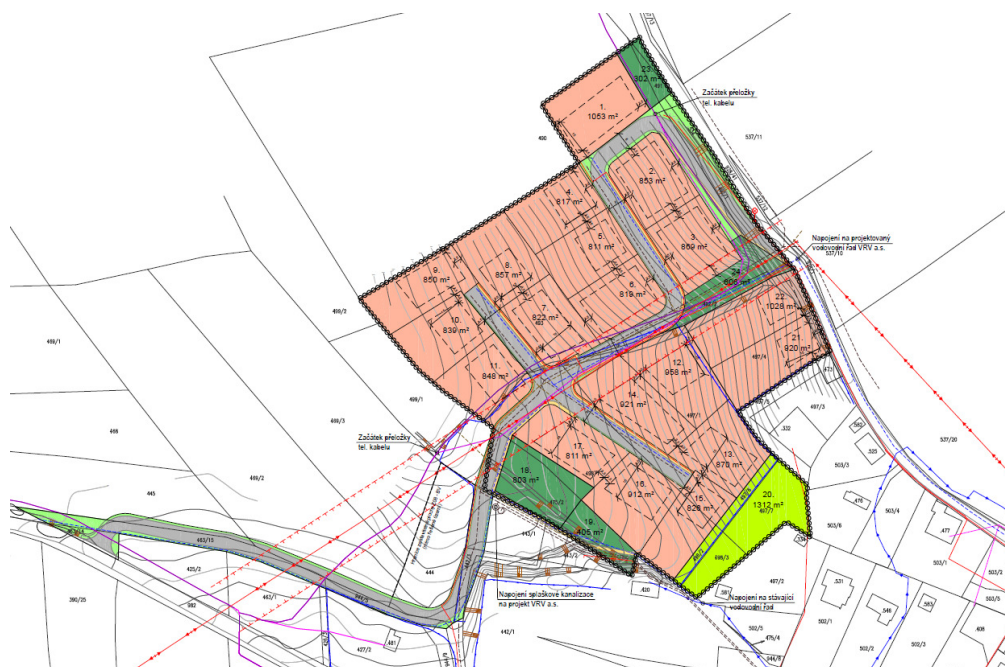


OBEC PŘESTAVLKY U ČERČAN

ÚZEMNÍ STUDIE plochy Z09

v k. ú. Přestavky u Čerčan
(okres Benešov)



Záznam o využitelnosti územní studie

Tato územní studie byla prověřena a vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování.

Vložil: Obecní úřad Přestavky u Čerčan
Jan Mikulanda v.r., starosta obce

otisk úředního razítka

(osoba ve smyslu ust. § 24 stavebního zákona Pavla Bechyňová)
Dne 5.5.2022

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z09**

Objednatel: **Obec Přestavlky u Čerčan,**
Přestavlky u Čerčan 48
257 23 Přestavlky u Čerčan

Pořizovatel: **Obecní úřad Přestavlky u Čerčan**
Přestavlky u Čerčan 48, 257 23 Přestavlky u Čerčan,
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice



Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

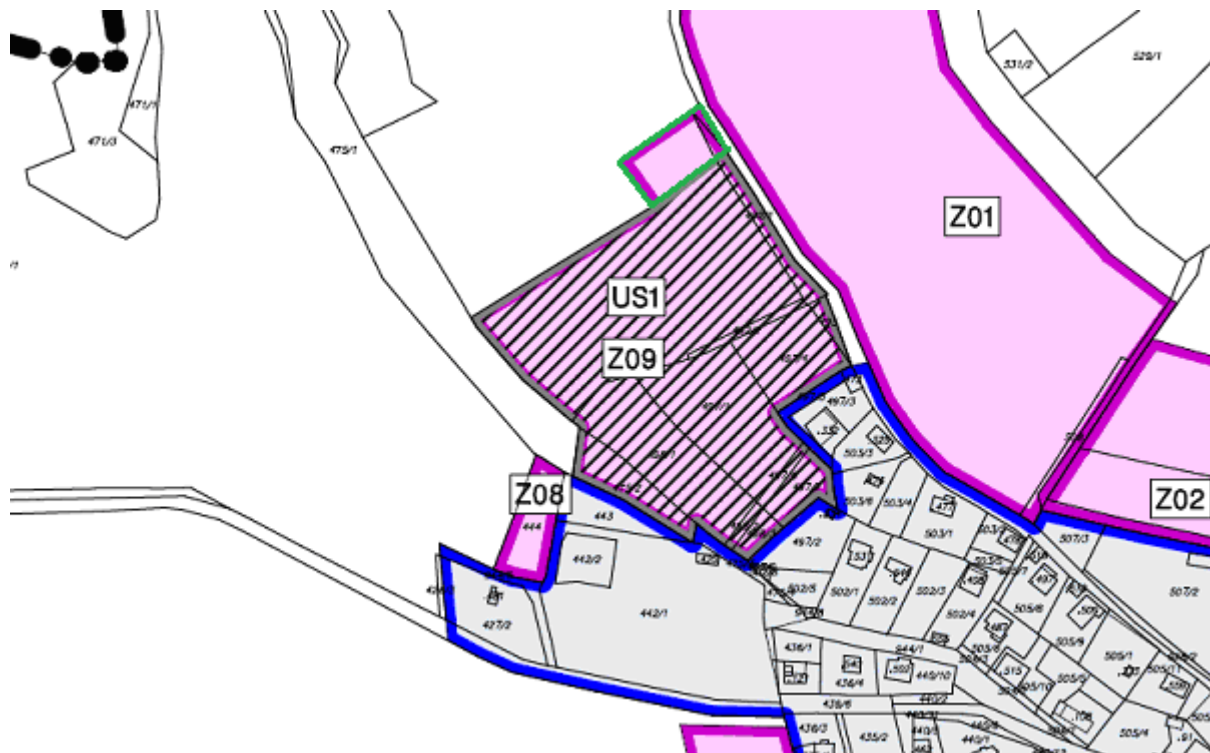
- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 1. Výkres širších vztahů | 1 : 1 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 1 000 |
| 3. Výkres vlastnických vztahů | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z09 v obci Přestavlky u Čerčan určené územním plánem k prověření územní studií. Řešené území se nachází na západním okraji Přestavlk.

Vymezení plochy k prověření územní studií je v územním plánu odlišné od vymezení rozsahu plochy Z09. Zadáním územní studie bylo určeno řešené území prověřované územní studií rozšířeno na celou plochu Z09 (zadáním územní studie byla do řešeného území přidána severní část plochy Z09 – na obr. 1 zeleně ohraničená část) z důvodu zajištění vhodné provázanosti celého území.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000. Cílem zpracované územní studie je ověření možnosti účelného prostorového využití a uspořádání řešeného území, včetně napojení na stávající infrastrukturu, které je výrazně ovlivněno konfigurací terénu.



obr.1. – výřez výkresu základního členění území s vyznačením rozšíření hranice řešeného území (zelený obrys)

Použité podklady poskytnuté obecním úřadem Přestavlk u Čerčan:

- územní plán Přestavlk u Čerčan
- vektorová katastrální mapa včetně geodetického zaměření
- zadání územní studie
- vyjádření správců sítí
- dokumentace „Terénní úpravy pozemků č. parc. 498/1, 475/2 a 443/1 k.ú. Přestavlk
- dokumentace „19 RD Přestavlk na pozemku č. par. 498/1, 475/2 a 443/1 v k.ú. Přestavlk rozdělení pozemku a řešení inženýrských sítí “ (07/2021)

