Kapacitní posouzení rozvojové lokality Nad Údolím – obec Husinec

09-2015

U-24, s.r.o.

Objednatel **Obec Husinec**
U Radnice 64
250 68 Řež

Zhotovitel **U-24, s.r.o., Ateliér pro urbanismus a územní plánování**
Perucká 11a, 120 00 Praha 2
www.u-24.cz
Ing. arch. Helena Stejskalová
Ing. Štěpán Vizina – vodní hospodářství

ve spolupráci s **Ing. arch. Zdeněk Kindl**
Pavla Lista 1462
250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Obsah

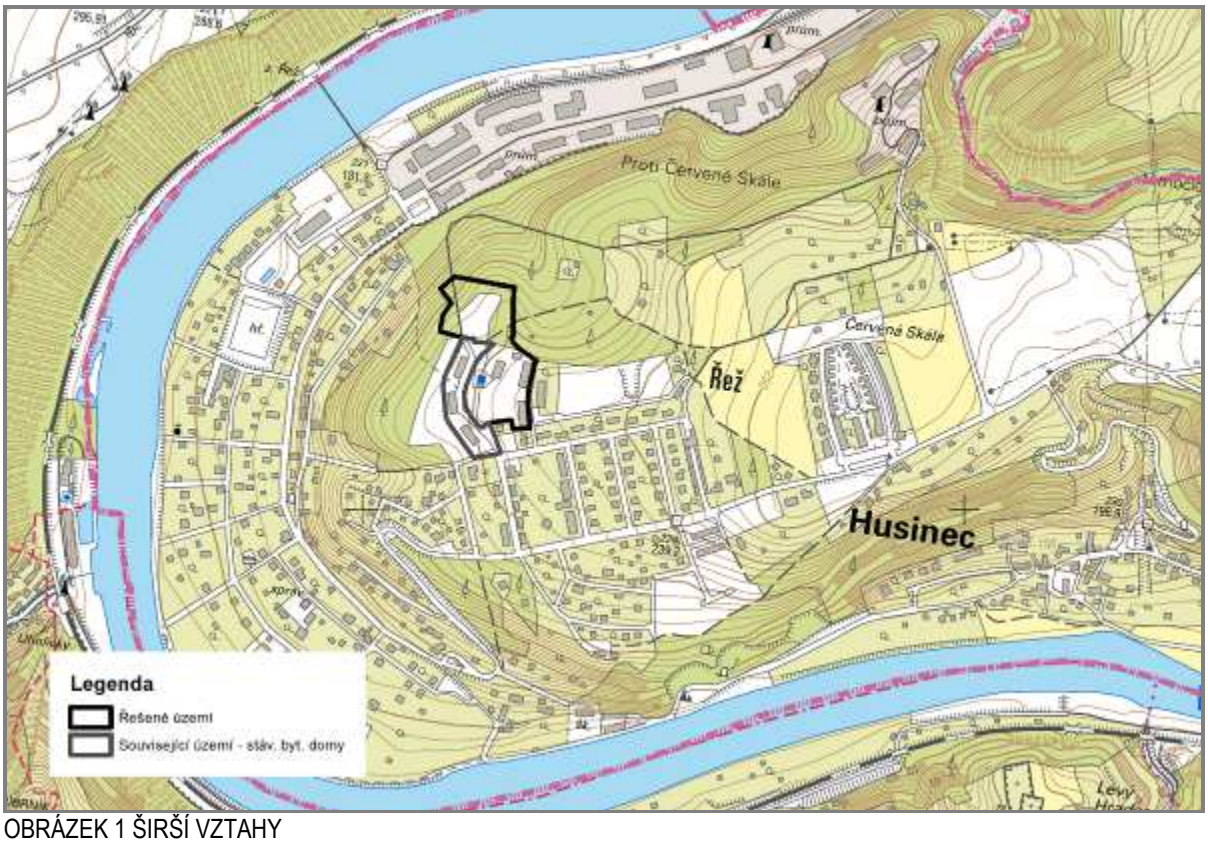
1. Cíl posouzení ... 3
2. Vstupní informace, limity využití území ... 4
3. Kapacitní posouzení ... 6
3.1. Podmínky z platného územního plánu vč. zajištění kapacit parkování ... 6
3.1.1 Regulativy ... 6
3.1.2 Výpočet maximálního limitu kapacity rozvojových ploch BČ1, BČ2 a SOP1 s použitím podílu ploch ... 8
3.1.3 Výpočet maximálního limitu kapacity rozvojových ploch BČ1, BČ2 a SOP1 s použitím hrubé podlažní plochy (HPP) ... 11
3.1.4 Posouzení optimální kapacity rozvojových ploch BČ1, BČ2 a SOP1 ... 12
3.1.5 Závěr z podmínek z územního plánu ... 14
3.2. Charakter zástavby ... 14
3.3. Veřejné prostranství ... 17
3.4. Kapacita veřejné vybavenosti ... 17
3.5. Další dopravní vazby ... 19
4. Shrnutí podmínek a limitů v řešeném území ... 20
5. Zhodnocení zastavovací studie firmy UNIT architekti, s.r.o. ... 23
6. Závěr ... 34

Seznam výkresů

01 Limity využití území
02 Podmínky dle platného územního plánu
03 Maximální kapacita území
04 Zhodnocení zastavovací studie firmy UNIT architekti, s.r.o.

1. Cíl posouzení

Cílem této práce je posouzení kapacity rozvojových lokalit BČ1, BČ2 a SOP1 vymezených v územním plánu Husinec (Kadlec KK Nusle, 06/2010). Kapacitou je myšlena únosnost vymezeného území pro novou výstavbu, a to z hlediska prostorového (objem zástavby dle regulativů současného územního plánu, zastavitelnost ploch), dopravního (zejm. doprava v klidu – kapacity parkování vč. deficitu stávajících bytových domů), prostupnosti území a potřebného veřejného prostranství. Posouzení se týká též kapacity obecní veřejné vybavenosti, kterou budou budoucí obyvatelé plochy využívat, zejména kapacity dopravní sítě a míst v MŠ a ZŠ. Posouzena je jednak maximální kapacita využití území (výpočtem), dále i optimální míra využití území s ohledem na urbanistické řešení i další rozvojové plochy v celé obci.



OBRÁZEK 1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Závěrečnou části posouzení je aplikace závěrů na zastavovací studii firmy UNIT architekti, s.r.o. (09/2014 resp. úprava z 01/2015 resp. úprava z 03/2015), která již byla v době zpracování posouzení k dispozici.

2. Vstupní informace, limity využití území

Vymezení území

Řešené území se nachází v severní části obce Husinec, místní části Řež. Území je vymezené pozemky parc. č. st. 289, st. 561, st. 562, st. 563, st. 565, st. 566, st. 668, 313/123, 313/130, 313/135, 313/136, 313/150, 313/40 (část), 313/41, 313/42, 314, 320/10, 320/11, 320/12, 320/6, 320/7, 320/8, 320/9 v k. ú. Husinec u Řeže, zakreslené je na následujícím schématu. Jedná se o rozvojové plochy BČ1, BČ2 a SOP1 dle platného územního plánu. Celková rozloha tohoto území je 2,38 ha. S územím ale souvisí i plochy stávajících bytových domů s přilehlou komunikací, jsou to pozemky parc. č. st. 279, st. 280, st. 281, st. 283, st. 284, st. 285, 313/119, 313/133, 313/134, 320/13, 320/14, 320/15 (část), 320/2 (část), 320/3, 320/5, 323/1 (část) v k. ú. Husinec u Řeže. Rozloha tohoto území je 0,88 ha. V této práci je posuzováno prvně vymezené území o rozloze 2,38 ha, nicméně pro účely parkování je uvažováno s rozšířeným územím, protože u stávajících bytových domů jsou v parkovacích plochách deficity.

OBRÁZEK 2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, SOUČASNÉ VYUŽITÍ

Při zpracování posouzení byly použity následující podklady:

- ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav 2014,
- aktuální letecké snímky (ČÚZK),
- aktuální katastrální mapa (ČÚZK),
- územní plán Husinec (Kadlec KK Nusle, 06/2010),
- Věcný záměr rozvoje vzdělávání pro léta 2014-2025,
- Dopravně bezpečnostní studie (Sinpps s.r.o., 05/2014),
- Studie – část ulice Nad Údolím (Sinpps s.r.o., 02/2015),

- Demografická studie (T. Soukup, 05/2013, aktualizace 07/2014)
- Zpráva o uplatňování územního plánu Husinec (Ing. ak. arch. S. Matějková, 5/2015).

Současný stav

Řešené území má jediný možný příjezd z jihu po komunikaci o šířce cca 6 m (ulice Nad Údolím). Z východní strany území sousedí s rodinnými a řadovými domy, ze severu je obklopené lesem. Ze západní strany přímo navazuje na stávající bytové domy a okolní veřejnou zeleň.

V současné době je řešené území nevyužívané – nachází se zde nefunkční (chátrající) hospodářské objekty. Plochy jsou částečně zpevněné, zejména v centrální části území. Jižní část zahrnuje hodnotnější vysokou zeleň, v severní části se nachází zarostlá plocha s náletovými dřevinami. V západní části se nachází vodojem, pozemek s vodojemem je oplocený. Ostatní pozemky jsou volně přístupné.

Limity využití území

V řešeném území se nachází následující limity využití území.

- Část lokality zasahuje do ochranného pásma lesa, které je 50 m od okraje lesa. Tato vzdálenost je vyznačena od hranice lesního pozemku dle katastrální mapy. Dotčený orgán (MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odbor životního prostředí) nicméně na základě žádosti investora ve svém předběžném stanovisku ze dne 15.1.2015, připustil možnost umísťování staveb ve vzdálenosti menší než 50 m. Stanovisko je předběžné a nezávazné. Pokud budeme vycházet z tohoto stanoviska, tak ve vzdálenosti menší než 18,7 m není možné umísťovat žádné stavby, zejména kvůli možnosti pádu stromů a tedy ohrožení života a majetku.
- Celé řešené území (vč. větší části obce Husinec) se nachází v přírodním parku Dolní Povltaví.
- Z technické infrastruktury se v řešeném území vyskytuje vodojem a vodovodní řady, a to zejména v jižní části lokality. Vodovodní řady nejsou vedeny jen pod zpevněnými komunikacemi, ale i napříč jižní částí lokality. Některé vodovodní řady zásobují stávající obydlené rodinné domy; tyto je nutné respektovat nebo navrhnout jejich přeložení, pokud je to technicky možné. Vodovodní řady k nevyužívaným (chátrajícím) objektům je možné zrušit. Vodojem je nutné respektovat vč. vymezení celého pozemku. Dále se v řešeném území vyskytují kanalizační stoky v podobném trasování jako vodovodní řady. Opět je možné zrušit kanalizační stoky od objektů navržených k přestavbě, nutné je respektovat kanalizační stoky od využívaných obytných staveb. Nutno podotknout, že údaje, které jsou k dispozici pro územní plánování z Územně analytických podkladů, nemají dostatečnou přesnost. Územím dále prochází vedení STL plynovodu, zásobující stávající bytové domy. Vedení plynu je nutné respektovat nebo navrhnout jeho přeložení do komunikace (nejlépe podél bytových domů).
- V širším vymezeném území se dále vyskytuje komunikační vedení v silnici podél bytových domů a elektrická stanice s ochranným pásmem o poloměru 30 m.
- Z hlediska dopravní infrastruktury jsou limitem zejména plochy pro parkování. Samozřejmostí je zpřístupnění všech bytových jednotek odpovídajícími komunikacemi (zejm. šířkové parametry) a vybudování chodníků pro pěší podél těchto komunikací. Důležitá je i pěší prostupnost skrz řešené území, kterou je potřeba zachovat (viz dále).

V těsné blízkosti řešeného území se dále nachází:

- nadregionální biocentrum 2001 Údolí Vltavy,
- ochranné pásmo jaderného zařízení – Ústavu jaderného výzkumu Řež.

Všechny limity využití území jsou zakresleny ve výkresu č. 1.

3. Kapacitní posouzení

3.1. Podmínky z platného územního plánu vč. zajištění kapacit parkování

3.1.1 Regulativy

V platném územním plánu je řešené území vymezeno v následujících plochách:

- SOP1 – Smíšené obytné plochy s nerušícími provozy,
- BČ1 – Bydlení čisté,
- BČ2 – Bydlení čisté,
- TI – Technická infrastruktura,
- DK – Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace.

V přiléhajícím území bytových domů se nachází také plochy:

- SN – Smíšené nezastavěné plochy,
- DP – Dopravní infrastruktura – parkoviště.

Pro plochy se vztahují plošné i prostorové regulativy, uvedené jsou pro přehlednost v samostatné příloze (Příloha č. 1). Jejich výtah je uveden níže.

V textu se k řešenému území dále vztahují následující body:

- Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u bytových a rodinných domů (v rámci ploch BČ, SOP, SOZ, SOR) (...).
- Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určeno pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

Následuje výtah z regulativů týkající se zejména prostorového uspořádání a výpočet maximální kapacity těchto rozvojových ploch.

