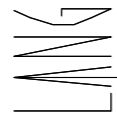


Č. ZMĚNY	DATUM ZMĚNY	POPIS/OBSAH ZMĚNY	PODPIS
01	1. 12. 2023	ZAPRACOVÁNÍ POŽADAVKŮ ODA OŽP	


**LANG ŠPINAR ATELIER S.R.O.**  
 100 00 PRAHA 10 RUSKÁ 102 • • • WWW.LANG-SPINAR.CZ  
 TEL.: 271 741 632 • 602 323 910 • E-MAIL: ATELIER@LANG-SPINAR.CZ

## POZEMKY PRO RD KRALUPY - ZEMĚCHY

FARRAO DEVELOPMENT S. R. O. POD LÁZNÍ 720/13 140 00 PRAHA 4		ZEMĚCHY U KRALUP NAD VLTAVOU Č.KAT.: 274/1, 274/2, 275/1, 275/3, 275/4 - 275/49, 275/51, 275/55, 275/56, 518/3, 518/9 KAT. ÚZEMÍ: ZEMĚCHY U KRALUP NAD VLTAVOU MÍSTO STAVBY	
OBJEDNATEL		ÚZEMNÍ STUDIE	
STUPEŇ DOKUMENTACE			
ING. ARCH. ALEŠ LANG HLAVNÍ ARCHITEKT	ING. MIROSLAV ŠPINAR HLAVNÍ INŽENÝR	ING. ARCH. ALEŠ LANG ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	ING. LENKA MÁLKOVÁ VYPRACOVAL
OBJEKT		ČÁST DOKUMENTACE	
ÚZEMNÍ STUDIE			
OBSAH		MĚŘÍTKO	07/2023 DATUM
		S 231212 ZAK.ČÍSLO	Č.VÝKRESU.

## Průvodní zpráva

### 1. Identifikační a úvodní údaje

#### 1.1 Identifikační údaje

- a) název stavby: **POZEMKY PRO RD KRALUPY - ZEMĚCHY**
- b) místo stavby: Zeměchy u Kralup nad Vltavou  
na pozemcích č. parc.: 274/1, 274/2, 275/1, 275/3, 275/4 – 275/49,  
275/51, 275/55, 275/56, 518/3, 518/9 v k. ú Zeměchy u Kralup nad  
Vltavou
- c) předmět projektové dokumentace: Předmětem této územní studie je stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou. Územní studie prověřuje podmínky možného zastavění vymezeného území a stanovuje regulační zásady pro výstavbu.
- d) zadavatel územní studie: **Farrao Development s. r. o.**  
Pod Lázní 720/13  
140 00 Praha 4  
IČ 28198433
- e) pořizovatel územní studie: **Městský úřad Kralupy nad Vltavou**  
**Odbor výstavby a územního plánování**  
Palackého náměstí 1  
278 01 Kralupy nad Vltavou
- f) zpracovatel: **LANG ŠPINAR ATELIER s.r.o.**  
Ruská 779/102  
100 00 Praha 10  
IČ: 27171850  
Tel.: 271 741 632  
e-mail: [atelier@lang-spinar.cz](mailto:atelier@lang-spinar.cz)  
[www.lang-spinar.cz](http://www.lang-spinar.cz)
- Hlavní projektant:**  
Ing. arch. Aleš Lang,  
Autorizace č.: 00072, autorizovaný architekt.
- Architektonicko - stavební část:**  
Ing. arch. Aleš Lang,  
Autorizace č.: 00072, autorizovaný architekt  
Ing. Lenka Málková
- Komunikace a HTÚ:**  
Ing. Adam Beneš
- ZTI, plynovod:**  
Ing. Petr Brehm
- Rozvody NN:**  
Ing. Martin Čížek

## 1.2 Úkol územní studie

Důvodem pro pořízení územní studie ÚS 24 je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou. Územní studie prověří podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu.

V případě, že pořizovatel schválí možnost využití studie podle § 25 stavebního zákona, podá návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, aby se studie stala neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Územní studie bude, v souladu se stavebním zákonem, zpracována autorizovaným architektem v oboru územního plánování dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

### **Územním plánem jsou stanoveny pro zpracování územní studie ÚS 24 Zeměchy – sever (Z09) tyto podmínky:**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení a struktury zástavby),
- studie prověří inženýrsko-geologické poměry v ploše,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, zajišťující jak dopravní obsluhu plochy, tak prostupnost územím a návaznost na stávající cestní síť,
- bude navržen systém sídelní zeleně a izolační zeleň ve vztahu k železniční a silniční dopravě,
- bude navržena parcelace v souladu s požadavky územního plánu.

Dále budou dodrženy další podmínky dané platným územním plánem města Kralupy nad Vltavou:

- veškerá nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního prostředí,
- u všech ploch budou zohledněny návaznosti na okolní území a bude zajištěna prostupnost území.

### **Prostorové uspořádání plochy, územní studie bude řešit:**

- výškovou hladinu zástavby, která bude odvozena z typické výšky stávajících staveb (resp. ze žádané výšky u rozvojových ploch), a dále usazením staveb do terénu, jež bude realizováno s respektem ke stávající morfologii,
  - strukturu zástavby, tedy umístění staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství a k sobě navzájem; přitom budou respektována specifika jednotlivých lokalit, jako jsou existence souvislé uliční fronty (hrany zástavby), odstup staveb od komunikací, existence předzahrádek apod.
- Studie navrhne využití a prostorového uspořádání plochy, vymezí veřejná prostranství v souladu s § 7 a § 22, odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb., navrhne parcelaci a strukturu zástavby.
- Řešení bude koordinováno se sousedními plochami. Zvláště důležité pro tuto plochu bude návrh dopravní obsluhy a sítě technické infrastruktury. Při řešení napojení na síť technické infrastruktury bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řádu.

Dále bude do územní studie zapracován požadavek Rady města na základě usnesení č.: 23/3/11/3 ze dne 6. 2. 2023:

RM schvaluje zapracovat do zadání ÚS požadavek na pěší propojení z řešené lokality na železniční zastávku Zeměchy, vyřešit průjezd k lokalitě Nový Dvůr a vymežit odpovídající veřejné prostranství. (Požadavek na citovaný průjezd k lokalitě Nový Dvůr byl dále konzultován na Odboru výstavby a územního plánování MÚ Kralupy nad Vltavou, jedná se o zachování stávajícího přístupu do již realizované lokality, není žádný další požadavek na napojení lokality jiné.)

Územní studie bude respektovat i závěry z územní studie krajiny ORP Kralupy nad Vltavou. V této územní studii byly identifikovány zastavěné plochy problematické z hlediska krajinné a urbanistické kompozice a krajinného rázu. Jde především o velkoplošné průmyslové a skladové areály. V menším měřítku působí na krajinný ráz i drobnější struktury, zejména kompaktní zahuštěná výstavba rodinných domů. Příkladem urbanisticky problematických konceptů je výstavba řadových domů v Postřizíně, Anglický resort v Lešanech a řadové domy v lokalitě Na šachtě v Zeměchách.

### 1.3 Vymezení řešeného území

Jedná se o zastavitelnou plochu navazující na stávající zastavěné území umístěnou na mírném svahu u komunikace II/240 Kralupy nad Vltavou - Velvary. Plocha je obklopena z jižní strany silnicí II/240, ze severní strany železnicí, z východní strany obytnou lokalitou a ze západní strany pěší cestou navazující na navržený nadregionální biokoridor NRBK Šebín - K58.

Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 3,60 ha.

Řešená plocha je určena územním plánem k prověření územní studii (ÚS24 – Zeměchy - sever) a je označena jako plocha „Z09 (BI1 Bydlení – individuální specifické) – Zeměchy, U Šachty“. ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA „Zeměchy – sever (Z09)“ 4

Územní studie bude řešit pozemky p.č. 275/1 až 275/51, 518/3, 518/9 a 275/4 v k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou a dále ostatní pozemky spadající do plochy Z 09 a plochy ÚS 24 vymezené pro územní studii.

Do řešeného území byly dále přidány pozemky parc. č. 274/1 a 274/2 při komunikaci II/240; 275/55 a 275/56 v k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou. Naopak byl z územní studie vyřazen pozemek parc. č. 275/57 k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou z majetkoprávních důvodů. Dále nejsou navrženy úpravy na pozemcích parc. č. 276/1, na kterém je umístěna stávající komunikace a parc. č. 277/1, kde je v územním plánu města Kralupy nad Vltavou navržena veřejně prospěšná stavba – podzemní elektrické vedení 22 kV.

### 1.4 Výchozí podklady

- polohopisné a výškopisné zaměření dotčených pozemků a jejich bezprostředního okolí – zpracovatel GEOKING s. r. o., Ing. Kamil Holubec, 11/2022
- průběhy sítí získané od jejich jednotlivých správců, vyjádření správců sítí k záměru
- inženýrsko geologický průzkum a vsakovací zkouška pro ověření základových podmínek a možnosti vsaku dešťových vod z komunikací – zpracoval Geomin s. r. o., 2023.
- požadavky na zpracování územní studie
- požadavky Rady města Kralupy nad Vltavou
- požadavky investora

## 2. Rozbor stávajícího stavu

### 2.1 Širší vztahy

Řešené území se nachází na severním okraji obce Zeměchy. Jedná se o zastavitelnou plochu navazující na stávající zastavěné území umístěnou na mírném východním svahu při komunikaci II/240 Kralupy nad Vltavou - Velvary. Plocha je ohraničena z jižní strany silnicí II/240, ze severní strany jednokolejnou železnicí, z východní strany obytnou lokalitou a ze západní strany pěší cestou navazující na navržený nadregionální biokoridor NRBK Šebín - K58. Při komunikaci II/240 je v současné době val zeminy, stejně tak na dvou místech v ploše dotčených pozemků.

Do sousední zastavěné lokality je zavedena hromadná autobusová doprava s potenciálem rozšíření do dalších obcí (Olovnice, Neuměřice), z lokality je dostupná vlaková zastávka Zeměchy (cca 200 m) a centrum obce Zeměchy (750 m). V sousední zastavěné lokalitě jsou vystavěny převážně izolované rodinné domy, podél jižního okraje lokality řadové domy.

### 2.2. Územní plán

**Řešené území je v územním plánu města Kralupy nad Vltavou vymezeno jako plocha „BI1 - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ“.**

**Regulativy pro plochu „BI1 - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ (Zeměchy - U Šachty)“:**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).



**Podmínky:**

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

**Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- zařízení pro administrativu,
- ubytovací zařízení – penziony s kapacitou do 10 lůžek,
- zařízení sociálních služeb, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- zařízení pro sport a rekreaci,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

**Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

**Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- řadové garáže.

**Pro plochy Bydlení – individuálního (BI) a Bydlení – individuálního specifického (BI1) se stanoví:****Pro izolované rodinné domy:**

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m<sup>2</sup>.

**Pro řadové rodinné domy:**

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

**Pro rodinné dvojdomy:**

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

**Další podmínky:**

maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,

- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- u bytových domů (na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti) je maximální počet nadzemních podlaží 3 bez možnosti podkroví, maximální přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,
- v plochách navržené zástavby podél ulice Nad Zámkem je na pozemcích bez vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení přípustná pouze výstavba izolovaných rodinných domů,

- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

### **Územním plánem jsou stanoveny pro zpracování územní studie ÚS 24 Zeměchy – sever (Z09) tyto podmínky:**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení a struktury zástavby),
- studie prověří inženýrsko-geologické poměry v ploše,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, zajišťující jak dopravní obsluhu plochy, tak prostupnost územím a návaznost na stávající cestní síť,
- bude navržen systém sídlení zeleně a izolační zeleň ve vztahu k železniční a silniční dopravě,
- bude navržena parcelace v souladu s požadavky tohoto územního plánu.

Dále budou dodrženy další podmínky dané platným územním plánem města Kralupy nad Vltavou:

- veškerá nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního prostředí,
- u všech ploch budou zohledněny návaznosti na okolní území a bude zajištěna prostupnost území.

Doprava: Územní studie navrhne komplexní dopravní řešení a dopravu v klidu. Studie dále navrhne pěší propojení z řešené lokality na železniční zastávku Zeměchy. Studie vyřeší průjezd k lokalitě Nový Dvůr.

Inženýrská infrastruktura: V rámci studie bude proveden návrh veškeré inženýrské infrastruktury, která je pro provoz území nezbytná. Při řešení napojení na síť technické infrastruktury bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řádu. Dále bude prověřeno napojení na elektrické vedení.

## **2.3 Popis stávajícího území**

V minulosti vydal Městský úřad Kralupy, Stavební úřad na celou lokalitu (tedy včetně dotčených pozemků) územní rozhodnutí o využití území č. j. VÚP-2831/05/To 30. 1. 2006 „pro výstavbu 82 soliterních rodinných domů, 5 dvojdomů a 19 řadových rodinných domů na pozemcích parc. č. 275/1, 274/2, 274/1, 277/1, 276/1, 518/1, 518/3, 275/4, 275/3, 457/2 v k. ú. Zeměchy“ a územní rozhodnutí „o umístění staveb stavební úpravy polní cesta na Nový Dvůr, obslužných komunikací, chodníků, veřejného osvětlení, dešťové vsakovací koše pro odvodnění komunikací, splaškové gravitační kanalizace s čerpací stanicí a výtlakem do veřejné komunikace v Růžovém údolí, přívodní řad pitné vody z veřejného vodovodu v ulici Růžové údolí včetně automatické tlakové stanice, propojení veřejného vodovodu v ulici Růžové údolí s vodovodem v ulici Velvarská a rozvody pitné vody ukončené ve vodoměrných šachtách na stavebních parcelách, přívod plynovodu STL z ulice Růžové údolí a rozvod na stavební parcely ukončené HUP v kiosku, přívodu elektrického podzemního kabelu 22 kV z trafostanice u Nového Dvora do distribuční trafostanice 22/0,4 kV a kabelové rozvody elektrického proudu na stavební parcely ukončené v elektroměrném pilíři a rozvodu sdělovacích kabelů Telecomu a. s. včetně přeložky místního kabelu do nové komunikace a dále přeložky dálkových ovládacích kabelů na jižní části pozemku o 0,50 m směrem k silnici II/240.“

Z uvedeného územního rozhodnutí byla realizována jihovýchodní část jako I. etapa. Na předmětných pozemcích byla realizována komunikace pro obsluhu realizované části (pozemky parc. č. 275/1 a 518/3 k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou), ostatní pozemky byly rozděleny na stavební pozemky a pozemky veřejných komunikací, dále v dotčeném území byly realizovány sítě ČEZ distribuce. Tato II. etapa na předmětných pozemcích byla zahrnuta do lokalit vyžadujících zpracování územní studie.

V současné době jsou dotčené pozemky nevyužité. Pozemek je mírně svažité směrem k východu, bez vzrostlé zeleně. Na pozemku je navezeno několik hromad zeminy z předchozích etap výstavby, která bude částečně využita pro remodelaci terénu v jižní části území. V rámci inženýrsko geologického průzkumu (viz dále) byly zhodnoceny zeminy uložené na hromadách (kopané sondy), zkoušené zeminy jsou podmíněčně vhodné do valu.

V řešeném území byl proveden inženýrsko geologický průzkum a vsakovací zkouška pro ověření základových podmínek a možnosti vsaku dešťových vod z komunikací – zpracoval Geomin s. r. o., 2023.

- Geologický profil tvoří deluvioeolické sedimenty (sprašové hlíny) - geotechnický typ GT1 a níže jílovitá deluvia a eluvia - geotechnický typ GT2.
  - Podzemní voda nebyla žádným vrtem zastižena.
  - Zeminy obou typů jsou dostatečně únosné pro založení jednoduchých staveb rodinných domů.
- Provedený geologický průzkum poskytuje orientační údaje pro plošné založení staveb. Stavby budou pravděpodobně jednoduché. Po odstranění uložené zeminy budou základovou půdu tvořit geotechnické typy GT1 nebo GT2, podzemní voda nebude ovlivňovat výstavbu. Parametry základu se stanoví podle účinků předpokládaného extrémního výpočtového zatížení v nejnepříznivější možné základní kombinaci ve srovnání s výpočtovou únosností základové půdy stanovenou ze směrných normových charakteristik zemín (Tabulka 2 a Tabulka 3).

Tabulka 2: Směrné normové charakteristiky zemín GT1 (podle bývalé ČSN 731001)

Třída / Konzistence	Symbol	$\nu$	$\beta$	$\gamma$ (kN/m <sup>3</sup> )	$E_{def}$ (MPa)	$c_u$ (kPa)	$\varphi_u$ (°)	$c_{ef}$ (kPa)	$\varphi_{ef}$ (°)
F3 / bez konzistence	MS	0,35	0,62	18,0	8			12 - 20	24 - 29

Tabulka 3: Směrné normové charakteristiky zemín GT2 (podle bývalé ČSN 731001)

Třída / Konzistence	Symbol	$\nu$	$\beta$	$\gamma$ (kN/m <sup>3</sup> )	$E_{def}$ (MPa)	$c_u$ (kPa)	$\varphi_u$ (°)	$c_{ef}$ (kPa)	$\varphi_{ef}$ (°)
F4 / pevná	CS	0,35	0,62	18,5	5 - 8	70	5	14 - 22	22 - 27
F8 / pevná	CH	0,42	0,37	20,5	4 - 6	80	0	6 - 14	13 - 17
S5 / pevná	SC	0,35	0,62	18,5	4 - 12			4 - 12	26 - 28
G3 / pevná	G-F	0,25	0,83	19	90-100			0	33 - 38
G5 / pevná	GC	0,30	0,74	19,5	40 - 60			2 - 10	28 - 32

- Zeminy jsou podmíněčně vhodné pro aktivní zónu vozovky a do valů (s výjimkou jílu F8). Aktivní zónu přístupových komunikací a parkovišť budou tvořit zeminy geotechnického typu GT1, které jsou podmíněčně vhodné pro aktivní zónu vozovky.
- V rámci průzkumu byly zhodnoceny zeminy uložené na hromadách (kopané sondy). Zkoušené zeminy jsou podmíněčně vhodné do valu.
- Koeficient vsaku je přibližně 2.10<sup>-7</sup> m.s<sup>-1</sup>. Vsakovací schopnosti má pouze zemina geotechnického typu GT1 (do hloubky 2 m), zatímco jíl GT2 je pro vodu nepropustný.

## 2.4 Vlastnické vztahy

Dotčené pozemky č. parc.: 275/1, 275/3, 275/5 – 275/49, 275/51, 275/55, 275/56, 518/3, 518/9 v k. ú Zeměchy u Kralup nad Vltavou jsou ve vlastnictví M.A. Karsten Beheer B.V., id.č. 36022016, Oudijk 2a, Westwoud 1617KR, Nizozemsko.

Zadavatel územní studie Farrao Development s. r. o., Pod Lázní 720/13, 140 00 Praha 4 má k uvedeným pozemkům uzavřenou platnou kupní smlouvu s odloženou splatností kupní ceny (uhrazena 1. část kupní ceny) a se zápisem věcného břemene a zákazu zcizení na LV 312, obojí ve prospěch Farrao Development s. r. o.

Dotčené pozemky č. parc.: 274/1, 274/2, 275/4 v k. ú Zeměchy u Kralup nad Vltavou jsou ve vlastnictví Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Pozemek parc. 275/57 k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou je ve vlastnictví General Property VIII s. r. o., Dubová 248/1, Bohatice, 360 04 Karlovy Vary; JirKa Develop s.r.o., Dubová 248/1, Bohatice, 360 04 Karlovy Vary; TOP Support s.r.o., Holečkova 789/49, Smíchov, 150 00 Praha 5 a Zeměchy Develop s.r.o., Staroměstská 31, 357 35 Chodov – tento pozemek je z majetkoprávních důvodů z řešení vyjmutý.