Seznam dotčených pozemků:

parcelní číslo	vlastnické právo	druh pozemku
475/2	Obec Přestavlk u Čerčan, č. p. 48, 25723 Přestavlk u Čerčan	TTP
485/2	Obec Přestavlk u Čerčan, č. p. 48, 25723 Přestavlk u Čerčan	orná půda
490	Hopko Dušan, č. p. 44, 25723 Přestavlk u Čerčan	orná půda

	Hopková Hana, č. p. 44, 25723 Přestavlky u Čerčan	
491	Hopko Dušan, č. p. 44, 25723 Přestavlky u Čerčan Hopková Hana, č. p. 44, 25723 Přestavlky u Čerčan	ostatní plocha
492/1	Obec Přestavlky u Čerčan, č. p. 48, 25723 Přestavlky u Čerčan	ostatní plocha
492/2	Obec Přestavlky u Čerčan, č. p. 48, 25723 Přestavlky u Čerčan	TTP
493	Obec Přestavlky u Čerčan, č. p. 48, 25723 Přestavlky u Čerčan	orná půda
497/1	Obec Přestavlky u Čerčan, č. p. 48, 25723 Přestavlky u Čerčan	TTP
497/4	Křížková Věra, č. p. 58, 25723 Přestavlky u Čerčan Křížková Věra, č. p. 58, 25723 Přestavlky u Čerčan	zahrada
497/6	Křížková Věra, č. p. 58, 25723 Přestavlky u Čerčan Křížková Věra, č. p. 58, 25723 Přestavlky u Čerčan	TTP
497/7	SJM Procházka Jiří a Procházková Jana, Bítovská 1216/20, Michle, 14000 Praha 4	TTP
498/1	Obec Přestavlky u Čerčan, č. p. 48, 25723 Přestavlky u Čerčan	TTP
498/2	Křížková Věra, č. p. 58, 25723 Přestavlky u Čerčan Křížková Věra, č. p. 58, 25723 Přestavlky u Čerčan	TTP
498/3	SJM Procházka Jiří a Procházková Jana, Bítovská 1216/20, Michle, 14000 Praha 4	ovocný sad
534	Markytánová Jana, Mezilesní 554/1, Lhotka, 14200 Praha 4	ostatní plocha

Pozn.: stav k 24.2.2022

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda - viz obr.2.

Jedná se o plochu, která se svažuje jihozápadním směrem. Dopravně je řešené území přístupné ze stávající komunikace vedoucí po severovýchodním okraji do osady Dubsko a dále ze silnice II. třídy vedoucí západně od plochy (prostřednictvím místní komunikace navržené v územním plánu). Přes plochu prochází venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV včetně ochranného pásma a dále telekomunikační vedení.

S ohledem na sklonové poměry v řešeném území je aktuálním zájmem obce provést částečné terénní úpravy v ploše, s cílem zvýšit užitnou hodnotu dotčených pozemků. Na tento záměr je zpracována projektová dokumentace, která byla podkladem pro územní studii (k záměru bylo vydáno závazné stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí - viz příloha). Územní studie je s touto projektovou dokumentací v souladu a navržené dělní pozemků vychází ze stavu území po provedených terénních úpravách.

Stávající limity v území:

- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV včetně ochranného pásma
- telekomunikační vedení



obr.2. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Přestavlky u Čerčan

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Přestavlky u Čerčan. Řešená plocha je zařazena mezi zastavitelné plochy - Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV a plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství - PV - viz obr.3.

Z hlediska urbanistické koncepce řešeného území se na základě závazné části územního plánu navrhuje stavební pozemky s min. velikostí 800m².

Pro využití ploch dotčených územní studií stanovil územní plán následující podmínky:

Bydlení – v rodinných domech - venkovské - BV

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomcích
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- garáže a odstavná stání pro osobní automobily
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény a pod.,
- rodinná rekreace ve stávajících stavbách (rekreačních chalupách) ve stabilizovaném území – drobná nerušící výroba a služby
- chov drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury
- související technická infrastruktura, trasy technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

- ubytovací zařízení, na základě prokázání, že provozem staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní

zátěže v obci a k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí

- stavby a zařízení pro maloobchod a nerušící výrobu a služby, např. drobnou řemeslnou výrobu, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů, a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů
- uvedené stavby a zařízení budou lokálního charakteru, budou sloužit zejména obyvatelům obce;

podmínky využití území v lokalitách Z01, Z05, Z06:

- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa, stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do ochranného pásma lesa Územní plán Přestavky u Čerčan 09/2018 16
- umístění staveb ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů dle 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona

nepřípustné využití:

- novostavby bytových domů
- novostavby řadových rodinných domů, s výjimkou dvojdomů
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- řadové a hromadné garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby autoopraven a čerpacích stanic pohonných hmot
- podnikatelské aktivity se zvýšenými nároky na nákladní dopravu

podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: izolované rodinné domy, dvojdomy
- výšková hladina zástavby: bude dodržen charakter a výšková hladina zástavby v navazujícím území, maximálně 2 NP + podkroví, maximálně 1 podzemní podlaží
- minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu je 800 m²
- koeficient zastavění pozemku: 30 % – koeficient zeleně: 50 % – v zastavěném území je pro novostavbu rodinného domu na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění 30 %, a to až do výše současného nebo historického procenta zastavění pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku

Veřejná prostranství – PV

hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství – návsi, místní komunikace, chodníky, veřejná zeleň a ostatní

přípustné využití:

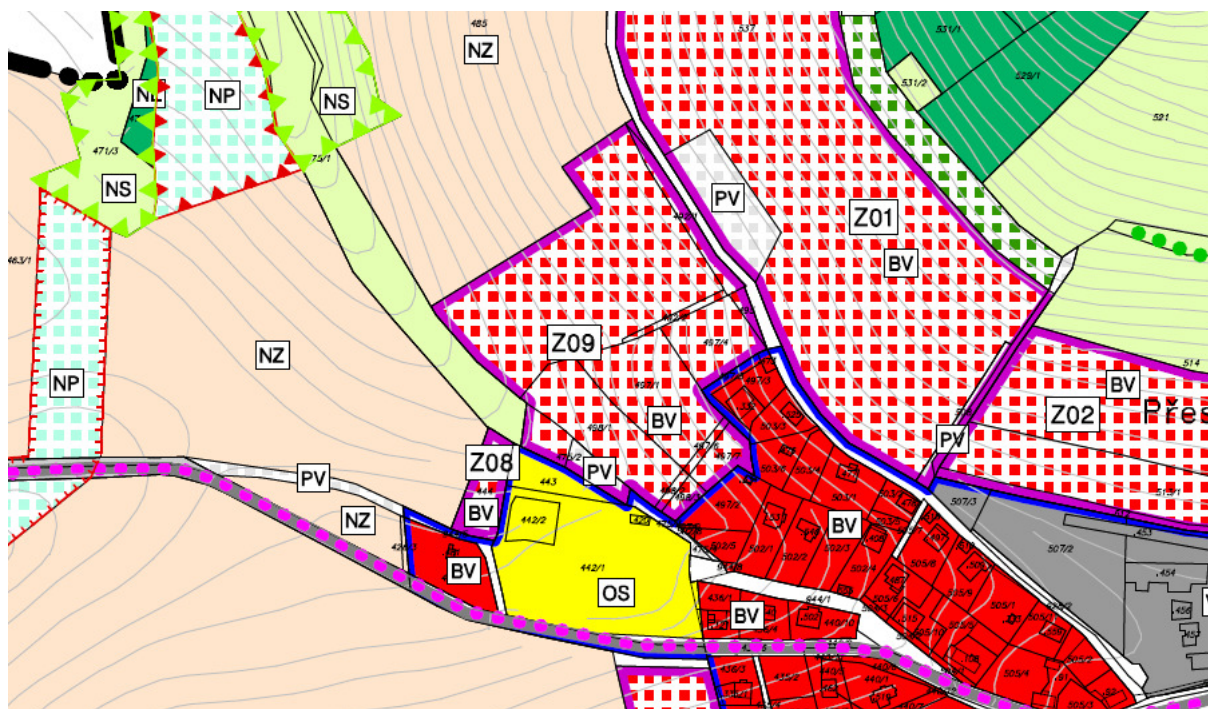
- účelové komunikace, cyklostezky
- autobusové zastávky
- drobné stavby pro účely kulturní, církevní, prodejná a stravovací do 100 m² zastavěné plochy
- drobná architektura, mobiliář veřejného prostoru (např. lavičky, mapy, lampy, pítka apod.)
- dětská hřiště
- zařízení a trasy technické infrastruktury
- parkoviště
- odvodnění vozovky, odvodnění území (dešťové koryto)

