



## ÚZEMNÍ STUDIE STOCHOV - FUNKČNÍ PLOCHA VS4

Objednatel:

**Město Stochov,**  
J. Šípka 486  
273 03 Stochov

Zhotovitel:

**DIMENSE**  
a r c h i t e k t u r a

**DIMENSE v. o. s.,**  
Šámalova 72, 615 00 Brno

**TEXTOVÁ ČÁST**

<b>1. Úvod</b>	<b>3</b>	9.2. Kanalizace splašková a dešťová	9
1.1. Identifikační údaje	3	9.3. Zásobování plynem	9
1.2. Účel dokumentace	4	9.4. Zásobování elektrickou energií	9
1.3. Charakteristika řešeného území	4	<b>10. Údaje o projednání a zapracování požadavků a připomínek</b>	<b>10</b>
1.4. Použité podklady a provedené průzkumy	4	10.1. Seznam dotčených orgánů a organizací	10
<b>ANALYTICKÁ ČÁST</b>	<b>4</b>	Seznam oprávněných investorů v řešeném území:	10
<b>2. Územní podmínky</b>	<b>4</b>	10.2. Seznam připomínek a jejich zapracování	10
2.1. Vymezení řešeného území	4	<b>11. Dokladová část</b>	<b>11</b>
2.2. Stávající využití území	4	11.1. Seznam	11
2.3. Dopravní napojení	4		
2.4. Vlastnické vztahy	4		
<b>3. Soulad záměru s platnou ÚPD</b>	<b>5</b>	<b>GRAFICKÁ ČÁST</b>	
3.1. Stav ÚPD	5	01 Situace regionálních vztahů	
3.2. Regulativy pro uspořádání řešeného území	5	02 Situace širších vztahů	
3.3. Podmínky prostorového uspořádání VS4	5	03 Situace - územní plán	
3.4. Další požadavky pro funkční plochu VS4 vyplývající z platné ÚPD	6	04 Situace majetkových vztahů	
<b>4. Stávající objekty</b>	<b>6</b>	05 Situace stávající technické infrastruktury	
4.1. Stávající dopravní řešení	6	06 Situace stávající dopravní infrastruktury	
4.2. Stávající technická infrastruktura	6	07 Fotodokumentace	
<b>5. Limity a hodnoty v řešeném území</b>	<b>6</b>	08 Architektonická situace	
5.1. Limity v území:	6	09 Situace urbanistická koncepce	
5.2. Hodnoty v území:	6	10 Situace dopravní a technické infrastruktury	
<b>NÁVRHOVÁ ČÁST</b>	<b>7</b>	11 Řez územím	
<b>6. Urbanistická koncepce</b>	<b>7</b>	12 3D schéma areálu	
6.1. Urbanistické řešení	7	13 3D schéma areálu	
6.2. Základní údaje a bilance řešeného území	7		
6.3. Zeleň	7		
<b>7. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání v řešeném území</b>	<b>7</b>		
7.1. Funkční typ využití	7		
7.2. Plošné regulační prvky	7		
7.3. Prostorové regulační prvky	8		
7.4. Základní regulativy tras dopravní a inženýrské infrastruktury	8		
<b>8. Dopravní řešení</b>	<b>8</b>		
8.1. Automobilová doprava	8		
8.2. Doprava v klidu	8		
8.3. Komunikace pro pěší	8		
<b>9. Připojení na technickou infrastrukturu</b>	<b>8</b>		
9.1. Zásobování pitnou vodou	8		

**1. Úvod****1.1. Identifikační údaje**

Název: Územní studie Stochov - funkční plocha VS4

Místo: Stochov

Katastrální území: KÚ Stochov [755567]  
KÚ Honice [755559]

Účel: Územní studie

Objednatel: Město Stochov,  
J. Šípka 486  
273 03 Stochov  
IČ: 00234923  
DIČ: CZ00234923

Zhotovitel:



