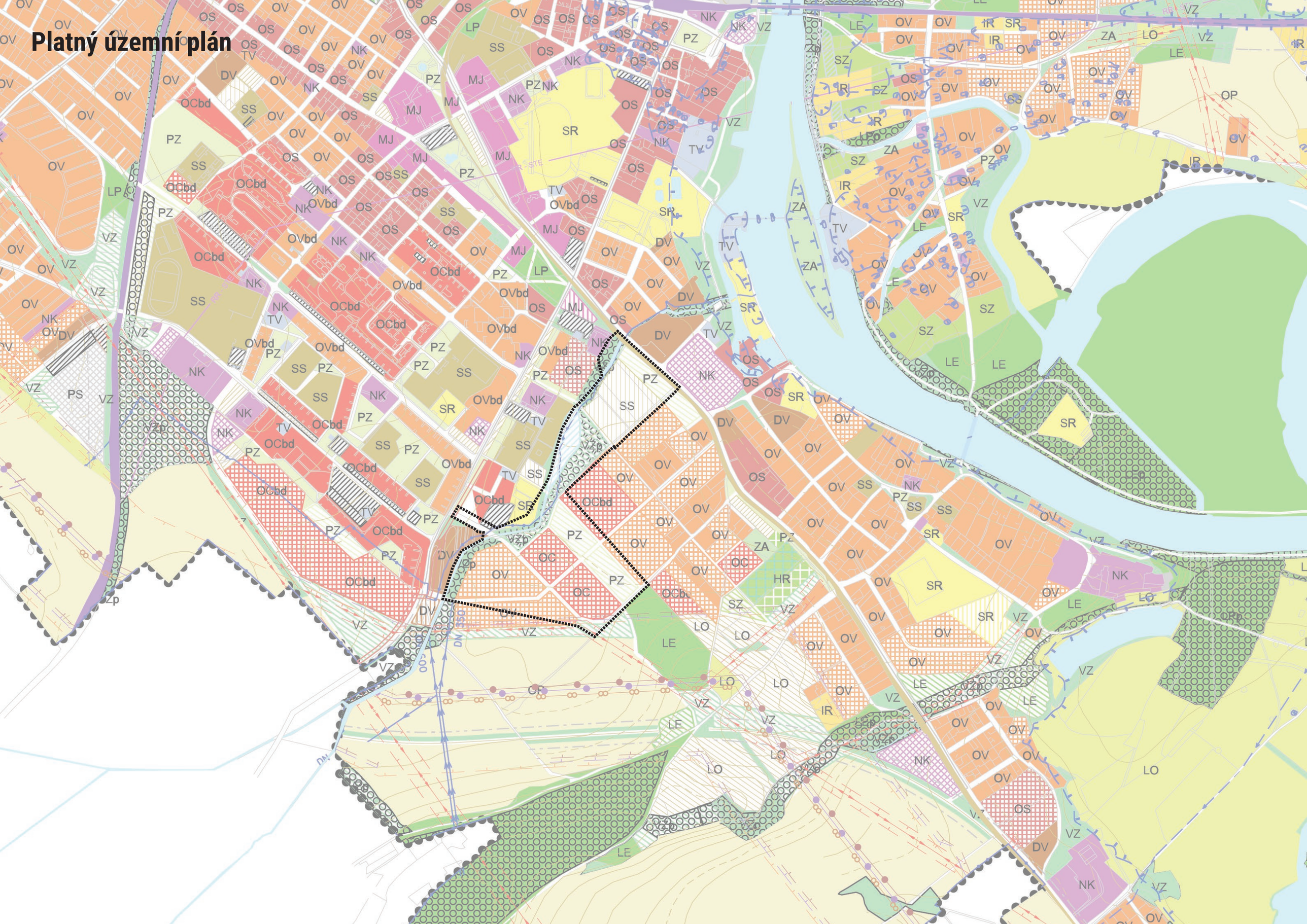
Podkladová studie
Lobkovice - V Trativodech