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz,
- pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující
- pozemek rodinného domu, je 8 m; v příp. jednosměrného provozu lze šířku snížit až na 6,5 m



obr.3. - výřez hlavního výkresu územního plánu

Vzhledem k tomu, že územní studie vymezuje pozemek č. 20 určený jako zahrady ke stávajícím RD jsou níže uvedeny i podmínky využití území pro zahrady, které jsou stanovené územním plánem. Pro využití dotčených pozemkových parcel platí níže uvedené podmínky.

PLOCHY ZELENĚ

Zeleň – zahrady a sady – ZS

hlavní využití:

- pozemky obvykle soukromé zeleně, zahrady a sady, s výsadbou okrasné a užitkové zeleně

přípustné využití:

- pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu
- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní
- oplocení
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu

nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

d. Návrh využití území

Při zpracování návrhu územní studie bylo prověřeno a navrženo využití celé plochy Z09 tak, aby rozsah plochy byl shodný s platným územním plánem, tj. rozsah řešeného území odpovídá řešení, které bylo navrženo územním plánem. Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území. Žádná z částí územní studie není navržena jako podklad pro změnu územního plánu.

d.1 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu plochy Z09, tak jak byla navržena v platném územním plánu Přestavky u Čerčan.

Návrh vnitřního uspořádání plochy, včetně dopravní obsluhy území a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu vychází z rozpracované projektové dokumentace pro územní řízení na dělení pozemků a výstavbu komunikací a inženýrských sítí (07/2021).

Územní studie navrhuje detailní členění plochy se zohledněním struktury stávající obytné zástavby, na kterou navazuje. Územní studie navrhuje plošné dělení řešeného území na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů
- veřejné prostranství - zeleň
- zahrady ke stávajícím RD
- uliční zeleň
- komunikace
- chodník

V řešeném území je navrženo 19 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy ze stávající a dále z nově navržené místní komunikace.

Dopravní napojení plochy je řešeno částečně stávající místní komunikací vedoucí po jejím severovýchodním okraji a dále pak novou místní komunikací vedoucí v ploše Z09, která dále pokračuje až k silnici II/109.

U stavebních pozemků č.3, č.6, č.7, č.11, č.12, č.14, č.17 a č.22, které zasahují do ochranného pásma venkovního vedení elektrické energie, je navrženo umístění rodinných domů mimo toto ochranné pásmo.

Využití celé plochy Z09 je dále podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	omezení
1	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
2	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
3	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV.
4	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
5	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
6	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV. Telekomunikační vedení.
7	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV. Telekomunikační vedení.
8	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.

číslo pozemku	využití	omezení
		vztahu k silnici II/109.
9	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
10	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
11	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV. Telekomunikační vedení.
12	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV.
13	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
14	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV.
15	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
16	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
17	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV.
18	veřejné prostranství - zeleň	Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV.
19	veřejné prostranství - zeleň	-
20	zahrady ke stávajícím RD	-
21	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109.
22	stavební pozemek rodinného domu	Prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení ve vztahu k silnici II/109. Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie 22 kV.
23	veřejné prostranství - zeleň	Telekomunikační vedení.
24	veřejné prostranství - zeleň	Telekomunikační vedení.

tab.1. - přehled navržených pozemků

Hranice navržených pozemků a navržené velikosti pozemků uvedené ve výkrese č.2 jsou pouze orientační a lze se od nich odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků (min. velikost stavebního pozemku 800m² a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Stávající zahrada par.č. 487/4, která je navržena k rozdělení na dva stavební pozemky č. 21 a č. 22 může být i nadále využívána jako jeden celek v souladu s výpisem z kat. nemovitostí. Návrh řešení a následná realizace nové zástavby není závislá na napojení na navrhovanou dopravní infrastrukturu.

Územní studie navrhla ve vztahu k budoucí možné zástavbě na parc. č. 21. a č. 22. řešení, které může, ale nemusí být samotným vlastníkem pozemků využito. Toto řešení nebrzdí stavební rozvoj v ploše a současně umožňuje stavební činnost dle podmínek stanovených platnou dokumentací.

Plocha zahrad (pozemek č.20) byl navržen samostatně z důvodu vlastnických vztahů, jejich nevhodnému tvaru a napojení na navrhovanou dopravní infrastrukturu. Pozemky se využívají jako zázemí ke stávajícím stavbám a jsou i z tohoto prostoru dostupné.

Územní studií se nevylučují možné úpravy rozsahů vymezených stavebních pozemků.

S ohledem na velikosti a tvary stavebních pozemků a dále s přihlédnutím k terénním poměrům, není v územní studii stanovena stavební čára. Územní studie stanovuje zastavitelnou část pozemku, v rámci které je možné umisťovat hlavní stavební objekty (individuální rodinné domy). U pozemků č.3, č.6, č.11, č.12, č.14, č.17 a č.22, dotčených ochranným pásmem vedení elektrické energie VN22 kV, je zastavitelná část pozemku hlavní stavbou navržena po hranici tohoto ochranného pásma. V případě zpřesnění ochranného pásma, např. na základě např. podrobnějšího zaměření je přípustné odpovídajícím způsobem upřesnit i vymezenou hranici zastavitelné části předmětných pozemků hlavní stavbou.

Nové obytné objekty je nutné umisťovat s ohledem na stávající venkovskou zástavbu a v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky. Navržené detailní členění a uspořádání uličního prostoru včetně konkrétního napojení jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu je pouze doporučené a lze se od tohoto řešení odchýlit.

Z důvodu zajištění návaznosti a zachování charakteru stávající převažující zástavby v území se územní studií upřesňují a doplňují podmínky stanovené platným územním plánem uvedené níže. Územní studií se současně prověřilo, že dvojdomy není vhodné v tomto území umístit. Z tohoto důvodu byla z územní studie vypouštěna možnost umístění dvojdomů, které v ploše BV územní plán umožňuje.