Pozemky ve vlastnictví M.A. Karsten Beheer B.V., id.č. 36022016, Oudijk 2a, Westwoud 1617KR, Nizozemsko, resp. zadavatele územní studie Farrao Development s. r. o., Pod Lázní 720/13, 140 00 Praha 4.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	BPEJ
275/1	orná půda	3317	10100
275/3	orná půda	714	10100
275/5	orná půda	596	10100 (12 m <sup>2</sup> ) 13011 (584 m <sup>2</sup> )
275/6	orná půda	738	10100 (267 m <sup>2</sup> ) 13011 (471 m <sup>2</sup> )
275/7	orná půda	686	10100 (566 m <sup>2</sup> ) 13011 (120 m <sup>2</sup> )
275/8	orná půda	636	10100
275/9	orná půda	595	10100
275/10	orná půda	442	10100
275/11	orná půda	612	10100
275/12	orná půda	687	10100
275/13	orná půda	745	10100
275/14	orná půda	744	10100
275/15	orná půda	744	10100
275/16	orná půda	505	10100
275/17	orná půda	394	10100
275/18	orná půda	719	10100
275/19	orná půda	785	10100
275/20	orná půda	786	10100
275/21	orná půda	786	10100
275/22	orná půda	774	10100
275/23	orná půda	486	10100
275/24	orná půda	594	10100
275/25	orná půda	702	10100
275/26	orná půda	702	10100
275/27	orná půda	703	10100
275/28	orná půda	635	10100
275/29	orná půda	938	10100
275/30	orná půda	724	10100
275/31	orná půda	888	10100
275/32	orná půda	724	10100
275/33	orná půda	738	10100
275/34	orná půda	554	10100
275/35	orná půda	356	10100
275/36	orná půda	433	10100
275/37	orná půda	442	10100
275/38	orná půda	445	10100
275/39	orná půda	451	10100
275/40	orná půda	419	10100
275/41	orná půda	989	10100
275/42	orná půda	758	10100
275/43	orná půda	763	10100
275/44	orná půda	268	10100
275/45	orná půda	283	10100
275/46	orná půda	351	10100
275/47	orná půda	426	10100
275/48	orná půda	773	10100
275/49	orná půda	77	10100
275/51	orná půda	139	10100
275/55	orná půda	29	10100
275/56	orná půda	910	10100 (893 m <sup>2</sup> ) 13011 (17 m <sup>2</sup> )
518/3	ostatní plocha – ostatní komunikace	527	
518/9	ostatní plocha – ostatní	312	

	komunikace		
--	------------	--	--

Pozemky ve vlastnictví Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	BPEJ
274/1	ostatní plocha – neplodná půda	1177	10100
274/2	orná půda	149	10100
275/4	orná půda	306	10100

### **3. Návrh**

#### **3.1 Urbanistická koncepce**

Studii byla prověřena proveditelnost záměru. Byl proveden návrh dělení pozemků, komunikace i potřebných sítí technické infrastruktury, který respektuje podmínky využívání území, dotčených orgánů a morfologii území. Návrh byl proveden v souladu požadavky územního plánu a obce, a umožňuje napojení lokality na předmětných pozemcích v k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou.

#### **LIMITY ÚZEMÍ**

- SILNICE PODÉL JIHOZÁPADNÍ HRANY POZEMKU
- LOKÁLNÍ ŽELEZNIČNÍ TRATĚ PODÉL SEVEROVÝCHODNÍ HRANY POZEMKU
- AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA PŘI VÝCHODNÍ HRANĚ POZEMKU
- DLE KATASTRU VODNÍ PLOCHA PŘI VÝCHODNÍ HRANĚ POZEMKU
- ZEMINA NAVEZENÁ PODÉL JIHOZÁPADNÍ HRANY POZEMKU

#### **ZÁSADY ŘEŠENÍ**

- DODRŽENÍ ZÁSAD ÚZEMNÍHO PLÁNU
- NAPOJENÍ NA HLAVNÍ KOMUNIKACI UMOŽŇUJÍCÍ BEZPEČNÝ VÝJEZD AUTOBUSU SMĚREM NA VELVARY
- PĚŠÍ KRÁTKÉ NEBO BEZBARIÉROVÉ PROPOJENÍ NA ŽELEZNIČNÍ ZÁSTAVKU
- ÚZEMNÍ ŘEŠENÍ FORMOU OBYTNÉ ZÓNY
- ZELENĚ VE VEŘEJNÉM PROSTORU – ZEJMÉNA IZOLAČNÍ PODÉL LOKÁLNÍ TRATI

#### **FILOSOFIE NÁVRHU**

- VYTVOŘENÍ KVALITNÍHO SOUDOBÉHO PROSTORU PRO INDIVIDUÁLNÍ VÝSTAVBU, S OPTIMÁLNÍM KOMUNIKAČNÍM SYSTÉMEM A VEŘEJNÝM PROSTOREM.-

#### **URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ**

Cílem studie je vytvořit kvalitní soudobou obytnou zónu pro výstavbu izolovaných rodinných domů. Celkový urbanistický koncept je logicky definován výše uvedenými limity území a zásadami řešení.

Dané území protínají tři komunikace víceméně rovnoběžné s hlavní komunikací Kralupy – Velvary a přilehlou železniční tratí. Ty jsou na západní straně zokruhovány a na východě připojeny ke stávající komunikaci. Vznikají tak tři ucelené plochy, které jsou následně optimálně rozdělené na jednotlivé pozemky. Minimální velikost jednotlivých pozemků je stanovena územním plánem na 800 m<sup>2</sup>, výjimečně 600 m<sup>2</sup>. Vzhledem k současné ekonomické situaci není vhodné navrhovat pozemky o větší výměře. Pouze několik pozemků (celkem 3 pozemky) je navrženo s výměrou kolem 900 m<sup>2</sup>, a to s ohledem na připravovanou změnu ÚP (předpoklad schválení závěr roku 2023), kdy na pozemcích s větší výměrou než 900 m<sup>2</sup> mohou být navrženy rodinné domy se dvěma bytovými jednotkami. Pozemky jsou orientované tak, že následně je možno obytné místnosti budoucích rodinných domů situovat optimálně k jihozápadu a pomocné provozy k severovýchodu.

Rodinné domy budou od jihozápadu chráněny před hlukem z hlavní komunikace valem, na který bude využita navezená zemina na pozemku. Koruna tohoto valu bude částečně využita jako vycházkový veřejný prostor, nicméně hlavní část veřejného prostoru je v těžišti celého širšího území – na rozhraní stávající zástavby rodinných domů a nové obytné zóny, u stávající autobusové zastávky a s co nejkratším napojením na stávající železniční zastávku.

Veřejný prostor je situován na třech úrovních o třech funkcích. Na úrovni dopravních komunikací je prostor pro pěší komunikaci, čekací prostor autobusové zastávky a nástup na přechod k železniční zastávce. Na střední úrovni je odpočivný prostor částečně cloněný valem. Na nejvyšší úrovni, na koruně valu je vycházková cesta napojená na stezku podél západní hrany území s propojením zpět do obytné zóny. Všechny tři úrovně jsou propojeny s možností dalších cest umožňujících pohyb osob se sníženou schopností pohybu.

Vzniká tak optimální komplexní celek stávající a nové výstavby s kvalitní dopravní obslužností a veřejným prostorem.

V souladu s požadavky územního plánu jsou v území navrženy pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů. Dopravní dostupnost navržených pozemků bude zajištěna pomocí nové místní komunikace s dopravním režimem obytné zóny. Tato je napojena na stávající komunikaci na pozemcích parc. č. 518/3 a 275/1 k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, tato komunikace má stávající připojení na komunikaci II. třídy.

Podél komunikace II. třídy je navrženo přemodelování a doplnění stávajícího zemního valu z důvodu optického a akustického clonění navržených pozemků pro RD. Přesný tvar bude určen ve společné dokumentaci pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení s použitím výsledků výše uvedeného inženýrsko geologického průzkumu.

### 3.2 Využití území

Řešené území se nachází na severním okraji obce Zeměchy. Jedná se o zastavitelnou plochu navazující na stávající zastavěné území umístěnou na mírném východním svahu při komunikaci II/240 Kralupy nad Vltavou - Velvary. Plocha je ohraničena z jižní strany silnicí II/240, ze severní strany jednokolejnou železnicí, z východní strany obytnou lokalitou a ze západní strany pěší cestou navazující na navrhovaný nadregionální biokoridor NRBK Šebín - K58. Při komunikaci II/240 je v současné době val zeminy, stejně tak na dvou místech v ploše dotčených pozemků.

V řešeném území je navrženo celkem 33 pozemků (celková plocha 26 326 m<sup>2</sup>) pro výstavbu izolovaných rodinných domů, což splňuje požadavek na funkční využití předepsané územním plánem. Dopravní dostupnost navržených pozemků bude zajištěna pomocí nové místní komunikace s dopravním režimem obytné zóny. Šířka prostoru místní komunikace obytné zóny v celé délce činí 8,0 m. Do obytné zóny je zakreslen dopravní prostor na základě obalových křivek a dále plochy pro umístění parkování, vjezdů na pozemky a zeleně.

Plochy pro umístění vjezdů na pozemky, parkovacích stání a uliční zeleň budou přesně určeny v navazujícím stupni projektové dokumentace, tedy v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Obytná zóna je napojena ve dvou bodech na stávající komunikaci na pozemcích parc. č. 518/3 a 275/1 k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, tato komunikace má stávající připojení na komunikaci II. třídy.

Jsou doplněny chodníky šířky 1,50 m podél stávající komunikace v lokalitě pro zajištění bezpečného průchodu chodců. V návaznosti na obytnou zónu je navrženo pěší propojení navrhované lokality mezi navrženými parcelami na navazující území na západní straně, dále je ponechaný koridor pro budoucí umístění dalšího pěšího propojení do sousední lokality podél jednokolejné trati na severní straně řešeného území.

Navrhovaná lokalita bude napojena na již vybudované inženýrské sítě (vodovod, plyn, splašková kanalizace, silnoproudé vedení), a to v připravených napojovacích bodech na vlastním pozemku, likvidace dešťových vod z navrhovaných komunikací navrhujeme vsakem v předmětné lokalitě.

Dále je v řešené lokalitě navrženo veřejné prostranství o celkové ploše cca 2026 m<sup>2</sup>, kde je navržena veřejná zeleň, systém chodníků a pobytové plochy pro obyvatele a návštěvníky lokality. Navrhovaná plocha veřejného prostranství odpovídá velikosti řešeného území (cca 3,6 ha) a požadavkům obce.

Na základě požadavku vedení města Kralupy nad Vltavou je do návrhu doplněn bypass pro autobusy – nová možnost odbočení autobusu ze stávající lokality směrem doprava na Velvary.

Je navrženo řešení chodníku z předmětné lokality až do železniční stanice Zeměchy (dle dodatečného požadavku obce), a to jednak podél stávající komunikace v bezbariérovém provedení, a nejkratší spojnici pomocí terénního schodiště. Výstavba tohoto chodníku nebude investicí zadavatele.

Navrhované využití jednotlivých ploch je plně v souladu s platným územním plánem.

### 3.3 Doprava – individuální, hromadná, pěší

V rámci předmětné části je řešena dopravní infrastruktura pro celkem 33 rodinných domů. Lokalita se nachází na ploše vymezené z jihu silnicí II. třídy č. 240, z východu stávající místní komunikací ul. Novodvorská a ze severu železniční dráhou. Západní hranici tvoří linie pozemkové hranice č. parc. 517/1, která již nebude výstavbou RD dotčena.

Dopravní zpřístupnění lokality je navrženo po trase silnice II/240 a dále po ul. Novodvorská, na kterou jsou připojeny dva vjezdy do obytné zóny. Vjezdy do obytné zóny budou označeny standardní úpravou svíslého dopravního značení a vybaveny zklidňujícím vjezdovým opatřením – širokým příčným prahem, jehož zvýšená plocha bude navazovat na přilehlé koridory pro pěší podél ul. Novodvorská.

Obytná zóna je zklidněná místní komunikace se společným provozem motorové i nemotorové dopravy, na kterou budou samostatnými sjezdy připojeny navrhované parcely pro výstavbu RD. Šířka dopravního prostoru obytné zóny činí 8,0 m. Z hlediska šířkového uspořádání se dopravní prostor stává z jednoruhového jízdního pásu základní šířky 3,5 m. Prostorové řešení jízdního pásu je navrženo s ohledem na průjezdy návrhových vozidel v místech směrových oblouků a křižovatek. Jízdní pás je doplněn jednostranným pásem šířky 3,0 m, ve kterém budou umístěna parkovací stání, místa pro vyhnutí, vjezdy na soukromé pozemky a plochy zeleně. Podél druhého okraje jízdního pásu je navržený pás zeleně šířky 1,5 m, který bude lokálně přerušovaný vjezdy na soukromé pozemky. Přesné umístění vjezdů, parkovacích stání, míst pro vyhnutí a zeleně bude řešeno ve společné dokumentaci pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

#### Bilance dopravy v klidu:

Okres:	Mělník
Obec:	Kralupy nad Vltavou
Stupeň automobilizace:	445 OA/1000 obyvatel
Součinitel vlivu stupně automobilizace:	1,25
Charakter území:	A – obec od 50.000 obyvatel, mimo centrum města, nízká kvalita obsluhy území hromadnou dopravou
Součinitel redukce počtu stání:	1
Druh stavby:	obytný okrsek
Účelová jednotka:	obyvatel
Počet účelových jednotek na 1 stání:	20
Počet účelových jednotek v záměru:	33 pozemků x 4 obyvatel/RD = 132 obyvatel
Počet parkovacích stání:	$132 / 20 = 6,6$ parkovacích stání
Celkový počet parkovacích stání:	$6,6 \times 1,25 = 8,25 \Rightarrow$ <b>9 parkovacích stání</b>

V této územní studii je navrženo celkem 12 parkovacích stání, tato budou rozmístěna rovnoměrně v řešeném území, přičemž umístění v této územní studii je pouze orientační a bude upřesněno v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Všechna parkovací stání jsou uvažována jako návštěvnická. Vázaná parkovací stání budou zřízena v rámci výstavby rodinných domů – každý rodinný dům bude mít zajištěno dle požadavku ÚP min. 1 parkovací stání na svém pozemku.

Součástí předkládaného dopravního řešení je zajištění pěších vazeb přes silnici II/240 a dále ve směru k vlakové zastávce. Je navrženo jednostranný chodník konstantní šířky 1,5 m. Chodník vede od zájmového území podél ul. Novodvorská k silnici II/240, kterou překonává úroňovým způsobem přibližně 45 m od křižovatky s ul. Novodvorskou. Dále vede chodník podél jízdního pásu silnic II/240 a III/24019 k železniční zastávce „Zeměchy“. Pěším je nabídnuta alternativní – bariérová – trasa, která je

navržena napřímo přes pozemek č. parc. 273/4 k silnici III/24019. Přímá trasa generuje vyšší výškový rozdíl a je tudíž nutno vybavit chodník terénními schodišti.

V rámci projednání územní studie byl vznesen požadavek na zajištění provozu autobusových spojů dále severním směrem na město Velvary. V návaznosti na tento požadavek je křižovatka silnice II/240 a ul. Novodvorská doplněna o propojku umožňující výjezd autobusů z lokality i severním směrem.

### 3.4 Technická infrastruktura

#### Vodovod

Pro projektovaný obytný soubor je navržena nová síť vodovodních řadů skládající se z hlavního páteřního vodovodního řadu, který bude na jednom konci napojen ze stávajícího vodovodu PE90 vedoucího v ulici Nad Rybníkem rovni č. p. 161 a na druhém konci bude díky zokruhování napojen na stávající vodovod PE90 vedoucí z ulice Na Šachtě a jednoho vedlejšího vodovodního řadu. Vodovodní řady budou mezi sebou jednotlivě propojené, tak aby došlo k maximálnímu zokruhování sítě v celé zájmové lokalitě. Vodovodní potrubí je navrženo z PE100RC, SDR11, D90. Trasy jednotlivých řadů jsou navrženy v projektovaných zpevněných plochách. Z těchto řadů budou vysazeny pro jednotlivé objekty samostatné vodovodní přípojky, které budou ukončeny ve vodoměrné šachtě.

#### Přípojky vodovodu

V rámci navržených vodovodních řadů, bude pro každý projektovaný rodinný dům vysazena jedna vodovodní přípojka, která bude ukončena ve vodoměrné šachtě průměru 1,2 m vodoměrnou sestavou. Vodoměrná šachta bude situována na pozemku rodinného domu ve vzdálenosti do 1,5 m od hranice s veřejným pozemkem. Přípojky jsou navrženy z potrubí PE 100RC, SDR 11, D32. Jejich přesné umístění bude řešeno v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

#### Výpočet bilance potřeby vody

Výpočet bilance potřeby vody dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. a přílohy č. 12 (sběrná čísla roční potřeby vody). Dle bytového fondu na jednu osobu bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) za rok 35 m<sup>3</sup>. Na jednu osobu bytu v rodinném domu (max. 3 byty - 3 rodiny) se připočítává 1 m<sup>3</sup> na spotřebu spojenou s očištěním okolí rodinného domu i s očištěním osob při aktivitách v zahradě apod. kropení zahrady a provoz bazénů je samostatnou položkou a nespadá pod bytový fond.

**Počet rodinných domů (1 RD = 4 EO) = 33 x 4 = 132 EO**

**Koeficient denní nerovnoměrnosti  $k_d = 1,5$**

**Koeficient hodinové nerovnoměrnosti  $k_h = 1,8$**

**Denní průměrná potřeba vody se stanoví:**

$$Q_d = q \times EO = (36 \times 132) + 365 = 13,0 \text{ m}^3/\text{den} = 0,15 \text{ l/s}$$

**Maximální denní potřeba vody:**

$$Q_{dmax} = Q_d \times k_d = 13,0 \times 1,5 = 19,5 \text{ m}^3/\text{den} = 0,23 \text{ l/s}$$

**Maximální hodinová potřeba vody:**

$$Q_{hmax} = Q_{dmax} \times k_h = 0,23 \times 1,8 \cong 0,42 \text{ l/s}$$

Kapacita navrženého potrubí při rychlosti 1,0 m/s je 4,1 l/s. Potrubí je dostatečně kapacitní pro navrhovanou maximální potřebu vody.

#### STL Plynovod

Pro projektovaný obytný soubor 33 rodinných domů je navržena nová síť STL plynovodních řadů skládající se ze tří větví. Jižní větev bude napojena na stávající STL plynovod PE50 vedoucího v ulici Nad Rybníkem, odtud bude dále nový rozvod plynu navržen z PE100RC, SDR11, D50. Střední a severní větev bude vzájemně propojena a potrubí bude napojeno na stávající STL plynovod PE63 vedoucí z ulice Na Šachtě. Rozvod plynovodu v této části obytného souboru je navržen z PE100RC, SDR11, D63. Trasy jednotlivých řadů jsou navrženy v projektovaných zpevněných plochách. Z těchto řadů budou vysazeny pro jednotlivé objekty samostatné plynovodní přípojky, které budou ukončeny na hraně parcely v pilíři s HUP. Zemní plyn je navržen pro potřeby vytápění jednotlivých rodinných domů.



### Plynovodní přípojky

Na řadu budou napojeny v elektro svařovacím odbočkovém T-kusu PE. Přípojky budou vedeny kolmo od řadu k rodinnému domu. Uzávěr plynu bude na hranici pozemku v chodníku. Samotný HUP s regulátorem tlaku a plynoměrem bude veřejně přístupný a umístěn v pilíři na hranici pozemku. Přípojky jsou navrženy z potrubí PE 100RC, SDR 11, D32. Osazení plynoměru zajistí dodavatel plynu po vydání kolaudačního souhlasu na přípojku nebo jiného dokladu dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, prokazující vznik oprávnění užívat dokončenou stavbu, a po uzavření smlouvy o sdružených službách dodávky a odběru plynu, nebo smlouvy o dodávce a odběru plynu s obchodníkem. Přesné umístění přípojek a pilířků bude řešeno v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

### Bilance potřeby plynu

Roční potřeba plynu pro vytápění plynovým kotlem 31 - 44 kW (bude upřesněno)

$$Q_{skut} = 33 \times 12$$

$$= 396 \text{ MWh/rok (jedná se o odhad)}$$

$$- \text{ bude upřesněno dle tepelných požad. )}$$

$$H = \text{výhřevnost zemního plynu} = 34,08 \text{ MJ/m}^3$$

$$P = \frac{3600 \times Q_{skut}}{H} = \frac{3600 \times 396000000}{34080000} = 41831 \text{ m}^3/\text{rok}$$

### Kanalizace splašková

Hlavním cílem je zajištění odvádění splaškových odpadních vod z nově navržených objektů rodinných domů (celkem 33 RD) na splaškovou kanalizaci v ulici Na Šachtě a Nad Rybníkem (obě stávající kanalizace PVC DN300). Odkanalizování je navrženo pomocí tří samostatných stok DN300, které budou napojeny na výše zmíněných místech. Samotné objekty rodinných domů budou napojeny přes kanalizační přípojky, které budou ukončeny revizní šachtou na pozemku připojované nemovitosti.