zpracovatel:
Martin Špičák
městský architekt
Neratovice

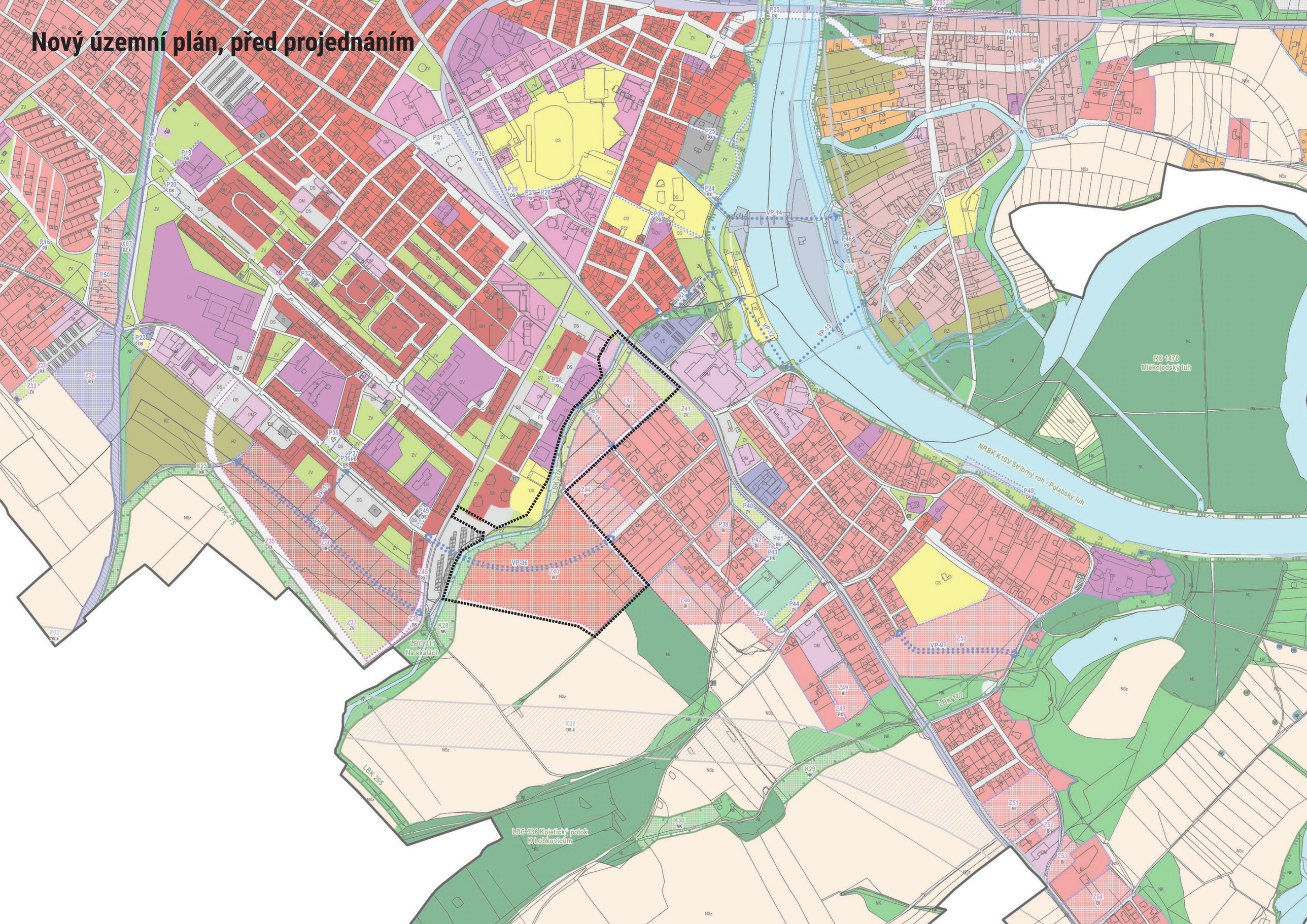
Řešené území

Terén, morfologie, charakter

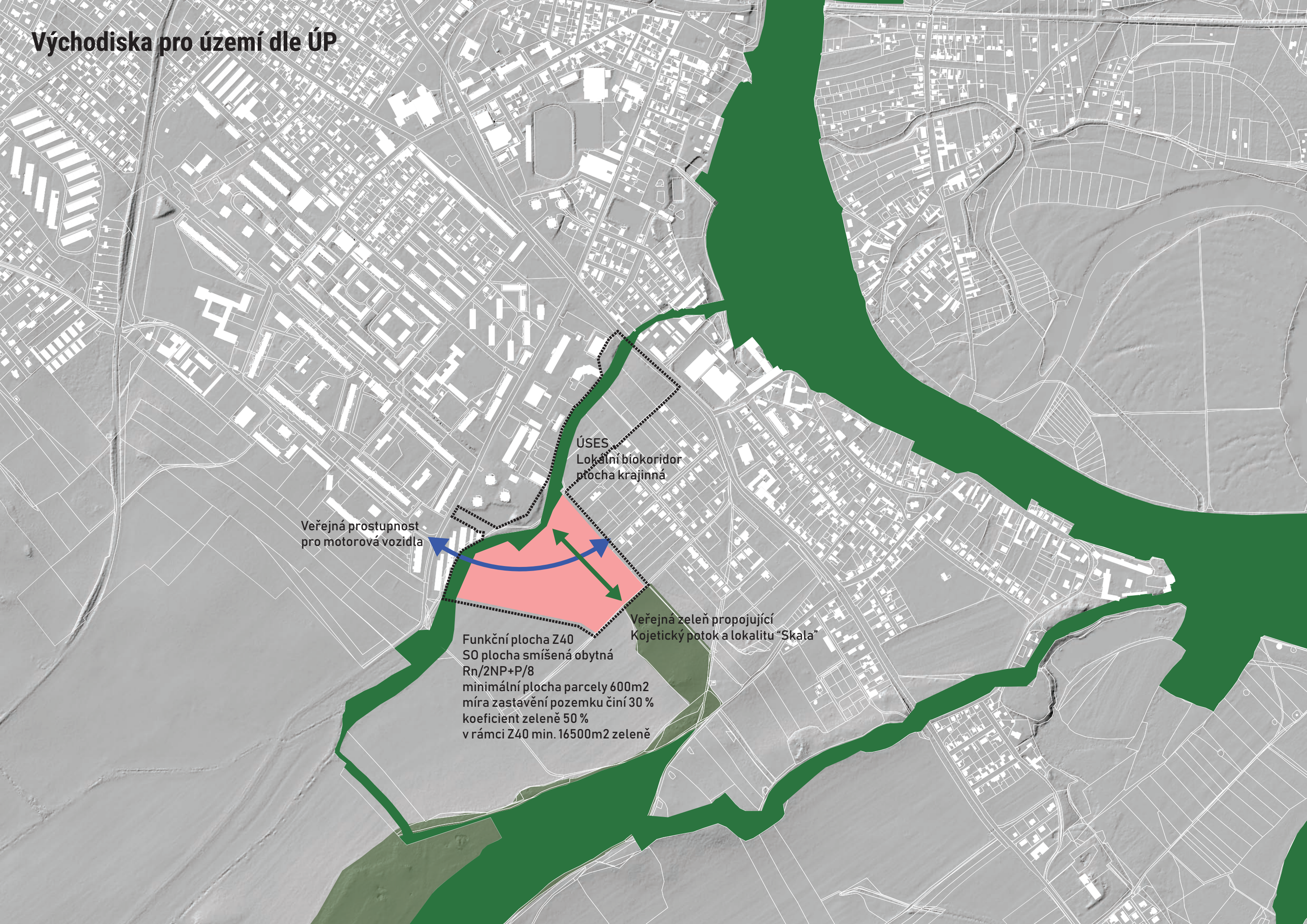
Platný územní plán


OV
OS
OV
OS
OV
OS