<u>Rozvojová plocha BČ1</u>

- využití: bydlení, sport, správa, maloobchod, služby, pohostinství, ubytování, zdravotnictví, sociální péče, kultura, podnikání
- prostorové uspořádání:
  - RD: minimální velikost pozemku 700 m^2, koeficient zeleně 70%, max. 2 NP z toho druhé podkrovní

- ŘD: minimální velikost pozemku 300 m^2, koeficient zeleně 50%
- BD: koeficient zeleně 70%, max. 3 NP z toho třetí podkrovní, umístění jako skupina u plochy vysoké zeleně
- Budou zachována obě pěší propojení horní Řeže se zastávkou ČD.

Rozvojová plocha BČ2

- využití: bydlení, sport, správa, maloobchod, služby, pohostinství, ubytování, zdravotnictví, sociální péče, kultura, podnikání
- prostorové uspořádání:
  - RD: minimální velikost pozemku 700 m^2, koeficient zeleně 70%, max. 2 BJ, max. 2 NP z toho druhé podkrovní
  - ŘD: minimální velikost pozemku 300 m^2, koeficient zeleně 50%, max. 2 NP z toho druhé podkrovní
  - BD: koeficient zeleně 70%, max. 3 NP z toho třetí podkrovní, umístění jako skupina u plochy vysoké zeleně
  - Budou zachována obě pěší propojení horní Řeže se zastávkou ČD.

Rozvojová plocha SOP1

- využití: bydlení, obchod, sport, ubytování a stravování, řemeslná výroba
- prostorové uspořádání:
  - RD: minimální velikost pozemku 800 m^2, koeficient zeleně 70%, max. 2 BJ, max. 2 NP z toho druhé podkrovní
  - ŘD: minimální velikost pozemku 300 m^2, koeficient zeleně 50%
  - BD: koeficient zeleně 70%, max. 3 NP z toho třetí podkrovní, umístění jako skupina u plochy vysoké zeleně

Pro přehlednost informace s prostorovým umístěním znázorněny ve výkresu č. 2.

V textu odůvodnění územního plánu Husinec (kapitoly 3 a 9) je dále uveden maximální počet RD pro jednotlivé rozvojové plochy:

plocha BČ1	8 RD
plocha BČ2	17 RD
plocha SOP1	5 RD
celkem	**30 RD**

Obdobně jsou stanoveny maximální počty RD pro ostatní rozvojové plochy. Jsou to hodnoty, se kterými počítá platný územní plán a na které dimenzuje občanskou vybavenost a sítě technické infrastruktury (např. zásobení vodou, kapacitu ČOV a další).

3.1.2 Výpočet maximálního limitu kapacity rozvojových ploch BČ1, BČ2 a SOP1 s použitím podílu ploch

Bytové domy – stanovení základních ukazatelů

fiktivní BD (odpovídá bodovému BD A – C dle studie UNIT architekti):
zastavěná plocha … 411 m^2
BD bude obsahovat celkem 14 BJ v kategorii 50-75 m^2 čisté podlažní plochy … obložnost 3
Výpočet parkovacích míst pro fiktivní BD:

$$N = O0 \cdot ka + P0 \cdot ka \cdot kp$$

- ***O*0** základní počet odstavných stání (v obytných zónách místa pro rezidenty)
- ***P*0** základní počet parkovacích stání (v obytných zónách místa pro návštěvníky)
- ***ka*** součinitel vlivu stupně automobilizace
- ***kp*** součinitel redukce počtu stání vzhledem k charakteru území (velikost obce, poloha stavby, dostupnost veřejné dopravy)

hodnoty:

***O*0** = 14 * 0,91 = 12,74
***P*0** = (14 * 3) / 20 = 2,1
ka = 1,5
kp = 1
N = 12,74 * 1,5 + 2,1 * 1,5 * 1 = 19,11 + 3,15 = 22,26
Na 1 parkovací místo připadá průměrně 16 m^2 zpevněné plochy mimo komunikace, tj. pro fiktivní BD celkem 22,26 * 16 = 356,16 m^2.
Součet zastavěné a zpevněné plochy na pozemku fiktivního BD je 411 + 356,16 + 10 (chodník) = 777,16 m^2. Nezpevněná (zelená) část stavebního pozemku musí tvořit dvojnásobek zastavěné a zpevněné části, tj. 1 554,32 m^2. Celková výměra stavebního pozemku fiktivního BD je
777,16 + 1 554,32 = 2 331,48 m^2.

Posouzení kapacity ploch SOP1 + BČ1 s umístěným parkováním ke stávajícím BD

posouzení pro maximální využití, tedy pro zástavbu bytovými domy
celková rozloha ploch … 6 880 m^2 + 5 240 m^2 = 12 120 m^2
z této plochy je nutné odečíst:
1) řešení deficitu parkovacích míst pro stávající zástavbu cca 30 míst * 16 m^2 = 480 m^2
2) plochu pro veřejné prostranství celé rozvojové lokality (SOP1, BČ1, BČ2) dle §7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., tj. 23 800 * 0,05 = 1 190 m^2
3) 15% z celkové výměry ploch pro místní komunikace (obvyklý koeficient), tj. 12 120 * 0,15 = 1 818 m^2
Celková výměra stavebních pozemků pro BD v plochách BČ1 + SOP1 je:

12 120 – 480 – 1 190 – 1 818 = 8 632 m^2
Počet „fiktivních BD“ = 8 632 / 2 331,48 = 3,7
Závěrečná bilance pro bytové domy (v plochách BČ1 a SOP1):
Celkový počet BJ v BD: 3,7 * 14 = 51,8 BJ ≈ **52 BJ**
Celkový počet obyvatel v BD: 51,8 * 3 = 155,4 ≈ **155 obyv**
Parkovací místa: 3,7 * 22,26 = 82,36 ≈ **82**

- cca 30 nových míst u stáv. BD pro řešení jejich deficitu

Posouzení kapacity ploch SOP1 + BČ1 bez umístěných parkovacích stání ke stávajícím BD

posouzení pro maximální využití, tedy pro zástavbu bytovými domy
celková rozloha ploch … 6 880 m^2 + 5 240 m^2 = 12 120 m^2
z této plochy je nutné odečíst:
1) plochu pro veřejné prostranství celé rozvojové lokality (SOP1, BČ1, BČ2) dle §7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., tj. 23 800 * 0,05 = 1 190 m^2
2) 15% z celkové výměry ploch pro místní komunikace (obvyklý koeficient), tj. 12 120 * 0,15 = 1 818 m^2
Celková výměra stavebních pozemků pro BD v plochách BČ1 + SOP1 je:
12 120 – 1 190 – 1 818 = 9 112 m^2
Počet „fiktivních BD“ = 9 112 / 2 331,48 = 3,9
Závěrečná bilance pro bytové domy (v plochách BČ1 a SOP1):
Celkový počet BJ v BD: 3,9 * 14 = 54,6 BJ ≈ **55 BJ**
Celkový počet obyvatel v BD: 54,6 * 3 = 163,8 ≈ **164 obyv**
Parkovací místa: 3,9 * 22,26 = 86,81 ≈ **87**

Posouzení kapacity plochy BČ2

Posouzení kapacity plochy BČ2 pro zástavbu BD: 3 171 m^2 (cca 1/3 plochy, vzhledem k OP lesa, regulaci umístění BD v územním plánu a vhodné prostupnosti plochy):
1) 15% z celkové výměry plochy pro místní komunikace (obvyklý koeficient), tj. 3 171 * 0,15 = 475 m^2
Celková výměra stavebních pozemků pro BD v ploše BČ2 je:
3 171 – 475 = 2 696 m^2.
2) Počet „fiktivních BD“ = 2 696 / 2 331,48 = 1,16
Závěrečná bilance pro bytové domy v ploše BČ2:
Celkový počet BJ v BD: 1,16 * 14 = 16,24 BJ ≈ **16 BJ**
Celkový počet obyvatel v BD: 16 * 3 **= 48 obyv**
Parkovací místa: 1,16 * 22,26 = 25,82 ≈ **26**

Posouzení kapacity plochy BČ2 pro zástavbu ŘD: 7 295 m^2 (cca 2/3 plochy)
1) 15% z celkové výměry ploch pro místní komunikace (obvyklý koeficient), tj. 7 295 * 0,15 = 1 094 m^2
Celková výměra stavebních pozemků pro řadové RD v plochách BČ2 je:
7 295 – 1 094 = 6 201 m^2.
2) Počet stavebních pozemků pro řadové RD … 6 201 / 500 = 12,4 ≈ **12 BJ**

(Pozn. minimální velikost parcely je sice 300 m^2, nicméně vzhledem k limitu OP lesa není možné takovéto velikosti parcel docílit – zákresem bylo ověřeno, že průměrná velikost parcely se při dodržení limitů pohybuje kolem 500 m^2, viz dále).

Celkový počet pozemků a domů:	**12 BJ**
Průměrná obložnost domu:	4,25 (je uvažováno s cca 50% dvoubytových domů)
Celkový počet obyvatel:	12 * 4,25 = **51 obyv**
Parkovací místa:	budou vytvořena na pozemcích řadových RD, pro návštěvníky v rámci místních komunikací

Celkem je v ploše možné umístit 16 BJ (BD) + 12 BJ (řadové RD) = **28 BJ.**
Počítá se s přírůstkem obyvatel 48 + 51 **= 99.**

Celková kapacitní bilance (plochy SOP1, BČ1, BČ2) s umístěným parkováním ke stávajícím BD::

Celkový počet bytů:	**80**	z toho 52 v BD + 28 v řadových RD
Celkový počet obyvatel:	**254**	z toho 155 + 48 v BD + 51 v řadových RD
Parkovací místa:	**108** + cca 30 nových míst u stáv. BD pro řešení jejich deficitu	

Celková kapacitní bilance (plochy SOP1, BČ1, BČ2) bez umístěného parkování ke stávajícím BD::

Celkový počet bytů:	**83**	z toho 55 v BD + 28 v řadových RD
Celkový počet obyvatel:	**263**	z toho 164 + 48 v BD + 51 v řadových RD
Parkovací místa:	**113**	

Ověření výpočtu zákresem

Předchozí výpočet byl ověřen zákresem, zda je reálné opravdu takový počet BJ v území umístit vzhledem k ostatním limitům.

Umístění bytových domů v plochách SOP1, BČ1 a části plochy BČ2 je možné ve vypočítaném rozsahu i vzhledem k daným limitům. Nejedná se o ideální řešení, pouze o prověření alternativy využití maximální kapacity dle platných limitů.

V ploše BČ2 jsou však limity natolik určující, že do území nebylo technicky možné umístit počet parcel odpovídající její nejmenší výměře (300 m^2). Nejzásadnějším limitem je tak pásmo ve vzdálenosti 18,7 m od okraje lesa, ve kterém nelze umístit stavby. Při detailnějším řešení v několika variantách trasování komunikace a orientace parcel bylo v území možné umístit maximálně 12 parcel (viz výkres č. 3). Průměrná velikost pozemku je tak 500 m^2.

3.1.3 Výpočet maximálního limitu kapacity rozvojových ploch BČ1, BČ2 a SOP1 s použitím hrubé podlažní plochy (HPP)

Výpočet HPP v plochách SOP1 + BČ1 + BČ2 s umístěným parkováním ke stávajícím BD

bytové domy: SOP1, BČ1 a BČ2: 3 171 m^2

celková rozloha ploch: 6 880 m^2 + 5 240 m^2 + 3 171 m^2= 15 291 m^2

1) řešení deficitu parkovacích míst pro stávající zástavbu cca 30 míst * 16 m^2 = 480 m^2

2) Je nutné vymezit plochu pro veřejné prostranství celé rozvojové lokality (SOP1, BČ1, BČ2) dle §7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., tj. 23 800 * 0,05 = 1 190 m^2.

3) 15% z celkové výměry ploch pro místní komunikace (obvyklý koeficient), tj. 15 291 * 0,15 = 2 294 m^2

Celková výměra stavebních pozemků pro BD v plochách BČ1 + SOP1 + BČ2 je:

15 291 – 480 – 1 190 – 2 294 = 11 327 m^2.

4) Z této plochy je 2/3 zeleň, tedy 7 551 m^2; pro zastavění a zpevnění zbývá 3 776 m^2.

5) V této ploše je část nutné věnovat zpevněným plochám (parkování, chodníky), teprve zbytek je možný zastavět stavbami. Z poměru 411 m^2 zastavěná a 366 m^2 zpevněná plocha (viz modelový BD) vychází tento poměr na 53% (zastavitelná) / 47% (zpevněná). 53 % z 3 776 m^2 lze tedy zastavět, to je 2 001 m^2.

6) Je povolen 2NP+P, z čehož podkroví je možné využít jen z části (cca z 70%) tedy

2 001 * 2,7 = 5 403 m^2 HPP.