Cílem je zajistit a ochránit stávající strukturu a charakter zástavby v obci tak, aby odpovídala venkovské zástavbě a aby nebyly do řešeného území zanášeny stavby, které svým hmotovým, architektonickým ale ani typovým řešením do řešeného území nepatří a nejsou pro něj typické. Toto se týká i stanovení podmínek pro oplocení směrem do uličního prostoru. Upřesnění těchto podmínek bylo v rozpracovanosti konzultováno se zastupitelstvem obce Přestavby u Čerčan.

Územní studií se navrhuje následující omezení pro novou obytnou zástavbu:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní,
- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje,
- nepřípustné jsou ploché a pultové střechy,
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky zohledňující bezpečnost a plynulost silničního provozu. Oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole) s max. výškou 1,8m a výškou podezdívky max. 0,5m. Oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.).
- v rámci stavebních pozemků budou umisťovány, s ohledem na navazující venkovskou zástavbu, pouze individuální rodinné domy s max. 2 bytovými jednotkami.

Výše uvedená omezení vycházejí z historický tvořeného venkovského prostředí. Ploché a pultové střechy do tohoto prostředí nepatří. Výšková hladina byla stanovena ve vazbě na výškopisné zaměření plochy a možnosti znehodnocení budoucích dálkových pohledů na obec. Stanovení typu a způsobu oplocení bylo stanoveno s ohledem na zamezení nevhodného řešení ve vazbě na veřejná prostranství – uliční prostor.

Územní studie nestanovuje další omezení vztahující se např. na tvar jednotlivých objektů. Kromě výše uvedených upřesňujících podmínek platí pro výstavbu jednotlivých obytných objektů podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

Územní studie dále navrhuje v odpovídajícím rozsahu plochy veřejných prostranství - zeleň. Celkem jsou v řešeném území navrženy 4 pozemky veřejných prostranství - zeleň, které vhodně doplňují a utváří veřejné prostory v předmětné ploše. Cílem řešení bylo navázat na uvažované veřejné prostranství v navazujícím prostoru fotbalového hřiště, včetně řešení pěšího prostupu lokalitou po jižním okraji plochy Z09, případně využití plochy nevhodné k zástavbě. V rámci těchto ploch je možné umisťovat kromě zeleně např. mobiliář nebo technickou infrastrukturu. Vymezený rozsah veřejného prostranství akceptuje ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Územní plán vymezuje uliční zeleň, kterou nelze začlenit do veřejného prostranství – zeleň, ale prostor bude využit např. k možnosti ochrany ploch navazujících na komunikaci a jejich následnému ozelenění.

Územní studie zajišťuje podmínky stanovené pro ochranu archeologické památkové péče v souladu s platným územním plánem.

Podmínky při realizaci zástavby, které je nezbytné v rámci všech stavebních činností v území dodržet akceptuje naplnění požadavku stanoveného Ústavem archeologické památkové péče středních Čech. Tento požaduje, aby veškeré zemní zásahy v řešeném území byly posuzovány jako zásahy v území s archeologickými nálezy, samozřejmou podmínkou realizace staveb je respektování příslušných paragrafů památkového zákona. Před zahájením prací bude nutno provést archeologický průzkum provedený odbornou organizací formou dohledu při zemních pracích, případně záchranný průzkum v případě pozitivních zjištění, neboť celé území je územím s možnými archeologickými nálezy.

Územní studie svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

S ohledem na terénní poměry a na blízkost silnice II/109 se ukládá budoucím investorům podmínka prokázání, že předložené projektové dokumentace k jednotlivým stavbám pro bydlení, budou obsahovat hlukové posouzení v souladu s hygienickými limity hluku danými nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a navržení případných protihlukových opatření.

Speciální složky životního prostředí nebo prvky územního systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením územní studie dotčeny.

S ohledem na rozsah řešené lokality se doporučuje provést biologický průzkum s cílem vyloučit výskyt zvláště chráněných druhů živočichů.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení řešeného území navazuje na stávající komunikační systém sídla. Základní dopravní obsluha je zajištěna stávající místní komunikací vedoucí po severovýchodním okraji plochy a dále silnicí II/109, s kterou je plocha Z09 spojena navrženou místní komunikací vycházející z platného územního plánu. Rozšíření této místní komunikace je zároveň navrženo v ÚP jako veřejně prospěšná stavba, která zajistí odpovídající dopravní napojení plochy na nadřazenou silniční síť.

Územní studie navrhuje novou místní komunikaci propojující výše uvedené stávající komunikace. Součástí návrhu jsou dvě slepé větve zpřístupňující západní a východní část plochy v délkách cca 45m (západní část) a 65m (východní část).

Nově navržená komunikace je součástí veřejného prostranství - komunikace. Nově navržené veřejné prostranství je vymezeno v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. a požadavky zadání územní studie v minimální šíři 8m.

Systém dopravy v celé lokalitě je navržen s maximální snahou o zklidnění automobilové dopravy a omezení průjezdu tímto územím. Napojení nové komunikace na komunikaci II/109 bylo posouzeno do rozhledových poměrů. Napojení plochy bylo v rámci pořizování územní plánu takto dohodnuto s dotčenými orgány a územní studie přebírá koncepci dohodnutého řešení do podrobnějšího měřítka. V územním plánu je rozšíření komunikace vymezeno jako veřejně prospěšná stavba, protože vhodnější řešení napojení lokality Z08 a Z09 se v území nenašlo.

Komunikace v ulicích je uvažována jako dvoupruhová obousměrná komunikace třídy C - obslužná.

Územní studie nenavrhuje podél komunikace odstavná stání, stavebníci jsou povinni zajistit odstavná stání v rámci stavebních pozemků.

Vjezdy a výjezdy z navržených pozemků budou realizovány za podmínek dodržení pravidel provozu na pozemních komunikacích dle zákona č.361/2000 Sb. a příslušných prováděcích právních předpisů. Prostupy komunikací budou provedeny kolmo k vozovce. Vjezd a výjezd odpovídá normě ČSN. Poloměry směrových oblouků na komunikaci jsou v souladu s uvažovaným druhem dopravy.

Pro zachování rozhledových poměrů v křižovatkách jsou omezeny zastavovací podmínky a to tak, že rozhledový trojúhelník od výšky 0,9 m musí být prost všech překážek bránících volnému rozhledu.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací bude řešena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu s částečným odvodem dešťových vod navrženou dešťovou kanalizací.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

d.3.1 Zásobování vodou

Navržený vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní řady PE 90 u hřiště.

Vodovodní systém je zkoordinován s obecním projektem vodovodu a kanalizace zpracovaným firmou VRV a.s., který je v povolovacím řízení. V celkovém systému bude vodovod zokruhován připojením v MK směr Dubsko a propojen na vodovod v osadě Borka.