### Přípojky splaškové kanalizace

V rámci provádění nových splaškových kanalizačních stok, bude pro každý budoucí rodinný dům vysazena jedna splašková kanalizační přípojka. Přípojky budou provedeny až revizní šachtě DN 1000 která bude umístěna na pozemku připojované nemovitosti, ve vzdálenosti cca 1,5 m od hranice parcel. Veškeré přípojky budou na stoky napojeny převážně pomocí vysazených odboček DN300/DN150, popř. přímo do revizní kanalizační šachty přes šachtovou přechodku. Přesné umístění přípojek a šachet bude řešeno v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

### Výpočet množství odpadních vod

Výpočet množství odpadních vod je proveden dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. a přílohy č. 12 (sběrná čísla roční potřeby vody). Dle bytového fondu na jednu osobu bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) za rok 35 m<sup>3</sup>. Na jednu osobu bytu v rodinném domu (max. 3 byty - 3 rodiny) se připočítává 1 m<sup>3</sup> na spotřebu spojenou s očištěnou okolí rodinného domu i s očištěnou osob při aktivitách v zahradě apod. kropení zahrady a provoz bazénů je samostatnou položkou a nespadá pod bytový fond.

**Počet rodinných domů (1 RD = 4 EO) = 33 x 4 = 132 EO**

### Denní průtok splašků:

$Q_d = \text{vypočtená specifická potřeba vyrobené vody k realizaci} \times \text{EO}$

$$Q_d = q \times \text{EO} = (36 \times 132) + 365 = 13,0 \text{ m}^3/\text{den} = 0,15 \text{ l/s}$$

**Koeficient hodinové nerovnoměrnosti  $k_h$  pro jednotlivé splašky**

$$k_h = 5,9$$

### Maximální hodinový průtok splašků:

$$Q_{hmax} = Q_d \times k_h = 0,15 \times 5,9 \cong 0,9 \text{ l/s}$$

**Koeficient bezpečnosti návrhu sítě  $k_b$**

$$k_b = 2$$

**Stanovení návrhového množství:**

$$Q_{dim} = Q_{hmax} \times k_b = 0,9 \times 2 = 1,8 \text{ l/s}$$

Navržená dimenze kanalizačního potrubí DN300 je při využití minimálního sklonu dostatečná. Kapacita takového potrubí je 34,0 l/s při rychlosti 0,7 m/s.

### **Kanalizace dešťová**

#### **Hydrogeologické poměry v zájmovém území**

V rámci lokality byly provedeny vrty s hloubkou až 5,0 m. V těchto vrtech nebyla podzemní voda naražena a pravděpodobně nebude ovlivňovat výstavbu. Vsakovací zkouškou byl stanoven koeficient vsaku  $1,98 \cdot 10^{-7}$  m/s, s tím že vsakovací schopnost má pouze zemina do hloubky 2 m, zatímco v hlubších vrstvách obsahujících jílu je pro vodu nepropustný. Podmínky pro vsak dešťové vody jsou v hlubších vrstvách nevhodné a je třeba tomuto faktoru uzpůsobit návrh hospodaření se srážkovými vodami.

Odvodnění srážkových vod z navržených komunikací a chodníků bude zajištěno pomocí podélného a příčného spádu do uličních vpustí dešťové kanalizace, případně odvodňovacích rigolů s drenážním potrubím umístěných v travnatých pásích podél navržených zpevněných ploch až do retenčně vsakovacího objektu. Na základě hydrogeologických poměrů bylo stanoveno, že je území vhodné pro zasakování srážkových vod pouze v mělkých horizontech zeminy (max do 2 m), zatímco v hlubších částech, od 2 m níže, jsou podmínky pro vsak nevhodné. Vsakovací prvky budou tedy využity v prostorech zelených pásů podél komunikace a ve veřejném prostoru v jižní části lokality. Podrobné řešení bude navrženo v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Samotné objekty rodinných domů budou řešit hospodaření s dešťovými vodami na vlastním pozemku. A to vsakováním v horních vrstvách zemního profilu (do cca 2,0 m) a akumulací nádrží určenou pro vlastní spotřebu jako je zálivka zahrady nebo očista okolí domu.

#### **Přípojky dešťové kanalizace**

V rámci provádění nových dešťových kanalizačních stok, bude pro každou uliční vpust a případně další odvodňovací prvek (drenáž, odvodňovací žlab...) vysazena jedna dešťová kanalizační přípojka. Přípojky budou provedeny až k tělesu odvodňovacího prvku, tyto už jsou pak součástí stavebního objektu komunikace. Veškeré přípojky budou na stoky napojeny převážně pomocí vysazených odboček DN200, popř. přímo do revizní kanalizační šachty přes šachtovou přechodku.

#### **Rozvody NN**

V projektu jsou řešeny kabelové rozvody a přípojky distribučního rozvodu NN 1 kV pro novou obytnou zástavbu v lokalitě Zeměchy u Kralup nad Vltavou, ul. Nad Rybníkem, Na Šachtě.

V současném stavu je v okolní zástavbě stávající distribuční rozvod elektrické energie. V ul. Nad Rybníkem je instalována stávající trafostanice ČEZ distribuce 22/0,4 kV ME 0128 – TR1, TR2.

Pro novou obytnou zástavbu bude v rámci stavby vybudován nový distribuční rozvod elektrické energie NN 1kV. Distribuční rozvod bude veden ze stávající trafostanice ME 0128 22/0,4 kV. Z trafostanice budou vedeny nové rozvody a přípojky NN 1 kV pro rodinné domy.

Kabelový distribuční rozvod NN bude proveden kabely typu AYKY 3x240+120 mm<sup>2</sup>, kabely budou smyčkovány mezi jednotlivými přípojkovými skříněmi SS200, kabelové trasy budou vedeny v chodnicích, případně v travnatých pásích podél komunikace. Kabely budou uloženy ve výkopu v zemi v pískovém loži, zakryty budou výstražnou fólií či plastovými deskami s potiskem dle požadavku správce sítě, při křížení komunikace a vjezdů do objektů budou kabely uloženy v obetonovaných chráničkách DN160/110 (dle ČSN 73 6005 a požadavků na uložení kabelů dle ČEZ Distribuce a.s.). V celé délce kabelových tras bude uložen zemnicí pásek FeZn 30/4 mm, který bude vyveden do přípojkových skříní. V rámci kabelových rozvodů NN budou také provedeny rezervní propoje mezi jednotlivými okruhy a osazeny rozpojovací skříně SR502.

Kabelový rozvod NN bude proveden v celém rozsahu plánované výstavby – celkem 33 RD, pro jednotlivé rodinné domy je počítáno s osazením hlavního jističe před elektroměrem 3x25 A, celkový instalovaný příkon pro jeden rodinný dům tedy činí cca 16 kW, soudobost odběru elektrické energie jednoho RD činí 0,2.

<b>Energetická bilance RD - Zeměchy u Kralup nad Vltavou</b>					
Hl. jistič RD (A)	Instalovaný příkon RD (kW)	Počet RD	Celkový instalovaný příkon (kW)	Soudobost	Celkový soudobý příkon (kW)
3 x 25	16	33	528	0,2	105,6

V rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení bude dále navržen systém veřejného osvětlení.

## **4. Regulativy**

### **4.1 Využití pozemků**

V řešeném území je navrženo celkem 33 pozemků (celková plocha 26 326 m<sup>2</sup>) pro výstavbu izolovaných rodinných domů, což splňuje požadavek na funkční využití předepsané územním plánem. Dopravní dostupnost navržených pozemků bude zajištěna pomocí nové místní komunikace s dopravním režimem obytné zóny. Do obytné zóny je zakreslen dopravní prostor na základě obalových křivek a dále plochy pro umístění parkování, vjezdů na pozemky a zeleně. Plochy pro umístění vjezdů na pozemky, parkovacích stání a uliční zeleň budou přesně určeny v navazujícím stupni projektové dokumentace, tedy v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Pro navrhované pozemky pro výstavbu RD je dále možné následující využití dle platného ÚP, tedy:

#### Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- zařízení pro administrativu,
- ubytovací zařízení – penziony s kapacitou do 10 lůžek,
- zařízení sociálních služeb, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- zařízení pro sport a rekreaci,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

#### Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

### **4.2 Druh staveb**

V řešeném území je navržena parcelace na pozemky pro výstavbu RD, přičemž vlastní výstavba RD bude realizována individuálně.

Jsou navrženy dopravní stavby v několika kategoriích včetně jejich napojení na stávající komunikace, vodohospodářské stavby – tj. dešťová kanalizace pro odvodnění navrhovaných komunikací včetně vsakovacího objektu, splašková kanalizace a veřejný vodovod pro navrhovanou výstavbu, plynovod, silnoproudé rozvody, všechny inženýrské sítě včetně napojení na inženýrské sítě stávající.

Všechny uvedené stavby budou dále předmětem navazující dokumentace – tj. společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

### 4.3 Prostorové regulativy staveb

V této územní studii je navržena parcelace pro izolované rodinné domy – celkem 33 pozemků. Velikost pozemků je navržena na min. 800 m<sup>2</sup>, s výjimkou 3 pozemků s výměrou min. 600 m<sup>2</sup> (v místě, kde velikost území již neumožnila navrhnout větší výměry pozemků). Celkem 3 pozemky jsou navrženy s výměrou kolem 900 m<sup>2</sup>, a to s ohledem na připravovanou změnu ÚP.

Tento návrh splňuje požadavek ÚP viz výše.

Koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3, maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m<sup>2</sup>.

Pro navržené výměry pozemků je dáno takto:

Navržená velikost pozemku (m <sup>2</sup> )	Maximální zastavěná plocha pro koeficient zastavění 0,3 (m <sup>2</sup> )
600	180
800	240
900	270

Maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,

- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod musí být řešena vsakem na vlastním pozemku,
- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

V této ÚS je dále určena uliční čára, a to 6 m od hranice veřejného prostoru – viz výkresová příloha. Další požadavky na umístění staveb jsou dány obecnými stavebními předpisy, zejména vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Vzhledem k navrhovanému charakteru zástavby i umístění lokality nejsou stanoveny další prostorové regulativy, tvar a rozměr objektů ve vizualizaci je určen zjednodušeně, a pouze pro prostorovou představu zástavby předmětné lokality.

### 4.4 Vizualizace

Viz výkresová příloha

## 5. Projednání ÚS s DOSS

Návrh ÚA byl projednán s těmito DOSS a následujícími připomínkami:

### 1) Vyjádření Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č. j. KHSSC 43143/2023 ze dne 8. 2023:

„K předložené územní studii nemá KHS zásadní připomínky.“

viz Příloha č. 1

### 2) Vyjádření Odboru výstavby a územního plánování MÚ Kralupy nad Vltavou (doprava) MUKV 45465/2023 VYST ze dne 29. 8. 2023

„S návrhem plánovaného dopravního řešení souhlasíme za splnění následujících podmínek:

- Přechody pro chodce přes pozemní komunikace musí být upraveny v souladu s článkem 2.0.1. přílohy č. 2 k vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů tedy „Na nově navrhovaných komunikacích je největší délka neděleného přechodu mezi jeho obrubami v ose přecházení 6500 mm. U změn dokončených staveb se na stávajících přechodech může tato hodnota zvýšit až na 7000 mm.“ a dále dle článku č. 2.0.3 přílohy č. 2 k vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů „Pro zkrácení přechodů pro chodce na přípustnou délku se použijí opatření odpovídající příslušným normovým hodnotám“, přičemž z územní studie plyne, že tato délka je u obou navrhovaných přechodů překročena, žádáme tedy o zapracování této připomínky do navrhované studie a to nejen z důvodů výše uvedených, ale i z důvodu umístění řešené lokality, protože nedělený přechod může v těsné blízkosti konce obce Kralupy nad Vltavou vytvářet nežádoucí život ohrožující situace při přechodu silnice II. třídy.“

Na základě výše uvedené připomínky k úpravě přechodů byla prověřena varianta děleného přechodu s doplněným ostrůvkem v rámci přechodu přes silnici II. třídy. Tato varianta však byla shledána jako nepříliš bezpečná, finančně velmi nákladná a technicky neproveditelná. Proto byl odsunut přechod do polohy, kde je stávající komunikace užší (tedy mimo nájezdový oblouk), a tedy je splněn požadavek na maximální délku přechodu v případě stávající komunikace 7 m. Dále byla prověřena délka navrhovaného přechodu přímo v řešeném území do již realizované části zástavby – přechod nelze žádnou úpravou zkrátit, ale ani umístit ostrůvek – viz obalové křivky v PD a majetkoprávní poměry, proto je navržena úprava na „místo pro přecházení“, v této situaci bezpečnější varianta pro pohyb chodců. Obě úpravy byly projednány a odsouhlaseny na osobním jednání na MÚ Kralupy nad Vltavou a zapracovány do ÚS.

### 3) Vyjádření Odboru životního prostředí MÚ Kralupy nad Vltavou MUKV 48408/2023 OŽP ze dne 8. 9. 2023

„1) Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Bude doloženo stanovisko vlastníka vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu, které bude obsahovat garanci připojení RD v této lokalitě s odpovídajícím údajem v jednotkách EO.“

Stanovisko bylo doloženo – viz Příloha č. 6

Ke stavbě byly provozovatelem sítí stanoveny podmínky, které budou respektovány v dalších fázích návrhu i výstavbě celého areálu.

„Srážkové vody z komunikace nelze vsakovat do podloží bez jejich předčištění. Doporučujeme odvádět srážkové vody pomocí spádu po povrchu do zelených ploch, kde se vsakované vody čistí při průchodu zatravněnou humusovou vrstvou. Retenční vsakovací objekt požadujeme navrhnout tak, aby ke vsakování srážkových vod docházelo přes zatravněnou humusovou vrstvu, případně objekt navrhnout jako biotop, kde bude zároveň docházet k většímu odparu.“

Odvodnění srážkových vod z dopravního prostoru obytné zóny bude zajištěno svedením srážkové vody do odvodňovacích rigolů s drenážním potrubím umístěných v travnatých pásích podél navržených zpevněných ploch až do retenčního vsakovacího objektu. **Vsakováním do drenážního potrubí přes tyto zatravněné plochy bude zajištěno předčištění srážkových vod a zároveň umožněno vsakování v mělkých horizontech zeminy (kde je vsakování možné).**

Stávající místní komunikace, na kterou je záměr připojený, a nový podélný chodník bude odvodněn pomocí podélného a příčného spádu do uličních vpustí dešťové kanalizace.

Na základě hydrogeologických poměrů bylo stanoveno, že je území vhodné pro zasakování srážkových vod pouze v mělkých horizontech zeminy (max do 2 m), zatímco v hlubších částech, od 2 m níže, jsou podmínky pro vsak nevhodné. **Vsakovací prvky budou tedy využity v prostorech zelených pásů podél komunikace a ve veřejném prostoru v jižní části lokality.**

V místě retenčně vsakovacího objektu již bude hloubka dešťové kanalizace, resp. celého objektu taková, že zasakovací schopnost již bude velmi omezená a zasakování bude probíhat opět pouze v povrchových vrstvách před napojením drenážního potrubí do objektu. Navržení objektu jako biotopu proto není vhodné.

*„Studie řeší výstavbu chodníku podél komunikace směrem k železniční zastávce. Studii požadujeme doplnit o řešení odvodnění chodníku a dotčené komunikace.“*

**Stávající místní komunikace, na kterou je záměr připojený, a nový podélný chodník bude odvodněna pomocí podélného a příčného spádu do uličních vpustí dešťové kanalizace – viz Příloha č. 2**

*„2) Vyjádření z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o odpadech):*

*a) Vyjádření z hlediska zákona o odpadech:*

*Bez připomínek.*

*b) Vyjádření města Kralupy nad Vltavou:*

*Stanoviště separovaného sběru (místo pro třídění odpadu) je nutno pro danou lokalitu navrhnout v takové velikosti, která odpovídá počtu 120 obyvatel na jedno sběrné místo osazené 5 nádobami (papír, plast, sklo, nápojový karton a kov), popř. zvolit pro danou lokalitu velkokapacitní polopodzemní kontejnery.“*

**Dle sdělení OŽP (H. Traxlová):**

**Na počet 120 obyvatel je počítáno s těmito kontejnery a touto četností jejich svozu.**

- Papír: klasický kontejner 1 100 litrů, svoz 2x týdně
- Plast: klasický kontejner 1 100 litrů, svoz 2x týdně
- Sklo: Zvon 1500 l, svoz 2x měsíčně
- Nápojový karton: klasický kontejner 1 100 litrů, svoz 1x týdně
- Kov: klasický kontejner 1 100 litrů, svoz 1x za 14 dnů

**Na základě této informace byla v územní studii upravena plocha pro umístění tříděného odpadu (zvětšena o m<sup>2</sup>), na plochy bylo prokázáno umístění požadovaných kontejnerů – viz Příloha č. 3**

*„3) Vyjádření z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon):*

*- Nesouhlasíme s umístěním zemního valu k silnici II/240. Tento zásah by vyvolal potřebu kácení zapojeného porostu dřevin – souvislý pás podél silnice, který požadujeme zachovat. V předložené studii není řešena ani výška navrženého zemního valu, který v krajině obvykle působí nepatříčně a představuje negativní zásah do krajinného rázu (§ 12 zákona).“*

**Domníváme se, že návrh zemního valu je odůvodněný z níže uvedených skutečností:**

- a) Souvislý pás zeleně podél komunikace se nachází výhradně v prostoru mezi komunikací a řešeným územím, tedy tento pás nebude úpravou dotčen – viz Příloha č. 4 - soutisk ortofotomapy a hranic pozemků
- b) V současnosti v odsazení od komunikace je již navezená zemina (hromada - výkopy z realizace předchozích etap), návrhem valu je tato hromada pouze přemodelována a doplněna. Výška valu bude řešena samostatným projektem zemního tělesa, výška stávající hromady je proměnná 3 – 4 m nad přilehlým terénem. Převážná část stávající hromady je situována na pozemcích města Kralupy nad Vltavou. Val bude navržen do výškové úrovně stávajícího valu (tedy v rozmezí 3 – 4 m nad přilehlým terénem). Budovaný val nebude nikdy vyšší než stávající stromy na pozemku Středočeského kraje podél komunikace. Na konstrukci valu bude použita původní zemina uskladněná na pozemku podél komunikace a dále v ploše pozemku (výkopy z realizace předchozích etap). Dle IG průzkumu jsou tyto

hromady původní zeminy tvořeny výkopy z realizace předchozích etap, v žádném případě neobsahují ornici.

- c) Na stávající navezené zemině se v současné době nachází zeleň, jedná se však o zeleň náletovou – viz Příloha č. 5 – fotodokumentace

„- Nesouhlasíme s dvojím vedením chodníku, kdy dochází ke zbytečné fragmentaci volné krajiny a umístění schodiště v navrženém místě také představuje negativní zásah do krajiny a vyvolává potřebu nadměrného kácení dřevin. Požadujeme vypuštění nejkratší spojnice a ponechání pouze bezbariérového provedení podél stávající komunikace s minimalizací zásahu do dřevin.“

Terénní schodiště bylo z návrhu ÚS vypuštěno.

„4) Vyjádření z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů: Stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností uplatňuje Krajský úřad, proto je nutné zajistit si jejich vyjádření ke studii a zapracovat případné požadavky.“

Nejde o projednání územního plánu, ale o územní studii, tzn. že území je již řešeno podle územního plánu, což je v dokumentaci územní studie zmíněno. Územní studie musí samozřejmě plnit a plní všechny požadavky již schváleného územního plánu.

„5) Vyjádření z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Stanovisko k územnímu plánu obce vydává krajský úřad Středočeského kraje, proto je nutné zajistit si jejich vyjádření ke studii a zapracovat případné požadavky. Vzhledem k tomu, že dle pětiletých klouzavých průměrů se v prostoru hodnoceného záměru pohybují průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu na hranici imisního limitu ( $LV = 1 \text{ ng.m-3}$ ). V širším území, zejména východně od záměru koncentrace benzo(a)pyrenu hodnotu imisního limitu překračují ( $1,4 \text{ ng.m-3}$ ), doporučujeme do ÚP vložit požadavek na omezení vytápění domácností pevnými palivy.“

Nejde o projednání územního plánu, ale o územní studii, tzn. že území je již řešeno podle územního plánu, což je v dokumentaci územní studie zmíněno. Územní studie musí samozřejmě plnit a plní všechny požadavky již schváleného územního plánu.