řadové domy BČ2: 7 295 m^2

1) rozloha plochy je 7 295 m^2

2) 15% z celkové výměry ploch pro místní komunikace (obvyklý koeficient), tj. 7 295 * 0,15 = 1 094 m^2

3) Celková výměra stavebních pozemků pro ŘD v ploše BČ2 je: 7 295 – 1 094 = 6 201 m^2.

4) Z této plochy je 1/2 zeleň, tedy 3 100 m^2; pro zastavění a zpevnění zbývá 3 100 m^2.

5) V této ploše je část nutné věnovat zpevněným plochám (parkování, chodníky), teprve zbytek je možný zastavět stavbami. Z poměru 411 m^2 zastavěná a 366 m^2 zpevněná plocha (viz modelový BD) vychází tento poměr na 53% (zastavitelná) / 47% (zpevněná). 53 % z 3 100 m^2 lze tedy zastavět, to je 1 643 m^2.

6) Je povoleno 1NP+P, z čehož podkroví je možné využít jen z části (cca z 70%) tedy

1643 m2 * 1,7= 2 793 m^2 HPP.

Celková výměra stavebních pozemků pro BD v plochách BČ1 + SOP1 + BČ2 je: 5 403 + 2 793 = **8 196 m^2 HPP.**

7) Čistá podlažní plocha (ČPP) vzniká po odečtení plochy konstrukcí a společných prostor, které tvoří u RD a ŘD přibližně 15%, u BD přibližně 30%. Je uvažováno s průměrnou hodnotou 25%.

ČPP = HPP * 0,75 = 8 196 * 0,75 = 6 147 m^2.

8) Při průměrné velikosti bytu 75 m^2 dostáváme počet bytových jednotek:

6 147 : 75 = 81,96, **tedy přibližně 82 BJ.**

Výpočet HPP v plochách SOP1 + BČ1 + BČ2 bez umístěných parkovacích stání ke stávajícím BD

bytové domy: SOP1, BČ1 a BČ2: 3 171 m^2

celková rozloha ploch: 6 880 m^2 + 5 240 m^2 + 3 171 m^2= 15 291 m^2

1) Je nutné vymezit plochu pro veřejné prostranství celé rozvojové lokality (SOP1, BČ1, BČ2) dle §7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., tj. 23 800 * 0,05 = 1 190 m^2.

2) 15% z celkové výměry ploch pro místní komunikace (obvyklý koeficient), tj. 15 291 * 0,15 = 2 294 m^2

Celková výměra stavebních pozemků pro BD v plochách BČ1 + SOP1 + BČ2 je:

15 291 – 1 190 – 2 294 = 11 807 m^2.

4) Z této plochy je 2/3 zeleň, tedy 7 871 m^2; pro zastavění a zpevnění zbývá 3 936 m^2.

5) V této ploše je část nutné věnovat zpevněným plochám (parkování, chodníky), teprve zbytek je možný zastavět stavbami. Poměr zastavitelné a zpevněné plochy vychází na 53% (zastavitelná) / 47% (zpevněná) – viz výše. 53 % z 3 936 m^2 lze tedy zastavět, to je 2 086 m^2.

6) Je povolen 2NP+P, z čehož podkroví je možné využít jen z části (cca z 70%) tedy

2 086 * 2,7 = 5 632 m^2 HPP**.**

řadové domy BČ2 7 295 m^2

1) Rozloha plochy je 7 295 m^2.

2) 15% z celkové výměry plochy pro místní komunikace (obvyklý koeficient), tj. 7 295 * 0,15 = 1 094 m^2

3) Celková výměra stavebních pozemků pro ŘD v ploše BČ2 je: 7 295 – 1 094 = 6 201 m^2.

4) Z této plochy je 1/2 zeleň, tedy 3 100 m^2; pro zastavění a zpevnění zbývá 3 100 m^2.

5) V této ploše je část nutné věnovat zpevněným plochám (parkování, chodníky), teprve zbytek je možný zastavět stavbami. Poměr zastavitelné a zpevněné plochy vychází na 53% (zastavitelná) / 47% (zpevněná) – viz výše. 53 % z 3 100 m^2 lze tedy zastavět, to je 1 643 m^2.

6) Je povoleno 1NP+P, z čehož podkroví je možné využít jen z části (cca z 70%) tedy

1 643 m^2 * 1,7= 2 793 m^2 HPP**.**

Celková výměra stavebních pozemků pro BD v plochách BČ1 + SOP1 + BČ2 je: 5 632 + 2 793 = **8 425 m^2 HPP**.

7) Čistá podlažní plocha (ČPP) vzniká po odečtení plochy konstrukcí a společných prostor, které tvoří u RD a ŘD přibližně 15%, u BD přibližně 30%. Je uvažováno s průměrnou hodnotou 25%.

ČPP = HPP * 0,75 = 8 425 * 0,75 = 6 319 m^2.

8) Při průměrné velikosti bytu 75 m^2 dostáváme počet bytových jednotek:

6319 : 75 = 84,25, tedy přibližně 84 BJ.

3.1.4 Posouzení optimální kapacity rozvojových ploch BČ1, BČ2 a SOP1

Pro zhodnocení optimální kapacity rozvojových ploch je vycházeno z hustoty osídlení pro vhodný typ zástavby. Tím jsou v těchto plochách rodinné domy, řadové domy či dvojdomy, protože se jedná o venkovské prostředí a v obci tak typický druh zástavby. Novodobé bytové domy lze vysledovat pouze v několika posledních desetiletích a nezapadají do kontextu obce ani měřítkem, ani mírou využití, ani charakterem zástavby.

Velikost parcel pro rodinné domy se v obci pohybuje kolem 800 m^2. Velikost parcel pro stávající řadové domy se pohybuje kolem 300 m^2, parcely pro dvojdomy mají průměrnou velikost 500 m^2. Dá se hovořit o běžné velikosti parcel pro uvedené druhy zástavby, při kterých je možné umístit relativně pohodlně komfortní stavbu např. o půdorysné ploše 150 m^2 (RD) a zároveň umožnit vsakování srážek dle § 21 odst. 3) vyhl. č. 501/2006 Sb. V této vyhlášce je uveden poměr mezi výměrou části pozemku schopnou vsakovat srážky (tedy nezastavěnou a nezpevněnou) ku celkové výměře pozemku, a to 0,4 pro rodinné domy a 0,3 pro řadové domy.

Jako optimální využití se jeví umístění převážně rodinných domů. Z uvedené kompaktnější zástavby (řadové domy a dvojdomy) je vhodnější umístit dvojdomy, protože se nachází v blízkém okolí (ulicích Nad Údolím a Na Hlinkách) a také vzhledem k okrajové poloze v sídle a vhodnějšímu přechodu do krajiny formou méně intenzivní zástavby. Řadové domy se sice v okolí nachází také (ulice Ke Staré cestě), jedná se ale o transformaci původní ubytovny k hospodářským objektům a ne o plánovaně založenou výstavbu řadových domů s odpovídající parcelací a vhodným urbanistickým začleněním (návaznost ulic, kompozice, orientace ke světovým stranám apod.).

Dvojdomy je vhodné umístit doplňkově v části plochy jako přechod mezi vysokopodlažní zástavbou bytových domů a navazující zástavbou rodinných domů. Z toho vyplývá umožnění výstavby dvojdomů v jižní části lokality na ploše přibližně poloviny BČ1 a SOP1. V severní části lokality (BČ2), kde zástavba přechází do volné krajiny, je vhodné umístit pouze rozvolněnější zástavbu rodinných domů.

Celková rozloha území je 24 240 m^2, výpočet po jednotlivých částech ploch pro **samostatně stojící rodinné domy a dvojdomy** je uveden níže v tabulce. Je nutné zohlednit též plochu potřebnou na komunikace a veřejná prostranství – to je průměrně 15% z celkové rozlohy ploch.

Plocha	Rozloha	Využitelná rozloha	Prům. vel. parc.	počet RD
BČ2	12 120 m^2	10 300 m^2	800 m^2	13
BČ1	*5 240 m^2*	*4 454 m^2*		
SOP1	*6 880 m^2*	*5 848 m^2*		
(BČ1 + SOP1)/2		5 151 m^2	800 m^2	6,5
(BČ1 + SOP1)/2		5 151 m^2	500 m^2	10,3
Celkem				**30 RD**

Jak už bylo zmíněno, možné by bylo i umístění řadových domů místo dvojdomů. Jedná se sice o méně vhodnou intenzitu využití území, nicméně z hlediska charakteru území ještě přijatelnou (únosnou). Výpočet pro **samostatně stojící rodinné domy a řadové domy** místo dvojdomů je uveden stejným způsobem v následující tabulce.

Plocha	Rozloha	Využitelná rozloha	Prům. vel. parc.	počet RD
BČ2	12 120 m^2	10 300 m^2	800 m^2	13
BČ1	*5 240 m^2*	*4 454 m^2*		
SOP1	*6 880 m^2*	*5 848 m^2*		
(BČ1 + SOP1)/2		5 151 m^2	800 m^2	6,5
(BČ1 + SOP1)/2		5 151 m^2	300 m^2	17
Celkem				**36 RD**

Optimální využití řešeného území je tedy kombinace samostatných rodinných domů a dvojdomů v maximálním počtu 30 RD. To odpovídá i maximálnímu počtu RD stanovenému v odůvodnění územním plánu (viz výše). Přijatelné (únosné) by ještě bylo umístění 36 RD v případě kombinace samostatných rodinných domů a řadových rodinných domů. Uvedené zhodnocení odpovídá též požadavkům na posuzování záměrů dle § 90 odst. b) stavebního zákona, kdy jednou z podmínek je soulad záměru s charakterem území a s ochranou jeho architektonických a urbanistických hodnot, a to nezávisle na regulativech a limitech územního plánu. Z charakteru území nevyplývá vhodnost zástavby formou bytových domů, ale pouze formou nízkopodlažních rodinných domů. Stávající bytové domy včetně jejich nástaveb jsou architektonickým a urbanistickým omylem (odůvodněným jen dobou vzniku) a závadou, která nijak a nikoho neopravňuje na tyto formy (i když v menší míře) navazovat.

3.1.5 Závěr z podmínek z územního plánu

V územním plánu je zásadní rozpor mezi předpokládaným a optimálním využitím lokality, které je 30 RD, na které je zároveň dimenzována veřejná vybavenost, a maximálním využitím, které teoreticky umožňuje umístit dle regulativů územního plánu a dalších technických limitů (zejména odpovídající potřeby ploch pro parkování) až 82 BJ. Zásadním problémem je umožnění výstavby bytových domů a dále příliš volně nastavené koeficienty míry využití pozemků.

Celková kapacita řešeného území při maximálním využití je vypočtena pro dva případy, a to s umístěným parkovištěm ke stávajícím bytovým domům a bez tohoto parkoviště.

- V případě umístění parkoviště vychází celková kapacita plochy až na 80 BJ přes podíl ploch a na 82 BJ přes HPP (tedy 8 200 m^2 HPP) a přírůstek 254 obyvatel. Vymezení parkovacích míst je v tomto případě potřeba 108 a 30 nových míst pro řešení deficitu stávajících bytových domů.
- V případě bez umístění parkoviště vychází celková kapacita plochy až na 83 BJ přes podíl ploch a na 84 BJ přes HPP (tedy 8 425 m^2 HPP) a přírůstek 263 obyvatel. Vymezení parkovacích míst je v tomto případě potřeba v počtu 113.

Celková kapacita řešeného území při optimálním využití je posouzena na 30 RD s kombinací zástavby izolovaných rodinných domů a dvojdomů. Únosné by bylo umístění 36 RD v kombinaci izolovaných rodinných domů a řadových domů. V tomto případě není nutné zvlášť dimenzovat parkovací plochy, protože tyto jsou řešeny v rámci vlastních pozemků.

Vzhledem k limitům v podobě omezených kapacit veřejné vybavenosti (školská zařízení, ČOV, vodojem, limity dopravní sítě) – o kvalitě obytného prostředí ani nemluvě – je umístění 80 BJ neúnosné a povede k výraznému zhoršení situace (nejen) v uvedených oblastech. Vhodné je umístit optimálních 30 RD, které jsou zároveň pro tuto lokalitu předpokládány v celkových bilancích a odůvodnění územního plánu. Jako únosné (přijatelné) by ještě bylo možné umístění 36 RD. Jakákoli nová výstavba obytných celků musí být (nejlépe formou plánovacích smluv) podmíněna dostatečně kvalitním napojením na dostatečně kapacitní veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a zajištěním kapacit veřejné občanské vybavenosti (zejména mateřské a základní školy), a to včetně vyřešení stávajících deficitů.

3.2. Charakter zástavby

V území kolem řešených ploch se nachází několik typů zástavby. Jsou to jednak samostatně stojící bytové domy, dále i rodinné a řadové domy (popř. dvojdomy).

Bytové domy

- solitérně stojící objekty bez předzahrádek a bez oplocení; zeleň, která je obklopuje, je veřejně přístupná
- výrazně podélný půdorys staveb,
- původně 3 NP, postupně dostavěno na 5 NP,
- domy mají plochou střechu.