DIMENSE v. o. s.  
Šámalova 72  
615 00 Brno

Tel.: +420 543 217 360  
E-mail: info@dimense.cz  
Web: www.dimense.cz  
IČ: 277 53 379  
DIČ: CZ27753379

Architekti:

Ing. arch. Petr Hovořák  
Ing. arch. Kateřina Sadovská

## 1.2. Účel dokumentace

Jedná se o územní studii funkční plochy VS4 ve městě Stochov. Územní studie je pořizována v souladu s požadavky platné Územně - plánovací dokumentace, jako podklad pro rozhodování v území. Platnou územní dokumentací je Územní plán Stochov, ve znění změny č. 1 a č. 2 ÚP, zpracovaný 12/20 Ing. arch. Danou Pokojovou, ČKA 0734 (urbanistické řešení) a Ing. Vladimírem Mackovičem (územní systém ekologické stability)

Územní studie řeší hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití vymezeného území, tzn. jeho základní fyzické a funkční členění, základní podmínky pro uvažovanou zástavbu, umístění technické infrastruktury a připojení na stávající systémy technické infrastruktury a navrhuje systém dopravní obsluhy v území a napojení na komunikační síť města.

Data o územní studii budou pořizovatelem po ověření a schválení použitelnosti územní studie v souladu s ustanovením § 25 a § 30 odst. 4 Stavebního zákona vložena do evidence územně plánovací činnosti.

## 1.3. Charakteristika řešeného území

Řešená funkční plocha VS4 je vymezena parcelou č. 260/3, k.ú. Honice [755559] ve Stochově. V současné době se v řešeném území nenachází žádné nadzemní objekty. Mírně svažité pozemek je využíván jako orná půda, na severní straně lemován stromovou alejovou výsadbou. Plocha sousedí na jižní straně s výrobním areálem společnosti Nativel. Západní hranice je vymezena nezastavěnými zemědělskými plochami a pěší, polní trasou spojující Stochov s Honicemi. Na severní straně se nachází ve vzdálenosti cca. 50 m od hranice plochy VS4 lokalita zastavěná rodinnými domy. Na východní straně vymezuje řešenou plochu příjezdová komunikace - ulice J. Dundra.

## 1.4. Použité podklady a provedené průzkumy

- územní plán města Stochov
- ortofoto mapa města
- katastrální mapa pro k. ú. Stochov a Honice
- výškopisné a polohopisné zaměření řešeného území
- vedení inženýrských sítí v řešeném území
- zadání objednatele
- studie rozšíření areálu Nativel
- fotodokumentace stávajícího stavu

## ANALYTICKÁ ČÁST

### 2. Územní podmínky

#### 2.1. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita - funkční plocha VS4 se nachází ve městě Stochov, resp. na území mezi místními částmi Stochov a Honice. Z jižní strany plocha sousedí se stávajícím areálem společnosti Nativel. Za areálem Nativelu se nachází místní komunikace K Vodojemu, která vede k hlavnímu zdroji vody v dané lokalitě. Východní strana sousedí s místní komunikací, ulicí J. Dundra. Na severní straně na lokalitu navazuje místní komunikace V Srní, které odděluje řešené území od lokality rodinného bydlení. Ze západní strany je území ohraničené zemědělskými plochami v soukromém vlastnictví. Funkční plocha je tvořena pouze jednou parcelou č. 260/3 k.ú. Honice, má polygonální charakter a mírně se svažuje severovýchodním směrem.

Územní studie řeší plochu VS4 navazující na současně zastavěné území města rodinnými domy ze severní strany a zároveň navazující plochu výrobního areálu na jižní straně. Definuje podmínky pro rozšíření stávajícího výrobního areálu, včetně napojení technické a dopravní infrastruktury. Současně stanovuje pro uvažovanou dostavbu areálu limity a omezení, tak aby nedošlo k negativnímu dopadu na krajinný ráz lokality a nebyla negativně ovlivněna stávající obytná zástavba. Studie klade velký důraz na udržení a rozmístění zelených ploch, a zejména funkční dělicí zeleně, která oddělí funkční plochy výroby a skladování od okolních ploch bydlení.