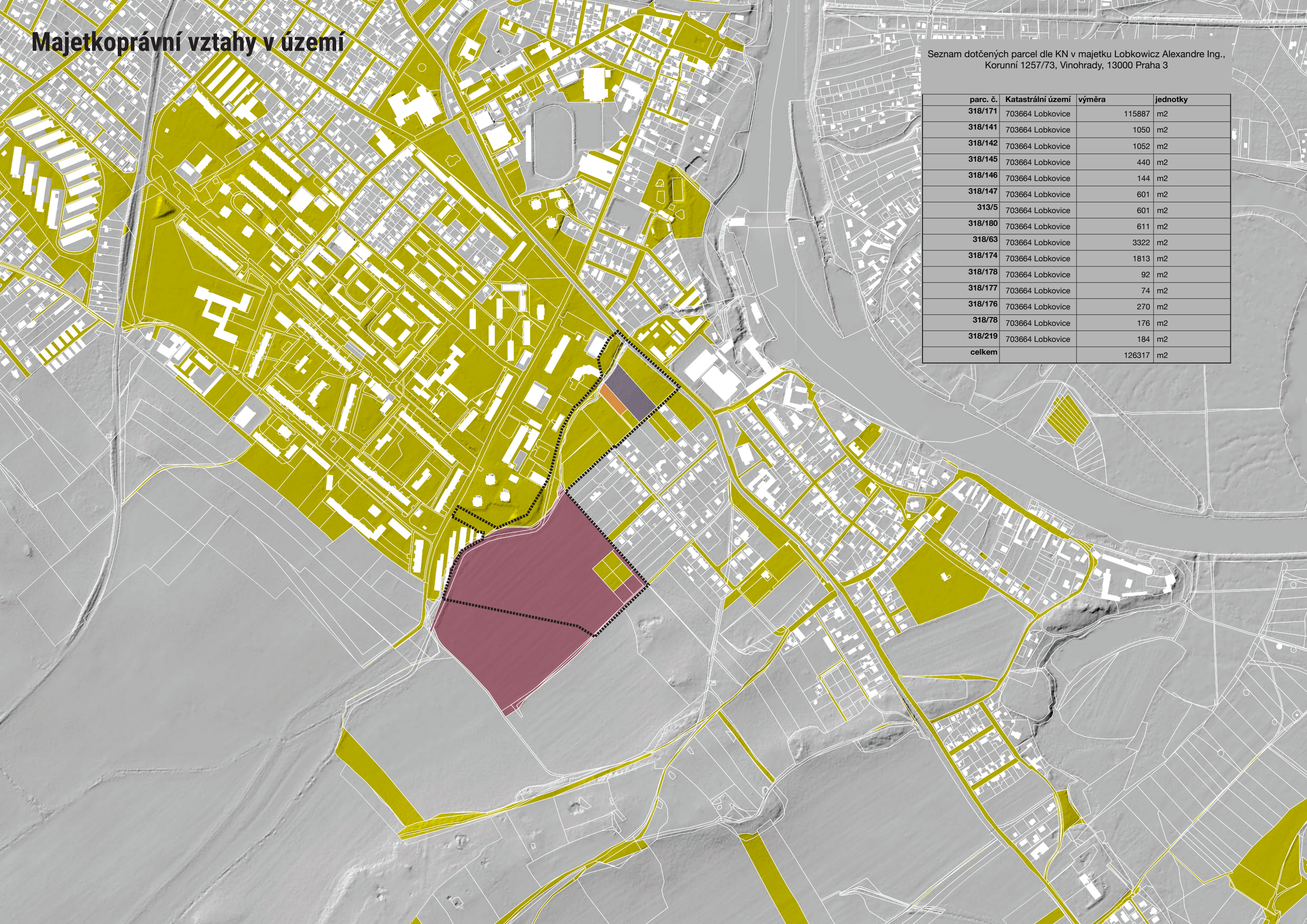
Nový územní plán, před projednáním



Východiska pro území dle ÚP



Majetkoprávní vztahy v území



Seznam dotčených parcel dle KN v majetku Lobkowicz Alexandre Ing., Korunní 1257/73, Vinohrady, 13000 Praha 3