V územní studii není možné stanovit požadavek na omezení vytápění pevnými palivy (požadavek by nemohl být žádným způsobem kontrolován).

„6) Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon):

Stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 a § 17 a) zákona uplatňuje Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, který je dle § 18 odst. 5 zákona také dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací. Územní studie je dle §25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) součástí územně plánovacích podkladů.

Územní studie předpokládá zábor zemědělské půdy na pozemcích, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) v KN vedeny jako orná půda. Investor je před realizací záměru povinen požádat příslušný orgán ochrany ZPF o udělení souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF. Žádosti o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF se podávají na příslušném tiskopise. Žádost o odnětí zemědělské půdy ze ZPF podává ten, v jehož zájmu má k tomuto odnětí dojít (ten, komu má být souhlas s odnětím zem. půdy ze ZPF udělen a komu budou následně po nabytí právní moci rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů a zahájením stavby předepsány odvozy za odnětí zem. půdy ze ZPF-§ 11, odst. 1 zákona), popř. jeho zástupce. Žádost musí obsahovat všechny náležitosti stanovené zákonem - § 9, odst. 6 zákona.

Upozorňujeme, že u daných pozemků I. i II. etapy se jedná o zemědělskou půdu I. třídy ochrany. Co se týče způsobu využití skryvky, je vhodné v plné míře a účelně využít tyto nenahraditelné objemy kulturních vrstev tam, kde budou smysluplně plnit svůj účel. Je upřednostňováno využití na zemědělské půdě k vylepšení orníčního profilu, na stávající zemědělské půdě nebo jiné. Případné převrstvení ornici lepší kvality sice nedosáhneme kvalitativní úrovně této bonitované půdně ekologické jednotky, ale nepoškodíme půdní vlastnosti stávající zemědělské půdy.“

O souhlas s odnětím zemědělské půdy bude požádáno před realizací záměru v souladu se zákonem. Je však samozřejmé, že skryvka ornice při realizaci navržených úprav bude použita výhradně ke



zlepšení půdních vlastností na pozemcích okolo rodinných domů v místě stavby. Ornice nebude využita na stavbu valu, ani toto využití nebylo uvažováno – také viz bod 3 b)

*„Městským úřadem Kralupy nad Vltavou, odborem životního prostředí byl formou závazného stanoviska vydán dne 5. 2. 2007 souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF č. j. MUKV 3851/2007 OŽP. Investor je povinen dodržet podmínky tohoto souhlasu. Pod bodem 2. je uvedeno: „ Skrývka bude následně použita ke zlepšení půdních vlastností na pozemcích okolo rodinných domů v místě stavby.“ Dle § 8 odst. 1 písm. a) v případném využití skrývky ornice na val, se nejedná o hospodárné využití půdy bonity I. třídy ochrany. S využitím skrývky na val nesouhlasíme.“*

Výše uvedené stanovisko bylo vydáno pro původní projekt pro stavební povolení a bylo zrušeno v roce 2023 místně příslušným stavebním úřadem. V rámci územní studie byl zpracován zcela nový záměr, pro který bude vydáno stanovisko nové, proto tuto připomínku považujeme za bezpředmětnou.

Všechny požadavky a jejich zpracování bylo projednáno a odsouhlaseno na osobním jednání na MÚ Kralupy nad Vltavou a schválené pak zpracovány do ÚS.

## Zpracované změny po projednání s DOSS

- 1) úprava přechodu přes komunikaci II. třídy  
Na základě připomínky MÚ Kralupy nad Vltavou o požadované úpravě přechodů byla prověřena varianta děleného přechodu s doplněným ostrůvkem v rámci přechodu přes silnici II. třídy. Tato varianta však byla shledána jako nepříliš bezpečná, finančně velmi nákladná a technicky neproveditelná. Proto byl odsunut přechod do polohy, kde je stávající komunikace užší (tedy mimo nájezdový oblouk), a tedy je splněn požadavek na maximální délku přechodu v případě stávající komunikace 7 m.
- 2) úprava přechodu do již realizované lokality  
Na základě připomínky Odboru dopravy MÚ Kralupy nad Vltavou byla prověřena délka navrhovaného přechodu. Přechod přímo v řešeném území do již realizované části zástavby nelze žádnou úpravou zkrátit, ale ani umístit ostrůvek – viz obalové křivky v PD a majetkoprávní poměry, proto je navržena úprava na „místo pro přecházení“, v této situaci bezpečnější varianta pro pohyb chodců.
- 3) Odstranění terénního schodiště (přístup ke stanici vlaku) – požadováno Odborem životního prostředí MÚ Kralupy nad Vltavou
- 4) Odsunutí chodníku podél stávající komunikace až za příkop podél této komunikace s tím, že kácení stávajících stromů v jižní části tohoto úseku bude povoleno – požadováno Odborem životního prostředí MÚ Kralupy nad Vltavou
- 5) Upřesnění hospodaření se srážkovými vodami – požadováno Odborem životního prostředí MÚ Kralupy nad Vltavou  
Odvodnění srážkových vod z dopravního prostoru obytné zóny bude zajištěno svedením srážkové vody do odvodňovacích rigolů s drenážním potrubím umístěných v travnatých pásích podél navržených zpevněných ploch až do retenčně vsakovacího objektu. Vsakováním do drenážního potrubí přes tyto zatravněné plochy bude zajištěno předčištění srážkových vod a zároveň umožněno vsakování v mělkých horizontech zeminy (kde je vsakování možné). Stávající místní komunikace, na kterou je záměr připojený, a nový podélný chodník bude odvodněna pomocí podélného a příčného spádu do uličních vpustí dešťové kanalizace. Na základě hydrogeologických poměrů bylo stanoveno, že je území vhodné pro zasakování srážkových vod pouze v mělkých horizontech zeminy (max do 2 m), zatímco v hlubších částech, od 2 m níže, jsou podmínky pro vsak nevhodné. Vsakovací prvky budou tedy využity v prostorech zelených pásů podél komunikace a ve veřejném prostoru v jižní části lokality. V místě retenčně vsakovacího objektu již bude hloubka dešťové kanalizace, resp. celého objektu taková, že zasakovací schopnost již bude velmi omezená a zasakování bude probíhat opět pouze v povrchových vrstvách před napojením drenážního potrubí do objektu. Navržení objektu jako biotopu proto není vhodné. Stávající místní komunikace, na kterou je záměr připojený, a nový podélný chodník bude odvodněna pomocí podélného a příčného spádu do uličních vpustí dešťové kanalizace.
- 6) Úprava plochy pro požadované nádoby na tříděný odpad - – požadováno Odborem životního prostředí MÚ Kralupy nad Vltavou



**KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE**  
STŘEDOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V PRAZE

Váš dopis zn.: FARRAO Development s.r.o.  
Ze dne: 07.08.2023 Pod Lázní 720/13  
140 00 Praha 4

Sp. zn.: S-KHSSC 41458/2023  
Č. j.: KHSSC 43143/2023

Vyřizuje: Ing. Hatašová  
Tel.: 310 014 467  
E-mail: sarka.hatasova@khsstc.cz

Datum: 15.08.2023

**Územní studie „Pozemky pro RD Kralupy – Zeměchy“, parc. č. 274/1, 274/2, 275/1, 275/3, 275/4 – 275/49, 275/51, 275/55, 275/56, 518/3, 518/9 v k. ú Zeměchy u Kralup nad Vltavou - vyjádření**

Na základě žádosti Ing. Pavla Frice, jednatele společnosti FARRAO Development s.r.o., Pod Lázní 720/13, 140 00 Praha 4, podané dne 07.08.2023, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle ust. § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“), místně a věcně příslušný dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) a j) zákona 258, územní studii „Pozemky pro RD Kralupy – Zeměchy“, parc. č. 274/1, 274/2, 275/1, 275/3, 275/4 – 275/49, 275/51, 275/55, 275/56, 518/3, 518/9 v k. ú Zeměchy u Kralup nad Vltavou.

Předmětem této územní studie je stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou. Zpracovatelem je LANG ŠPINAR ATELIER s.r.o., datum 07/2023, zak. č. S 231212. Jedná se o zastavitelnou plochu navazující na stávající zastavěné území umístěnou na mírném svahu u komunikace II/240 Kralupy nad Vltavou – Velvary. Plocha je obklopena z jižní strany silnicí II/240, ze severní strany železnicí, z východní strany obytnou lokalitou a ze západní strany pěší cestou. Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 3,60 ha. Řešená plocha je určena územním plánem k prověření územní studii (ÚS24 – Zeměchy – sever) a je označena jako plocha „Z09 (B11 Bydlení – individuální specifické) – Zeměchy, U Šachty“. Rodinné domy budou od jihozápadu chráněny před hlukem z hlavní komunikace valem, na který bude využita navezená zemina na pozemku. Koruna tohoto valu bude částečně využita jako vycházkový veřejný prostor. V souladu s požadavky ÚP jsou navrženy pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů – celkem 33. Dopravní dostupnost bude zajištěna pomocí nové místní komunikace s dopravním režimem obytné zóny. Tato je napojena na stávající komunikaci na pozemcích parc. č. 518/3 a 275/1 k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, která má stávající připojení na komunikaci II. třídy. Podél komunikace II. třídy je navrženo přemodelování a doplnění stávajícího zemního valu z důvodu optického a akustického clonění

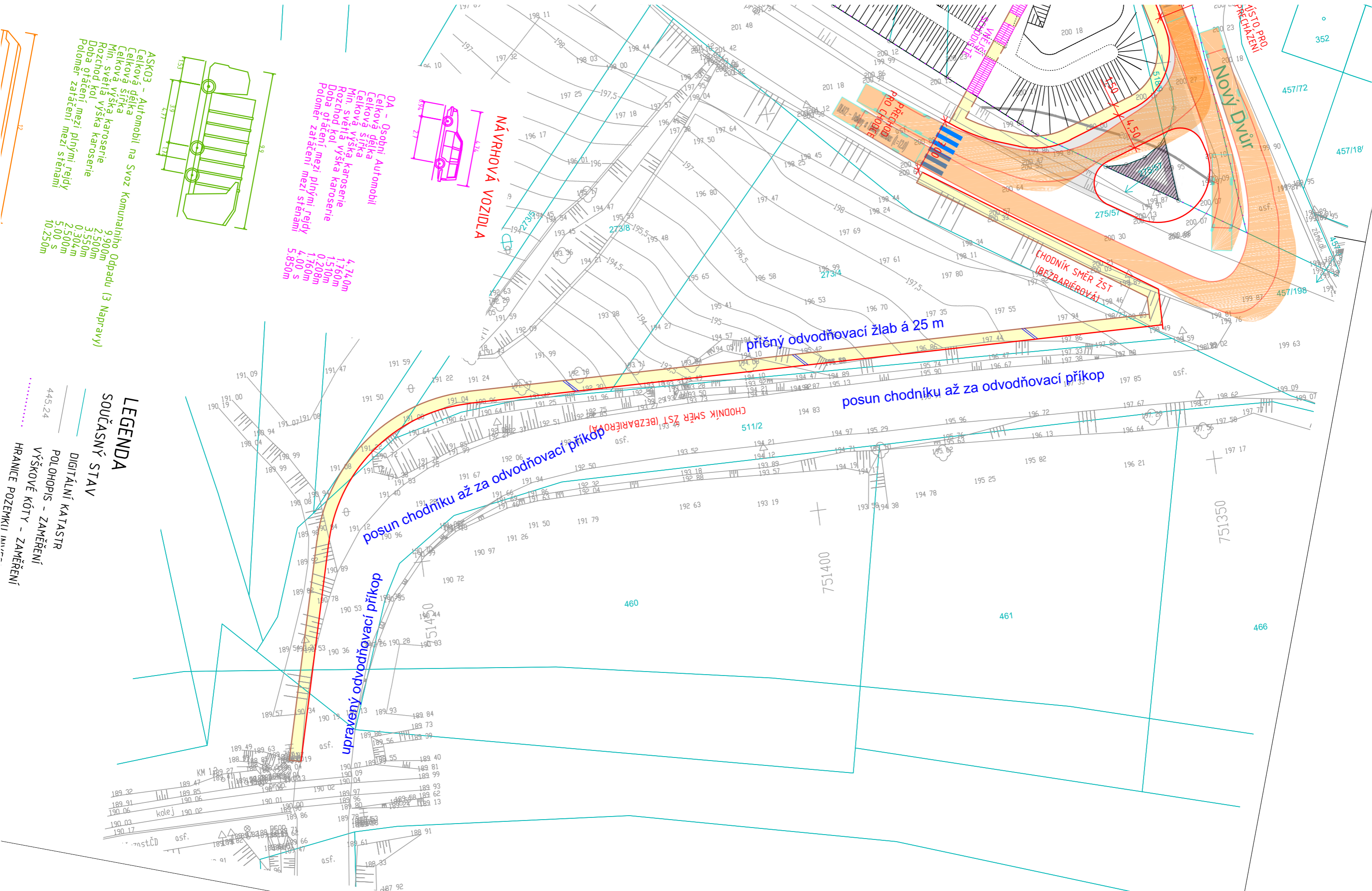
navržených pozemků pro RD. Navrhovaná lokalita bude napojena na již vybudované inženýrské sítě (vodovod, plyn, splašková kanalizace, silnoproudé vedení).

K předložené územní studii nemá KHS zásadní připomínky.

Ing. Šárka Hatašová  
ved. odd. hygieny obecné a komunální pro okresy Mělník a Nymburk

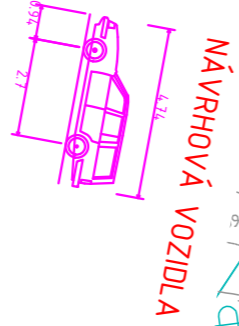
**Rozdělovník**

Adresát – datová schránka  
KHS – ÚP Mělník, HOK

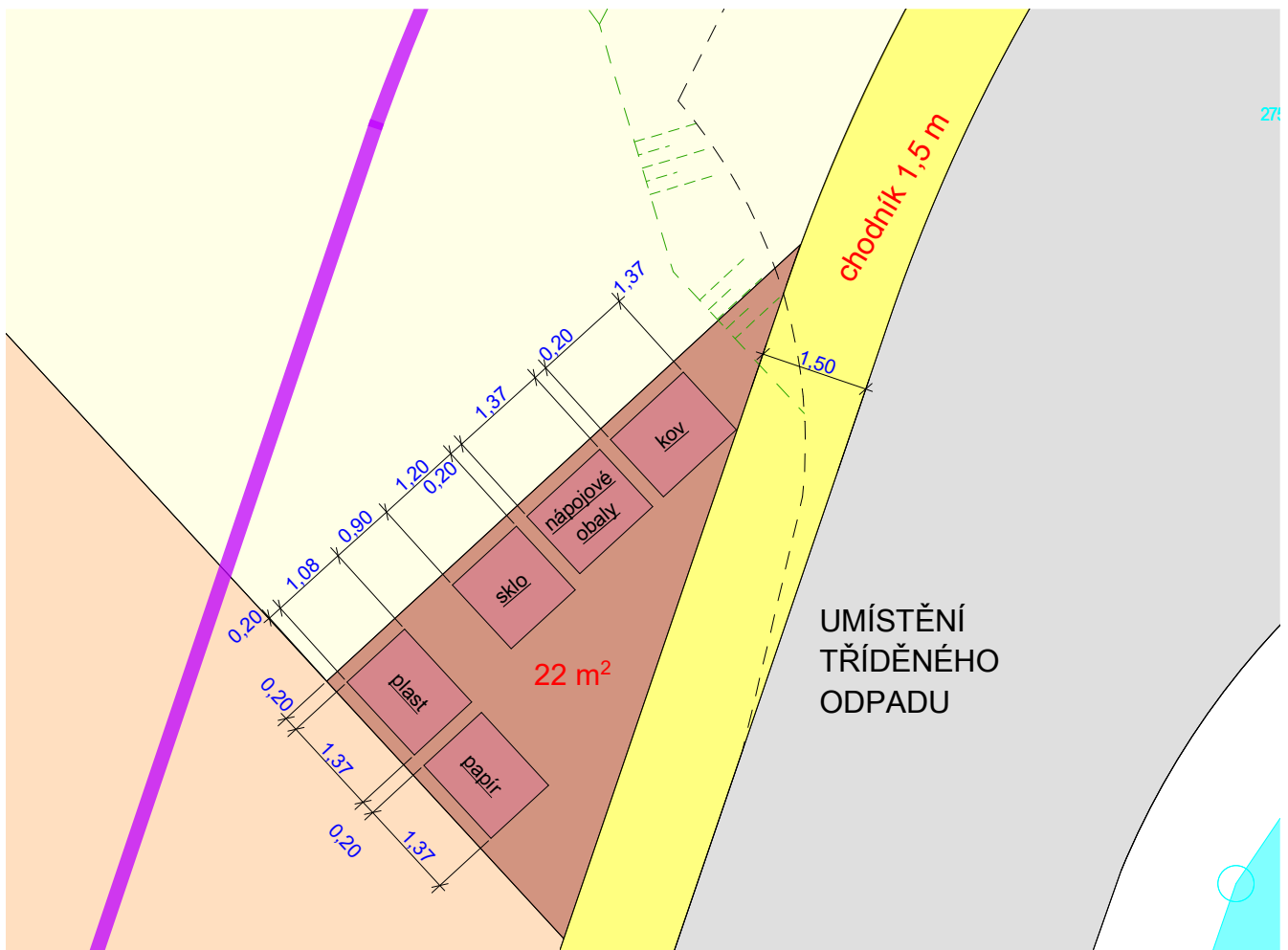


- ASKO3 - Automobil na Svoz Komunálního Odpadu (3 Naprawy)
- Celková délka 9,900m
  - Celková šířka 2,500m
  - Celková výška karoserie 3,550m
  - Min. světla výška karoserie 0,304m
  - Rozchod kol 2,300m
  - Doba ořazení mezi plnými rejdý 5,00 s
  - Polomer zatáčení mezi stěnami 10,250m

- OA - Osobní Automobil
- Celková délka 4,710m
  - Celková šířka 1,510m
  - Min. světla výška karoserie 0,208m
  - Rozchod kol 1,760m
  - Doba ořazení mezi plnými rejdý 4,00 s
  - Polomer zatáčení mezi stěnami 5,850m



- LEGENDA
- SOUČASNÝ STAV
- DIGITÁLNÍ KATASTR
  - POLOHOPIS - ZAMĚŘENÍ
  - VÝŠKOVÉ KÓTY - ZAMĚŘENÍ
  - HRANICE POZEMKŮ - ZAMĚŘENÍ
- 445,24



