připojeny ke koncovým stožárům osvětlení v jednotlivých ulicích řešené lokality.

Nový spínací bod (SS100+RE) bude osazen vedle nové trafostanice obytného areálu. Rozteč stožárů je cca 35 m, kabelové vedení bude uloženo ve výkopu souběžně s kabelovým vedením NN nebo v novém výkopu ve volném terénu, 0,6 m od hranic pozemků.

Způsob připojení VO a typy svítidel v nové zástavbě RD budou upřesněny správcem sítě VO (dle používaného typu v obci, připravených projektů či jiných preferencí). Doporučuje se použití sadových bezpaticových stožárů výšky 5 m.

c) Sdělovací rozvody

Návrh vychází z podkladů společnosti O2 Czech Republic a.s. Vzhledem k tomu, že náklady na pořízení telefonních rozvodů nehradí společnost O2 Czech Republic a.s. nepředpokládá se jejich realizace a návrh je pouze informativní. V grafické části jsou rozvody po domluvě znázorněny pro případ, že by v budoucnu k jejich realizaci došlo.

Jednotlivé rodinné domy by byly připojeny na stávající kabelový rozvod sítě elektrotechnických komunikací SEK uložený v ulici Hlavnovská. Lokalita by se napojila ze stávajícího rozvaděče SR DRIS 13 dle grafické části. Z tohoto rozvaděče by byly vyvedeny nové kabely typu TCEPKPFLE 3 XN 0,6 do nové lokality s ukončením v koncových rozvaděčích u jednotlivých RD.

Pro případné umístění dalších slaboproudých sítí je v uličním prostoru rezerva a územní studie je dále neřeší.

Odpadové hospodářství

Sběr odpadů je řešen v rámci působnosti obce Lhota. Systémově bude tato navržená lokalita zařazena do zavedeného systému dle příslušných platných zákonů a vyhlášek.

Každý rodinný dům bude mít umístěnu nádobu pro shromažďování komunálního odpadu v rámci oplocení pozemku na přístupové straně pozemku. Centralizovaný

způsob umístění nádob pro shromažďování domovního odpadu nebyl použit z důvodů prodloužených docházkových vzdáleností pro krajní pozemky.

Územní studie řeší umístění stanoviště nádob pro recyklaci odpadů a využívání odpadů a druhotných surovin jedním hnízdem, na výjezdu z lokality. Ve vymezeném zpevněném prostoru, oploceném a lehce zastřešeném objektu bude umístěn 1 kontejner na papír, 1 kontejner na plasty, 1 popelnice na sklo a na speciální papírové obaly s kovovou nebo parafínovou vložkou. Objekt bude splňovat technické, hygienické, estetické a bezpečnostní podmínky tak, aby neohrožoval bezpečnost silničního provozu, byly zaručeny rozhledové poměry a byl přístupný pro naplňování i pro odvoz a vyprazdňování. Doporučuje se uzamykatelný prostor, cizím nepřístupný, např. rekreativním z blízkého okolí.

8. Prostorová regulace zástavby (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška, objemy a tvary, intenzita využití pozemků)

Zásady prostorové regulace

Základní prvky:

- podíl zastavění v zastavitelných plochách - intenzita využití pozemků (je uváděna maximální hodnota možného zastavění stavebního pozemku stavbami dle § 2 odst. 7 stavebního zákona),
- podíl zeleně (je uváděn minimální podíl zeleně na stavebním pozemku),
- výšková hladina určována výškou římsy, atiky nebo vrcholem střechy,
- podlažnost

REGULACE STANOVENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Maximální intenzita využití stavebních pozemků

<u><i>u jednopodlažních objektů:</i></u>	max. 0,25
z toho zastavěná plocha pro hlavní objekt	max. 0,20
z toho zastavěná plocha pro související objekty	max. 0,05

Minimální podíl ploch zeleně k vymezené celkové ploše stavebního pozemku
koeficient zeleně /KZ/ min. 0,60

<u><i>u dvoupodlažních objektů:</i></u>	max. 0,20
z toho zastavěná plocha pro hlavní objekt	max. 0,15
z toho zastavěná plocha pro související objekty	max. 0,05

