

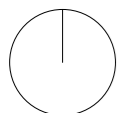
**Územní studie Chvatěruby Z2**  
08 | 2021

KOVÁŘÍKOVÁ  
ARCHITEKTI  
LOHNISKÝ

Seznam výkresů:

- 02-06 PRŮVODNÍ ZPRÁVA
- 07 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- 08 HLAVNÍ VÝKRES - výřez JIH  
09 HLAVNÍ VÝKRES - výřez SEVER
- 010 NÁVRH PARCELACE - výřez JIH  
011 NÁVRH PARCELACE - výřez SEVER
- 12 KONCEPCE VEŘEJNÉHO PROSTORU - výřez JIH  
13 KONCEPCE VEŘEJNÉHO PROSTORU - výřez SEVER
- 14 VÝKRES PODMÍNEK VÝSTAVBY A REGULACE - výřez JIH  
15 VÝKRES PODMÍNEK VÝSTAVBY A REGULACE - výřez SEVER
- 16 KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez JIH  
17 KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez SEVER
- 18 VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ
- 19 VÝKRES ETAPIZACE VÝSTAVBY
- 20 VIZUALIZACE ÚZEMÍ - NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - ZÁPAD  
21 VIZUALIZACE ÚZEMÍ - NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - SEVER  
22 VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - JIHOZÁPAD  
23 VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - ZÁPAD  
24 VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - VÝCHOD  
25 VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - ZÁPAD  
26 VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - JIH
- 27 Přehled zastoupení pozemků
- Přílohy:
- 28-29 Vyjádření doboru životního prostředí
- 30 Vyjádření obce Chvatěruby k dopravnímu napojení a k napojení na obecní kanalizaci  
31 Vyjádření ČEZ distribuce k napojení na rozvodnou soustavu  
32 Vyjádření VEOLIA k napojení na vodovodní řad

Biologický průzkum



A.1 Identifikační a úvodní údaje  
A.1.1 Údaje o stavbě

- a) **Název:** Územní studie Chvatěruby Z2  
b) **Místo:** Chvatěruby Lokalita Z2, k.ú. Chvatěruby [655368]  
c) **Předmět dokumentace:** Územní studie  
d) **Údaje o žadateli / stavebníkovi:** Daniel Derfl, Chvatěruby 238  
e) **Údaje o zpracovateli dokumentace:** Kovářiková Lohniský architekti s.r.o.  
U Velkého háje 11, 250 70 Odolena Voda  
IČO: 06589065, DIČ: CZ 06589065  
Ing.arch.Ing. Tomáš Lohniský  
m: +420 775 106 669, e: tomas@kovarikovalohnisky.cz

- Odpovědný projektant:** Ing. arch., Ing. Tomáš Lohniský  
Dukelská 243, 250 70 Odolena Voda  
číslo autorizace ČKA: 4663  
typ autorizace: A, obor architektura (A.1)  
**Projektanti dílčích částí:** Urbanismus, technická infrastruktura  
Ing.arch. Ing. Tomáš Lohniský ČKA 4663  
Ing.arch. Ing. Eva Kovářiková  
**Dopravní řešení:** Vít Křepinský ČKAIT 0014316

A.1.2 Úkol územní studie

Úkolem územní studie je prověřit ve smyslu ustanovení § 25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, možnosti a podmínky změn v dále vymezeném řešeném území tak, aby posloužila jako neopominutelný podklad pro rozhodování při umísťování staveb. Cílem územní studie je vymezení veřejného prostranství, stanovení podmínek pro výstavbu rodinných domů, umístění komunikací a parkovacích stání.

A.1.3 Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno v rámci územního plánu Chvatěruby jako rozvojová zóna Z2. Zájmová lokalita leží v severní části obce. Její jižní hranici tvoří konec skalní kulisy kaňonu Vltavy, východní hrana je definována bočním údolím tzv. Jílákem, které jí odděluje od stávající zástavby obce a dále pak komunikací III. třídy. Západní hrana je vymezena svahem nad železniční tratí. Severní hrana je tvořena komunikací II. třídy.

Předmětem územní studie jsou následující pozemky:  
Chvatěruby [655368]

- 91/1 - část
- 91/2 - část
- 91/3
- 91/4
- 91/5
- 91/6
- 91/7
- 92/1 - část
- 106/1 - část
- 106/3 - část
- 106/4 - část
- 106/5 - část
- 106/16
- 106/17
- 106/18
- 106/19
- 106/20 - část
- 106/21
- 106/22
- 106/23 - část
- 106/24 - část
- 106/25 - část
- 106/26 - část
- 107/130 - část
- 260/2

A.1.4 Výchozí podklady

- Fotodokumentace
- Zaměření pozemků
- Akustický posudek přeložky komunikace II/101
- Biologický průzkum lokality 2021

A.1.5 Vysvětlení pojmů

**Stavební čára:**  
Předepisuje závaznou polohu objektu rodinného domu vůči veřejnému prostranství.

**Uzavřená stavební čára:**  
Objekt musí svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a to v minimálně 85% své šíře vůči veřejnému prostoru

**Nepřekročitelná stavební čára:**  
Objekt může svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a nebo za ní (ve směru od uliční čáry)

A.2 Rozbor stávajícího stavu

A.2.1 Širší vztahy

Obec Chvatěruby se nachází cca 3 km východně od města Kralupy nad Vltavou. Obec leží na pravém břehu Vltavy. Obec se nachází v intenzivně zemědělsky i průmyslově využívané krajině s rozvinutou silniční i železniční sítí. Zájmová oblast leží v severozápadním cípu obce a to nad hranou údolí Vltavy. Oblast má dobrou vazbu na střed obce s občanskou vybaveností a leží v docházkové vzdálenosti železniční stanice i autobusové zastávky (cca 350 m). Navazující struktura zástavby rodinných domů je tvořena systémem obslužných komunikací kolmých na komunikaci 3.třídy a na ně opět kolmých propojovacích ulic.

A.2.2 Územní plán

Územní plán obce vymezuje danou lokalitu pod kódem Z2 jako plochu funkčního využití SM - plochy smíšené obytné městské.

**Funkční využití plochy SM - plochy obytné smíšené městské:**

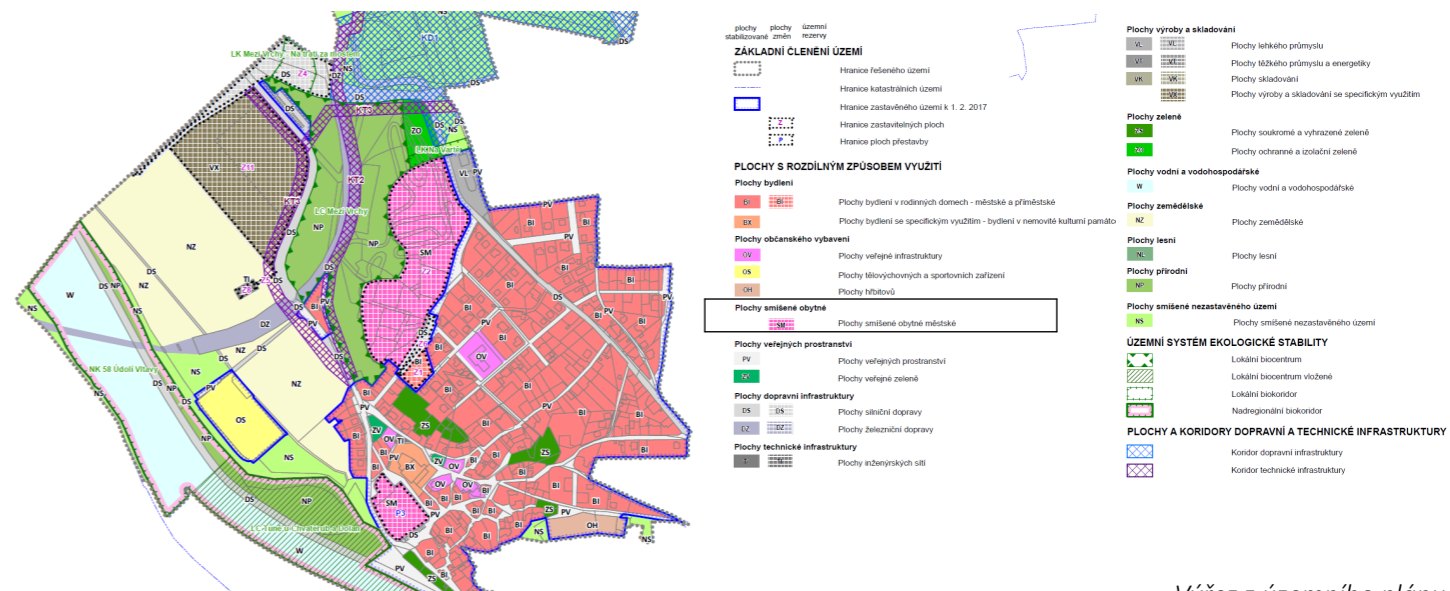
**Hlavní využití -** bydlení, občanská vybavenost

**Přípustné využití -** rekreace, dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím, veřejná prostranství, zeleň, vodní plochy

**Podmíněně přípustné využití -** nerušící výroba a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

**Nepřípustné využití -** zemědělská výroba

Plocha bude chráněna proti hluku plánované přeložky silnice II/101 navrženými protihlukovými opatřeními dle dokumentu Akustický posudek Chvatěruby, Změna č. 2 ÚP obce Chvatěruby (Přeložka silnice II/101 - varianta B) Ing. Karel Šnajdr AKON, 2011 a vymezením plochy ochranné a izolační zeleně mezi návrhovou plochou a stávající komunikací. Další protihluková opatření budou řešena v rámci územní studie



### A.1.1 Popis stávajícího území

Obec je rozdělena na historickou část původní středověké rybářské osady u břehu řeky a hradu na skalním výchozu, dále pak navazující území historické zástavby ve svazích bočního údolí a novodobou zástavbou ve výše položené rovinné pozici. Okolí obce tvoří z jihu kaňon Vltavy, z východu a severu pole na vyvýšené terase a ze západu koridor železnice a silnice s přilehlou zelení a navazující průmyslové areály.

Samotná oblast plochy Z2 byla historicky motokrosovou tratí. Jedná se o terénně členitý prostor mezi komunikací 3. třídy a níže položeným železničním koridorem. V areálu se nalézá objekt původního zázemí motokrosu, dnes s komerčním využitím.

Přes oblast vede vedení VVN. V celé ploše dochází k sukcesi šípku a hlohu. Území se stává postupně neprůchozí, mimo ohrané pásmo VVN, kde probíhá odstraňování náletů.

### A.1.2 Vlastnické vztahy

V území jsou následující majitelé pozemků:

A - SJM Derfl Daniel Ing. a Derflová Magdalena Mgr., č. p. 238, 27801 Chvatěruby

B - Matějovský Jiří, Prefátova 389/2, Řepy, 16300 Praha 6

C - SJM Zázvorka Aleš a Zázvorková Blanka Mgr., Kuzmínova 419, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou

E - Tyle Pavel, č. p. 173, 27801 Chvatěruby

B,D - Bielerová Marcela, 17. listopadu 1332, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav  
Kondratěvová Hana, Jana Palacha 1093, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav  
Matějovský Jiří, Národní 949/19, Staré Město, 11000 Praha 1  
Saibicová Vratislava, č. p. 1, 27745 Kozomín

Rozdělení vlastnictví v území zobrazuje grafická příloha

## A.3 Návrh

### A.3.1 Širší vztahy

Navržená zástavba rodinných domů navazuje na stávající výstavbu obce. Z hlediska širších vztahů bude záměr dopravně napojen na komunikaci 3. třídy a místní obslužnou obecní komunikaci.

Záměr leží v přechodové části krajiny - zakončení hlubokého vltavského údolí a přechodu do široké nížiny Vltavy a Labe.

V docházkové vzdálenosti, cca 350 m, se nalézá zastávka autobusu a vlakové nádraží, o dalších 50-100 metrů dále se nalézá mateřská školka, první stupeň základní školy, obchod, hostinec a obecní úřad.

### A.3.2 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází ze dvou základních principů. První je formování prostorové struktury nové zástavby a druhým jsou pak struktury funkční.

Základní prvky definující prostorovou strukturu jsou uspořádání stávající zástavby, která vytváří pravidelnou ortogonální síť, a druhým pak morfologie terénu, která definuje i samotný tvar funkční plochy Z2 v územním plánu. Uliční síť v navrhovaném území je rozdělena na napojovací komunikace navazující na stávající strukturu zástavby a hlavní obslužnou komunikaci vycházející z tvaru terénu. Užitím tohoto principu vzniká struktura, která má vazbu na ortogonální uspořádání obce a postupně přebírá křivky vycházející z morfologie terénního uspořádání.

U funkčních struktur je území vybaveno dvěma základními systémy. První z nich je síť obslužných komunikací a druhý pak systém veřejné zeleně. Oba tyto systémy jsou co nejvíce odděleny tak, aby vzniklo co nejvíce průchodů a veřejných prostranství, která nebudou zatížena automobilovou dopravou. Tyto prostory jsou pak zcela bezpečné především pro děti a předpokládá se, že umožní zvětšení jejich „akčního rádiu“ pro volnočasové aktivity.

Kombinací rozvolněné prostorové struktury a funkční struktury parků a propojů vzniká organický celek přirozeně ohraničený krajinnou zelení a skalním reliéfem. Vzhledem k historickým hodnotám sídla a eliminaci negativního vlivu na krajinný ráz je pak hmotové řešení lokality poměrně přísně zaregulováno jak plošně a výškově tak i tvarově.

### A.3.3 Využití území, plošné a prostorové uspořádání

Hlavní funkční využití tvoří pozemky pro výstavbu rodinných domů. Návrh vymezuje ve třech etapách postupně 35 pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Toto hlavní využití je doplněno nezbytnými plochami pro obsluhu území - komunikace a plochami pro veřejnou zeleň. Část území bude využita jako obslužná plocha stávajícího objektu motokrosu.

Plošné a prostorové uspořádání vychází z principů urbanistické koncepce reagující na sídelní strukturu, morfologii terénu i uspořádání krajiny. Území je prostorově rozděleno na dva základní části. První část je vymezena kolem přípojních komunikací navazujících na strukturu stávající zástavby. Zde jsou pozemky více svažité a prostorová regulace je zde mírnější - značná část objektů není pevně vázána na stavební čáru a nemá definovaný předepsaný směr hřebene. Druhou část tvoří území podél komunikace tvarovanou dle reliéfu, kde jsou objekty situovány více u volné hranice s krajinou. Pro větší část těchto pozemků je předepsána závazná pozice i orientace.

Specifickou část území pak tvoří pozemky pod stávajícím VVN, kde je pro případ jeho přeložky definována nižší podlažnost a menší maximální výška objektů.

### A.3.4 Veřejná prostranství + Zeleň

Struktura veřejných prostranství a zeleně vychází ze snahy návrhu poskytnout od aut oddělený, bezpečný systém parků a zeleně, které nabídnou kvalitní výhledy a potřebné průchody.

Hlavním prvkem veřejné zeleně je park umístění na jižním skalním ostrohu, který poskytuje kvalitní výhledy a dostatek slunce pro kvalitní rekreaci (Jižní park). V prostoru bude instalován základní mobiliář - lavičky ve směru nejhezčích výhledů + koše a případně prvky venkovní posilovny. Z důvodů blízkosti příkrých skal zde nebude instalováno dětské hřiště.