#### 2.2. Stávající využití území

V současné době se v řešené lokalitě nenachází žádné stavební objekty, vyjma trasy zásobovacího řadu vodovodu DN 200, ve správě Vodárny Kladlo - Mělník, a.s. Mírně svažité pozemek je využíván jako orná půda, na severní straně lemován dělicí alejovou výsadbou.

#### 2.3. Dopravní napojení

Dopravní napojení řešeného území pro obsluhu, zásobování i parkování je stávajícím sjezdem z místní komunikace J. Dundra.

#### 2.4. Vlastnické vztahy

Pozemky ve funkční ploše VS4: 260/3, k.ú. Honice [755559]

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 260/3

Obec: Stochov [532860]

Katastrální území: Honice [755559]

Číslo LV: 959

Výměra [m<sup>2</sup>]: 10481

Druh pozemku: orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění: Nativel Real Estate s.r.o., J. Dundra 408, 27303 Stochov

Způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ: BPEJ 42504, Výměra 10481

Omezení vlastnického práva: Nejsou evidována žádná omezení.

**Sousední pozemky:**

Parcela č.	LV	Vlastnické právo	k.ú.	Druh pozemku
260/2	959	Nativel Real Estate s.r.o., J. Dundra 408, 27303 Stochov	Honice	zastavěná plocha a nádvoří
260/4	959	Nativel Real Estate s.r.o., J. Dundra 408, 27303 Stochov	Honice	ostatní plocha
462/1	953	Nativel Real Estate s.r.o., J. Dundra 408, 27303 Stochov	Stochov	ostatní plocha
462/2	953	Nativel Real Estate s.r.o., J. Dundra 408, 27303 Stochov	Stochov	zastavěná plocha a nádvoří
710/2, 710/16,	953	Nativel Real Estate s.r.o., J. Dundra 408, 27303 Stochov	Stochov	zastavěná plocha a nádvoří
710/26, 710/27, 710/28, 711/3	953	Nativel Real Estate s.r.o., J. Dundra 408, 27303 Stochov	Stochov	ostatní plocha
711/1, 710/1, 703, 710/29	10001	Město Stochov, Jaroslava Šípka 486, 27303 Stochov	Stochov	ostatní plocha
261/1, 257/1	10001	Město Stochov, Jaroslava Šípka 486, 27303 Stochov	Honice	ostatní plocha
260/24, 260/22	1122	Zemědělské družstvo Čelechovice, Stochovská 97, Čelechovice, 27304 Stochov	Honice	orná půda
260/21	242	Trnka Václav, Osvobození 12, 27303 Stochov	Honice	orná půda
463, 710/5	894	Vodárny Kladno - Mělník, a.s., U vodojemu 3085, 27201 Kladno	Stochov	zastavěná plocha a nádvoří
260/17	861	Hejda Václav Ing., Na Výsluní 168, 25245 Zvole, Mildorf Vratislav, č. p. 56, 27101 Třtice	Honice	orná půda
260/16	592	Zelenka František, Honické náměstí 16, Honice, 27303 Stochov	Honice	orná půda

**3. Soulad záměru s platnou ÚPD**
**3.1. Stav ÚPD**

Platnou územně plánovací dokumentací (ÚPD) pro řešené území je Územní plán Stochov v úplném znění po změnách č.1 a č.2 z prosince roku 2020. Řešená funkční plocha je Územním plánem definována jako VS4 / VSN - PLOCHY PRO VÝROBU A SKLADY

**3.2. Regulativy pro uspořádání řešeného území**
Hlavní využití

- výroba a skladování

Přípustné využití

- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat
- stravování
- manipulační plochy
- parkoviště
- objekty pro administrativu
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
- související technická a dopravní infrastruktura
- myčka pro auta
- ochranná zeleň

Podmíněně přípustné využití

- objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity, případně nutno ověřit rozptylovou studii
- služební byty za podmínky, že budou součástí víceúčelové stavby
- stavby komínů, telekomunikačních věží a dalších technologických zařízení mohou být vyšší, za podmínky nenarušení krajinného rázu, který bude prověřen a graficky doložen.