Minimální podíl ploch zeleně k vymezené celkové ploše stavebního pozemku
koeficient zeleně /KZ/ min. 0,65

Pozn. venkovní bazén se do souvisejících objektů ani KZ nezapočítává

Maximální výška zástavby, sklony střech

pro střechy šikmé, sedlové, valbové, pultové
se sklonem

hřeben střechy – výška (1 nadzemní podlaží + podkroví)

**28° - 45°
max. 9 m**

Zástavbu s nižším sklonem střechy nebo s plochou střechou a s ustupujícím patrem lze uplatnit pouze u RD 01 a 02. V tomto případě je max. výška hřebene nebo atiky omezena na **7,5 m**.

Charakter zástavby a výměra stavebních pozemků

Platný ÚPSÚ Lhota nestanovuje minimální výměru stavebního pozemku pro rodinný dům. V souladu s charakterem a urbanistickými hodnotami území je však třeba, aby nově vznikající zástavba neměla příliš vysokou intenzitu a nevytvářela příliš kompaktní hmoty staveb. To je možné regulovat podílem zastavěnosti jednotlivých stavebních pozemků (viz výše) a také jejich minimální výměrou. Územní studie proto stanovuje následující podmínky:

- přípustná je zástavba pouze formou izolovaných rodinných domů (nejsou přípustné dvojdomy ani řadové formy zástavby); srůst staveb na sousedních pozemcích se přípouští pouze sousedícími garážemi na pozemcích č. 3 a 10;
- zvyšování počtu stavebních pozemků jejich dělením je nepřípustné;
- posun hranice sousedících stavebních pozemků je přípustný v odůvodněných případech a pouze tehdy, když budoucí výměra žádného z nich nebude menší než 800 m².

OSTATNÍ REGULACE STANOVENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ:

Dalším požadavkem na řešení prostorového uspořádání je mimo sklonu a výšky staveb:

orientace hlavního (nejvyššího) hřebene vůči páteřním komunikacím sever - jih

- je třeba respektovat orientaci vyznačenou ve výkresu B.5 Situace využití území

maximální výška oplocení na hranicích s prostorem místních komunikací

- 180 cm

Územní studie stanovuje jako další regulační prvek pro umístění rodinných domů stavební čáru tj. vzdálenost fasády hlavních objektů (rodinných domů) od hranice stavebních pozemků s prostorem místních komunikací a závazný regulativ pro umístění rodinných domů od vnitřních společných hranic pozemku.

Stavební čára

a/ Závazná stavební čára, která závazně určuje vzdálenost vnějšího založení objektu a polohu vnějšího líce fasády RD od hranice stavebních pozemků s dopravním prostorem /vzdálenost od uliční čáry.

Závazná stavební čára musí dodržet při členité půdorysné stopě - arkýře, ryzalitu, polohu fasády v rozsahu minimálně ze 2/3 na stavební čáře.

b/ Nepřekročitelná stavební čára - určuje nepřekročitelnou vzdálenost pro umístění rodinných domů od společných hranic pozemku.

Stavební čáry závazné a nepřekročitelné jsou jednoznačně vyznačeny a okótovány ve výkresu B.5 Situace využití území.

Kombinací těchto stavebních čar je v situaci - návrhový stav - vyznačena šrafou možná poloha pro umístění rodinného domu na pozemku.

V části řešeného území je dle situačního výkresu uplatněn záměr prostřídání stavební čáry - sousední objekty jsou střídavě umisťovány na pozemku ve vzdálenosti 5 a 10 m od uliční čáry – poloha jednotlivých rodinných domů je určena ve výkresu B.5 Situace využití území. Záměrným prostřídáním se opticky rozvolňuje hustota zástavby a zaručuje optimální osazení RD s odstupovými vzdálenostmi většími, než jsou požadovány příslušnou vyhláškou.

Stavební čáry závazné a nepřekročitelné při hranicích sousedních pozemků splňují s rezervou ustanovení vyhl. 501/2006 Sb. ohledně minimálních odstupů mezi stavbami a vzdáleností staveb od hranic pozemků.

Při dodržení stanovené polohy stavební čáry je zajištěna podmínka pro zaparkování druhého auta na vlastním pozemku (viz regulace dopravy v klidu).

