



SVOJETICE – V JAMÁCH PARCELACE A ZASÍŤOVÁNÍ OBECNÍCH POZEMKŮ

parc.č. 161/1, 161/56, 164/7, 164/17, 172/1, 173/2, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, k.ú. Svojetice
ZASTAVOVACÍ STUDIE

Obec SVOJETICE, Na Kopci 14, 251 62 Svojetice

ATELIER RENO, spol.s.r.o.



V Praze dne 19.10.2021

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

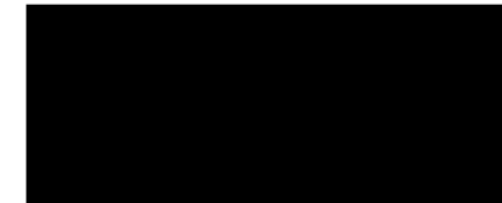
Název stavby:	SVOJETICE – V JAMÁCH Parcelace a zasíťování obecních pozemků
Místo stavby:	parcela č. 161/1, 161/56, 164/7, 164/17, 172/1, 173/2, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, k.ú. Letky (681 822)
Předmět PD:	Zastavovací studie

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

Investor: **obec Svojetice**
Na kopci 14, 251 62 Svojetice

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

ATELIER RENO, spol.s.r.o.



A.2 Seznam vstupních podkladů

Geodetické zaměření řešeného území a podklady od správců sítí. Fotodokumentace a vlastní prohlídka území a souvisejícího okolí.

Projektová dokumentace „Svojetice, parcelace, zasíťování a komunikace na pozemcích 164/39 a 162/1“ zpracovaná Atelier RENO spol.s.r.o. z 02/2020.

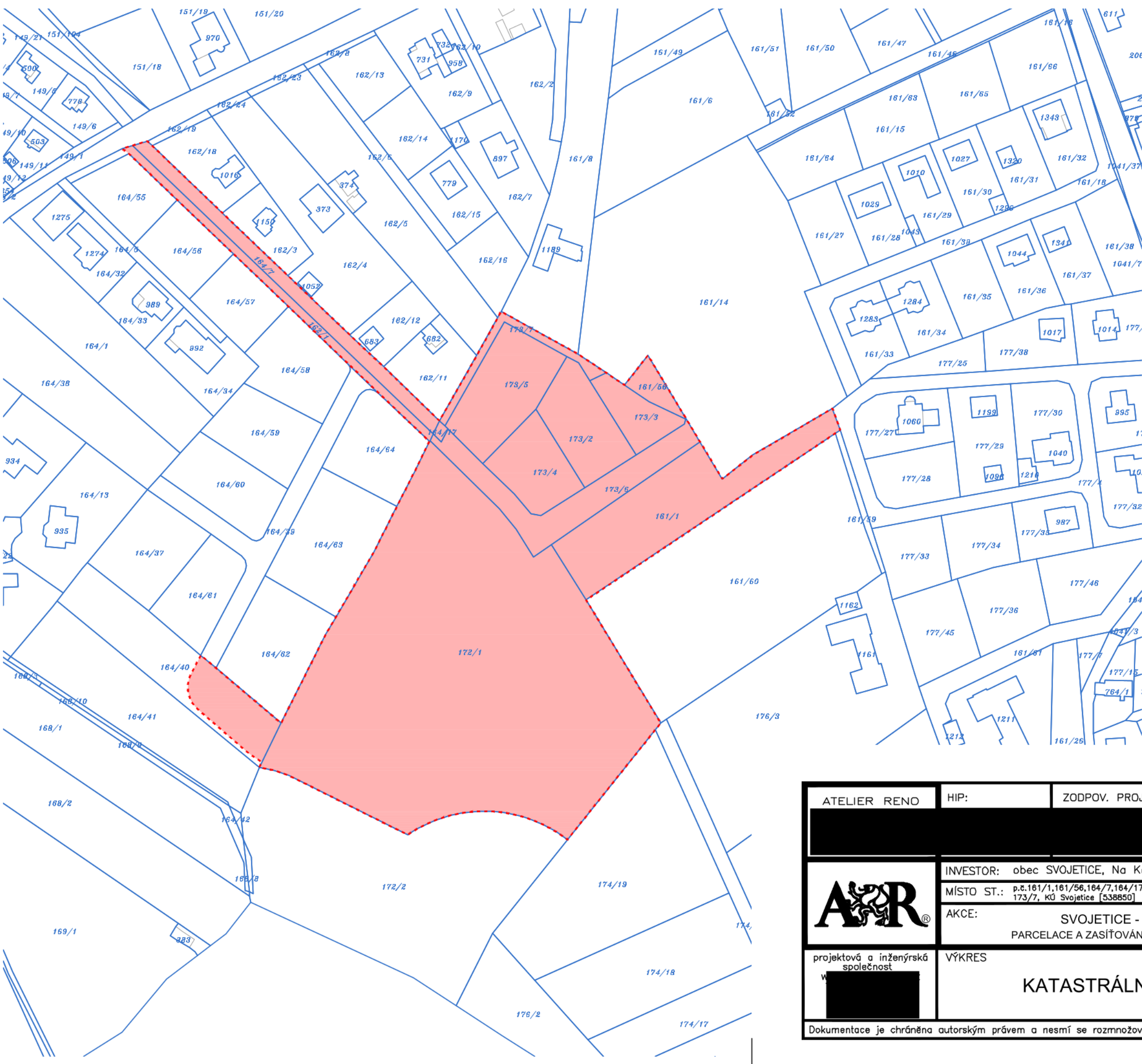
Projektová dokumentace „Dělení pozemků a vybudování komunikací včetně inženýrských sítí Dvojetice, Praha Východ, Svojetice (761176), p.č. 161/14 a 161/57“ zpracovaná VMS projekt s.r.o. z 10/2020.