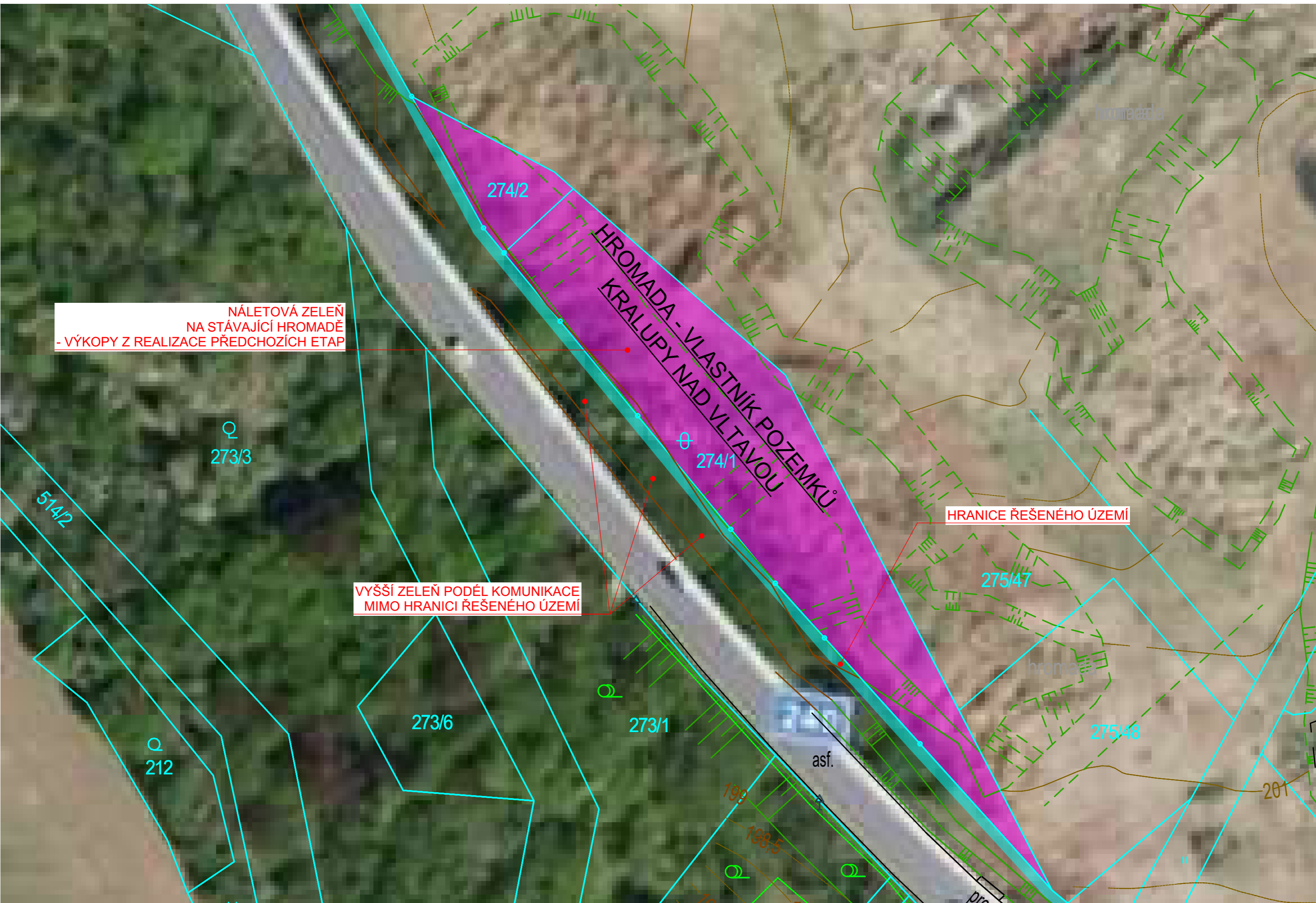


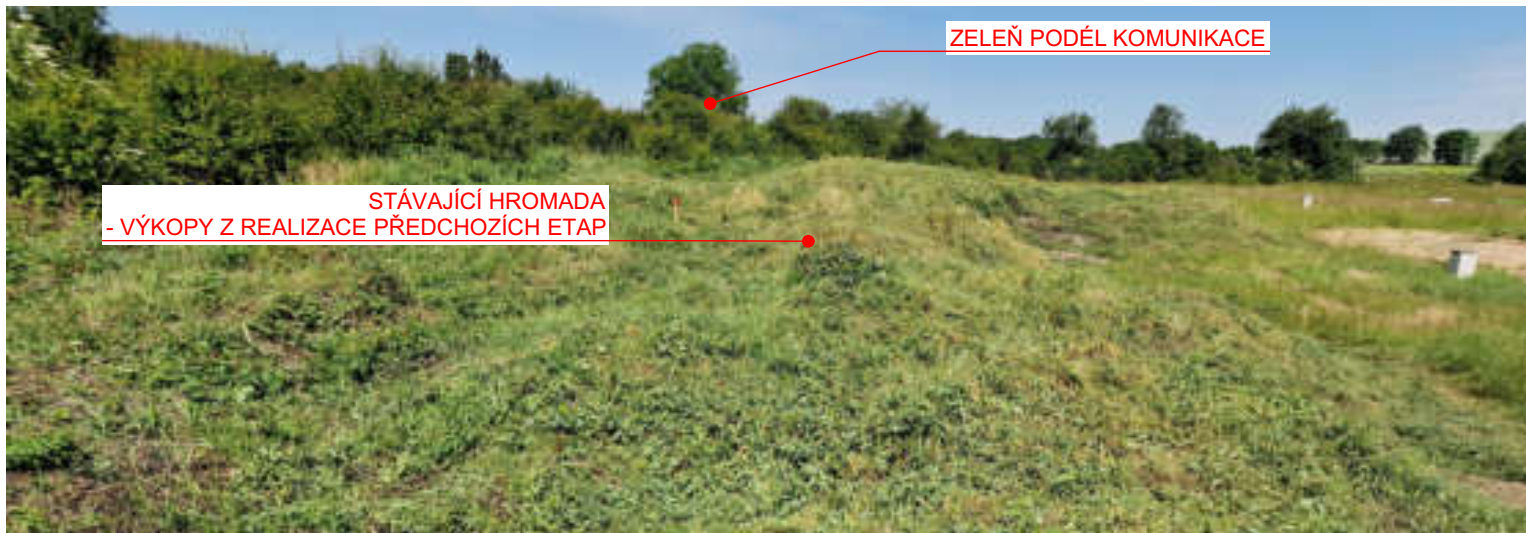
NÁLETOVÁ ZELEŇ  
NA STÁVAJÍCÍ HROMADĚ  
- VÝKOPY Z REALIZACE PŘEDCHOZÍCH ETAP

VYŠŠÍ ZELEŇ PODÉL KOMUNIKACE  
MIMO HRANICI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HROMADA - VLASTNÍK POZEMKŮ  
KRALUPY NAD VLTAVOU







Platnost vyjádření je 1 rok

Vaše značka:	Naše značka:	Vyřizuje:	Tel.:	V Kladně dne:
	PVO2307199/NAP	V.Lišková	312 812 118	24.10.2023

**Pozemky pro RD Kralupy- Zeměchy**  
**územní studie dělení pozemků pro výstavbu RD, komunikace a inženýrské sítě**  
**Existence sítě – Podklady pro projektanta – Možnost napojení na vodovod a kanalizaci**  
**(vyjádření pro projekt, nenahrazuje vyjádření pro územní souhlas, územní ani stavební řízení,**  
**společné územní a stavební řízení**

**1 Základní údaje**

Dotčené pozemky: p.č. 274/1, 274/2, 275/1, 275/3, 275/4 – 275/49, 275/51, 275/55, 275/56, 518/3, 518/9 v k. ú Zeměchy u Kralup nad Vltavou

Žadatel: Lang-Spínar ateliér s.r.o. bez předložené plné moci

Investor: FARAO DEVELOPMENT s. r. o.

Popis stavby: jedná se novou parcelaci pozemků a možnost napojení lokality 33 rodinných domů na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci a další inženýrské sítě včetně komunikace a chodníků. Na pozemcích je plánována výstavba 33 izolovaných rodinných domů každý o 1 BJ. Celkový počet obyvatel jsou, dle předložené žádosti, 4 osoby. Lze předpokládat, že žadatel mylně uvedl 4 osoby v jednom RD místo celkového počtu osob v zájmovém území. Maximální počet nadzemních podlaží v plánovaných rodinných domech 2 + podkroví nebo ustupující podlaží. Celkový počet obyvatel v celé řešené lokalitě je tedy 4x 33, což je 132 osob celkem.

V rámci stavby bude navrženo pěší propojení z řešené lokality na železniční zastávku Zeměchy a také bude vyřešen průjezd k lokalitě Nový Dvůr a vymezit odpovídající veřejné prostranství.

Do řešeného území bytí dále přidány pozemky parc. č. 274/1 a 274/2 při komunikaci II/240; 275/55 a 275/56 v k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou. Naopak byl z územní studie vyřazen pozemek parc. č. 275/57 k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou z majetkoprávních důvodů. Dále nejsou navrženy úpravy na pozemcích parc. č. 276/1, na kterém je umístěna stávající komunikace a parc. č. 277/1, kde je v územním plánu města Kralupy nad Vltavou navržena veřejně prospěšná stavba – podzemní elektrické vedení 22 kV.

Dopravní dostupnost navržených pozemků bude zajištěna pomocí nové místní komunikace s dopravním režimem obytné zóny. Šířka prostoru místní komunikace obytné zóny v celé délce činí 8,0 m. Do obytné zóny je zakreslen dopravní prostor na základě obalových křivek a dále plochy pro umístění parkování, vjezdů na pozemky a zeleně. Plochy pro umístění vjezdů na pozemky, parkovacích stání a uliční zeleň budou přesně určeny v navazujícím stupni projektové dokumentace, tedy v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Obytná zóna je napojena ve dvou bodech na stávající komunikaci na pozemcích parc. č. 518/3 a 275/1 k. ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, tato komunikace má stávající připojení na komunikaci II. třídy.

Jsou doplněny chodníky šířky 1,50 m podél stávající komunikace v lokalitě pro zajištění bezpečného průchodu chodců. V návaznosti na obytnou zónu je navrženo pěší propojení navrhované lokality mezi navrženými parcelami na navazující území na západní straně, dále je ponechaný koridor pro budoucí umístění dalšího pěšího propojení do sousední lokality podél jednokolejné trati na severní straně řešeného území.

Dále je v řešené lokalitě navrženo veřejné prostranství o celkové ploše cca 2026 m<sup>2</sup>, kde je navržena veřejná zeleň, systém chodníků a pobytové plochy pro obyvatele a návštěvníky lokality. Navrhovaná plocha veřejného prostranství odpovídá velikosti řešeného území (cca 3,6 ha) a požadavkům obce.

Šířka dopravního prostoru obytné zóny činí 8,0 m. Z hlediska šířkového uspořádání se dopravní prostor stává z jednopruhového jízdního pásu základní šířky 3,5 m. Prostorové řešení jízdního pásu je navrženo s ohledem na průjezdy návrhových vozidel v místech směrových oblouků a křižovatek. Jízdní pás je doplněn jednostranným pásem šířky 3,0 m, ve kterém budou umístěna parkovací stání, místa pro vyhnutí, vjezdy na soukromé pozemky a plochy zeleně. Podél druhého okraje jízdního pásu je navrženo pás zeleně šířky 1,5 m, který bude lokálně



přerušený vjezd na soukromé pozemky. této územní studii je navrženo celkem 12 parkovacích stání, tato budou rozmístěna rovnoměrně v řešeném území.

Součástí předkládaného dopravního řešení je zajištění pěších vazeb přes silnici II/240 a dále ve směru k vlakové zastávce. Je navrženo jednostranný chodník konstantní šířky 1,5 m. Chodník vede od zájmového území podél ul. Novodvorská k silnici II/240, kterou překonává úrovnovým způsobem přibližně 45 m od křižovatky s ul. Novodvorskou. Dále vede chodník podél jízdního pásu silnic II/240 a III/24019 k železniční zastávce „Zeměchy“. Pěším je nabídnuta alternativní – bariérová – trasa, která je navržena napřímo přes pozemek č. parc. 273/4 k silnici III/24019. Přímá trasa generuje vyšší výškový rozdíl a je tudíž nutno vybavit chodník terénními schodišti.

Navrhovaná lokalita bude napojena na již stávající inženýrské sítě (vodovod, plyn, splašková kanalizace, silnoproudé vedení), a to v připravených napojovacích bodech na vlastním pozemku.

Likvidace dešťových vod z navrhovaných komunikací bude řešena vsakem v předmětné lokalitě.

V předložené koordinační situaci sítí jsou navržena dva napojovací body na stávající vodovodní síť a dva napojovací body pro splaškovou kanalizaci.

Pro projektovaný obytný soubor je navržena nová síť vodovodních řadů skládající se z hlavního páteřního vodovodního řadu, který bude na jednom konci napojen ze stávajícího vodovodu PE90 vedoucího v ulici Nad Rybníkem rovni č. p. 161 a na druhém konci bude díky zokruhování napojen na stávající vodovod PE90 vedoucí z ulice Na Šachtě a jednoho vedlejšího vodovodního řadu. Vodovodní řady budou mezi sebou jednotlivě propojené, tak aby došlo k maximálnímu zokruhování sítě v celé zájmové lokalitě. Vodovodní potrubí je navrženo z PE100RC, SDR11, D90. Trasy jednotlivých řadů jsou navrženy v projektovaných zpevněných plochách. Z těchto řadů budou vysazeny pro jednotlivé objekty samostatné vodovodní přípojky, které budou ukončeny ve vodoměrné šachtě.

V rámci navrhovaných vodovodních řadů, bude pro každý projektovaný rodinný dům vysazena jedna vodovodní přípojka, která bude ukončena ve vodoměrné šachtě průměru 1,2 m vodoměrnou sestavou.

Vodoměrná šachta bude situována na pozemku rodinného domu ve vzdálenosti do 1,5 m od hranice s veřejným pozemkem. Přípojky jsou navrženy z potrubí PE 100RC, SDR 11, D32. Jejich přesné umístění bude řešeno v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Splaškovou kanalizaci bude zajištěno odvádění splaškových odpadních vod z nově navrhovaných objektů rodinných domů (celkem 33 RD) na splaškovou kanalizaci v ulici Na Šachtě a Nad Rybníkem (obě stávající kanalizace PVC DN300). Odkanalizování je navrženo pomocí tří samostatných stok DN300, které budou napojeny na výše zmíněných místech. Samotné objekty rodinných domů budou napojeny přes kanalizační přípojky, které budou ukončeny revizní šachtou na pozemku připojované nemovitosti.

V rámci provádění nových splaškových kanalizačních stok, bude pro každý budoucí rodinný dům vysazena jedna splašková kanalizační přípojka. Přípojky budou provedeny až revizní šachtě DN 1000 která bude umístěna na pozemku připojované nemovitosti, ve vzdálenosti cca 1,5 m od hranice parcel.

Veškeré přípojky budou na stoky napojeny převážně pomocí vysazených odboček DN300/DN150, popř. přímo do revizní kanalizační šachty přes šachtovou přechodku. Přesné umístění přípojek a šachet bude řešeno v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

**Požadovaná potřeba vody:**  $Q = 4750,55 \text{ m}^3/\text{rok}$  pro 132 EO,  $Q_d = 13,015 \text{ m}^3/\text{den}$

**Předpokládané množství vypouštěných odpadních vod:** totožný s potřebou vody

Pro projektovaný obytný soubor 33 rodinných domů je navržena nová síť STL plynovodních řadů skládající se ze tří větví. Jižní větev bude napojena na stávající STL plynovod PE50 vedoucího v ulici Nad Rybníkem, odtud bude dále nový rozvod plynu navrženo z PE100RC, SDR11, D50. Střední a severní větev bude vzájemně propojena a potrubí bude napojeno na stávající STL plynovod PE63 vedoucí z ulice Na Šachtě. Rozvod plynovodu v této části obytného souboru je navrženo z PE100RC, SDR11, D63. Trasy jednotlivých řadů jsou navrženy v projektovaných zpevněných plochách. Z těchto řadů budou vysazeny pro jednotlivé objekty samostatné plynovodní přípojky, které budou ukončeny na hraně parcely v pilíři s HUP. Zemní plyn je navrženo pro potřeby vytápění jednotlivých rodinných domů.

Odvodnění srážkových vod z navrhovaných komunikací a chodníků bude zajištěno pomocí podélného a příčného spádu do uličních vpustí dešťové kanalizace, případně odvodňovacích rigolů s drenážním potrubím umístěných v travnatých pásích podél navrhovaných zpevněných ploch až do retenčně vsakovacího objektu. Vsakovací prvky budou využity v prostorech zelených pásů podél komunikace a ve veřejném prostoru v jižní části lokality. Podrobné řešení bude navrženo v rámci zpracování společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení.



Samotné objekty rodinných domů budou řešit hospodaření s dešťovými vodami na vlastním pozemku. A to vsakováním v horních vrstvách zemního profilu (do cca 2,0 m) a akumulací nádrží určenou pro vlastní spotřebu jako je závlhka zahrady nebo očista okolí domu.

V rámci provádění nových dešťových kanalizačních stok, bude pro každou uliční vpust a případně další odvodňovací prvek (drenáž, odvodňovací žlab...) vysazena jedna dešťová kanalizační přípojka. Přípojky budou provedeny až k tělesu odvodňovacího prvku, tyto už jsou pak součástí stavebního objektu komunikace. Veškeré přípojky budou na stoky napojeny převážně pomocí vysazených odboček DN200, popř. přímo do revizní kanalizační šachty přes šachtovou přechodku V projektu jsou řešeny kabelové rozvody a přípojky distribučního rozvodu NN 1 kV pro novou obytnou zástavbu v lokalitě Zeměchy u Kralup nad Vltavou, ul. Nad Rybníkem, Na Šachtě. V současném stavu je v okolní zástavbě stávající distribuční rozvod elektrické energie. V ul. Nad Rybníkem je instalována stávající trafostanice ČEZ distribuce 22/0,4 kV ME 0128 – TR1, TR2. Pro novou obytnou zástavbu bude v rámci stavby vybudován nový distribuční rozvod elektrické energie NN 1kV. Distribuční rozvod bude veden ze stávající trafostanice ME 0128 22/0,4 kV. Z trafostanice budou vedeny nové rozvody a přípojky NN 1 kV pro rodinné domy

## 2 Právní vztahy

<b>Investor stavby:</b>	FARAO DEVELOPMENT s. r. o, Pod lázní 720/13, 140 00 Praha
<b>Vlastník stávajícího vodovodu a kanalizace:</b>	Vodárny Kladno-Mělník, a.s., U Vodojemu 3085, Kladno
<b>Provozovatel stávajícího vodovodu, kanalizace:</b>	Středočeské vodárny, a.s., U Vodojemu 3085, Kladno

Upozorňujeme, že právní vztahy vlastníků navazujících úseků vodovodu / kanalizace, dle Zákona č. 274/2001, § 8, musí být vyřešeny před vydáním vyjádření k povolení stavby vodního díla, protože ovlivňují technické řešení. Z tohoto důvodu přikládáme „Prohlášení investora vodovodu / kanalizace“.

**Vyplněné „Prohlášení investora vodovodu/kanalizace“ je nutné zaslat spolu s projektovou dokumentací pro vydání stavebního povolení.**

## 3 Technické podklady

- Kapacita stávajícího vodovodu a kanalizace je dostatečná pro zásobování a odkanalizování **stávajících** odběrných míst.
- Tlakové poměry ve vodovodním řadu v řešeném území jsou ovlivňované AT stanicí v armaturní šachtě na pozemku p.č.457/325, jejíž poklop se nachází na kótách terénu (191,79m n. m.). Výstupní tlak je nastavený na hodnotu 0,59MPa. Hodnoty tlaku kolísají v závislosti na odběrných špičkách. **Pro stávající zástavbu je tento stav dostačující.**
- Odpadní vody ze stávajících nemovitostí v zájmovém území jsou svedeny do přečerpávací stanice odpadních odkud jsou čerpány do ČOV. Kapacita stávající stanice včetně akumulací nádrže je dostačující pro odvod splaškových vod ze **stávajících** odběrných míst. Pro odvod odpadních vod z projednávané zástavby je kapacitně nedostačující.
- V příloze přikládáme situaci s orientačním průběhem stávajícího vodohospodářského zařízení.
- Upozorňujeme na službu naší společnosti, a to podání žádostí o poskytnutí informací k existenci sítí a žádostí o vyjádření k projektovým dokumentacím a dalším žádostem týkající se výstavby prostřednictvím portálu vyjadřování a objednávek na adrese:  
<https://www.svas.cz/sluzbysvas/portal-vyjadrovani-a-objednavek/>

Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je ve vlastnictví společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a. s. a v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnosti Středočeské vodárny, a.s. provoz:

**Provoz Vodovod – středisko Kralupy n. Vlt.:** ul. Ke Koupališti (u areálu ČOV), Kralupy n. Vlt.

**Bronislav Novotný – technik střediska**

tel.: 606 693 898, 602 244 661

mail: [bronislav.novotny@svas.cz](mailto:bronislav.novotny@svas.cz)



## Provoz kanalizace – středisko Kralupy

Radomil Fuxa – technik provozu kanalizace Mělník a Kralupy

tel. 312 812 415, 602 174 593

mail: [radomil.fuxa@svas.cz](mailto:radomil.fuxa@svas.cz)

Vytýčení sítí je možné si objednat u výše uvedeného provozu, provoz na požádání upřesní trasu zařízení na místě včetně místa napojení. Termín je třeba dohodnout alespoň 14 dní předem.

### 4 Informace a požadavky k žádosti:

Z hlediska následného vlastníka a provozovatele vodohospodářské infrastruktury máme ke stavbě následující podmínky:

- Pro zásobování lokality 33 rodinných domů pitnou vodou musí investor (vlastník zájmových pozemků), vybudovat nový vodovodní řad.
- Součástí předložených podkladů je i situace s navrženou parcelací pozemků v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou.
- Upozorňujeme, že vyjádření č.j.PVO2307199/NAP ze dne 24.10.2023 k možnosti napojení je platné pouze v případě, že bude provedeno rozdělení pozemků dle předložené situace (situace s razítkem naší společnosti). Pokud dojde k jakémukoli změně parcelace výše uvedených pozemků pozbývá vyjádření č.j. PVO2307199/NAP ze dne 24.10.2023 platnosti a je nutné požádat naši společnost o nové vyjádření k možnosti napojení řešené lokality na veřejný vodovod a kanalizaci.
- Parcelace pozemků v řešené lokalitě musí být provedena před podáním žádosti o vyjádření pro stavební povolení.

Pro vodovodní řady a přípojky:

- Pro napojení řešeného území na veřejný vodovod jsou navrženy dva napojovací body. Nový vodovod bude napojen na stávající vodovodní řad uložený v ul. Na šachtě a na vodovodní řad uložený v komunikaci ulice Nad rybníkem. Tímto dojde k zokruhování vodovodní sítě v celé lokalitě.
- Trasa nového řadu povede v budoucí komunikaci.
- Na trase navrhovaných vodovodů budou osazeny armatury (šoupata a podzemní hydranty) dle zásad projektování vodovodních řadů.
- Na vodovodní řad budou napojeny vodovodní přípojky pro jednotlivé parcely, celkem 33 pozemků.
- Každá parcela bude mít svoji samostatnou vodovodní přípojku zakončenou vodoměrnou sestavou osazenou ve vodoměrné šachtě umístěné vždy na připojovaném pozemku, max. 2 m za jeho hranicí – viz dokument „**Technické Standardy vodohospodářských staveb**“. Rozměry vodoměrné šachty musí splňovat požadavky provozovatele vodohospodářského zařízení.
- Pro zajištění dobrých tlakových poměrů pro zásobování stávajícího zastavěného území pitnou vodou je využívána automatická tlaková stanice umístěná na pozemku p.č. 457/325. Kapacita stávající ATS je dostatečná pro zásobování stávajících odběrných míst, ale je nedostačující pro plánovaný záměr.
- Požadujeme řešit zkapacitnění ATS spočívající v obměně stávajících čerpadel, která budou nahrazena čerpadly zohledňující množství požadované pitné vody pro novou zástavbu.
- Také požadujeme realizovat pro ATS přípojku NN pro případný nouzový zdroj.

Pro splaškovou kanalizaci a přípojky:

- Pro odvod splaškových vod z projednávání lokality 33 rodinných domů musí investor (vlastník pozemků) vybudovat novou splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- Nová stoka bude napojena na stávající kanalizaci PVC 300mm v ul. Na Šachtě a Nad Rybníkem.
- Trasa nové kanalizace povede v budoucí komunikaci.
- Dle předložené situace je trasa splaškové kanalizace rozdělena na tři větve, kde každá větev je zakončena revizní šachtou.
- Na novou stoku budou napojeny kanalizační přípojky pro jednotlivé nemovitosti.
- Každá budoucí nemovitost bude mít svoji samostatnou kanalizační přípojku ukončenou revizní šachtou/domovní čerpací jímkou umístěnou vždy na připojovaném pozemku.
- Typ kanalizace (gravitační, tlaková) musí určit projektant na základě výškových poměrů terénu v trase



budoucí kanalizačního potrubí a hloubky napojení na stávající kanalizaci. V přiložené situaci je zakreslena revizní šachta s kótami poklopu a dna šachty.

- Kanalizační přípojky musí být na stoku napojeny mimo revizní šachtu, výjimkou tvoří koncová revizní šachta na stoce.
- Odpadní vod ze stávající zástavby v řešené lokalitě jsou odváděny do přečerpávací stanice odpadních vod umístěné na pozemku p.č. 457/39.
- Kapacita PSOV je dostatečná pro odvádění odpadních vod od stávajících producentů, ale je nedostatečná pro odvod odpadních vod z nové zástavby 33 rodinných domů.
- Požadujeme zkapacitnit PSOV o akumulací prostor pro zabezpečení provozu o cca 8m<sup>3</sup> oproti stávající akumulaci a včetně technologického vstrojení a datových přenosů.
- Datový přenos a vybavení rozvaděče datového přenosu musí být kompatibilní se stávajícími systémy provozovatele SVAS. Použité komunikační protokoly pro přenos dat musí být kompatibilní se stávajícími systémy a se softwarovým rozhraním vizualizace provozovatele (centrálního dispečinku). Rozvaděč datového přenosu a projektová dokumentace jsou součástí dodávky stavby. Datový přenos a SRTP musí respektovat platné aktuální dokument „Technický standard vodohospodářských staveb“. O případnou konzultaci nebo technickou pomoc při řešení datových přenosů a elektro lze požádat pracovníky provozovatele SVAS - Provoz SCADA SYSTÉMŮ.
- Veškeré požadavky na zkapacitnění ATS i PSOV, popřípadě další technická řešení doporučujeme konzultovat s manažerkou útvaru technického vyjadřování ing. Lenkou Kozlovou (tel. 312 812 140, e-mail: [lenka.kozlova@vkm.cz](mailto:lenka.kozlova@vkm.cz)).
- Při navrhování umístění ostatních inženýrských sítí požadujeme dodržet ochranná pásma vodovodů a kanalizací viz. „Všeobecné podmínky pro kolize“, které jsou nedílnou součástí tohoto vyjádření.
- V případě zájmu o realizaci vodovodu a kanalizace včetně přípojek požadujeme předložit k vyjádření projektovou dokumentaci vodovodního řadu a kanalizační stoky včetně přípojek zpracovanou v souladu s dokumentem „Všeobecné podmínky“ (přiložen k tomuto vyjádření) a v souladu s dokumentem „Technické Standardy vodohospodářských staveb“, závazným v působnosti vlastníka infrastruktury VKM a provozovatele SVAS. Dokument je k dispozici na stránkách VKM v sekci „Dokumenty ke stažení“ (<http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty>).
- Celkové investiční náklady spojené s vypracováním projektové dokumentace, povolenacím řízením a realizací stavby, včetně přepojení stávajících vodovodních přípojek - hradí investor (žadatel) nového vodovodu a kanalizace.
- Celkové finanční náklady jsou závislé na zvoleném technickém řešení a materiálech a jsou věcí projektu a projektanta.
- Upozorňujeme, že rozsah tohoto záměru včetně odsouhlasené bilance vody nebude již možné změnit v žádné stupni povolenacího řízení bez předchozího projednání a schválení společností VKM.
- Toto vyjádření je časově omezené na dobu 1 roku, přičemž rezervace kapacity na vodovodu a kanalizaci je pro napojení záměru v případě vydání územního/stavebního povolení pro záměr platná 5 let od vydání vyjádření; po uplynutí této doby není společnost VKM povinná pro záměr rezervovat kapacitu na vodovodu a kanalizaci a záměr napojit. Společnost VKM nenese žádnou odpovědnost za případnou nemožnost napojení záměru po uplynutí uvedené doby.
- Každá změna záměru mající vliv na zvýšení objemu potřebné kapacity pro záměr na vodovodu a kanalizaci a prodloužení rezervace kapacity, podléhá novému posouzení společností VKM a na souhlas se změnou, či prodloužením není právní nárok.
- Žadatel bere na vědomí, že může dojít ke snížení objemu disponibilní kapacity na vodovodu a kanalizaci z důvodu snížení kapacity úpravny vody, či zdroje, ČOV, či jejího recipientu, změny legislativy, postupem orgánů veřejné moci, či z jiných důvodů vyplývajících ze závazných veřejnoprávních aktů. Společnost VKM nenese odpovědnost za nemožnost napojení/připojení záměru z těchto důvodů.
- V případě snížení objemu potřebné kapacity nebo upuštění od záměru je žadatel povinen informovat společnost VKM.“

- Jakákoliv změna oproti předloženým podkladům, včetně změny počtu připojovaných osob či navržené parcelace, musí být předložena naší společnosti k novému posouzení.
- Toto vyjádření je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v lokalitě.

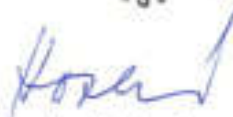
VODÁRNY KLADNO-MĚLNÍK a.s.

Technický útvar

U vodojemu 3085

272 01 Kladno

- 3 -



Ing. Lenka Kozlová  
manažer technického útvaru  
Vodárny Kladno – Mělník, a. s.

Přílohy: č. 1 PD (situace s razítkem VKM)  
č. 2 Všeobecné podmínky dle textu  
č. 3 „Prohlášení investora“





VODÁŘNÝ Kladno-Miřetice s.ř.  
 U vodáren 3085, 272 01 Kladno

Tento plán je platnou součástí našeho vyjádření  
 č. **AV030-4097NAP** ze dne **24.10.2023**

Podpis: 

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  POZEMKY PRO VYŠTAVĚNÍ RD
-  STÁVAJÍCÍ KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
-  STÁVAJÍCÍ KANALIZACE DEŠŤOVÁ
-  STÁVAJÍCÍ VODOVODY
-  STÁVAJÍCÍ PLYNOVODY
-  STÁVAJÍCÍ SLABOPROUDÉ SÍTĚ
-  VEŘEJNÉ PRODEŠNÍ STAVBA - 22 kV
-  STAVBA SÍTĚ ELEKTROV V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
-  NAVRHOVANÁ KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
-  NAVRHOVANÁ KANALIZACE DEŠŤOVÁ
-  NAVRHOVANÍ VODOVODY
-  NAVRHOVANÍ PLYNOVODY
-  NAVRHOVANÉ SÍTĚ SILNOPROUDOU A SLABOPROUDOU

NAVRHOVANÁ SITUACE  
 SITUACE SÍTĚ  
 M 1:1000





## VŠEOBECNÉ PODMÍNKY pro přípravu staveb - ke stavbám vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu

1. Zákres stávajícího vodohospodářského zařízení provozovaného Středočeskými vodárenskými ústředními úřady (dále jen SVAS) provedený do zaslané situace, eventuálně předaný v digitální formě, je vždy pouze orientační. Pro upřesnění průběhu je nutno požádat o vytyčení na místě. Termín je třeba dohodnout alespoň 7 dní předem s provozem/provozy SVAS s působností v lokalitě stavby (kontakty: [www.svas.cz/kontakty/](http://www.svas.cz/kontakty/)).
2. Další podrobné a upřesňující informace k vodohospodářskému zařízení podá příslušný provoz. Doporučujeme konzultovat detaily při zpracování projektové dokumentace těchto zařízení, včetně přípojek.
3. Zpracování dokumentace vodohospodářského zařízení vč. přípojek musí být v souladu s dokumentem „Technický standard vodohospodářských staveb“ závazným v působnosti vlastníka infrastruktury, tj. Vodárny Kladno-Mělník, a.s. (dále jen VKM) a provozovatele, tj. Středočeské vodárny, a.s. Tento dokument je veřejně přístupný na: (<http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty/>).
4. Požadujeme, aby dokumentace vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu byla zpracována osobou s osvědčením o autorizaci pro vodohospodářské stavby.
5. V souběhu vodohospodářského zařízení s jinými podzemními sítěmi požadujeme min. vzdálenost 1,0 m mezi povrchy a křížení dle ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení). Kabel elektro v místě křížení uložit do chráničky sahající min. 1,5 m na obě strany od povrchu potrubí. Menší souběžné vzdálenosti při nedostatku prostoru je nutno prokazatelně dohodnout s útvarem technického vyjadřování, případně s příslušným provozem SVAS podle konkrétní situace v místě stavby.
6. Investor musí respektovat ochranné pásmo (dále jen OP) vodovodu a kanalizace - pro DN do 500 mm včetně v rozsahu 1,5 m a pro DN nad 500 mm v rozsahu 2,5 m - na všechny strany od pláště potrubí. Je-li potrubí vodovodu/kanalizace o průměru 200 mm a více, uloženo v hloubce větší než 2,5 m, zvětšuje se rozsah OP o 1 m na obě strany.  
V OP nelze umísťovat žádné, ani drobné nadzemní stavby, výsadbu trvalých porostů – stromů a keřů. Vzdálenost od oplocení (budoucího oplocení) stavebních pozemků, příp. jiných nadzemních staveb (sloupky veřej. osvětlení, el. vedení apod.) musí být min. 1,5 m nebo 2,5 m podle dimenze potrubí, a to mezi půdorysnými obrysy základů nadzemní stavby a potrubí. Výsadbu v blízkosti OP je zároveň účelně zvažovat tak, aby rozsah již vzrostlé dřeviny pokud možno do pásma nezasahoval a nemohla být poškozena při opravách potrubí. Změny nivelety a použití hutnicí techniky v OP prokazatelně dohodnout s příslušným provozem SVAS podle konkrétní situace v místě. Vzdálenost základů sloupů od potrubí a hloubku založení je nutno zároveň posoudit z hlediska možného narušení jejich stability při opravách potrubí (výkopové práce). V OP nesouhlasíme s uložením betonových panelů nebo zpeříváním povrchu armovaným betonem. Při úpravě nivelety terénu (stavba nové komunikace a jiné) upravit poklady na vodohospodářském zařízení do nivelety definitivního povrchu.
7. Přípojky vodohospodářského zařízení jsou podle Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. majetkem investorů (obvykle majitelů napojených nemovitostí). Vzhledem k přípojkám doporučujeme dodržet stejné podmínky souběhu, křížení a ochranného pásma jako pro veřejné sítě.
8. Vodohospodářské zařízení pro veřejnou potřebu se má nacházet na veřejně přístupných pozemcích. V případě průběhu veřejně nepřístupným pozemkem je nutné zřízení věcného břemene mezi investorem, popř. následným vlastníkem vodohosp. zařízení a vlastníkem dotčeného pozemku.
9. Vodovody pro veřejnou potřebu provozované SVAS slouží přednostně k zásobování obyvatelstva pitnou vodou. Vodu pro požární zabezpečení lze zajistit pouze v množství daném hydrotechnickými podmínkami ve vodovodní síti a za standardních podmínek, tj. mimo havarijní stavy, plánované opravy a údržbové a revizní práce jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. (§ 9, odst. 6). Množství pitné vody není možno pro požární účely garantovat. Z provozních důvodů nedoporučujeme osazování nadzemních požárních hydrantů, které nelze zajistit proti poškození, neoprávněným odběrům a zatěžují investora stavby.
10. Napojení nového vodovodu/kanalizace na stávající zařízení je možné pouze v případě dohody vlastníků navazujících úseků vodovodu/kanalizace. Tato povinnost je dána Zákonem č. 274/2001 Sb., její splnění požadujeme před žádostí o vyjádření ke stavebnímu povolení. Dohoda vlastníků je součástí Smlouvy o smlouvě budoucí o majetkoprávním vypořádání a provozování, která musí být uzavřena před vydáním vyjádření pro stavební povolení.  
Před uvedením vodovodu/kanalizace do provozu je nutné uzavřít smlouvu mezi vlastníky vodovodů/kanalizací provozně související.  
V případě realizace přeložky se vlastnictví vodohospodářského díla podle Zákona č. 274/2001 Sb., tj. majetkoprávní vztahy ani provozování, nemění. Je třeba uzavřít dohodu o provedení přeložky mezi investorem, vlastníkem a provozovatelem vodohospodářské infrastruktury, která je předmětem přeložky.  
Pro bližší informace kontaktujte manažerku Útvaru technického vyjadřování: Ing. Lenka Kozlová, tel. 312 812 140, e-mail: [lenka.kozlova@svas.cz](mailto:lenka.kozlova@svas.cz)
11. Připojení nového vodovodu/kanalizace na stávající zařízení bude uskutečněno příslušnými provozy SV, a.s. Jedná se o placenou službu. Provozy požadujeme přizvat na kontrolní dny, k tlakovým zkouškám a ke kontrole uložení potrubí vodovodu/kanalizace před záhazem. Souhlas provozu musí být zaznamenán ve stavebním deníku. Termíny s provozy je třeba dojednat alespoň 14 dní předem.
12. Projekt skutečného provedení stavby vodovodu/kanalizace, včetně zaměření v digitální formě (doložené písemným souhlasem manažera útvaru GIS), je nutné předat nejpozději při kolaudaci vodního díla Provozu SVAS. Zaměření je nutné provést dle dokumentu „GIS-Pokyny pro zpracování dokumentace“, který je zveřejněn na [www.svas.cz/zakaznici/ke-stazeni/technicke-informace/](http://www.svas.cz/zakaznici/ke-stazeni/technicke-informace/). V rámci stavby gravitační kanalizace musí dodavatel zajistit prohlídku potrubí TV kamerou včetně pořízení digitálního záznamu s archivací, dle požadavku provozovatele na CD, DVD, popř. VHS.



## VŠEOBECNÉ PODMÍNKY – vodovodní přípojka

1. Termín napojení na veřejný vodovod a montáž přípojky, příp. termín osazení vodoměrné sestavy na přípojce připravené v rámci stavby veř. vodovodu, je nutné předem dohodnout s příslušným provozem Středočeských vodáren, a.s. (dále jen SVAS). Kontakty na provozy: [www.svas.cz/kontakty/](http://www.svas.cz/kontakty/). Přípojka může být zprovozněna pouze v případě, že veřejný vodovod je zkolaudován.
2. Vlastní napojení na veřejný vodovod a osazení vodoměru mohou provádět pouze pracovníci SVAS. Technický návrh musí být v souladu s TECHNICKÝM STANDARDEM vodohospodářských staveb. Tento dokument je veřejně přístupný na: (<http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty>).
3. Před zahájením stavby je nutné doložit provozu SVAS dokumentaci přípojky, vyjádření a platně územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Na základě těchto podkladů bude uzavřena objednávka prací, dle dohodnutého rozsahu. Na objednané práce se vybírá záloha. Protokol o tlakové zkoušce vodovodní přípojky je investorovi předáván současně s fakturou za provedené práce.
4. Přípojka je v celé délce majetkem investora vyjma přípojovacích armatur s hlavním uzávěrem na veřejném řadu a vodoměru. Pro možnost oprav doporučujeme dodržet pásmo v šíři min. 1,0 m po obou stranách potrubí, ve kterém nebude uloženo žádné další podzemní vedení. Při křížení s ostatními podzemními sítěmi platí ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení).
5. Vodovodní přípojka včetně vnitřní instalace nesmí být propojena s vodou z místního zdroje (ani přes šoupátko).
6. Potrubí přípojky bude napojeno na vodovodní řad navrtávacím pasem se šoupátkem pro domovní přípojky (např. fy HAWLE, JMA Hodonín, apod.). U vodovodního řadu bude použito navrtávacího pasu z tvárné litiny pro použití bez závitového systému napojení uzávěru s teleskopickou zemní soupravou.
7. Přípojka bude uložena v nezámrazné hloubce (min. 1,2 m), ve spádu min. 3‰. V prostupu zdi nebo základy bude potrubí uloženo do chráničky, která bude na obou koncích vodotěsně uzavřena.
8. Vodoměrná sestava se osazuje v tomto pořadí: uzávěr, vodoměr, zpětný ventil, domovní uzávěr s vypouštěním. Vodoměr nesmí být umístěn ve vzdálenosti větší než 25,0 m od veřejného vodovodu.
9. Vodoměrná šachta vně objektu musí mít vnitřní půdorysné rozměry min. 1,2 x 0,9 m, kruhová min. vnitřní 1,2 m, světlá výška vč. průlezu k poklopu min. 1,6 m (vodovodní přípojka pro rodinné domy). Rozměry šachty jsou závislé na velikosti a počtu navržených armatur. Materiál: zděné, betonové, plastové. Rozměry průlezného otvoru min. 0,6 x 0,6 m, kruhový min. ø 0,6 m. Šachta musí být zabezpečena proti vniknutí nečistot, podzemní a povrchové vody, odvětrána a přístupná, vybavená žebříkem nebo stupadly. Poklop musí být vodotěsný (nepropustnost je nutno doložit). Je-li šachta ve zdůvodněných případech umístěna na veřejném prostranství, musí být zabezpečena proti vniknutí nepovolaných osob.
10. Pro umístění vodoměru v objektu je velikost prostoru pro osazení vodoměrné sestavy (nika, šachtička v podlaze apod.) půdorysně min. 0,8 x 0,5 m, výška 0,4 m.
11. Vodoměrná šachta je určena pouze k umístění vodoměrné sestavy na přípojce.
12. Vodovodní přípojka má být uložena nad kanalizační stokou i nad kanalizačními přípojkami. Pokud toto není možné, musí být potrubí přípojky uloženo do chráničky sahající min. 1,5 m na obě strany od pláště kanalizace.
13. Je-li trasa vodovodní přípojky vedena přes pozemek jiného vlastníka, je potřebné doložit písemný souhlas tohoto vlastníka s uložením potrubí přípojky na jeho pozemku.
14. Při stavbě vodovodní přípojky nesmí být porušena veřejná kanalizace včetně přípojek nebo jiné veřejné vodohospodářské zařízení ve správě SVAS nacházející se v místě stavby. Pro upřesnění průběhu je nutno požádat o vytyčení na místě příslušný provoz s působností v lokalitě stavby.
15. Veškeré termíny s provozem SVAS požadujeme dojednávat min. 14 dní předem.
16. Před zásypem vodovodní přípojky požadujeme přizvat příslušný provoz ke kontrole provedení přípojky i následného zásypu. Ke kolaudaci musí být stavebnímu úřadu doloženo písemné potvrzení provozu o správném technickém provedení stavby a dokumentace skutečného provedení (plánek s platnými kótami dle stavby). Pokud investor toto potvrzení nedoloží, nebudeme s kolaudací souhlasit.
17. Upozorňujeme, že do provedení kolaudace vodovodní přípojky, garantujeme kvalitu dodávané pitné vody pouze v místě napojení na vodovodní řad.
18. Geodetické zaměření skutečného provedení vodovodní přípojky, vyhotovené dle standardů SVAS, požadujeme předat výše uvedenému provozu do 1 měsíce od realizace přípojky.

## VŠEOBECNÉ PODMÍNKY – kanalizační přípojka

1. Termín napojení přípojky na uliční stoku, příp. propojení vnitřní kanalizace na připravenou odbočku z veřejné kanalizace, je nutné předem dohodnout s příslušným provozem Středočeských vodáren, a.s. (dále jen SVAS). Kontakty na provoz: [www.svas.cz/kontakty/](http://www.svas.cz/kontakty/)
2. Provozu SVAS je nutné doložit dokumentaci přípojky, vyjádření a platné územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Technický návrh musí být v souladu s TECHNICKÝM STANDARDEM vodohospodářských staveb. Tento dokument je veřejně přístupný na: (<http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty>).
3. Přípojka je v celé délce majetkem investora.
4. Napojení na potrubí uliční stoky je požadováno navrtávkou, je-li technicky možné. Navrtávku mohou provádět pouze pracovníci SVAS. Tuto práci je nutné u příslušného provozu objednat. Je-li navrženo připojení do revizní šachty na veřejné stoce, pak nesmí být dno potrubí přípojky výše než 1,5 m nade dnem šachty.
5. K zásahu do veřejné kanalizace, příp. k propojení vnitřní kanalizace na připravenou kanalizační odbočku a ke kontrole uložení potrubí přípojky před zásypem požadujeme přizvat příslušný provoz. Ke kolaudaci musí být stavebnímu úřadu doloženo písemné potvrzení provozu o správném technickém provedení stavby. Pokud investor toto potvrzení nedoloží, nebude s kolaudací souhlasit.
6. Pro možnost oprav přípojky doporučujeme dodržet pásmo v šíři min. 1,0 m po obou stranách potrubí, ve kterém nebude uloženo žádné další podzemní vedení. Při křížení s ostatními podzemními sítěmi platí ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení).
7. Kanaalizační přípojku požadujeme uložit pod veřejný vodovod i vodovodní přípojky. Není-li toto výjimečně možné, kanalizační přípojku v místě křížení uložit do chráničky, sahající min. 1,5 m na obě strany od pláště vodovodu.
8. Pokud je v místě napojení veřejná kanalizace oddílná splašková, mohou být kanalizační přípojku odváděny pouze odpadní vody splaškové. Dešťové vody musí být likvidovány na pozemku nemovitosti (např. vsakem), příp. odvedeny do dešťové kanalizace, je-li vybudována.
9. Min. profil přípojky je DN 150 mm. Profil nad DN 200 mm musí být doložen hydrotechnickým výpočtem (ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky). Potrubí ukládat do nezámrazné hloubky, event. chránit tepelnou izolací. Minimální sklon přípojky je 2% ve směru napojení.
10. V místech změny trasy přípojky doporučujeme osazení kontrolní šachty DN 400 mm, event. změnu provést obloukem, nikoliv kolenem. Kontrolní šachta je rovněž vhodná v místě spojení ležatých svodů vně objektu. V kontrolních a revizních šachtách požadujeme vést odpadní vody o volné hladině, tj. požlábkem.
11. Při sklonu přípojky větším než 20% a hrdlovém potrubí požadujeme zajistit hrdla a obsyp proti vytažení a vyplavení pomocí např. betonových hrázek. Uložení potrubí se musí řídit dispozicemi výrobce trubního materiálu.
12. Je-li trasa kanalizační přípojky vedena přes pozemek jiného vlastníka, je potřebné doložit písemný souhlas tohoto vlastníka s uložení potrubí přípojky na jeho pozemku.
13. Splašky musí odtékat do veřejné kanalizace bez zdržení (v případě původního odkanalizování objektu do žumpy musí být tato vyřazena z provozu). Kvalita vypouštěných odpadních vod musí být v souladu s Kanaalizačním řádem v předemné lokalitě.
14. Při stavbě kanalizační přípojky nesmí být porušen veřejný vodovod včetně přípojek. Pro upřesnění průběhu je nutno požádat o vytyčení na místě příslušný provoz s působností v lokalitě stavby. Veškeré termíny s provozem SVAS je nutné dojednat min. 14 dní předem.
15. Po napojení na veřejnou kanalizační síť je majitel nemovitosti povinen do 14 dnů vyplnit přihlášku k odvádění odpadních vod. V případě nebytových objektů je dále nutné doložit výpis z katastru nemovitostí, který bude sloužit pro určení množství dešťových vod, pokud jsou do kanalizace odváděny (dle Zákona č. 274/2001 Sb.).
16. Geodetické zaměření skutečného provedení kanalizační přípojky, vyhotovené dle standardů SVAS, požadujeme předat výše uvedenému provozu do 1 měsíce od realizace přípojky.



**VŠEOBECNÉ PODMÍNKY - KOLIZE s podzemními sítěmi (elektro kabely, sdělovací a optické kabely, plynovody, horkovody a jiné inženýrské sítě), se stavbou nebo rekonstrukcí komunikací, chodníků a jiných ploch nebo s nadzemními stavbami různého rozsahu**

1. Zákres stávajícího vodohospodářského zařízení provozovaného Středočeskými vodárnami, a.s. (dále jen SVAS) provedený do zasláné situace, eventuelně předaný v digitální formě, je vždy pouze orientační. Pro upřesnění průběhu je nutno požádat o vytyčení na místě. Termín je třeba dohodnout alespoň 7 dní předem s provozem/provozy SVAS s působností v lokalitě stavby (kontakty: [www.svas.cz/kontakty/](http://www.svas.cz/kontakty/)).
2. Vodohospodářské zařízení nesmí být v souvislosti se stavbou poškozeno.
3. V souběhu vodohospodářského zařízení s jinými podzemními sítěmi požadujeme min. vzdálenost 1,0 m mezi povrchy a křížení dle ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení). Kabel elektro v místě křížení uložit do chráničky sahající min. 1,5 m na obě strany od povrchu potrubí. Menší souběžné vzdálenosti při nedostatku prostoru je nutno prokazatelně dohodnout s manažerem útvaru technického vyjádření a s příslušným provozem SVAS podle konkrétní situace v místě stavby.
4. Požadujeme přizvat ke kontrole příslušný provoz SVAS na místo před záhozem, pokud dojde k odkrytí vodovodního/kanalizačního potrubí při stavbě. Vyjádření provozu bude provedeno zápisem ve stavebním deníku.
5. Je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodu a kanalizace - pro DN do 500 mm včetně v rozsahu 1,5 m a pro DN nad 500 mm v rozsahu 2,5 m - na všechny strany od pláště potrubí. Je-li dno potrubí vodovodu/kanalizace o průměru 200 mm a více, jehož dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, zvětšuje se rozsah OP o 1 m na obě strany.  
Činnost v ochranném pásmu (dále jen OP) je vymezena Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. V tomto prostoru platí následující podmínky:
  - 5.1. Požadujeme neumisťovat žádné ani drobné nadzemní stavby. Mezi půdorysnými obrysy základů stavby a potrubí musí být min. vzdálenost 1,5 m nebo 2,5 m podle dimenze potrubí. Zákaz nadzemních staveb v OP sítí naší společnosti jsou myšleny stavby nebo jejich část, které mají základy, např. podpěrné body vedení (stožáry), nikoliv stavby nebo jejich část, které nemají základy, např. lana vedení.
  - 5.2. Požadujeme prokazatelně dohodnout změny nivelety a použití hutnicí techniky s příslušným provozem SVAS podle konkrétní situace v místě.
  - 5.3. Vzdálenost základů sloupů (podpěrné body elektro, veřejného osvětlení apod.) od potrubí a hloubku založení je nutné posoudit z hlediska možného narušení jejich stability při opravách potrubí (výkopové práce).
  - 5.4. Požadujeme nepokládat betonové panely a nezpevňovat povrch nad vodními díly armovaným betonem.
  - 5.5. Požadujeme nevysazovat dřeviny – stromy a keře nebo jiné trvalé porosty. Výsadbu v blízkosti OP je zároveň účelné zvažovat tak, aby budoucí rozsah vzrostlé dřeviny do pásma nezasahoval a dřevina nemohla být poškozena při opravách potrubí.
  - 5.6. Požadujeme neprovádět činnosti, které omezují přístup k vodohospodářskému zařízení nebo by mohly ohrozit jeho technický stav a plynulé provozování.
6. Veškeré poklopy na vodohospodářském zařízení musí být upraveny při změně nivelety do nové výšky.
7. **Požadujeme před zahájením prací** na stavbě/rekonstrukci komunikace, chodníku nebo při úpravě povrchů jiných ploch předat všechny povrchové prvky vodovodu/kanalizace příslušnému provozu SVAS. Toto musí být provedeno písemným protokolem potvrzeným příslušným provozem. V okruhu 1 m od povrchového prvku je nezbytné provádět veškeré zemní práce ručně. **Po skončení prací** bude proveden zápis o předání povrchových prvků ve stavebním deníku nebo protokolu. Případné nalezení dalšího neoznačeného povrchového prvku je nutné oznámit příslušnému provozu.
8. Připojení nových přípojek déšť. vpustí na veřejnou jednotnou kanalizaci požadujeme uskutečnit navrtávkou. Realizaci navrtávky mohou provádět pouze pracovníci SVAS. Práci je nutné u příslušného provozu objednat.
9. Izolace horkovodu v místě křížení a souběhu s vodovodem požadujeme na stejné úrovni jako při křížení se silovými, sdělovacími kabely a plynovody podle ČSN 73 6005 (odst. 4.7.).
10. Přípojky vodohospodářského zařízení jsou podle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích majetkem jejich investorů (obvykle majitelů napojených nemovitostí). V souvislosti s přípojkami doporučujeme dodržet stejné podmínky jako pro veřejné sítě.

## PROHLÁŠENÍ INVESTORA VODOVODU / KANALIZACE

prohlášení odešlete e-mailem nebo poštou na adresu:

e-mail: [info@vkm.cz](mailto:info@vkm.cz),

Vodárny Kladno – Mělník, a.s., U vodojemu 3085, 272 01 Kladno,

další kontakty: <http://www.vkm.cz/kontakty/>

Název stavby	
Jméno / firma	
Bydliště / sídlo	
Kontaktní osoba	
Tel:	
e-mail	

**Jako investor nového vodovodu / kanalizace beru na vědomí, že:**

- Právní vztahy vlastníků navazujících úseků vodovodu / kanalizace, dle Zákona č. 274/2001, § 8, musí být vyřešeny před vydáním vyjádření k povolení stavby, jelikož ovlivňují technické řešení.
- Nově budovaný vodovod / kanalizace provozně souvisí s vodovodem / kanalizací, který provozuje společnost Středočeské vodárny, a.s. a který je vodovodem / kanalizací pro veřejnou potřebu.
- Napojením na vodovod / kanalizaci pro veřejnou potřebu se nově budovaný vodovod / kanalizace stává rovněž vodovodem / kanalizací pro veřejnou potřebu.
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, stanovuje práva a povinnosti vlastníků vodovodů a kanalizací a práva a povinnosti provozovatelů vodovodů.

**Informace o projednání investičního záměru vodovodu / kanalizace s obcí, ve které bude stavba vybudována:**

Uzavřel investor s obcí plánovací smlouvu?	
--	--

Žádám o zaslání Smlouvy o úpravě vzájemných vztahů, aby byla splněna povinnost vyplývající ze zákona č. 274/2001 Sb., § 8.

V ....., dne .....

Podpis investora: .....





POHLED OD JIHU  
FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU





POHLED OD SEVEROZÁPADU





POHLED OD SEVEROVÝCHODU





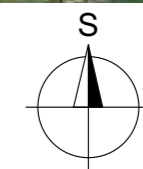






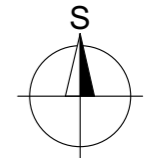






ORTOFOTOMAPA  
M 1: 5000  
08





ORTOFOTOMAPA  
M 1: 2000  
09



**Spz** Dle Územního plánu města Kralupy nad Vltavou je řešené území vymezeno jako plocha „B1 - BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ (lokality Zeměchy - U Šachty)“:

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).
- Podmínky:
- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště, drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.), stravovací zařízení, zařízení pro administrativu, ubytovací zařízení - penziony s kapacitou do 10 lůžek, zařízení sociálních služeb, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení (např. ordinace), zařízení pro sport a rekreaci, zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.), parkoviště a garáže pro osobní automobily.
- Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, zařízení musí být lokálního významu, parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením, všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, řadové garáže.

Pro plochy Bydlení - individuálního (BI) a Bydlení - individuálního specifického (BI1) se stanoví:

Pro izolované rodinné domy:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m<sup>2</sup>.

Pro řadové rodinné domy:

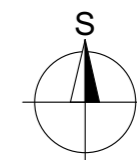
- velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

Pro rodinné dvojdomy:

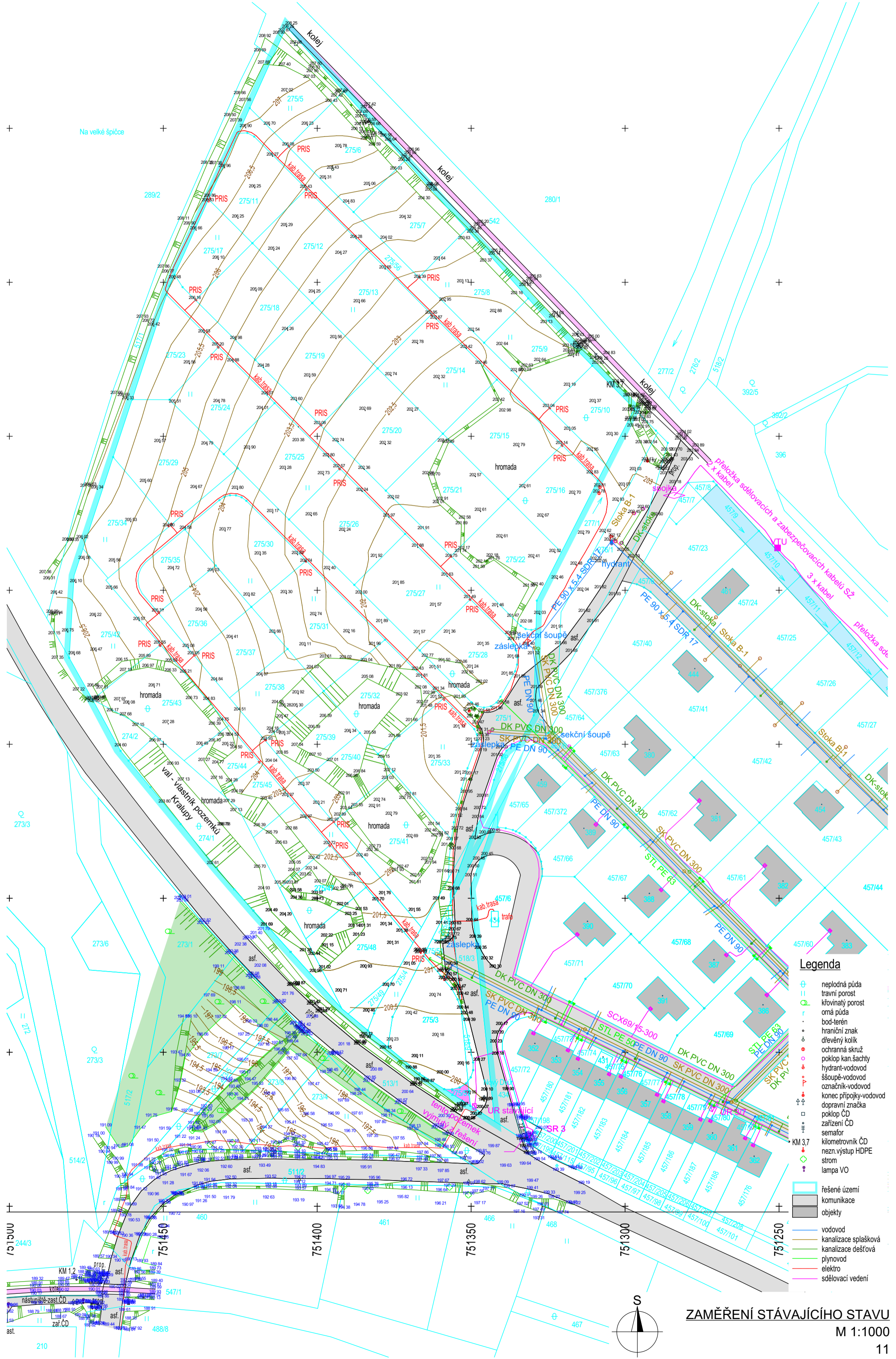
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

Další podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- u bytových domů (na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti) je maximální počet nadzemních podlaží 3 bez možnosti podkroví, maximální přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,
- v plochách navržené zástavby podél ulice Nad Zámekem je na pozemcích bez vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení přípustná pouze výstavba izolovaných rodinných domů,
- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.