9. Vyhodnocení podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí

V řešeném území se dle ÚP nachází vymezená plocha veřejné zeleně.

V profilu komunikací se uplatní zelené pásy s udržovaným trávníkem a nízkými keřovitými porosty.

V blízkém okolí řešeného území se nachází kvalitní a rozsáhlý les s možností rekreace a plocha rekreačního jezera.

Bilance ploch veřejných prostranství:

Dle požadavku na vymezení ploch uvedeného v zadání územní studie a vyplývajícího z § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o minimální výměře veřejných prostranství musí být splněna podmínka, že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení nebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Do této výměry se nezapočítávají veřejné komunikace.

Zastavitelná plocha bydlení – 38457 m²

Minimální plocha veřejného prostranství vyplývající z § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (5%) – **1923 m²**

Územní studie vymezuje a řeší veřejná prostranství na pozemcích a částech pozemků parc. č.:

1) 106/51 o výměře 1057 m²

2) 106/2, 108/4, 108/5 a 271/7 o výměře cca 900 m²

Celkově v obou lokalitách bude pro veřejná prostranství bez veřejných komunikací využito cca **1957 m²**. Podmínka dodržení potřebné výměry veřejných prostranství je tedy splněna.

Dle § 22, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8m. Rovněž tento ukazatel je územní studií dodržen.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vzhledem k tomu, že územní studie řeší území totožné s ÚP a nedochází ke změnám, platí závěry k vyhodnocení ZPF z ÚP.

Plocha přiléhá k místním obslužným komunikacím vně současného zastavěného území obce. Plocha řešeného území nepřekračuje 10 ha a je v hranicích zastavitelného území obce (BPEJ 2.21.10, třída ochrany 4). Plocha nenarušuje hydrologické a odtokové poměry v území, nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací. V dalším stupni dokumentace (DUR) bude řešeno vynětí ze ZPF.

Některé pozemky (nebo jejich části) jsou v katastru nemovitostí vedeny jako pozemky určené k plnění funkce lesa a jsou platnou územně plánovací dokumentací (ÚPSÚ) a v souladu se stanovisky dotčených orgánů navrženy k zástavbě (původní lokality č. 1 a 2 dle ÚHZ, č. 14 a 15 dle návrhu ÚP).

10. Návrh základních tezí plánovací smlouvy s obcí Lhota

Územní studie bude podkladem pro uzavření plánovací smlouvy ve smyslu §88 stavebního zákona a přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., uzavřené mezi obcí a vlastníky pozemků o vybudování vnitřní a související vnější dopravní a technické infrastruktury na náklady vlastníků pozemků a převedení příslušné dokončené a zkolaudované infrastruktury a veřejných pozemků do vlastnictví obce.

Investoři (sdružení vlastníků) budou též stavebníky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství, veřejnou zeleň, vodovod, kanalizaci a veřejné osvětlení po dokončení a kolaudaci předají za symbolickou cenu 100,- Kč obci Lhota včetně pozemků. Plánovací smlouva stanoví další podrobnosti a podmínky tohoto postupu.

Vybudování trafostanice a rozvodů VN a NN včetně připojení jednotlivých parcel na distribuční síť NN bude samostatnou investicí společnosti ČEZ Distribuce, a.s., která s jednotlivými vlastníky pozemků uzavře smlouvu o připojení.

Návrh plánovací smlouvy bude vypracován obcí Lhota a tato územní studie bude přílohou plánovací smlouvy mezi obcí Lhota a žadateli – investory. Plánovací smlouva s obcí musí být uzavřena nejpozději před vydáním stanoviska obce k územnímu řízení o první stavbě v dané lokalitě, včetně staveb technické a dopravní infrastruktury.

Obsah plánovací smlouvy je uveden v příloze č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Především jde o rozsah potřebné veřejné infrastruktury ve smyslu potřeby řešení vlastní plochy vymezené pro ÚS (tzv. „**vnitřní veřejná infrastruktura**“) a potřeby

řešení mimo tuto plochu (tzv. „**vnější veřejná infrastruktura**“). ÚS vymezuje stavební pozemky, regulačními čarami vymezuje rozmezí pro umístění staveb na nich včetně napojení na veřejnou infrastrukturu a stanoví podmínky pro projektovou přípravu. ÚS stanovuje napojovací místa technické a dopravní infrastruktury, dimenze nových staveb a kapacitní nároky.