Územní plán Svojetice 11/2013 zpracovaná [redacted] ze dne 27.11.2013. a dále územní studie č.3, lokalita „V jamách“, Svojetice, zpracovaná [redacted] [redacted] e 12/2011.

„Geologický průzkum pro vsakování na lokalitě Svojetice – parcela č.162/1“ zpracovaná [redacted] CSc.) ze srpna 2012.

Rozhodnutí o registraci významného krajinného prvku „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“ vydané Městským úřadem v Říčanech, odbor životního prostředí ze dne 23.5.2018 (č.j. 21401/2018-MUR/OŽP-00085). Související dokumenty „Závěrečná zpráva projektu – Louky K Tehovským hranicím a V jamách“ z 19.11.2016, „Monitoring motýlů na lokalitě K Tehovským hranicím a V jamách v letech 2015, 2016, 2017“ a „Dílčí biologické hodnocení – Louky K Tehovským hranicím a v Jamách“ z 22.1.2018.

Řešení je navrženo v souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním znění a dalších souvisejících předpisů.



VÝPIS POZEMKŮ DLE KN:		
K.Ú. SVOJETICE (761 176)		
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ (VE VLASTNICTVÍ INVESTORA):		
161/1	2678m2	ORNÁ PŮDA
161/56	237m2	ORNÁ PŮDA
164/7	977m2	OSTATNÍ PLOCHA
164/17	19m2	OSTATNÍ PLOCHA
172/1	15049m2	ORNÁ PŮDA
173/2	1103m2	ORNÁ PŮDA
173/3	886m2	ORNÁ PŮDA
173/4	929m2	ORNÁ PŮDA
173/5	1425m2	ORNÁ PŮDA
173/6	1369m2	ORNÁ PŮDA
173/7	312m2	ORNÁ PŮDA
DALŠÍ DOTČENÉ POZEMKY:		
162/1	CITY GROUP s.r.o., Táboritská 913/3, 130 00 Praha 3	
173/4	SJM Kořínkovi, Nad lomem 451, 250 89 Lázně Toušeň	
164/40	Česká republika + Emilie Šturmová	

SOUSEDNÍ POZEMKY:
161/14, 161/59, 161/60, 162/3, 162/4, 162/5, 162/8, 162/11, 162/12, 162/16, 162/18, 162/19, 164/39, 164/41, 164/55, 164/56, 164/57, 164/58, 164/62, 164/63, 164/64, 172/2, 174/8, 174/19, 177/4, 1052