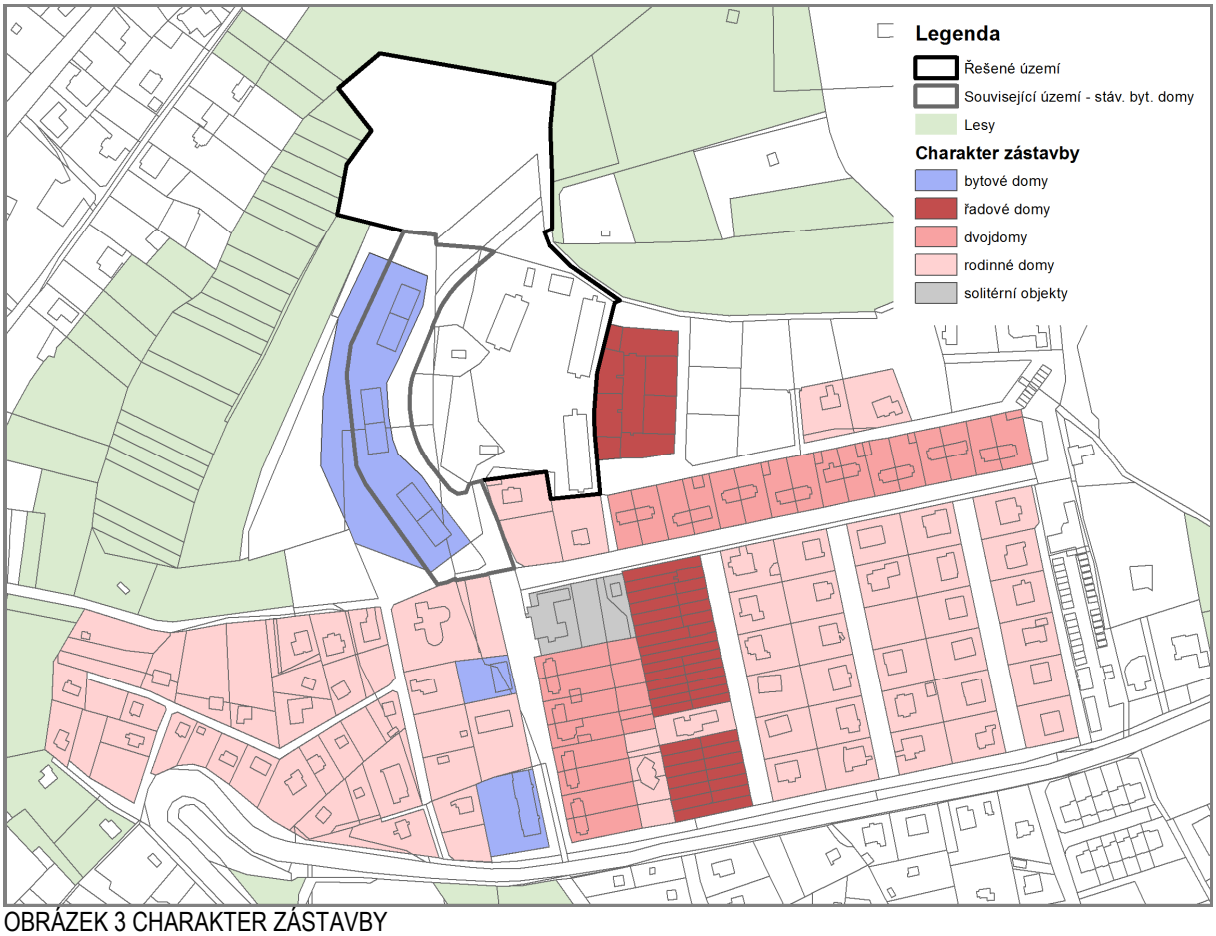
Rodinné domy

- solitérně stojící objekty, většinou umístěné do 6 m od hranice pozemku,
- k domu přiléhá soukromá oplocená zahrada,
- půdorysný tvar jednotlivých domů je různý,
- převažuje šikmá střecha.

Řadové domy, dvojdomy

- domy orientované vstupem do ulice, dodržující uliční čáru a sdílející se sousedním domem alespoň jednu obvodovou zeď,
- parcely jsou zpravidla podélné, delší stranou orientovanou kolmo k ulici,
- zahrady přiléhající k domům jsou oplocené; v některých případech nejsou oplocené předzahrádky,
- převažuje plochá střecha nebo šikmá střecha s mírným sklonem.

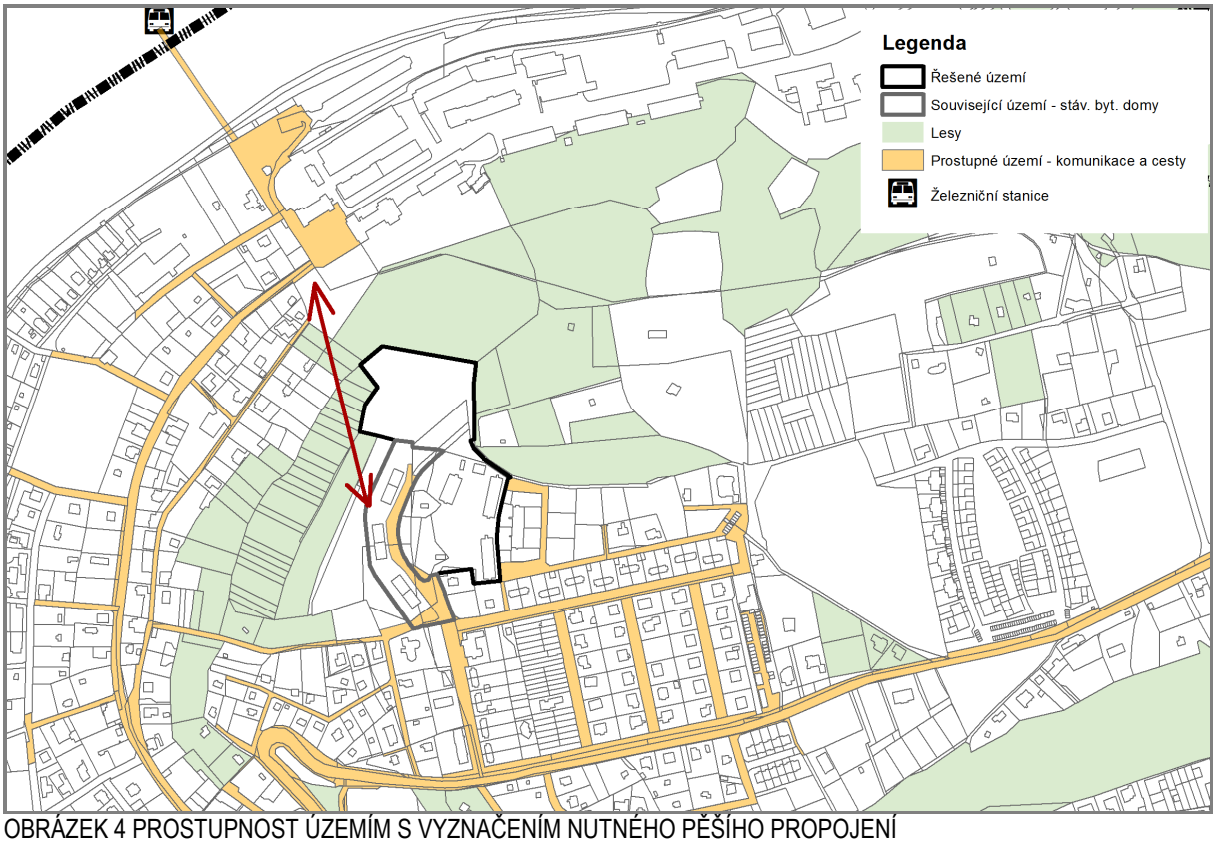
Rozmístění zástavby dle jednotlivého charakteru je patrné z následujícího schématu.



OBRÁZEK 3 CHARAKTER ZÁSTAVBY

Z uvedeného je patrné, že řešené území se nachází na styku dvou různých charakterů zástavby – solitérně stojících bytových domů s neoploceným veřejným prostranstvím a oplocené („uzavřené“) zástavby rodinných a řadových domů a dvojdomů. Tomu by měly odpovídat i požadavky na novou zástavbu – měla by tvořit přechod mezi oběma typy zástavby, a to jak výškový, tak z hlediska charakteru zástavby a prostupnosti.

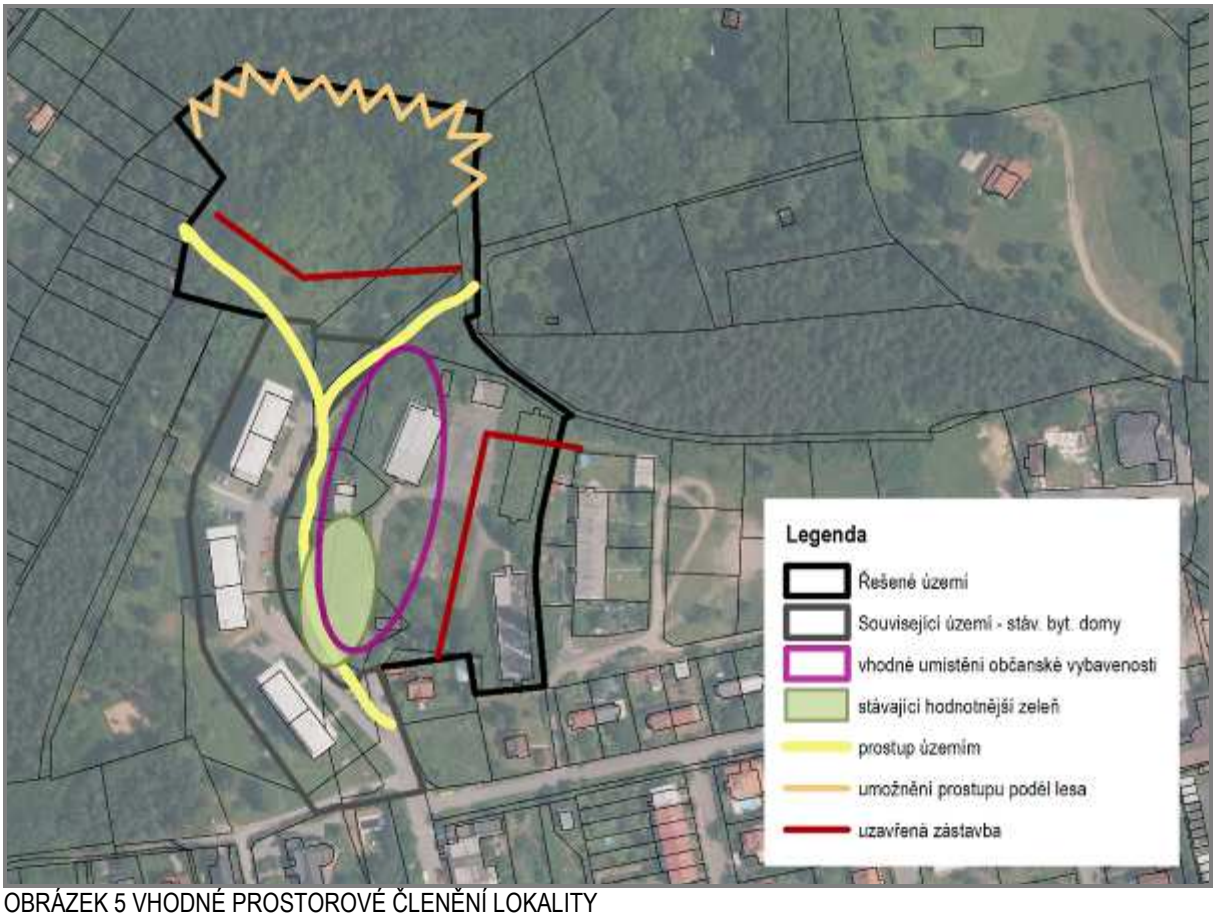
Důležité je i zohlednění pěšího prostupu **skrz** řešené území. Lokalita se sice nachází na okraji současné zástavby a navazuje na les, nicméně skrz toto území vede pěší cesta k Vltavě a lávce na vlakovou zastávku. Cesta se nachází v severní části řešeného území a dále vede po jeho západním okraji a významně zkracuje pěším dostupnost vlakové zastávky. Vzhledem k terénním podmínkám (výrazný svah) by bylo obcházení vzniklé bariéry po hlavní silnici značnou překážkou.



OBRÁZEK 4 PROSTUPNOST ÚZEMÍM S VYZNAČENÍM NUTNÉHO PĚŠÍHO PROPOJENÍ

Dále po severním okraji řešeného území vede pěší cesta, která slouží jednak ke vstupu do lesa, dále na ní navazuje i pozemek zpřístupňující několik rekreačních objektů v lese. Tato pěší cesta musí rovněž zůstat prostupná. Vhodné je z hlediska prostupnosti krajiny, resp. vhodného přechodu sídla do krajiny nenavrhovat oplocení soukromých zahrad až k hranici lesních pozemků, ale ponechat odstup v minimální šíři několika metrů tak, aby byl umožněn průchod pěších a příjezd do lesa z důvodu hospodaření v lese.