Mimo zásobování vodou jednotlivých RD je navržený vodovod určen i pro zásobování vodou hasebních prostředků při zásahu. Pro tento účel budou na trase navrženého vodovodního řadu osazeny podzemní požární hydranty. Na stávajícím vodovodním řadu je osazen stávající požární hydrant v prostoru fotbalového hřiště.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje v řešeném území likvidaci odpadních vod prostřednictvím splaškové kanalizace z trub PVC KG 300 mm. Kanalizace bude vyústěna do přečerpávací stanice, která je součástí projektu VRV a.s. řešící celkovou koncepci likvidace odpadních vod v Přestavkách. V územní studii je navrženo vybudování splašková kanalizace pro budoucí rodinné domy. Hlavní kanalizační řady jsou vedeny v navrhovaných komunikacích nebo ve veřejném prostoru. Domovní přípojky nejsou územní studií řešeny, protože územní studie není vhodné jít do takové podrobnosti řešení.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku. Je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

Dešťové vody z komunikací budou likvidovány prioritně vsakem v zelených pásích, které jsou součástí uličního profilu a mají současně funkci zasakovací.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě).

d.3.3 Zásobování elektrickou energií

Územní studie respektuje stávající vedení elektrické energie VN 22 kV (včetně ochranného pásma) procházející řešeným územím. Do ochranného pásma nejsou navrhovány zastavitelné části jednotlivých stavebních pozemků sloužící k umístění hlavní stavby.

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s. ze stávající trafostanice ležící mimo řešené území.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených tras veřejných prostranství - komunikace. Skříně měření odběru elektrické energie budou součástí oplocení jednotlivých pozemků.

Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05.

d.3.4 Veřejné osvětlení

Nově navržené místní komunikace budou osazeny sloupy veřejného osvětlení. Kabelové rozvody veřejného osvětlení se uloží v souběhu s vedením NN elektrické energie. Uložení kabelů veřejného osvětlení musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52. Polohové a výškové umístění svítidel bude upřesněno v dalším stupni po dohodě s investorem.

d.3.5 Telekomunikace

Územní studie navrhuje částečnou přeložku telekomunikačního vedení procházející řešeným územím. Nové vedení bude uloženo v rámci navržených veřejných prostranství a veřejné zeleně.

e. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována v souladu se Zadáním.

- určuje ideální zastavěnost lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, napojení na stávající komunikace, umístění a rozsah veřejných prostranství, ověřuje možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu.
- Součástí územní studie jsou podrobnější podmínky pro budoucí výstavbu a upřesnění funkčního členění ploch. Územní studie dále zpřesnila podmínky využití stanovené územním plánem. S ohledem na okrajovou polohu plochy byla omezena výšková hladina zástavby na 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví s cílem zajistit ochranu krajinného rázu a nevytvoření nežádoucích stavebních dominant, zejména ve vyšších partiích řešeného území.
- Zástavba rodinnými domy případně dalšími stavbami je možná dle přípustného využití s minimalizací vlivů na stávající zástavbu rodinných domů a na životní prostředí.
- Územní studií byla zohledněna stávající veřejná infrastruktura, včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Územní studií je řešeno centrální zásobování plochy Z09 vodou a centrální likvidace odpadních vod v souladu s projektovou dokumentací řešící likvidaci odpadních vod v Přestavlkách (VRV a.s.).
- Územní studie řeší likvidaci dešťových vod na pozemcích rodinných domů a dešťových vod v rámci uličního profilu prioritně vsakem.
- Územní studií jsou respektovány stávající ochranná pásma a trasy technické infrastruktury, včetně jejich ochranných pásem.
- V rámci rozpracovanosti byla územní studií prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd. Po dohodě s obcí a se zohledněním terénních poměrů v ploše a jejímu sousedství se silnicí II/109, není uliční ani stavební čára stanovena. Stanoveny jsou pouze zastavitelné části stavebních pozemků hlavní stavbou a dále obecné podmínky pro umísťování RD tak, aby byla zajištěna vzájemná pohoda bydlení sousedících RD.
- Územní studií je řešena koncepce požární vody, včetně zajištění přístupu ke všem stavebním pozemkům.
- Textová část územní studie obsahuje následující požadavky obsažené v zadání, které jsou obsažené v příslušných kapitolách:
 - vymezení řešené plochy,
 - podmínky pro umístění a využití pozemků,
 - podmínky pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
 - podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
 - druh a účel umísťovaných staveb,
 - podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb,

- podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu,
 - návrh urbanistického řešení dané plochy,
 - návrh dopravního řešení,
 - návrh řešení technické infrastruktury.
- Grafická část územního plánu je provedena v členění odpovídajícím požadavkům zadání s tím, že byl vypracován jeden hlavní výkres č.2 obsahující jak stávající limity tak i návrh vnitřního uspořádání plochy, včetně řešení dopravní a technické infrastruktury. Nad rámec požadovaného obsahu je obsažen výkres vlastnických vztahů v území.
 - Územní studií nebyla řešena etapizace využití plochy.
 - Územní studie byla zpracována nad podkladem zaměření poskytnutých obcí Přestavby u Čerčan, který vychází z projektové dokumentace pro územní řízení na dělení pozemků a výstavbu komunikací a inženýrských sítí (07/2021).

Informativní přílohy:

(vyjádření a stanoviska poskytnutá obcí Přestavky u Čerčan vztahující se k záměru realizace zástavby v ploše Z09 obdržena v rámci projektové přípravy před zpracováním územní studie)



MĚSTSKÝ ÚŘAD BENEŠOV
Masarykovo náměstí 100
256 01 Benešov

tel: 312 821 111
 e-mail: mubene@benesov-city.cz
 epodatelna@benesov-city.cz

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ČÍSLO JEDNACÍ: MUBN/230880/2021/OOPLH

SPIS. ZNAČKA: OOPLH/35868/2021/JAH

VYŘIZUJE: Ing. Martin Jahoda – oprávněná úřední osoba

TELEFON: 312 821 188

E-MAIL: jahoda@benesov-city.cz

DATUM: 06.12.2021

OBEC PŘESTAVKY		Čís. dopor. R
Došlo dne: 8.12.2021	Zpracovatel: plzack	
Č.j. 448/21	Příloh	Ukl. znak
Vyřizeno dne:		

Závazné stanovisko k akci „dočasné odnětí pozemku parc. č. 444, 499/1, 497/6, 498/2, 469/3, 493, 469/2, 475/2, 497/1 a 498/1 v k.ú. Přestavky u Čerčan ze zemědělského půdního fondu pro záměr – terénní úpravy“

Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí jako místně a věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu, na základě podané žádosti, doložených dokladů

uděluje

žadatelé – Obec Přestavky u Čerčan, IČ 00232564, zastoupená starostou Janem Mikulandou, se sídlem č.p. 48, 257 23 Přestavky u Čerčan

s o u h l a s

dle § 9 odst. 8 zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) k dočasnému odnětí částí pozemků parc. č. 444 orná půda o výměře odnětí 822 m², 499/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 732 m², 497/6 trvalý travní porost o výměře odnětí 46 m², 498/2 trvalý travní porost o výměře odnětí 85 m², 469/3 orná půda o výměře odnětí 682 m², 493 orná půda o výměře odnětí 1.068 m², 469/2 orná půda o výměře odnětí 12 m², 475/2 trvalý travní porost o výměře odnětí 1.048 m², parc. č. 497/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 1.058 m² a parc. č. 498/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 3.077 m² vše v k.ú. Přestavky u Čerčan ze zemědělského půdního fondu po dobu 3 let za účelem realizace terénních úprav.