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**3.3. Podmínky prostorového uspořádání VS4**

- Podíl **zastavěných ploch maximálně 60 %**, zbytek budou tvořit plochy zeleně
- Min. podíl zeleně, tj. jaké procento plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou, okrasnou nebo ochrannou **zeleň činí min. 40%**.
- Výška staveb **maximálně 8 m po hřeben střechy** (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, tyto zařízení budou v max. výšce 10 m)
- Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude **nutné oznámit jakýkoli stavební záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR**.
- Společným regulativem je i protihluková ochrana obytných objektů, které musejí být mimo ochranné pásmo silnic a musejí být **od výrobních objektů odcloněny zelení**.

### 3.4. Další požadavky pro funkční plochu VS4 vyplývající z platné ÚPD

- Výstavba ve funkční ploše VS4 je podmíněna zpracováním územní studie po dobu 5 let od vydání změny č. 2 ÚP (tj. 12/2025). Územní studie musí být projednány pořizovatelem a uloženy do evidence územně plánovací činnosti. Bude ověřena možnost zástavby a využití a stanovující regulativy pro výstavbu objektů a využití ploch na těchto plochách a posouzení zásahu do krajinného rázu a detailně bude řešeno zejména následující:
- Po obvodu rozvojové plochy bude vysázena liniová zeleň, nejlépe o šíři alespoň 10 m; plocha bude vhodně rozčleněna, aby nevytvořila kompaktní celek.
- Pro plochu VS4 bude nutné v rámci územního řízení ověřit akustickou studii přijatelnost funkčního využití plochy (v případě navýšení silniční dopravy v ulicích města by došlo k následnému zhoršení akustické situace v obytném prostředí) a možnost případných protihlukových opatření. Na ploše VS4 nesmějí být umístěny žádné zdroje hluku ohrožující blízkou obytnou zástavbu.

### 4. Stávající objekty

V řešené ploše VS4 se nenachází žádné nadzemní stavební objekty.

#### 4.1. Stávající dopravní řešení

Funkční plocha VS4 je k silniční síti připojena stávajícím sjezdem o šířce 7 m. Sjezd je společný s výrobním areálem společnosti Nativel. Sjezd z ulice J. Dundra je situován v JV části funkční plochy.

Podél severní strany řešené plochy se nachází cyklostezka 8247, Nové Strašecí - Stochov. Cyklostezka je zeleným svahem výškově od řešené plochy oddělena, a do řešeného území však nijak nezasahuje.

Po západní hranici řešené plochy probíhá řešeným územím polní trasa pro pěši, která spojuje zástavbu rodinných domů s městem.

#### 4.2. Stávající technická infrastruktura

Většina inženýrských sítí je vedena v koridoru ulice J. Dundra. V jihovýchodní části, mimo řešenou plochu se nachází stávající trafostanice. Mimo řešené území na jihozápadní straně se nachází vodojem, který zásobuje vodou zástavbu města. Zástavba rodinných domů na severní straně plochy je zásobována dálkovodem ve správě společnosti Vodárna Kladno Mělník a.s. - vodovodní řad DN 200, jako jediný stavební objekt, prochází přes řešenou plochu VS4.

### 5. Limity a hodnoty v řešeném území

#### 5.1. Limity v území:

- Podíl zastavěných ploch maximálně 60 %
- Podíl zeleně minimálně 40%.
- Výška staveb maximálně 8 m po hřeben střechy (technologická zařízení výška max. 10 m)
- Protihluková ochrana obytných objektů, jejich odclonění od výrobních objektů zelení
- Napojení území na dopravní infrastrukturu

#### 5.2. Hodnoty v území:

- V řešeném území nejsou registrovány žádné významné krajinné prvky, žádné přechodně chráněné plochy, nenachází se zde národní park, ani ochranné pásmo národního parku.
- Do řešeného území, ani území města, nezasahuje chráněná krajinná oblast. Na území obce není žádná, přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní památka ani jejich ochranná pásma.
- Na řešeném území, ani na území města, nebyla stanovena biosférická rezervace UNESCO, ani geopark UNESCO. V řešeném území nejsou vymezeny žádné prvky soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.
- Řešené území není poddolováno, ani zatíženo seismickou činností, ani se nejedná o záplavovou oblast.
- Řešené území je součástí zastavěného území města.