Zhodnocením uvedeného vyplývá potřeba zachování prostupnosti středové části lokality tak, aby bylo charakterově navázáno na sousední zástavbu bytových domů a zároveň umožněn prostup pěších skrz lokalitu k vlakové zastávce. Naopak ve východní části lokality je vhodné umístit rodinné či řadové domy s oplocením pozemků. Směrem severním, do krajiny, je vhodné umístit rozvolněnou zástavbu (rodinné domy). Závěr je znázorněn (spolu s dalšími údaji) na obrázku č. 5.



OBRÁZEK 5 VHODNÉ PROSTOROVÉ ČLENĚNÍ LOKALITY

3.3. Veřejné prostranství

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je nutné vymezit v každé zastavitelné ploše odpovídající veřejné prostranství. Doslova se ve vyhlášce píše: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m^2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“

Rozvojová plocha vymezená v územním plánu má velikost 2,38 ha, je tedy nutné v jejím rámci vymezit plochu veřejného prostranství minimálně 1190 m^2. Toto veřejné prostranství má být souvislé a nezapočítávají se do něj pozemní komunikace. Vzhledem k charakteru lokality je vhodné toto veřejné prostranství koncipovat jako veřejnou zeleň. Dle závěrů z předchozí kapitoly by bylo dále vhodné toto veřejné prostranství umístit ve středové části lokality, která by měla být více prostupná. Zdaleka nejvhodnější se jeví jižní část tohoto středu lokality, kde se dosud nachází nezastavěné a nezpevněné plochy.

3.4. Kapacita veřejné vybavenosti

Zastavěním nových rozvojových ploch v obci se zvýší nároky na veřejnou občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu. Těmi jsou v obci Husinec zejména mateřská škola a základní škola, z technické infrastruktury zejm. kapacita ČOV a vydatnost vodních zdrojů (resp. dispoziční přetlak v potrubí).

Občanská vybavenost – mateřská a základní škola

Základní škola má v současné době kapacitu **65 žáků**. Celkem má 3 učebny (z toho pouze 2 vhodné jako kmenové třídy s kapacitou 30 žáků; třetí podkrovní třída má kapacitu 20 žáků) a 1 víceúčelovou místnost (sloužící jako družina, výdejna obědů, jídelna či učebna). Tělocvičnu a jídelnu škola nemá. Základní škola má pouze 1. stupeň a funguje v režimu malotřídní školy. V současné době je malotřídní provoz neudržitelný, neboť od roku 2012 nastupuje do 1. třídy velký počet žáků (2012 – 15 žáků, 2013 – 17 žáků, 2014 – 20 žáků), tento trend se bude zvyšovat. V září 2015 se očekává 80 žáků, což bude muset být řešeno nouzově (využití třetí učebny jako kmenové třídy). I do budoucna demografická studie prokázala další nárůst žáků.

Mateřská škola má v současné době kapacitu **39 dětí** celkem dvě třídy po 25 a 15 dětech, kapacita je v současné době naplněna. Dalších 20 dětí bylo k přijetí do MŠ ve školním roce 2014/2015 odmítnuto z důvodu nedostatečné kapacity. I u dětí ve věku 3-5 let se dle demografické studie předpokládá do roku 2015 nárůst počtu dětí, a to ze stávajících 68 na 88. U varianty 0 (bez ploch SOP1, BČ1 a BČ2) se předpokládá následný pokles na cca 60 dětí, u varianty zastavění všech zmíněných ploch bude počet dětí přesahovat 70 minimálně do roku 2026, tedy bude přetrvávat velká poptávka.

Pro mateřskou i základní školu funguje společná **školní jídelna** (umístěna v odděleném málo vyhovujícím objektu), která je limitovaná maximální kapacitou **100 obědů**. Ta je již v současné době naplněna.

Všechna tři zařízení jsou plně vytížena – na hraně své kapacity. Děti i žáci ucházející se o zápis do MŠ a ZŠ bydlí v obci. Pokud z okolních obcí někdo o zápis zažádá, není přijat, protože kapacita nepostačuje ani pro trvale hlášené obyvatele Husince. Jelikož je obec Husinec koncovou oblastí, do MŠ ani ZŠ obyvatelé okolních obcí příliš nespádují.

Protože se situace jevila nevyhovující, nechala obec v roce 2012-13 připravit projekt přístavby ZŠ a MŠ. Projekt přístavby je koncipován jako multifunkční, tzn., že umožňuje např. vznik jedné třídy pro základní školu a jedné třídy pro mateřskou školu s tím, že v budoucnu bude možné využívat prostory celé budovy podle aktuální potřeby. Obec si dále nechala zpracovat demografickou studii, kterou v roce 2014 aktualizovala. Z té vyplývá, že ani tato stavební úprava nebude v příštích 10-15 letech stačit pro umístění všech dětí z obce ve věku 3-11 let. Podle demografické studie bude do roku 2025 vhodná kapacita ZŠ a MŠ 150, resp. 75 míst.

Řešením je tedy nejprve zrealizovat přístavbu ZŠ, která v nejbližších letech pokryje nedostatečnou kapacitu ZŠ i MŠ (projekt také počítá s novým technickým zázemím, jídelnou a školní kuchyní). V delším horizontu by bylo ideální postavit v jiné části obce samostatnou MŠ. Tím se uvolní prostory a zvýší kapacita i základní škole na celkem 7 tříd, z nichž bude 5 možné využít jako kmenové učebny. V současné době obec obdržela dotaci a realizuje přístavbu budovy školy podle projektu z roku 2013.

Dle prostorových regulativů je ovšem možné minimálně v plochách BČ1, BČ2 a SOP1 umístit až 80 BJ, tedy 2,6 krát více, než s čím územní plán počítal. Pokud by takto neúměrně byly zastavěny všechny rozvojové plochy vymezené územním plánem, je zajištění odpovídající předškolní výchovy a povinného vzdělávání pro pokrytí potřeb obyvatel obce naprosto nereálné.

Dle informací získaných od představitelů obce nemá v současnosti obec Husinec navíc ani odpovídající prostory pro společenskou aktivitu a aktivní účast na společenském životě i pro další skupiny obyvatel (seniorské kluby, kluby pro mladé maminky s dětmi, sportovní a kulturní kroužky, atd.). Nedostatek těchto prostor je již v současné chvíli pociťován poměrně intenzivně. Je třeba počítat s tím, že při masívní nové výstavbě a přílivu nových obyvatel tato potřeba ještě vzroste. Při optimálním urbanistickém řešení bychom tak doporučovali mít na zřeteli rovněž tuto otázku a plánovat rozvoj obce tak, aby nedocházelo k eskalaci tohoto problému.

Technická infrastruktura – zásobování pitnou vodou a odkanalizování

Z odůvodnění územního plánu vyplývá dostatečné pokrytí potřeb obce pitnou vodou, nutné bude pouze s rozvojem nové zástavby posílit stávající vodojem. Nutné bude také zajistit dostatečný tlak vody pro zástavbu v horním tlakovém pásmu.

Z hlediska kapacity ČOV však vyplývají určité limity. Současná kapacita ČOV je 2200 ekvivalentních obyvatel (EO) – viz následující tabulka.

Zdroj	EO
celková kapacita ČOV	2200
současné využití celkem (ÚJV + obec + Červená skála))	656
rozvoj ÚJV	30
dosud nepřipojení občané – stav	190
rozvojové lokality BČ, SOP, SOR, SOZ	576
zbývá volná kapacita	748

Využito je 656 EO a na rozvoj je odhadováno 796 EO, z toho pro stávající zástavbu 220 EO a pro nové zastavitelné plochy 576 EO. Vyplývá tedy rezerva v kapacitě pro 748 EO. Jak již bylo uvedeno, celková výstavba je dle územního plánu uvažována maximálně 230 RD (zmíněných 576 EO).

- Pokud by došlo k překročení míry využití území ve všech lokalitách tak jako v plochách BČ1, BČ2 a SOP1 2,6 krát (umístění 80 BJ místo optimálních 30 RD), znamenalo by to místo 230 RD nových cca 600 BJ, což je při průměrné obložnosti 2,6 celkem 1560 EO. Potřebná kapacita by tak narostla o 984 EO (1560 – 576 EO) a uvažovaná rezerva 748 EO by nebyla dostatečná o 236 EO.
- V případě překročení kapacity 2,2 krát (umístění 80 BJ místo únosných 36 RD) by to znamenalo místo 230 RD nových cca 510 BJ, což je při průměrné obložnosti 2,6 celkem 1330 EO. Potřebná kapacita by tak narostla o 754 EO (1330 – 576 EO) a ČOV by se tak ocitla na hraně své kapacity.

Kapacita ČOV je tedy výrazným limitem pro takto neúměrný rozvoj.

3.5. Další dopravní vazby

Řešené území je, stejně jako všechny ostatní rozvojové plochy, závislé na hlavní příjezdové komunikaci do obce, silnici III/2425. Obec Husinec je koncová oblast a je celá obsloužena právě touto komunikací. Jakýkoli rozvoj v obci se tak projeví zvýšením zátěže na silnici III/2425.

Dopravní zatížení této komunikace je dle sčítání dopravy z r. 2010 následující: denní intenzita 1681 vozidel/den a špičková hodinová intenzita 240 vozidel/hod. V rámci dopravně bezpečnostní studie firmy Sinpps s.r.o. bylo provedeno doplňkové sčítání dopravy, jehož výsledkem je zjištění provozu mezi 6. a 9. hodinnou ranní. Za tuto dobu projelo 317 vozidel ve směru do obce a 280 vozidel ve směru z obce, celkem tedy 597 vozidel. Při dalším rozvoji obce se intenzita průjezdu zvýší přibližně o 1,4 vozidel na 1 BJ (obložnost je 2,6 obyv. na BJ a průměrná obsazenost vozidel 1,9 os), což pouze při rozvojové ploše BČ1, BČ2 a SOP1 s celkovými 82 BJ je cca 113-118 vozidel. Optimální využití této lokality je přitom 30 RD, což je 42 vozidel, ev. při ještě únosném využití 36 RD by to bylo 50 vozidel.

Dle zmiňované studie je stav komunikace nevyhovující zejména v úseku za hranicí sídla k hranici správního území obce, a to z důvodu poruch vozovky, nefunkčních krajnic a příkopu, nedostatečného průjezdného profilu a scházejícího vodorovného značení. Poruchy vozovky jsou dále i v úseku komunikace v horní části sídla. V extravilánu nemá komunikace chodník ani cyklopruh a celkovou šířku vozovky (5-6 m) tak využívají všichni účastníci provozu na pozemních komunikacích (vč. cyklistů a chodců). V těchto místech by bylo vhodné komunikaci rozšířit pro bezpečný pohyb pěších a cyklistů a vyhýbání nákladních vozidel. Další opatření jsou navržena studií i v ostatních úsecích komunikace.

Noví obyvatelé budou pravděpodobně z větší části za prací dojíždět do hlavního města nebo sousedních měst (Klecany, Odolena Voda apod.). K podpoře využívání hromadné dopravy k cestě do zaměstnání je nutné vytvoření co nejkomfortnější pěší dostupnosti zastávek hromadné dopravy. Autobusové zastávky jsou umístěny na hlavní silnici, která je relativně dobře dostupná. Mnohem zajímavější je ale vlaková doprava – spoje jezdí častěji než autobusy a lze se snadno a rychle dostat přímo do centra hlavního města. Z tohoto důvodu je klíčové zachování pěší cesty skrz řešené území. Cesta spojuje „horní“ část sídla s lávkou vedoucí na vlakovou zastávku. Do budoucna je nutné zajištění její údržby a zejména instalace veřejného osvětlení.

Limitem využívání vlakové dopravy je kapacita parkovišť u pěší lávky přes Vltavu. Parkovišť je několik a kromě odložení vozidel pro následnou cestu vlakem slouží také zaměstnancům ÚJV. Přírůstek obyvatel z nových rozvojových ploch přinese zvýšení zátěže těchto parkovišť v pracovní dny kvůli přestupu u vlakové zastávky.

S přibývajícím počtem obyvatel se budou problémy projevovat intenzivněji. Řešením situace je napravit současné nedostatky (zejména na příjezdové komunikaci, kterou využívají všichni obyvatelé) a do budoucna zajistit dostatečnou dopravní vybavenost pro obyvatele nové. To je možné a) rozšířením stávající infrastruktury (parkování, MHD, přístupová komunikace) nebo b) snížením přírůstku obyvatel tak, aby byla dopravní infrastruktura po základních úpravách vyhovující. Vzhledem k tomu, že dopravní stavby mají své limity (parkoviště u pěší lávky k vlakové zastávce není možné rozšiřovat donekonečna, šířka příjezdové komunikace je omezena alejí apod.), je vhodné zvolit druhou možnost – omezit přírůstek obyvatel tak, aby byla obec schopná odpovídající dopravní infrastrukturu pro obyvatele zajistit.