Souhlas se uděluje za následujících podmínek:

1. pozemky budou využity pro výše uvedený účel
2. dle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona a ustanovení § 14 odst. 4 a 5 vyhlášky č. vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „vyhláška č. 271/2019 Sb.“), se stanovuje povinnost skrývky kulturních vrstev půdy v objemu cca 862 m³ dle návrhu předloženého žadatelem. Tato skrývka bude deponována v jižní části dotčeného území na pozemku parc. č. 444 v k.ú. Přestavky u Čerčan a následně bude zpět rozprostřena na dotčených pozemcích podle schváleného plánu rekultivace
3. Přemístění na místo určení a rozhrnutí skrytých vrstev půdy bude provedeno na náklad toho, v jehož zájmu byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Žadatel rovněž zajistí ochranu deponovaných skrytých vrstev před znehodnocením a ztrátami a jejich řádné ošetřování. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy vede žadatel protokol dle ustanovení § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF

www.benesov-city.cz

IČO 002 31 401

ČS a.s. Benešov, č. ú.: 19-0320035309/0800



Město Benešov je držitelem certifikátu ISO 9001
 ...Elektronický podpis: 7.12.2021

4. kopie pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, bude do 6 měsíců ode dne jeho platnosti doručena Městskému úřadu Benešov, Odboru životního prostředí **(včetně vyznačení doložky právní moci)**
5. **písemně bude oznámeno Městskému úřadu Benešov, Odboru životního prostředí zahájení realizace záměru, a to do 15 dnů před jejím zahájením**
6. **dočasné odnětí potrvá 3 roky ode dne písemného oznámení data uvedeného v podmínce 5.**
7. bude dodržen schválený plán rekultivace
8. pozemek bude rekultivován zpět na druh pozemku trvalý travní porost
9. **po ukončení rekultivace bude Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí požádán o ukončení platby odvodů za dočasné odnětí půdy ze ZPF**

Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí, orgán ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) a odst. 9 zákona vymezuje odvodů pro záměr dočasného odnětí pozemku parc. č.444 orná půda o výměře odnětí 822 m², 499/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 732 m², 497/6 trvalý travní porost o výměře odnětí 46 m², 498/2 trvalý travní porost o výměře odnětí 85 m², 469/3 orná půda o výměře odnětí 682 m², 493 orná půda o výměře odnětí 1.068 m², 469/2 orná půda o výměře odnětí 12 m², 475/2 trvalý travní porost o výměře odnětí 1.048 m², parc. č. 497/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 1.058 m² a parc. č. 498/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 3.077 m² vše v k.ú. Přestavky u Čerčan ze zemědělského půdního fondu po dobu 3 let za účelem realizace terénních úprav dle předběžného výpočtu doloženého žadatelem **ve výši 1.955 Kč/rok.**

Konečná výše odvodů bude stanovena v souladu s ustanovením § 11 zákona v následném řízení o odvodech za odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu po zahájení realizace záměru (po splnění podmínky 4. a 5. tohoto závazného stanoviska).

Toto stanovisko je dle § 149 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, závazným stanoviskem pro další řízení a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu je Obec Přestavky u Čerčan, IČ 00232564, zastoupená starostou Janem Mikulandou, se sídlem č.p. 48, 257 23 Přestavky u Čerčan

Odůvodnění:

MěÚ Benešov, Odbor životního prostředí obdržel od výše uvedeného žadatele žádost o udělení souhlasu s dočasným vynětím pozemku parc. č. 444 orná půda o výměře odnětí 822 m², 499/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 732 m², 497/6 trvalý travní porost o výměře odnětí 46 m², 498/2 trvalý travní porost o výměře odnětí 85 m², 469/3 orná půda o výměře odnětí 682 m², 493 orná půda o výměře odnětí 1.068 m², 469/2 orná půda o výměře odnětí 12 m², 475/2 trvalý travní porost o výměře odnětí 1.048 m², parc. č. 497/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 1.058 m² a parc. č. 498/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 3.077 m² vše v k.ú. Přestavky u Čerčan ze zemědělského půdního fondu po dobu 3 let za účelem realizace terénních úprav. Jedná se o pozemky, které náleží do IV. a V. třídy ochrany. K žádosti byly předloženy potřebné doklady včetně souhlasu vlastníků dotčených pozemků s navrženým dočasným odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu.

Správní orgán posoudil předloženou žádost a souhlasí s dočasným vynětím pozemku parc. č. 444 orná půda o výměře odnětí 822 m², 499/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 732 m², 497/6 trvalý travní porost o výměře odnětí 46 m², 498/2 trvalý travní porost o výměře odnětí 85 m², 469/3 orná půda o výměře odnětí 682 m², 493 orná půda o výměře odnětí 1.068 m², 469/2 orná půda o výměře odnětí 12 m², 475/2 trvalý travní porost o výměře odnětí 1.048 m², parc. č. 497/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 1.058 m² a parc. č. 498/1 trvalý travní porost o výměře odnětí 3.077 m² vše v k.ú. Přestavky u Čerčan ze zemědělského půdního fondu po dobu 3 let za účelem realizace terénních úprav.

Poučení:

Tento souhlas (včetně podmínek) je podle ustanovení § 10 odst. 1 zákona závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů (stavební zákon). Žadatel je povinen plnit

www.benesov-city.cz

IČO 002 31 401

ČS a.s. Benešov, č. ú.: 19-0320035309/0800



Město Benešov je držitelem certifikátu ISO 9001

- podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených.

Dle ustanovení § 10 odst. 3 zákona tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, pokud se nestane podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů (viz předchozí odstavec).

Tímto souhlasem se neřeší majetkoprávní ani užívatelské vztahy k dotčeným pozemkům.

Ing. Martin Jahoda v.r.
odborný referent

otisk úředního razítka

Obdrží:

- Obec Přestavky u Čerčan, č.p. 48, 257 23 Přestavky u Čerčan
- Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování

www.benesov-city.cz

IČO 002 31 401

ČS a.s. Benešov, č. ú.: 19-0320035309/0800



Město Benešov je držitelem certifikátu ISO 9001



MĚSTSKÝ ÚŘAD BENEŠOV
Masarykovo náměstí 100
256 01 Benešov

tel: 312 821 111
 e-mail: mubene@benesov-city.cz
 epodatelna@benesov-city.cz

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ČÍSLO JEDNACÍ: MUBN/70279/2021/OOPLH
 SPIS. ZNAČKA: OOPLH/14332/2021/CHJ
 VYŘIZUJE: Jana Chocholoušková
 TELEFON: 312 821 198
 E-MAIL: chocholouskova@benesov-city.cz
 DATUM: 10.05.2021

Obec Přestavky u Čerčan
Přestavky u Čerčan 48
257 22 Čerčany

SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

Dne 19.04.2021 obdržel Odbor životního prostředí Městského úřadu Benešov Vaši žádost o vyjádření k vyrovnaní pozemků pro zástavbu bydlení parc. č. 498/1, 475/2 a 443/1 v k.ú. Přestavky u Čerčan, v rozsahu projektové dokumentace pro povolení stavby pod názvem „Terénní úpravy pozemků č. parc. 498/1, 475/2 a 443/1 k.ú. Přestavky“, zpracovatel: Karel Parolek s + f, Lohenická 214, 190 17 Praha 9 – Vinoř, dat. 03/2021.

K výše uvedené akci vydáváme následující stanovisko:

- **Vodoprávní úřad dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon):**

Bez připomínek. Odtokové poměry se v lokalitě zlepší.