## NÁVRHOVÁ ČÁST

### 6. Urbanistická koncepce

#### 6.1. Urbanistické řešení

Urbanistická koncepce řešeného území je navržena s ohledem na platnou Územně plánovací dokumentaci a v návaznosti na stávající okolní zástavbu. Urbanistická koncepce stanovuje regulativa pro řešené území a výstavbu v něm.

Územní studie navrhuje v řešené ploše VS4 prostorově - funkční uspořádání zastavěných ploch a ploch zeleně pro rozšíření stávajícího výrobního areálu společnosti Nativel, ve vlastnictví Nativel Real Estate s.r.o., která je rovněž vlastníkem dotčené parcely 260/3, k.ú. Honice. Stavební záměr odpovídá požadavku Územně plánovací dokumentace na využití plochy VS4 pro výrobu a skladování.

Hmotové řešení hlavního objektu vychází z požadavků územního plánu, výrobních a skladovacích technologií, tvaru a svažitosti pozemku, a sousedních objektů, z čehož vyplývá výška a podlažnost navrženého objektu.

Rozšíření stávajícího areálu je navrženo tak, aby dopravně navazovalo na stávající sjezd a stávající vnitroareálové komunikace. Z důvodu minimalizace negativních dopadů a případné hlukové zátěže na obytnou zástavbu nebude po severní hranici areálu vedena žádná obslužná komunikace. Veškeré dopravní a výrobní aktivity, které mohou být potenciálním zdrojem hluku budou realizovány při jižní a západní straně řešené funkční plochy a současně plochy areálu (viz. grafická část - výkres Architektonická situace).

Pro regulaci a omezení zástavby v řešeném území byla definována maximální Zastavitelná plocha (viz. grafická část - výkres Situace urbanistické koncepce), který vymezuje hranici zastavitelného území. Mimo definovanou Zastavitelnou plochu lze umísťovat pouze objekty dopravní a technické infrastruktury, nebo objekty technologií.

Pro regulaci výstavby hlavního objektu a dodržení dostatečných odstupů navržené výstavby od okolní obytné zástavby jsou dále v řešeném území definovány Stavební čáry, které určují VZ a SJ hranice nadzemní části uvažované zástavby (viz. grafická část - výkres Situace urbanistické koncepce).

Hlavním objektem je výrobní a skladovací hala s výškou max. 8 m (po hřeben střechy). Hlavní objekt je podélně orientován východo-západním směrem, stejně jako stávající objekty areálu Nativel. Osazení hlavního objektu je navrženo tak, aby bylo docíleno max. vzdálenosti hlavního objektu od okolní obytné zástavby.

Hlavní objekt bude navržen jako jednoduchá hmota s důrazem na funkční a bezkolizní provoz. Veškeré zásobování objektu, nebo výrobní technologie, které by mohly být potenciálním zdrojem hluku budou realizovány při jižní, nebo západní fasádě objektu. Z důvodů omezení případných negativních vlivů, nebudou v severní fasádě objektu umístěna otevíravá okna, směrem k obytné zástavbě rodinných domů. Materiálové barevné řešení severní fasády bude provedeno v tlumených tmavě šedých, nebo přechodových odstínech.

Součástí návrhu funkčního a prostorového uspořádání je návrh zpevněných dopravních ploch, včetně ploch pro parkování zaměstnanců a ploch zeleně. Více než 40 % řešené funkční plochy je tvořena zelení (viz. Základní údaje a bilance řešeného území). Jde převážně o zatravněné plochy, doplněné podél severní a východní hranice liniíovou vzrostlou zelení, která bude tvořena dělicí alejovou výsadbou.