Druhým, prostorově výrazným prvkem, je oblast kolem komunikace třetí třídy (Horní park), která je relativně málo dopravně zatížena, ale za to má přímou vazbu na zastávku v horní části Chvatěrub a lze zde předpokládat i budoucí rozvoj občanské vybavenosti. Prostor má dostatečnou šíři, aby se dal od přilehlé komunikace oddělit a nestal se přímou součástí uličního profilu.

Třetím, menším prostorem je Trojúhelníkový park orientovaný do krajinné zeleně. Specifikou tohoto prostoru je absence přímé vazby na komunikaci s pohybem aut a zároveň nesousedí se skalními prvky. Díky tomu se jedná o bezpečné území pro děti, do kterého bude situováno dětské hřiště.

Další části systému veřejných prostranství a veřejné zeleně tvoří průchody, které poskytují bezpečný přístup k hlavním parkovým prvkům. První z nich je veden od nejvyššího místa u komunikace třetí třídy a směřuje k trojúhelníkovému parku s dětským hřištěm. Druhý je veden v jižní části území a propojuje konec údolí Jíláku s hlavním jižním parkem. Část tohoto koridoru je vedena podél obslužné komunikace, nic méně nevstupuje do jejího profilu a bude od ní oddělena liniovou zelení. Čtvrtý, příkrý propoj je veden z dolní pozice v Jíláku na jižní ostroh.

Vnitřní systém veřejných prostor a zeleně bude funkčně propojen se systémem navazující krajinné zeleně. Tato zeleň je v územním plánu vymezena jako přímá součást systému ekologické zátěže a proto se předpokládá minimalizace zásahu. Podél funkčního území bude zřízena nebezpečná pěšina a na jednom z původních vyvýšených prvků motokrosové tratě zřízena vyhlídka. Severní cíp směrem ke komunikaci třetí třídy pak bude udržován v lučním režimu s možností volného pohybu návštěvníků. Tyto prvky poskytnou plochy pro luční společenstva zvyšující biodiverzitu v území. V přístupné části krajinné zeleně bude platit přísný zákaz volného pohybu psů.

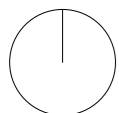
Vymezení veřejných prostranství včetně systému sídelní zeleně (minimálně v rozsahu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. splňují prvky Z3 - Jižní park o výměře 1651 m<sup>2</sup> a Z1 - Horní park o výměře 1485 m<sup>2</sup>).

### A.3.5 Doprava - individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu (koncepce v řešené ploše s návazností na okolí)

Dopravně bude území napojeno jedním výjezdem do obslužné obecní komunikace a druhým výjezdem na komunikaci 3. třídy. Realizace druhého výjezdu bude závislá na realizaci 2. etapy výstavby.

Individuální doprava osobními automobily jako nezbytná součást požadavků na bydlení přináší i negativní vliv na území a jeho navazující části. Návrh se snaží tyto vlivy co nejvíce eliminovat. Aby nedošlo k nadměrnému zatížení stávající zástavby, je jižní propoj na stávající ulici řešen pouze pro chodce a prostřední propoj je realizován pouze pro první etapu výstavby. U tohoto vjezdu bude dle požadavku obce instalována značka příkazaná směr odbočení - vlevo.

K napojení bylo vydáno předběžné stanovisko provozovatele soustavy - Obec Chvatěruby z 3.5.2021 viz. příloha.



Pro zvýšení bezpečnosti v rámci nových uličních prostor bude celá oblast řešena jako obytná zóna. Komunikace jsou navrženy jako zklidněné místní obslužné komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 s režimem obytná zóna, tj. s max. dovolenou rychlostí 20 km/h, smíšeným provozem chodců a vozidel v jedné výškové úrovni povrchu zpevněných ploch. Obytná zóna je tvarována tak, aby vytvářela přirozené šikany a nutila řidiče dodržovat předepsanou rychlost. Oblast je v docházkové vzdálenosti (350 m) od zastávky autobusu a železniční stanice. Zřízení nových prvků systémů hromadné dopravy není vyžadováno.

Zájmová oblast neleží v přímém styku se stávající cyklotrasou, nicméně se předpokládá funkční propojení do dolní části obce, kde se nalézá cyklostezka EV7 Kralupy - Praha. Pohyb cyklistů v prostoru obytné zóny nevyžaduje speciální opatření.

Provoz pěších je řešen samotným vymezením obytné zóny, kde mají chodci přednost před automobily. Dále je uliční síť propojena bezpečnými průchody veřejnou zelení. Jeden z těchto průchodů je pak veden i přes území krajinné zeleně a ústí u železniční tratě, kde vede bezpečný přístup k železniční stanici. Tento propoj by bylo vhodné vybavit veřejným osvětlením.

Doprava v klidu bude primárně řešena na pozemcích rodinných domů. Na každém pozemku musí být zrealizovány dvě parkovací stání. Návštěvní stání budou vybudována v rámci uličního prostoru v počtu vyžadované závazným normativem.

#### A.3.6 Navržený způsob zabezpečení území z hlediska požární ochrany

V rámci požární ochrany byly prověřeny tvary a profily komunikací a bylo prokázáno, že jsou dostatečné pro případný zásah jednotek HZS. Slepé komunikace budou vybaveny obratišti. V území bude realizován požární hydrant. Požární řešení jednotlivých objektů bude předmětem navazujících řízení.

#### A.3.7 Navržený způsob zabezpečení území z hlediska protihlukové ochrany

Protihluková ochrana území je řešena akustickým posudkem „Akustický posudek Chvatěruby, Změna č. 2 ÚP obce Chvatěruby (Přeložka silnice II/101 - varianta B) Ing. Karel Šnajdr AKON, 2011“

Dle tohoto posudku byla protihluková opatření vyžadována v rámci územního řízení k přeložce silnice II/101 a byla navržena taková opatření, aby zájmová lokalita územní studie nebyla zatížena nadměrným hlukem.



Zobrazení Limitní Izofony pro rok 2040 z posudku EIA. Pro řízení byla vybrána varianta B - zelená. Izofona je zanesena do koordinačního výkresu.

## A.4 Regulativy

### A.4.1 Využití pozemků a plošná regulace

Hlavní funkční využití tvoří pozemky pro výstavbu rodinných domů. Návrh vymezuje ve třech etapách postupně 35 pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Toto hlavní využití je doplněno nezbytnými plochami pro obsluhu území - komunikace a plochami pro veřejnou zelen. Část území bude využita jako obslužná plocha stávajícího objektu motokrosu.

V rámci území budou uplatněny následující plošné regulativy:

- Minimální velikost stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup>
- Stavební čára - předepisuje závaznou polohu objektu rodinného domu vůči veřejnému prostranství:

Otevřená stavební čára:

Objekt musí svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a to v minimálně 85% své šíře vůči veřejnému prostoru

Nepřekročitelná stavební čára:

Objekt může svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a nebo za ní (ve směru od uliční čáry)

Před stavební čárou lze umístit doplňkové objekty rodinného domu (garáže, dílny, sklady, apod.) za následujících podmínek:

- Maximální šířka objektu vůči uliční čáře bude 4 metry
- Maximální výška objektu bude 3 metry vůči úrovni komunikace
- Koeficient zastavitelné plochy domu (zastavěná plocha rodinného domu/plocha pozemku)- maximálně 0,4
- Koeficient zastavitelné plochy pozemku (zastavěná plocha všech objektů na pozemku/plocha pozemku) - maximálně 0,5
- Koeficient zelených ploch (nezpevněné plochy/plocha pozemku)- minimálně 0,4

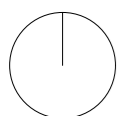
### A.4.2 Druh staveb

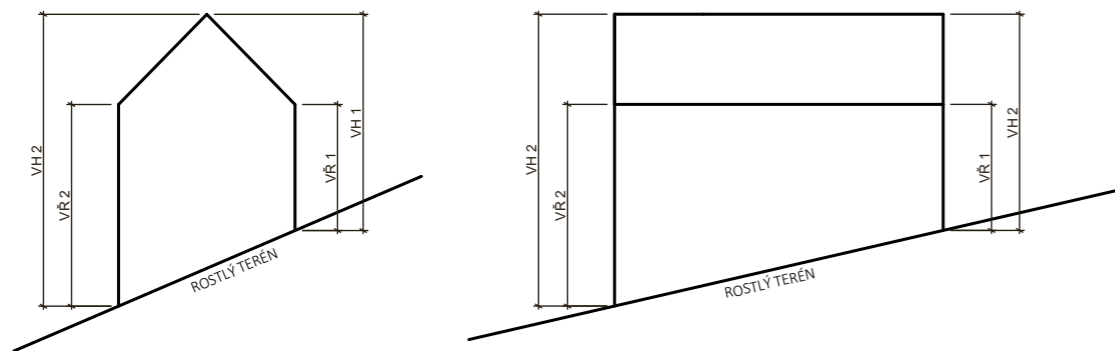
V území budou realizovány rodinné domy, objekty související s provozem rodinných domů - kůlny, garáže, skleníky, objekty dopravní infrastruktury - obytná zóna a nezpevněné pěší komunikace a stavby technické infrastruktury - vedení NN, trafostanice, přeložka VN, vodovodní a kanalizační řad. Dále bude v území osazen mobiliář - parkové lavičky, koše, venkovní posilovna a dětské hřiště. V území se nalézá stávající objekt vybavení motokrosu, který má dnes komerční využití.

### A.4.3 Prostorové regulativy staveb a architektonická regulace

Pro území jsou stanoveny tyto prostorové regulativy:

- Objekty mohou mít maximálně 1. nadzemní podlaží + podkroví a jedno podzemní podlaží
- Objekty rodinných domů, jejichž výstavba je podmíněna přeložkou VN (D01,D02 A D03) mohou mít maximálně 1. nadzemní podlaží.
- Výška římsy objektu v místě nejvyšší úrovně rostlého terénu (VŘ 1) bude maximálně 5 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
- Výška hřeben objektu v místě nejvyšší úrovně rostlého terénu (VH 1) bude maximálně 8 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
- Výška římsy objektu v místě nejnižší úrovně rostlého terénu (VŘ 2) bude maximálně 8 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
- Výška hřeben objektu v místě nejnižší úrovně rostlého terénu (VH 2) bude maximálně 10 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
- Objekty rodinných domů, jejichž výstavba je podmíněna přeložkou VN (D01,D02 A D03) mohou mít maximální výšku hřebene 6 metrů (vztaženo k rostlému terénu)





- Minimálně 60% hlavního objektu (rodinného domu) bude zastřešeno sedlovou nebo pultovou střechou o minimálním sklonu 30%. U zbylé části objektu se připouští ploché střechy.
- Pro část zástavby, situované při exponované západní hraně komunikace ( A01-A08, A14, C01, C02,C05 A C06), je vyžadována orientace hřebene - viz. výkresová část.
- Fasády objektů nebudou pojednány sytými odstíny.
- Oplocení pozemku bude směrem ke komunikaci o maximální výšce 1,8 metru. Oplocení bude průhledné, přípustná je podezdívka do výšky maximálně 0,6 metru.

## A.5 Technická infrastruktura

### A.5.1 Prvky elektrorozvodné soustavy

Zájmová oblast bude napojena technickou infrastrukturou v území. Přímo přes zájmové území je vedena trasa vysokého napětí 22kV. Z tohoto vedení bude svedeno nové vedení, které bude napájet nově zřízenou trafostanici na pozemku veřejné zeleně Z4. Z této trafostanice bude vedena nová trasa 0,4kV k jednotlivým elektroměrným skříním.

Pro lepší využitelnost pozemků pak územní studie předpokládá realizaci přeložky vedení 22 kV. Náhradní trasa je vedena v prostorech komunikací a veřejné zeleně. V případě realizace přeložky tří tras VVN v území vzniknou tři další stavební pozemky - Etapa 3.

K napojení bylo vydáno předběžné stanovisko provozovatele soustavy ČEZ Distribuce z 21.4.2021 viz. příloha.

### A.5.2 Zásobování vodou

Pro napojení lokality bude vybudován nový vodovodní řad PE 90 v komunikaci na p.č. 107/32. Toto napojení bude zásobovat vodovodní řady v jednotlivých ulicích záměru. Jednotlivé větve budou samostatně uzavíratelné a jejich dimenze bude určena v následující projekční fázi. Z řadů budou odbočovat jednotlivé přípojky zakončené vodoměrnými šachtami na pozemcích RD.

K napojení bylo vydáno předběžné stanovisko provozovatele soustavy - VEOLIA z 3.5..2021 viz. příloha.

### A.5.3 Odkanalizování

Pro napojení lokality budou vybudovány nové kanalizační řady tlakové kanalizace. Na jednotlivých pozemcích RD budou čerpací šachty. Jednotlivé větve budou samostatně uzavíratelné a jejich dimenze bude určena v následující projekční fázi. Kanalizační řad bude napojen do nového obecního kanalizačního řadu v rámci etapy Kanalizace Chvatěruby III. Do doby realizace obecní kanalizace se předpokládá instalace vodotěsných kanalizačních jímek, které budou následně přeměněny na čerpací šachty.

K napojení bylo vydáno předběžné stanovisko provozovatele soustavy - Obec Chvatěruby z 8.6.2021 viz. příloha.

### A.5.4 Řešení dešťových vod

Dešťové vody na pozemcích rodinných domů budou zadržovány pro jejich další využití a přebytky vsakovány v rámci těchto pozemků. Dešťové vody z komunikací budou vsakovány v pruzích zeleně podél komunikace.

## A.6 Krajinový ráz

### Širší krajina

Obec Chvatěruby leží v ústí Vltavského kaňonu a na to jeho pravém břehu. Východně od obce je krajina tvořena náhorní plošinou rozdělenou sevřeným vltavským údolím, západně pak širokou nížinou pasáží. Sídlo je umístěno částečně do bočního údolí, které rozděluje skalní kulisu. V ústí bočního údolí se pak nalézá samostatný skalní výběžek. *Sídlo* Obec je rozdělena na historickou část původní středověké rybářské osady u břehu řeky a hradu na skalním výchozu, dále pak navazující území historické zástavby ve svazích bočního údolí a novodobou zástavbou ve výše položené rovině pozici.

### Vymezení území

Zájmová lokalita leží v severní části obce. Její jižní hranici tvoří konec skalní kulisy kaňonu. Východní hrana je definována bočním údolím tzv. Jílákem, které ji odděluje od novodobé zástavby a dále pak komunikací III. třídy. Západní hrana je vymezena svahem nad železniční tratí. Severní hrana je tvořena komunikací II. třídy.

### Terénní uspořádání

Jižní část území nad skalním ostrohem je spíše rovinná, střední část tvoří mírné údolí ústící u železniční trati a severní pasáž je pak mírně svažité směrem k západu. Na střední a severní pasáži byla vedena motokrosová trať, po které zůstaly v území solitérní pahorky. Dále je šikmo přes území vedena trasa VVN.

### Vliv výstavby na krajinový ráz

Zástavba je navržena do oblasti vymezené územním plánem jako plochy smíšené obytné. Hranice dané funkční zóny jsou vedeny přímo po hraně kaňonu a svahu nad železnicí.

Územní studie do území umísťuje rodinné domy a předepisuje jim sedlové a pultové střechy, maximální výšky říms a hřebenu a minimální sklon střech. Dále jsou definovány závazné stavební čáry.

Předepsané maximální výšky vztahované k rostlému terénu a požadavek šikmých střech zaručuje přirozenou vazbu na stávající zástavbu.

Vzhledem ke svažitosti terénu je území pohledově exponováno z jihu a ze západu a to z prostoru Vltavského údolí. Severní a západní hrana nové zástavby se přímo přimyká k historické zástavbě.

