

Územní studie Lobkovice – V Trativodech
analytická část

Obsah

1	Idea	6
2	Východiska	6
	Řešené území	6
	Širší vazby.....	6
	Požadavky zadání.....	6
	Účel pořízení územní studie	6
	Historický vývoj.....	8
	Územní plán	10
	Navazující projekty	12
	Ověřovací a podkladové studie a strategie	12
	Vycházka s občany	12
	Podklady.....	12
3	Struktura.....	14
	Principy struktury.....	14
4	Infrastruktura	16
	Principy infrastruktury	16
	Krajinná infrastruktura	18
	Dopravní infrastruktura.....	20
	Technická infrastruktura	22
	Občanská vybavenost	24

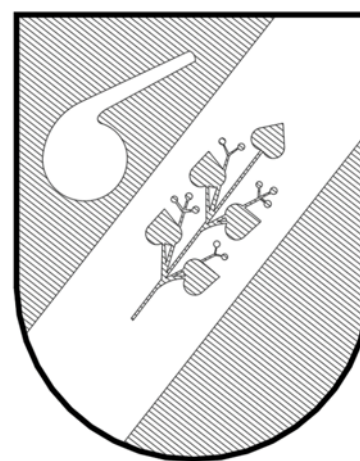
Identifikační údaje

Objednatel

Město Neratovice
Kojetická 1028
277 11 Neratovice

Pořizovatel

Odbor rozvoje města
Ing. Markéta Čákorová
Městský úřad Neratovice
Kojetická 1028
277 11 Neratovice



Zhotovitel

gogolák + grasse, s.r.o.
Jaurisova 515/4
140 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Ivan Gogolák, Ph.D.
autorizovaný architekt ČKA 04589
T.: +420 605 373 944
E.: office@gogolak-grasse.com

Autoři:

Ing. arch. Ivan Gogolák, Ph.D.
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. arch. Matúš Berák

Spolupráce

Arvita P, spol. s.r.o.
Příčná 1541, 765 02 Otrokovice
Ing. Hedvika Psotová
Ing. Pavla Lorenzová

krajina a ÚSES

Ing. Petr Hrdlička

technická infrastruktura /vodní režim

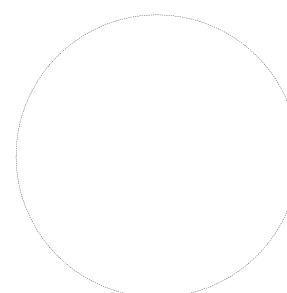
Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek

doprava

listopad 2021

formátováno pro tisk na A3, oboustranně a nastojato

**gogolák
+ grasse**



Potok propojením Neratovic i krajin

1 Idea

Řešené území je součástí celkové prostorové koncepce Neratovic. Idea směru řešení je přímo vztažena na širší vztahy města Neratovice jako uceleného charakterového sídelního celku usazeného do unikátní krajiny Polabí. Nosná idea *potoku jako propojení Neratovic i krajiny* tak znamená:

- hledání možného využití Kojetického potoka a jeho okolí k propojení struktur zástavby blízkého panelového sídliště bytových domů a individuálního rodinného bydlení blízké historické části Lobkovic s cílem dotvoření rozhraní s převážně zemědělsky užívanou krajinou
- hledání možného využití Kojetického potoka a jeho okolí k propojení města jako celku s krajinou pomocí struktury sídelní zeleně a hierarchizovaného systému veřejných prostranství a potenciálních krajinných propojení

Vše při zachování kvalit a hodnot při limitech a rozvíjení potenciálů řešeného celku. Dále s ohledem na současné klimatické výzvy a udržitelnost ve všech svých rovinách – od sociální skrz ekonomickou až po environmentální udržitelnost. Tyto body reflektují a rozvíjejí jednotlivé body struktury a infrastruktury analytické části této územní studie. Dokument je postaven tak, že grafická a textová část tvoří jeden celek.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 01 Širší vztahy m 1: 10 000.

2 Východiska

Východiska pro řešení územní studie, mimo části struktura a infrastruktura, jsou celkové vstupní podmínky obecného charakteru. Od vymezení řešeného území a jeho širších vazeb až k předestřeným záměrům územní studie, možnosti reflexe historického vývoje či dokumentů řešících toto území z různých pohledů od celkových územně plánovacích dokumentů po strategie a rozvahy přístupu k řešenému území.

Řešené území

Řešeným územím je plocha v katastrálním území Lobkovice s místním názvem V Trativodech, která je tvořena zastavitelnou plochou v novém územním plánu Z 40 (pozemky parc. č. 318/171, 318/141-149 k.ú. Lobkovice), dále Kojetickým potokem s přílehlým prostorem v úseku ulic Kostelecká a Na Výsluní, dopravním napojením na ulici Kojetickou a napojením na plochu zahrádkářské kolonie (dle nového územního plánu zastavitelná plocha Z42) na východní straně Kojetického potoka. Součástí řešení územní studie bude také rekreační vazba / trasa ve směru rekreační oblasti "Skala" a ve směru do Kojetic v ose Kojetického potoka.

Výměra řešeného území je cca 13,45 ha.

Grafické vyjádření hranice řešeného území je součástí všech výkresů.

Širší vazby

Z hlediska širších vazeb je řešené území dotvořením rozhraní města Neratovice, propojením struktury zástavby mezi částmi Neratovic a Lobkovic a součástí sítě krajinné struktury a veřejných prostranství. Jedná se o jedno z hlavních rozvojových území města a pomyslný „kloub“ charakterově odlišných zastavěných, zastavitelných i nezastavitelných území.

Ze západní strany se území nachází v závěru pomyslné osy panelového sídliště ulici Dr. E. Beneše za akcentem výškových věžových domů. Tato ulice je přímým napojením na vlakovou stanici Neratovice sídliště a také osou systému parkově pojezdaných vnitrobloků s občanskou vybaveností. Přímé propojení zabezpečují jenom pěší lávky. Ze severní strany území navazuje na komponované centrum města z druhé poloviny 20. století s vlakovou zastávkou Neratovice město, původní historické předpolí Mlékojed Lobkovický mlýn s přívozem, novou obchodní zónu a potenciální krajinné propojení s nábřežím Labe. Jeho nositelem je právě Kojetický potok obklopen občanskou vybaveností a vazbou na pěší lávky s bariérou železnice a ulice Mládežnická. Z východní strany území navazuje na novou výstavbu individuálního bydlení Lobkovic vzniklé za železničním tělesem. Dále hřbitov s vazbou na historické jádro Lobkovic a vlakovou zastávkou Lobkovice. Směr navazujícího lesa, s blízkou lesní školkou, je v současnosti využíván hlavně rekreačně a tvoří jedno z hlavních krajinných napojení území. Jsou zde také dnešní jediné body přímého napojení pro dopravní obsluhu. Z jihu je území ohraničeno bonitně hodnotnou zemědělskou krajinou s drobnými fragmenty struktury krajiny. Tímto směrem jsou také umístěny zásadní infrastrukturní limity území, jako jsou vedení vysokého napětí nebo velmi vysokotlakého plynovodu.

Tyto body reflektují a rozvíjejí jednotlivé body struktury a infrastruktury analytické části této územní studie.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 01 Širší vztahy m 1: 10 000.

Požadavky zadání

Řešeným Zásadním cílem je především dosáhnout nejefektivnějšího využití plochy k plnění její funkce, tedy k bydlení včetně vytvoření kvalitního veřejného prostranství. Důležitou součástí je udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

Územní studie bude řešit problémy v řešeném území k. ú. Lobkovice s cílem prověřit a navrhnout:

- urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství a stavebních parcel,
- charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně, s vymezením plochy veřejné zeleně uvnitř území s minimální výměrou 1,65 ha,
- regulaci a postup výstavby v území,
- propojení ulic Kojetická a Nade Mlýnem přes řešené území při respektování stávajících řadových garáží při ulici Kojetická,
- vnitřní dopravní obsluhu řešeného území vč. podmínek pro řešení dopravy v klidu,
- řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítě technické infrastruktury,
- ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami, včetně vhodných opatření pro zlepšování jejich retence a případného dalšího využití

a to při zohlednění limitů území, tedy vedení lokálního biokoridoru LBK 176, ochrany Kojetického potoka, vodovodních řadů a jejich OP, OP vedení VN, OP komunikací a BP produktovodu.

Účel pořízení územní studie

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který ověřuje možnosti a podmínky změn v území a navrhuje řešení vybraných problémů. Územní studie slouží pro rozhodování v území (§25 a §30 stavebního zákona), případně jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace.

V projednávaném územním plánu Neratovice je využití řešeného území podmíněno zpracováním územními studiemi. Jelikož územní plán Neratovice není v době zadání územní studie vydaný a účinný, jedná se o územní studii z podnětu města.

Využitelnost územní studie jako územně plánovacího podkladu nastává po schválení této její využitelnosti pořizovatelem a po vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. Bude využita jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.



Spolana

nadregionální
ÚSES

Mlékojedy

Neratovice

směr
Mělník
Mladá Boleslav

Neratovice
sídlíště

Lobkovice

Neratovice

historické jádro

řešené území

VVTL plynovod

VVN 110kV

II/101

směr
Praha

krajně
propojení

Kojetice

Čakovičky

01 Širší vztahy, m 1:10 000

směr
Brandýs
nad Labem

Historický vývoj

Historický vývoj je popsán s ohledem na dnešní využitelnost známých dat a historických map, konkrétně od období I. vojenského mapování. Popis je tedy zaměřen na období druhé poloviny 19. století až po dnešek s ohledem na proměny blízké struktury zástavby a struktury krajiny.

Původní osídlení Neratovic (Neradice) s první písemnou zmínkou z 1227 a v 19. století významnější Lobkovice s první písemnou zmínkou 1341 byli obývané už od pravěku. Postupnému rozvoji napomohlo vybudování v letech 1824–1834 tzv. Rumburské silnice z Prahy na sever Čech. V roce 1873 bylo postaveno vlakové nádraží a trať jak na Prahu, tak směrem k Brandýsu nad Labem. Masivní industrializace, v rámci které se Neratovice změnil v moderní město a jedno z center chemického průmyslu, propukla v návaznosti na dobrou dopravní dostupnost a dostatek vody až ke konci 19. století. Roku 1898 zde založil V. B. Goldberg továrnu na výrobu oleje, mýdla a svíček. První český elektrochemický závod na karbid, Bohdan Kasper, založen v roce 1899 v Palackého ulici přestavbou části mlýna v území navazujícím severně na řešené území.

Na mapě z poloviny 19. století není ještě vidět železniční trať směrem na Brandýs nad Labem, která lemuje severní hranu řešeného území. Je ovšem patrná původní trasa dnešní ulice Mládežnická a původní řečiště nezregulovaného Labe s přívozem do Mlékojed právě ze zmiňovaného mlýna. Dále je důležitá stopa Kojetického potoka, která se drží dodnes v mírně pozmeněné poloze. Díky zobrazením map I. vojenského mapování je ovšem možné, že bylo původní řečiště v řešeném území více proměnlivé. Obdobně se také drží trasa ulice Kojetická.

Regulace Labe a práce na zdymadle postaveném v letech 1914 až 1922 (dnešní podoba jednolodní plavební komory pak pochází z roku 1977) nenávratně změnila podobu údolní nivy Labe. V roce 1927 proběhla stavba pohyblivého jezu v krátkém průkopu asi 300 metrů pod původním pevným jezem, který vzdouval vodu do mlýnského náhonu. Elektrárna na zdymadle pak byla postavena Spolkem pro chemickou a hutní výrobu Praha v letech 1941–45. Město bylo koncem II. světové války bombardováno.

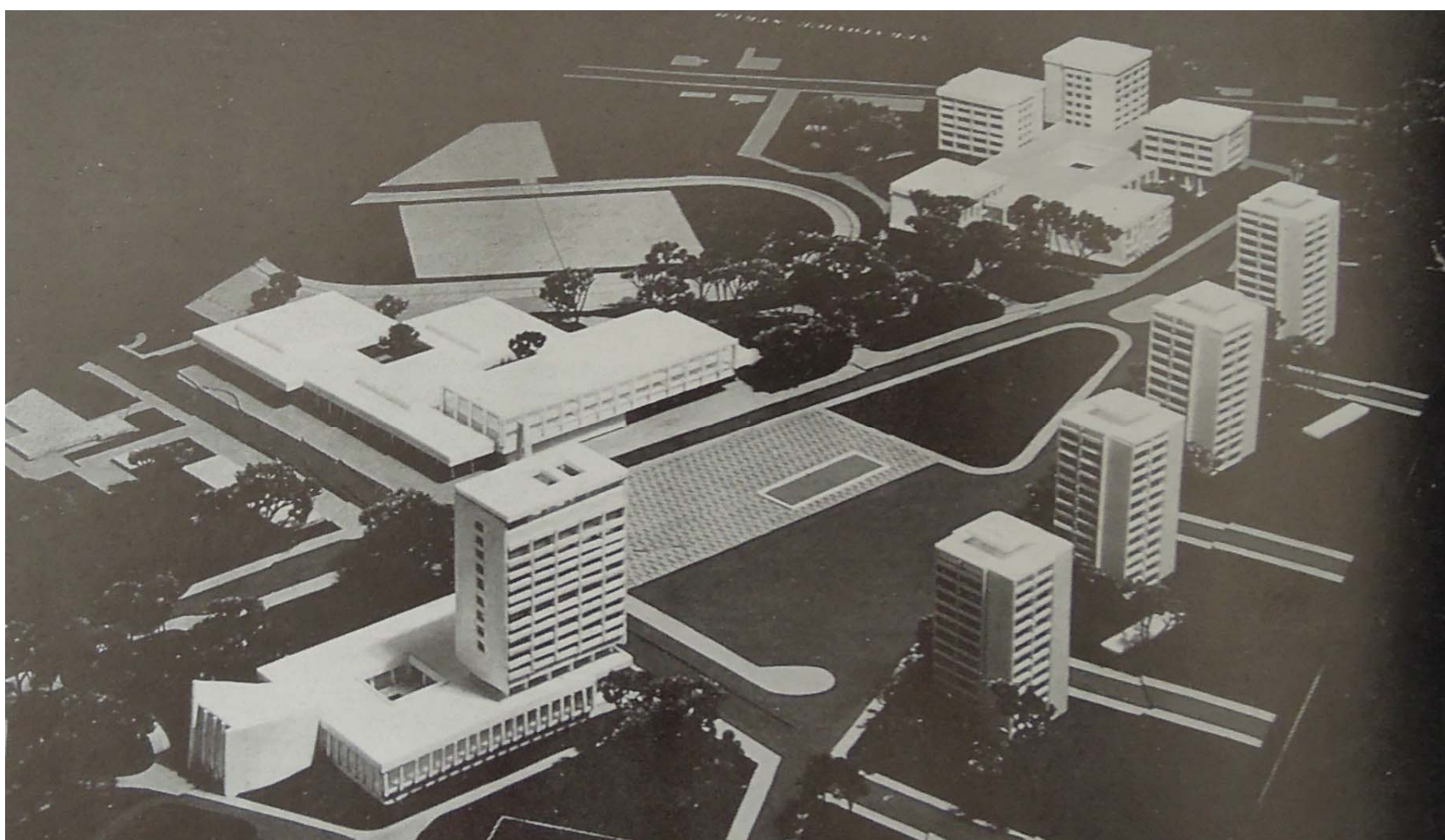
V povojnovém období je z map patrný rozvoj Neratovic jako i potvrzení křížení původních cest zástavbou, která předznamenala budoucí podobu náměstí Republiky. Z historického snímkování je patrný rozvoj města směrem k řešenému území v duchu funkcionalistického urbanizmu stavebně provedeného v podobě vyznění socialistického realizmu. Následně již plně v duchu tzv. sověry pokračoval rozvoj v okolí ulice bratří Čapků. V roce 1957 se Neratovice stávají městem.