#### 6.2. Základní údaje a bilance řešeného území

Plocha řešeného území:	10481,0 m <sup>2</sup>			
Zastavěná plocha celkem:	6163,0 m <sup>2</sup>	58%	< 60% dle ÚPD	
Zastavěná plocha objektem:	3420,0 m <sup>2</sup>	32%		
Zpevněné plochy komunikací, parkovišť	2743,0 m <sup>2</sup>	26%		
Plocha zeleně:	4430,0 m <sup>2</sup>	42%	> 40% dle ÚPD	

#### 6.3. Zeleň

V souladu s platnou Územně plánovací dokumentací bude funkční plocha VS4 splňovat minimální plochu zeleně (nezpevněných ploch) 40%. Urbanistická koncepce a návrh rozšíření areálu splňuje požadavek na nezastavěnou plochu - plochu zeleně 42% z celkové výměry funkční plochy VS4 a současně z plochy parcely č. 260/3. Zeleň je tvořena zcelenými zatravněnými plochami a dále dělicí liniíovou zelení - alejovou výsadbou, podél severní a východní hranice řešené plochy.

Navržená alejová výsadba je důležitou součástí krajinného rázu lokality, s cílem vizuálně oddělit plochy pro výrobu a skladování od ploch pro bydlení. Alejová výsadba bude realizována v šíři 10 m podél severní hranice a 6m podél východní hranice řešené plochy (viz. grafická část - výkres Situace urbanistické koncepce). Mimo vizuálního oddělení bude vzrostlá alejová zeleň plnit funkci větrolamu a podílet se na snížení šíření hluku.

Alejová výsadba byla společností Nativel podél severní hranice částečně již realizována. Na tuto linii dělicí aleje naváže další výsadba vysokokmenů původních listnatých stromů o obvodu kmínku 10 - 12 cm. Jedná se především o stromy dorůstající výšky 12 m, vysazeny budou střídavě, aby tvořily kompaktní zaclonění. Druhová skladba bude navazovat na původní dřeviny stávající aleje a bude tvořena Acer platanooides - javor mléč, Fagus sylvatica - buk lesní a Quercus robur - dub letní. Stromy budou vysazeny ve dvou řadách, od sebe vzdálených cca 2,5 m. Vzdálenost mezi jednotlivými stromy v řadě bude cca 5,8 m.

Výsadba dělicí aleje stromů bude realizována v návaznosti připravovanou zástavbu řešené lokality. Jako vhodné se časově i z hlediska koordinace jeví realizovat výsadbu po vydání rozhodnutí o umístění stavby v řešené funkční ploše VS4.

### 7. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání v řešeném území

#### 7.1. Funkční typ využití

Funkční typ řešené plochy VS4 jsou dle platné ÚPD plochy pro výrobu a skladování

#### 7.2. Plošné regulační prvky

ZASTAVITELNÁ PLOCHA - vymezuje hloubku zástavby a maximální rozsah plochy pro možné zastavění dané plochy/parcely a to stavbou hlavní. Omezení se nevztahuje na dopravní a technickou infrastrukturu. Zastavitelná plocha je vyznačena šrafováním v řešeném území (Grafická část: výkres Urbanistická koncepce).

PLOCHY LINIOVÉ ZELENĚ - ze severní strany je nutno dodržet pás o šířce min. 10 m, který bude obsahovat alejovou výsadbu, dostatečně hustou, aby vytvářela hlukovou i prachovou clonu. Z východní strany jde o pás šířky min. 6 m.

### 7.3. Prostorové regulační prvky

STAVEBNÍ ČÁRA - vymezuje umístění stavby vůči okolním plochám a objektům. Definiuje společnou hranici zastavění jež nadzemní zástavba musí dodržet.