Objekt stojící nejbližší k pohledově exponovanému skalnímu ostrohu v jižním cípu je pomocí stavební čáry odstoupen tak, aby se při pohledu z údolí neuplatnil.

Oblast svahu nad železnicí je v současné době pokryta vzrostlou zelení, na kterou bezprostředně navazuje ochranné pásmo VN. Objekty RD jsou umístěny až za toto ochranné pásmo a tím pádem se pohledově neuplatní. Pro případ realizace přeložky VN je pro tuto část zástavby navržena závazná stavební čára směrem do volné krajiny.

Objekty rodinných domů, jejichž výstavba je podmíněna přeložkou VN (D01,D02 A D03) jsou od hrany údolí odstoupeny opět pomocí stavební čáry, jejich podlažnost je omezena na 1.NP a jejich výška je zaregulována na 6 metrů nad rostlý terén. Tyto objekty se při daných omezení při pohledu z údolí neuplatní.

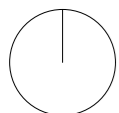
## A.7 Vliv na životní prostředí

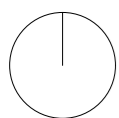
Jako podklad pro návrh územní studie bylo pořízeno biologické hodnocení dle § 67 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny viz. příloha.

Plochy zástavby v místě bývalých ploch pro radioamatéry a motokros v obci Chvatěruby jsou nově určeny k zástavbě, protože jde prakticky o poslední volné plochy pro rozvoj navazující na intravilán obce. Plochy se nacházejí na SZ orientovaném, zvlněném svahu nad skalami a železniční tratí do Kralup. V místě bylo navrženo na svazích zmenšené biocentrum ÚSES a ve zbytkových plochách interakční prvek, které jsou v územním plánu obce na daném místě uvažovány již dlouhou dobu a tvoří spojení mezi svahovými porosty na svazích Vltavy a také porosty na úpatí a nad úrovní Vltavského kaňonu. V případě odstranění stávajícího vysokonapěťového vedení se vzniklé louky zapojí do funkčního biocentra a jejich využití k rekreaci a vycházkám podle současné metodiky ÚSES rozhodně funkce biocentra neomezí. Lze konstatovat, že oproti předpokladům bude funkce ÚSES v daném území zachována a podpořena i činností člověka. Domy v nových plochách doporučujeme dimenzovat jako nízkopodlažní s ovocnou zahradou a křovinami, orientovanou do údolí Vltavy.

## A.8 Etapizace

Vzhledem ke složitým majetkovým poměrům v lokalitě a existenci vedení VVN je navržena postupná etapizace záměru. Pro první etapu se předpokládá realizace dopravního napojení na obecní komunikaci a realizace 16 RD. Jako podmínka pro realizaci druhé etapy je vybudování dopravního napojení na komunikaci III.třídy. Tato etapa má 16 RD. Jako podmínka pro vybudování třetí etapy je realizace přeložky VVN. Tato etapa má 3 RD. Rozdělení pozemků RD do jednotlivých etap vychází z majetkoprávních poměrů.

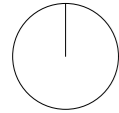




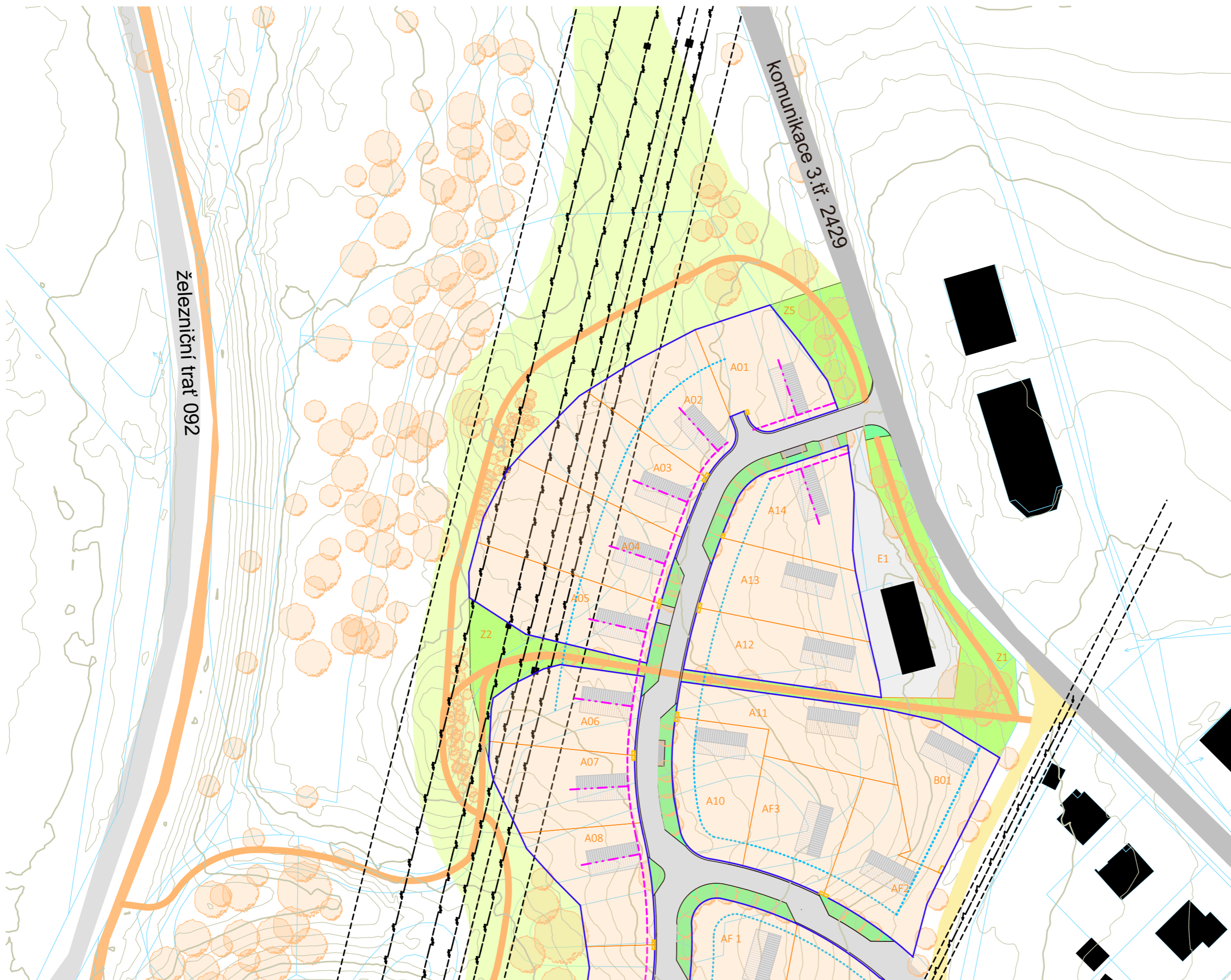


LEGENDA

- stávající komunikace zpevněné
- stávající komunikace nezpevněné
- stávající zástavba
- navržené stavební pozemky
- nově navržené komunikace - obytná zóna
- veřejná parková zeleň
- krajinná zeleň - louky
- pozemková rezerva
- veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
- nezpevněné pěší komunikace
- uliční čára/hranice veřejného prostoru
- stavební čára otevřená
- stavební čára nepřekročitelná
- závazná orientace hřebene
- vedení VVN
- vedení VN
- ochranné pásmo VVN a VN
- stávající vodovodní řad
- nový vodovodní řad + přípojky
- obecní kanalizační řad - obecní výstavba
- nový tlakový kanalizační řad + přípojky
- přeložka VN
- rušené VN
- nové vedení NN

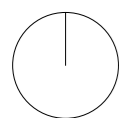




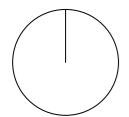
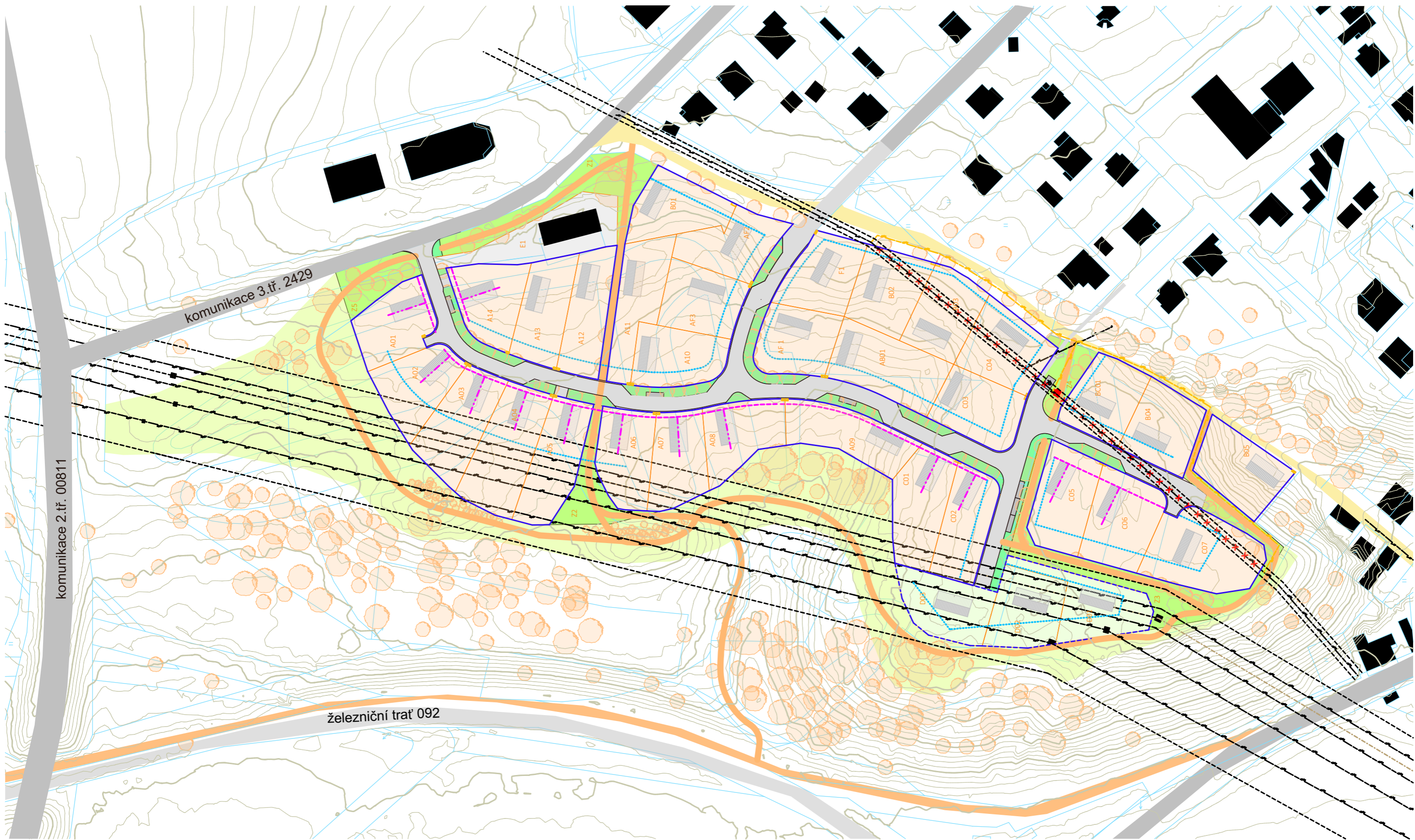


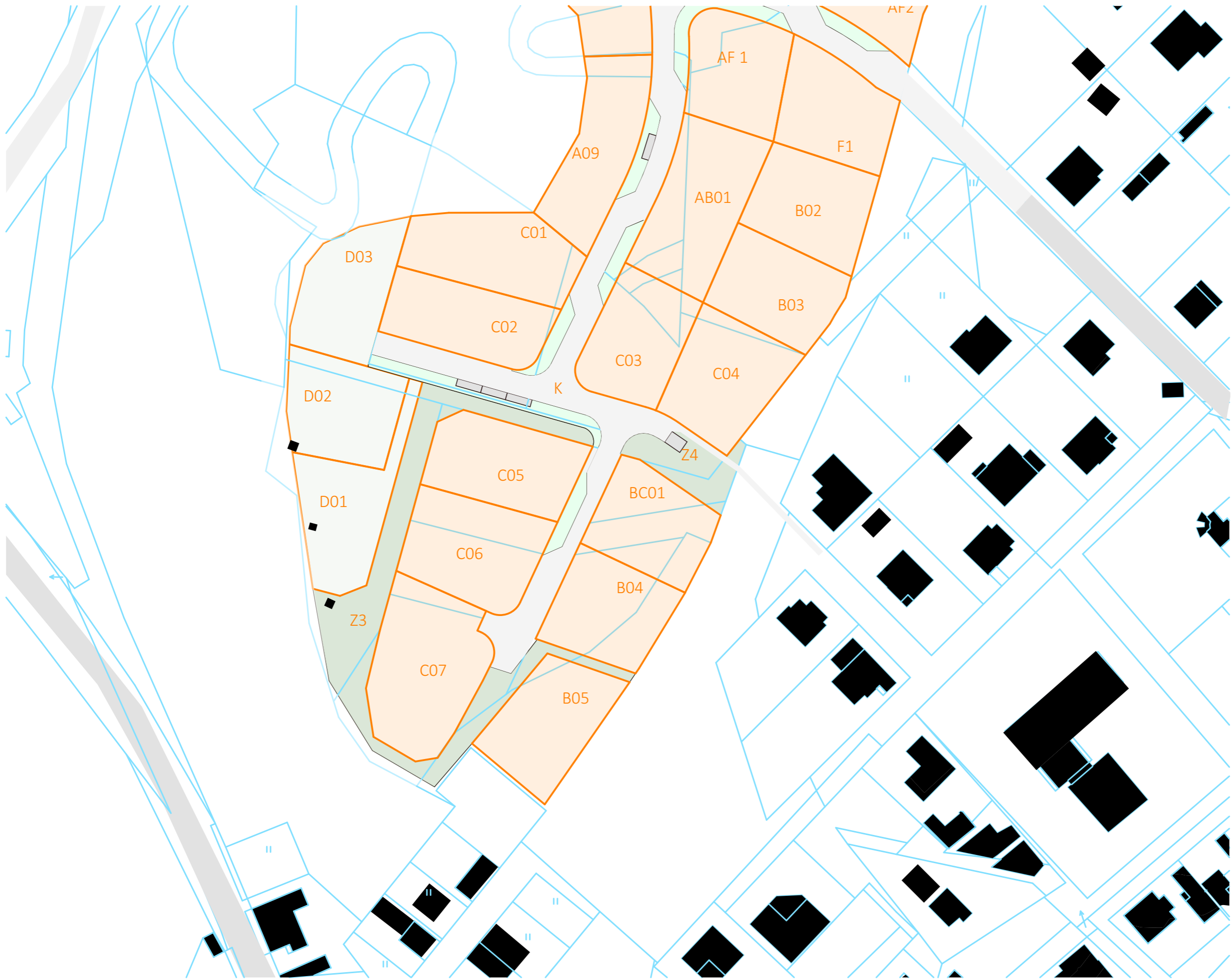
LEGENDA

- stávající komunikace zpevněné
- stávající komunikace nezpevněné
- stávající zástavba
- navržené stavební pozemky
- nově navržené komunikace - obytná zóna
- veřejná parková zeleň
- krajinná zeleň - louky
- pozemková rezerva
- veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
- nezpevněné pěší komunikace
- uliční čára/hranice veřejného prostoru
- stavební čára otevřená
- stavební čára nepřekročitelná
- závazná orientace hřebene
- vedení VVN
- vedení VN
- ochranné pásmo VVN a VN
- stávající vodovodní řad
- nový vodovodní řad + přípojky
- obecní kanalizační řad - obecní výstavba
- nový tlakový kanalizační řad + přípojky
- přeložka VN
- rušené VN
- nové vedení NN