(vypracoval Ing. Jakub Maleček, tel. 312 821 158)

- **Orgán odpadového hospodářství dle zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech:**

Nekontaminovaná zemina a jiný přírodní materiál vytěžený během stavební činnosti, pokud je zajištěno, že materiál bude použit ve svém přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen, není odpadem dle zákona o odpadech.

V jiném případě je třeba postupovat podle zákona o odpadech (pro využití zemin na povrchu terénu je nutné splnit podmínky uvedené ve vyhlášce č. 294/2005 Sb., o podmínkách ukládání odpadů na skládky a jejich využívání na povrchu terénu, ve znění pozdějších předpisů).

(vypracovala Jana Chocholoušková, tel. 312 821 198)

- **Orgán ochrany přírody a krajiny dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:**

Vzhledem k rozsahu řešeného území požadujeme provést biologický průzkum lokality, a to vzhledem k vyloučení výskytu ZCHD (zvláště chráněných druhů).

(vypracoval: RNDr. Martin Pařízek, Ph.D., tel. 312 821 192)

www.benesov-city.cz

IČO 002 31 401

ČS a.s. Benešov, č. ú.: 19-0320035309/0800



Město Benešov je držitelem certifikátu SGS

Certifikát autorů podpisu :
 Jméno : Vladimír Sycháček
 Vydal : PostSignum Qualified C...
 Platnost do : 24.12.2021 10:33:29+00+01:0

- **Orgán státní správy lesů dle zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů:**

Bez připomínek.

- **Orgán ochrany ovzduší dle zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:**

Při stavebních pracích bude minimalizována prašnost. Vozidla vyjíždějící ze staveniště na komunikaci musí být řádně očištěna, aby nedocházelo ke znečišťování ploch a komunikací. Případné znečištění komunikací musí být okamžitě odstraněno.

- **Orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:**

Je třeba podat samostatnou žádost dle § 9 odst. 6 cit. zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Tiskopis žádosti přiložen.

(vypracoval Ing. Jahoda Martin, tel. 312 821 188)

- **Orgán státní památkové péče dle zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči:**

Výše uvedeným záměrem nebudou dotčeny kulturní památky, památkově chráněná území ani jejich ochranná pásma ve smyslu ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

Toto vyjádření nenahrazuje povolení ani souhlas ke stavbě podle zvláštních předpisů a není rozhodnutím dle předpisů o správním řízení.

Tiskopisy žádostí jsou ke stažení na www.benesov-city.cz, Odbor životního prostředí, sekce tiskopisy.

**Jana Chocholoušková, v. r. [otisk úředního razítka]
odborný referent**

Příloha:
Projektová dokumentace

Obdrží:
Městský úřad Benešov, OVÚP -zde -

www.benesov-city.cz

IČO 002 31 401

ČS a.s. Benešov, č. ú.: 19-0320035309/0800



Město Benešov je držitelem certifikátu ISO 9001



MĚSTSKÝ ÚŘAD BENEŠOV
Masarykovo náměstí 100
256 01 Benešov

tel: 312 821 111
 e-mail: mubene@benesov-city.cz
 epodatelna@benesov-city.cz

ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ČÍSLO JEDNACÍ: MUBN/ 14455/2022/VÝST
 SPIS. ZNAČKA: VÝST/9966/2022/FIŠ
 VYŘÍZUJE: Ing. Michal Fišer
 TELEFON: 317 754 179
 E-MAIL: fiser@benesov-city.cz
 DATUM: 11. 01. 2022

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, Bc. Michal Janata, IČO 00231401,
 Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Závazná část:

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") posoudil žádost, kterou dne 06. 01. 2022 podal **Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, IČO 00231401, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy** (dále jen "žadatel"), ve věci

Terénní úpravy (dále jen "záměr")

na pozemcích parc. č. 442/1, 442/3, 443/1, 443/2, 444, 469/3, 475/2, 493, 497/1, 497/6, 498/1, 498/2, 499/1 v katastrálním území Přestavky u Čerčan, obec Přestavky, který obsahuje:

- terénní vyrovnání svažitého pozemku pro výstavbu rodinných domů,
- terénní úpravy v rozsahu 9905,11 m² a objemu 32 881,26 m³,

vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto **závazné stanovisko**. Záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování **nepřípustný**.

Odůvodnění:

Úřad územního plánování obdržel dne 06. 01. 2022 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru. Podle příslušné územně plánovací dokumentace se pozemky parc. č. 442/1, 442/3, 443/1, 443/2, 444, 469/3, 475/2, 493, 497/1, 497/6, 498/1, 498/2, 499/1 nachází v území obce Přestavky s majoritním zastoupením zastavitelné lokality Z09 s funkčním využitím: **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**.

www.benesov-city.cz

IČO: 00 231 401

ČS a.s. Benešov, č. ú.: 19-0320035309/0800



Město Benešov je držitelem certifikátu ISO 9001

Č.j. MUBN/ 14455/2022/VÝST

str. 2

Důvody, o které se opírá obsah závazné části:

- pro zastavitelnou lokalitu **Z09** je v příslušné územně plánovací dokumentaci stanovena závazná podmínka zpracování územní studie s označením **US1** v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona,
- do doby zpracování a schválení územní studie nelze provádět v zastavitelné lokalitě **Z09** žádné změny v území dle § 96b stavebního zákona,

Podklady pro vydání závazného stanoviska předložené žadatelem:

- **příloženou technickou dokumentaci vypracoval Ing. Miroslav Lukášek, ČKAIT 0003111 v březnu 2021.**

Úřad územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s PÚR a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:

- Záměr není řešen Politikou územního rozvoje ČR, řešených věcí se nedotýká.
- Záměr není řešen Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, řešených věcí se nedotýká.
- **Záměr není v souladu s územně plánovací dokumentací Přestavky u Čerčan.**

Úvahy, kterými se úřad územního plánování řídil při výkladu právních předpisů:

- Při posuzování záměru z hledisek uvedených v § 96b stavebního zákona a § 149 správního řádu úřad územního plánování nezjistil porušení právních předpisů.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání. Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.



Ing. Michal Fišer
odborný referent

Příloha:

Předložená dokumentace k posuzovanému záměru

Obdrží:

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy (příloha)
U spisu

www.benesov-city.cz

IČO: 00 231 401

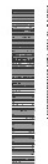
ČS a.s. Benešov, č. ú.: 19-0320035309/0800



Město Benešov je držitelem certifikátu ISO 9001



Obec Přestavky u Čerčan
Přestavky u Čerčan 48
Přestavky u Čerčan
257 23 Přestavky u Čerčan



NAŠE ZNAČKA

VYŘÍZUJE / LINKA

ODESLÁNO DNE

001115043725

Miloš Harvánek / 800 850 860

19. 5. 2021

Výzva k doplnění žádosti o vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem

Vážený pane starosto ,

dovolte nám, abychom reagovali na Vaši žádost ze dne 22. 4. 2021, ve které nás žádáte o vydání vyjádření k projektové dokumentaci pro účely stavebního řízení v zájmovém území Vaší stavby a/nebo s ní související činnosti na pozemku parcelní číslo 442/1, 442/3, 443/1, 443/2, 444, 469/3, 475/2, 493, 497/1, 497/6, 498/1, 498/2 a 499/1 v katastrálním území Přestavky u Čerčan vedené pod názvem "TERÉNNÍ ÚPRAVY POZEMKŮ Č.PARC. 498/1, 475/2 a 443/1 K.Ú. PŘESTAVLKY".