4. Shrnutí podmínek a limitů v řešeném území

Z předchozích kapitol vyplývají pro řešenou lokalitu následující limity či podmínky.

- respektování odpovídající vzdálenosti od okraje lesa,
- technická infrastruktura
  - respektování vodojemu vč. oploceného pozemku,

  - respektování nebo přeložení vodovodního řadu, kanalizační stoky, vedení STL plynovodu,
- dopravní infrastruktura
  - zpřístupňující komunikace dostatečných parametrů vč. chodníků, zachování prostupnosti územím zejm. ve směru z Horní Řeže na vlakovou zastávku,
  - vymezení odpovídajícího počtu parkovacích stání,
- v ploše SOP1 je možné vymezit plochy pro bydlení, obchod, sport, ubytování a stravování, řemeslná výroba,
- v plochách BČ1 a BČ2 je možné vymezit plochy pro bydlení, sport, správu, maloobchod, služby, pohostinství, ubytování, zdravotnictví, sociální péči, kulturu a podnikání,
- v plochách je možné navrhnout plochy pro RD, ŘD a BD,
- pokud budou v rozvojových plochách navrženy bytové domy, budou umístěny u plochy vysoké zeleně,
- RD: minimální velikost pozemku 700 m^2 (BČ1) nebo 800 m^2 (BČ2, SOP1), koeficient zeleně 70%, max. 2 BJ, max. 2NP z toho druhé podkrovní
- ŘD: minimální velikost pozemku 300 m^2, koeficient zeleně 50%, max. 2 NP z toho druhé podkrovní
- BD: koeficient zeleně 70%, max. 3 NP z toho třetí podkrovní, umístění jako skupina u plochy vysoké zeleně
- dle koeficientů z územního plánu je výpočtem ověřeno umístění max. 80-84 BJ a k tomu odpovídající počet 108-113 parkovacích míst a dále dalších 30 parkovacích míst pro stávající bytové domy (návštěvnická stání pro ŘD budou umístěna v rámci plochy pro komunikaci),
- optimální kapacita území dle v místě typického a tedy vhodného charakteru zástavby je 30 RD (solitérních nebo dvojdomů), únosná kapacita je 36 RD (solitérních nebo řadových domů),
- středová část lokality by měla zůstat prostupnější, případně s umístěnou občanskou vybaveností, naopak ve východní části lokality je vhodné umístit rodinné či řadové domy s oplocenými pozemky,
- v ploše je nutné vymezit souvislé veřejné prostranství o velikosti min. 1190 m^2, do kterého se nezapočítávají komunikace; vhodné je jej koncipovat jako veřejnou zeleň a umístění je nejvhodnější ve středové až jižní části lokality,
- je nutné zachovat pěší cestu v severní části lokality – navázat na stávající cestu již mimo řešené území; vhodné je též s oplocením soukromých zahrad ustoupit několik metrů od hranice lesa,
- zvýšení počtu obyvatel též povede k většímu zatížení parkoviště u železniční zastávky (společné pro ÚJV),
- rozvojové plochy je vhodné etapizovat, tedy zástavbu realizovat směrem od jižní a východní části lokality a pozdější etapu umístit v severní části vybíhající do krajiny; pokud bude v plochách navržena etapizace, výše uvedené podmínky (zejména koeficienty zeleně) je nutné splňovat v každé z etap.

Záměr je však nutné posoudit v kontextu limitů celého území obce.

Obec v nedávné době zasáhla masivní vlna suburbanizace, která byla oproti jiným územím za okrajem Prahy relativně opožděná. Jižně od Prahy masivní vlna nové obytné zástavby probíhala zejména v devadesátých letech a na přelomu tisíciletí, zde – severně od Prahy – jsou největší přírůstky obyvatel mezi lety 2004 a 2011 (nárůst o 53%). Toto zdržení má několik důvodů, nejzásadnější je asi realizace několika nových stanic pražského metra linky C (zejm. Kobylisy) a s tím související zlepšení dopravní obslužnosti hromadnou dopravou. Obec Husinec čelí neúměrnému přírůstku obyvatel vzhledem ke své

velikosti také díky tomu, že je na rozdíl od okolních obcí napojena na železniční dopravu. Dostupnost Prahy je tak velmi atraktivní.

Souhrou okolností došlo k tomu, že v tuto klíčovou dobu nebyla územně plánovací dokumentace obce na tento tlak na novou obytnou zástavbu připravena. Je to tím, že platný územní plán (z roku 2010) vznikl úpravou staršího územního plánu obce z roku 2000 (úprava dle § 188 stavebního zákona). V době zpracování původního územního plánu obce byly demografické tendence ještě optimistické a teprve se začaly projevovat některé negativní důsledky masové suburbanizace z devadesátých let; obecně na ně územní plány ještě nereagovaly. Tím, že v roce 2010 došlo pouze k úpravě původního územního plánu a ne ke zpracování nového, zůstaly v platnosti původní regulativy umožňující vyšší míru využití a nedošlo tak k reakci na developerské projekty vyhledávající příměstské oblasti. Při úpravě územního plánu podle § 188 st. zákona totiž není možné jej měnit obsahově, jde pouze o formální „sladění“ s novým stavebním zákonem. Zároveň s úpravou sice byly zpracovány dvě změny územního plánu obce, ty ale řešily pouze dílčí body (bohužel – poměrně nepochopitelně uvedené změny situaci ještě zhoršily, když určily pro zastavění další plochy v obci) a nevěnovaly se regulativům a správnému nastavení míry využití území.

Nedostatek veřejné a dopravní infrastruktury se projevil zejména po zastavění ploch v nedávné době, v lokalitě Červená Skála. Došlo zde k developerské výstavbě bytových a řadových domů (celkem 100 BJ) městského charakteru, do kterých se nastěhovaly především mladé rodiny. Dalším negativním faktorem bylo provedení nástaveb na již stávajících obecních bytových domech, do kterých se přistěhovaly opět zejména mladé rodiny. Tím došlo k neúměrnému zatížení území již zmiňovaným skokovým nárůstem obyvatel.

Nárazově se tak zvýšily nároky na MŠ a ZŠ a technickou infrastrukturu (zejména na zásobení pitnou vodou a kapacitu ČOV). Patrné jsou též problémy v dopravě: mnohem větší vytíženost spojů MHD, nedostatečná kapacita parkoviště u lávky na vlakovou zastávku, chybějící chodníky, hlavně ale výrazné zhoršení dopravní situace na jediné příjezdové komunikaci do obce. Obec Husinec je koncová (neprůjezdná) oblast a veškerá silniční doprava probíhá přes jedinou příjezdovou komunikaci III. třídy, která má navíc na množství úseků nevyhovující parametry. V neposlední řadě jde o vlivy na urbanistickou strukturu sídla (nevhodný typ zástavby ve venkovském prostředí), zhoršení kvality obytného prostředí (tlakem na nerealizaci potřebného veřejného prostranství), dopady na krajinu (souvislé zastavování území až k hranici lesa, zhoršení přirozeného vsaku srážek, zásah do významných krajinných prvků) a také dopady na soudržnost obyvatel (sžití nových obyvatel se starousedlíky).

Posledních 10 let ukázalo, že tato masivní podoba rozvoje je velmi problematická v mnoha oblastech a pro obnovení udržitelného rozvoje není setrvání v tomto trendu možné. Uvedené problémy nastaly po neúměrném zatížení území realizací JEDNÉ lokality. Při opakovaném předimenzování dalších rozvojových ploch se tyto problémy budou neustále prohlubovat. Proto je nutné ve zbylých (ještě nezastavěných) rozvojových plochách dle platného územního plánu nastavit takové podmínky, aby rozvoj byl mírnější, pozvolnější, tedy aby intenzita jejich zastavění (využití) byla nižší, než je maximální možná „výtěžnost“. Vhodnost zpracování nového územního plánu, který vymezí odpovídající velikost rozvojových ploch (tedy bude některé redukovat, ať už plošně nebo mírou zastavění) a bude respektovat stávající limity (zejm. přírodní) vyplývá i ze zprávy o uplatňování územního plánu. Mimo jiné je v této zprávě jednoznačně doporučeno snížení intenzity zastavění plochy BČ2.

I v současném období platnosti dosavadního územního plánu nelze jeho výše uvedené regulativy a limity chápat a uplatňovat „nárokově“, což lze odůvodnit nejen pro obec zničujícími dopady, pokud by se tak dělo ve všech vymezených zastavitelných plochách a důsledky, které již místně realizovaná zástavba způsobuje, ale též obecnou legislativou. Možnosti a podmínky zástavby v jakékoli lokalitě je nutné posuzovat nezávisle na územním plánu též z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území (viz § 90 odst. b) stavebního zákona). Záměr rovněž nelze umístit a realizovat, pokud není zajištěno jeho napojení na dostatečně kvalitní a kapacitní technickou a dopravní infrastrukturu (viz § 88 stavebního zákona) plánovací smlouvou. Obec přitom nemůže kapacity této infrastruktury „přidělovat“ jen podle pořadí přicházejících konkrétních nároků, ale musí přihlížet k celkovým potřebám a koncepci svého rozvoje. To platí i pro kapacity veřejného občanského vybavení a rozsah a kvalitu veřejných prostranství.

5. Zhodnocení zastavovací studie firmy UNIT architekti, s.r.o.

Při zhodnocení zastavovací studie firmy UNIT architekti, s.r.o. ze září 2014 (resp. úpravy z března 2015) bylo prověřováno následující:

- a) respektování limitů využití území,
- b) splnění podmínek z územního plánu, a to:
  - dodržení stanoveného způsobu využití,
  - dodržení typu zástavby,
  - dodržení koeficientu zeleně,
  - dodržení stanovené podlažnosti,
  - dodržení dalších podmínek,
- c) dopravní řešení plochy – počty parkovacích stání,
- d) dopravní řešení plochy – šířky komunikací,
- e) vhodného členění lokality,
- f) respektování vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve vymezení veřejného prostranství,
- g) širší vazby – nárůst dopravní zátěže, kapacity občanské vybavenosti,
- h) zhodnocení etapizace.

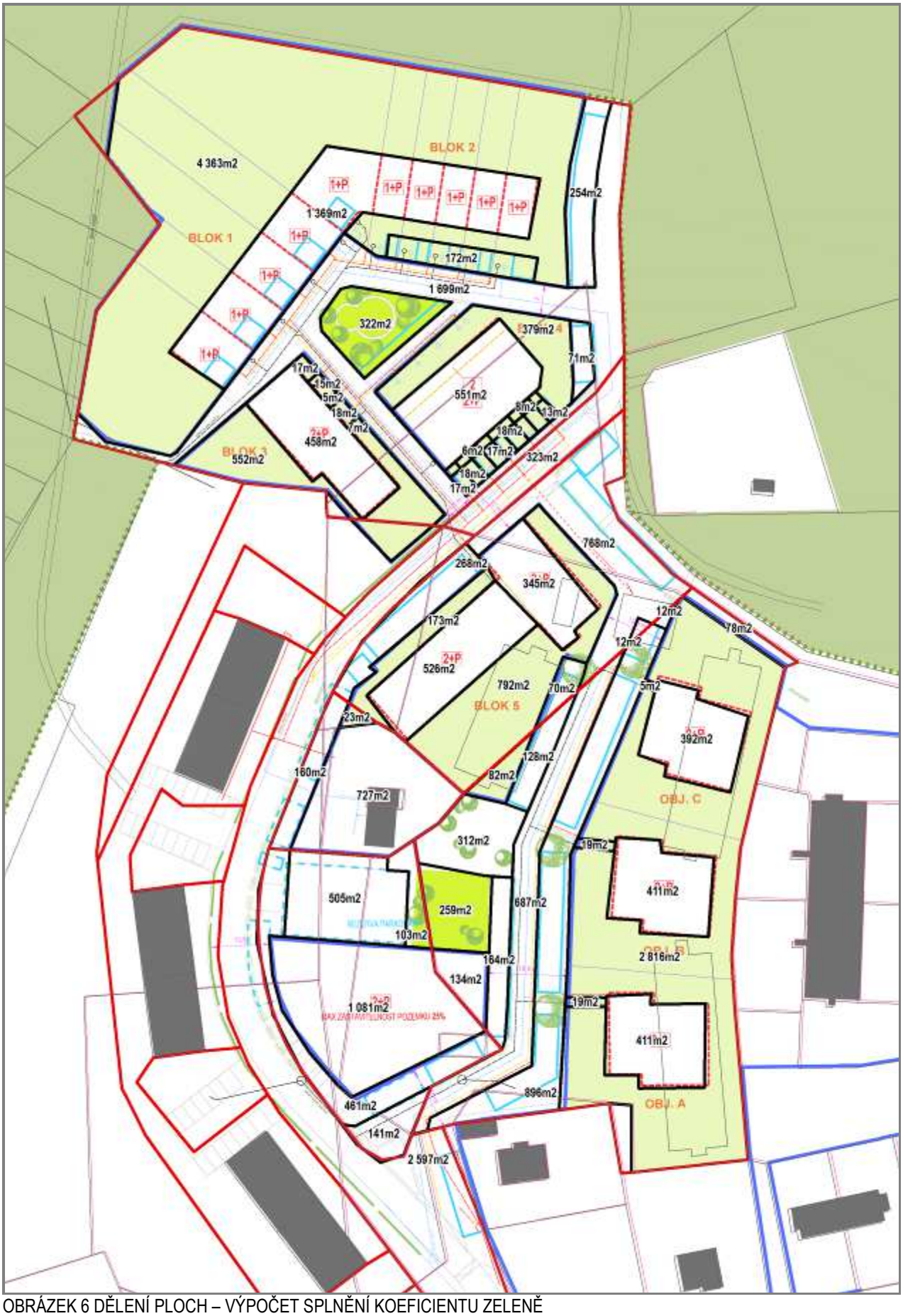
Pro přehlednost je v samostatném výkresu znázorněn soutisk podmínek z územního plánu vč. dalších limitů s promítnutím na výkres ze zastavovací studie firmy UNIT architekti, s.r.o. (výkres č. 4). Střety, které mají územní průmět, jsou znázorněny body s číselným označením ve vazbě na předchozí text. Nerespektování podmínek je v následujícím textu vyznačeno podtrženě.