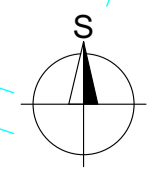




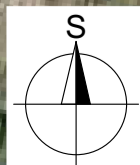
- ### Legenda
- ⊕ neplodná půda
  - || travní porost
  - křovinatý porost
  - r omá půda
  - bod-terén
  - hraniční znak
  - dřevěný kolík
  - ochranná skruž
  - poklop kan.sachty
  - hydrant-vodovod
  - sšoupě-vodovod
  - konec přípojky-vodovod
  - ⊕ dopravní značka
  - poklop ČD
  - zařízení ČD
  - semafor
  - kilometrovník ČD
  - nezn.výstup HDPE
  - strom
  - lampa VO
- 
- ▭ řešené území
  - ▭ komunikace
  - ▭ objekty
  - vodovod
  - kanalizace splašková
  - kanalizace dešťová
  - plynovod
  - elektro
  - sđlovací vedení

## ZAMĚŘENÍ STÁVJÍCÍHO STAVU

M 1:1000





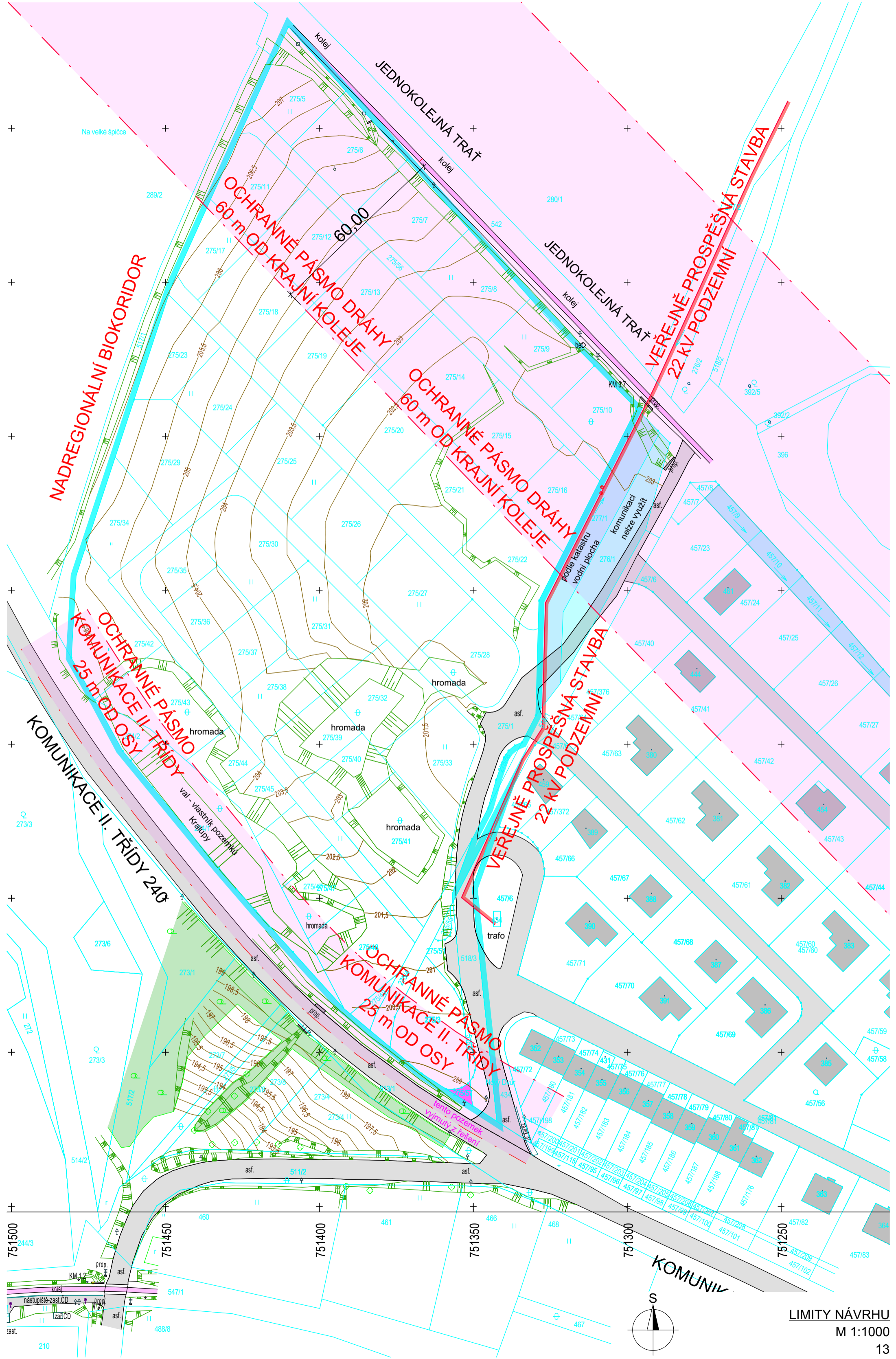


ORTOFOTOMAPA

M 1:1000

12





NADREGIONÁLNÍ BIKORIDOR

OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY  
60 m OD KRAJNÍ KOLEJE

OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY  
60 m OD KRAJNÍ KOLEJE

22 KV PODZEMNÍ  
VEREJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA

OCHRANNÉ PÁSMO  
KOMUNIKACE II. TRÍDY  
25 m OD OSY

KOMUNIKACE II. TRÍDY 240

22 KV PODZEMNÍ  
VEREJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA

OCHRANNÉ PÁSMO  
KOMUNIKACE II. TRÍDY  
25 m OD OSY

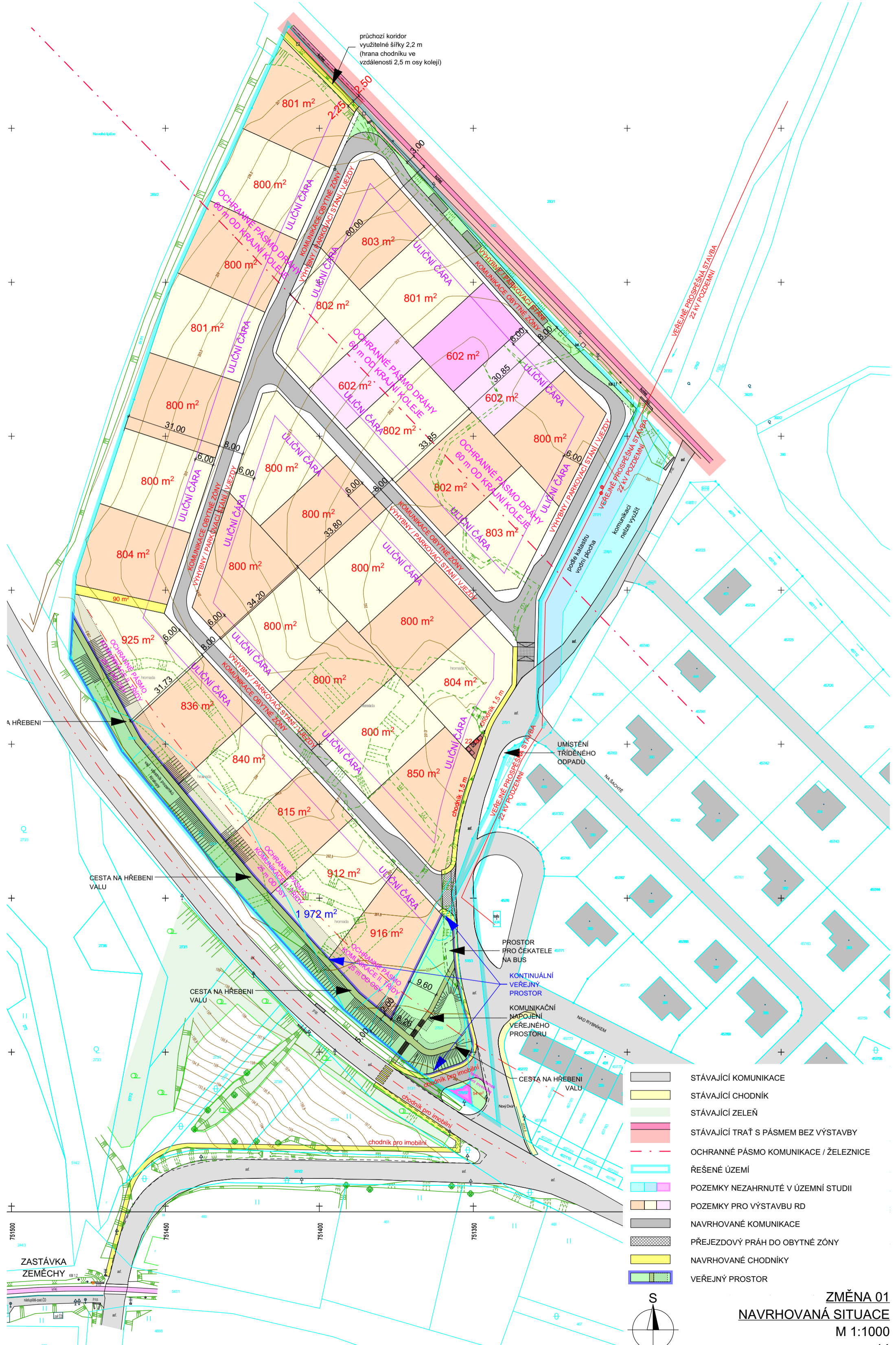
KOMUNIK

LIMITY NÁVRHU

M 1:1000

13





průchozí koridor  
využitelné šířky 2,2 m  
(hrana chodníku ve  
vzdálenosti 2,5 m osy kolejí)

A HŘEBENI

CESTA NA HŘEBENI  
VALU

CESTA NA HŘEBENI  
VALU

ZASTÁVKA  
ZEMĚCHY

UMÍSTĚNÍ  
TRIDĚNĚHO  
ODPADU

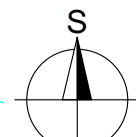
PROSTOR  
PRO ČEKATELE  
NA BUS

KONTINUÁLNÍ  
VEREJNÝ  
PROSTOR

KOMUNIKAČNÍ  
NAPOJENÍ  
VEREJNÉHO  
PROSTORU

CESTA NA HŘEBENI  
VALU





- STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE
- STÁVAJÍCÍ CHODNÍK
- STÁVAJÍCÍ ZELEŇ
- STÁVAJÍCÍ TRÁŤ S PÁSMEM BEZ VÝSTAVBY
- OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACE / ŽELEZNICE
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- POZEMKY NEZAHRNUTÉ V ÚZEMNÍ STUDII
- POZEMKY PRO VÝSTAVBU RD
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- PŘEJEZDOVÝ PRÁH DO OBYTNÉ ZÓNY
- NAVRHOVANÉ CHODNÍKY
- VEREJNÝ PROSTOR



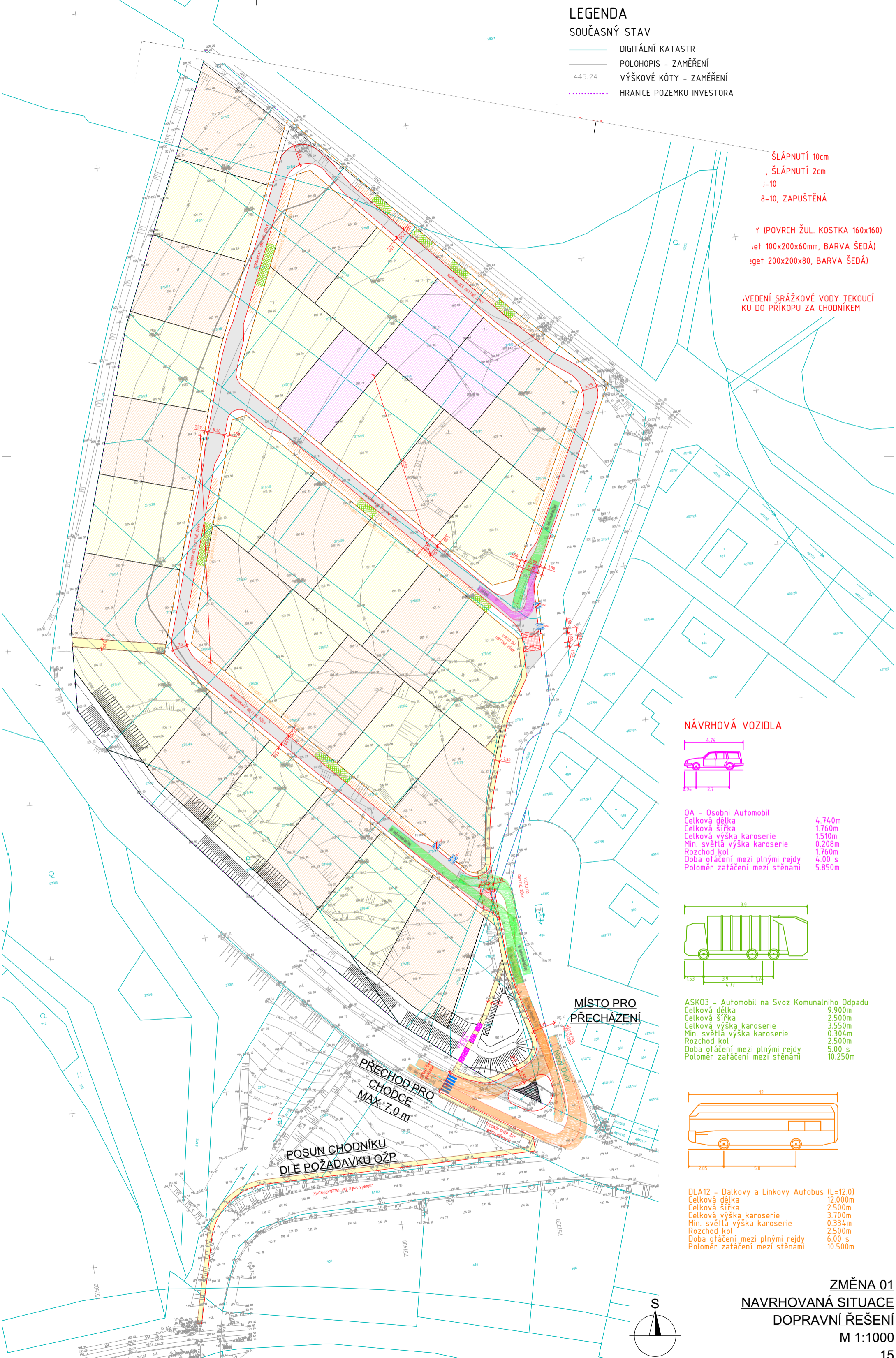
ZMĚNA 01  
NAVRHOVANÁ SITUACE  
M 1:1000  
14



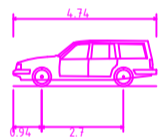
# LEGENDA SOUČASNÝ STAV

-  DIGITÁLNÍ KATASTR
-  POLOHOPIS - ZAMĚŘENÍ
-  445.24  
VÝŠKOVÉ KÓTY - ZAMĚŘENÍ
-  HRANICE POZEMKU INVESTORA

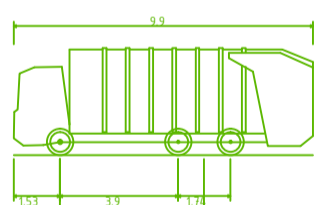
- ŠLÁPNUTÍ 10cm
- ŠLÁPNUTÍ 2cm
- i=-10
- 8-10, ZAPUŠTĚNÁ
- Y (POVRCH ŽUL. KOSTKA 160x160)
- řet 100x200x60mm, BARVA ŠEDÁ)
- řet 200x200x80, BARVA ŠEDÁ)
- VEDENÍ SRÁŽKOVÉ VODY TEKOUCÍ  
KU DO PŘÍKOPU ZA CHODNÍKEM



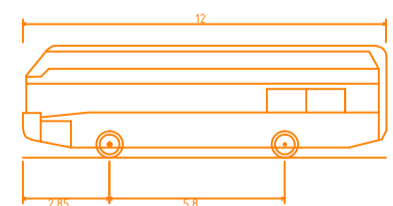
## NÁVRHOVÁ VOZIDLA



- OA - Osobní Automobil
- Celková délka 4.740m
- Celková šířka 1.760m
- Celková výška karoserie 1.510m
- Min. světlá výška karoserie 0.208m
- Rozchod kol 1.760m
- Doba otáčení mezi plnými rejdy 4.00 s
- Poloměr zatáčení mezi stěnami 5.850m



- ASK03 - Automobil na Svoz Komunálního Odpadu
- Celková délka 9.900m
- Celková šířka 2.500m
- Celková výška karoserie 3.550m
- Min. světlá výška karoserie 0.304m
- Rozchod kol 2.500m
- Doba otáčení mezi plnými rejdy 5.00 s
- Poloměr zatáčení mezi stěnami 10.250m

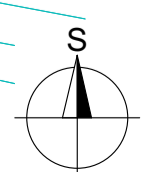


- DLA12 - Dalkovy a Linkovy Autobus (L=12.0)
- Celková délka 12.000m
- Celková šířka 2.500m
- Celková výška karoserie 3.700m
- Min. světlá výška karoserie 0.334m
- Rozchod kol 2.500m
- Doba otáčení mezi plnými rejdy 6.00 s
- Poloměr zatáčení mezi stěnami 10.500m

## MÍSTO PRO PŘECHÁZENÍ

PŘECHOD PRO  
CHODCE  
MAX. 7.0 m

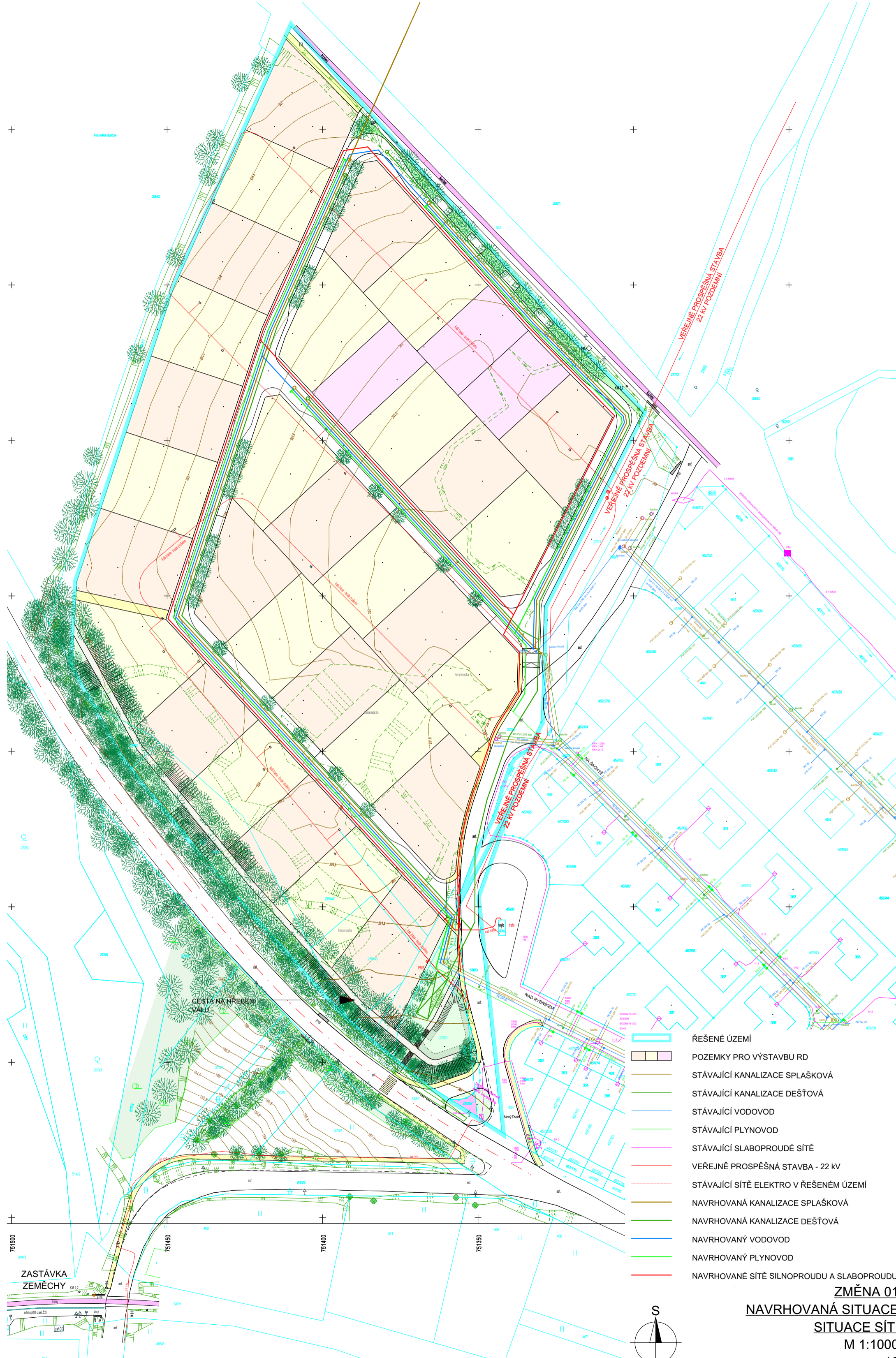
POSUN CHODNÍKU  
DLE POŽADAVKU OŽP



## ZMĚNA 01 NAVRHOVANÁ SITUACE DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

M 1:1000

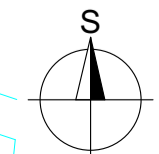




ZASTÁVKA  
ZEMĚCHY

GEŠTA NA HŘEBENI  
YZALU

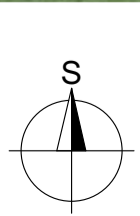
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- POZEMKY PRO VÝSTAVBU RD
- STÁVAJÍCÍ KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- STÁVAJÍCÍ KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD
- STÁVAJÍCÍ SLABOPROUDÉ SÍŤ
- VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÁ STAVBA - 22 kV
- STÁVAJÍCÍ SÍŤ ELEKTRO V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- NAVRHOVANÁ KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- NAVRHOVANÁ KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- NAVRHOVANÝ VODOVOD
- NAVRHOVANÝ PLYNOVOD
- NAVRHOVANÉ SÍŤE SILNOPROUDU A SLABOPROUDU



**ZMĚNA 01**  
**NAVRHOVANÁ SITUACE**  
**SITUACE SÍŤÍ**

M 1:1000  
16





ZMĚNA 01  
NAVRHOVANÁ SITUACE  
ARCHITEKTONICKÁ  
M 1:1000  
17





CELKOVÝ POHLED OD JIHU A OD SEVEROVÝCHODU



