ATELIER RENO	HIP:	ZODPOV. PROJEKTANT:	VYPRACOVAL:	SPEC.: ARCH.STAV.
				STUPEŇ: STU
				Č.ZAK.: –
	INVESTOR: obec SVOJETICE, Na Kopci 14, 251 62 Svojetice			DATUM: 19.10.2021
	MÍSTO ST.: p.č.161/1,161/56,164/7,164/17,172/1,173/2,173/3,173/4,173/5,173/6, 173/7, KÚ Svojetice [538850]			
	AKCE: SVOJETICE - V JAMÁCH PARCELACE A ZASIŤOVÁNÍ OBECNÍCH POZEMKŮ			FORMÁT: 2 x A4
projektová a inženýrská společnost 	VÝKRES KATASTRÁLNÍ SITUACE			MĚŘÍTKO: 1:1500
				Č.VÝKR.: 02
	Dokumentace je chráněna autorským právem a nesmí se rozmnožovat a poskytovat třetím osobám bez souhlasu autorů nebo investora			

A.3 Předmět projektu

Předmětem zastavovací studie je návrh parcelace, podrobnější řešení komunikací a zasíťování území. Studie vychází ze zpracované územní studie a územního plánu při zohlednění nových vstupních faktorů a navázání na sousední lokality.

Území má být částečně rozparcelováno na soukromé parcely rodinných domů a dále na parcelu pro umístění domu seniorů – veřejně prospěšné stavby. Navrhovaná zástavba má vhodně doplnit stávající strukturu sídla. Spolu s parcelací má být řešená uliční síť navazující na okolní stávající i navrhované komunikace a jejich vzájemné propojení. Studie má vyřešit nakládání s dešťovými vodami a řešení veřejných rozvodů vodovodu, kanalizace, silnoproudu a slaboproudu.

A.4 Zhodnocení stávajícího stavu

Řešené území zaujímá plochu 25 855 m². Ze severní strany je vymezeno pozemky soukromých zahrad. Z východní a západní strany je vymezeno nezastavěným územím, na kterém je zástavba navržena a povolena či projednávána. Z jižní strany je vymezeno okrajem zastavitelného území obce, dále navazuje louka, resp. zemědělská půda, a les. Přes území probíhá nadzemní vedení VN, které je chystané k přeložce do podzemí.

Výpis pozemků dle KN – k.ú. SVOJETICE (761 176):

Řešené území (ve vlastnictví investora):

161/1	2 678 m ²	orná půda
161/56	237 m ²	orná půda
164/7	977 m ²	ostatní plocha
164/17	19 m ²	ostatní plocha
172/1	15 049 m ²	orná půda
173/2	1 103 m ²	orná půda
173/3	886 m ²	orná půda
173/4	929 m ²	orná půda
173/5	1 425 m ²	orná půda
173/6	1 369 m ²	orná půda
173/7	312 m ²	orná půda

Další dotčené pozemky:

162/1	
173/4	
164/40	

Sousední pozemky:

161/14, 161/59, 161/60, 162/3, 162/4, 162/5, 162/8, 162/11, 162/12, 162/16, 162/18, 162/19, 164/39, 164/41, 164/55, 164/56, 164/57, 164/58, 164/62, 164/63, 164/64, 172/2, 174/8, 174/19, 177/4, 1052

Území je napojeno ze severní strany na komunikaci V Jamách, res. Ke skále a z východní strany na komunikaci Na Podkovách.

Jedná se o rovinaté území, mírně svažité severozápadním směrem ve sklonu 1-2 %. Plocha je nevyužívaná s travním porostem bez vyšší vegetace. Při severo-západním konci území, v místě ulice V Jamách, se nachází nejnižší místo území. Zde se stahují dešťové vody, které dále pokračují do stávajícího trubního vedení pod ulicí V Jamách a dále k ulici Ke skále, kde ústí do vodoteče. V tomto místě se nachází lokální vyšší vegetace.

Řešená lokalita je registrovaná jako významný krajinný prvek, na základě rozhodnutí Městského úřadu v Říčanech – odbor životního prostředí. Předmětem je komplexní ochrana za účelem zachování vysoké druhové rozmanitosti rostlin a živočichů, ochrana trvalých travních porostů, ochrana půdy před zastavěním a provádění intenzivní zemědělské výroby, ochrana vod v území, které společně plní estetickou a ekologicko-stabilizační funkci, jako interakční prvky v krajině a přispívají tak přímo k udržení její přirozené stability.

A.5 Architektonicko - urbanistické řešení

Urbanistické řešení vychází z územního plánu, řešení územní studie a dále z návrhu zástavby sousedních lokalit. Ulice v Jamách spolu s ulicí Na Podkovách tvoří páteř celého území. Tyto komunikace budou řešeny jako sběrné, větší šířky s výškově odděleným chodníkem. Mezi komunikacemi je umístěná veřejná zeleň a veřejná funkce domova seniorů. Obě veřejné plochy jsou uvažované jako otevřené (neoplocené) plochy s parkovou úpravou a možností pořádání společenských občasných akcí.

Zbývající část území je členěna vedlejšími komunikacemi navrženými v režimu obytné zóny, dělí území na jednotlivé plochy (bloky). Území je dále členěno na jednotlivé parcely navržené k zástavbě rodinnými domy. Na jihozápadním konci je komunikace zpět zokružována a napojena na bezejmennou komunikaci na parc.č. 164/39. Na jiho-východním konci je komunikace ukončena s hranicí pozemku a je připravena pro napojení pokračující zástavby.

Studie orientačně vymezuje umístění domů, pozice je určena stavební čarou s odstupem 6 m od čáry uliční. Pro rodinné domy je počítáno s půdorysným rozměrem 15 x 10 m, pro dům seniorů je uvažováno s podlouhlým chodbovým řešením s centrální vstupní částí. Podrobnější řešení je nutné rozpracovat v navazujících studiích s konkrétním zadáním stavebního programu. Objekty jsou orientované kratší stranou k hlavnímu vjezdu, srovnané k stanovené stavební čáře.

Hlavní zelenou plochou je plocha zeleně v centru oblasti. Plocha je navržena velikosti cca 2000 m². Její detailní řešení, trasování pěších cest a umístění stromů, příp. uměleckých děl nebo vodního prvku by mělo být řešeno spolu se návrhem domova seniorů. Záměrem je vytvořit vzájemně propojenou otevřenou plochu využívanou ubytovanými seniory ale i okolními rezidenty. Zeleň je navržena také v jednotlivých uličních profilech. Podél sběrné komunikace V Jamách – Na Podkovách je navržen zelený pás se stromořadím, umocňující důležitost komunikace. Ve vedlejších komunikacích jsou navrženy lokální stromy vhodně kombinovanými s návštěvními stánky pro vytvoření členitého obytného prostoru.

A.6 Kapacita území

Navrhovaná parcelace vychází z požadavku ÚP na minimální velikost parcely RD 800 m². V rozsahu dle ÚP je vymezena veřejná zeleň. Území je rozděleno do celkem 13 parcel pro RD a 1 parcelu pro umístění domova seniorů.

Celková plocha území:	25 855 m ²
Parcela domova seniorů:	4 132 m ²
Soukromé parcely RD:	12 715 m ²
Veřejná zeleň dle ÚP:	2 076 m ²
Plochy komunikací:	4 728 m ²
Plochy veřejné zeleně:	2 204 m ²

A.7 Dopravní řešení

Dopravní řešení vychází ze stávající uliční sítě a jejího vzájemného propojení a zokruhování. Dle ÚP je respektováno propojení ulic V Jamách a Na Podkovách a navazující trasování vedlejších komunikací v jižní části území. Oproti ÚP je upuštěno od okružní komunikace kolem zelené plochy, která by v navrhovaném stavu oddělovala parcelu pro domov seniorů od veřejné zelené plochy. Naopak je navržena komunikace při severní hranici řešeného území, která zpřístupňuje zadní trakty zahrad stávajících rodinných domů a dává možnost vzniknout novým vjezdům na tyto pozemky.

Navrhované komunikace jsou řešeny ve dvou kategoriích. Komunikace sběrné (ulice V Jamách a Na Podkovách) a komunikace obslužné (ostatní bezejmenné komunikace).

Sběrné komunikace jsou navrženy celkové šířky 7,25 m. Pojížděná plocha je z asfaltu, šířky 5,50 m, rozdělená do dvou jízdních pruhů. Na jedné straně je umístěn výškově oddělený chodník ze skládané dlažby, šířky 1,75 m. Z druhé strany je navržen zelený pás min. šířky 1,75 m. Zelený pás je řešený jako průleh sloužící pro zasakování a odvod dešťových vod z komunikací. V zeleném pásu je navrženo stromořadí v pravidelném rytmu á 20 m. Na komunikacích není umožněno parkovat ani zastavovat, k parkování pro přilehlé pozemky je zajištěno v rámci soukromých parcel mimo profil komunikace.

Obslužné komunikace jsou řešeny v režimu obytné zóny. Jsou navrženy celkové šířky 5,50 m s lokálním zúžením na 3,50 m. Komunikace je navržena jako dlážděná, slouží společně pro automobilovou i pěší dopravu. Po obou okrajích jsou navrženy zelené pásy šířky 1,25 m. Zelené pásy jsou řešeny jako průlehy sloužící pro zasakování a odvod dešťových vod z komunikací. Zelený pás je lokálně rozšířen na úkor komunikace o 2 m, v rozšíření je umístěn strom. Rozšíření zeleného pásu jsou rytmicky střídána z jedné a druhé strany, vhodně kombinována s umístěním vjezdů, čímž je zajištěno přirozené zpomalení dopravy. Na komunikaci jsou navrženy návštěvnická parkovací stání vyznačená jiným druhem dlažby. Stání slouží pro krátkodobé parkování, neslouží jako parkování pro sousední soukromé parcely. Jejich požadovaná parkovací stání je nutné zajistit na soukromých pozemcích.

A.8 Technické řešení

Řešená lokalita je navržena zásobovaná veřejnými podzemními sítěmi vodovodu, splaškové kanalizace, silnoproudé i slaboproudé elektřiny. Dešťové vody budou vsakovány co nejbližší jejich vzniku, resp. na pozemku dané stavby. Dešťové vody z komunikací budou zasakovány v přilehlých zelených pásích.

Napříč řešeným územím vede stávající nadzemní vedení vysokého napětí. Vedení bude v rozsahu řešeného území přeloženo do země a bude zřízena nová trafostanice pro napájení řešené i navazujících oblastí. Nadzemní vedení mimo řešené území bude ponecháno, koncové sloupy budou drobně přeloženy dle nově navrhovaného řešení.

V ulicích dopravně napojující řešené území (V Jamách a Na Podkovách) se nacházejí stávající podzemní sítě veřejné infrastruktury – vodovod, splašková kanalizace, silnoproud a slaboproud. Na tyto podzemní sítě bude napojená řešená lokalita a sítě budou vzájemně zokruhovány.

• **Vodovod**

Nový vodovod bude napojen na stávající veřejný vodovod v ulicích V Jamách a Na Podkovách. Požadovaná spotřeba byla určena na základě odhadované kapacity území. Počet rezidentů byl stanoven na 110 EO včetně kapacity domova seniorů. Roční spotřeba je uvažována 36 m³/os/rok.

$$110 \times 36 = 3\,960 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Zjištění kapacity distribučního potrubí, kapacity vodního zdroje a tlakové stanice je předmětem navazující návrhové části – bude upřesněno.

• **Splašková kanalizace**

Nová splašková kanalizace bude napojena na stávající talkovou kanalizaci V Jamách a Na Podkovách. Počet rezidentů byl stanoven na 110 EO včetně kapacity domova seniorů. Volná kapacita ČOV bude řešená v navazujících projektových stupních.

• **Dešťové vody**

Odvod dešťových vod je řešen povrchovým vsakem v navrhovaných průlezích podél komunikací a dále podél ul. V Jamách. Obruba přilehlé komunikace bude zapuštěná a bude umožněn přirozený odtok do postranních zelených pásů. Ty budou řešeny jako průlehy s horní humózní vrstvou s vegetací a podzemním jímacím šterkovým polštářem ochráněným geotextilií. Mezerovitost šterku zajistí akumulaci a postupný odpar či likvidaci pomocí navrhované vegetace. Při dlouhodobých srážkách, kdy spodní hladina vody nastoupá až k povrchu, budou dešťové vody odváděny díky mírně svažitému terénu přes kaskádu navrhovaných průlehů až do stávajícího propustku pod ul. Na Skále a dále do místní vodoteče. Odvod vody díky kaskádovitému řazení průlehů a jejich „přehrazení“ navrhovými vjezdy bude zpožděný a bude zadržovat maximální množství vody v místě stavby.

• **Elektro rozvody**

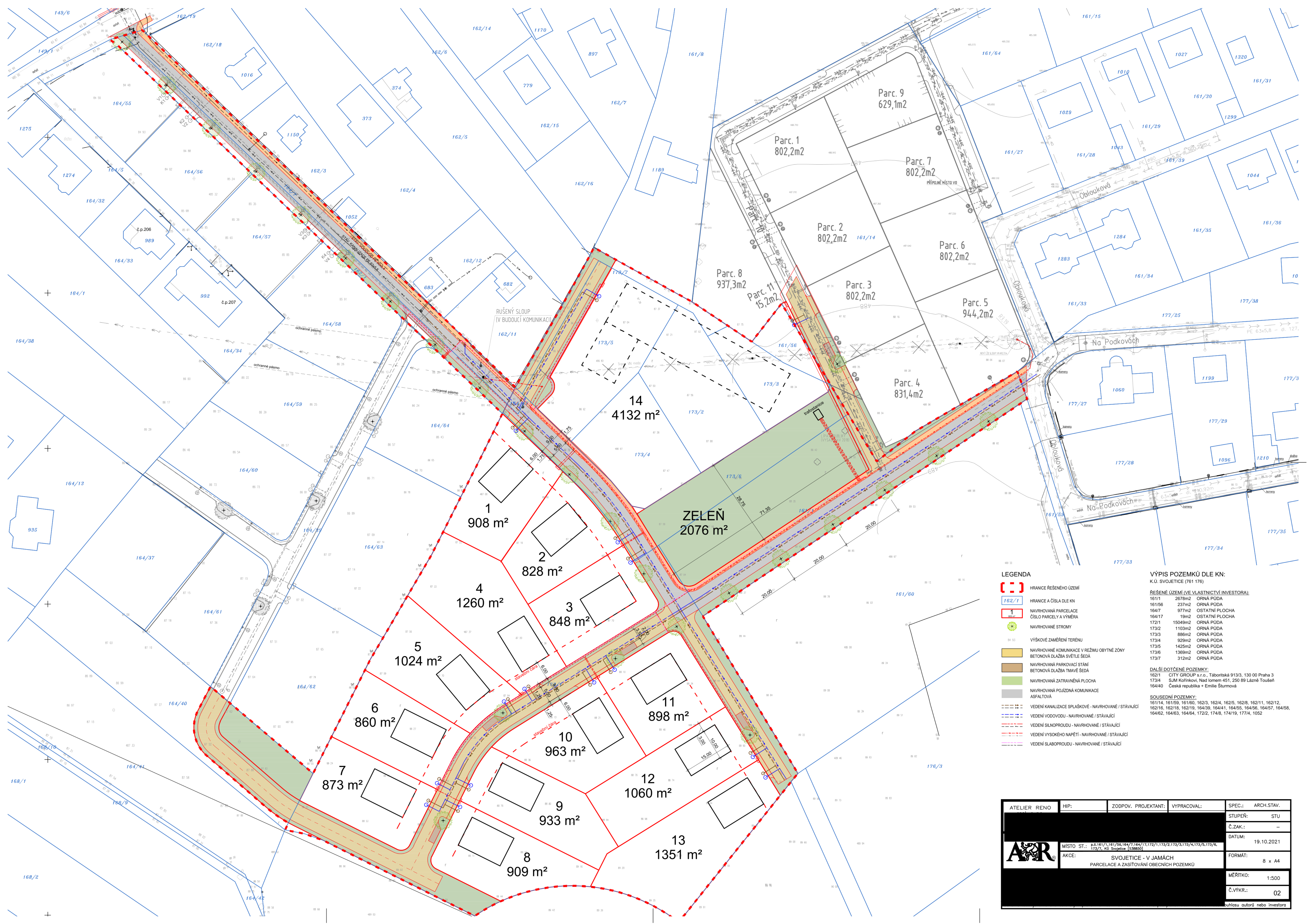
Navrhované území bude napojeno na stávající rozvody vysokého napětí 22kV. Zastavovanou oblast křížuje nadzemní vedení 22kV, které bude přeloženo pod zem. Nová kabelová trasa bude zároveň sloužit pro napájení nové trafostanice. Pro posílení přenosové schopnosti kabelů bude navíc vedení zaokruhováno a napojeno na rozvody v sousedních zastavěných oblastech.

Trafostanice bude umístěná v rámci zelené plochy – bude zapojená do navrhované zeleně. Umístění je navrženo v blízkosti komunikace, z které bude zřízen přístup k trafostanici. Kapacita trafostanice bude pokrývat navrhovanou zástavbu, zástavbu sousední (východní území, parc.č. 161/14) i budoucí zástavbu jižním směrem od řešené lokality. Přesná pozice a trasování je patrné z výkresové dokumentace.

Dle předběžného vyjádření ČEZ distribuce, a.s. je kapacita stávajících rozvodů dostatečná. V dalším stupni bude dále jednáno o přesné pozici a provedení veřejné sítě.

Veřejné osvětlení bude částečně napojeno ze stávajícího rozvodu VO obce Svojetice a z nového odběrného místa v nově budované TS. Ze stávajících spínacích bodů rozvodu obce bude v dané lokalitě vyveden vždy samostatný kabel VO, který bude zasmyčkován k jednotlivým světelným bodům. Stožáry budou sadové nebo silniční, svítidla s technologií LED, případně výbojkové. Kabelové vedení VO bude uloženo podél komunikace v zeleném pásu a při křížení komunikace bude uloženo v ochranné trubce. Přesné rozmístění světelných bodů bude stanoveno v dalším stupni PD světelně-technickým výpočtem a na základě upřesnění typu svítidel a stožárů VO od obce Svojetice.

V navrhované lokalitě bude rozšířen bezdrátový obecní rozhlas umístěný na vybraných stožárech VO.



LEGENDA

- [Red dashed line] HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- [Blue line with '162/1'] HRANICE A ČÍSLA DLE KN
- [Red line with '1'] NAVRHOVANÁ PARCELACE
ČÍSLO PARCELY A VÝMĚRA
- [Green circle with cross] NAVRHOVANÉ STROMY
- [Yellow square] VÝŠKOVÉ ZAMĚŘENÍ TERÉNU
- [Orange square] NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE V REŽIMU OBYTNÉ ZÓNY
- [Brown square] BETONOVÁ DLAŽBA SVĚTLÉ ŠEDÁ
- [Dark brown square] NAVRHOVANÁ PARKOVACÍ STÁNÍ
- [Light green square] BETONOVÁ DLAŽBA TMAVÉ ŠEDÁ
- [Dark green square] NAVRHOVANÁ ZATRAVNĚNÁ PLOCHA
- [Grey square] NAVRHOVANÁ POJÍZDNÁ KOMUNIKACE
- [Dark grey square] ASFALTOVÁ
- [Dashed line] VEDENÍ KANALIZACE SPLAŠKOVÉ - NAVRHOVANÉ / STÁVAJÍCÍ
- [Dashed line] VEDENÍ VODOVODU - NAVRHOVANÉ / STÁVAJÍCÍ
- [Dashed line] VEDENÍ SILNOPROUDU - NAVRHOVANÉ / STÁVAJÍCÍ
- [Dashed line] VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ - NAVRHOVANÉ / STÁVAJÍCÍ
- [Dashed line] VEDENÍ SLABOPROUDU - NAVRHOVANÉ / STÁVAJÍCÍ

VÝPIS POZEMKŮ DLE KN:
K.Ú. SVOJETICE (761 176)

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ (VE VLASTNICTVÍ INVESTORA):

161/1	2678m2	ORNÁ PŮDA
161/56	237m2	ORNÁ PŮDA
164/7	977m2	OSTATNÍ PLOCHA
164/17	19m2	OSTATNÍ PLOCHA
172/1	15049m2	ORNÁ PŮDA
173/2	1103m2	ORNÁ PŮDA
173/3	886m2	ORNÁ PŮDA
173/4	929m2	ORNÁ PŮDA
173/5	1425m2	ORNÁ PŮDA
173/6	1369m2	ORNÁ PŮDA
173/7	312m2	ORNÁ PŮDA

DALŠÍ DOTČENÉ POZEMKY:

162/1	CITY GROUP s.r.o., Táboritská 913/3, 130 00 Praha 3
173/4	SJM Kofírkovi, Nad lomem 451, 250 89 Lázně Toušeň
164/40	Česká republika + Emilie Šturmová

SOUSEDNÍ POZEMKY:

161/14, 161/59, 161/60, 162/3, 162/4, 162/5, 162/8, 162/11, 162/12, 162/16, 162/18, 162/19, 164/39, 164/41, 164/55, 164/56, 164/57, 164/58, 164/62, 164/63, 164/64, 172/2, 174/8, 174/19, 177/4, 1052	
---	--

ATELIER RENO	HIP:	ZODPOV. PROJEKTANT:	VYPRACOVAL:	SPEC.: ARCH.STAV.
				STUPEŇ: STU
				Č.ZAK.: -
				DATUM: 19.10.2021
				FORMÁT: 8 x A4
				MĚŘÍTKO: 1:500
				Č.VÝKR.: 02
				buhlas autorů nebo investora

A.9 Závěr

Účelem zastavovací studie je naléznout společnou shodu nad řešeným územím a stanovení jeho možných kapacit. Návrh vychází z průběžných konzultací s investorem, sousedních vlastníků a předběžných vyjádření dotčených orgánů. Obec tímto materiálem vyslovuje plánovaný záměr s územím, jeho organizaci a charakter a záměr využití území pro uspokojení potřeb veřejné vybavenosti obce – dům seniorů.

Zpracovaná studie má ambice navrhnout jednotné prvky sjednocující území. Doporučením zpracovatele je základní regulativy v území stanovit územní studií registrovanou na příslušném odboru územního plánování. Regulaci v území je nutné brát ne jako omezování, ale jako záruku urbanistické a architektonické kvality napříč územím, nehledě na vlastnické vztahy. Doporučením je závazně regulovat pozici stavební čáry, výšku staveb a řešení střech, řešení parkování a charakter oplocení.

Navrhované řešení vychází z platného územního plánu a dále z legislativních požadavků dotčených zákonů, nařízení a vyhlášek. Řešení není v souladu se stanovenými cíli životního prostředí, které jsou v rozporu s platným územním plánem. Registrace významného krajinného prvku (dále jen VKP) a s ním související ochrana nedovolují v území žádné stavební zásahy. Vyhlášení VKP bylo provedeno na základě průzkumů na širší území, kdy většina chráněných druhů byla nalezena mimo dotčenou lokalitu. Průzkumy byly zpracovány místně zavázanými spolky a mohou být účelové – tj. ovlivněné snahou zamezit plánované rozšiřování zástavby nehledě na návrhy ÚP. Pro další činnosti v území zpracovatel doporučuje zpracování nového biologického průzkumu, místně neangažovaným odborníkem, a vyhodnocení výskytu daných druhů předmětu ochrany zmíněného VKP. Na základě přezkumu lze VKP zrušit v případě převažujícího jiného veřejného zájmu, kterým je například stavba občanské vybavenosti.