a) **respektování limitů využití území**

- Zastavovací studie po aktualizaci z března 2015 respektuje vzdálenost 18,7 m od okraje lesa.
- Vodojem i s pozemkem je respektován. Okolní stavby jsou však navrženy těsně k hranici tohoto pozemku, což může být problematické z hlediska jejich údržby a také je vyžadován souhlas vlastníka tohoto pozemku (Vodárny Kladno – Mělník, a.s.).
- Vodovodní řad není respektován, ale studií je navrženo jeho přeložení.
- Kanalizační stoka není respektována, studie její přeložení nenavrhuje (ve výkresu bod 2) – přesné trasování nutno ověřit u správce sítě.
- Plynovod není respektován, ale je navrženo jeho přeložení.

b) **splnění podmínek z územního plánu**

- Vymezení území – zastavovací studie v některých okrajových částech nekopíruje hranici rozvojových ploch v územním plánu, což ale není na škodu – vymezení hranic v zastavovací studii je logické.
- Způsob využití ploch dle územního plánu je dodržen. Dřívější rozpor ve využití v části plochy SN je v aktualizaci studie z ledna (března) 2015 opraven (bod 5).
- Typ zástavby dle územního plánu je sice dodržen, jedná se ale o nevhodný typ zástavby z hlediska urbanistického a únosnosti území (bytové domy). Vhodnější je umístění solitérních rodinných domů, popř. dvojdomů nebo řadových domů.
- Maximální výška objektů (počet NP) z územního plánu je dodržena.
- Minimální velikost parcel dle územního plánu je dodržena.
- Není dodržen koeficient zeleně v ploše BČ1:
  - BČ1: celková rozloha pro pozemky BD je 2 467 m^2, tedy požadovaných 67% zeleně je 1 645 m^2, dle studie je navrženo pouze 1 067 m^2. Pokud by veřejná prostranství měla charakter veřejné zeleně a tato se započítala, plocha by byla o 103 m^2 větší a měla by tedy rozlohu 1 170 m^2. Ani v tomto případě by tedy koeficient zeleně nebyl dodržen.
  - Pozn.: při výpočtech nebylo uvažováno s jižní částí plochy BČ1 plochy o rozloze 1 214 m^2, protože není jasné, pro co by plocha měla sloužit (v různých verzích studie je zde počítáno s umístěním parkoviště nebo další zástavbou, případně občanskou vybaveností). Minimální plocha pro zeleň je v této části 809 m^2, zastavět a zpevnit by bylo možné 404 m^2.
  - BČ2:
    - severozápadní (objekty 1 a 2): celková rozloha pro pozemky ŘD je 6 158 m^2, tedy požadovaných 50% zeleně je 3 079 m^2, dle studie je navrženo 4 363 m^2 (tedy splněno).
    - část jihozápadní (objekt 3): celková rozloha pro pozemky BD je 1 078 m^2, tedy požadovaných 67 % zeleně je 722 m^2, dle studie je navrženo pouze 620 m^2.
    - část východní (objekt 4): celková rozloha pro pozemky BD je 1 126 m^2, tedy požadovaných 67% zeleně je 754 m^2, dle studie je navrženo pouze 476 m^2
    - pokud by byly koeficienty počítány za celou plochu, je nutné vymezit pro zeleň celkem 3 079 + 722 + 754 = 4 555 m^2, dle studie je navrženo 4 363 + 620 + 476 = 5 459 m^2, v tomto případě by koeficienty byly splněny.
  - SOP1: celková rozloha pro pozemky BD je 4 153 m^2, tedy požadovaných 67% zeleně je 2 769 m^2, dle studie je navrženo 2 898 m^2, koeficient je tedy splněn.
    (Pro přehlednost jsou rozlohy jednotlivých částí ploch zobrazeny na následujícím schématu. Rozloha je vypočítána automaticky programem ArcMap.)
- Počet bytových jednotek se odchyluje od předpokládaného počtu BJ pro celou lokalitu – je navrženo celkem 92 BJ, zatímco územní plán počítá maximálně se 30 RD. Maximální uvažovaná míra využití je tak překročena 3x. Důsledky jsou popsány v předcházejících kapitolách.



OBRÁZEK 6 DĚLENÍ PLOCH – VÝPOČET SPLNĚNÍ KOEFICIENTU ZELENĚ

- Nedodržením výše uvedených podmínek je v lokalitě navržen větší počet BJ, než je únosné.

c) **dopravní řešení plochy – počty parkovacích stání**

VÝPOČET POTŘEBY DLE ČSN 73 6110

1) Navrhovaná zástavba atriových a řadových rodinných domů - bloky 1 a 2

$$N = O0 \cdot ka + P0 \cdot ka \cdot kp$$

O0 základní počet odstavných stání (v obytných zónách místa pro rezidenty)

P0 základní počet parkovacích stání (v obytných zónách místa pro návštěvníky)

ka součinitel vlivu stupně automobilizace

kp součinitel redukce počtu stání vzhledem k charakteru území (velikost obce, poloha stavby, dostupnost veřejné dopravy)

Výpočet základního počtu odstavných a parkovacích stání:

blok	účelová jednotka (ÚJ)	skutečná velikost ÚJ ČPP (m2)	kategorie ÚJ (m2)	skutečná velikost HPP (m2)	HPP celkem (m2)	Oo / ÚJ	počet ÚJ (bytů)	Oo	obložnost bytu		počet obyv.	
									dle UNIT	dle ZK	dle UNIT	dle ZK
1	byt v ARD	210	125 +	319	1 276	2	4	8	4	4,5	16	18
2	byt v ŘRD	135	125 +	189	945	2	5	10	4	4,5	20	22,5
	byt v KŘRD	320	125 +	480	480	2	1	2	4	4,5	4	4,5
CELKEM					**2 701**		**10**	**20**			**40**	**45**

hodnoty:

O0 = 20
P0 = 45 / 20 = 2,25
ka = 1,5
kp = 1
N = 20 * 1,5 + 2,25 * 1,5 * 1 = 30 + 3,375 = 33.375
Navrhovaná nová zástavba vyžaduje vybudování 33 parkovacích a odstavných míst.
Na stavebních pozemcích rodinných domů je navrženo 16 míst.
Na veřejných prostranstvích je třeba umístit zbývajících 17 míst.

2) Navrhovaná zástavba – bloky 3, 4 a 5

$$N = O0 \cdot ka + P0 \cdot ka \cdot kp$$

O0 základní počet odstavných stání (v obytných zónách místa pro rezidenty)

P0 základní počet parkovacích stání (v obytných zónách místa pro návštěvníky)

ka součinitel vlivu stupně automobilizace

kp součinitel redukce počtu stání vzhledem k charakteru území (velikost obce, poloha stavby, dostupnost veřejné dopravy)

Výpočet základního počtu odstavných a parkovacích stání:

blok	účelová jednotka (ÚJ)	skutečná velikost ÚJ ČPP (m2)	kategorie ÚJ (m2)	skutečná velikost HPP (m2)	HPP celkem (m2)	Oo / ÚJ	počet ÚJ (bytů)	Oo	obložnost bytu		počet obyv.	
									dle UNIT	dle ZK	dle UNIT	dle ZK
3	mezon.byt	115	100 - 125		1 353	1,33	3	3,99	4	4	12	12
	byt	75	75 - 100			1	4	4	3,5	3,5	14	14
	byt	55	50 - 75			0,91	2	1,82	3	3	6	6
	garson.	25	- 40			0,5	2	1	2	2	4	4
4	mezon.byt	115	100 - 125		1 641	1,33	5	6,65	4	4	20	20
	mezon.byt	95	75 - 100			1	5	5	4	3,5	20	17,5
5	mezon.byt	120	100 - 125		2 604	1,33	6	7,98	4	4	24	24
	byt s ter.	80	75 - 100			1	3	3	3,5	3,5	10,5	10,5
	byt	75	75 - 100			1	6	6	3	3,5	18	21
	byt	55	50 - 75			0,91	3	2,73	3	3	9	9
	garson.	35	- 40			0,5	2	1	2	2	4	4
CELKEM					**5 598**		**41**	**43**			**142**	**142**

hodnoty:

O0 = 43

P0 = 142 / 20 = 7,1

ka = 1,5

kp = 1

N = 43 * 1,5 + 7,1 * 1,5 * 1 = 64,5 + 10,65 = 75,15

Na stavebním pozemku bloku 4 je navrženo 5 míst.

Na veřejných prostranstvích je třeba umístit zbývajících 70 míst.

3) Navrhovaná zástavba – bloky A, B a C

$$N = O0 \cdot ka + P0 \cdot ka \cdot kp$$

O0 základní počet odstavných stání (v obytných zónách místa pro rezidenty)

P0 základní počet parkovacích stání (v obytných zónách místa pro návštěvníky)

ka součinitel vlivu stupně automobilizace

kp součinitel redukce počtu stání vzhledem k charakteru území (velikost obce, poloha stavby, dostupnost veřejné dopravy)

Výpočet základního počtu odstavných a parkovacích stání:

blok	účelová jednotka (ÚJ)	skutečná velikost ÚJ ČPP (m2)	kategorie ÚJ (m2)	skutečná velikost HPP (m2)	HPP celkem (m2)	Oo / ÚJ	počet ÚJ (bytů)	Oo	obložnost bytu		počet obyv.	
									dle UNIT	dle ZK	dle UNIT	dle ZK
A	byt		50 - 75		1 209	0,91	14	12,74	3	3	42	42
B	byt		50 - 75		1 209	0,91	14	12,74	3	3	42	42
C	byt		50 - 75		1 209	0,91	14	12,74	3	3	42	42
CELKEM					**3 627**		**42**	**38,22**			**126**	**126**

hodnoty:

O0 = 38,22
P0 = 126 / 20 = 6,3
ka = 1,5
kp = 1
N = 38,22 * 1,5 + 6,3 * 1,5 * 1 = 57,33 + 9,45 = 66,78
Na veřejných prostranstvích je třeba umístit 67 míst.

4) Stávající bytové domy – bloky I., II. a III.

$$N = O0 \cdot ka + P0 \cdot ka \cdot kp$$

O0 základní počet odstavných stání (v obytných zónách místa pro rezidenty)

P0 základní počet parkovacích stání (v obytných zónách místa pro návštěvníky)

ka součinitel vlivu stupně automobilizace

kp součinitel redukce počtu stání vzhledem k charakteru území (velikost obce, poloha stavby, dostupnost veřejné dopravy)

Výpočet základního počtu odstavných a parkovacích stání:

blok	účelová jednotka (ÚJ)		velikost (ČPP) ÚJ (m2)			Oo / ÚJ	počet ÚJ (bytů)	Oo	obložnost bytu			počet obyv.
I.	byt		50 - 75			0,91	30	27,3	3			90
II.	byt		50 - 75			0,91	30	27,3	3			90
III.	byt		50 - 75			0,91	30	27,3	3			90
CELKEM							**90**	**81,9**				**270**

hodnoty:

O0 = 81,9

P0 = 270 / 20 = 13,5

ka = 1

kp = 1

N = 81,9 * 1 + 13,5 * 1 * 1 = 81,9 + 13,5 = 95,4

Stávající zástavba 3 bytových domů o celkem 90 bytech potřebuje kapacitu 95 odstavných a parkovacích míst.