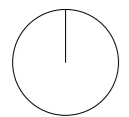


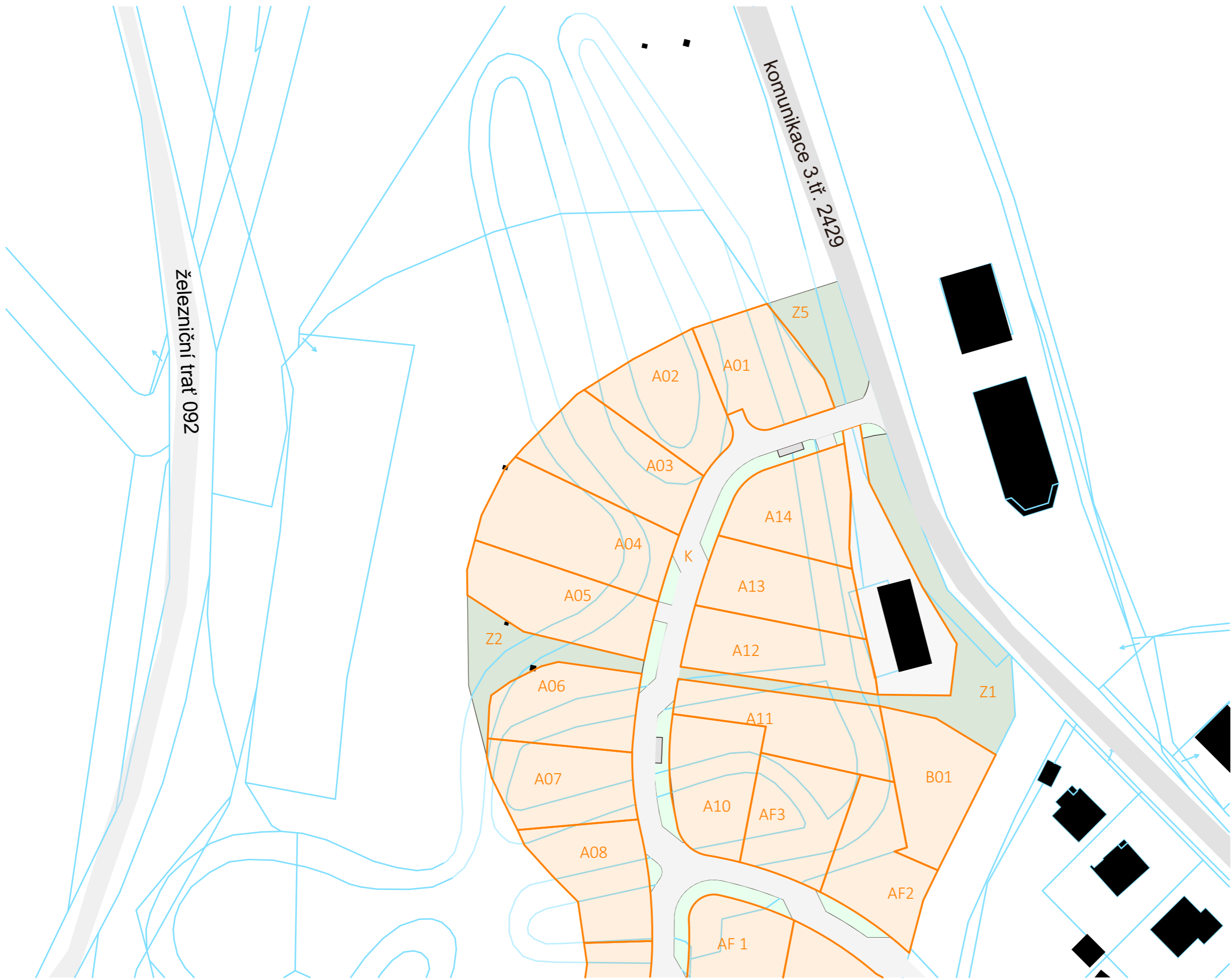
LEGENDA

- navržené stavební pozemky
- veřejná parková zeleň
- pozemková rezerva
- veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
- nově navržené komunikace - obytná zóna

Tabulka pozemků

P.Č.	Plocha (m2)	Využití pozemku
A01	801,0	Stavební pozemek
A02	816,6	Stavební pozemek
A03	950,3	Stavební pozemek
A04	1 138,2	Stavební pozemek
A05	916,4	Stavební pozemek
A06	806,1	Stavební pozemek
A07	801,9	Stavební pozemek
A08	801,5	Stavební pozemek
A09	906,9	Stavební pozemek
A10	802,4	Stavební pozemek
A11	856,3	Stavební pozemek
A12	803,6	Stavební pozemek
A13	804,0	Stavební pozemek
A14	802,8	Stavební pozemek
AB01	1 075,3	Stavební pozemek
AF01	801,2	Stavební pozemek
AF02	800,5	Stavební pozemek
AF03	803,3	Stavební pozemek
B01	800,7	Stavební pozemek
B02	839,7	Stavební pozemek
B03	814,3	Stavební pozemek
B04	815,6	Stavební pozemek
B05	873,6	Stavební pozemek
BC01	811,9	Stavební pozemek
C01	924,9	Stavební pozemek
C02	833,3	Stavební pozemek
C03	828,8	Stavební pozemek
C04	890,0	Stavební pozemek
C05	899,4	Stavební pozemek
C06	976,8	Stavební pozemek
C07	1 214,2	Stavební pozemek
D01	847,8	Stavební pozemek
D02	821,5	Stavební pozemek
D03	831,1	Stavební pozemek
E	1 036,4	Obslužná plocha
F01	804,5	Stavební pozemek
K	4 903,5	Komunikace
Z1	1 165,6	Veřejná zeleň
Z2	544,9	Veřejná zeleň
Z3	1 485,2	Veřejná zeleň
Z4	394,2	Veřejná zeleň
Z5	472,4	Veřejná zeleň
40 318,6		



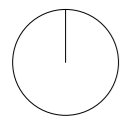


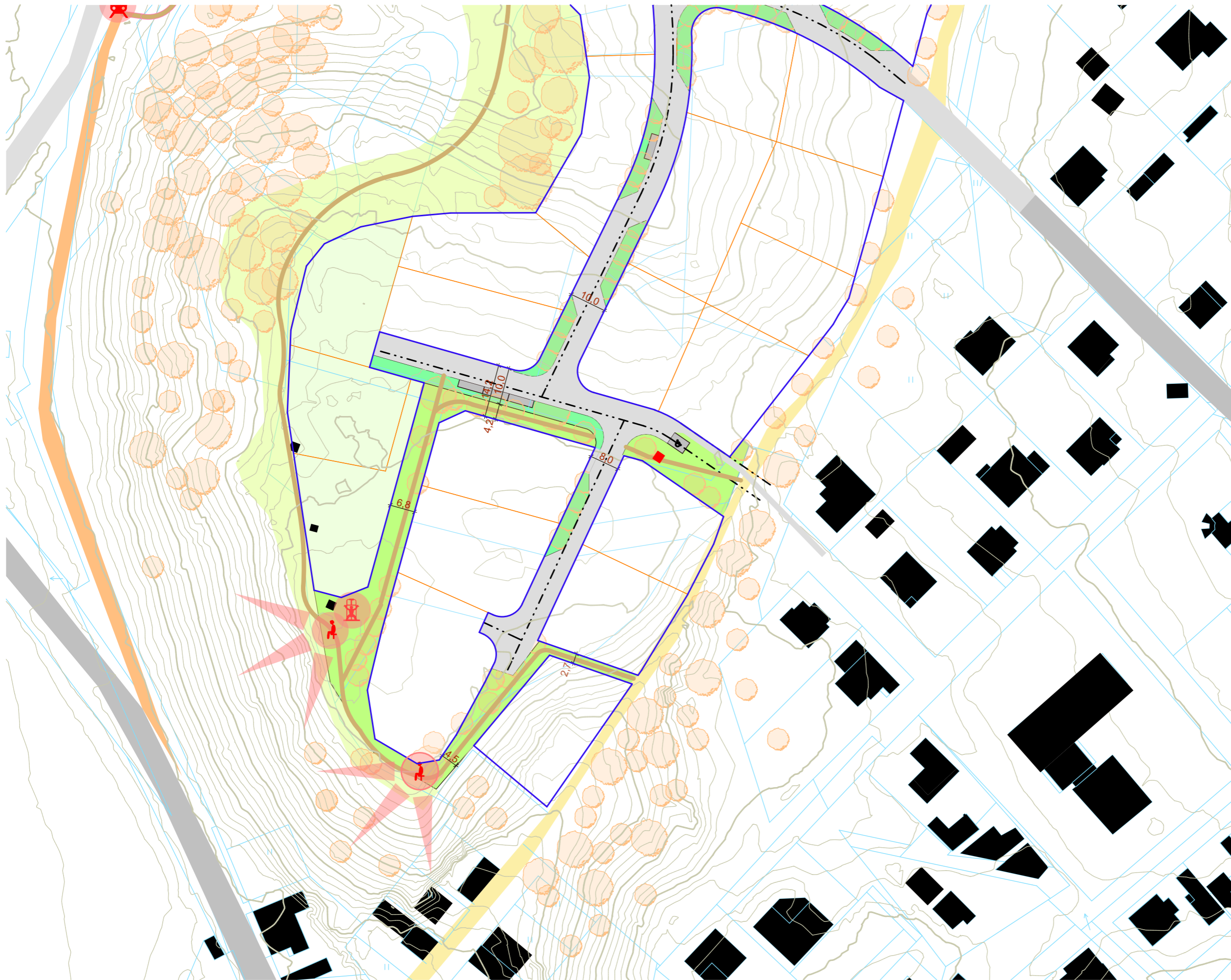
LEGENDA

- navržené stavební pozemky
- veřejná parková zeleň
- pozemková rezerva
- veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
- nově navržené komunikace - obytná zóna

Tabulka pozemků

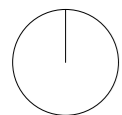
P.Č.	Plocha (m2)	Využití pozemku
A01	801,0	Stavební pozemek
A02	816,6	Stavební pozemek
A03	950,3	Stavební pozemek
A04	1 138,2	Stavební pozemek
A05	916,4	Stavební pozemek
A06	806,1	Stavební pozemek
A07	801,9	Stavební pozemek
A08	801,5	Stavební pozemek
A09	906,9	Stavební pozemek
A10	802,4	Stavební pozemek
A11	856,3	Stavební pozemek
A12	803,6	Stavební pozemek
A13	804,0	Stavební pozemek
A14	802,8	Stavební pozemek
AB01	1 075,3	Stavební pozemek
AF01	801,2	Stavební pozemek
AF02	800,5	Stavební pozemek
AF03	803,3	Stavební pozemek
B01	800,7	Stavební pozemek
B02	839,7	Stavební pozemek
B03	814,3	Stavební pozemek
B04	815,6	Stavební pozemek
B05	873,6	Stavební pozemek
BC01	811,9	Stavební pozemek
C01	924,9	Stavební pozemek
C02	833,3	Stavební pozemek
C03	828,8	Stavební pozemek
C04	890,0	Stavební pozemek
C05	899,4	Stavební pozemek
C06	976,8	Stavební pozemek
C07	1 214,2	Stavební pozemek
D01	847,8	Stavební pozemek
D02	821,5	Stavební pozemek
D03	831,1	Stavební pozemek
E	1 036,4	Obslužná plocha
F01	804,5	Stavební pozemek
K	4 903,5	Komunikace
Z1	1 165,6	Veřejná zeleň
Z2	544,9	Veřejná zeleň
Z3	1 485,2	Veřejná zeleň
Z4	394,2	Veřejná zeleň
Z5	472,4	Veřejná zeleň
<b>40 318,6</b>		





LEGENDA

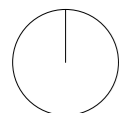
- hranice veřejného prostranství
- veřejná parková zeleň
- nově navržené komunikace - obytná zóna
- veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
- krajinná zeleň - louky
- nezpevněné pěšiny

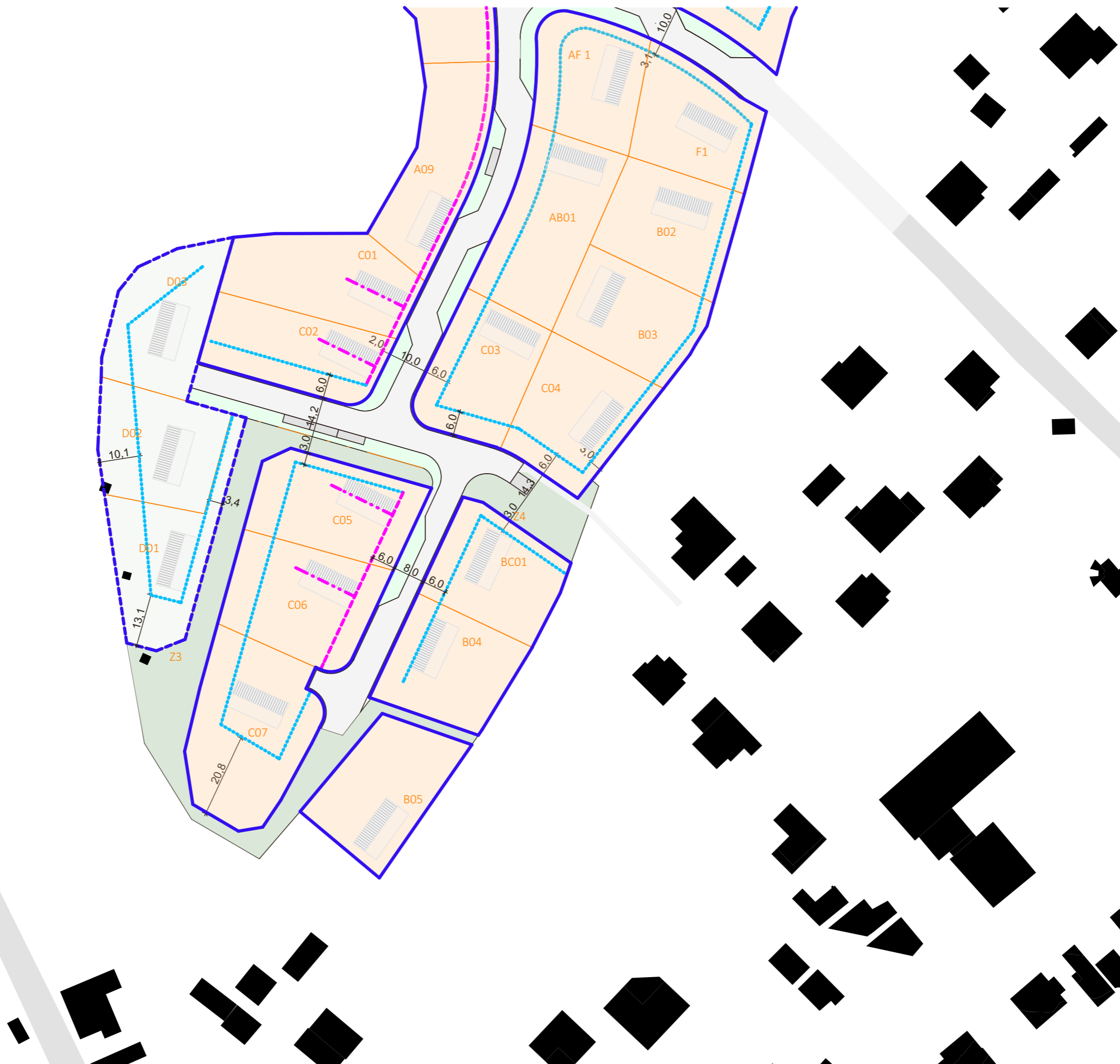




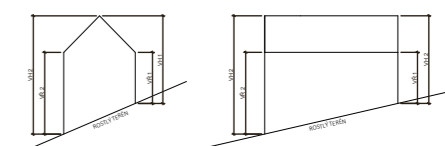
LEGENDA

- hranice veřejného prostranství
- veřejná parková zeleň
- nově navržené komunikace - obytná zóna
- veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
- krajinná zeleň - louky
- nebezpečné pěšiny