parc. č.	Katastrální území	výměra	jednotky
318/171	703664 Lobkovice	115887	m2
318/141	703664 Lobkovice	1050	m2
318/142	703664 Lobkovice	1052	m2
318/145	703664 Lobkovice	440	m2
318/146	703664 Lobkovice	144	m2
318/147	703664 Lobkovice	601	m2
313/5	703664 Lobkovice	601	m2
318/180	703664 Lobkovice	611	m2
318/63	703664 Lobkovice	3322	m2
318/174	703664 Lobkovice	1813	m2
318/178	703664 Lobkovice	92	m2
318/177	703664 Lobkovice	74	m2
318/176	703664 Lobkovice	270	m2
318/78	703664 Lobkovice	176	m2
318/219	703664 Lobkovice	184	m2
celkem		126317	m2

Základní koncept, zelená infrastruktura města

Základní přístup k návrhu zástavby V Trativodech

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.

V1) Současný územní plán umožňuje na ploše Z-40 V Trativodech stavět pouze dvě zmíněné typologie. Kapacita území s ohledem na požadavky navrhovaného územního plánu (pozemky o velikosti 600-700m2) je maximálně 53 rodinných domů. To na zastavitelném pozemku o celkové ploše 6,5 ha znamená cca 33 obyvatel/ha. viz varianta řešení V1.

Např. Pavel Hnilička ve své knize Sídelní kaše uvádí, že „Hustota má přímý vliv na kvalitu bydlení… Přiměřenou hustotu osídlení periferních oblastí z hlediska zlepšení kvality bydlení definujeme jako posun z 10-30 ob./ha na 80-100 ob./ha."

Je nutné si uvědomit, že i při maximální snaze o kvalitní řešení zastavění pozemků V Trativodech, nemusíme nakonec kvalitního bydlení / kvalitního obytného prostředí dosáhnout. Důležitý je také aspekt ekonomický, zasíťování a připojení území je odhadováno na investici okolo 42 mil.kč. To je cca 200 000 kč na obyvatele. To se na mnoha příkladech u nás i v zahraničí ukázalo a ukazuje jako neudržitelné.

Udržitelnější mix zástavby by mohl vypadat následovně: území efektivně rozdělíme na čtyři zastavitelné bloky o celkové ploše 37 950m2, které zasíťujeme a napojíme na síť veřejných komunikací. Z toho tři bloky (28186m2) rozparcelujeme na cca 39 pozemků o ploše 600 - 700m2, kde budou v souladu s územním plánem vystavěny max. dvou patrové rodinné domy nebo řadové domy o maximálním počtu dvou bytů. Čtvrtý blok pak může být řešen ve dvou možných alternativách:

Varianta řešení V3 - Čtvrtý blok jako malý bytový dům kombinovaný s řadovými domy s malými zahradami. Tímto řešením je možné doplnit 120-130 bytů průměrné velikosti 3+1 a k tomu ještě 10 řadových domků s menšími zahradami. Celkově pak hustota obyvatel v řešené ploše stoupne na cca 90 obyvatel / ha (zasíťování klesne na 72 000 kč na obyvatele). Toto řešení si vyžádá změnu územního plánu (funkční plocha BH a navýšení podlažnosti v části bloku na 3 podlaží + 1 ustoupené).

Varianta řešení V2 - Čtvrtý blok tvořen dvoupatrovými řadovými domy o dvou až třech bytech. To by ke 39 RD v zahradách doplnilo dalších cca 60 bytů průměrné velikosti 3+1.Celkově pak hustota obyvatel v řešené ploše stoupne na cca 60 obyvatel / ha (zasíťování klesne na 107 000 kč na obyvatele). I toto řešení si vyžádá změnu územního plánu (nutné snížit požadavek na minimální velikost pozemku na cca 300 - 400m2).

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 potoku 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 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.

Zmiňovaný přístup k urbanistickému rozvoji by měl být ideálně uplatněn na všech rozvojových plochách Neratovic. Bohužel pokud je na jiných pozemcích, které nejsou ve vlastnictví města vymezena funkční plocha BH (bydlení hromadné), město nemá jak docílit, aby na těchto polochách investor kombinoval nízkopodlažní zástavbu v zahradách s bytovými domy (soukromý investor bude vždy tlačit na maximální možné vytěžení a ziskovost projektu). Zastavitelné území V Trativodech, kde budou všechny potřebné pozemky včetně pozemků pro napojení a infrastrukturu patřit městu Neratovice, je jedinečná příležitost utvářet město udržitelným způsobem. Samostatným tématem je pak, kdo by měl případnou realizaci čtvrtého bloku na starosti (město není dobrý developer). Cestou může být např. spolupráce se soukromým investorem.

Horsted Park, Chatham

Reference charakteru zástavby

Goldsmith Street, Norwichi

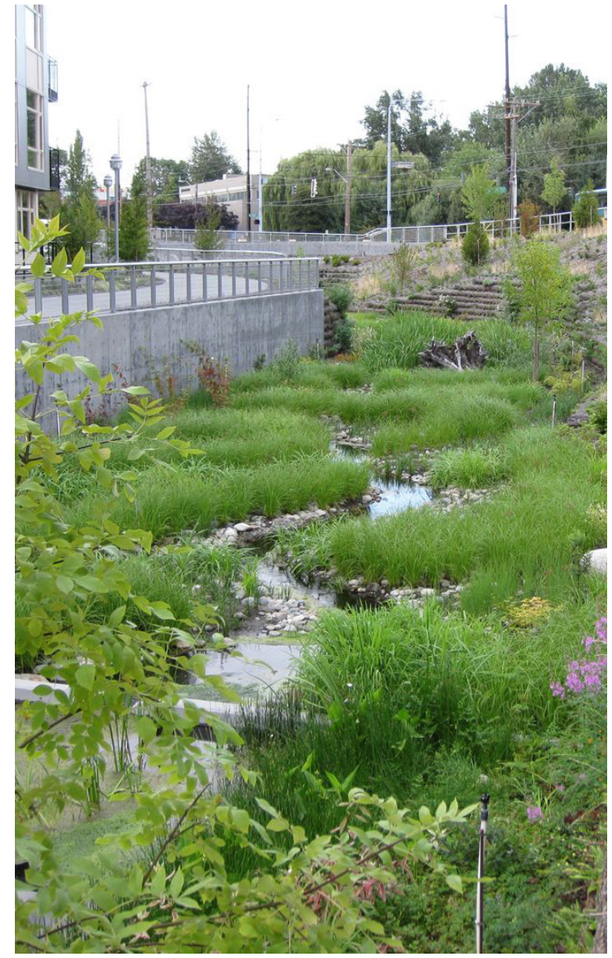
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS, ESSONNE

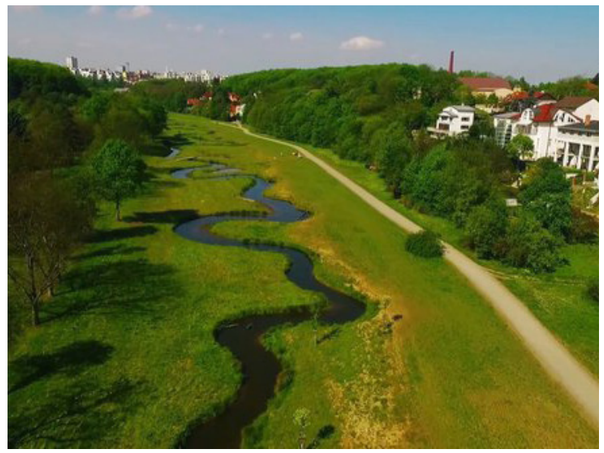
Generationen Wohnen, Wien

Logements sociaux, Cesson

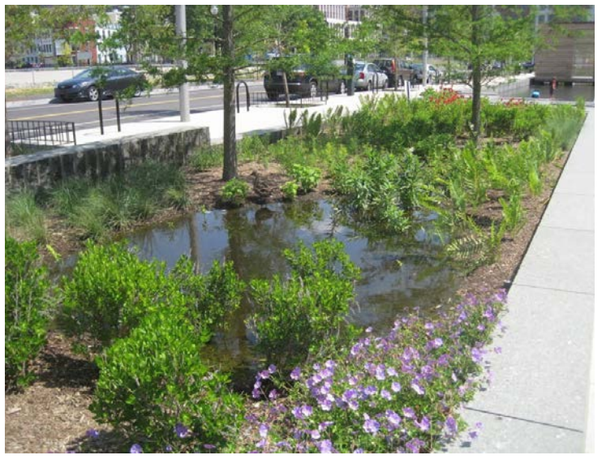
Reference charakteru zástavby

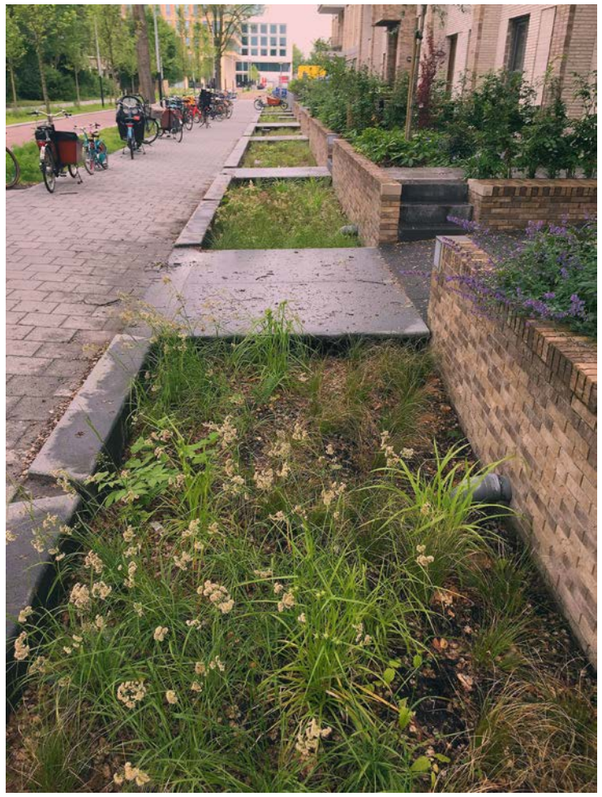
Reference přírodního charakteru obytného území s využitím prvků modrozelené infrastruktury





Reference přírodního charakteru obytného území s využitím prvků modrozelené infrastruktury





Urbanistický návrh V2 M:1:3000
60 obyvatel / ha

Urbanistický návrh V3 M:1:3000
90 obyvatel / ha

Urbanistický návrh V1 M:1:3000
35 obyvatel / ha

Bilance ploch V1

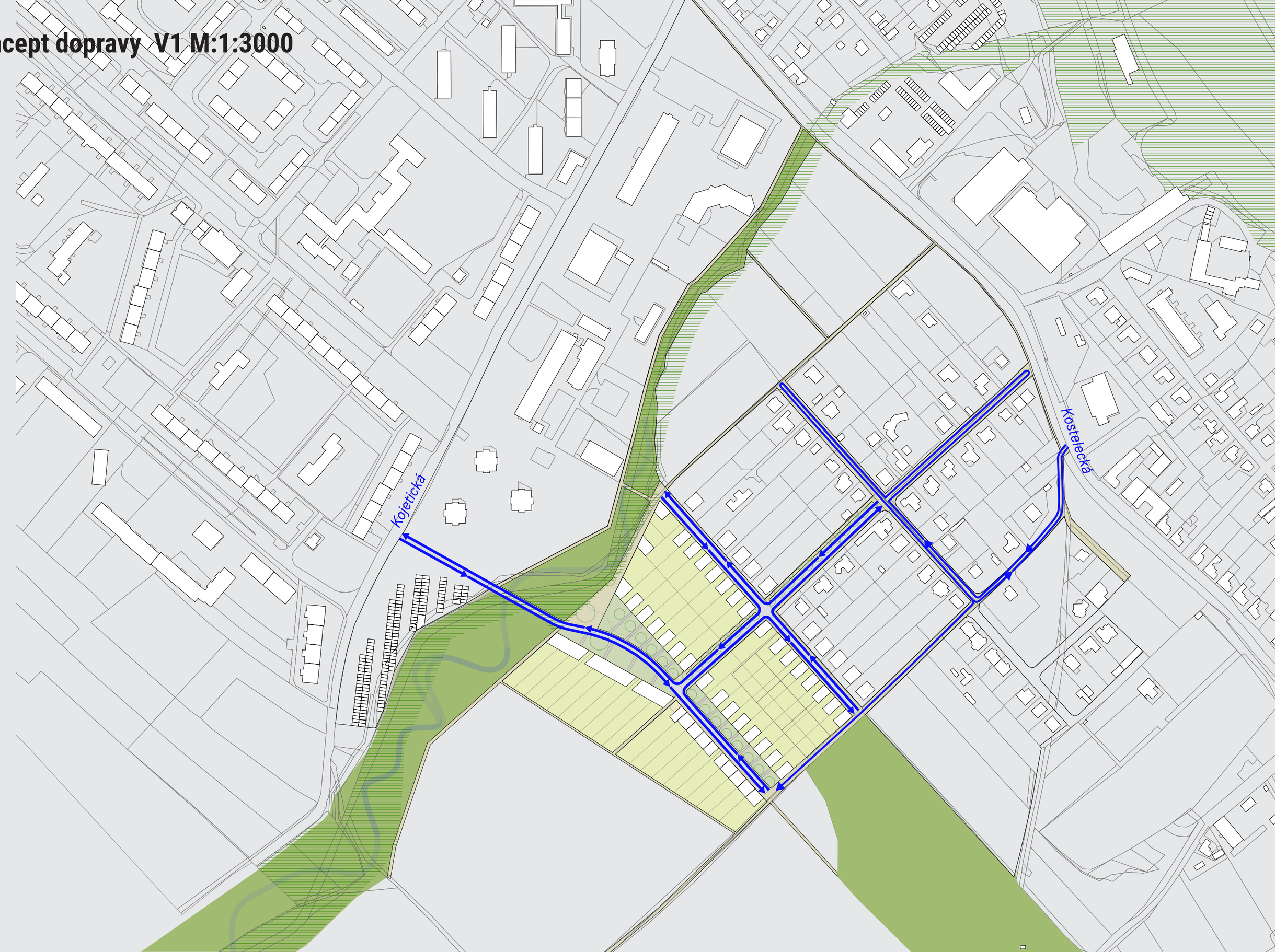
Bilance ploch a předpokládané náklady V1

Skladba území - funkční plocha Z40			podíl
celková zatavitelná plocha Z40	65054	m2	100,0 %
rodinné (řadové) domy se zahradou	**37450**	m2	57,6 %
CELKEM ZELEŇ (požadováno 19752,7m2)	20521	m2	31,5 %
Z celkové zeleně plochy uvnitř zástavby (investováno městem)	4739	m2	23,1 %
Plocha nových vozovek	4851	m2	7,5 %
Plocha nových chodníků a pojížděných chodníků	9312	m2	
šířka komunikací	10 a 15	m	
délka nového plynovodu	1050	m	
celková délka plynových přípojek	200	m	
délka nové splaškové kanalizace	637	m	
délka přípojek splaškové kanalizace	450	m	
délka nového vodovodu	751	m	
délka přípojek vodovodu	450	m	
délka vedení NN	1234	m	
délka přípojek NN	200	m	

Náklady a výnos varianta prodej zasíťovaných a připojených pozemků			
náklady na koupi pozemku (Lobkowicz 115887m2)	50 000 000,00	CZK	
náklady na chodníky a vozovky včetně odvodnění (1900kč/m2)	26 909 700,00	CZK	
náklady na zeleň uvnitř zástavby (200kč/m2)	947 800,00	CZK	
náklady na říční park (nezapočítává se do nákladů)	25 000 000,00	CZK	
náklady na eletkrické vedení (1000-2000kč/bm) + trafostanice (investice ČEZ distribuce)	3 500 000,00	CZK	
náklady na vodovod (3000-5000kč/bm)	4 804 000,00	CZK	
náklady na plynovod (1500 kč/bm)	1 875 000,00		
náklady na kanalizaci (4000-8000kč/bm)	6 522 000,00	CZK	
celkové náklady při realizaci infrastruktury	**91 058 500,00**	**CZK**	
nezastavitelné pozemky 65000m2 (50-200kč/m2) (hypotetická hodnota v rámci komplexních pozemkových úprav)	8 125 000,00	CZK	
prodej pozemků při ceně 2500kč/m2	93 625 000,00	CZK	
celkem příjem	**101 750 000,00**	CZK	*výnos %*
zisk (před zdaněním)	**10 691 500,00**	**CZK**	11,74 %

Koncept napojení na TI V1 M:1:3000

Koncept dopravy V1 M:1:3000



Koncept dopravy V1 M:1:3000

Předběžná stanoviska k V1

DISTRIBUCE

RR0626740337F

Ing. arch. Martin Špičák
Jaselská 245/22
Praha
160 00

VÁŠ DOPIS ZNAČKY	NAŠE ZNAČKA	LINKA	MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE
001112603407	4121748541	800 850 860	Plzeň 15. 1. 2021

Vyjádření Provozovatele distribuční soustavy k žádosti o připojení č. 4121748541

Vážený zákazníku,

po řádném posouzení Vaší Žádosti o připojení Vašeho zařízení na adrese Nade Mlýnem, kat.území: Lobkovice, parc.č.318/171, 277 11 Neratovice ze dne 11. 1. 2021 Vám s politováním sdělujeme, že Vaši žádost zamítáme.

- Neratovice VN,KVN, TS , KNN pro připojení 60 odběrů s hl. jističi 25A na pozemku pč. 318/171 k.ú. Lobkovice - trvalé bydlení K Vašemu požadavku o vyjádření k zajištění odběru elektřiny pro uvedených 60 RD s hlavními jističi 3 x25A Vám sdělujeme následující. Požadovaný odběr elektřiny bude možno zajistit výstavbou nového kabelového vedení 22kV a nové kompaktní dvoustrojové trafostanice, ze které budou provedeny kabelové vývody do lokality nových RD pro napojení jednotlivých pozemků. Z nejbližšího podpěrného bodu venkovního vedení VN, který se nachází nejbližšího k uvažované kompaktní TS bude proveden kabelový svod 2 KVN do nové kompaktní dvoustrojové TS. Toto kabelové vedení KVN povede ve veřejných komunikacích do nové kompaktní dvoustrojové TS umístěné přibližně v centru jihozápadní části lokality. Pozemek pod TS ČEZ Distribuce,a.s. zakoupí, z tohoto důvodu je nutné tento pozemek oddělit o půdorysu cca 7,5 x 9,5m. Na trafostanici a kabelová vedení je nutné vypracovat projektovou dokumentaci pro ÚR. Jednotlivé domy budou připojovány pomocí přípojkových skříní SS 200 vždy na rozhraní 2 pozemků a v případě lichého pozemku bude použita skříň SS100. U vedení KNN je nutné taktéž počítat s umístěním rozpojovacích skříní SR na koncích jednotlivých ulic a při křížení a odbočkách. Kabelové rozvody musí být navrhovány v souladu s normou – Prostorová uspořádání sítí technického vybavení ČSN 736005, tj. v chodníku či zeleném pásu v prostoru nejblíže přilehlém k zástavbě ve vzdálenosti 0,6m. K tomu je nutné přihlédnout při projektování budoucích komunikací ve Vaší lokalitě. V PD je možné určit vlastnictví pilířů - doporučujeme vlastnictví v majetku odběratele s ohledem na estetický vzhled a majetkoprávní vztahy (nedovolujeme umístění elektroměrového rozvaděče na pilíř v majetku ČEZ Distribuce, a.s.). Upozorňujeme, že se na vámi uvedeném pozemku nachází zařízení VN Distribuční soustavy ČEZ Distribuce a.s. a k případným přeložkám rozvodných zařízení podotýkáme,

- že je na základě zák. 458/2000Sb v platném znění §47 ost.2 zajistí ČEZ Distribuce a.s. na náklady subjektu, který jejich potřebu vyvolá Celou trasu nového kabelového vedení a výstavbu nové trafostanice je nutné zapracovat do projektové dokumentace pro územní řízení. Trasu kabelového vedení 22kV a 0,4kV, umístění trafostanice je potřeba konzultovat s pracovníkem Rozvoje sítí Ml. Boleslav ČEZ Distribuce a.s. Investorem výstavby nového rozvodného zařízení pro distribuci el. energie bude ČEZ Distribuce a.s. Projektovou dokumentaci pro ÚR požadujeme předložit ke schválení. Platnost tohoto stanoviska je 1 rok. č.j.13/21

ČEZ Distribuce, a. s.

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

Otočte prosím

gasnet

naše značka
5002289657

vyřizuje
Ing. Eduard Chum

datum
12.01.2021

Město Neratovice
Kojetická 1028
277 11 Neratovice

Věc:
Předběžná zastavovací studie Lobkovice, Neratovice

Obec: Neratovice

K.ú. - p.č.: Neuvedeno

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Předběžné zastavovací studie Lobkovice, Neratovice.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K předběžnému návrhu zastavovací studie nemáme žádné připomínky.

Napojovecím místem na distribuční soustavu zemního plynu bude STL plynovod d 110, 100 kPa v ul. Nade Mlýnem.
Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí všeobecných dat o plynárenském zařízení ve správě GasNet, s.r.o., jsou Vám k dispozici na internetové adrese:
http://www.gasnet.cz/cs/distribuce-plynu-online/, nebo
http://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-vektorova-data/.

Toto stanovisko neslouží jako rezervace kapacity. K tomu je nutné předložit Žádost o prověření volné kapacity DS (http://www.gasnet.cz/cs/rozsireni-ds-o-vice-odbernych-mist/), nebo Žádost o připojení k distribuční soustavě (http://www.gasnet.cz/cs/pripojeni-noveho-odberneho-mista/).

Pozn.:
Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

GasNet, s.r.o.
Klíšská 940/96 · Klíše · 400 01 Ústí nad Labem · T 555 90 10 10 · www.gasnet.cz
IČ: 27295567 · DIČ: CZ27295567
Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Ústí nad Labem, sp. zn. C 23083, dne 2. 6. 2006
Certificate of incorporation: Regional Court in Ústí nad Labem, ref. number C 23083, on 2nd June 2006
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., číslo účtu: 17663193/0300
IBAN: CZ60 0300 0000 0000 1766 3193 · **SWIFT:** CEKOCZPP
Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz

Předběžná stanoviska k V1

Středočeské vodárny

e-mail
mrsspicak@gmail.com

Ing.arch. Martin Špičák

Platnost vyjádření je 1 rok

Vaše značka:	Naše značka:	Vyřizuje:	telefon:	V Kladně dne:
	P20710029459	Ing. Marie Večeřová	312 812 134	7. 1. 2021

Neratovice – Lobkovice, zastavovací studie p.č. 318/171
Možnost napojení no vodovod, kanalizace
(Není vyjádřením k dokumentaci pro územní/ stavební povolení)

Dotčené pozemky: parc. č. 318/171 k.ú. Lobkovice.
Investor: Neuveden

Základní údaje stavby:
V předložených podkladech je možnost napojení cca 50 – 60 rodinných domů na vodovod a kanalizaci. Celková potřeba vody je vyčíslena na 9600 m^3/rok.

Technické podklady:
- Podklady s orientačním průběhem stávajícího vodohospodářského zařízení bylo žadatateli poskytnuto č.j. SVASZAD15867.
- Polohu sítí v digitální podobě, je možné si upřesnit přes portál společnosti https://zadosti.svas.cz/Requests/reqMain.iface. **Upozorňujeme však, že se jedná rovněž o orientační údaje.**

Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu, společnosti Středočeské vodárny, a.s. (SV, a.s.):
- **Provoz vodovod – středisko Neratovice**, adresa střediska: Kralupy nad Vltavou, ul. Ke Koupališti, technik střediska- Pavel Cvrk, tel. 312 812 303, 606 836 752, e-mail: pavel.cvrk@svas.cz
- **Provoz kanalizace - středisko Mělník**, ul. Chloumecká 2917, technik provozu Radomil Fuxa, tel. 602 174 593, e-mail: radomil.fuxa@svas.cz

Vytyčení sítí je možné u provozu objednat. Provoz na požádání upřesní trasu na místě včetně místa napojení. Termín je třeba dohodnout alespoň 14 dní předem.

K možnosti napojení máme z hlediska provozovatele vodohospodářského zařízení tyto podmínky:
- Napojení no vodovod je možné na vodovodní řad PE De 225, který je vedený daným pozemkem. Nové vodovodní řady je nutné v co největší míře zokruhovat. Upozorňujeme, že stávající vodovod musí zůstat veřejně přístupný, neoplocený. Kapacita rozvodné vodovodní sítě je dostatečná pro napojení 60 RD.
- Napojení na kanalizaci je možné do ul. Nade Mlýnem. Kapacita stávající kanalizační sítě je dostatečná pro napojení splaškových odpadních vod. Do kanalizace je možné zaústit pouze splaškové odpadní vody. Dešťové vody i z komunikací a zpevněných ploch musí být řešeny v místě vzniku.
- Vzhledem k tomu, že odpadní vody z města jsou zaústěny na čistírnu odpadních vod Spolana Neratovice je nutné si konečný souhlas pro napojení z důvodu kapacity vyžádat od odpovědných zástupců Spolany Neratovice.
- Projektovou dokumentaci ve všech stupních požadujeme předložit k vyjádření.

Středočeské vodárny, a.s.
útvar technického vyjadřování
U Vodojemu 3085, 272 80 Kladno

Ing. Jan Kretek
ředitel pro strategický rozvoj

Příloha: Záměr s razítkem SV, a.s.