5) Navrhovaná mateřská škola s kapacitou 20 dětí

$$N = O0 \cdot ka + P0 \cdot ka \cdot kp$$

O0 základní počet odstavných stání

P0 základní počet parkovacích stání

ka součinitel vlivu stupně automobilizace

kp součinitel redukce počtu stání vzhledem k charakteru území (velikost obce, poloha stavby, dostupnost veřejné dopravy)

Výpočet základního počtu odstavných a parkovacích stání:

hodnoty:

O0 = určuje investor, v případě MŠ = 0
P0 = 20 míst / 5 dětí na 1 místo = 4 místa
ka = 1,5
kp = 1
N = 0 + 4 * 1,5 * 1 = 0 + 6 = 6
Pro MŠ o kapacitě 20 dětí je třeba navrhnout 6 parkovacích míst.

CELKOVÁ POTŘEBA A POROVNÁNÍ S NÁVRHEM

1) Pokrytí potřeby parkování stávajících 3 bytových domů

Potřebu 95 parkovacích a odstavných míst může obec realizovat na svých pozemcích v mezerách mezi bytovými domy a na severním a jižním konci jejich řady. Rozšíření plochy pro dopravu na severním konci s navýšením kapacity o cca 20 míst vyžaduje změnu územního plánu, která je s velkou pravděpodobností realizovatelná. Obec může pro své stávající obyvatele využít rovněž parkování na svých pozemcích parc. č. 320/9 a 320/10 na druhé straně ulice Nad Údolím (před vodárnou), tj. 9 míst. Ve schématu posuzovatele je vyznačeno modrými čísly rozmístění „X“ 95 parkovacích míst pro pokrytí této potřeby.

2) Pokrytí potřeby parkování pro navrhovanou MŠ

Potřebu 6 parkovacích míst pro mateřskou školu je možné realizovat na pozemcích zčásti ve vlastnictví obce, zčásti investorů – možné umístění je vyznačeno ve schématu posuzovatele.

3) Pokrytí potřeby navrhovaných obytných souborů

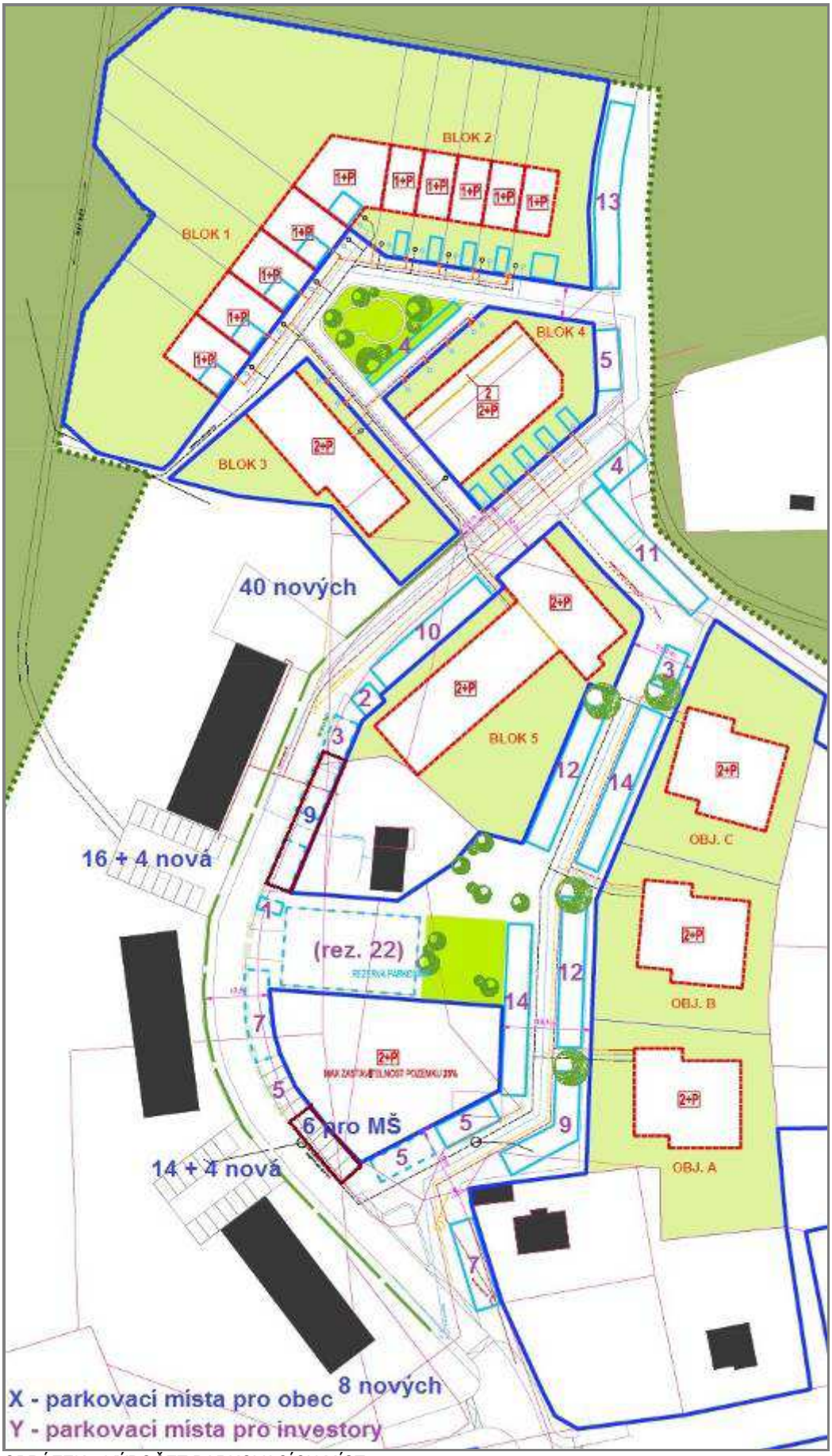
vypočtená potřeba počtu míst pro umístění na veřejných prostranstvích:

bloky 1 a 2	17 míst
bloky 3, 4 a 5	70 míst
bloky A, B a C	67 míst
CELKEM	**154 míst**

Studie navrhuje na veřejných prostranstvích umístit celkem **143 míst** (ve schématu posuzovatele označeny „Y“ – fialovými čísly).

Z toho vyplývá, že studie **nesplňuje** požadavky dle příslušné ČSN **o 11 míst**.

Studie dále nabízí využití tzv. „rezervy parkování“ s kapacitou 22 míst. Umístění této plochy v centrální části obytných souborů je však z urbanistického a estetického hlediska velmi problematické a nevhodné.



OBRÁZEK 7 VÝPOČET PARKOVACÍCH MÍST

d) **dopravní řešení plochy – šířky komunikací**

- Komunikace jsou v aktualizaci studie z března 2015 navrženy v dostatečné šířce a včetně chodníků.

e) **vhodné členění lokality**

- Umístění staveb z hlediska charakteru zástavby není vhodné. V jižní a střední části plochy je vhodné umístit stavby bez oplocení pro lepší přechod mezi bytovými domy na západ od lokality a řadovými a rodinnými domy na východ od lokality; vhodné je také středovou a jižní část navrhnout prostupnější pro pěší vzhledem k častému využívání prostupu pěších na vlakovou zastávku, případně s doplněním občanské vybavenosti či vymezením veřejného prostranství. Směrem na sever – do krajiny – je vhodné umístit rozvolněnou zástavbu, tedy rodinné domy.
- U bytových domů není vhodné navrhovat oplocení pozemků, protože to vůbec neodpovídá jejich charakteru a obvyklému využívání.
- Soukromé zahrady u objektů „1" a „2" jsou nevhodně navrženy až k hranici lesa. Je vhodné podél lesa umožnit prostup pěším a příjezdu z důvodu lesního hospodaření, s ploty je tedy vhodné uskočit o 4-5 m (ve výkresu bod 3).

f) respektování vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve vymezení veřejného prostranství

- V ploše je nutné vymezit souvislé veřejné prostranství o velikosti min. 1190 m^2.
- Jsou vymezena dvě veřejná prostranství o velikostech 760 m^2 a 450 m^2 (s komunikací 910 m^2). Tato podmínka je tedy při započtení plochy komunikace splněna.

g) **širší vazby – nárůst dopravní zátěže, kapacity občanské vybavenosti a technické infrastruktury**

- Překročením koeficientu zeleně, nerespektováním vhodného typu zástavby a dalších urbanistických zásad došlo k umístění většího počtu BJ a tím i obyvatel, než je pro řešené území únosné. Z výpočtu maximální možné kapacity plochy dle regulativů územního plánu vychází 80-84 BJ, optimální využití (předpokládané územním plánem) je 30 RD, ještě únosné je umístění 36 RD a zastavovací studie navrhuje v úpravě z března 2015 celkem 92 BJ. To se projeví zejména v neúměrné zátěži na kapacitu hlavní příjezdové komunikace, parkoviště při lávce přes Vltavu k železniční zastávce i kapacitě občanské vybavenosti, zejména MŠ a ZŠ a kapacitě technické infrastruktury. Už tak nastartovaný neudržitelný rozvoj se ještě zhorší.

h) **zhodnocení etapizace**

- Etapizace je vhodně navržena směrem od stávající zástavby.
- SOP1: celková rozloha pro pozemky BD je 4 071 m^2, tedy požadovaných 67% zeleně je 2 714 m^2, dle studie je navrženo 2 816 m^2, koeficient je tedy splněn.
- Pro přehlednost jsou rozlohy znázorněny na následujícím schématu. Koeficient zeleně je nutné dodržet v každé etapě.

OBRÁZEK 8 ETAPA I – DĚLENÍ PLOCH – VÝPOČET SPLNĚNÍ KOEFICIENTU ZELENĚ

- V ostatním pro etapizaci platí vyhodnocení výše.

6. Závěr

Z výsledků kapacitního posouzení rozvojových ploch BČ1, BČ2 a SOP1 vyplývá optimální využití lokality 30 RD a ještě přijatelné (únosné) využití 36 RD. Při maximální míře využití dle regulativů a limitů územního plánu je však možné teoreticky umístit až 80 BJ, tedy 2,6 krát více než je optimální využití a 2,2 krát více než by bylo pro území únosné.

Dle studie developerů je v těchto plochách navrženo 92 BJ (tedy 3x více než je optimální využití a 2,5 x více než je únosné využití). To by bylo z hlediska budoucího rozvoje neudržitelné.

Výše zmíněná optimální kapacita území 30 RD je shodná s kapacitou území uvedenou v odůvodnění územního plánu. Je to sice "jen" v odůvodnění, není to tedy závazný regulativ nebo limit, ale má to vazbu na celkové bilance veřejné infrastruktury obce, která je dimenzována s ohledem na tyto odhadované kapacity v součtu všech rozvojových lokalit (zastavitelných ploch). Maximální "výtěžnost" lokalit jen s ohledem na prostorové regulativy územního plánu a další technické předpisy (např. o parkování) nemůže být "nárokem" žádného investora. Jeho konkrétní záměr nepodléhá jen souladu s regulativy územního plánu, ale též posouzení z hledisek dalších (viz zejména § 90 odst. b) až d) stavebního zákona). Zde je podstatný hlavně charakter území a dále požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, což platí jak pro každou jednotlivou lokalitu, tak pro obec jako celek. V případě, že by kapacity veřejné infrastruktury byly vyčerpány požadavky několika dříve realizovaných zastavitelných ploch a na další plochy dle ÚP by se již "nedostalo" (byla by narušena orientační bilance ploch dle odůvodnění ÚP), pak by byly takové záměry v rozporu s § 90 odst. d) (požadavky na infrastrukturu) a zřejmě i odst. b) (soulad s charakterem území a s cíli a úkoly územního plánování) stavebního zákona a implicitně též s celkovou urbanistickou koncepcí územního plánu.

Na závěr jeden srozumitelný argument za všechny: současný územní plán předpokládal přírůstek v plochách BČ1, BČ2 a SOP1 na 30 RD a celkový přírůstek pro všechny rozvojové plochy dohromady na 230 RD. Pokud by byly všechny rozvojové plochy takto neúměrně využity, byl by možný přírůstek BJ 2,6 krát větší, tedy přibližně 600 BJ (při 3x větším využití až 690 BJ). Při průměrné obložnosti 2,6 obyvatel na BJ by to znamenalo přírůstek cca 1 560 obyvatel (při developerském trojnásobném využití 1 800 obyvatel). Porovnáním se současným počtem obyvatel (cca 1 400), je vidět absurdnost takového přístupu, resp. výkladu. Požadavky na veřejnou vybavenost (MŠ, ZŠ, zásobení pitnou vodou, kapacita ČOV, dopravní infrastruktura, veřejná prostranství, další občanská vybavenost) by byly nesplnitelné.

Seznam zkratek

BD – bytový dům
BJ – bytová jednotka
ČPP – čistá podlahová plocha
ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální
EO – ekvivalentní obyvatel
HPP - hrubá podlažní plocha
MŠ – mateřská škola
NP - nadzemní podlaží
OP – ochranné pásmo
ORP – obec s rozšířenou působností
RD – rodinný dům
ŘD – řadový dům
STL – středotlaký
ÚAP – územně analytické podklady
ÚJV – Ústav jaderného výzkumu
ÚP – územní plán
ZŠ – základní škola