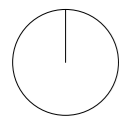




- Závazné regulativy**
- Minimální velikost stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup>
  - Stavební čára - předepisuje závaznou polohu objektu rodinného domu vůči veřejnému prostranství.
  - Otevřená stavební čára: Objekt musí svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a to v minimálně 85% své šíře vůči veřejnému prostoru
  - Nepřekročitelná stavební čára: Objekt může svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a nebo za ní (ve směru od uliční čáry)
  - Před stavební čárou lze umístit doplňkové objekty rodinného domu (garáže, dílny, sklady, apod.) za následujících podmínek:
    - Maximální šířka objektu vůči uliční čáře bude 4 metry
    - Maximální výška objektu bude 3 metry vůči úrovni komunikace
  - Koeficient zastavitelné plochy domu (zastavěná plocha rodinného domu/plocha pozemku) - maximálně 0,4
  - Koeficient zastavitelné plochy pozemku (zastavěná plocha všech objektů na pozemku/plocha pozemku) - maximálně 0,5
  - Koeficient zelených ploch (nezpevněné plochy/plocha pozemku) - minimálně 0,4
  - Objekty mohou mít maximálně 1. nadzemní podlaží + podkrovní a jedno podzemní podlaží
  - Minimálně 60% hlavního objektu (rodinného domu) bude zastřešeno sedlovou nebo pultovou střechou o minimálním sklonu 30%. U zbylé části objektu se připouští ploché střechy.
  - Oplocení pozemku bude směrem ke komunikaci o maximální výšce 1,8 metru. Oplocení bude průhledné, přípustná je podezdívka do výšky maximálně 0,6 metru



- LEGENDA**
- Výšková regulace 1NP + podkrovní
    - Výška římsy objektu v místě nejvyšší úrovně rostlého terénu (VŘ 1) bude maximálně 5 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
    - Výška hřebene objektu v místě nejvyšší úrovně rostlého terénu (VH 1) bude maximálně 8 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
    - Výška římsy objektu v místě nejnižší úrovně rostlého terénu (VŘ 2) bude maximálně 8 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
    - Výška hřebene objektu v místě nejnižší úrovně rostlého terénu (VH 2) bude maximálně 10 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
  - Výšková regulace 1NP
    - Objekty rodinných domů, jejichž výstavba je podmíněna přeložkou VN (D01, D02 A D03) mohou mít maximální výšku hřebene 6 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
  - uliční čára/hranice veřejného prostoru
  - stavební čára otevřená
  - stavební čára nepřekročitelná
  - závazná orientace hřebene







#### Závazné regulativy

Minimální velikost stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup>

Stavební čára - předepisuje závaznou polohu objektu rodinného domu vůči veřejnému prostranství.

Otevřená stavební čára:   
Objekt musí svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a to v minimálně 85% své šíře vůči veřejnému prostoru

Nepřekročitelná stavební čára:   
Objekt může svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a nebo za ní (ve směru od uliční čáry)

Před stavební čárou lze umístit doplňkové objekty rodinného domu (garáže, dílny, sklady, apod.) za následujících podmínek:

- Maximální šířka objektu vůči uliční čáře bude 4 metry
- Maximální výška objektu bude 3 metry vůči úrovni komunikace

Koeficient zastavitelné plochy domu (zastavěná plocha rodinného domu/plocha pozemku)- maximálně 0,4

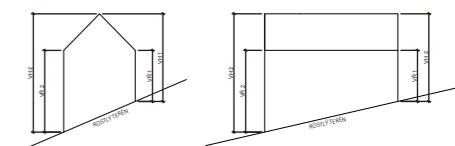
Koeficient zastavitelné plochy pozemku (zastavěná plocha všech objektů na pozemku/plocha pozemku)- maximálně 0,5

Koeficient zelených ploch (nezpevněné plochy/plocha pozemku)- minimálně 0,4







Objekty mohou mít maximálně 1. nadzemní podlaží + podkrovní a jedno podzemní podlaží

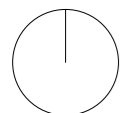
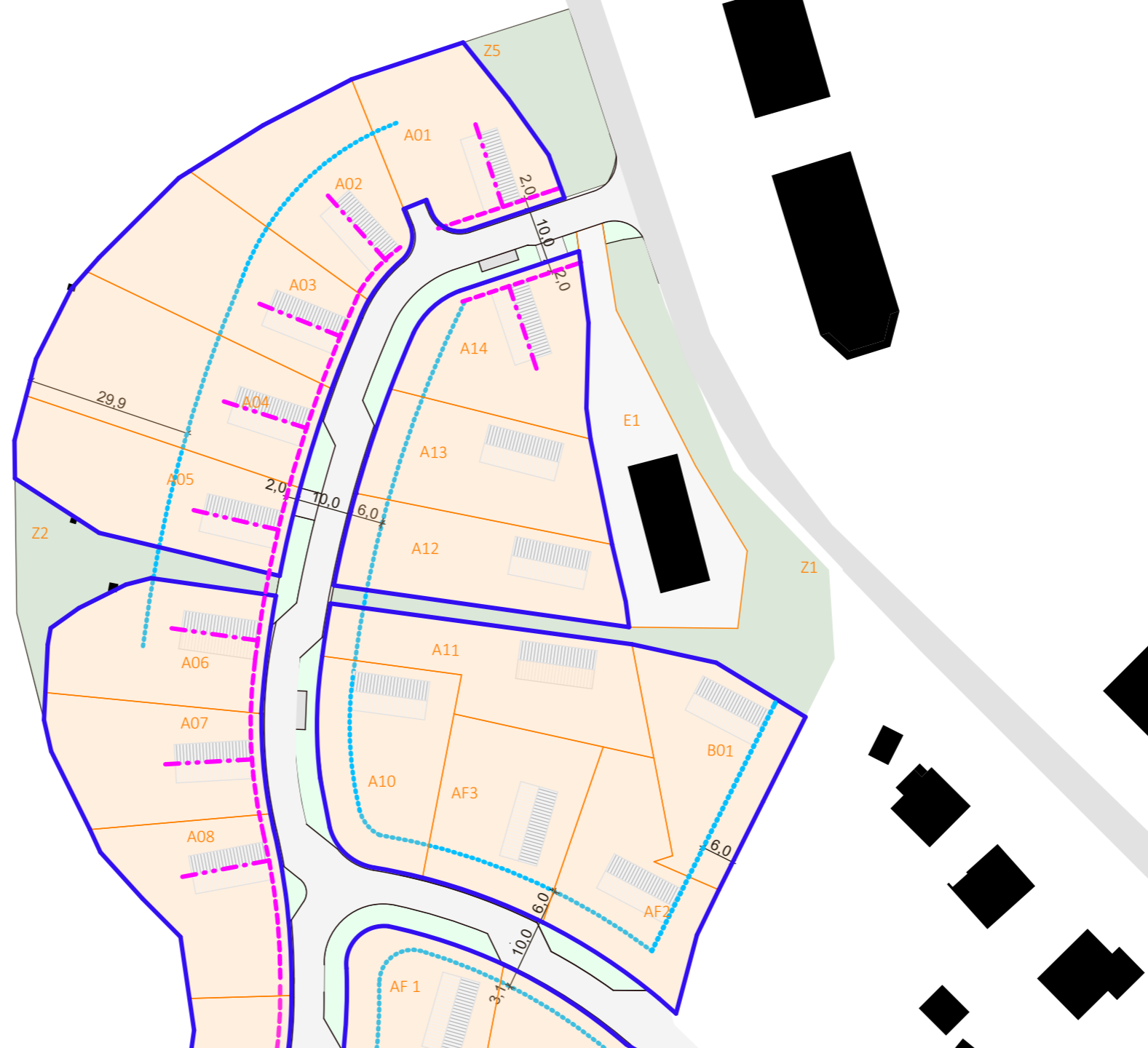
Minimálně 60% hlavního objektu (rodinného domu) bude zastřešeno sedlovou nebo pultovou střechou o minimálním sklonu 30%. U zbylé části objektu se připouští ploché střechy.

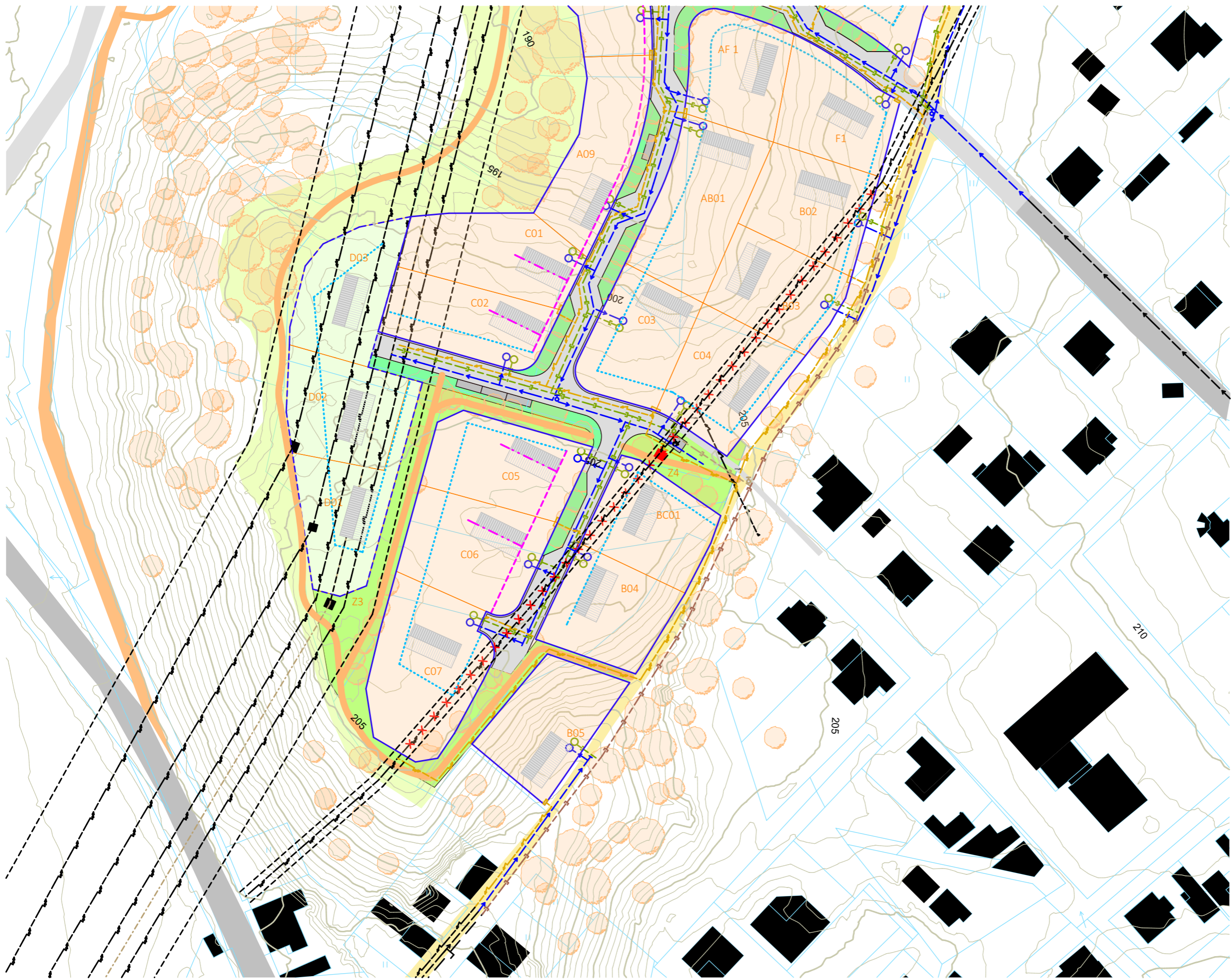
Oplocení pozemku bude směrem ke komunikaci o maximální výšce 1,8 metru. Oplocení bude průhledné, přípustná je podezdívka do výšky maximálně 0,6 metru



#### LEGENDA

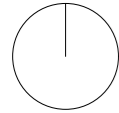
-  Výšková regulace 1NP + podkrovní  
Výška římsy objektu v místě nejvyšší úrovně rostlého terénu (VŘ 1) bude maximálně 5 metrů (vztaženo k rostlému terénu)  
Výška hřebene objektu v místě nejvyšší úrovně rostlého terénu (VH 1) bude maximálně 8 metrů (vztaženo k rostlému terénu)  
Výška římsy objektu v místě nejnižší úrovně rostlého terénu (VŘ 2) bude maximálně 8 metrů (vztaženo k rostlému terénu)  
Výška hřebene objektu v místě nejnižší úrovně rostlého terénu (VH 2) bude maximálně 10 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
-  Výšková regulace 1NP  
Objekty rodinných domů, jejichž výstavba je podmíněna přeložkou VN (D01, D02 A D03) mohou mít maximální výšku hřebene 6 metrů (vztaženo k rostlému terénu)
-  uliční čára/hranice veřejného prostoru
-  stavební čára otevřená
-  stavební čára nepřekročitelná
-  závazná orientace hřebene





LEGENDA

- stávající komunikace zpevněné
- stávající komunikace nezpevněné
- stávající zástavba
- navržené stavební pozemky
- nově navržené komunikace - obytná zóna
- veřejná parková zeleň
- krajinná zeleň - louky
- pozemková rezerva
- veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
- nezpevněné pěší komunikace
- uliční čára/hranice veřejného prostoru
- stavební čára otevřená
- stavební čára nepřekročitelná
- závazná orientace hřebene
- vedení VVN
- vedení VN
- ochranné pásmo VVN a VN
- stávající vodovodní řad
- nový vodovodní řad + přípojky
- obecní kanalizační řad - obecní výstavba
- nový tlakový kanalizační řad + přípojky
- přeložka VN
- rušené VN
- nové vedení NN



