US SULICE JIH

TEXTOVÁ ČÁST

04 /2016

ÚZEMNÍ STUDIE SULICE - JIH

SÍDLO SULICE, lokality S 17, S 20, S 21 a S 22

TEXTOVÁ ČÁST

1. Identifikační údaje

Název	:	**ÚZEMNÍ STUDIE SULICE JIH** **Obec SULICE, lokalita „K Záhorci“** **lokality S 17, S 20, S 21 a S 22 včetně přeložky komunikace II/104 (stávající III/00315)**
Katastrální území	:	Sulice
Kraj	:	Středočeský
Základní charakteristika	:	Návrh zástavby nového území rodinnými domy a návrh veřejného prostranství při respektování území přeložky komunikace II/104 (nyní III/00315)
Dokončení zpracování	:	04/2016

2. ÚČEL STUDIE

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 30 „územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území.“ Územní studie byla pořízena na základě požadavků schváleného Územního plánu Sulic. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Účelem studie je prověření možnosti zástavby pro území vymezené v ÚP Sulice těmito plochami
S 17 – SV (plochy smíšené venkovské obytné)
S 20 – SV (plochy smíšené venkovské obytné)
S 21 – Bi (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské)
S 22 – ZO (zeleň ochranná a izolační)

Jako účel územní studie pro využití území a novou zástavbu bylo stanoveno zpřesnit urbanistické řešení a začlenění plochy zástavby do krajiny s ohledem na minimalizaci vlivů na stávající zástavbu a životní prostředí a zároveň stanovit podrobné podmínky pro vymezení (parcelaci) a využití pozemků; pro umístění a prostorová uspořádání staveb obytných, a zároveň staveb veřejné infrastruktury všeho druhu; a upřesnit podmínky funkčního a prostorového uspořádání pro ochranu hodnot a charakteru území (lokální biokoridor LBK22, stávající zástavba), ale i pro využití území pro veřejný zájem nadmístního významu (přeložka komunikace III/00315 jako budoucí komunikace II/104 dle ZÚR SK).

Obecné a specifické požadavky jsou následující:

- sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz
- respektovat návaznost na stávající obytnou zástavbu a rozdělené území na SV a Bi
- v plochách SV navrhnout min. velikost parcel 1 000 m^2 pro smíšenou zástavbu
- v plochách Bi navrhnout minimální velikost parcel pro obytnou zástavbu 800 m^2 pro solitérní RD, 250 m^2 pro vnitřní řadový dům, 400 m^2 pro krajní řadový dům, 2 x 400 m^2 pro dvojdomek
- zachovat zeleň ochrannou a izolační celé lokality
- zajistit napojení lokality na komunikační síť včetně nové trasy komunikace II/104
- při parcelaci řešit likvidaci dešťových a odpadních vod z lokality
- řešit zásobování pitnou vodou, el. energií a zemním plynem
- respektovat území přeložky II/104 dle ZÚR SK
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu s ohledem na podmínky zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v jeho platném znění; navrhované místní komunikace budou průjezdné, navržené ve funkční třídě C a D v souladu s ČSN 736110
- respektovat ochranná pásma stávající i navržené technické infrastruktury
- řešit umístění nových trafostanic a podzemních tras přeložky VN
- vymezit plochy veřejné zeleně
- veřejné prostranství navrhnout tak, aby zde bylo možné umístit dětské hřiště i městský mobiliář
- stanovit podrobné podmínky prostorové regulace

3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území US SULICE – JIH leží v přibližném těžišti katastrálního území Sulice a navazuje na zástavbu sídla Sulice (správní centrum obce) na své severní a východní straně. Západní hranici tvoří lokální biokoridor LBK 22, na jižní straně přechází území do volné krajiny, resp. polí ZPF. Na východní straně je ohraničeno území ul. Sulickou (komunikace III/00315) a ul. Ke Kostelci.

Území je rozděleno plánovanou přeložkou komunikace III/00315 dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) ve směru východ západ koridorem této přeložky, která se stane komunikací II/104. Tím je rozdělena lokalita na severní část – plocha S 17 (SV) a jižní část – plochy S 20 (SV), S 21 (Bi) a S 22 (ZO). V koridoru bude nutné provést demolici objektů č.p. 156.

Vymezení území dle pozemků katastru nemovitostí je uvedeno ve výkrese č. 6 Situace majetkoprávních vztahů.

4. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní studie je zpracována na základě platné územní dokumentace – ÚP Sulice včetně vymezeného území studie. Pokud se někde upřesňuje řešené území studie, pak pouze pro účely dopravní dostupnosti a vedení inženýrských sítí, nedochází k žádnému rozšíření zastavitelné plochy lokality pro obytnou zástavbu, ani k překročení hranic zastavitelného území obce. Regulativy zástavby a veřejného prostranství jsou zachovány dle platného ÚP, jsou pouze upřesněny.

5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V území je nejdůležitější ochranné pásmo budoucí komunikace II/104 tj. ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m ve vzdálenosti do 15 m od osy přilehlého jízdního pásu. Přeložka komunikace je veřejně prospěšnou stavbou (VPS) dle ÚP Sulice označená jako WD 10 a přebírá tento záměr ze ZÚR SK jako VPS D 070.

Řešení území umožňuje provedení hlavního kanalizačního řadu Sulice – Nechánice včetně napojení ČOV Nechánice na vodovod jakožto VPS – WT 2. Zároveň je limitem pro území VPS – WT 8, tj. technické sítě: vodovod, kanalizace, plynovod a přeložka VN z ploch zástavby řešeného území. Na východní straně se území dotýká také VPS – WD 8 – obslužná komunikace Sulice jih (ul. Ke Kostelci).
Ve východní části koridoru pro přeložku, je v místě napojení na stávající komunikaci III/00315 nutno přeložit část stávajícího vrchního vedení NN.
V rámci řešení ploch ÚS jsou navrženy potřebné místní komunikace a technické sítě.

Jižní a část východní hranice je oddělena od volné krajiny pásmem izolační a ochranné zeleně, která zároveň umožňuje provést pěší a cyklistické a zlepšuje průchodnost krajiny.

Nepřekročitelnou hranicí je na západní straně plocha biokoridoru LBK 22, v kterém je ale možné provést terénní úpravy pro umístění retenční nádrže dešťových vod a osázení zeleně dle režimu LBK (konzultováno na MÚ Říčany orgán ochrany přírody a krajiny). Jedná se o návrh vodní plochy provedený z hlediska tzv. „funkčního využití“ do ploch s rozdílným využitím označených jako „NZT – plochy zemědělské – trvalé travní porosty, přes kterou je veden koridor LBK 22 (lesní, luční a nivní), ve kterých je umísťování vodních ploch přípustné.

V území musí být vytvořeno veřejné prostranství s veřejnou plochou dle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění, tj 1000 m^2 na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné.

6. NÁVRH ŘEŠENÍ LOKALITY

6.1. Výchozí podmínky

Celé území je silně determinováno přeložkou komunikace III/00315, budoucí komunikace II/104 dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Přeložka této komunikace má zásadní vliv na řešení zástavbových ploch S 17, S 20 a S 21, protože určuje možnosti jejich dopravního řešení a napojení na stávající komunikace (Sulická, Jílovská a Ke Kostelci).

Hustota zástavby je v ÚP předepsána minimálními parametry velikosti pozemků pro SV – venkovskou obytnou smíšenou zástavbu (solitérní – min. 1000 m^2). Pro převládající plochu Bi jsou v ÚP dány minimální parametry pro solitérní RD (800 m^2), řadovou zástavbu (vnitřní RD 250 m^2, okrajový RD 400 m^2) a dvojdomky (min. 2 x 400 m^2), není však dán počet jednotlivých typů domů.

Území se nachází na mírném jižním svahu. Pevnou hranici tvoří na severní straně stávající zástavba, na jižní a východní straně dle ÚP určená zeleň ochranná a izolační a na západní straně místní biokoridor LBK 22.