Sdělujeme Vám, že se v současné době nelze ze strany provozovatele distribuční soustavy společnosti ČEZ Distribuce, a. s., k předložené projektové dokumentaci vyjádřit z těchto důvodů:

Je nutné řezy doplnit o podélný a příčný řez terénních úprav s ohledem na výšku vedení VN 22kV , které se nachází v zájmovém území.

Projektovou dokumentaci je nutné doplnit ve smyslu výše uvedeného požadavku a opětovně předložit k vyjádření naší společnosti, do doby doplnění se Vámi podanou žádostí nebudeme moci nadále zabývat.

Děkujeme Vám za pochopení.

S pozdravem

Radomír Šolc
Vedoucí oddělení SEM Sítě
ČEZ Distribuce, a. s.



ČEZ Distribuce, a. s.

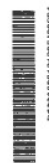
Korespondenční adresa: Plzeň, Guldenerova 2577/19, PSČ 326 00 | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035 |
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145
Sídlo společnosti: Děčín - Děčín IV-Podmokly,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

SKUPINA ČEZ

www.cezdistribuce.cz



Obec Přestavlky u Čerčan
Přestavlky u Čerčan 48
Přestavlky u Čerčan
257 23 Přestavlky u Čerčan



VYŘIZUJTE / LINKA

ODESLANO DNE

Miloš Haryánek / 800 850 860

13. 7. 2021

**Vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona
a příslušných technických norem**

Vážená paní, vážený pane,

dovolte nám, abychom reagovali na Vaši žádost ze dne 23. 6. 2021, ve které nás žádáte o vydání vyjádření k projektové dokumentaci pro účely stavebního řízení.

V zájmovém území k zamýšlené stavbě a/nebo s ní související činnosti na pozemku parcelní číslo dle předloženého situačního výkresu v katastrálním území Přestavky u Čerčan vedené pod názvem „Terénní úpravy pozemků č.p. 498/1, 475/2, 443/1 k.ú. Přestavky u Čerčan „ se nachází zařízení nadzemní vedení VN 22kV - v majetku provozovatele distribuční soustavy společnosti ČEZ Distribuce, a. s.

Sdělujeme Vám, že společnost ČEZ Distribuce, a. s., souhlasí s předloženou projektovou dokumentací.

Platnost tohoto souhlasu je vázána na dodržení následujících podmínek:

1. Nejmenší dovolená vzdálenost vodičů nadzemního vedení VN22kV od povrchu nové nivelyty terénu musí být min. 6 m při maximální pravděpodobné teplotě a průhybu vodičů za bezvětrí.
2. Nesmí být zavezen základ podpěrného bodu č.4 stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV.
3. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.
4. V dostatečném časovém předstihu před zahájením prací je nutné podat žádost o udělení souhlasu s činností a umístěním stavby v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu. Postup a formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz. Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.
5. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické

Korespondenční adresa: Plzeň, Guldenerova 2577/19, PSČ 326 00 | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035 |
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145
Sídlo společnosti: Děčín - Děčín IV-Podmokl. Teplická 874/8, PSČ 405 02

www.cezdistribuce.cz

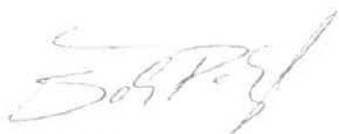
infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN EN 50423-3, ČSN 73 6005 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.

6. V případě nadzemního vedení nn budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu.
7. Při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení nn, 2 m od vedení vn a 3 m od vedení vvn (dle PNE 33 0000-6), pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1). V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů nn.
8. Pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů. S ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení. Opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách. ČEZ Distribuce, a. s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.
9. Stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů. Nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.
10. V případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou cedulí.
11. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.
12. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.
13. Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahlaste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí poškozených míst podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.
14. Toto vyjádření se nevztahuje na zařízení v majetku společností ČEZ ICT Services, a. s., a Telco Pro Services, a. s.

Platnost tohoto vyjádření je 1 rok od data vydání.

Zjistí-li provozovatel distribuční soustavy, že nejsou dodrženy stanovené podmínky, vyhrazuje si právo kdykoli odvolat své souhlasné vyjádření.

S pozdravem



Radomír Šolc
Vedoucí oddělení SEM Sítě
ČEZ Distribuce, a. s.



OBEC PŘESTAVLKY		Čís. dopor. R
Došlo dne: J.J. 2021	Zpracovatel Přech	Úkl. znak
Č.j. 168/21 Příloh		
Vyřizeno dne:		

Želivská provozní a.s.
K Horkám 16/23
102 00 Praha 10 - Hostivař
www.zelivska.cz

Vaše značka
Ze dne

Naše značka Z20/21V198
Ze dne 27. 4. 2021
Vyřizuje Ing. Petr Morávek
Tel./Fax. +420 270 002 532
E-mail moravek@zelivska.cz

OÚ Přestavky u Čerčan
Jan Mikulanda
Přestavky 48
257 23 Přestavky u Čerčan

Vyjádření ke stavbě

Dne 22. 4. 2021 jsme obdrželi žádost o vyjádření k plánované akci „terénní úpravy pozemku“ na pozemcích p. č. 442/1, 442/3, 443/1, 443/2, 444, 469/3, 475/2, 493, 497/1, 497/6, 498/1, 498/2, 499/1 v katastrálním území Přestavky u Čerčan.

Jedná se o terénní úpravy v daném území, které jsou nutností pro budoucí výstavbu rodinných domů v této lokalitě.

Předmětné pozemky se nacházejí v prvním ochranném pásmu štolového přivaděče (cca 430 m od osy). Pro ochranná pásma štolového přivaděče je závazná Vyhláška Okresního úřadu Benešov číslo jednací Vod: 231-1980/99 z 21. 5. 1999. Upozorňujeme zejména na skutečnost, že do horninového prostředí v ochranném pásmu štolového přivaděče nesmí být zaváděny kapaliny nebo jiné látky, jejichž případný únik by mohl kontaminovat okolní horninové prostředí a ovlivnit jeho hydrologický režim.

V zastoupení vlastníka štolového přivaděče Úprava vody Želivka, a.s., na základě smlouvy uzavřené dle §8 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích v platném znění, jako provozovatel tohoto přivaděče Želivka s navrhovanou stavbou

SOUHLASÍME,

za předpokladu splnění následujících podmínek:

- Pracovníci dodavatelské organizace budou poučeni o tom, že pracují v ochranném pásmu štolového přivaděče, kde je nutno věnovat zvýšenou pozornost ochraně povrchových a podzemních vod. Všechny použité stroje a mechanismy na pozemku investora budou bezpečně zajištěny proti úniku ropných látek a olejů do terénu. Jakékoliv znečištění bude okamžitě asanováno.

Tento souhlas je udělen jako jednorázový a pouze pro konkrétní a v něm specifikovaný případ. Tento souhlas nezavazuje vlastníka ani provozovatele štolového přivaděče Želivka k žádným budoucím jednáním či k udělování dalších souhlasů nad jeho rámec a nezakládá těmto subjektům žádné budoucí závazky, vyjma takových, které jsou v něm výslovně uvedeny. V případě pochybností platí, že tento souhlas je nutno vykládat restriktivně.



Želivská provozní a.s.
K Horkám 16/23
102 00 Praha 10
IČ: 29131804
DIČ: CZ29131804

Mgr. Mark Rieder
Předseda představenstva
Želivská provozní a.s.