V 60. letech již plánování rozvoje spadá pod krajský projektový ústav Praha. Pod Gustavem Šindelkou vznikají postupně projekty části sídliště v okolí ulice Na Skalách spolu s obchodním domem (1965–1970), centra města na základě podrobného územního plánu (1967, obr. dole), jednotlivých objektů jako je i kulturní dům (1968–1971). Následně pak okolí řešeného území ze západní strany na přelomu 80. let dovršila stavba panelového sídliště v okolí ulice Dr. Edvarda Beneše.



Proměnu města dobře demonstrují tyto dva obrázky, které demonstrují dva charaktery dělící 150 let (vlevo zobrazení Lobkovického zámku z roku 1819, vpravo publikace Neratovice z roku 1985 – výstavba dle Gustava Šindelky z roku 1965–1970)

Východně od řešeného území směrem k železnici u ulice Mládežnická se objekty individuální rodinné výstavby objevují již od 50. let 20. století. Výstavba v této části opět akcelerovala začátkem 21. století. Postupně byly zbudovány ulice Luční a následně Nade Mlýnem. Město se v posledních letech stalo hlavním vlastníkem pozemků v řešeném území za účelem korigování budoucí podoby tohoto území.





2. vojenské mapování – polovina 19. století



1953



2003

Územní plán

V platném územním plánu (Územní plán sídelního útvaru Neratovice v právním stavu po vydání změny č. 10 s účinností 29. 11. 2013 a dále změny č. 13 s účinností dne 27. 4. 2017,

Ing. arch. Zdeněk Kindl) jsou plochy řešeného území v plochách s rozdílným způsobem (PsRSV) využití Silnice, místní a účelové komunikace, P (parkoviště), DZ (železnice – k privatizaci), PZ (parky), VZ (mimolesní veřejně přístupná zeleň), VZp (mimolesní zeleň přírodní s funkcí ÚSES), W (vodní toky a plochy), LE (lesy) a OP (orná půda). Dále pak PsRSV MJ (území městského jádra), SS (školství, zdravotnictví a sociální služby), SR (sport a rekreace), NK (nerušící výroba a komerce), DV (dopravní vybavenost), TV (technická vybavenost), OS (smíšené obytné území), OC (čistě obytné území), OCbd (čistě obytné území – bytové domy), OV (všeobecně obytné území) a OVbd (všeobecně obytné území – bytové domy).

Pro řešené území a jeho nejbližší návaznosti jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (VPS) 1 (Městský úřad a jiná správní administrativa /funkční typ MJ/ – plocha u dnešního Penny Marketu), 2 (Parkoviště a veřejné prostranství u hřbitova – plocha u železnice), 3 (Dům důchodců /funkční typ SS/ – plochy v návaznosti na heliport), 4 (Střední škola /funkční typ SS/ – plocha v části dnešní zahrádkářské kolonie), 10 (Přeložka silnice II/101 vč. křižovatek a doprovodných úprav – plocha jižně od řešeného území), 11 (Vyrovnaní trasy silnice III/0096 ul. Kojetická), 12 (Sběrná komunikace sídliště Neratovice-jih – plochy západně od ulice Kojetická), 21 (Pěší a cyklistická stezka podél silnice III/0096 do Kojetic), 29 (Sběrná komunikace v území "Kostelecká" – spojka ul. Kojetická u věžových domů, spojka a nový žel. přejezd ul. Kostelecká - ul. V Polích), 30 (Spojka ul. Luční - U Zastávky), 36 (Vodní nádrž na Kojetickém potoce), 47 (Přeložky vzdušného el. vedení 22 kV) a 48 (Distribuční trafostanice 22/0,4 kV v současně zastavěném území – při křížení ulic Palackého a Růžová).

Prostorové podmínky pro převládající PsRSV umožňující zástavbu:

SS (školství, zdravotnictví a sociální služby) – (cca 1,7 ha řešeného území, cca 15 300m² HPP)

30% maximální zastavěná plocha budov a zařízení/20% ostatní zpevněné plochy do 1m výšky/20% minimální plocha zeleně maximální počet 3NP, maximálně 15m nad úroveň terénu

OC (čistě obytné území) – (cca 1,7 ha řešeného území, cca 17 000m² HPP)

40% maximální zastavěná plocha budov a zařízení/15% ostatní zpevněné plochy do 1m výšky/45% minimální plocha zeleně maximální počet 2NP + podkroví, maximálně 10,5m nad úroveň terénu

OV (všeobecně obytné území) – (cca 3,1 ha řešeného území, cca 31 000 6m² HPP)

40% maximální zastavěná plocha budov a zařízení/30% ostatní zpevněné plochy do 1m výšky/30% minimální plocha zeleně maximální počet 2NP + podkroví, maximálně 10,5m nad úroveň terénu

Navrhovaná podlažnost (FAR – floor area ratio) území je tak na přibližné úrovni 0,5. Odhadovaný počet navrhovaných obyvatel v plochách s možností bydlení (/HPP OC+OV/*0,6/100m²/*2,5 obyvatele) dle HPP je maximálně okolo 720 obyvatel.

Jižní část řešeného území se nachází v oblasti „Zastavitelnost podmíněná podrobnějším prověřením“ ve kterých musí být zaručeno, že nedojde k nahodilé a nekoncepční výstavbě, která by mohla znemožnit nebo značně zkomplikovat další využití zbývajících částí rozvojové plochy v souladu s využitím dle platného ÚPSÚ. Jedná se zejména o vedení veřejné dopravní infrastruktury, umístění potřebné a související technické infrastruktury a vymezení potřebných veřejných prostranství tak, aby bylo možné využít pro daný účel a obsloužit celé rozvojové území. Splnění této podmínky sleduje stavební úřad v rámci konkrétních řízení o umístění staveb a v rámci těchto řízení může stanovit formu, jakou bude splnění uvedené podmínky prověřeno. V odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu, týkající se umístování staveb na vymezených plochách, musí být uvedeno, jakým způsobem byla podmínka podrobnějšího prověření následně zastavitelnosti posouzena a zapracována do řešení. Přitom platí, že ulice či koridory inženýrských sítí uvnitř nově navrhované zástavby jsou v měřítku územního plánu sídelního útvaru navrženy pouze směrně (orientačně). Skutečné řešení při umístování staveb může být upraveno na základě aktuálních požadavků a potřeb, za předpokladu zachování funkčních a prostorových regulativů, daných územním plánem sídelního útvaru.

Danou urbanistickou koncepcí řešeného území v platném územním plánu je možno číst následovně. Řešené území tvoří jednu z hlavních rozvojových zón bydlení konkrétně Neratovice – Lobkovice (Kostelecká) – hlavní osy jsou vedeny v pokračování ul. Bratří Čapků a Dr. Beneše, dále doplnění enkláv v zastavěném území Byškovic, Lobkovic a Mlékojed a přímou návaznost na území Sídlíště – jih (jižně od zástavby ulice Na výsluní). Propojení veřejných prostranství tak tvoří přímé propojení území a navazuje na kontinuitu veřejných prostranství a jejich vazby dále do krajiny (dobře řešený shluk přechodu skrz VPS 10 směrem na oblast Na Skalách). Kojetický potok je pak rozvinut o vodní nádrž (VPS 36) a doplněn o nové plochy občanské vybavenosti a napojen na systém veřejných prostranství, zejména pak ulici Mládežnickou s centrem města.

V projednávaném novém územním plánu Neratovice (upraveném návrhu pro opakované veřejné projednání dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění z června 2020, Haskoning DHV Czech Republic, spol. s r.o.) jsou plochy řešeného území v plochách PX (veřejná prostranství – komunikace), DS (silniční doprava), DS.k (koridor dopravní infrastruktury – silniční), DZ (železniční doprava), ZV (veřejná zeleň), W (vodní plochy a toky), NK (plochy krajinné), NL (plochy lesa) a NSz (plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské). Dále OV (občanské vybavení veřejné), OS (sport), OM (občanské vybavení komerční), BH (bydlení hromadné), BI (bydlení individuální) a SO (plochy smíšené obytné). Rozsah zastavitelných ploch v jižní části byl zmenšen proti platnému ÚP.

Pro řešené území a jeho nejbližší návaznosti jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (VP) 05 (veřejná prostupnost pro motorová vozidla – plochou Z36 od nové plochy PX přibližně na úrovni Tesco Supermarket Na výsluní k ulici Kojetická), 06 (prostupnost plochy změn Z40 ve směru západ-východ /propojení ulic Na Výsluní – Nade Mlýnem/), 11 (propojení ulic Jiráskova a Tyršova s nábrežím) a 15 (veřejná prostupnost pro cyklisty a chodce – plochou Z42 z levého břehu Kojetického potoka k ulici Luční). K možnosti vyvlastnění byla určena plocha VD 28 a k předkupnímu právu plocha PP 03.

Většina řešeného území se nachází v území podmíněném zpracováním územní studie. Jedná se o plochy:

US2 – Plocha US2 zahrnuje zastavitelné plochy Z40 (způsob využití SO), část Z41 (ZV), část Z43 (PX), K28 (NK) a přilehlé stabilizované plochy s využitím W, ZV a DS. Územní studie pro tuto plochu v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F (návrhu ÚP) prověří a navrhne: a) urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství a soukromých parcel, b) charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně, s vymezením souvislé plochy veřejné zeleně uvnitř plochy Z40 s minimální výměrou 1,65 ha, c) regulace a postup výstavby na soukromých parcelách v ploše Z40, d) propojení ulic Kojetická a Nade Mlýnem přes řešené území při respektování stávajících řadových garáží ve stabilizované ploše DS při Kojetické, e) vnitřní dopravní obsluhu plochy Z40 vč. podmínek pro řešení dopravy v klidu, f) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury, g) ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami, včetně vhodných opatření pro zlepšování jejich retence a případného dalšího využití. / při zohlednění limitů území, tedy vedení lokálního biokoridoru LBK 176, ochrany Kojetického potoka, vodovodních řadů a jejich OP, OP vedení VN, OP komunikací a BP produktovodu.

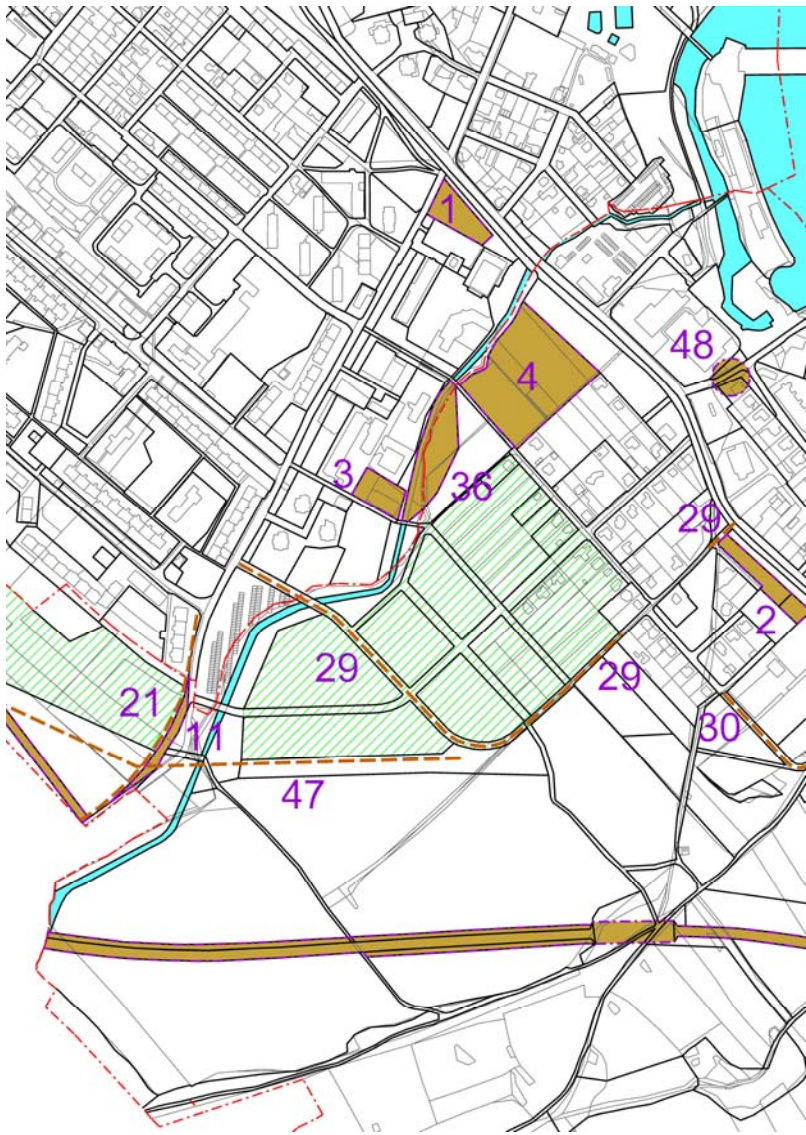
Urbanistická struktura rozvolněná nezarovnaná, Rn/2NP + P/ 8,5m – Z40 (6,505 ha) – míra zastavění pozemku 30%, koef. zeleně na rost. ter. 50% – minimální výměra pozemku na jeden až dva byty 600m² – cca 4,5 ha/ 600m²= 150 bytů – cca 33 750 m² HPP

US4 – Plocha US4 zahrnuje část zastavitelné plochy Z41 (způsob využití ZV), plochu Z42 (BI), část Z43 (PX) a přilehlou stabilizovanou plochu s využitím W. Územní studie pro tuto plochu v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F (návrhu ÚP) prověří a navrhne: a) urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství a soukromých parcel, případně umístění zařízení občanského vybavení, b) charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně s minimální výměrou 0,22 ha, veřejná zeleň bude navazovat na zeleň podél Kojetického potoka, c) regulace a postup výstavby na soukromých parcelách v ploše Z42, s přednostním umístěním zástavby podél komunikace v ploše Z43, d) pěší / cyklo propojení ulice Luční s levým břehem Kojetického potoka přes řešené území, e) prostupnost území podél Kojetického potoka plochou Z41 v návaznosti na plochu K28, f) vnitřní dopravní obsluhu plochy Z42 se zajištěním zokruhování (vyločení slepých komunikací) a napojením do komunikace v ploše Z43, vč. podmínek pro řešení dopravy v klidu, g) řešení napojení plochy Z42 na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury, h) ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami, včetně vhodných opatření pro zlepšování jejich retence a případného dalšího využití. / při zohlednění limitů území, tedy vedení lokálního biokoridoru LBK 176, ochrany Kojetického potoka, OP železnice a území zvláštní povodně pod vodním dílem.

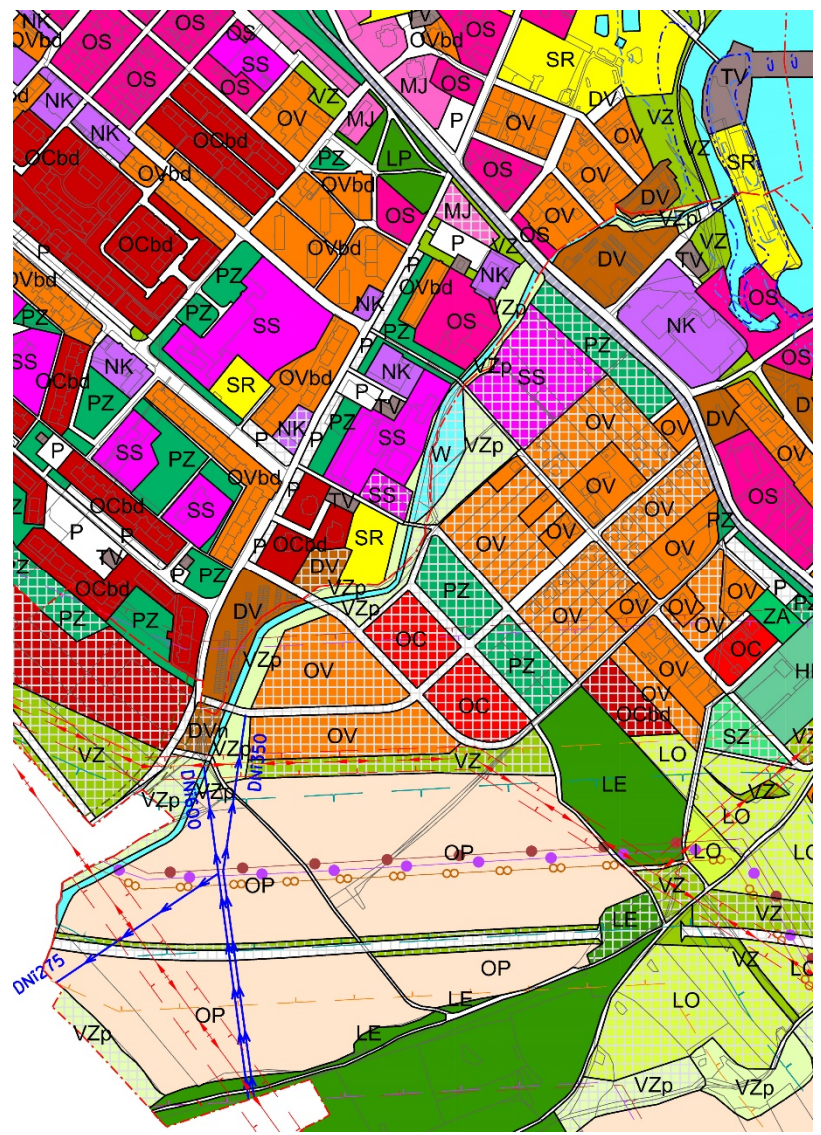
Urbanistická struktura rozvolněná zarovnaná, Rz/3NP/ 9m – Z42 (2,215 ha) – míra zastavění pozemku 30%, koef. zeleně na rost. ter. 50% – minimální výměra pozemku 1 000m² pro 3 byty – cca 1,5 ha/ 1 000m²= 45 bytů – cca 13 500 m² HPP

Danou urbanistickou koncepcí řešení území v projednávaném novém územním plánu je možno číst následovně. Plocha je pojata jako jednoduchá arondace rozhraní města s napojením na objemově více zastavitelnou plochu US1. Kojetický potok zde slouží podobně jako v platném územním plánu.

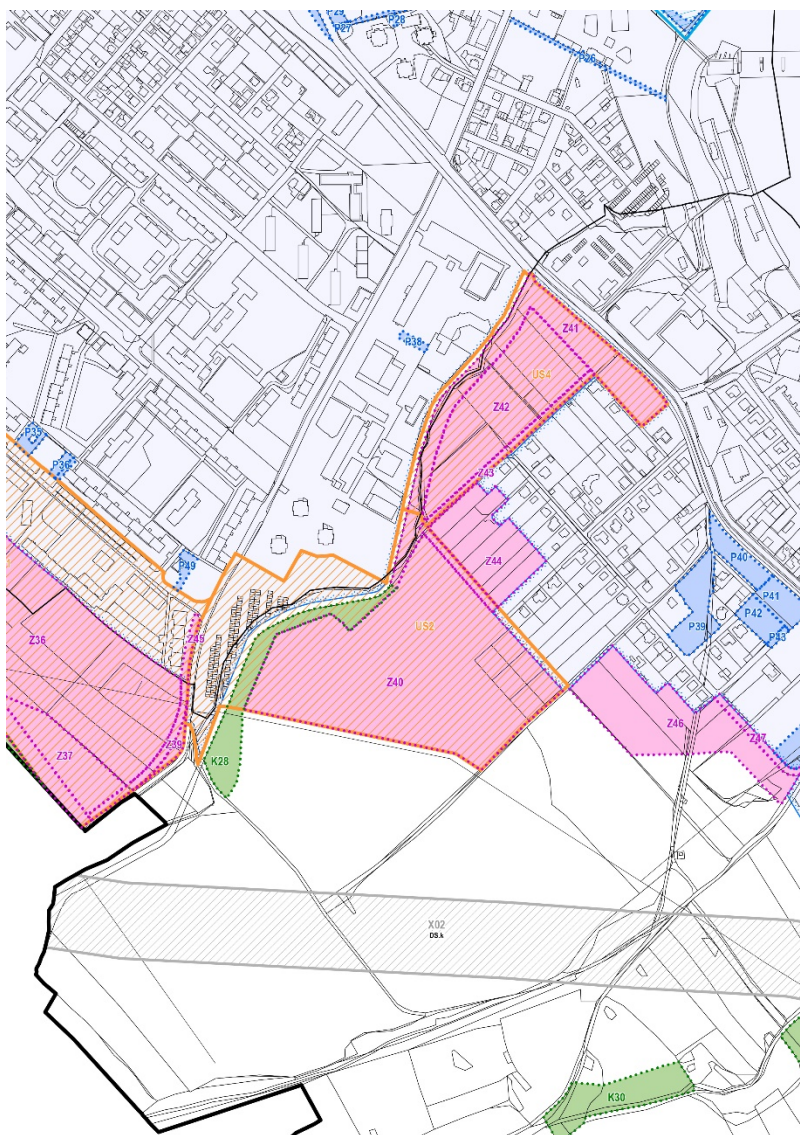
Navrhovaná podlažnost (FAR – floor area ratio) území je tak na přibližné úrovni 0,35. Odhadovaný počet navrhovaných obyvatel v plochách s možností bydlení (počet bytů*2,5 obyvatele) je přibližně okolo 500 obyvatel.



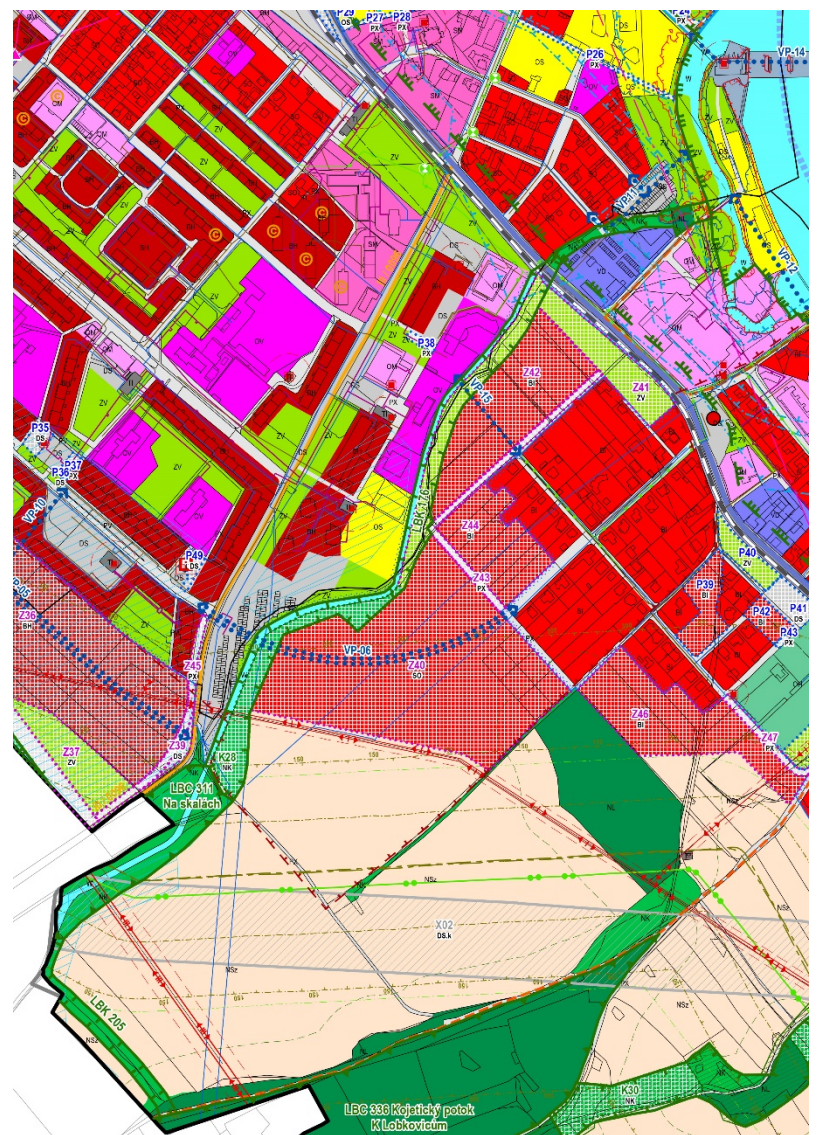
Platný územní plán – výřez výkresu řešeného území a jeho okolí
2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
měřítko výřezu 1:10 000



Platný územní plán – výřez výkresu řešeného území a jeho okolí
1. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - KOORDINAČNÍ VÝKRES
měřítko výřezu 1:10 000



Nový územní plán – výřez výkresu řešeného území a jeho okolí
I.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ, duben 2019
měřítko výřezu 1:10 000



Nový územní plán – výřez výkresu řešeného území a jeho okolí
II.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES, duben 2019
měřítko výřezu 1:10 000

Navazující projekty

Mezi navazující projekty patří Přístavba Domu Kněžny Emmy v Neratovicích (Energy Benefit Centre a.s., 2019) a Územní studie veřejných prostranství ORP Neratovice lokalita NER – O2 (Loca Plan s.r.o., 2018).

Přístavba Domu Kněžny Emmy v Neratovicích jed doplněním hmot zástavby staršího objektu. Přístavba navazuje na jeho jihozápadní část dvoupodlažním propojením a čtyř podlažním objektem, který je podgarážován. Tato přístavba přímo navazuje na hlavní propojení řešeného území a na propojení stanovené platným územním plánem mezi ulicemi Bratří Čapků a Luční. Rampa podél tohoto propojení vytváří budoucí bariéru v území, která je překonávána mostkem ponad tuto rampu v blízkosti fasády přístavby. Přístavba je v současné době ve výstavbě.

Územní studie veřejných prostranství ORP Neratovice, lokalita NER – O2, pojednává řešením úsek ulice kojetická mezi křiženími ulic DR. Edvarda Beneše a Mládežnická. V parkovém prostranství u ulice Mládežnická také vyznačuje možné objemy plánované zástavby postupně od západu výšky 8,6 a 4 nadzemní podlaží. Konceptně se jedná o drobné zásahy do veřejných prostranství a jejich drobná kultivace s doplněním cyklistické dopravy. V nesouladu s návrhem územního plánu je zmiňovaná gradující výstavba v dlouhodobém horizontu u ulice Mládežnická.

Ověřovací a podkladové studie a strategie

Mezi tyto studie a strategie patří:

Hydrogeologická rešerše na parc. č.318/171 v k. ú. Lobkovice, rešerše hydrogeologického posouzení (Geodrilling s.r.o., 2020),
Analýza dopravy v klidu na vybraném území města Neratovice – 2019 (M.O.Z. Consult s.r.o., 2019),
Strategie rozvoje cyklistické dopravy města Neratovice (Ing. Jaroslav Martinek, 2016),
Paspport zeleně Neratovice (Ing. Pavel – Šimek Florart, 2015) a
Strategický plán města Neratovice 2019 –2023 (Opus consulting s.r.o., 2017).

Strategický plán určuje v akčním plánu pro rok 2021 několik projektů, které se vyskytují buď přímo jako podklady této územní studie nebo přímo s ní souvisí. Jedná se zejména o:

- Odkup pozemků v lokalitě V trativodech. Zpracování územní studie. Příprava PD pro zasíťování.
- Přístavba Domu Kněžny Emmy – výběr dodavatele stavby, zahájení realizace stavby.
- Vodní hospodářství – zpracování mapy vsaků pro k. ú. Byškovice a Lobkovice.
- Vydání nového územního plánu
- Nákup a příprava zasíťování pozemků v k.ú. Lobkovice určených pro individuální bytovou výstavbu.

Dále pak zejména Podkladová studie Lobkovice – V Trativodech (Martin Špičák, 2021), na kterou odkazuje zadání územní studie. Tato podkladová studie je prověřením kapacit území na základě hustoty počtu obyvatel při udržení vytýčeného charakteru zástavby a krajiny v řešeném území. Jsou tak představeny tři základní varianty:

V1 – 35 obyvatel/ ha – je kombinací drobných bytových domů, řadových domů a samostatných domů s orientací na dvě hlavní paralelní komunikace 53 rodinných domů, cca 130 obyvatel

V2 – 60 obyvatel/ ha – je kombinací řadových domů a samostatných domů s orientací podél 4 bloků zástavby 60 bytů + 39 rodinných domů, cca 250 obyvatel

V3 – 90 obyvatel/ha – je variací na V2 se záměnou severního bloku za vyšší zastavěnost ucelené fronty bloku směrem do hlavního veřejného prostranství, 120-130 bytů + 10 řadových domů, cca 350 obyvatel

Společným jmenovatelem schémat urbanistických variant návrhu je přímá vazba na ortogonální strukturu zástavby východní části, nevyužívání části zahrádkářské kolonie, umístění ploch pro rozliv v jižní části řešeného území a otevření struktury k takto pojatým plochám s hlavním dopravním napojením zástavby. Základním východiskem je vytvořit diverzifikované obytné prostředí, které nabídne různorodou typologii bydlení a bude tak umět reagovat na individuální potřeby, nároky i možnosti budoucích obyvatel. Principem, který umožní vytvořit ekonomicky, ekologicky a sociálně udržitelnou čtvrť, je zkombinovat typologii rodinných domků v zahradách, řadové domy a nízkopodlažní bytové domy.

Benefitem výše zmíněného přístupu je vytvoření udržitelnějšího urbánního prostředí (v parteru bloku se může objevit běžné vybavení – kadeřnictví, malé potraviny, komunitní prostor, atp.), pro navrhovaný liniový park podél Kojetického potoka vznikne jasně formovaná urbanistická hrana a v neposlední řadě tento přístup vede k diametrálně vyššímu výnosu z prodeje pozemků. Tyto prostředky je pak možné vložit do zkvalitnění veřejných budov, případně ke zvýšení standardu veřejných prostranství v Neratovicích. Připravovaná územní studie by měla umožnit výše zmíněný přístup jako alternativu. tj. např. variantní řešení, které bude podkladem pro změnu územního plánu.

Tyto studie a strategie reflektují a rozvíjejí jednotlivé body struktury a infrastruktury analytické části této územní studie.

Vycházka s občany

Dne 23. 10. 2021 byla absolvována informativní procházka s občany skrz řešené území. Ve vztahu k informativní podobě procházky a počtu účastníků nebyl požádán záznam nebo zápis z probíhající debaty. Vycházka probíhala formou zastavení v jednotlivých bodech a podání krátké informace k přístupu zhotovitele k území a popis zadání územní studie s ponecháním prostoru k diskusi. S ohledem na primárně informativní podobu vycházky jsou poznámky obdobného charakteru a nekladou si za cíl úplnost, ale postřeh opakujících se bodů.

Zastavení u Kojetického potoka – měl by být kladen důraz na přírodní charakter potoka, důležité je uvažovat nad kapacitou propojení ve vztahu k tomuto charakteru, je vhodné uvažovat o rozšíření okolo potoka, počítat s možnou etapizací ve vztahu k zahrádkářské kolonii,

Zastavení v zahrádkářské kolonii – mělo by být pamatováno na komunitu zahrádkářské kolonie, obdobný druh využití je v území žádoucí a je vhodné uvažovat o náhradě ploch, případně jejich racionalizaci a demokratizaci s ohledem na různé druhy tohoto využití od soukromého po vysloveně komunitní využití, případně úpravy do stávajících zahrádek plánovat s ohledem na etapizaci a jejich možnou postupnou proměnu, řešit směny nevyužitelných pozemků

Zastavení na konci ulice Nade Mlýnem – měl by být navržen vhodný charakter zástavby, který bude využívat území přiměřeně s výškou římsy max. do 3NP+ uskočené podlaží, s ohledem na vyšší bonitu půdy zachovat co nejlepší možnosti pro zahrady, případně zahrádkaření ovšem s ohledem na celkovou udržitelnost záměru – sociální, ekonomickou a přírodní, uvažovat o propojeních hůře obslužených pozemků, případně řešit jejich směny, uvažovat o celkové koncepci napojení pro automobily skrz zástavbu, reflektovat bezpečnost pohybu dětí do školy či ke skalám, přímo navazovat na Kojetický potok směrem ke skalám stávající nebo přímou cestou, řešit cyklistickou dopravu ovšem s ohledem na množství zpevněných ploch,

Zastavení u parkoviště Kojetická – mělo by být řešeno parkování na vlastních pozemcích a nevyužívat možné blízké rezervy, umožnit vícero napojení do struktury zástavby ne jenom jedno dnes navržené, u realizace uvažovat, kudy bude jezdit technika aby neobtěžovala prostředí uživatelů.

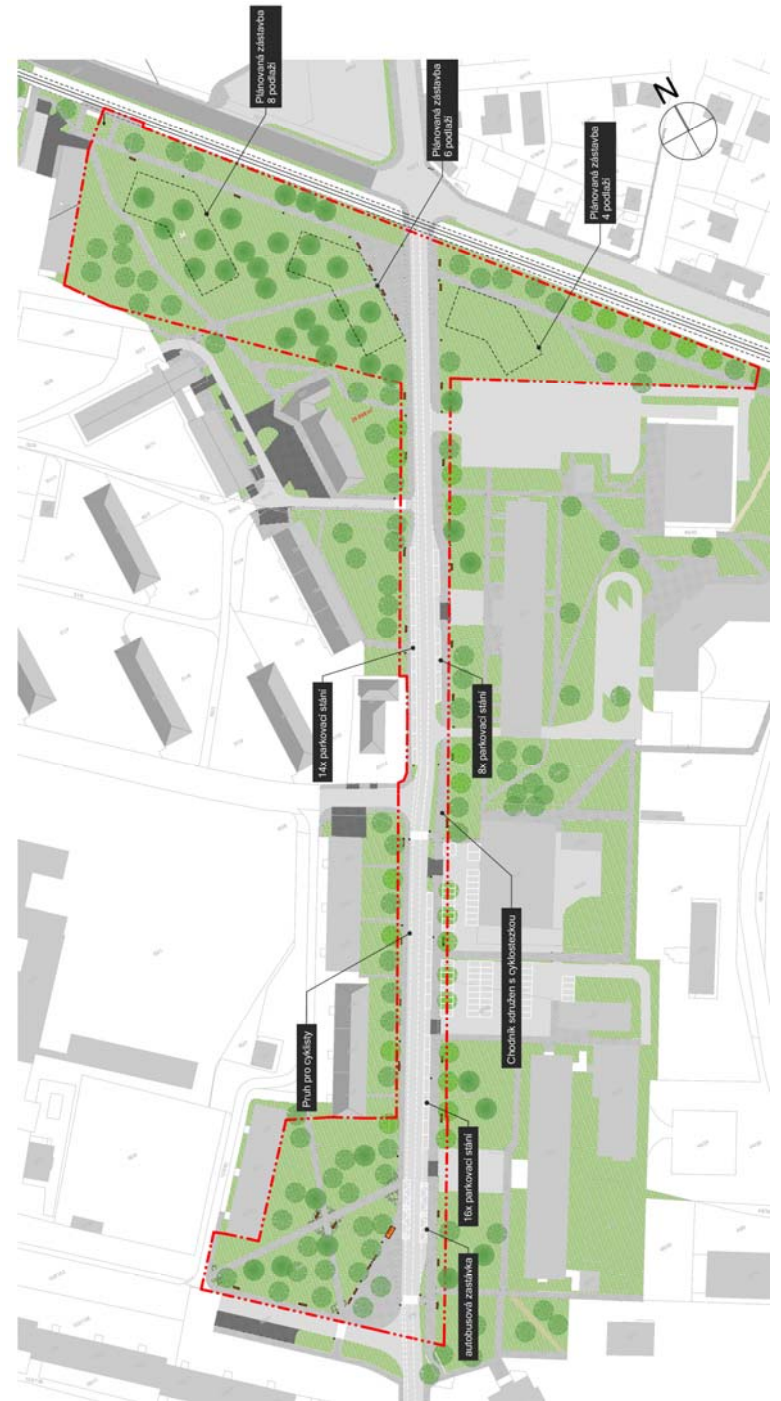
Účastníci procházky byli informováni o tom, že podobné střetnutí nejsou povinností a dnes spíše nadstandardem, který chce ovšem město, pokud možno, udržet i do budoucna s ohledem na maximální transparentnost procesů pořízení územní studie.

Podklady

Mimo již zmiňované dokumenty a podklady jsou dalšími vstupními podklady zpracované geodetické zaměření pro potřebu návrhu parkového prostranství v blízkosti Kojetického potoka, zpracování podrobného dendrologického průzkumu také v této oblasti, některá předběžná vyjádření správců sítí a územně analytické podklady. Tyto podklady reflektují a rozvíjejí jednotlivé body struktury a infrastruktury analytické části této územní studie.



Přístavba Domu Kněžny Emmy v Neratovicích, výřez koordináční situace



Územní studie VP ORP Neratovice, území NER-02, výřez situace



Varianta 01 podkladové studie



Varianta 02 podkladové studie



Varianta 03 podkladové studie

3 Struktura

Struktura reprezentuje základní prostorový rozvrh našeho prostředí. Pro účely analytické části územní studie ji dělíme na zástavbu a prostranství. Zástavba v sobě spojuje hodnoty jednotlivých urbanistických bloků až solitérů. Prostranství pak reprezentuje veřejná až krajinná prostranství od pevných po čistě krajinné v duchu kontinuity prostranství. Základním principem struktury je její charakter.

Součástí struktury je taky systém veřejných prostranství. Ten je s ohledem na dělení kapitol analytické části této územní studie zařazen namísto infrastruktury zde s ohledem na kategorii prostranství jako větší množiny zahrnující i veřejné prostranství jako jednu ze složek struktury.

Principy struktury

Cílovou kvalitou charakteru struktury je dle zadání:

- Navržená zástavba bude formována do blokového uspořádání zpravidla s uzavřenou nebo otevřenou stavební čarou, vnitrobloky budou dle typologie zástavby charakterizovány jako soukromé, polosoukromé, či veřejné.
- Zástavba bude navržena co nejefektivněji z hlediska celkové plochy potřebných komunikací a potřebné délky sítí technické infrastruktury.
- Přírodní park u Kojetického potoka by měl být koridorem a plochou pro širší spádové území – navazující zástavba by měla utvářet zřetelnou stavební hranu a měla by mít reprezentativní charakter. Komunikace podél parku u Kojetického potoka by měly mít charakter pěší zóny s možností vjezdu zásobování. Objekty orientované směrem k parku by mohly kromě bydlení nabízet i komerční využití (např. kadeřnictví, potraviny, kavárna)
- Zástavba na východní straně zastavitelného území by měla mít spíše charakter rozvolněné individuální zástavby se zahradami.
- Dešťová voda ze střech navržených objektů bude využívána na vlastních pozemcích.

V zastavitelné části Z40 řešeného území přiléhající ke Kojetickému potoku (odhadem na ¼ území) zadání požaduje prověřit změnu územního plánu týkající se využití území na SM smíšené obytné – městské umožňující stavbu bytových domů o maximální výšce 3 podlaží, případně změnu územního plánu týkající se snížení minimální požadované velikosti pozemku pro jeden RD umožňující zvýšení hustoty zastavění.

Principy charakteru zástavby

Charakter by měl mimo výše zmíněné zadání

- vycházet z navázání na okolní struktury zástavby
- pracovat s rozdílnými způsoby uspořádání a vytváření různých struktur zástavby odrážející různé možné modely bydlení, vytvářet tak shluky až solitéry
- podporovat drobné podnikání a vznik parteru ve vztahu k vazbě na hodnotná veřejná prostranství
- pracovat s pozicemi objektu a jejich akcenty pro zlepšení orientace ve veřejných prostranstvích
- v rámci střešní krajiny zástavby přiměřeně reagovat na své okolí
- hledat inovativní způsoby jak zacházet s dopravou v klidu u bytových objektů, tak aby nenarušovala charakter čtvrtě a primárně nevyužívala podzemní podlaží
- hledat způsoby uspořádání zástavby v různých ochranných pásmech technické infrastruktury
- hledat přístup k zahrádkářským koloniím, jejich diverzitě a podobě s ohledem na etapizaci území
- zvážit umístění drobných objektů občanské vybavenosti v území, případně přímo v parteru objektů
- ideálně pracovat s bloky, případně jiným vymezením, které umožňuje částečnou zaměnitelnost principů různých druhů zástavby s ohledem na udržení celkové budoucí koncepce území
- zástavba by měla využívat maximálně obnovitelných zdrojů stavebních materiálů a podporovat vestavbu CO2 do své struktury
- využívat možných synergií s charakterem prostranství
- prověřit umístění sociálního zařízení pro 12 pacientů s přibližnou plochou cca 1 500m²
- uvažovat o správné orientaci nejen ve vztahu k stavebním předpisům ale také možným pasivním získáním energií, nebo možnosti jejího získávání díky příznivé orientaci vůči slunci

Principy charakteru prostranství

Charakter by měl mimo výše zmíněné zadání

- vycházet z navázání na okolní prostranství a odpovídat jim charakterem
- využívat možnosti vnitřních dvorů a průchodů zástavbou pro obohacení a diverzitu veřejných prostranství
- v rámci prostranství vytvářet různá zákoutí s různou pobytovou kvalitou
- prostranství hierarchizovat významově
- u prostranství dodržovat princip kontinuity a vyhnout se tak slepým ulicím (zejména pro pěší)
- umožňovat diverzitu pohybu v území, povrchem i profily
- umožňovat maximální bezpečnost a pohodlnost při oddechových aktivitách
- využívat možných synergií s charakterem zástavby
- vybízet ke komunitnímu vyžití veřejných prostranství jak obyvatel struktury zástavby, tak uživatel a kolemjdoucích
- využít propojení s Kojetickým potokem na spojení s širším krajinným zázemím města a nábřežím Labe
- propojit krajinu Skal s parkovými vnitrobloky panelového sídliště v okolí osy ulice Edvarda Beneše
- využívat návštěvnická stání ve veřejných prostranstvích jako vsakovací plochy
- aplikovat víceúrovňově systém zadržování srážek a jejich využití či však
- umísťovat shluky stromů a stromořadí do veřejných prostranství
- pracovat s myšlenkami údržby povrchů výsadeb a jejich režimů od extenzivní po intenzivní
- prostranství by měla využívat maximálně obnovitelných zdrojů stavebních materiálů a podporovat vestavbu CO2 do své stavby
- doplňovat plochy o drobná zastavení, místa aktivit a hry nebo jenom míst k posezení
- vytvářet předprostory již stávající občanské vybavenosti a navazovat na ní
- myslet při návrhu na různé skupiny uživatelů prostranství – dle pohlaví, věku a cílových aktivit
- hledat možnosti zklidnění dopravy a vytvoření čistě pěších, cyklistických nebo kombinovaných propojení
- podporovat cyklistickou dopravu ve vztahu k příznivé morfologické situaci Neratovic
- reflektovat také přítomnost zvířat v prostranstvích, vymezovat oblasti určené jenom pro zvířata
- v rámci zádržných opatření pracovat s jemnými morfologickými úpravami v území
- pracovat s regulací oplocení
- pracovat s materiálovým určením pro rozlišení významnosti prostranství
- pracovat s moderními technologiemi jako jsou IOT technologie („sít věcí“) s ohledem na jejich optimalizaci, provázanost a možné dopady na udržitelnost řešení
- pracovat s využíváním cyklických procesů při výstavbě nebo sociálních otázkách užívání prostranství
- hledat variantní polohu případného opatření pro zadržování vody ve vztahu k jeho dopadu na okolní morfologii i integraci do struktury prostranství
- umožnit možnost práce se souvislým pásem nábřeží Kojetického potoka je proto vhodné jednat o směně rohových pozemků



Chytré Lichy, autorský tým Pelcák a partner architekti, 2021



Seine-et-Marne, Raphaël Gabrion Architectures, 2013



Rodinné domy Tvoršovice, monom, 2020



Charakter okolí potoku, převzato z podkladové studie

4 Infrastruktura

Infrastruktura reprezentuje základní interpretaci obsluhy našeho prostředí. Pro účely analytické části územní studie ji dělíme na krajinnou, technickou, dopravní a občanskou infrastrukturu. Krajinná infrastruktura v sobě spojuje části využívající prvky krajiny pro infrastrukturní účely, např. zachování biodiverzity, podpora ekosystémových služeb a podobně. Technická infrastruktura řeší distribuci a výrobu energií či odpadů v území. Dopravní infrastruktura popisuje základní složky pohybu, pro které stanovuje hierarchizovaný systém dle druhu pohybu. Základním principem infrastruktury je její udržitelnost.

Běžnou součástí infrastruktury je taky systém veřejných prostranství. Ten je s ohledem na dělení kapitol analytické části této územní studie ovšem součástí principu prostranství jako větší množiny zahrnující i veřejné prostranství jako jednu ze složek struktury.

Principy infrastruktury

Cílovou kvalitou udržitelnosti infrastruktury je dle zadání:

Zásadním cílem je především dosáhnout nejefektivnějšího využití plochy k plnění její funkce, tedy k bydlení včetně vytvoření kvalitního veřejného prostranství. Důležitou součástí je udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

Je vhodné reflektovat současné ekonomické teorie řešící nový přístup k udržitelnosti jako celku. Například Kobliho model Kate Raworth (2017). Zde funguje vztažnost mezi třemi základními pilíři udržitelnosti. Sociální udržitelnost tvoří krátkodobý sociální základ v podobě základních práv a svobod. Ekologická udržitelnost tvoří dlouhodobý ekologický strop. Tyto dvě hranice tak vymezují pole působnosti ekonomického růstu založeného na regenerativní a distribuční ekonomii. Tuto teorii je možné aplikovat i v urbanismu a územním plánování. Tento ekonomický model je využíván v úvahách mnoha zemí nebo měst (např. Amsterdam).

Je vhodné reflektovat současné minimální trendy v práci s materiály, energiemi, odpady, přístupem k vodě a výsadbám jako celkového systému zástavby objektů. Příkladem může být například projekt The Urban Village Project (EFFEKT, SPACE10, 2019) jako urbánní „skládačky“ pro potřeby firmy IKEA jako budoucího pohledu na možnosti a strukturu zástavby s ohledem na sociální interakci a různorodost, ekonomickou přiměřenost a ekologický přístup k technologiím objektů řešících energii, využití vody, tvorbu jídla a nakládání s odpady. Vše s cílem redukovat emise CO₂ s dlouhodobou návratností investic. Dalším obdobně inovativním projektem je soběstačný soubor s nastavením cyklických procesů s ohledem na infrastrukturu a soběstačnost ReGen Villages (EFFEKT, 2016).

Principy sociální udržitelnosti

S ohledem na infrastrukturní pohled se jedná zejména o

- vytváření kapacitně dostatečné občanské vybavenosti, případně napojení na ni
- vytváření dostupné občanské vybavenosti, případně napojení na ni
- vytváření míst v prostranstvích bez diskriminace uživatelů, od poruch orientace až po pohodlnost pohybu různých skupin
- vytváření prostranství pro střetávání různých uživatelů a jejich
- vytváření bezpečných (i s ohledem na dosažitelnost vozidly IZS) a přehledných prostranství
- vytváření různých možností pohybu
- vytváření pronajimatelných částí prostranství (nebo objektů) pro podporu komunitního života
- vytváření ploch pro hru a oddech různých věkových skupin s ohledem na jejich možné křížení
- vytváření různých programů bydlení a využitelnosti s ohledem na ekonomickou podporu a různorodost uživatelů
- vytváření podmínek pro rozšíření bytového fondu, s kterým je možné operovat v rámci bytové politiky města Neratovice

Principy ekonomické udržitelnosti

S ohledem na infrastrukturní pohled se jedná zejména o

- vytváření rozsahem minimální infrastrukturu s optimálním využitím
- vytváření adaptabilních řešení v rámci struktury zástavby a vytváření široké škály možných řešení zástavby
- práci s etapizací a zátěžemi v území s ohledem na postupný rozvoj
- vytváření takové struktury a infrastruktury s ohledem na pořizovací a celkové životní náklady tohoto řešeného území
- při terénní modelaci využít zeminu pro okolní úpravy s nulovou bilancí
- hledat vhodné synergie řešení s ekonomickým potenciálem
- využívat místní zdroje materiálů
- pohybování se v mantinelech sociální a ekologické udržitelnosti

Principy ekologické udržitelnosti

S ohledem na infrastrukturní pohled se jedná zejména o

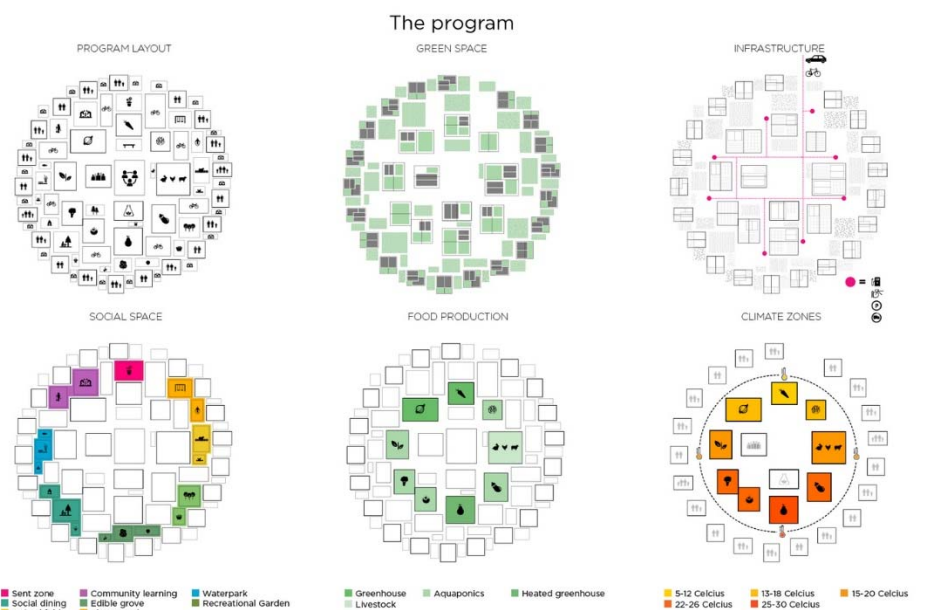
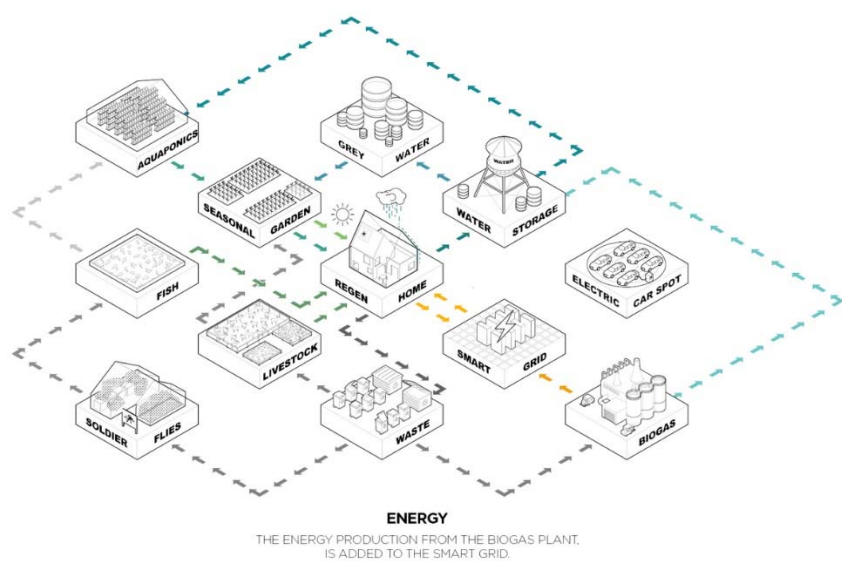
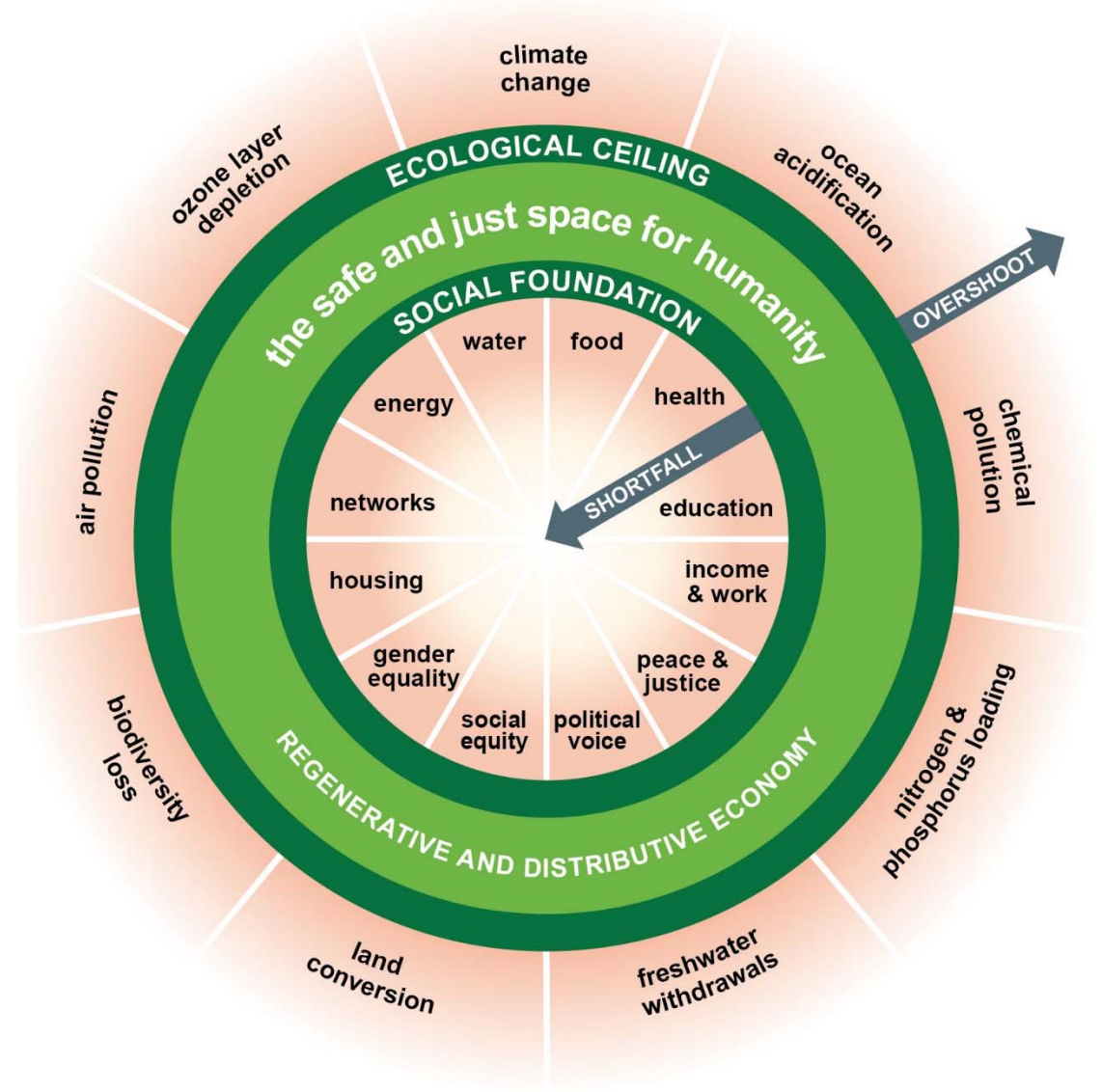
- vytváření inteligentní infrastruktury s optimalizací toků energií
- vytváření možných lokálních, komunitních zdrojů energie
- využívání cyklických principů u energií a odpadů
- využívání obnovitelných zdrojů energie
- vytváření nabíjecích stanic pro automobily
- vytváření záchytných stanic pro sdílená kola
- využití místního parovodu
- vytváření pokud možno low tech řešení s ohledem na jejich četnost
- sázení místních druhů výsadb s ohledem na klimatickou změnu
- likvidace odpadů v místě, kompostování a jiné druhy nakládání s odpady
- využívání recyklace a upcyklace materiálů a jejich skladeb
- vestavování CO₂ do konstrukcí staveb infrastruktury

Obrázky v směru čtení:

Zobrazení ekonomického Doughnut modelu
Kate Raworth (2017)

The Urban Village Project
(EFFEKT, SPACE10, 2019)

ReGen Villages
(EFFEKT, 2016)
- princip cyrularity
- princip programu



Krajinná infrastruktura

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 02 Krajinná infrastruktura m 1: 5 000.

Přírodní poměry

Geomorfologie

Řešené území geomorfologicky převážně a okrajově náleží do soustavy Česká tabule, podsoustava Středočeská tabule, celek Středolabská tabule, podcelek Českobrodská tabule/ okrajově Mělnická kotlina a okrsku Kojetická pahorkatina/ okrajově Vojkovičská rovina. Dle analýz ÚAP se řešené území nachází v území významných zdrojů štěrkopísků a vápenců.

Hydrogeologie

Vody z řešeného území odvádí Kojetický potok, který pramení 500m JV od Panenských Břežan a ústí zleva do Labe v Neratovicích. Tok s délkou 8,9km a plochou povodí 15,2 km² lze zařadit mezi hospodářsky významné toky. Při ústí do Labe vykazuje průměrný průtok 0,03m³s⁻¹. Severní část řešeného území zasahuje zvláštní povodně pod vodním dílem. Dle hydrogeologické rešerše jsou obecné podmínky pro zasakování příznivé (podrobně v části technická infrastruktura).

Klima

Dle ÚAP bylo řešené území zařazeno dle Moravce a Votýpky do oblasti teplé, suché až teplé, mírně suché.

Biogeografie

Řešené území leží na rozhraní Řípského (1.2) a Polabského (1.7) bioregionu. Většina řešeného území je řazena do biochory 2Db – Podmáčené sníženiny na bazických zeminách 2. v.s., okrajově také 2RN – plošiny na zahliněných píscích 2. v.s. a 2RU – Plošiny štěrkopískových teras 2. v.s. Biogeografická podprovincie je hercynská. Potenciální přirozenou vegetací je černýšová dobohabřina.

Geobotanika

Zájmové území náleží dle geobotanického členění do dubo-habrového háje (C) a navazuje na území luhů a olšin (AU).

Aktuální sta území, hodnoty a limity řešení

Stávající vegetace je tvořena břehovými porosty Kojetického potoka (součást lokálního ÚSES). Velkou plochu řešeného území však zaujímá orná půda. V severní části řešeného území se nachází zahrádkářská osada, tvořena pestrou paletou drobných oplocených zahrádek. Na jihozápadě navazuje na hranici řešeného území lesní plocha Na skalách. Řešené území se nachází v rovinaté, otevřené krajinně širokých říčních niv. V řešeném území se nenachází maloplošně ani velkoplošně chráněná území.

Koeficient ekologické stability (KES)

Na hodnotě koeficientu ekologické stability Středočeského kraje se významně odráží zejména vyšší podíl výměry zemědělské půdy. Značná část regionu není pokryta souvislými plochami lesních a trvale travních porostů, což způsobuje nízkou hodnotu sledovaného ukazatele. Dle hodnocení KES na území správních obvodů v roce 2020 jsou Neratovice územím intenzivně využívaným (KES 0,3-0,1), tzn. s nízkou ekologickou stabilitou.

Stav krajinné infrastruktury

Západně od řešeného území se nachází území s převahou městské zeleně tvořené zelení obytných souborů, zelení v okolí občanské vybavenosti (nemocnice, sportoviště, školy,...), zelení dopravních staveb. Východně od řešeného území se nachází území s ojedinělým výskytem městské zeleně, ale výrazným působením zeleně krajinné – zeleň lesů, prvků USES a VKP. Dále navazuje až na lokality EVL Píščina u Tišic a EVL Polabí u Kostelce. Tato dvě odlišná území jsou rozdělena Kojetickým potokem. Jeho břehové porosty jsou součástí lokálního ÚSES. Řešené území je místem vhodným k propojení sídelní a krajinné zeleně, která je tak přirozenou součástí zeleno – modré infrastruktury. Z hlediska pasportu zeleně se území Kojetického potoka nachází v rámci intenzity 4 (IT4) a navazující území okolí občanské vybavenosti v rámci intenzity 2 (IT2). Samotný popis označených položek ale bohužel chybí. Z pohledu územního plánu je vazba obdobná té výše popsané – tzn. vazba na parková prostranství panelového sídliště, centrum města a potenciál propojení směrem k Labi a stávající propojení ke Skalám a hřbitovu.

Propojení bude dle probíhajících projednávání vedeno přes předzahrádky rodinného bydlení a ozeleněný uliční prostor nebo prostorem uliční zeleně s rozšířenými plochami travnatých ploch pro zasakování dešťových vod nebo ploch pro občasná parkování. Propojení bude zároveň vytvářet možnost přístupu občanům do krajiny s napojením kulturních, přírodních a turisticky atraktivních lokalit. Východně od řešeného území vede Poutní cesta Blaník – Říp (zelená turistická značka), která v severní části propojuje Zámek Lobkovice, Kostel Nanebevzetí Panny Marie a Kostel sv. Víta v Kojeticích. Trasa prochází přírodním lesním prostředím s možností zastavení u Lesní naučné tělocvičny nebo u zatopeného lomu s možností přírodního koupání. Propojení může být dále posíleno doprovodnou vegetací plánovaného propojení novou komunikací, případně keřovým lemem či zahradami podél jižní hranice řešeného území. Zde bude rozmístění výsadby a její charakter ovlivněn nadzemním vedením elektrické energie. Podrobný popis inventarizace bude využit u návrhu případných úprav v okolí Kojetického potoka.

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Řešené území je ze západního směru lemováno trasou lokálního biokoridoru LBK 176. Biokoridor propojuje lokální biocentrum LBC 311 Na skalách vymezené jižně s vodní osou nadregionálního biokoridoru NRBK K10V trasovanou při řece Labi. Základ trasy lokálního biokoridoru tvoří tok Kojetického potoka se svými doprovodnými porosty v různém stupni zapojení. Trasa biokoridoru propojuje urbání prostor Neratovic s volnou krajinou jižně od města a umožňuje tak přístup části bioty do městského prostředí. Problematický je segment severně od ulice Kostelecká, kdy je potok v délce přibližně 100m zatrubněn. Cílová společenstva biokoridoru odpovídají mokré až podmáčené hydričké řadě s přirozeným zastoupením druhů potočního luhu. Výsledná podoba biokoridoru by měla zahrnovat klidovou část (západně od toku směrem k poliklinice a domovu pro seniory). Vzhledem k urbánnímu prostředí je předpoklad zachování stávajících a v nezbytné míře i umístění nových dopravních prostupů ve směru západ – východ a to zejména v kolmém směru. Zájmové území je zároveň umístěno v podpůrném pásmu nadregionálního biokoridoru K 10 (vodní osa trasovaná při řece Labi), to je protáhlé území obklopující nadregionální biokoridor, jež slouží k podpoře funkce daného koridoru (koridorový efekt). Lokální ÚSES a další zeleň v podpůrném pásmu má zajistit pohyb bioty v krajině v žádoucím směru.

Lesní porosty a vzdálenost 50m od okraje lesa

Pro ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) je lesním zákonem stanovena vzdálenost pásmo 50 m od okraje lesa. Zde je pro umístění záměrů jako stavba domu, rekonstrukce objektu, pozemní komunikace apod. nutný souhlas orgánu SSL ve formě závazného stanoviska. Vymezená vzdálenost (běžně označovaná jako ochranné pásmo) slouží k oboustranné ochraně zájmů. Ze strany lesního hospodářství se jedná především o možnost hospodaření a následného bezpečného kácení dřevin (často jednostranně zavětvených a nakloněných z prostoru lesa ven). Na straně druhé, se jedná o ochranu majetků v případě pádu stromu. Navazující pozemky jsou každopádně ovlivněny přistíněním (v dané lokalitě SV až JZ) a „emisemi“ z lesního prostředí (listí, plody aj.). Umístění záměrů ve vzdálenosti bližší než 50 m od okraje lesa lze projednat s orgánem SSL s přihlédnutím na stanovené „absolutní výškové bonity“ dřevin pěstovaných na daném stanovišti. Lesní porost je charakterizován souborem lesních typů 1K – kyselá doubrava. V koncepci řešení je vhodné pracovat s možností umístění zahrad nebo veřejných prostranství směrem k lesu.

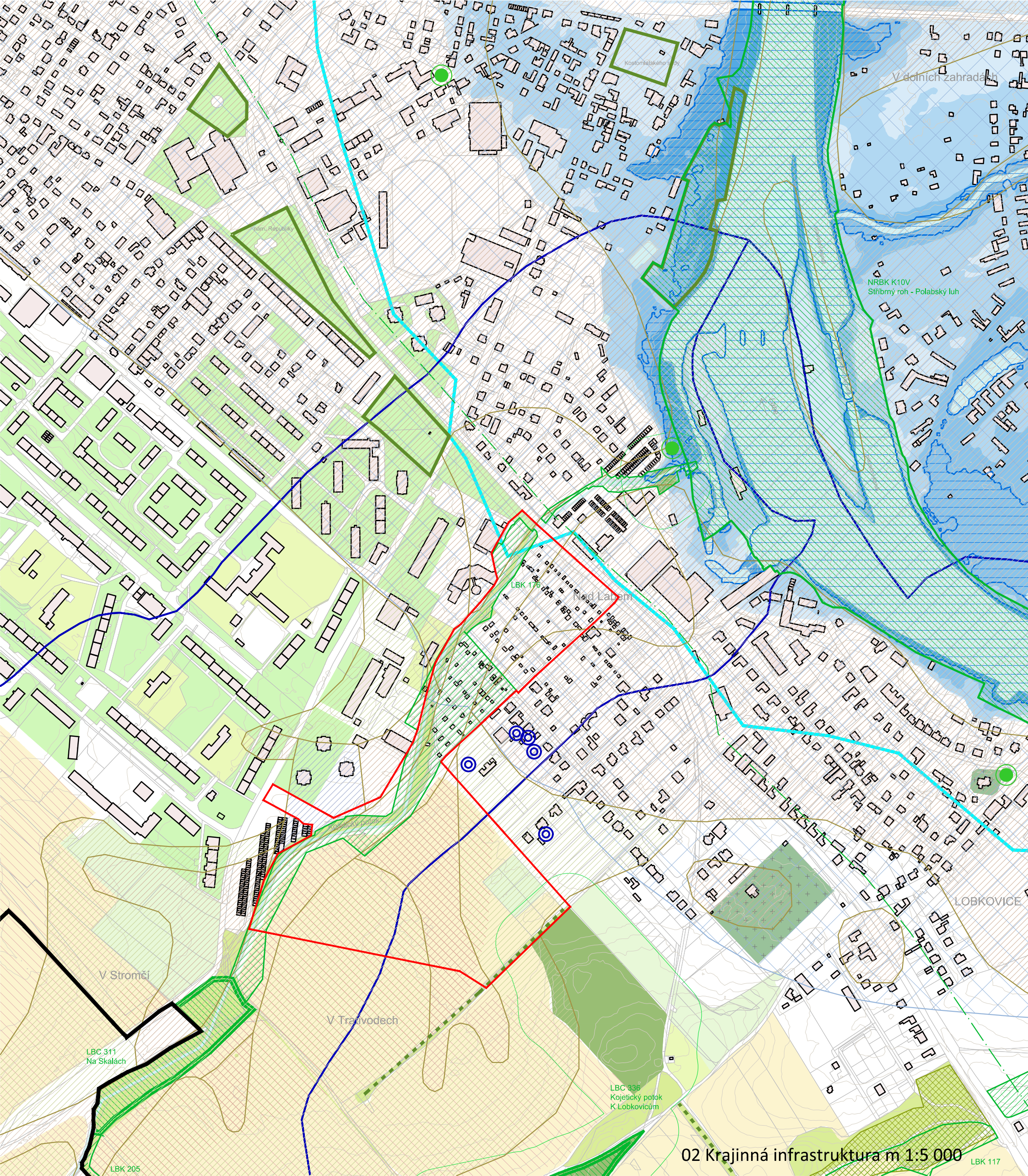
Negativní vlivy na životní prostředí

Překračování imisních limitů

Překročení imisních limitů pro ochranu lidského zdraví (pětiletým průměrem sledovaných veličin, dle ÚAP) v okolí Neratovic byl v letech 2015-2019 překročen u jedné sledované veličiny. V letech 2007-2011 byl limit překročen u dvou sledovaných veličin. Je tedy patrné zlepšování situace u sledovaných veličin. Mezi prioritními městy a obcemi (kategorie Ia, zóna CZ02 Střední Čechy ORP) se nachází také Neratovice. Zejména pro tyto lokality byl zpracován program zlepšování kvality ovzduší pro zónu Střední Čechy – CZ02 pro období 2020+. Plocha průmyslových areálů se nachází cca 1 – 1,5 km severně od řešeného území.

Hluk

Zdroje hluku lze z hlediska druhové skladby charakterizovat jako liniové, plošné a bodové. Liniové zdroje představují v zájmovém území silniční a železniční komunikace. Plošné zdroje hluku mohou být průmyslové, výrobní a skladovací areály, v zájmovém území též sportovní areály a parkoviště a letiště. Jako bodové zdroje hluku působí jednotlivé objekty, technologická zařízení na budovách a různé provozovny. Těchto zdrojů může být celá řada, ovšem nejedná se převážně o významné jevy, které by dosáhly regionálního významu. Řešeného území se okrajově dotýká blízký heliport LZS v Neratovicích, který se nachází v části současných zahrádkářské osady jen 35 m od hranice řešeného území. V ochranných hlukových pásmech těchto letišť by neměly být umístovány objekty, jež vyžadují podle NV č. 241/2018 Sb. akustickou ochranu (školy, obytné objekty, nemocnice apod.). Průmyslové plochy jako zdroj hluku nebyly posuzovány, protože z regionálního hlediska nejsou nástroje pro jejich ovlivňování a jednotlivé areály jsou povinny tento problém lokálně řešit.



02 Krajinná infrastruktura m 1:5 000

LBK 117

	hranice řešeného území		PUPFL vč. ochranného pásma 50 m		kamenitý až hlinito-kamenitý sediment
	hranice obce		ZPF		navážka
	katastrální mapa vč. objektů		třída ochrany 1 ZPF		smíšený sediment
	parcelace zahrádkářské osady vč. objektů		třída ochrany 2 ZPF		studny
	vrstevnice po 1 metru		travnaté porasty		hranice povodí 4. řádu
	vodní tok/vodní plocha		vyšší dřevinné porasty		aktivní zóna povodně
	lokální biokoridor		parkové prostranství		záplavové území Q5
	lokální biocentrum		zeleň areálu občanské vybavenosti		záplavové území Q20
	nadregionální biokoridor vč. ochranného pásma		významné parkové prostranství		záplavové území Q100
	památný strom		hřbitov		záplavové území Qmax
	významný krajinný prvek registrovaný		hranice typu hornin		vodní útvar podzemních vod svrchní vrstvy
	líniová krajinná vegetace		hlína písek štrk		území zvláštní povodně pod vodním dílem

Dopravní infrastruktura

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 03 Dopravní infrastruktura m 1: 5 000.

V řešeném území se nachází komunikační síť primárně určena pro pohyb pěších a cyklistů. Mimo tyto pohyby je možné dostat se do nebo k území autem pomocí několika blízkých bodů napojení nebo z odstavných parkovišť v okolí řešeného území. Pro budoucí návrh je řešení komunikační sítě, dopravní infrastruktury, zásadním tématem s ohledem na obsluhu území a jednotlivá napojení.

Silniční doprava

Hierarchii celkové silniční komunikační sítě v okolí řešeného území dominuje ulice Mládežnická – Kostelecká silnice II. třídy 101. Ta je součástí tzv. aglomeračního okruhu s plánovaným přeložením jižně od řešeného území v koridoru přetínajícím silnici I. třídy 9 ve vzdálenější západní poloze. V rámci města Neratovice je pak propojuje ulice Kojetická, která napojuje všechny hlavní dopravní osy panelového sídliště na západ od řešeného území. Severní a jižní část území není přímo napojena na silniční dopravu (jižní částečně přejezdem skrz Kojetický potok a polní cestu). Východně od řešeného území je struktura zástavby individuálních rodinných domů napojena ortogonálním křížením ulic Luční, Nade Mlýnem a V Polích. Všechny tyto směry jsou obousměrné.

Kolizním bodem je tak napojení ulice V Polích, která napojuje strukturu zástavby východně od řešeného území na ulici Kosteleckou (silnice II. třídy 101) skrz těleso železnice. V řešeném území ve vztahu k plánovaným propojením mezi ulicí Kojetická a Kostelecká panuje obava zatížení tohoto území průjezdem automobilu díky druhému koliznímu bodu křižovatce ulic Kojetická a Mládežnická (trasa by tak sloužila jako obchůzková trasa této křižovatky). Je vhodné ve vztahu k této oprávněné obavě situaci v návrhu řešit.

Prostupnost řešeného území z hlediska silniční dopravy neexistuje. Jako bod napojení je vytipováno několik bodů dle zadání studie, platnému i nově navrženému územnímu plánu. Kvůli nevhodnosti propojení je vhodné těchto bodů vytvořit několik. Jedná se zejména o napojení skrz parkoviště Kojetická u věžových objektů, jižně pod garážemi (napojení podle platného ÚP) a napojení skrz garáže (napojení podle návrhu ÚP, hůře proveditelné).

Bariéry v území reprezentuje ze severu těleso železniční dráhy a ze západu samotný Kojetický potok s přílehlou občanskou vybaveností.

Pěší doprava

Díky eliminaci silniční dopravy je území často využíváno pro pěší pohyb. Napomáhá tomu i několik lávek skrz Kojetický potok a síť výšlapů podél potoka. Tato pěší síť navazuje na zmiňované komunikace a osy silniční dopravy. Dále také jako směr pro vycházky směrem na Skaly a dále ke Kojeticím po turisticky značené trase. Pěší prostupnost překonává výšlapy železniční dráhy a napojuje se směrem na sever k Labi na značenou Poutní cestu Blaník – Říp. Tímto směrem je také správná a kulturní centrum města.

Cyklistická doprava

Neratovice jsou ideálním městem pro rozvoj cyklistické dopravy díky své morfologii. V městě je značeno několik pruhů případně značeno jenom piktogramy. To je případ i ulic Kojetická a Mládežnická – Kostelecká. Je dobré zmínit, že město doplňuje prvky cyklistické infrastruktury ve vazbě na vlakové stanice a podél pravého břehu Labe vede 2. Labská cyklotrasa. V profilech komunikací se ovšem běžně pohybují cyklisti co platí i pro řešené území a pohyb po lávkách. Je proto žádoucí tento druh dopravy v území podporovat.

Z pohledu Strategie cyklistické dopravy města Neratovice je mimo obecné cíle a vize snaha:

Realizovat studii: cyklotrasa propojení ul. Nerudova – od plánovaného přechodu přes žel. trať na ul. Kojetická ...

Postupně, dle roční etapovosti, realizovat integrační opatření na vozovce (ul. Kojetická, ul. Jarošova, propojení Byškovice – Kojetická ul. podél ÚP po ul. na Výsluní, průjezd přes Byškovice, přes Lobkovice směr Kostelec n. L.)

Postupně dle roční etapovosti realizovat „cyklostezky“

- Realizace Labské cyklostezky – podpora projektu Středočeského kraje
- využití části širokého chodníku pro cyklokoridor,
- vytipovat místa, kde je možné realizovat různé varianty „cyklostezek“, kterými jsou v tomto opatření považovány tyto druhy komunikací:

Postupně dle roční etapovosti realizovat bodová opatření směřující ke zvyšování bezpečnosti cyklistů:

- zlegalizovat „černé“ přechody přes železniční trať – u Miluji, u hřbitova
- vylepšit železniční přejezdy (v ulici U závor, u Kavana)
- zajistit budování bezpečných povrchů komunikací v realizovaných cyklistických trasách (vyjeté koleje, výmoly).

Zajistit propojení města Neratovice s okolními obcemi:

- studie – cyklotrasa do Kojetic vpravo podél silnice,
- prověřit obnovení bývalé stezky pro pěší do Kojetic podle trati (obnovit pro pěší i cyklisty),
- řešit bezpečný průjezd od křižovatky u Kavana přes Lobkovice směr Kostelec n. L. – využít stávající chodník pro smíšený provoz

Dále vytvářet jednosměrky a zóny pro zlepšení pohybu cyklistů v městě a cyklostanoviště pro odkládání kol případně jejich zapůjčení.

Hromadná doprava

Vlakovou dopravu zajišťují blízké stanice Neratovice město nebo Lobkovice. Těleso této dráhy je současným územním plánem určeno k privatizaci, zároveň tvoří jednu z hlavních bariér prostupnosti severně od řešeného území. Víc vzdálené ale stále relevantní cca do 1,5km jsou stanice Neratovice sídliště a Neratovice. Úzly blízké autobusové dopravy jsou pak zastávky Kojetická a Lobkovice, hřbitov.

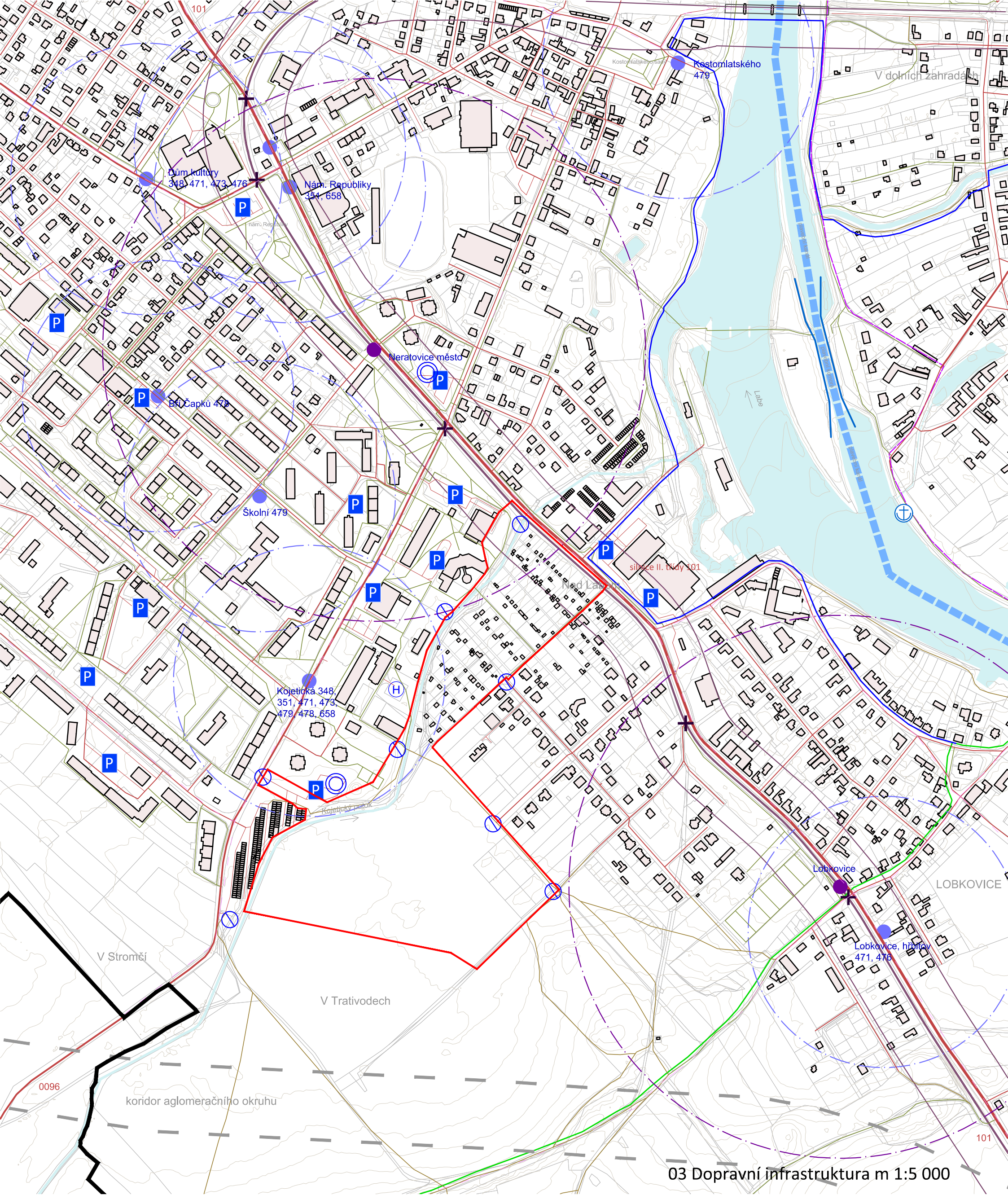
Letecká doprava

V přímé návaznosti na řešené území se nachází heliport polikliniky Neratovice.

Doprava v klidu

Byla zpracována analýza dopravy v klidu na vybraném území města Neratovice – 2019, konkrétně pro území panelového sídliště západně od řešeného území s doporučením umístění Hromadných garáží v přímé návaznosti na propojení do řešeného území. Dále pak u ulice Mládežnická severně od řešeného území. Kapacity případných hromadných garáží ovšem není možné využít pro řešené území a je nutno umísťovat stání v rámci řešení jednotlivých pozemků. Navazující území a jeho doprava v klidu z východu díky novým profilům a malé obsazenosti působí nevytíženě.

V okolí řešeného území je několik hromadných parkovišť ve vztahu k obsluze komerčních ploch (konkrétně na západní a severní hraně řešeného území). Tyto parkoviště jsou ovšem užívány také pro dopravu v klidu panelového sídliště. V území je komplikovaná situace s podzemním zakládáním s ohledem na nízkou hladinu podzemní vody v blízkosti Kojetického potoka. Je proto vhodné hledat jiná alternativní řešení. Například spojená stání na okraji zástavby a podobně, případně dlouhodobá reorientace této čtvrtě na využívání jiných druhů dopravy. Je také vhodné pamatovat na nutnost doplňování dobíjecích stanic pro elektromobily.



03 Dopravní infrastruktura m 1:5 000

- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | hranice řešeného území | | zastávka autobusu vč. docházkové vzdálenosti 200 m | | hlavní body napojení dopravní infrastruktury |
| | hranice obce | | zastávka vlaku vč. docházkové vzdálenosti 400 m | | turistická trasa KČT |
| | katastrální mapa vč. objektů | | veřejné parkoviště | | chodníky |
| | parcelace zahrádkářské osady vč. objektů | | předpokládané místo pro hromadné garáže | | pěšiny |
| | vrstevnice po 1 metru | | silnice druhé třídy | | vodní cesta |
| | vodní tok/vodní plocha | | silnice třetí třídy | | plavební komora |
| | | | místní obslužní komunikace | | přístav |
| | | | účelová komunikace | | heliport |
| | | | cyklostezka | | železniční trať vč. ochranného pásma 60 m |
| | | | cyklotrasa | | úrovňové křížení železniční tratě a pozemní komunikace |

Technická infrastruktura

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 04 Technická infrastruktura m 1: 5 000.

V řešeném území se s výjimkou vodovodních přívaděčů do vodojemu Kojetice nenacházejí žádné rozvody technické infrastruktury. Zasahují sem však ochranná a bezpečnostní pásma, proto je v území problematika technické infrastruktury důležitá. Obslužení potenciální zástavby systémy technické infrastruktury bude řešeno napojením na stávající rozvody, které se nacházejí v bezprostředním sousedství řešeného území. Ve výkresu technické infrastruktury jsou pak zobrazeny všechna možná místa napojení pro strukturu zástavby řešeného území.

Zásobování vodou

Přes řešené území prochází stávající vodovodní přívaděč DN 225 z vodojemu Kojetice o objemu 1 000 m³ (226,40/217,40 m n.m). Do jihozápadního rohu území zasahuje ještě vodovodní přívaděč DN 300. Kapacitní vodovodní síť je tedy v místě k dispozici. Nové vodovodní řady v řešeném území budou napojeny z popsaného přívaděče DN 225 a budou pokud možno zokružovány (dle vyjádření správce sítě, ovšem pro cca 50-60RD). Procházející vodovodní řad je však zároveň limitujícím faktorem pro budoucí zástavbu. Přeložka vodovodního řadu je sice technicky možná, z ekonomického hlediska by bylo zřejmě vhodnější navrhovanou zástavbu trase vodovodního potrubí přizpůsobit. V řešeném území se taky nachází vodovod mimo provoz.

Splašková kanalizace a hospodaření s dešťovými vodami

Stávající splašková kanalizace se nachází v bezprostřední blízkosti řešeného území v ulici Nade Mlýnem. Kanalizace má dostatečnou kapacitu pro napojení splaškových odpadních vod z potenciální navrhované zástavby (dle vyjádření správce sítě, ovšem pro cca 50-60RD). Kanalizace v řešeném území bude řešena jako oddílná. S ohledem na kapacitu stávající kanalizace a zejména na platnou legislativu bude v rámci úpravy území nutné řešit hospodaření s dešťovými vodami s důrazem na jejich zasakování v místě. Srážkové vody z jednotlivých pozemků pro výstavbu rodinných domů budou využity v rámci těchto pozemků ke vsakování, popř., jako užitkové vody. Srážkové vody z veřejných prostranství budou zasakovány formou vhodných opatření (např., vsakovacích průlehů, mokřadů, vsakovacích jímek) a do Kojetického potoka budou dešťovou kanalizací vypouštěny pouze přepady z popsaných vsakovacích zařízení, případně bude využito upravené koryto pro řešení těchto vsaků.

Dle hydrogeologické rešerše lze lokalitu pro podzemní zasakování hodnotit jako příznivou. Z hlediska propustnosti jsou písčité fluvialní sedimenty dobře propustné. Podzemní vsakovací prostor v daném prostředí je nutno realizovat do nenasycené zóny minimálně 1,0 m nad hladinu podzemní vody. Hladina podzemní vody lze předpokládat v hloubce kolem 1,0 – 1,5 m v blízkosti Kojetického potoka. Ve větší vzdálenosti od potoka bude hloubka podzemní vody hlouběji od povrchu terénu. V archivních vrtech byla dokumentována v hloubkách kolem 3,0 m. Ve stávajících studních byla zjištěna hladina podzemní vody v hloubce 4,7 – 6,55 m pod úrovní terénu. Dle archivních rozborů se jedná o podzemní vodu agresivní síranovou (SO₄ 2-). V současně platném územním plánu je navržena vodní nádrž a ze zadání územní studie vyplývá řešit Kojetický potok ve více přírodním charakteru. V další etapě průzkumných prací doporučuje hydrologická rešerše provést podrobný hydrogeologický průzkum, který dokonale zhodnotí a vymezí rozsah geologických vrstev, určí hladinu podzemní vody v místě plánovaných objektů a stanoví na základě vsakovacích zkoušek koeficient vsaku pro dané prostředí. Návrh tohoto průzkumu musí být v souladu s konstrukčním řešením navrhovaného projektu výstavby tak, aby vyřešil možné negativní dopady na výstavbu.

Zásobování plynem

Nedaleko od jižního okraje řešeného území prochází páteřní trasa VVTL plynovodu (VTL plynovodu nad 40 bar). Plynovod má rozsáhlé bezpečnostní pásmo, které však do řešeného území nezasahuje. Plynofikaci budoucí zástavby v řešeném území je možné realizovat prostřednictvím nové STL plynovodní sítě napojené ze stávajícího STL plynovodního řadu d 110, 100 kPa, která se nachází v bezprostřední blízkosti řešeného území v ulici Nade Mlýnem dle příslušného vyjádření správce.

Zásobování teplem a alternativními zdroji energie

Stávající rozvody systému centrálního zásobování teplem (CZT) se nacházejí nedaleko řešeného území a zásobují zástavbu okolo ulice Kojetické. Pro navrhovanou individuální bytovou zástavbu řešeného území se s využitím tepla ze systému CZT dle platného územního plánu nepočítá. Je vhodné zvážit či tento systém v území nevyužít a domy nenapojit. V území se nenachází jiný alternativní zdroj energie. Je ovšem vhodné o něm ve vztahu k soběstačnosti struktury zástavby uvažovat. Vhodné je i doplnění o individuální drobné zdroje energií.

Produktovody

Podél jižní strany řešeného území prochází stávající trasa produktovodu, která sice do území nezasahuje, ale zasahuje sem její ochranné pásmo. Ochranné pásmo dálkovodu hořlavých kapalin vyplývá z vládního nařízení č. 29/1959 Sb. (a navazujících právních předpisů zejména zák. č. 161/2013 Sb. a 131/2015 Sb.) a ČSN 650204 a je vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí. Uvnitř ochranného pásma je zakázáno:

- do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavení měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí,
- do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační síť,
- do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy,
- do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu (výkopy, odklízování nebo navrhování zemin, sondy a vysazování stromů)

Zástavba v ochranném pásmu jen případně možná na základě souhlasu provozovatele zařízení. Vymezené zastavitelné území je ovšem téměř celé umístěno mimo toto ochranné pásmo (vyjma jižního cípu území).

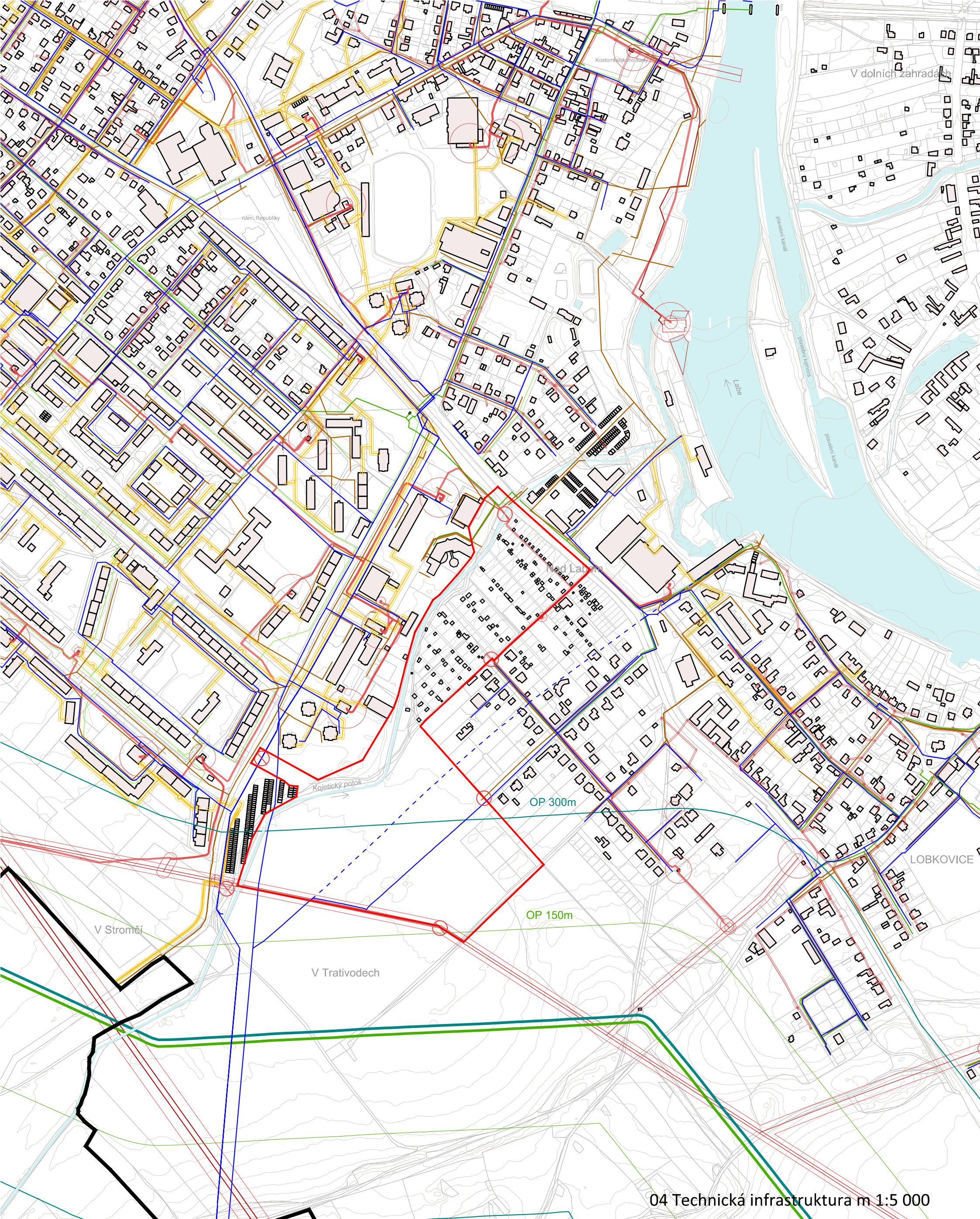
Zásobování elektrickou energií

Pro zásobování budoucí zástavby v řešeném území bude nezbytné realizovat novou kompaktní distribuční trafostanici napojenou kabelovým přívodem VN 22 kV. V navazujícím území se nacházejí rozvody stávající sítě VN. Velká stávající zděná trafostanice je umístěna jižně od objektu polikliniky. Nová trafostanice bude umístěna v blízkosti těžiště budoucí spotřeby a bude napájet distribuční kabelové rozvody NN, které budou smyčkovány v přípojkových skříních jednotlivých odběratelů. S ohledem na vyjádření provozovatele je zřejmé, že pro připojení 60 odběrných míst (3x25A jistič) v území je nutné zajistit doplnění kabelového vedení 22kV a nové kompaktní dvoustrojové trafostanice (rozměru 7,5x9,5m přibližně v JV části řešeného území) z nejbližšího podpěrného bodu venkovního vedení VN. V jižní části řešeného území vede nadzemní vedení VN 22 kV s ochranným pásmem 7,5m od osy vedení. V současném územním plánu je v území navržena VPS 47 (Přeložky vzdušného el. vedení 22 kV) a je tak umožněno lepší využití tohoto území.





















Veřejné osvětlení a elektronické komunikace

V území se nenachází stávající veřejné osvětlení. Je počítáno s realizací nového přípojovacího bodu (rozvaděče VO) napájeného z nově navrhované trafostanice. Z rozvaděče budou vedeny kabelové trasy VO, které budou smyčkově napojovat svorkovnice jednotlivých osvětlovacích stožárů umístěných v rámci nově navrhovaných uličních prostranství. Stožáry a osvětlovací tělesa VO a budou odpovídat městským standardům VO.

V přímém dosahu řešeného území se rovněž nachází kabelová síť elektronických komunikací. Nové kabelové trasy elektronických komunikací napojené ze stávající sítě budou ukládány v nově navrhovaných uličních prostranstvích tak, aby umožnily napojení všech budoucích odběratelů.



04 Technická infrastruktura m 1:5 000

- | | | |
|---|--|---|
|  hranice řešeného území |  ropovod vč. ochranného pásma |  OP trafostanice |
|  hranice obce |  VVTL plynovod vč. ochranného pásma |  vodní elektrárna |
|  katastrální mapa vč. objektů |  STL plynovod |  vodovodní řád |
|  parcelace zahrádkářské osady vč. objektů |  NTL plynovod |  vodovodní řád nefunkční |
|  vrstevnice po 1 metru |  VVN nadzemní vedení vč. ochranného pásma |  kanalizace |
|  vodní tok/vodní plocha |  VN nadzemní vedení vč. ochranného pásma |  teplovod vč. ochranného pásma |
| |  VN podzemní vedení vč. ochranného pásma |  hlavní body napojení technické infrastruktury |

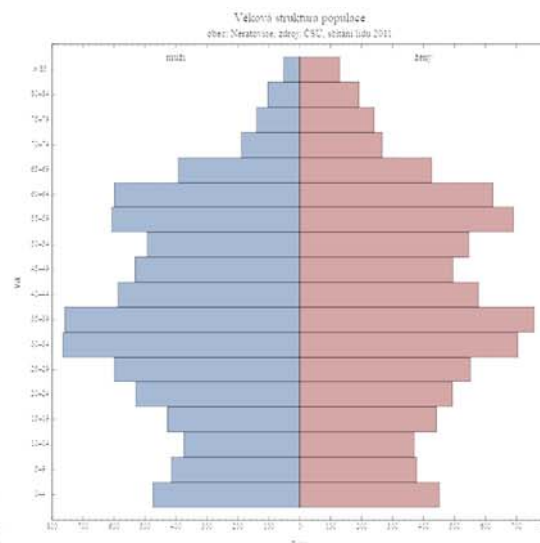
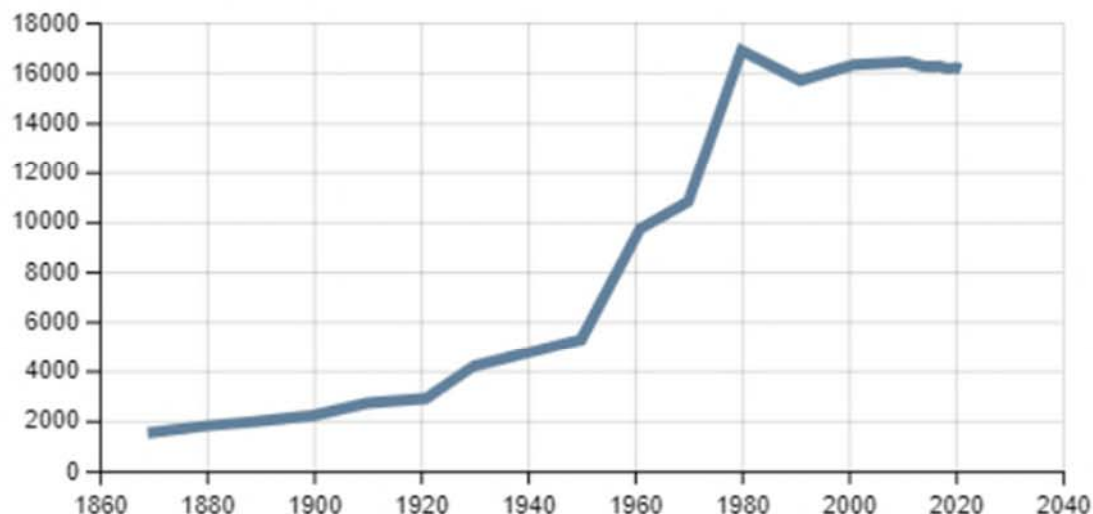
Občanská vybavenost

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 05 Sídlo m 1: 5 000.

V řešeném území se nenachází trvalé osídlení ani občanská vybavenost. Západní okraj řešeného území je ovšem lemován důležitou občanskou vybaveností doplněnou o komerční vybavení. Obdobně je tomu na severu s přepojením na centrum města. Směrem na východ je pak možno nalézt hřbitov a dále kostel s historickým jádrem Lobkovic. Pro budoucí rozvoj řešeného území je napojení na tyto instituce a vybavenost zásadní s ohledem na obsluhu území. Z dlouhodobého hlediska je město Neratovice dobře zabezpečeno z pohledu občanské vybavenosti. Navýšení počtu obyvatel tak pravděpodobně nevyvolá dodatečné investice v občanské vybavenosti.

Demografie

Demografická situace odpovídá celkové situaci v České republice. Populace města stagnuje a stárne. Je vhodné proto vytvářet příležitosti pro nové obyvatele v takto atraktivním aglomeračním území hl. města Prahy. Obyvatele je ovšem nutno do stávající struktury obyvatel a komunit integrovat.



Školství

Dobrou vybavenost a různorodost školských zařízení v blízkém území reprezentují:

Mateřské školy Čtyřlístek, Kaštánek, Zahradka Písnička a U Rybiček doplňuje lesní mateřská škola a soukromá mateřská škola v Lobkovicích, Základní školy Ing. M. Plesingera se školní družinou a vzdálenější základní škola 28. října, Základní umělecká škola Neratovice v centru, Dům dětí a mládeže Neratovice v centru, Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Neratovice – domov mládeže v centru, Ekonomické lyceum a Obchodní akademie SOVA, o.p.s. v Lobkovicích a Gymnázium Františka Palackého Neratovice v centru.

Tyto plochy platný územní plán rozšiřuje také v řešeném území 4 (Střední škola /funkční typ SS/).

Zdravotnictví

Dobrou vybavenost a různorodost zdravotnických zařízení v blízkém území reprezentují:

Poliklinika Kojetická, Dom Kněžny Emmy v Neratovicích, domu pro seniory, Kojetická a Hřbitov Neratovice, Kostelecká.

Tyto plochy platný územní plán rozšiřuje také v návaznosti na řešené území 3 (Dům důchodců /funkční typ SS/).

V současnosti se realizuje přístavba Domu Kněžny Emmy v Neratovicích, domova pro seniory v návaznosti na řešené území.

Komerční vybavenost

Dobrou vybavenost a různorodost komerčních zařízení v blízkém území reprezentují:

Penny Market, Kojetická, Billa, Kojetická, Lidl, Kostelecká, Okay, Kostelecká, Potraviny, Dr. E. Beneše a Mily Market, Mládežnická.

Správa

Dobrou dostupnost a různorodost správních zařízení v blízkém území reprezentují:

Městský úřad Neratovice, Městská policie Neratovice, Pošta Neratovice a Finanční úřad Neratovice.

Kultura

Dobrou dostupnost a různorodost kulturních zařízení v blízkém území reprezentují:

Kostel Nanebevzetí Panny Marie, Lobkovice, Společenský dům Neratovice a Letní kino v centru.

Sport

Dobrou dostupnost a různorodost sportovních zařízení v blízkém území reprezentují:

Plavecký bazén Neratovice, Koupaliště, Sportovní hala Neratovice, Zimní stadion a Tenis.

Další limity sídla

Limity archeologie

Archeologické naleziště 1. a 2. třídy jsou na území Neratovic častým úkazem a jednou z důležitých kulturních hodnot území. V rámci výstavby nové zástavby je nutné tyto oblasti chránit. Území v jejich blízkosti by mělo být také pod drobnohledem ve vztahu k dalším možným nálezům.

Limity havarijního plánu

Hygienická zóna havarijního plánu je území kde je nutné respektovat podmínky vyplývající z vymezení zón havarijního plánování, zohlednit vliv kontaminace ze Spolany a dalších zdrojů znečišťování životního prostředí při vymezování rozvojových ploch (možný střet funkčního využití).

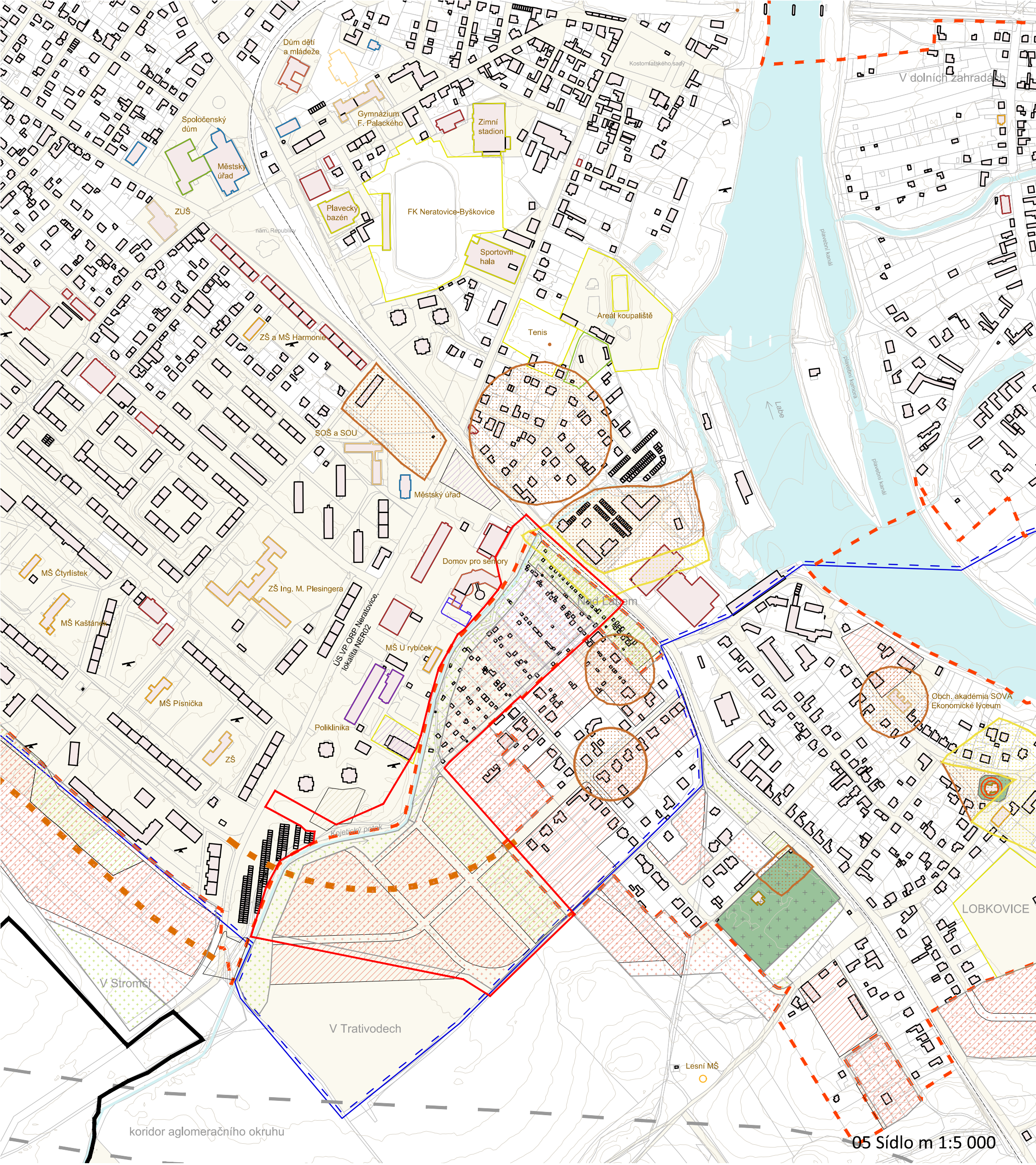
Další body řešeného území

Rozdílnost zastavitelných území stávajícího ÚP a návrhu ÚP

Mezi platným územním plánem a návrhem územního plánu je relativně velký rozdíl v zastavitelných plochách. Jedná se pravděpodobně o zjednodušení situace zkomplikované nutnou přeložkou velmi vysokého napětí. Rozdíl mezi plochami je téměř přesně 1ha zastavitelného území.

Vlastnictví

Řešené území je z převážné části vlastněno městem Neratovice. Další vlastníci v území projeví zájem o směnu pozemku nebo jednání. Dá se tak předpokládat silná možnost rozhodovat o budoucí podobě řešeného území s ohledem na garanci koncepcnosti.



05 Sídlo m 1:5 000

	hranice řešeného území		sportovní stavba a areál	platný územní plán	
	hranice obce		stavba správy		návrhové plochy bydlení
	katastrální mapa vč. objektů		stavby pro zdravotnictví		návrhové plochy dopravní
	parcelace zahrádkářské osady vč. objektů		dětské hřiště		návrhové plochy parkové
	vrstevnice po 1 metru		záměr dostavby domu Kněžny Emmy		návrhové plochy vybavenosti
	vodní tok/vodní plocha		církevní stavba	připravovaný územní plán	
	zastavěné území dle platného územního plánu		kulturní stavba		navrhované zlepšení prostupnosti území
	pozemky ve vlastnictví města		stavba obchodu a služeb		koridor navrhované dopravní stavby
	kulturní památka		mateřská škola		návrhové plochy bydlení
	archeologické naleziště 1. třídy		základní škola		návrhové plochy zeleně
	archeologické naleziště 2. třídy		střední škola		
	hřbitov		umělecká škola		
	hygienická zóna havarijního plánu		stavba sociálních služeb		