6.2. Urbanistické řešení

Koncepce zástavby navazuje na funkční členění, dle schváleného ÚP Sulice a na nutnost upřesnění plánované přeložky silnice III/00315. Zároveň vychází z přírodního a urbanistického kontextu.
Na severu jsou plochy smíšené obytné – venkovské, ve kterých je přípustná občanská vybavenost a nerušící služby se související administrativou a skladováním.
V jižní části je navrženo bydlení v rodinných domech - městské a příměstské s s možným částečně nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží jsou přípustné nerušící služby a obchodní jednotky do 100 m^2 bez rušivých vlivů na okolí.
Řešení územní studie preferuje občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity umístěné na severu území podél přeložky komunikace III/00315, která bude ,,hlavní“ ulicí sídla s odpovídající přístupností a jako nový prvek dislokace hlavního veřejného prostoru. Pokud je určeno území s hlavními aktivitami denního života, lze také určit prostory klidového obytné zástavby na jihu území.
Nově navržená trasa přeložky dělí řešené území na dva celky. Severní menší část území (plocha S 17) přiléhá přímo k zastavěnému území obce a je obsluhována z nové komunikace II/104, což umožňuje umístění občanské vybavenosti a prostory pro nerušící výroby,

administrativu a sklady. Větší území na jih od nové hlavní komunikace (plocha S 21) je navrženo jako novodobá městská a příměstská zástavba, pouze menší část (plocha S20) přiléhající k ulici Ke Kostelci je řešena jako severní území. Urbanistická struktura je vymezena pomocí pravoúhlého systému delších ulic na ose východ západ rovnoběžných s hlavní ulicí a kratších ulic na ose sever jih. Ulice vytváří vnitřní okruh napojený na hlavní (II/104) i vedlejší ulici (Ke Kostelci).
Hustota zástavby se zvyšuje směrem k nové hlavní komunikaci a centru obce, směrem do krajiny postupně snižuje navrženými dvojdomky a plynule přechází do jednotlivých solitérních domů. Návrh přeložky je koncipován jako hlavní ulice s oboustrannou kompaktní zástavbou, s možností umístění občanské vybavenosti a podnikatelských aktivit na severní straně a obytnou řadovou zástavbou při jižní straně s možností využití RD pro podnikatelské aktivity v rozsahu RD dle stavebního zákona.
Na přechodu zástavby a volné krajiny je navržen pás ochranné a izolační zeleně jako tzv. ,,záhumenní„ cesta s možností umístění pěšího a cyklistického propojení a dalších volnočasových aktivit. Pás zeleně je zároveň velmi dobře napojen na vnitřní místní komunikaci pomocí pěších propojení skrze zástavbu. V centru řešeného území je navrženo nové veřejné prostranství a zároveň pěší spojení skrz vnitřní část zástavby směrem na jih. Veřejné prostranství díky svému centrálnímu umístění vytváří výrazný orientační bod pro ba hlavní vstupy do jižní části území. Umožňuje vytvořit na úrovni zklidněné obytné komunikace prostory s veřejnou zelení, kde je možný pobyt chodců, dětské hry, různé drobné architektonické prvky, solitérní zeleň, výškové úpravy atp. Tím se velice zvyšuje a zatraktivňuje využití veřejných ploch pro setkávání občanů a tím i sociální soudržnost nových obyvatel. Zároveň se silně zvyšuje kvalita obytného prostředí.
Velikost veřejné zeleně a veřejného prostranství vychází z požadavku min. 1000 m^2/ 2 ha zastavitelné plochy obytné a smíšené obytné. Dle ÚP se řešené území skládá ze zastavitelných ploch S-17 (6 611 m^2), S-20 (2 864 m^2), S-21 (36 227 m^2) v součtu zastavitelná plocha 45 772 m^2. Z toho vyplývá velikost ploch veřejné zeleně 2 289 m^2. Plochy ZV na veřejných prostranstvích PV 1-5 (parcely 46, 55, 79, 80, 81) tvoří celkem plochu 2 783 m^2, takže požadavek vyhl. č. 501/2006 Sb. je splněn.
Na západní straně, v těsné návaznosti na řešené území, je navržena přírodní retenční nádrž dešťových vod (vtok bude osazen Lapolem) a terénní úpravy jako prostor pro vytěženou zeminu, a nové osázení ploch střední a vysokou zelení, která v této části Sulic chybí.

Uvedené řešení odsouhlaseno při konzultaci v 07/2015 na Městském úřadu v Říčanech, odbor životního prostředí – ochrany přírody a krajiny – Ing. Renáta Vavřínová.

6.3. Doprava

V obci Sulice byla v ZÚR SK navržena úprava stávající trasy III/00315. Jedná se o napřímení stávající trasy v rámci veřejně prospěšné stavby D 070 – přeložka komunikace III/00315 jako silnice II/104. Koridor této trasy byl upřesněn v ÚP Sulice jako WD 10 – veřejně prospěšná stavba dopravní. Protože trasa přeložky prochází zastavěným a zastavitelným územím, stanovil ÚP Sulice povinnost zpracovat pro toto území zpřesňující dokumentaci – územní studii Sulice – Jih.

Součástí studie je řešení přeložky silnice III/00315 a to včetně napojení na stávající vedení této silnice III. třídy. Na západní straně přeložky je navržena okružní křižovatka a na východní průsečná křižovatka. Kromě přeložky silnice III/00315 jsou navrženy zklidněné

komunikace obytné zóny. Zklidněné komunikace budou sloužit k dopravnímu napojení pozemků určených k zástavbě rodinnými domy.

6.3.1 Přeložka silnice III/00315 v obci Sulice

Přeložka silnice III/00315 v obci Sulice je navržena jako místní komunikace sběrná. Přeložka je napojena na stávající silnici v obci Sulice. Napojení je řešeno na západní straně přeložky pomocí okružní křižovatky a na východní straně pomocí průsečné křižovatky. Vnější průměr okružní křižovatky je 35 m.

Samotná přeložka silnice III/00315 je navržena v parametrech místní komunikace sběrné dvoupruhové obousměrné, funkční třídy B. Základní kategorie této komunikace je MS2 18,5 / 12,5 / 50. Jedná se o intravilánové uspořádání komunikace. Základní šířka jízdního pruhu je 3,25 m. Šířkové uspořádání je patrné ze vzorových příčných řezů viz 04- Koordinační výkres . Délka přeložky činí 439 m.

Na přeložce je navržena pro oba směry zastávka BUS. Délka nástupní hrany zastávky je 19 m. Zároveň je počítáno na severní a jižní straně s příjezdy k občanské vybavenosti a různý druhů živnostenských a podnikatelských aktivit, jak je to běžné u hlavních komunikací této kategorie v sídle.

Součástí přeložky budou pruhy pro podélná parkovací stání, pásy určené pro zatravnění a zeleň a chodníky pro pěší.

V páse určeném pro zatravnění bude vysázena alej z původních domacích druhů dřevin.

Základní příčný sklon vozovky komunikace je oboustranný o hodnotě 2,5 %. Příčný sklon chodníku je navržen jednostranný o hodnotě 2,0 %.

Řešení přeložky III/00315 v parametrech komunikace II/104 bylo odsouhlaseno při konzultacích s Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor dopravy- oddělení pozemních komunikací- Ing Zuzana Urbancová (09/2015), a na Krajské správě a údržbě silnic Středočeského kraje- vedoucí TSÚ – p. Petr Holan (10/2015)

6.3.2 Zklidněné komunikace obytné zóny

Zklidněné komunikace obytné zóny budou sloužit k dopravnímu napojení pozemků určených k zástavbě rodinnými domy. Zklidněné komunikace jsou napojeny jednak na navrženou přeložku III. třídy a jednak na rameno průsečné křižovatky na východním konci této přeložky (ulice Ke Kostelci).

Zklidněné komunikace obytné zóny jsou navrženy v parametrech místní komunikace dvoupruhové obousměrné, funkční třídy D. Základní kategorie této komunikace je MO2 8,0 / 6,0 / 30. Jedná se o intravilánové uspořádání komunikace v obytné zóně. Kromě osazení svislého dopravního značení „Obytná zóna“ bude na vjezdu i výjezdu navržen příčný zpomalovací práh.

Základní šířka jízdního pruhu je 2,50 m. Šířkové uspořádání je patrné ze vzorových příčných řezů. Minimální šířka místního veřejného prostoru je 8 m se šířkou pojížděné komunikace 4,5m, min šířka příjezdových cest k parcelám je 4 m. Typ komunikace byl zvolen z důvodu zklidnění provozu a bezpečnosti pohybu obyvatel. Součástí komunikací budou pruhy pro podélná parkovací stání a pásy určené pro zatravnění a vzrostlou zeleň.

V zklidněných ulicích na ose východ západ bude vysázeno stromořadí z původních domácích drůhů dřevin.

Základní příčný sklon vozovky komunikace obytné zóny je oboustranný o hodnotě 2,5 %.

Vjezdy na pozemky mohou být upraveny dle místních podmínek při dodržení platných norem ČSN.

6.3.3. Skladba vozovky přeložky silnice III. třídy a zklidněné komunikace:

Skladba vozovky komunikace a vjezdů jsou navrženy dle Technických podmínek TP 170. (Katalog vozovek pozemních komunikací, schváleno ministerstvem dopravy ČR).

S1) ŽIVIČNÝ POVRCH – přeložka silnice III/00315

Třída dopravního zatížení IV; návrhová úroveň porušení D1-N

(Dle sčítání dopravy z r. 2010 byla zaznamenána intenzita dopravy v obci Sulice na silnici III/00315: TV=123, O=1351, M=18 a celkem 1492.)

S2) BETONOVÁ DLAŽBA – zklidněné komunikace obytné zóny

Třída dopravního zatížení VI; návrhová úroveň porušení D2

S3) BETONOVÁ DLAŽBA – chodník pro pěší

Třída dopravního zatížení CH; návrhová úroveň porušení D2

6.3.4 Doprava v klidu

Parkovaní u rodinných domů s 1 bytovou jednotkou musí byt zajištěno vždy minimálně 2 odstavnými nebo garážovými stáními na 1 RD. Dále musí být vždy 1 parkovací stání zajištěno na pozemku vlastníka. Na každou další bytovou jednotku v domě musí byt zajištěno na pozemku stavby vždy další 1 odstavné stání.

RD nad 100 m^2	0,5 účelových jednotek na 1 parkovací stání
RD do 100 m^2	1 účelová jednotka na 1 parkovací stání
Byt o 1 místnosti	2 účelové jednotky na 1 parkovací stání

1)	bytová jednotka nad 100 m^2	23 x
2)	bytová jednotka do 100 m^2	42 x
3)	byt o 1 místnosti	6 x

Počet odstavných stání dle ČSN 73 6110:
$N = P_o * k_a * k_p$
$N = (23/0,5 + 42/1 + 6/2) * 1 * 1$
N = 91 odstavných stání

6.3.5 Odvodnění

Navržená přeložka silnice III/00315 v obci Sulice je navržena s živičným povrchem. Srážkové vody z plochy vozovky budou odvedeny příčným a podélným vyspárováním k uličním vpustím, které budou napojeny na dešťovou kanalizaci.
Zklidněné komunikace obytné zóny jsou navrženy s povrchem z betonové dlažby. Srážkové vody z plochy vozovky budou odvedeny příčným a podélným vyspárováním rovněž k uličním vpustím, které budou napojeny na dešťovou kanalizaci.

6.3.6 Dopravní značení

Součástí akce bude svislé a vodorovné dopravního značení.

Veškeré dopravní značení bude navrženo v souladu s:

- Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška MDS č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška MDS č. 30/2001 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích.
- ČSN EN 12899-1 Svislé dopravní značení – Část 1: Stálé dopravní značky.
- ČSN EN 1436 Vodorovné dopravní značení – Požadavky na dopravní značení

Typy a umístění svislého a vodorovného dopravního značení budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace.

6.4. Inženýrské sítě

6.4.1 Zásobování elektrickou energii a telekomunikace

Energetická bilance

Dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažováno v rámci návrhu ÚS s kategorii bytového fondu „B“, kdy elektrická energie se využívá pro osvětlení, domácí elektrické spotřebiče, vaření. Vytápění a ohřev vody bude na plyn. U rodinných domů je předpokládaný výpočtový příkon 13kW/RD.

Zastavitelné plochy – ÚS Sulice

* Bydlení :

65 RD x 13kW = 845 kW

Koef. soudobosti pro 65 RD je 0,26

Požadovaný příkon je 845 x 0,26 = 220 kW

Celkem nárůst elektrické energie 220 kW

Pro danou zástavbu je navržen nový transformátor o výkonu 400 kVA

Řešení sítě VN a NN v území

Přeložky VN jsou vedeny v nově navržených komunikacích a v ulici Ke Kostelci podzemním kabelem.

Nová trafostanice bude napojena podzemních vedením z trasy vedené v nové hlavní ulici – přeložka III/00315 – II/104.

Stávající vrchní vedení NN v křižovatce ulic Sulická a Jílovská (východ území) bude zrušeno a nahrazeno podzemním kabelem.

Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranná pásma energetických zařízení jsou stanovena zákonem č.458/2000 Sb. takto :

*** Venkovní vedení**

Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení od krajních vodičů a mění se dle napětí

- nad 1kV do 35kV 7 m
- nad 35kV do 110kV 12 m
- nad 110kV do 220kV 15 m
- nad 220kV do 440kV 20 m
- nad 440kV 30 m

V ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno zřizovat stavby, či umísťovat konstrukce, uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky, vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m. Dále v tomto pásmu nesmí provádět činnost ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.

*** Podzemní vedení**

U podzemního elektrického vedení je vymezeno ochranné pásmo svislou rovinou po obou stranách krajního kabelu ve vzdálenosti

- do 110kV 1 m
- nad 110kV 3 m

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno provádět bez souhlasu zemní práce, zřizovat stavby a umísťovat konstrukce, které by znemožňovaly přístup k vedení, vysazovat trvalé porosty a přejíždět mechanismy nad 3 tuny.

*** Elektrické stanice**

Elektrické stanice venkovní mají ochranné pásmo ve vodorovné vzdálenosti 20 m kolmo na oplocení či obezdění objektu.

Elektrické stanice vestavěné mají ochranné pásmo 1 m od obestavění.

Telekomunikační a datové sítě

V celé zástavbě musí být vybudovány datové a komunikační sítě, které budou napojeny na telefonní síť obce, případně vzdušné vedení.

Je navrženo 5 síťových rozvaděčů. Z každého z nich bude vycházet potřebný počet kabelů pro jednotlivé RD, které budou zakončeny v ÚR (účastnický rozvaděč) v oplocení každého RD. Síťové rozvaděče budou propojeny kabelovým vedením na telefonní síť obce. Všechny nové rozvody budou provedeny zemními kabely. Upřesnění těchto rozvodů je možně až na úrovni územního řízení a v návaznosti na technické řešení. V ÚS jsou specifikovány trasy a umístění těchto zařízení jako podzemní vedení. Zásadně se navrhuje podzemní síť optokabely pro přenos všech dat včetně televizního a rozhlasového signálu.

6.4.2 Zásobování plynem

Přes katastrální území obce Sulice Jih vede ulicí Sulická STL plynovod. Nová zástavba rodinnými domky je navrhována západně a jižně od této ulice.

Plynofikace nové zástavby je navrhována vedením nových páteřních plynovodů novými komunikacemi a připojení objektů novými přípojkami z STL plynovodu kolmo na hranice pozemků.

STL plynovod je uvažován z materiálu LPE těžké řady, 63x5,8 v délce cca 774 m, přípojky LPE 32x3 v délce cca 440 m pro 65 objektů.

Plynovody budou uloženy ve výkopech v nových komunikacích spolu s ostatními sítěmi technického vybavení při dodržení vzdáleností dle ČSN.

Napojení odběru plynu je uvažováno v následující zóně výhledové zástavby:

výhledová bytová zástavba 65 RD

Odběratelé jsou uvažováni v kategorii obyvatelstvo:

V kategorii jsou pro stanovení odběru zemního plynu uvažovány následující průměrné jmenovité příkony spotřebičů na zemní plyn:

S = 1,2 n K1 + 2,5 n K2

vaření + TUV	k1 = 1/ln(a+16)		
otop	k2 = 1/ n0,1		
vaření	max.	1,2 m3 /hod	150 m3 /rok
TUV	max.	2,1 m3 /hod	350 m3 /rok
otop RD	max.	2,5 m3 /hod	2 200 m3 /rok

Kategorie -obyvatelstvo

Předpokládaný počet obyvatel 227

Předpokládaný počet ob. domovní zástavby 65 rodinných domů

Předpokládané odběry:

rodinných domů:

Max. hodinová spotřeba:

- vaření	1,2x0,23x65	=	17,90 m3/hod
- TUV	2,1x0,23x65	=	31,40 m3/hod
- otop	2,5x0,66x65	=	107,30 m3/hod
	celkem		156,60 m3/hod

Roční spotřeba:

- vaření	150x67 =	10 050 m3/rok
- TUV	350x67 =	23 450 m3/rok
- otop	2200x67 =	147 400 m3/rok
	Celkem	**180 900 m3/rok**

Ochranná a bezpečnostní pásma.

Podle zákona č.458/2000 Sb. (Energetický zákon), budou u plynárenského zařízení tato ochranná a bezpečnostní pásma:

Zařízení	ochranné pásmo (m)	bezpečnostní pásmo (m)
STL plynovod mimo obec	4	
STL plynovod v obci	1	

Uvedené údaje představují potřeby výstavby při 100% plynofikaci dle výhledového stavu a využití plynu pro vaření, otop i TUV. Při nižším využití, které je dáno i využitím jiných energetických zdrojů-elektřina, tepelná čerpadla, solární energie apod. klesá reálná spotřeba plynu.

6.4.3 Zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod

V uvedené lokalitě se navrhuje výstavba 65 rodinných domů. Pro rodinné domy bude vybudovaná technická infrastruktura.

V obci Sulice je vybudován veřejný vodovod. Probíhá výstavba splaškové kanalizace.

Zásobování vodou:

V uvažované lokalitě budou vybudovány nové zásobní řady, které budou napojeny na stávající vodovod v obci. Jednotlivé rodinné domy budou napojeny pomocí přípojek na nové vodovodní řady.

Splaškové odpadní vody:

Splaškové odpadní vody budou napojeny na novou splaškovou kanalizaci, která je v obci budována. Splašková kanalizace obce bude přivedena na plánovanou ČOV, která bude umístěna v Nechánicích.

V případě, že budou rodinné domy v nově uvažované zástavbě vybudované dříve, než bude uvedena do provozu kanalizační síť obce, budou u jednotlivých domů provedené žumpy.

Po uvedení do provozu splaškové kanalizace v obci, budou jímky zaslepeny a splaškové vody budou napojeny na splaškovou kanalizaci obce.

Dešťové odpadní vody:

Dešťové vody ze střech budou zasakovány na jednotlivých pozemcích. Vody z komunikací budou svedeny do nové retenční nádrže, která bude situována u jihozápadního okraje řešeného území.

Zásobování vodou:

Bilance potřeby vody:
Potřeba vody je stanovena dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001Sb., ve znění vyhlášky č. 120/2011Sb.Vyhláška ze dne 29. dubna 2011.
Bytový fond:
spec. potřeba vody pro obyvatele ……35 m^3 /os/rok = 95,90 l/os/den
Koeficient denní nerovnoměrnosti k_d= 1,5
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h=1,8
Počet obyvatel.....227 obyv.

Potřeba vody:

Q_{den} = 227 osob x 95,90 l/os/den = **21 ,77 m^3/den** = **0,25 l/sec**

Q_{maxd} = 21,77 m^3/den x 1,5 = **32,66 m^3/den** = **0,38 l/sec**

Q_{maxh} = 32,66 m^3/den x 1,8 = **2,45 m^3/hod** = **0,6 l/sec**

Q_{rok} = 227osob x 35 m^3/rok **=7 945 m^3/rok**

V současné době je do oblasti Sulice-Jih přiveden vodovodní řad DN 150 z vodojemu Mandava, který je řídícím vodojemem skupinového vodovodu Kamenicko.

Nové zásobní řady pro novou zástavbu budou napojeny na tento přivaděč.

Hlavní zásobní řad V1- DN 150 bude propojovat stávající vodovodní řad DN 150. Veden bude v nově navržené přeložce komunikace III/00315. Na řad V1 budou napojeny přípojky pro RD, jejichž pozemky přiléhají k této komunikaci (č.01-30 a č.41). Celková délka hlavního zásobního řadu V1 je cca 290m.

Na hlavní zásobní řad DN 150 bude napojen vedlejší zásobní řad V2- DN 100.

Vedlejší zásobní řad V2 bude veden v nových místních komunikacích a bude zokruhován. Propojen bude i se stávajícím vodovodem ve stávající komunikaci jižně od křižovatky ulic Jílovská a Sulická.

Celková délka nových zásobních řadů V2- DN 100 je cca 670m.

Hlavní zásobní řad V1 bude proveden z PE 160 .

Hlavní zásobní řady V2 budou provedeny z PE 110 .

Vodovod bude uložen v nezámrzné hloubce1,2- 1,5m pod terénem, podle typu podloží.

Pro každý dům bude provedena samostatná vodovodní přípojka PE 32, která bude ukončena za hranicí jednotlivých pozemků vodoměrnou šachtou.

Trasa vodovodu vede v celé délce po pozemcích investora.

Zajištění vody pro požární účely:

Odběr požární vody pro vnější zásah bude zajištěn z veřejného vodovodu pomocí požárních hydrantů .

Na hlavním zásobním řadu bude jeden požární hydrant, na vedlejším řadu budou dva požární hydranty.

Splašková kanalizace:

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody:

Množství splaškových vod:

$\mathbf{Q_{den}}$ = 227 osob x 95,90 l/os/den = **21 ,77 m^3/den** = **0,25 l/sec**

$\mathbf{Q_{maxd}}$ = 21,77 m^3/den x 1,5 = **32,66 m^3/den** = **0,38 l/sec**

$\mathbf{Q_{maxh}}$ = 32,66 m^3/den x 1,8 = **2,45 m^3/hod** = **0,6 l/sec**

$\mathbf{Q_{rok}}$ **=** 227osob x 35 m^3/rok **=7 945 m^3/rok**

Splaškové odpadní vody ze zastavovaného území budou napojeny na splaškovou kanalizaci, která je budována v obci.

Pro odvedení splaškových vod z nové zástavby jsou navrženy nové gravitační stoky.

Stoka S1, bude vedena v nově navržené přeložce komunikace III/00315. Provedena bude z kanalizačního PVC DN300. Zaústěna bude do veřejné stoky vedené ve stávající komunikaci pod nově upraveným kruhovým objezdem. Na stoku S1 budou napojeny přípojky pro RD, jejichž pozemky přiléhají k této komunikaci (č.01-30 a č.41). Celková stoky S1 je cca 290 m.

Pro napojení domů na parcelách č. 31-67, budou vybudovány stoky S2 a S3,které budou vedeny v místních komunikacích.

Stoka S2 bude dlouhá cca 350m. Provedena bude z kanalizačního PVC DN300. Zaústěna bude do veřejné stoky vedené ve stávající komunikaci jihozápadně od hranice zastavovaného území.

Stoka S3 bude dlouhá cca 310 m. Provedena bude z kanalizačního PVC DN300. Zaústěna bude do stoky S2.

Na stokách budou revizní a spojné šachty provedené z betonových prefabrikátů.

Pro každý dům bude provedena samostatná přípojka splaškové kanalizace, která bude ukončena za hranicí jednotlivých pozemků revizní šachtou.

V případě, že rodinné domy v uvažované lokalitě budou zkolaudovány a užívány dříve, než bude v obci dobudovaná síť splaškové kanalizace, budou splaškové vody u jednotlivých nemovitostí sváděny do nepropustných jímek a vyváženy na nejbližší ČOV.

Orientační stanovení užitného objemu žumpy:
Výpočet je proveden podle ČSN 756081 - Žumpy
V = **n** x **q** x **t**
v = spec. potřeba vody = 95,90 l/os/den
n = počet osob
t = interval vyvážení žumpy ve dnech-30dní

V = 4 x 95,90 l/os/den x 30 = 11,5 m^3
Žumpa musí mít užitný objem 13,5m^3.

Po dobudování splaškové kanalizace v obci budou jednotlivé žumpy zrušeny a splaškové odpadní vody z jednotlivých nemovitostí budou napojeny na kanalizační síť.

Dešťová kanalizace:

Dešťové vody ze střech jednotlivých domů budou zasakovány na jednotlivých pozemcích.

Dešťové vody z nových komunikací budou zasakovány v řešené lokalitě.

Výpočet odtoku dešťových vod je proveden racionální metodou podle vztahu:

$Q = A \times i \times \psi$

Q = odtok v l/s

A = plocha povodí v ha

ψ = součinitel odtoku

Intenzita návrhové srážky je převzata z měření omrografické stanice Praha-Hostivař.

Návrhový 10 min déšť o periodicitě 0,5 (opakování 2/rok) i = 210 l/s/ha.

Odvodňované plochy:

Komunikace III/00315:

Vozovka - asfalt- 3350m ^{2} - Ψ = 0,8

Chodníky-betonová dlažba - 1015 m ^{2} - Ψ = 0,6

Zelené pruhy- 1015 m ^{2} - Ψ = 0,1

Komunikace místní a pěší:

Vozovka - betonová dlažba - 2993 m - Ψ = 0,6

Zelené pruhy- 1335 m ^{2} - Ψ = 0,1

Q= (0,335 x 210 x 0,8)+(0,1015x210x0,6) + (0,1015x210x0,1)+

+(0,2993x210x0,6)+(0,1335x210x0,1)= **111,71 l/s**

Dešťové vody z komunikací řešeného území budou odváděny novými dešťovými stokami do nového retenčního prostoru, který bude situován u jihozápadního okraje nové zástavby.

Dešťové vody z komunikací budou zachycovány pomocí uličních vpustí, které budou zaústěny do nových dešťových stok D1,D2,D3 a D4.

Hlavní stoka D1 bude odvádět veškeré dešťové vody z řešeného území do nové retenční nádrže.

Stoka D1 bude vedena pod přeložkou komunikace III/00315 . Před kruhovým objezdem bude lom trasy a dále bude stoka D1 vedena jižním směrem po hranici řešeného území až k nové retenční nádrži, do které bude zaústěna.

Do hlavní stoky D1 budou svedeny dešťové vody z přeložky komunikace III/00315. Před vyústěním do retenční nádrže bude do stoky D1 napojena stoka D2.

Stoka D1 bude provedena z kanalizačního PVC DN400. Dlouhá bude 450m.

Dešťové vody z nových místních komunikací budou odváděny pomocí stok D2, D3 a D4.

Stoka D2 bude zaústěna do stoky D1. Provedena bude z kanalizačního PVC DN300. Délka stoky D2 bude 270 m.

Stoka D3 bude zaústěna do stoky D2. Provedena bude z kanalizačního PVC DN300. Délka stoky D2 bude 310 m.

Stoka D4 bude zaústěna do stoky D3. Provedena bude z kanalizačního PVC DN300. Délka stoky D4 bude 60 m.

Na stokách budou revizní a spojné šachty provedené z betonových prefabrikátů.

Retence.

Dešťové vody z komunikací v nově zastavěném území budou svedeny do nové retenční nádrže. Před retenční nádrží bude odlučovač ropných látek.

Návrh velikosti retenčního prostoru nádrže je proveden na desetiletou srážku s dobou trvání 30 min.

Stanovení velikosti retenčního prostoru

Intenzita návrhové srážky je převzata z měření omrografické stanice Praha-Hostivař.

Návrhový 30 min déšť o periodicitě 0,1 (opakování 1/10 let)

i=156 l/sec/ha

F = redukovaná plocha komunikací =0,5316 ha

Q= i x F = 156 l/sec/ha x 0,5316ha =82,93 l/sec

Průtok návrhového deště Q= 82,93 l/sec

Kubatura návrhového deště V= 149,3m^3

Minimální objem retenční nádrže je 150m^3 .

Navrhovaný objem dle ÚS: cca 300-400 m^3

Vsakovací objekty budou řešit odtok dešťových vod z území a umožní jejich zasakování do spodních vrstev podloží. Vsakovací objekty mohou být provedeny buď z plastových vsakovacích bloků (např. bloky ELWA , GARANTIA) nebo ze štěrku.

Upřesnění velikosti a typu vsakovacích objektů může být provedeno až po vyhodnocení podrobného hydrogeologického průzkumu daného území. Na jeho základě bude upřesněno i vsakování ostatních dešťových vod a případná úprava velikosti nádrže a způsobu zasakování dešťových vod z RD.
Bezpečnostní přeliv nádrže bude vyveden do volného terénu.

6.5. Životní prostředí

Zástavbou v řešeném území nedojde ke zhoršení životního prostředí. Oproti stávajícím velkým lánům polí bez krajinného oddělení a jakékoliv zeleně dojde ke vzniku zahrad a veřejné zeleně na ulicích a veřejných prostranstvích. Tato městská zeleň (nové parcely č. 79,80,81) a liniová zeleň podél přeložky III/00315, by měla být tvořena z původních domácích druhů dřevin. Je možné snížit její podíl na 70 % v ploše a zbytek může být doplněn z druhů

introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradních odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní, což jsou dlouhověké dřeviny, které dobře odolávají extrémním situacím, jako je např. sucho, velké mrazy apod. Pro výsadbu nízké, střední a vysoké zeleně v ulicích i na prostranstvích musí být zpracován výsadbový plán, v případě veřejných prostranství koordinovaný s umístěním hřišť, zpevněných ploch a mobiliáře.
Na rozhraní zástavby a přiléhajících polí je navržen pás ochranné a izolační zeleně, která vytváří krajinotvorný prvek s pěší cestou a možností umístění prvků pro volnočasové aktivity. Zároveň je tak eliminován nevhodný přechod mezi zástavbou a volnou krajinou (přechodový prvek mezi pozemky se zástavbou, zahradní zelení a poli bez zeleně).

Při východní hranici řešeného území probíhá prvek ÚSES – lokální biokoridor LBK 22. Hranice tohoto prvku je zcela respektována a pouze doplněna o přírodní retenční nádrž dešťových vod (vtok musí být opatřen filtrem a odlučovačem ropných látek) a terénní úpravy pro vytěženou zeminu. Výsadba v těchto plochách se bude řídit režimem ÚSES.

Pozemek pro retenční nádrž je schopen pojmout přírodní nádrž s pozvolnými břehy i možností drobných mokřadů v objemu cca 300-400 m^3. Tyto prvky budou upraveny a osázeny pouze potenciální přirozenou vegetací místního bioregionu.

V území se nenachází žádný střední ani velký zdroj imisí nebo hluku. Nezasahuje na něj žádné ochranné pásmo zemědělské nebo jiné výroby. Hluk a emise z přeložky III/00315 (II/104) jsou předběžně eliminovány umístěním staveb mimo ochranné pásmo 15 m od osy přilehlého pruhu komunikace, ale musí být vždy provedena hluková studie staveb a její vyhodnocení.

Celá oblast bude zasíťována rozvody pitné vody, el. energie a odkanalizována na ČOV. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody se přepokládá na zemní plyn, případně v kombinace s využitím trvale obnovitelných zdrojů (střešní teplovodní nebo fotovoltaické panely, tepelná čerpadla). Konkrétní provedení a rozsah bude předmětem další projektové dokumentace.

Komunikace svojí šířkou umožňují příjezd vozidel lékařské první pomoci, hasičského záchranného sboru, svoz směsného odpadu a zimní údržbu.
Řešení likvidace odpadů navazuje na řešení v rámci ÚP a vyhlášky obce. Určuje se nové místo pro tříděný odpad v nové zástavbě (viz výkres č.04)

7. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ VYUŽÍTÍ ÚZEMÍ

Funkční využití území se bude řídit „Podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání“ – kap. 6. ÚP.

Kurzivou jsou doplněny podmínky využití ploch a podmínky prostorového uspořádání, které vyplynuly ze zpracované studie a jejího projednání

Bi – Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (S-21)

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v rodinných domech (§ 2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím
- ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100 m^2 vždy bez rušivých vlivů na okolí nebo stravovacích zařízení s denním provozem)
- využití pro bydlení musí v rozsahu podlahových ploch převyšovat využití ostatní

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stávající stavby pro rekreaci (§ 2, odst. b/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – pouze v lokalitách, kde probíhá konverze z rekreace na rodinné bydlení

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zástavba řadovými RD nebo dvojdomy
- pouze v lokalitách, kde je požadováno zpracování územní studie

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Max. zastavěná plocha jednoho objektu s doprovodným využitím na pozemku RD je 250 m^2.
Tvar střech se nestanovuje.

Dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 800m^2; u ploch podmíněných územní studií :-zástavby řadové min.vnitřní dům 250 m^2, okrajový dům 400 m^2, dvojdomek min. 2x 400 m^2

Pozn.: Plocha označ. S-04 musí být odcloněna od sousední funkční plochy zemědělství zeleným pásem o šíři min. 7m.

MAX. VÝŠKA (m) 9

MIN.% ZELENĚ 50

Upřesněné podmínky využití ÚS:

a) funkční využití a prostorové podmínky:

- *zástavba bude zásadně provedena jako solitérní rodinné domy dvojdomky a řadové rodinné domy s prostorami pro drobnou živnostenskou činnost a občanskou vybavenost, bez možnosti spojení do uliční řady nebytovými prostory (např. garáže, obchody) ze solitérních rodinných domů*
- *součástí objektu bude vždy garáž nebo odstavné stání pro minimálně 2 osobní vozidla*
- *před objektem na vlastním pozemku musí být zajištěno minimálně 1 parkovací místo*
- *pokud bude v rodinném domu více bytů, musí být zvětšen počet garážových míst nebo odstavných stání odpovídajícím způsobem tj. tak, že musí být vždy alespoň 1 odstavné stání na vlastním pozemku na každou další samostatnou bytovou jednotku*

- *parkování pro občanskou vybavenost, živnostenskou činnost a administrativu musí být zajištěno buď na vlastním pozemku, nebo vyhrazeno na komunikaci v souladu s platnými předpisy a ČSN*
- *výška objektů bude max. 9m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech nebo 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech vždy od rostlého terénu*
- *oplocení směrem do ulice nesmí být vyšší jak 1,8 m, musí být průhledné (drátěné s ocelovými sloupky, doplněné živým plotem), nesmí být plné (celozděné, z betonových bloků apod.), může mít plnou podezdívku do výšky 0,45 m nad přilehlou komunikaci*
- *oplocení mezi zahradami musí být průhledné a musí být drátěné, nebo jinak obdobně průhledné*
- *pokud budou prostory v RD využívány pro živnostenskou činnost a občanskou vybavenost, nesmí jakékoliv vlivy z této činnosti přesáhnout hranice pozemku, kterýmkoliv směrem (hluk, zápach, prašnost , umělé osvětlení atp.)*

b) stavební limity:

- *uliční čára (závazná) určuje vzdálenost stavby od veřejného prostoru a musí být dodržena*
- *stavební čára (nepřekročitelná) určuje max. hranici zastavění, nesmí být překročena nadzemními objekty, zástavba samozřejmě může být menšího rozsahu mezi těmito hranicemi*
- *ve studii (výkres č.04 Koordinační situace) jsou vyznačeny plochy zástavby jako limitní hranice, ale max. plocha zastavění pozemku musí být zároveň max. do 250 m^2 , zároveň musí být splněna podmínka min. 50% zeleně na pozemku*
- *je možné slučovat parcely za podmínky, že na nich bude vybudován pouze 1 rodinný dům, nebo jedna stavba pro účely dle regulativů, musí ale splňovat všechny ostatní uvedené regulativy*
- *doplňkové stavby nebo prostory přičleňovat ke stavbám, včetně garáží*
- *v zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umísťování staveb dle § 79, odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů*
- *jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby, při použití fotovoltaických panelů nebo fotovoltaických krytin na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují historické panoráma sídla nebo netvoří nevhodné sousedství s historickou zástavbou na severní a východní straně lokality*

ZV – Zeleň na veřejných prostranstvích PV

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranství

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy, dětská hřiště do 400m2, vodní

plochy, fontány, kašny, altány, městský mobiliář
- městská informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury,
- vše včetně doprovodné a tech. infrastruktury lze umístit výhradně mimo ÚSES, VKP a záplavová území, jejich případné umístění do nich podléhá souhlasu orgánu ochrany přírody
- max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč. zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 30m2 a max. výšky 3m; veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m2 a max. výšky 3m;
- stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území;

Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES

MAX. VÝŠKA (m) **3** (výška objektů)

MIN.% ZELENĚ **85**

Upřesněné podmínky využití ÚS:

- *minimální velikost ploch PV 1 – 620 m^2, PV 2 – 600 m^2, PV 3 – 581, PV 4 – 600, PV 5 - 382 m^2, velikost ploch může být zmenšena podrobnější projektovou dokumentací o max. 5%*
- *velikost ploch PV 1-4 může být upravena upřesněním umístění pěší cesty západním nebo východním směrem, ale celková velkost plochy veřejné zeleně musí být v součtu ploch PV 1, PV-2, PV-3, PV-4 zachována*
- *v plochách je možné umístit trafostanici nebo stanoviště pro tříděný odpad*
- *dětské hřiště může mít maximální velikost do 200 m^2*
- *plochy nesmí být oplocovány směrem do veřejných prostranství, musí být veřejně přístupné, výjimku tvoří oplocení dětských hřišť do max. výšky 1,2 m*
- *plochy budou osázeny nízkou, střední a vysokou zelení, min 50% výsadby bude provedeno z lokálně původních druhů*
- *plocha ZV může být prostorově vyznačena drobnými prvky (např. patníky) od komunikací a od event. parkoviště pro zvýšení bezpečnosti*
- *pro využití území jsou povoleny terénní úpravy a členění ploch s ohrazením do výšky 0,45 m za podmínky, že území zůstane plně průchodné*
- *pokud to prostorové podmínky umožní, je možné doplnit v území plochy pro exteriérové šachy, cvičební prvky a např. pétanque, nesmí to být provedeno na úkor dětského hřiště*
- *součástí musí být vždy klidová plocha pro sezení vybavená městským mobiliářem (minimálně lavičky, koše stojan na kola atp.*
- *plocha ZV může být doplněna vodními prvky (pítko, bazének pro děti, vodotrysk aj.)*

ZO – Zeleň ochranná (S-22)

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:
- souvislé plochy zeleně oddělující činnosti znečišťující nebo vizuálně obtěžující okolí

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- liniové trasy a stavby veřejné technické infrastruktury
- pěší cesty a cyklotrasy; městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- kompaktní vícepatrové výsadby jako hlavní funkční prvek
- stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci ochranné zeleně

MAX. VÝŠKA (m) **3** (výška objektů)

MIN.% ZELENĚ **95**

Upřesněné podmínky využití ÚS:

- *plochy musí být osázeny minimálně z 80% lokálními, původními druhy keřů a stromů*
- *plochy musí zůstat bez oplocení směrem do volné krajiny, musí být veřejně přístupné*
- *max. plocha staveb je do 20 m^2 (altány, přístřešky, u veřejných WC do 10 m^2)*
- *pěší cesty, cyklotrasy mohou být nezpevněné, zpevněné pouze jako mlatové cesty*
- *v plochách může být umístěn městský mobiliář a exteriérové hrací a sportovně rekreační prvky*

ZS – Zeleň soukromá vyhrazená

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:
- Zeleň v zastavěném i zastavitelném území s možností oplocení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- drobné stavby související s hlavní funkcí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

MAX. VÝŠKA (m) **3** (výška objektů)

MIN.% ZELENĚ **95**

Upřesněné podmínky využití ÚS:

- *zahrady budou využívány jako okrasné, rekreační a užitkové*
- *není povolen chov hospodářského zvířectva*
- *jsou povoleny nezbytné opěrné zídky a terénní úpravy*

- *mohou zde být umísťovány vodní plochy a zařízení*
- *v zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umísťování staveb dle § 79,odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů*

SV – plochy smíšené obytné – venkovské (S-17, S-20)

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:
- pozemky rodinných domů (§ 2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), venkovské usedlosti, občanské vybavení, nerušící služby se související administrativou a skladováním
- rodinné domy a venkovské usedlosti s možným částečným nebytovým využitím a s možností umístění doprovodných staveb pro malé domácí hospodářství
- minimální 20% podíl podlahových ploch pro bydlení v posuzované ploše SV

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000 m^2, v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku byla větší než 1000 m^2
- charakter venkovské zástavby a objektů musí respektovat dosavadní výstavbu SV v místní části (platí pro hlavní objekty), u doprovodných staveb se neurčuje

MAX. VÝŠKA (m) 9

MIN.% ZELENĚ 50

Upřesněné podmínky využití ÚS:

a) funkční využití a prostorové podmínky:
- *zástavba bude zásadně provedena jako solitérní rodinné domy s prostorami pro drobnou živnostenskou a občanskou vybavenost, nebo solitérní stavby občanské vybavenosti a nerušících služeb s administrativou*
- *součástí objektu bude vždy garáž nebo odstavné stání pro minimálně 2 osobní vozidla*
- *před objektem na vlastním pozemku musí být zajištěno minimálně 1 parkovací místo*
- *pokud bude v rodinném domu více bytů, musí být zvětšen počet garážových míst nebo odstavných stání odpovídajícím způsobem tj. tak, že musí být vždy alespoň 1 odstavné stání na vlastním pozemku na každou další samostatnou bytovou jednotku*
- *parkování pro občanskou vybavenost, živnostenskou činnost a administrativu musí být zajištěno buď na vlastním pozemku nebo vyhrazeno na komunikaci v souladu s platnými předpisy a ČSN*

- *výška objektů bude max. 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech nebo 7,5 m v nejvyšším bodě atik plochých střech, vždy od rostlého terénu*
- *oplocení směrem do ulice nesmí být vyšší jak 1,8 m, musí být průhledné (drátěné s ocelovými sloupky, doplněné živým plotem), nesmí být plné (celozděné, z betonových bloků apod.), může mít plnou podezdívku do výšky 0,45 m nad přilehlou komunikaci*
- *oplocení mezi zahradami musí být průhledné a musí být drátěné, nebo jinak obdobně průhledné*
- *pokud budou prostory v RD nebo samostatné stavby využívány pro živnostenskou činnost, nerušící služby a občanskou vybavenost, nesmí jakékoliv vlivy z této činnosti přesáhnout hranice pozemku, kterýmkoliv směrem (hluk, zápach, prašnost , umělé osvětlení atp.)*

b) stavební limity:

- *uliční čára (závazná) určuje vzdálenost stavby od veřejného prostoru a musí být dodržena*
- *stavební čára (nepřekročitelná) určuje max. hranici zastavění, nesmí být překročena nadzemními objekty, zástavba samozřejmě může být menšího rozsahu mezi těmito hranicemi*
- *ve studii (výkres č.04 Koordinační situace) jsou vyznačeny plochy zástavby jako limitní hranice, ale max. plocha zastavění pozemku musí být zároveň max. do 250 m^2 a zároveň musí být splněna podmínka min. 50% zeleně na pozemku*
- *je možné slučovat parcely za podmínky, že na nich bude vybudován pouze 1 rodinný dům, nebo jedna stavba pro účely dle regulativů, musí ale splňovat všechny ostatní uvedené regulativy*
- *doplňkové stavby nebo prostory přičleňovat ke stavbám, včetně garáží*
- *v zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umísťování staveb dle § 79, odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů*
- *jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby, při použití fotovoltaických panelů nebo fotovoltaických krytin na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují historické panoráma sídla nebo netvoří nevhodné sousedství s historickou zástavbou na severní a východní straně lokality*

DSK – Dopravní infrastruktura – silniční - komunikace

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace trasy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související technická infrastruktura, ochranná a doprovodná zeleň, parkování
- max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- bez nadzemních objektů, billboardy jen jako reklamní zařízení do výměry 8 m^2 a výšky 5m

Pozn.: Do těchto ploch je zařazen i zpřesněný koridor o celkové šíři 30 m přeložky silnice II/104 vycházející z požadavků ZÚR.

Upřesněné podmínky využití ÚS:

- *veřejné komunikace musí být provedeny jako obousměrné, se zeleným pásem, minimální šířka veřejného prostoru musí být 8 m*
- *minimální šířka pojížděné komunikace je 4,5 m, pouze příjezdové cesty k jednotlivým parcelám mohou mít šířku 4 m*
- *vjezdy na pozemky a parkovací stání budou provedeny barevně a materiálově odlišné*
- *celé území na jih od přeložky silnice III/00315 je obytnou zónou*
- *součástí přeložky III/00315 musí být parkovací pruhy, liniová zeleň a chodníky*
- *před uvedením do provozu musí mít všechny veřejné prostory funkční veřejné osvětlení*

VV – Plochy vodní a vodohospodářské

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků, rybníky a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technické vodohospodářské stavby a vodní díla
- plochy VV - koryta, rybníky ani vodní toky nebudou oplocovány, nové oplocení v plochách určených pro výstavbu podél vodotečí a vodních ploch bude respektovat doprovodný porost vodoteče a umístěno bude minimálně 6 m od břehové čáry

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- v případě začlenění do skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚSES- druhovou skladbu a prostorové uspořádání výsadeb, výhledově revitalizace toku

Upřesněné podmínky využití ÚS:

- *retenční nádrž dešťových vod je navržena pro retenci dešťových vod z komunikací*
- *pokud bude hydrogeologický průzkum pro zasakování ze staveb nepříznivý mohou do ní být svedeny i dešťové vody z objektů; v další dokumentaci může být upravena velikost nádrže a související plochy terénních úprav za podmínky nenarušení LBK 22 a se souhlasem orgánu ochrany přírody a vodoprávního úřadu*
- *retenční nádrž bude provedena jako přírodní nádrž bez pevných břehů a bude doplněna výsadbou zeleně druhově odpovídající místu*
- *před vtokem do nádrže bude umístěn odlučovač ropných látek*
- *vytěžená zemina bude ve formě terénních úprav (např. kopec pro sáňkování, zimní sporty) uložena severně od nádrže a osázena místně obvyklou zelení*

- *v dalším stupni dokumentace bude navrženo podrobné řešení v souladu s požadavky orgánu ochrany přírody a vodoprávního úřadu*

8. PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

8.1 Veřejně prospěšné stavby a opatření

s možností vyvlastnění a případně i uplatnění předkupního práva dle § 170 a případně §101 zákona 183/2006 Sb. Předkupní právo lze nahradit věcným břemenem zapsaném na katastru pro podzemní technické sítě.:

- WD stavby pro dopravu
- WT stavby pro veřejné technické vybavení (koridory pro místní komunikace a inženýrské sítě)

označení	**popis veřejně prospěšné stavby**	**dotčené pozemky k.ú. Sulice**	**Předkupní právo ve prospěch**
WD10 (VPS D070 dle ZÚR)	Koridor přeložky silnice II/104 a pro místní technickou infrastrukturu	156 st.;159 st.;353/1159 st.;353/1; 357/1,7,8,13,34,35; 419/1,3;533/1,6,8;1156/1 1159/1;1185;1212/5;1231	Středočeský Kraj
WT 2	Hlavní kanalizační řad Sulice- Nechánice	1212/5;1231	Obec Sulice
WT 8	Přeložka VN, technický koridor pro místní komunikaci a inženýrské sítě	357/13,35;1156;1212/5	Obec Sulice

8.2 Asanace

V rámci vymezení veřejně prospěšné stavby WD 10 – Koridor přeložky komunikace II/104 (D 070 dle ZÚR SK) musí dojít k asanaci části nebo celého objektu na parcele p.č. 156 k.ú. Sulice.

9. STRUKTURA DĚLENÍ PLOCH

Celkové kapacity a plochy území

Obytná zástavba:	35 solitérních RD	–	35 bytových jednotek
	4 dvojdomky (8RD)	-	8 bytových jednotek
	22 řadových domů	-	22 bytových jednotek
Celkem	65 rodinných domů	-	65 bytových jednotek

Využití území

Plocha	m^2	%
Obytná zástavba	42 934	66,5
Komunikace	13 407	20,8

Veřejné prostranství, zeleň	2 783	4,3
Ochranná a izolační zeleň	3985	6,2
Vodní plochy	585	0,9
plochy terénních úprav	885	1,4
Celkem	**64 569**	**100 %**

SEZNAM NOVÝCH PARCEL

Č.P.	**PLOCHA [m2]**	**DRUH POZEMKU**	**FUNKČNÍ VYUŽITÍ**	**TYP ZÁSTAVBY**
1	1214	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
2	1113	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
3	1080	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
4	1050	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
5	1070	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
6	1245	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
7	1368	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
8	1350	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
9	437	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
10	271	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
11	275	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
12	473	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
13	410	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
14	266	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
15	264	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
16	263	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům

Č.P.	PLOCHA [m2]	DRUH POZEMKU	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	TYP ZÁSTAVBY
17	261	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
18	413	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
19	413	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
20	261	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
21	262	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
22	263	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
23	264	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
24	405	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
25	405	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
26	263	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
27	260	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
28	253	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
29	250	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
30	405	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Řadový rodinný dům
31	813	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům
32	417	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům
33	417	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům
34	417	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům
35	400	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům
36	410	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům
37	430	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům

Č.P.	PLOCHA [m2]	DRUH POZEMKU	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	TYP ZÁSTAVBY
38	418	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům
39	418	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Rodinný dvojdům
40	1037	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
41	1000	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
42	1010	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
43	822	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
44	805	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
45	860	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
46	620	veřejné prostranství	veřejná zeleň a veřejné prostranství	-
47	806	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
48	806	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
49	815	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
50	835	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
51	1097	stavební pozemek	Smíšené obytné- venkovské	Solitérní rodinný dům
52	852	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
53	865	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
54	805	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
55	581	veřejné prostranství	veřejná zeleň a veřejné prostranství	-
56	806	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
57	806	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
58	860	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům

Č.P.	PLOCHA [m2]	DRUH POZEMKU	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	TYP ZÁSTAVBY
59	806	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
60	836	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
61	806	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
62	812	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
63	812	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
64	812	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
65	800	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
66	807	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
67	810	stavební pozemek	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Solitérní rodinný dům
68	5325	komunikace	dopravní infrastruktura	-
69	5315	komunikace	dopravní infrastruktura	-
70	103	komunikace	dopravní infrastruktura	-
71	102	komunikace	dopravní infrastruktura	-
72	248	komunikace	dopravní infrastruktura	-
73	102	komunikace	dopravní infrastruktura	-
74	100	komunikace	dopravní infrastruktura	-
75	34	komunikace	dopravní infrastruktura	-
76	156	komunikace	dopravní infrastruktura	-
77	800	komunikace	dopravní infrastruktura	-
78	1194	komunikace	dopravní infrastruktura	-
79	382	veřejné prostranství	veřejná zeleň a veřejné prostranství	-
80	600	veřejné prostranství	veřejná zeleň a veřejné prostranství	-
81	60	veřejné prostranství	veřejná zeleň a veřejné prostranství	-
82	2510	ochranná zeleň	zeleň ochranná a izolační	-
83	1475	ochranná zeleň	zeleň ochranná a izolační	-
84	585	vodní plocha	retence dešťových vod	-
85	885	plocha terénních úprav pro zeleň	plocha terénních úprav pro zeleň	-
Celkem 64 569				

PŘEHLED VYUŽITÍ POZEMKŮ

Parcela (č.p.)	Dotčená plocha pozemku celkem (m²)	Komunikace (m²)	%	Veřejné prostranství, izolační zeleň (m²)	%	Stavební pozemek (m²)	%	ostatní plochy	%
156 st.	919	622	68	-	-	297	32	-	-
159 st.	34	34	100	-	-	-	-	-	-
353/1	217	155	71	54	25	8	4	-	-
357/1	36 016	5 487	15	2 769	7,6	27 760	77,4	-	-
357/6	1 429	-	-	-	-	1429	100	-	-
357/7	138	7	5	-	-	131	95	-	-
357/8	3210	548	17	-	-	2662	83	-	-
357/13	907	347	38	-	-	560	62	-	-
357/15	578	-	-	-	-	578	100	-	-
357/16	750	-	-	-	-	750	100	-	-
357/17	530	-	-	-	-	530	100	-	-
357/29	1975	-	-	-	-	1975	100	-	-
357/30	716	-	-	-	-	716	100	-	-
357/31	372	-	-	-	-	372	100	-	-
357/32	197	-	-	-	-	197	100	-	-
357/33	643	-	-	-	-	643	100	-	-
357/34	2915	1 130	39	-	-	1 785	61	-	-
357/35	5571	3 235	58	-	-	2 336	42	-	-
357/36	2905	-	-	1435	49	-	-	*585 **885	51
357/37	2761	56	2	2510	91	195	7	-	-
419/1	100	100	100	-	-	-	-	-	-
419/3	8	8	100	-	-	-	-	-	-
533/1	50	50	100	-	-	-	-	-	-
533/6	6	6	100	-	-	-	-	-	-
533/8	82	82	100	-	-	-	-	-	-
540/16	121	121	100	-	-	-	-	-	-
1156/1	119	119	100	-	-	-	-	-	-
1159/1	3	3	100	-	-	-	-	-	-
1185	665	665	100	-	-	-	-	-	-
1212/5	391	391	100	-	-	-	-	-	-
1231	241	241	100	-	-	-	-	-	-
CELKEM	**64 569**	**13 407**	**21**	**6 768**	**10,5**	**42 924**	**66,5**	**1470**	**2**

* vodní plocha
** terénní úpravy pro zeleň

10. ZÁVĚR

Územní studie byla v průběhu prací konzultována a odsouhlasena Městským úřadem Říčany (Ochrana přírody a krajiny). Krajským úřadem Středočeského Kraje (odbor dopravy oddělení pozemních komunikací), krajskou správou a údržbou silnic (TSÚ), Obecním úřadem Sulice a zadavatelem.

Územní studie byla zpracována jako základní návrh organizace území pro potřeby obce a majitelů pozemků. Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat zaměření území a všech stávajících technických sítí, aby mohl být upřesněn průběh hranic parcel, komunikací a inženýrských sítí pro novou lokalitu obytné zástavby lokality S17, S20, S21 a S22. Zároveň je nutné provést inženýrsko-geologický průzkum, vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení zasakování pro návrh způsobu zasakování dešťových vod na pozemcích RD a z komunikací.
Všechny přeložky inženýrských sítí zvláště v prostoru křižovatek přeložky komunikace III/00315 musí být upřesněny a navrženy na základě ověření tras a hloubky uložení u správců sítí.