Stavební zákon v územním řízení požaduje předložení plánovací smlouvy, tj. uzavřené plánovací smlouvy (nikoli návrhu).

Uzavřena bude 1 plánovací smlouva. Sdružení vlastníků pozemků bude právním subjektem, který bude za všechny vlastníky pozemků pro rodinné domy vystupovat jako účastník smluv a bude partnerem pro obec a jiné vlastníky veřejné infrastruktury. K tomu bude mezi vlastníky pozemků uzavřena Smlouva o Sdružení pro společné financování projektu dle občanského zákoníku. Obec se bude podílet pouze pozemkově a zčásti popř. i organizačně.

Plánovací smlouva vyspecifikuje vybudování nové veřejné dopravní a technické infrastruktury:

a) Investorem Sdružení vlastníků s budoucím převodem na obec:

Komunikace zklidněná o celkové výměře 5586 m²

Komunikace – napojení na stávající dopravní systém o celkové výměře 966 m²

Komunikace – plocha pro veřejné parkování o celkové výměře 205 m²

Kontejnerové hnízdo pro separovaný sběr odpadů včetně přístřešku

Chodník o celkové výměře 60 m²

Parková úprava, chodníky a vybavení veřejných prostranství ve dvou lokalitách o výměře 1057 m² a 900 m²

Zeleň veřejná podél veřejných komunikací v řešeném území

Vodovodní řad DN 110 x 6,6 mm o celkové délce 211 m

Vodovodní řad DN 90 x 5,4 mm o celkové délce 672 m

Kanalizace tlaková splašková DN 75 x 4,5 mm o celkové délce 762 m

Veřejné osvětlení o celkové délce 909 m, počet lamp 29

Zasakovací průleh (retence dešťových vod) o celkové výměře 920 m².

b) Investorem ČEZ Distribuce a.s., vlastníci si hradí připojovací poplatek, převedení pozemku trafostanice na ČEZ Distribuce a.s.:

Podzemní vedení NN o celkové délce 1032 m

Podzemní vedení VN o celkové délce 462 m včetně trafostanice.

c) Investorem Sdružení vlastníků s budoucím převodem na společnost O2 Czech Republic, a.s.:

Sdělovací kabely TCEPKPFLE 3 XN 0,6 o celkové délce 782 m.

Nové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury a jejich umístění jsou vyznačeny ve výkrese B.6 Koordinační výkres technické infrastruktury a popsány v textové části Územní studie.

Požadavky obce k projednání a zapracování do Plánovací smlouvy:

- Sdružení HLAVNOVSKÁ z.s., resp. vlastníci pozemků budou pečovat o zeleň, která je přilehlá k jednotlivým parcelám.
- Kanalizace pro stávající zástavbu v nově navrhovaných komunikacích (řady napojené na ulici Hlavenecká) bude uložena před vybudováním komunikací a Sdružení a Obec Lhota budou obě investiční akce časově a prostorově koordinovat.
- Vozovka bude mít definitivní povrch ještě před zahájením stavby RD, a to živičný-asfaltový.
- Kanalizační řady budou uloženy i s přípojkou na jednotlivé parcely. Stejně tak bude proveden vodovod, rozvody elektro vysokého a nízkého napětí a veřejné osvětlení. V případě slaboproudých rozvodů (telefonů, datových sítí) může být provedena pouze příprava jejich tras dle koordinačního výkresu technické infrestruktury tak, že budou uloženy chráničky pod zpevněnými povrchy, aby v budoucnu nedošlo k narušení povrchů.
- Podmínkou pro první stavební povolení RD bude vybudování a předání veškeré technické a dopravní infrastruktury v řešené lokalitě.

11. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je navržena v souladu s územním plánem obce Lhota a zadáním této územní studie.

Navržená a zpracovaná koncepce řešení území

- je v souladu se stanovenými podmínkami na danou lokalitu,
- splňuje hygienické podmínky pro umístění navržené zástavby,
- je plně v souladu s charakterem území, požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území,
- je v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu,
- není v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce.