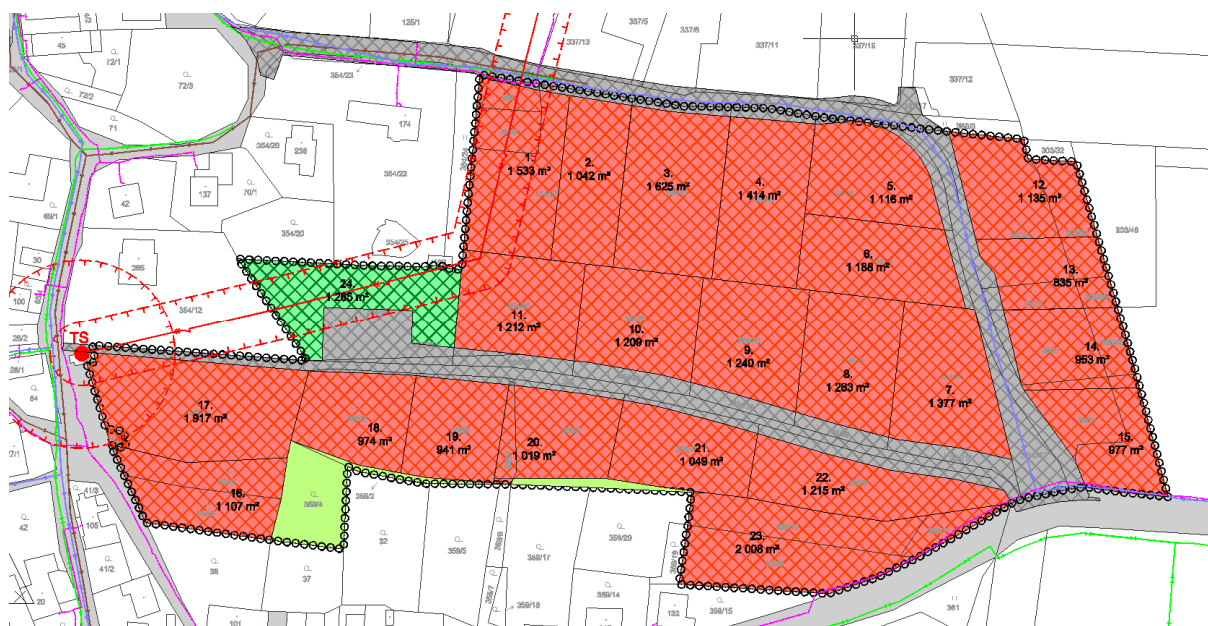


OBEC ŽITENICE

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z38a



Pořizovatel: Obecní úřad Žitenice, Pohořanská 118, 411 41 Žitenice

Projektant: Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z38a**

Objednatel: **Obec Žitenice**
Pohořanská 118, 411 41 Žitenice

Pořizovatel: **Obecní úřad Žitenice**
Pohořanská 118, 411 41 Žitenice
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je paní Zdeňka Klenorová.

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Podklady a spolupráce: Projekce dopravní Filip s.r.o.
Elektroprojekce Vicíbr s.r.o.

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| 1. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 2. Detail řešení | 1 : 1 000 |

DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

Tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Za pořizovatele: Bc. Hana Pawlíková, starostka obce
Dne 26. 11. 2018

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z38a v Pohořanech, v k.ú. Pohořany, plošně vymezené územním plánem Žitenice. Řešené území se nachází na východním okraji zastavěného území Pohořan v prostoru vymezeném stávající zástavbou, místními komunikacemi a silnicí III/25847.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000 na podkladu aktuální katastrální mapy.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu Z38a k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky dle § 20 vyhlášky 501/2006 Sb., veřejné prostranství, jehož součástí je místní komunikace dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. a veřejné prostranství vymezené v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Použité podklady:

- územní plán Žitenice
- katastrální mapa
- územně analytické podklady ORP Litoměřice
- zadání územní studie
- návrh dopravního řešení (Projekce dopravní Filip s.r.o.)
- projektová dokumentace pro výstavbu Kabelu NN (LT, Pohořany, připojení pro 7 RD – 07/2018 – Elektroprojekce Vincibr s.r.o.)

Parcelní číslo	Vlastnické právo	Druh pozemku	způsob využití	Podíl
303/10	SJM Kauschitz Radek a Kauschitzová Iva, Pohořany 121, 41141 Žitenice	orná půda		
303/34	SJM Slaboch Vladislav a Slabochová Jitka, Školní 299/7, Pokratice, 41201 Litoměřice	orná půda		
303/35	SJM Slaboch Vladislav a Slabochová Jitka, Školní 299/7, Pokratice, 41201 Litoměřice	orná půda		
303/48	SJM Kauschitz Radek a Kauschitzová Iva, Pohořany 121, 41141 Žitenice	orná půda		
352	Svět Jakub, Jungmannova 1024, 41301 Roudnice nad Labem	trvalý travní porost		
350/1	SJM Kauschitz Radek a Kauschitzová Iva, Pohořany 121, 41141 Žitenice	trvalý travní porost		
350/4	SJM Slaboch Vladislav a Slabochová Jitka, Školní 299/7, Pokratice, 41201 Litoměřice	trvalý travní porost		
350/5	SJM Slaboch Vladislav a Slabochová Jitka, Školní 299/7, Pokratice, 41201 Litoměřice	trvalý travní porost		
350/7	SJM Kauschitz Radek a Kauschitzová Iva, Pohořany 121, 41141 Žitenice	trvalý travní porost		
354/8	Svět Jakub, Jungmannova 1024, 41301 Roudnice nad Labem	ostatní plocha	manipulační plocha	
354/16	Zajíček Milan Ing., Na Haldách 358, Horky, 39001 Tábor			
354/27	Svět Jakub, Jungmannova 1024, 41301 Roudnice nad Labem	orná půda		
354/28	Matoušová Žaneta, č. p. 58, 41201 Brňany	orná půda		
354/29	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	orná půda		
354/30	SJM Fronk Ľuboš a Fronková Markéta Mgr., Hrdly 117, 41201 Bohušovice nad Ohří	orná půda		
354/31	Tichý Jan, Heydukova 1872/10, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
354/32	SJM Kosejk Václav a Kosejková Šárka Bc., Školní 306/21, Pokratice, 41201 Litoměřice	orná půda		
354/33	SJM Kočař Pavel Ing. a Kočařová Taťana, Šeříková 404/11, Pokratice, 41201 Litoměřice	orná půda		
354/34	Zajíček Milan Ing., Na Haldách 358, Horky, 39001 Tábor	orná půda		

354/35	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	trvalý travní porost		
354/36	SJM Fronk Ľuboš a Fronková Markéta Mgr., Hrdly 117, 41201 Bohušovice nad Ohří	trvalý travní porost		
354/37	Tichý Jan, Heydukova 1872/10, Předměstí, 41201 Litoměřice	trvalý travní porost		
354/38	SJM Kosejk Václav a Kosejková Šárka Bc., Školní 306/21, Pokratice, 41201 Litoměřice	trvalý travní porost		
354/39	SJM Kočař Pavel Ing. a Kočařová Taťana, Šeříková 404/11, Pokratice, 41201 Litoměřice	trvalý travní porost		
354/41	Fišar Radek Mgr., Topolčianská 404/8, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
354/42	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	orná půda		
354/43	Míkisek Jan, Husova 1476/28, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
354/44	Míkisek Jan, Husova 1476/28, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
355	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	ostatní plocha	ostatní komunikace	
356/2	Libánský Josef, č. p. 112, 41142 Ploskovice	zahrada		
356/4	Valina Tomáš Ing., č. p. 46, 35131 Libá	orná půda		
356/5	Fraňková Jana, Zálesní Lhota 70, 51401 Studenec	orná půda		
356/6	Stejskalová Lucie, Radešín 28, 40002 Chudarov	orná půda		1/2
	Šimkovský Michal, Peškova 512, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem			1/2
356/7	Koudelka Oto, č. p. 130, 41201 Velké Žernoseky	zahrada		1/2
	Kratochvílová Eva, Pohořany 111, 41141 Žitenice			1/2
356/8	Andrle Tomáš, Pohořany 111, 41141 Žitenice	zahrada		
358/2	Gärtner Jiří, Pokratická 1849/85, Pokratice, 41201 Litoměřice	trvalý travní porost		
358/3	Gärtner Jiří, Pokratická 1849/85, Pokratice, 41201 Litoměřice	ostatní plocha	nepłodná půda	
359/1	Škopek Josef Ing., Hornická 2024/77, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic	zahrada		
359/2	SJM Kříž Jiří a Křížová Irena, Chotovická 1750/7, Kobylisy, 18200 Praha 8	zahrada		
359/3	SJM Kříž Jiří a Křížová Irena, Chotovická 1750/7, Kobylisy, 18200 Praha 8	zahrada		
359/4	Tonini Valerio, Pohořany 74, 41141 Žitenice	zahrada		1/2
	Toniniová Pavlina, Pohořany 74, 41141 Žitenice			1/2
359/9	SJM Kalivoda Vlastimil a Kalivodová Kristýna Bc.,	orná půda		
359/10	Mazancová Lenka, Pohořany 102, 41141 Žitenice	orná půda		
359/11	Mazancová Lenka, Pohořany 102, 41141 Žitenice	trvalý travní porost		
750	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Pozn: stav k 24.10.2018

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda, trvalý travní porost nebo zahrada (viz obr.1 a tab. 1).

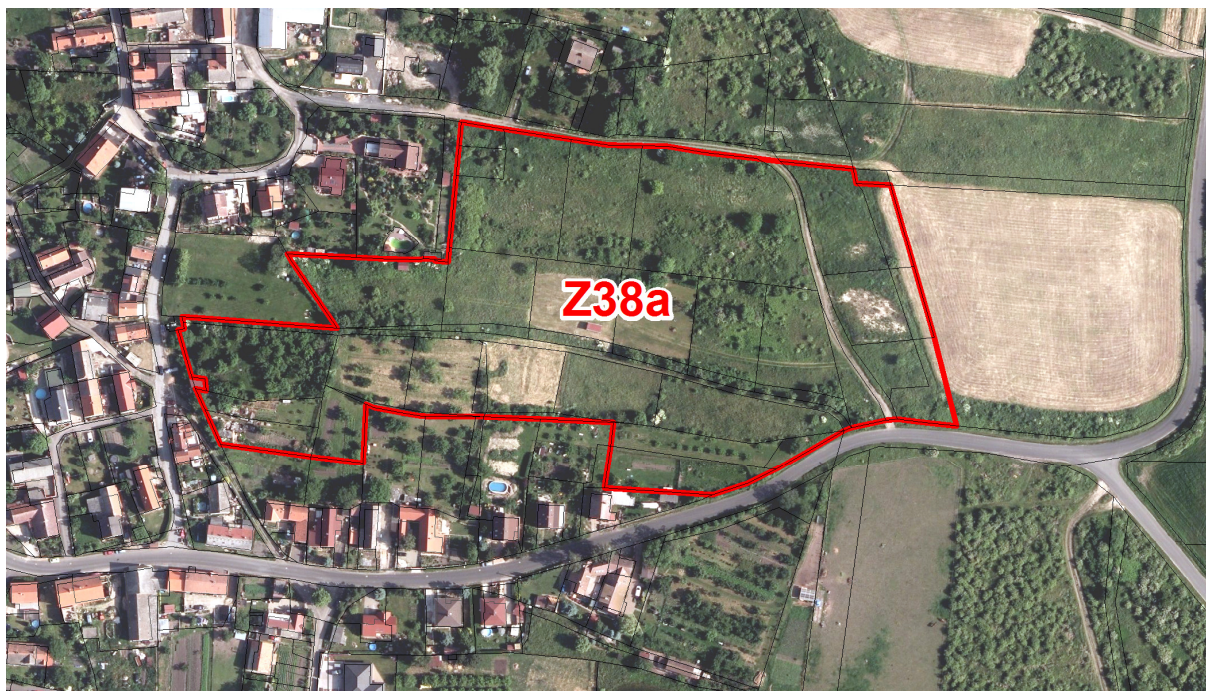
Jedná se o území svažující se jižním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávajících komunikací vedoucích po jejím severním, jižním a západním okraji.

Západní částí řešeného území prochází venkovní vedení elektrické energie 22 kV, včetně ochranného pásma, které vede do trafostanice ležící na západním okraji plochy. V trase stávajících komunikací vedou stávající vodovodní a plynovodní řady, telekomunikační kabel a kanalizační stoky.

Celé řešené území leží v CHKO České středohoří (IV. zóna)

Stávající limity v území:

- vodovodní řad
- telekomunikační kabel
- venkovní vedení elektrické energie 22kV, včetně ochranného pásma
- trafostanice včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo silnice III/25847
- CHKO České středohoří



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Funkční a prostorové využití

Funkční a prostorové využití se bude řídit podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených územním plánem.

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným územním plánem Žitenice. Řešená plocha je zařazena mezi Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV) - viz obr.2.

Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

BV Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické**Hlavní využití**

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná a komerční občanská vybavenost
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím, jejichž využívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení, bez výrazných negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí
- územní systém ekologické stability

- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- stavby pro uskladnění zemědělské techniky, drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití ploch Z5 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/2613
- využití ploch Z34 a Z38a je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/25847
- využití ploch Z34 a Z38a je podmíněno vymezením souvisejících ploch veřejného prostranství (veřejné zeleně)
- využití ploch Z3, Z5, Z6, Z9 a Z10 je podmíněno rozšířením stávajícího vodojemu Skalice D.P.
- využití ploch Z6, Z14, Z15, Z16, Z24, Z29, Z30, Z32, Z33, Z34, Z35, Z36, Z38a, Z39, Z40 a Z49 je podmíněno zajištěním odpovídajícího dopravního napojení (vždy individuální posouzení nutnosti rozšíření stávajících komunikací, doplnění výhyben, obrátíšť, případně zajištění odpovídajících rozhledových poměrů).
- využití ploch P1, Z3 a Z6 včetně umístění nových staveb je podmíněno udělením výjimky z II. zóny CHKO České středohoří

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m² (v zastavitelných plochách)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- maximální zastavitelnost stavebního pozemku pro rodinné domy včetně doplňkových staveb v zastavitelných plochách 35%
- maximální zastavitelnost stavebního pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelných plochách 60%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m², nebo integrované do stavby pro bydlení

d. Návrh využití území

d.1 Návrh urbanistického řešení

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z38a na následující pozemky:

- **stavební pozemky rodinných domů**

Pozemky jsou určeny pro stavby rodinných domů a staveb vedlejších, které s nimi souvisejí a dále pro stavby uvedeném v přípustném či podmíněně přípustném využití. Součástí pozemku musí být min. 1 parkovací místo na bytovou jednotku.

- **veřejné prostranství - komunikace**

Pozemky jsou určeny pro umístění komunikací a sítí technické infrastruktury a zeleně.

- **veřejné prostranství - zeleň**

Pozemky jsou určeny pro umístění veřejné zeleně, sadových a parkových úprav, dětských hřišť, mobiliáře, pěších cest, vjezdů na pozemky a sítí technické infrastruktury.

- **pozemky zahrad**

Samostatně nezastavitelné pozemky zahrad, na kterých nelze umístit hlavní stavbu sloužící k bydlení. Pozemky budou tvořit zázemí k sousedícím obytným plochám a lze je funkčně spojit jak s pozemky stávajících rodinných domů navazujících na řešené území, tak i s nově navrženou zástavbou uvnitř plochy Z38a.

V ploše Z38a je navrženo 23 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy převážně z nově navržených místních komunikací.

S ohledem na rozsah plochy je její součástí i návrh realizace odpovídající plochy veřejné zeleně (pozemek č. 24). Další zeleň bude i součástí navržených veřejných prostranství - komunikace.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků jsou navrženy nové místní komunikace, včetně rozšíření stávající komunikace na severním okraji plochy prostřednictvím návrhu ploch veřejných prostranství - komunikace. Nově navržené místní komunikace jsou převážně vedeny v trasách stávajících účelových komunikací.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
1	stavební pozemek rodinného domu	1 533	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno udělením výjimky z ochranného pásma vedení elektrické energie, případně provedením odpovídajících opatření (rekonstrukce vedení, opatření izolanty, atd.).
2	stavební pozemek rodinného domu	1 042	
3	stavební pozemek rodinného domu	1 625	
4	stavební pozemek rodinného domu	1 414	
5	stavební pozemek rodinného domu	1 116	
6	stavební pozemek rodinného domu	1 188	
7	stavební pozemek rodinného domu	1 377	
8	stavební pozemek rodinného domu	1 263	
9	stavební pozemek rodinného domu	1 240	
10	stavební pozemek rodinného domu	1 209	
11	stavební pozemek rodinného domu	1 212	
12	stavební pozemek rodinného domu	1 135	
13	stavební pozemek rodinného domu	835	
14	stavební pozemek rodinného domu	953	
15	stavební pozemek rodinného domu	977	Telekomunikační kabel.
16	stavební pozemek rodinného domu	1 107	
17	stavební pozemek rodinného domu	1 917	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno udělením výjimky z ochranného pásma vedení elektrické energie a trafostanice, případně provedením odpovídajících opatření (rekonstrukce vedení, opatření izolanty, atd.).
18	stavební pozemek rodinného domu	974	
19	stavební pozemek rodinného domu	941	
20	stavební pozemek rodinného domu	1 019	
21	stavební pozemek rodinného domu	1 049	
22	stavební pozemek rodinného domu	1 215	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/25847. Telekomunikační kabel.
23	stavební pozemek rodinného domu	2 006	Umístění staveb pro bydlení je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/25847. Telekomunikační kabel.
24	veřejné prostranství - zeleň	1 265	Venkovní vedení elektrického vedení 22k V, včetně ochranného pásma

tab.2. - přehled navržených pozemků

Navržená parcelace – návrh stavebních pozemků rodinných domů vychází z majetkoprávních vztahů v území a z požadavku územního plánu na minimální výměru parcely 800m².

Územní studie nevylučuje možnost sloučení dvou navržených stavebních pozemků do jednoho (toto se týká zejména možného sloučení pozemků č.1 a č.2, v případě že nebude s ohledem na stávající limity možné na pozemku č.1 možné umístit rodinný dům).

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, jsou navržené velikosti pozemků orientační a lze se od nich odchýlit (možné změny výměr včetně posunu vlastnických hranic). Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků vycházející z návrhu dopravní obsluhy a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Při využití pozemků č.1, č.11 a č.17 je nutné respektovat stávající venkovní vedení elektrické energie a ochranného pásma, resp. ochranného pásma trafostanice, případně zajistit odpovídající opatření, nebo udělení výjimky ze zásahu do ochranného pásma.

Při využití pozemků č.15, č.22 a č.23 je nutné ověřit přesnou trasu telekomunikačního kabelu.

Při využití pozemků č.7, č.8 a č.9 je nutné koordinovat jejich využití s navrženým elektrickým kabelem NN, u kterého má dle dostupných informací dojít k jeho realizaci.

Územní studie navrhuje u všech stavebních pozemků jejich zastavitelnou část, v rámci které lze umisťovat hlavní a vedlejší stavby. Mimo stanovenou zastavitelnou část pozemků lze umisťovat pouze související stavby dopravní a technické infrastruktury, oplocení pozemků a samostatně stojící garáže a parkovací stání. S ohledem na navržené šířkové uspořádání komunikací, které neumožní odstavování vozidel v uličním prostoru se doporučuje realizovat min. 2 parkovací stání v rámci každého pozemku (např. jedno v garáži a druhé před garáží apod.).

Do veřejného prostoru je navržen odstup zastavitelné části pozemků 5m od hrany pozemku ve směru přístupu na pozemek. Od oplocení se sousedním stavebním pozemkem je navržen odstup zastavitelné části pozemku převážně 3,5m. Výjimku tvoří pouze části pozemků č.1 - č.4, č.12 - č.17, č.22 a č.23, kde je upravena jejich zastavitelnost z důvodu např. jejich tvaru, zohlednění návaznosti na stávající zástavbu, případně další navazující plochy.

Vzhledem k tomu, že není územní studií stanovena přesná stavební čára je nutné umisťovat jednotlivé stavební objekty v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky (objekty).

Územní studie dále stanovuje následující doporučení pro novou obytnou zástavbu:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje, a územní plán tj. max. výška zástavby je jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- navrhuje se zastřešení hlavních staveb sedlovou, valbovou, nebo polovalbovou střechou (případně kombinacemi těchto střech). Jako nevhodné pro dané území jsou střechy ploché a stanové.
- u vedlejších staveb je možné použít zastřešené plochou nebo pultovou střechou
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)

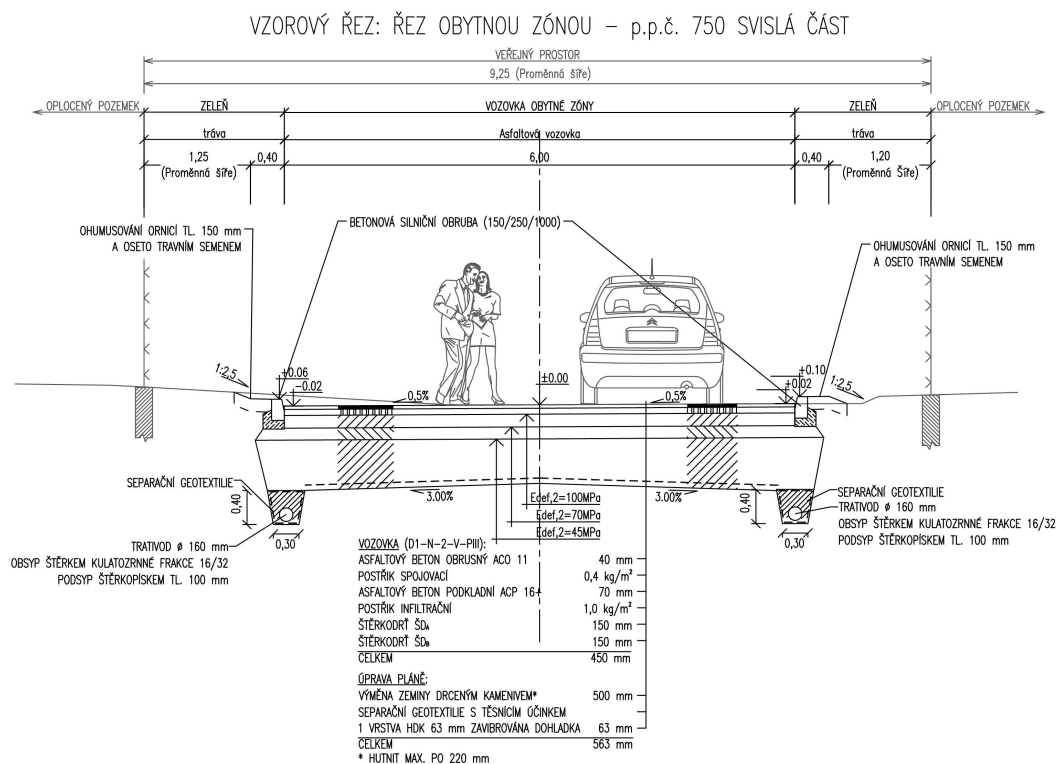
Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je dále nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

d.2 Návrh dopravního řešení

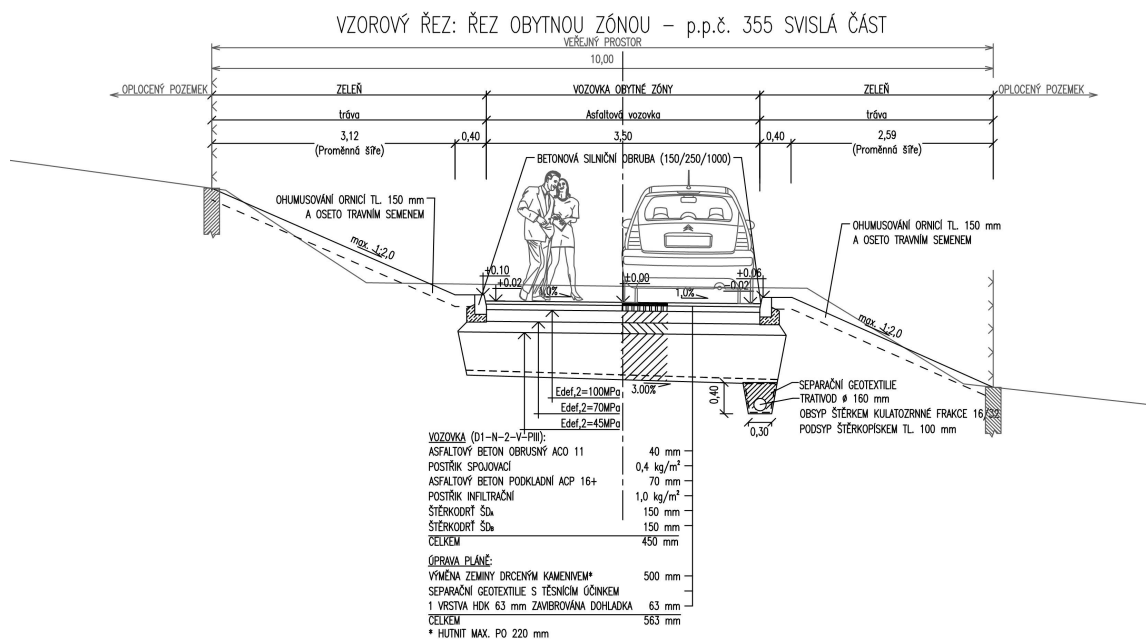
Návrh dopravního řešení plochy Z38a navazuje na stávající komunikační systém na východním okraji Pohořan. Územní studie využívá stávající místní a účelové komunikace v řešeném území.