Název stavby / Building title:  
**Územní studie**  
**Chvatěruby Z2**

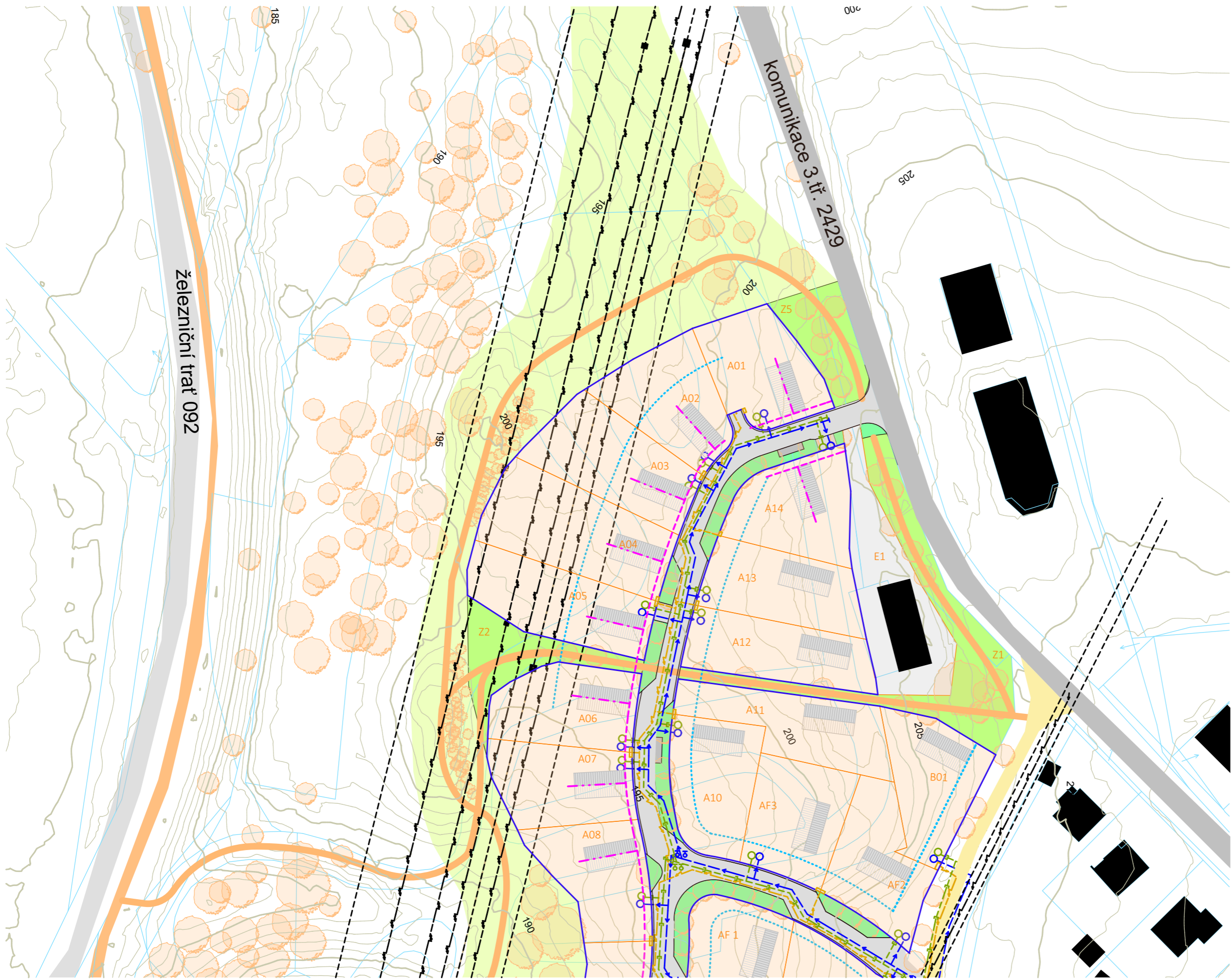
Název výkresu/Drawing title:  
**KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez JIH**

Měřítko / Scale 1:1000

Datum/Date: 08/2021

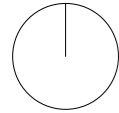
Č. výkresu/Drawing No.:  
**17**

**KOVÁŘÍKOVÁ**  
 ARCHITEKTI  
**LOHNISKÝ**

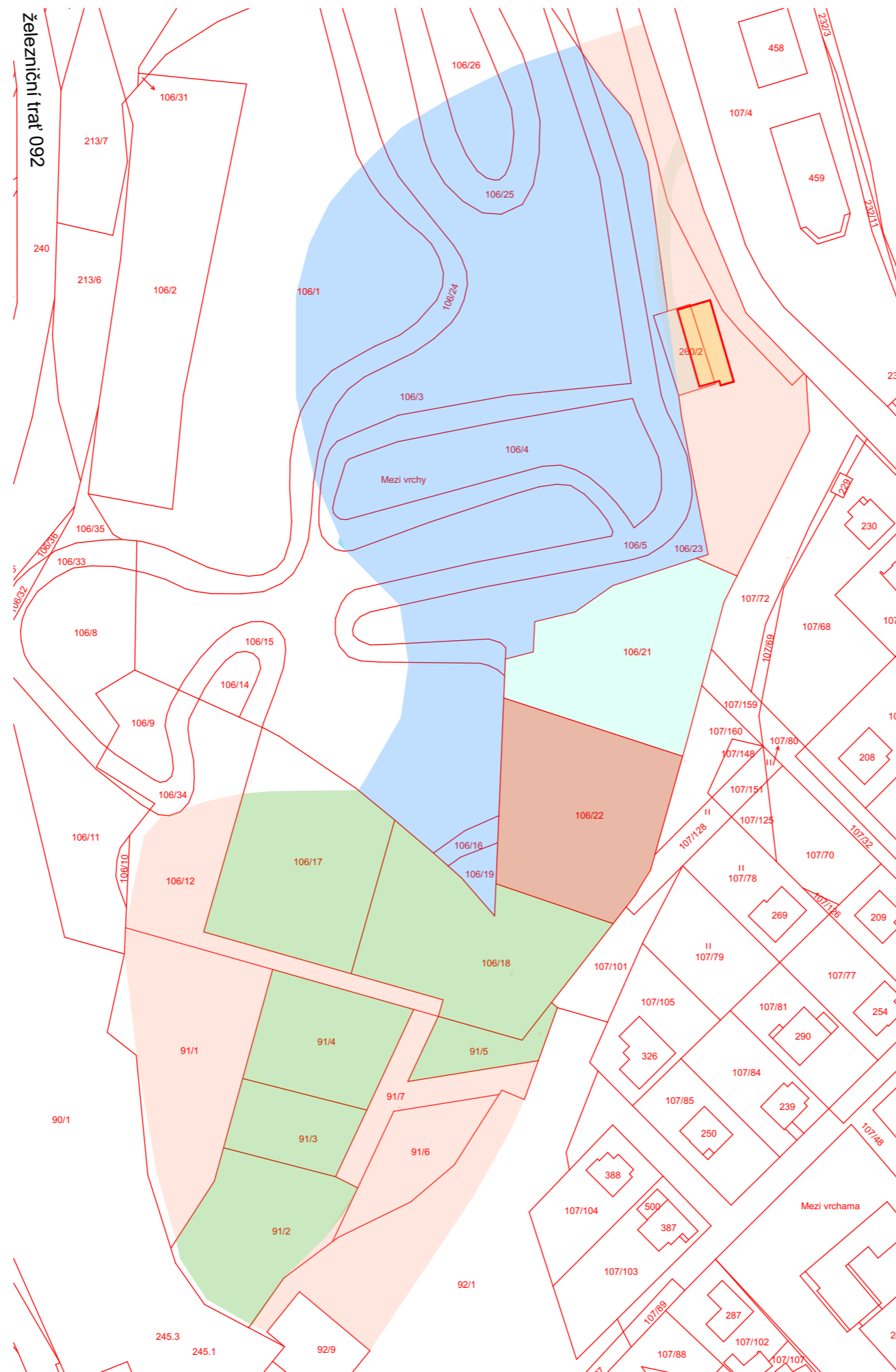


LEGENDA

- stávající komunikace zpevněné
- stávající komunikace nezpevněné
- stávající zástavba
- navržené stavební pozemky
- nově navržené komunikace - obytná zóna
- veřejná parková zeleň
- krajinná zeleň - louky
- pozemková rezerva
- veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
- nezpevněné pěší komunikace
- uliční čára/hranice veřejného prostoru
- stavební čára otevřená
- stavební čára nepřekročitelná
- závazná orientace hřebene
- vedení VVN
- vedení VN
- ochranné pásmo VVN a VN
- stávající vodovodní řad
- nový vodovodní řad + přípojky
- obecní kanalizační řad - obecní výstavba
- nový tlakový kanalizační řad + přípojky
- přeložka VN
- rušené VN
- nové vedení NN



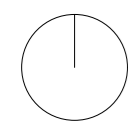


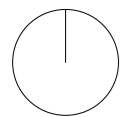


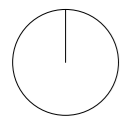
**LEGENDA**

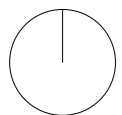
- A - SJM Derfl Daniel Ing. a Derflová Magdalena Mgr., č. p. 238, 27801 Chvatěruby
- B - Matějovský Jiří, Prefátova 389/2, Řepy, 16300 Praha 6
- C - SJM Zázvorka Aleš a Zázvorková Blanka Mgr., Kuzmínova 419, Lobečkův, 27801 Kralupy nad Vltavou
- E - Tyle Pavel, č. p. 173, 27801 Chvatěruby
- B,D - Bielerová Marcela, 17. listopadu 1332, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav
- Kondratěvová Hana, Jana Palacha 1093, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav
- Matějovský Jiří, Národní 949/19, Staré Město, 11000 Praha 1
- Saibicová Vratslava, č. p. 1, 27745 Kozomín
- SJM Kočí Jan Ing. a Kočí Eva Ing. Ph.D., Nad Panenskou 522/5, Střešovice, 16900 Praha 6

Měřit ko / Scale 1:1500, Datum/Date: 08/2021 Č. výkresu/Drawing No.:

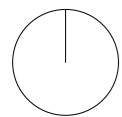
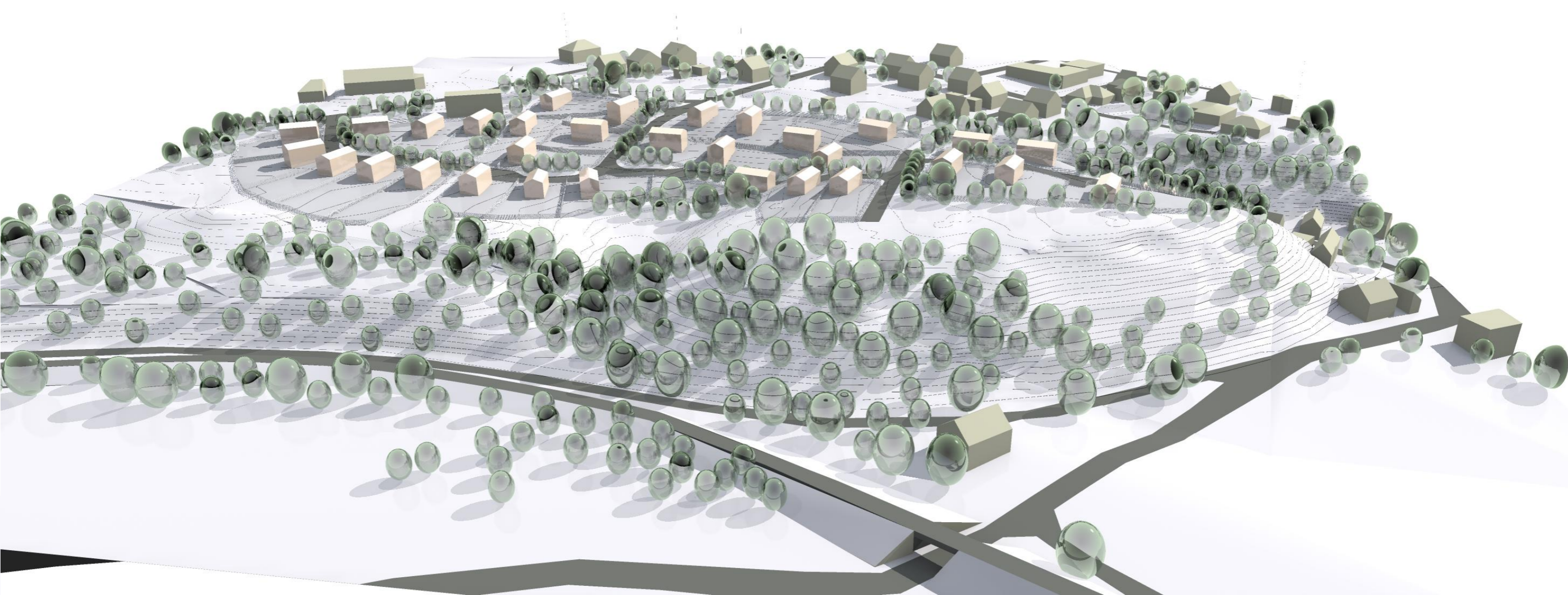


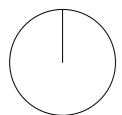
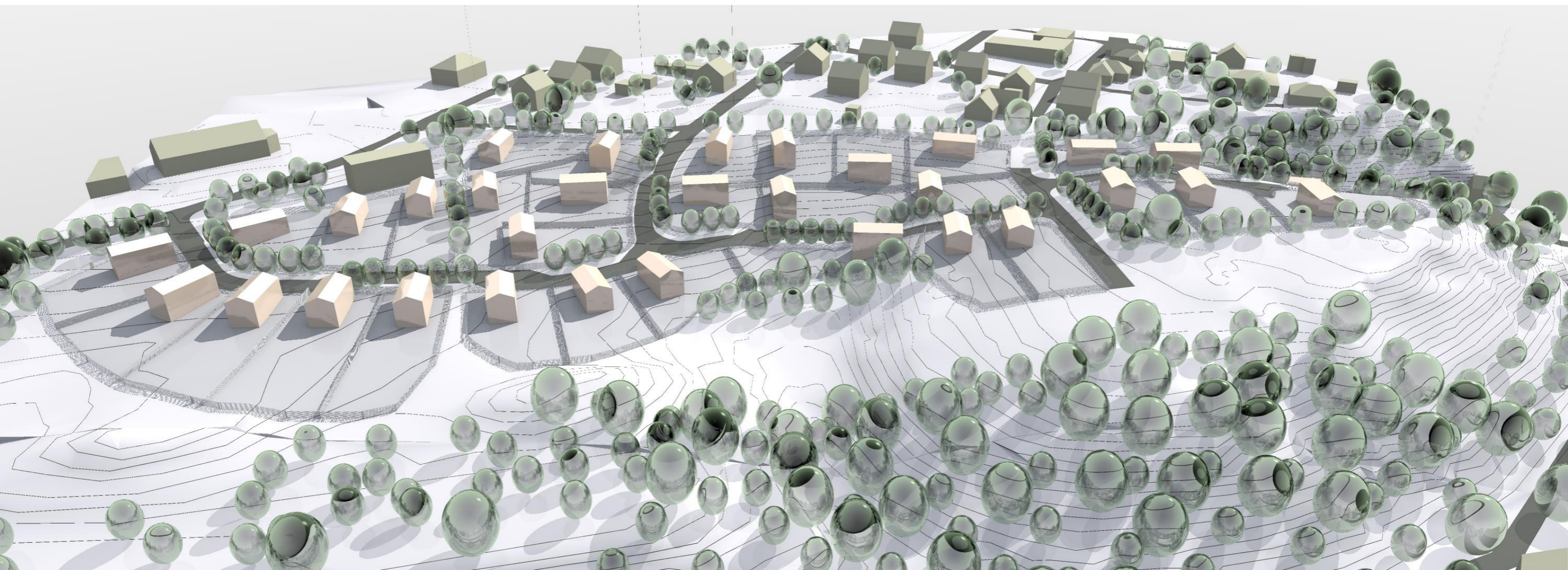


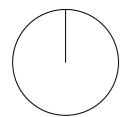
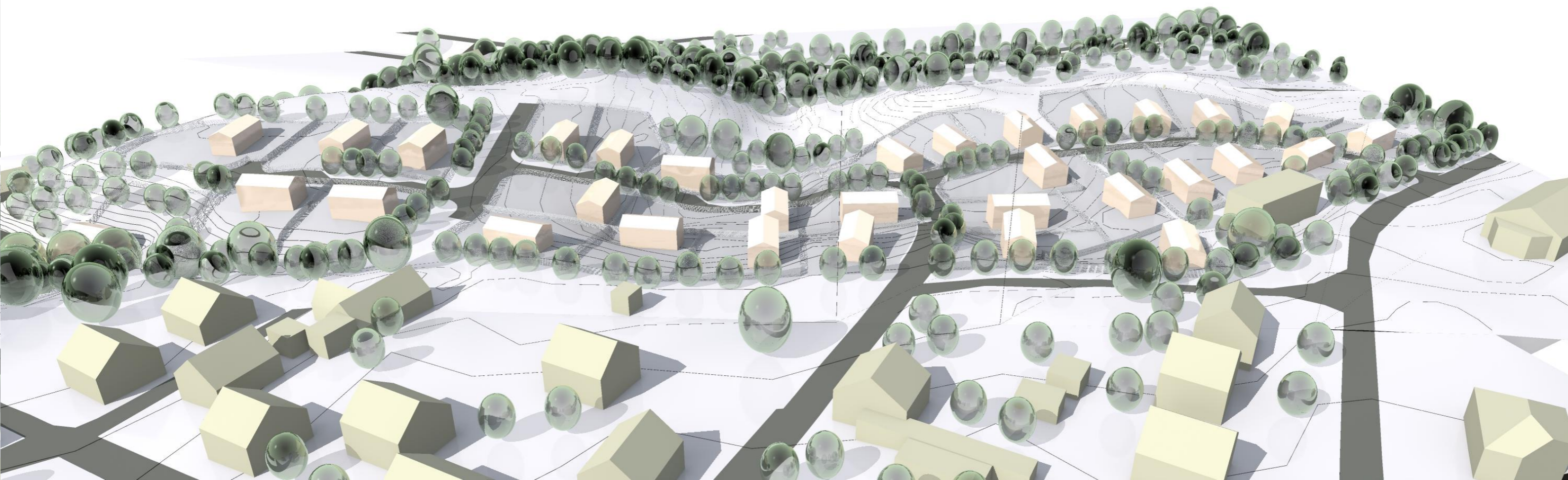


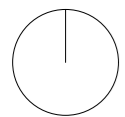
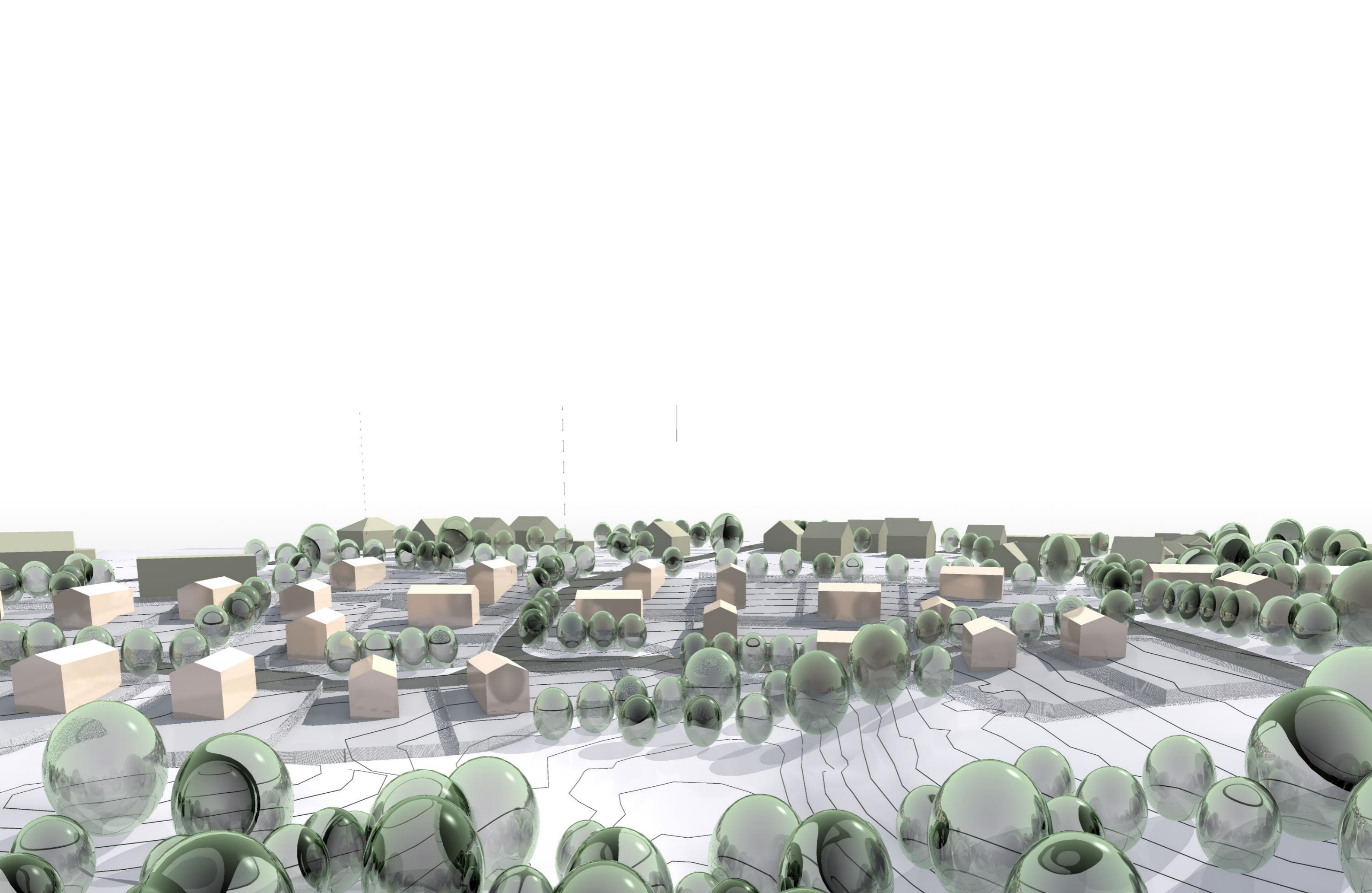


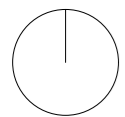
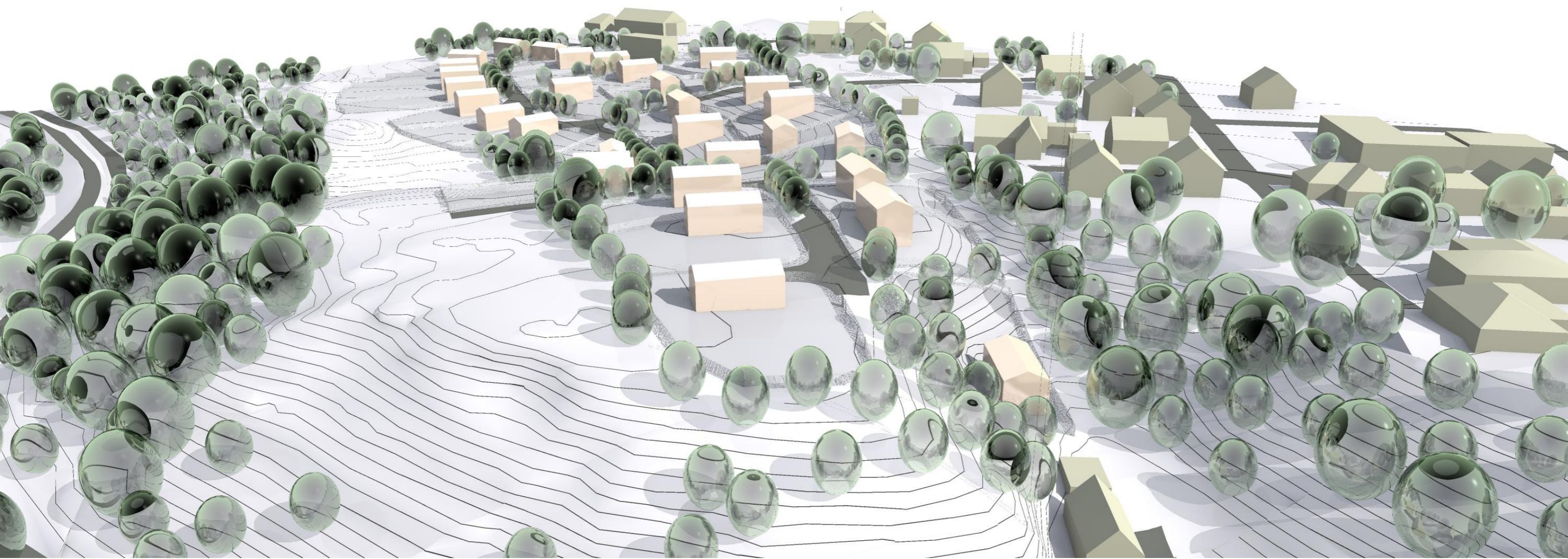




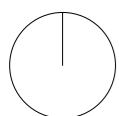








Vlastnictví	Plocha [m2]	Stavení pozemky [m2]	Procent z plochy majitele	Procent z plochy stavebních pozemků	Komunikace [m2]	Procent z plochy majitele	Procent z plochy komunikací	Veřejná zeleň [m2]	Procent z plochy majitele	Procent z plochy zeleně	Pozemek budovy motokrosu	Komunikace a zeleň [m2]	Procent z plochy majitele	Procent z plochy komunikací a zeleně
SJM Derfloví	17245	13843	80,27%	33,92%	2613	15,15%	42,52%	717	5,18%	13,58%	72	3330	19,31%	<b>25,02%</b>
SJM Kočí	2284	1896	83,01%	4,65%	388	16,99%	6,31%					388	16,99%	<b>2,91%</b>
SJM Zázvorkovi	8492	6579	77,47%	16,12%	1256	14,79%	20,44%	657	9,99%	12,45%		1913	22,53%	<b>14,37%</b>
p, Tyle	236		0,00%								236			
Bielerová, Kondratěvová, Matějvský Saibicová	12550	7978	63,57%	19,55%	1888	15,04%	30,72%	2684	33,64%	50,84%		4572	36,43%	<b>34,34%</b>
komunikace III. třídy														
Bielerová, Kondratěvová, Matějvský Saibicová	12550	7978	63,57%	19,55%	1888	15,04%	30,72%	1221	15,30%	23,13%		3109	24,77%	<b>23,35%</b>
<b>Celkem</b>	<b>40807</b>				<b>6145</b>			<b>5279</b>				<b>13312</b>		





## Město Kralupy nad Vltavou

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životní prostředí  
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou  
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811  
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zbfvq

Č. J.: MUKV 60122/2021 OŽP  
SPIS. ZN.: MUKV-S 8063/2016 OŽP  
POČET LISTŮ: 2  
POČET PŘÍLOH: 0  
POČET LISTŮ PŘÍLOH: 0

VYŘIZUJE: Magdalena Moravcová  
TEL.: 315 739 919  
E-MAIL: [magdalena.moravcova@mestokralupy.cz](mailto:magdalena.moravcova@mestokralupy.cz)

DATUM: 25.10.2021

### Souhrnné vyjádření Odboru životního prostředí

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, obdržel DS dne 24.09.2021 žádost o souhrnné vyjádření k záměru: „**Územní studie Chvatěruby Z2**“ (655368), odpovědný projektant: Ing. arch. Ing. Tomáš Lohniský, Dukelská 243, 250 70 Odolena Voda, číslo autorizace ČKA: 4663. Úkolem územní studie je prověřit ve smyslu ustanovení §25 a 30 zákona č. 183/2006 SB., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, možnosti a podmínky změn v dále vymezeném řešeném území tak, aby posloužila jako neopominutelný podklad pro rozhodování při umístování staveb. Cílem územní studie je vymezení veřejného prostranství, stanovení podmínek pro výstavbu rodinných domů, umístění komunikací a parkovacích stání.

**Žadatel:** Daniel Derfl, bytem Chvatěruby 238, 278 01 Kralupy nad Vltavou zastoupen na základě plné moci ze dne 17.02.2021 Ing. arch. Ing. Tomášem Lohniským, Dukelská 243, 250 70 Odolena Voda, IČO: 49509918

**Předložené doklady:** Územní studie 08/2021, zpracovatel: Kovaříková Lohniský architekti s.r.o., U Velkého háje 11, 250 70 Odolena Voda, IČO: 06589065; odpovědný projektant: Ing. arch. Ing. Tomáš Lohniský, č. aut. ČKA: 4663

**K předloženému návrhu vydává odbor životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou následné souhrnné vyjádření dle § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:**

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

Závazné stanovisko

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad jako dotčený správní úřad podle ustanovení § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů dále jen „vodní zákon“, a podle ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“ v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává toto závazné stanovisko:

Souhlasí se záměrem:

Územní studie Chvatěruby Z2

odpovědný projektant: Ing. arch., Ing. Tomáš Lohniský

Dukelská 243, 250 70 Odolena Voda, číslo autorizace ČKA: 4663

s podmínkami:

1. Řešení dešťových vod, resp. příslušnou část textu požadujeme upravit tak, aby byla v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona. Tzn., že na pozemcích rodinných domů budou srážkové vody přednostně zadržovány (pro jejich další využití) a teprve přebytečné srážkové vody vsakovány.

Odůvodnění:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, obdržel dne 27. 9. 2021 žádost o souhrnné vyjádření k záměru: „Územní studie Chvatěruby Z2“, odpovědný projektant: Ing. arch., Ing. Tomáš Lohniský, Dukelská 243, 250 70 Odolena Voda, číslo autorizace ČKA: 4663.

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad jako dotčený správní úřad podle ustanovení § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů dále jen „vodní zákon“, a podle ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“ v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), posoudil záměr dle předložené dokumentace. Požadavek na úpravu řešení odvádění srážkových vod z plánovaných staveb RD vyplývá z ustanovení §5 odst. 3 vodního zákona.

Po prostudování předložených podkladů došel vodoprávní úřad k závěru, že lze vydat souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko nenahrazuje rozhodnutí a stanoviska orgánů státní správy vydávaná podle dalších zvláštních právních předpisů.

Poučení:

Toto závazné stanovisko podle ust. § 149 odst. 1 správního řádu není správním rozhodnutím a jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí o umístění stavby výše uvedené. Proti závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. V souladu s ustanovením §156 odst. 2 správního řádu lze nechat závazné stanovisko přezkoumat.

Bc. Aneta Johanidesová, referent OŽP

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

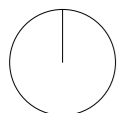
Prostorové regulativy staveb a architektonická regulace obsahuje mimo jiné podmínku: „Fasády objektů nebudou pojednány sytými odstíny zelené, modré a fialové“, což by umožňovalo použití např. sytý odstín červené. Doporučujeme vyloučit syté barvy obecně v souladu s § 12 zákona – ochrana krajinného rázu.

Michaela Horová, DiS., referent OŽP

**3) Vyjádření z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:**

Obec Chvatěruby je zařazena mezi cílové obce Programu zlepšování kvality ovzduší pro Středočeský kraj, kde je třeba realizovat nová opatření. Cílem je snížení emisí ze zdrojů znečišťování ovzduší na území zóny Střední Čechy a zajištění dosažení ročního imisního limitu pro benzo[a]pyren a denního imisního limitu pro částice PM10. Tohoto cíle je třeba dosáhnout v Programu uvedených obcích, mezi něž patří i obec Chvatěruby. Umístování nových zdrojů vytápění na pevná paliva (kotle/krbů/kamen na pevná paliva) je (v souladu se stanovenými cíli Programu) nutné regulovat. Umístování hlavních zdrojů na pevná paliva není v lokalitě žádoucí.

Ing. Markéta Homolková, referent OŽP



**4) 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.

Ing. Tereza Kučerová, referent OŽP

Ostatní úseky státní správy v působnosti odboru ŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou nejsou dotčeny.

Toto souhrnné vyjádření není souhlasem ani rozhodnutím, vydávaným ve správním řízení a nenahrazuje souhlasy, rozhodnutí, stanoviska, ani vyjádření jiných dotčených orgánů a organizací.

Mgr. Jan Kobera  
vedoucí odboru životního prostředí

**Obdrží:**

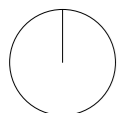
Ing. Tomáš Lohniský, Dukelská 243, 250 70 Odolena Voda

**Na vědomí:**

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a ÚP  
Obec Chvatěruby, Chvatěruby 230, 278 01 Kralupy nad Vltavou

**Tel.:**

Ing. Nedbalová: 315 739 921  
Bc. Johanidesová: 315 739 920  
Traxlová: 315 739 944  
Horová, DiS.: 315 739 917  
Ing. Homolková: 315 739 952  
Ing. Kučerová: 315 739 918  
Mgr. Kobera: 315 739 922







## Obec Chvatěruby

Obecní úřad Chvatěruby, Chvatěruby čp. 230, 278 01 Kralupy nad Vltavou  
Telefon: 315 787 045 E-mail: [urad@chvateruby.cz](mailto:urad@chvateruby.cz)

### Usnesení

#### ZASTUPITELSTVA OBCE CHVATĚRUBY

Zastupitelstvo obce Chvatěruby na svém zasedání dne 3.5.2021 schválilo doplnit vyjádření urbanistické studie pro lokalitu bývalého „motokrosového závodiště“ předložené majitelem části pozemků, panem Danielem Derflem ze dne 29.3.2021, č. usnesení 21/22/2021 ( z větší výměry stavebních pozemků na minimálně 800m<sup>2</sup> zůstává v platnosti).  
Komunikace A19-A20 bude průjezdná s tím, že u výjezdu směrem do obce bude umístěna dopravní značka „příkázaný směr vlevo“ a komunikace C01 – BC07 bude využita pouze pro pěší.  
Do doby zprovoznění výjezdu na komunikaci 3. třídy ( č. 2429) Zastupitelstvo obce Chvatěruby schvaluje realizaci maximálně 16 rodinných domů tak, jak na ústním jednání dne 28.4.2021 navrhl pan D. Derfl za účasti architektů paní Kovaříkové, pana Lohninského a zastupitelů obce Chvatěruby.

Ověřovatelé:

Mgr. Blanka Bělíková



starostka obce:

Linda Kejmarová

Antonín Khop

ve Chvatěrubech, dne 3.5.2021



## Obec Chvatěruby

Obecní úřad Chvatěruby, Chvatěruby čp. 230, 278 01 Kralupy nad Vltavou  
Telefon: 315 787 045 E-mail: [urad@chvateruby.cz](mailto:urad@chvateruby.cz)

### Usnesení

#### ZASTUPITELSTVA OBCE CHVATĚRUBY

Zastupitelstvo obce Chvatěruby na svém zasedání dne 7.6.2021 obdrželo žádost pana Daniela Derfla o vyjádření k budoucímu napojení lokality Z2 ( areál bývalého motokrosového závodiště) na kanalizační síť obce Chvatěruby.  
Zastupitelstvo obce Chvatěruby, na základě doporučení stavební komise, schvaluje napojení lokality Z2 do III. etapy kanalizačního řadu obce.  
Vzhledem k tomu, že před zahájením stavby „Kanalizace v obci Chvatěruby – III. etapa, bude nutné aktualizovat projektovou dokumentaci, bude upřesněn i bod napojení na kanalizační síť.  
Dle sdělení stavební komise bude při výstavbě navýšena kapacita ČOV na maximální hranici.

Ověřovatelé:

Pavlína Grunclová

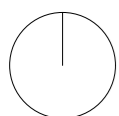


starostka obce:

Linda Kejmarová

Antonín Khop

ve Chvatěrubech, dne 8.6.2021



P01100 Rev11 ysa-H RedEUID:0010061876 Proseid:CS.20210421T222640032 DocId:000000004723625  
 BCDJ001A041A091F1EB8A8509A4AF3DDEEC BOMMZY8UCSPRRN DocTyp: CZ05Wp161 SWPyp-Dpals-DOP.067 Zak.D00013818146 DocID:001040764751  
 K041441-102876236 VerX051D132SP145 Doc1553721910001yh Pgr em143 lat72 zae72

Y  
3783484-1-1 1089

Daniel Derfl  
Chvatěruby 238  
Chvatěruby  
278 01



VÁŠ DOPIS ZNAČKY: 001114733601  
 NAŠE ZNAČKA: 4121783388  
 LINKA: 800 850 860  
 MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE: Plzeň 21. 4. 2021

**Vyjádření Provozovatele distribuční soustavy k žádosti o připojení č. 4121783388**

Vážený zákazníku,

k Vašemu požadavku na připojení lokality odběrných míst na adrese Chvatěruby, kat.území: Chvatěruby, parc.č.106/3, 278 01 Chvatěruby ze dne 6. 4. 2021 Vám sdělujeme, že Vaše žádost o připojení nespĺňuje některé náležitosti dle vyhlášky, o podmínkách připojení k elektrizační soustavě, ve znění pozdějších předpisů. Proto ji nelze vyhovět zasláním návrhu smlouvy o budoucí smlouvě o připojení nebo smlouvy o připojení (dále jen „Smlouva“). S ohledem na tuto skutečnost a aktuální stav distribuční soustavy stanovujeme proto pouze předpokládané podmínky připojení.

Předpokládáme, že bude nutné provést úpravu zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem bude společnost ČEZ Distribuce, a. s. Předpokládané úpravy zařízení distribuční soustavy provedeme následujícím způsobem:

Chvatěruby,VN,KVN,TS,KNN pro 37RD na pč.106/3 K Vašemu požadavku o vyjádření k zajištění odběru elektřiny pro uvedené 37 RD na pozemku p.č. 106/3 k.ú. Chvatěruby a pozemcích přilehlých dle předložené studie (ve které není ovšem patrný pozemek úro TS v centru lokality dle předešlého stanoviska!!)s hlavními jističi 3 x32A Vám sdělujeme následující. Požadovaný odběr elektřiny bude možno zajistit výstavbou nového kabelového vedení 22kV a 0,4kV, nové trafostanice, ze které budou provedeny kabelové vývody do lokality nových RD a napojení jednotlivých pozemků. Na podpěrném bodu č.5, nebo 6 stávajícího venkovního vedení VN , které je situováno východně od uváděných pozemků budou provedeny 2 kabelové svody KVN 22kV. Tyto kabely povedou v nové oddělených komunikacích zhruba do centra zastavěné lokality, kde budou ukončeny v nové kompaktní trafostanici pro napájení této lokality. Trafostanice bude postavena na pozemku, který žadatel poskytne pro tento účel. Pozemek pod TS, ČEZ Distribuce,a.s. odkoupí, z tohoto důvodu tento pozemek o výměře cca 7,2 x 9m bude geodeticky oddělen v rámci stavby. Na trafostanici, kebelové vedení VN a kabelová vedení NN je nutné vypracovat projektovou dokumentaci. Jednotlivé domy budou vždy připojovány pomocí přípojkových skříní SS 200, nebo v případě lichého pozemku skříní SS 100. U vedení KNN je nutné taktéž počítat s umístěním rozpojovacích skříní SR na koncích jednotlivých ulic a v místech odbočení. Min. 2 kabely povedou ulicí do stávající zástavby , kde budou připojeny jako záskok do stávající sítě. Kabelové rozvody musí být navrhovány v souladu s normou – Prostorová uspořádání sítí technického vybavení ČSN 736005, tj. v chodníku či zeleném pásu v prostoru nejbliže přilehlém k zástavbě ve vzdálenosti 0,6m. K tomu je nutné přihlídnout při projektování budoucích komunikací ve Vaší lokalitě. V PD je možné určit vlastnictví piliřů - doporučujeme vlastnictví v majetku odběratele s ohledem na estetický vzhled a majetkoprávní vztahy (nedovolujeme umístění elektroměrového rozvaděče na piliř v majetku ČEZ Distribuce, a.s.). Celou trasu nového kabelového vedení a výstavbu nové trafostanice je nutné zapracovat do Vaší projektové dokumentace pro územní řízení. Trasu kabelového vedení 22kV a 0,4kV a umístění trafostanice je potřeba konzultovat s pracovníkem Rozvoje sítí Ml. Boleslav ČEZ Distribuce a.s. Investorem výstavby nového rozvodného zařízení pro distribuci el. energie bude ČEZ Distribuce a.s. Projektovou dokumentaci pro

Upozorňujeme, že na základě tohoto vyjádření nevzniká rezervace příkonu. Závazné podmínky připojení budou stanoveny na základě Vámi předaných úplných a upřesňujících podkladů po územním projednání (územní rozhodnutí, katastrální mapa popř. oddělovací geometrický plán s vyznačeným umístěním požadovaných odběrů, příjezdové komunikace, atd.).

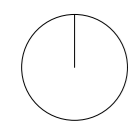
**ČEZ Distribuce, a. s.**  
 Děčín - Děčín IV- Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 | IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035 |  
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145 |  
 bezplatná linka: 800 850 860, e-mail: info@cezdistribuce.cz, www.cezdistribuce.cz |  
 zasilací adresa: ČEZ Distribuce, a. s., Plzeň, Guldenerova 2577/19, PSČ 326 00

Uvedené předběžné technické podmínky platí pro tyto požadované odběry:

Hodnota jističe	Počet fází	Počet stejných typů
32,0	3	37

S pozdravem

Tibor Brezina  
Vedoucí oddělení Regionální obsluha



Platnost vyjádření je 1 rok

Vaše značka:            Naše značka:            Vyřizuje:            Tel.:            V Kladně dne:  
    P21710011347            V.Lišková            312 812 118            3.5.2021

**Chvatěruby- napojení lokality 35 RD, Z2 Chvatěruby sever**  
**Existence sítě – Podklady pro projektanta – Možnost napojení na vodovod**

(vyjádření pro projekt, nenahrazuje vyjádření pro územní souhlas, územní ani stavební řízení, společně územní a stavební řízení)

**1 Základní údaje**

Žadatel: Kovářiková Lohinský architekti s.r.o.  
 Dotčené pozemky: lokalita Z2 (dle ÚP) v k. ú. Chvatěruby  
 Základní údaje stavby: Jedná se o možnost napojení na veřejný vodovod lokality Z 2 dle územního plánu. V řešené lokalitě je uvažováno s výstavbou cca 35 rodinných domů (105EO).

**2 Právní vztahy**

**Investor stavby:**            neuveden  
**Vlastník stávajícího vodovodu:**            Vodárny Kladno-Mělník, a.s., U Vodojemu 3085, Kladno  
**Provozovatel stávajícího vodovodu:**            Středočeské vodárny, a.s., U Vodojemu 3085, Kladno

Upozorňujeme, že právní vztahy vlastníků navazujících úseků vodovodu, 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“.

**Na základě zpracované projektové dokumentace prodloužení vodovodního řadu, která bude předložena naší společností k posouzení, bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o majetkoprávním vypořádání a následném provozování vodního díla.**

**3 Technické podklady**

- **Stávající vodohospodářská infrastruktura** (vodovodní řad) ve vlastnictví společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a. s. (dále VKM) a provozované společností Středočeské vodárny, a.s. (dále SVAS), se nachází v komunikaci p.č.107/48. Situaci s orientační polohou vodovodu bez přípojek přikládáme v příloze.
- Upozorňujeme na službu naší společnosti, a to poskytnutí orientačního zakresu polohy sítě ve formátu \*.pdf, a také \*.dgn. Lze objednat přes portál <https://zadosti.svas.cz/Requests/reqMain.iface>, a nebo na stránkách [www.svas.cz](http://www.svas.cz) v záložce „Zákazníci“ odkaz na službu – Existence sítě. Po zadání lokality Vám bude zaslán orientační zakres sítě v majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS.
- Kanalizací v k.ú.Chvatěruby SVAS neprovozuje.
- Oddílné dešťové kanalizace VKM nevlastní a SVAS neprovozuje.
- Přípojky jsou v celé délce v majetku jejich investorů, zpravidla majitelů napojených nemovitostí, nejsou provozovány společností Středočeské vodárny a.s. (dále SVAS) a společnost SVAS nemá obvykle k dispozici zakres jejich trasy

Vodohospodářská infrastruktura 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 – vedoucí střediska**

tel.: 312 812 330, 602 244 661

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

**Milan Svatoš – technik střediska**

tel.: 312 812 329, 602 643 308

mail: [milan.svatos@svas.cz](mailto:milan.svatos@svas.cz)

Vytýčení sítě je možné si objednat u výše uvedeného provozu SVAS, 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:**

- Pro zásobování lokality Z2 (cca 35 RD) musí investor vybudovat nové vodovodní řady.
- Vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní síť.
- Místo napojení celé lokality je stávající vodovod PE 90 mm v komunikaci p.č.107/32.
- Trasa nového řadu povede v budoucích komunikacích.
- Na nový řad budou napojeny vodovodní přípojky pro jednotlivé parcely- nemovitosti.
- Pro každý pozemek bude navržena jedna vodovodní přípojka. Upozorňujeme, že pro nemovitost s jedním číslem popisným bude realizována pouze jedna vodovodní přípojka.
- Každá vodovodní přípojka bude zakončena vodoměrnou sestavou osazenou ve vodoměrné šachtě umístěné ve vzdálenosti max. 2m za hranici připojovaného pozemku. Rozměry vodoměrné šachty musí splňovat požadavky provozovatele vodohospodářského zařízení.
- Vodovodní řady požadujeme z provozně -technických důvodů zokruhovat.
- Jednotlivé větve navrhovaných vodovodních řadů budou propojeny s řadem PVC 90mm v komunikaci p.č.107/48, s vodovodem LT 100mm v komunikaci p.č.232/1 a s potrubím LT 80mm v komunikaci p.č.90/26.
- **V případě zájmu o realizaci vodovodních řadů včetně přípojek požadujeme předložit k vyjádření projektovou dokumentaci řadů a přípojek, včetně požadované bilance potřeby vody a počet EO, 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, povolovacím řízením a realizací stavby hradí investor (žadatel) nového vodovodu.**
- **Celkové finanční náklady stavby jsou závislé na zvoleném technickém řešení a materiálech.**
- Toto vyjádření je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v lokalitě.
- Středočeské vodárny, a.s. se k existenci sítě/ k možnosti napojení na vodohospodářské zařízení nevyjadřují. Od 15. 2. 2021 je vyjádření plně v kompetenci VKM.

VODÁRNÝ KLADNO-MĚLNÍK a.s.

Technický útvar

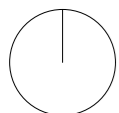
U vodojemu 3085

272 01 Kladno

*Kozlová*  
 - 3 -

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

Přílohy: č. 1 PD (situace s razítkem VKM)





KOVÁŘÍKOVÁ  
ARCHITEKTI  
LOHNISKÝ