Územní studie navrhuje rozšíření stávající komunikace vedoucí na severním okraji plochy prostřednictvím veřejného prostranství o min. šíři 8m. Tato komunikace zajistí dopravní obsluhu stavebních pozemků č. 1 - 5.

Komunikace se v prostoru pozemků č.5 a č.8 stáčí jižně kde se napojuje na stávající silnici III/25847. S ohledem na terénní poměry je tato část komunikace navržena v proměnné šíři veřejného prostranství (8 - 11,8m). Navržená část komunikace vedoucí v jižním směru zajistí dopravní obsluhu stavebních pozemků č.6, č.12 - č.15.



obr.4. - Vzorový příčný řez - p.č. 750 - svislá část



obr.5. - Vzorový příčný řez - p.č. 335

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z38a vychází z ÚAP ORP Litoměřice, projektové dokumentace pro realizaci elektrického vedení NN, údajů poskytnutých obcí Žitnice a dále terénním průzkumem projektanta.

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Pohořanech.

Stavební pozemky č.7 - č.11 a č.18 - č.23 budou zásobovány vodou ze dvou nově navržených vodovodních řadů napojených na stávající vodovodní řad vedoucí po severním a východním okraji plochy. Nově navržené řady jsou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených vodovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebních pozemků č.1 - č.6 a č.12 - č.17 se navrhuje řešit ze stávajících vodovodních řadů.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Navržený vodovodní řad bude sloužit i jako zdroj požární vody.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci odpadních vod ze stavebních pozemků napojením na stávající kanalizační stoky v Pohořanech.

Stavební pozemky č.1 a č.2 budou odkanalizovány do stávající stoky vedoucí po jejich severním okraji.

Stavební pozemky č.3 - č.23 budou odkanalizovány nově navrženými kanalizačními stokami, které jsou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených kanalizačních stok budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Stavební pozemky č.16 a č.17 budou odkanalizovány do stávající stoky.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras kanalizačních řadů odchýlit.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., která v souladu s platným územním plánem prověří nutnost posílení výkonu stávající trafostanice ležící na západním okraji plochy. Územní studie nevylučuje v případě potřeby možnost realizace nové trafostanice uvnitř plochy Z38a, dle potřeby v území.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

V části plochy bylo vyprojektováno napojení pro 7 RD, které je v územní studii zakresleno. Vzhledem k připravované realizaci tohoto záměru se doporučuje jeho koordinace s navrženým dopravním řešením a navrženými hranicemi stavebních pozemků č.7 - č.9). V řešeném území došlo v průběhu prací na územní studii k částečným terénním úpravám, které jsou zohledněny v návrhu dopravního řešení.

d.3.5 Veřejné osvětlení

Nově navržené místní komunikace budou osazeny sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvoj NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení.

Závěr:

Územní studii nebylo nutné s ohledem na skutečnost, že podmínky pro využití území byly ze strany dotčených orgánů stanoveny zcela jednoznačně při projednávání územního plánu, v průběhu rozpracovanosti s těmito orgány konzultovat.

Územní studie byla zpracována jako základní návrh organizace území pro potřeby vlastníků pozemků či budoucích investorů a nenahrazuje projektové dokumentace k územnímu ani stavebnímu řízení. Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat zaměření území a všech stávajících technických sítí v ploše Z38a. Zároveň je nutné provést vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení zasakování či zadržování dešťových vod na pozemcích rodinných domů a u komunikací.