VÝŠKA ZÁSTAVBY - výška stavby maximálně 8 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, tyto zařízení budou v max. výšce 10 m)

### 7.4. Základní regulativy tras dopravní a inženýrské infrastruktury

#### TRASY DOPRAVNÍ A INŽENÝRSKÉ INFRASTRUKTURY

V trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby. Musí být dodržena ochranná pásma a odstupy jednotlivých sítí. Upřesnění vedení a technické parametry navržených tras dopravních a inženýrských sítí je možné upravovat na základě následných stupňů projektové dokumentace.

## 8. Dopravní řešení

### 8.1. Automobilová doprava

Stávající intenzita dopravy v dané lokalitě je nízká. Komunikace na ulici J Dundra jsou používány pouze pro dopravní obsluhu v rámci města Stochov a není zatěžována tranzitní dopravou. Dopravní intenzita se zde pohybuje kolem 80-100 vozidel za hodinu, podíl těžkých nákladních automobilů (nad 12 t) je velmi nízký.

Dopravní napojení pro obsluhu, zásobování a parkování je stávajícím sjezdem z ulice J. Dundra. Pro vjezd i výjezd osobní i nákladní dopravy bude využit stávající sjezd do areálu Nativelu a současně do řešeného území.

Vnitroareálová doprava je pro navržený hlavní objekt řešena výhradně po jižní straně objektu. Komunikace je řešena jako obousměrná s koncovým obratištěm tvaru L v západní části areálu. Cílem tohoto navrženého dopravního uspořádání je omezení případné hlukové zátěže.

Předpokládaná intenzita vyvolané dopravy:

Kategorie	Počet pohybů / 24 hodin (obousměrně)
Nákladní automobily (do 12 t)	4
Nákladní automobily (nad 12 t)	0,4
Osobní automobily	80

Doprava materiálu a hotových výrobků se předpokládá dodávkami a nákladními automobily do 12t. Vyjimečně pak nákladními automobily do 24t. Doprava osobními automobily řeší dopravu zaměstnanců v rámci 1-2 směnného provozu, případně osobní dopravu spojenou s provozem a údržbou areálu a výrobních technologií.

### 8.2. Doprava v klidu

Parkování osobních vozidel zaměstnanců rozšířené části areálu je navrženo v návaznosti na stávající vjezd a výjezd ve východní části řešené plochy. Dle výpočtu je zapotřebí 35 parkovacích stání z toho dvě pro ZTP.

VÝPOČET PARKOVACÍCH STÁNÍ							
	Účelová jednotka	Počet účelových jednotek na stání	Počet	Počet stání	Stupeň automobilizace	Součinitel redukce počtu stání	celkem
<b>PARKOVACÍ STÁNÍ</b>							
Výrobní podnik	Účelová jednotka: zaměstnanec	4	75	18,75	1,02	1	19,13
Skład	Účelová jednotka: zaměstnanec	4	25	6,25	1,02	1	6,38
<b>Celkem tedy</b>							<b>26</b>
<b>Z toho ZTP</b>							<b>2</b>

### 8.3. Komunikace pro pěší

V řešené lokalitě dojde k úpravě polní trasy pro pěší, která v současnosti vede po západní hranici funkční plochy VS4, a částečně zasahuje do parcely č. 260/3, k.ú. Honice. Důvodem úpravy trasování polní trasy je vnitroareálová dopravní úvrať a točna nákladní dopravy v rozšířeném areálu společnosti Nativel, která se stávající pěší trasou koliduje.

Polní trasa pro pěší bude upravena v délce cca. 44 metrů mimo rozšířený areál společnosti Nativel a vymístěna v této délce na parcely č. 260/21, 260/22, 260/17, vše k.ú. Honice.

Mimo řešenou plochu VS4, v křižovatce ulice V Srní (obytná zóna) a její připojení na ulici J Dundra na parcele č. 261/2, k.ú. Honice, je navržena úprava vstupu do obytné zóny, formou zvýšeného prahu na vozovce ulice V Srní, z důvodu zvýšení bezpečnosti chodců. Zvýšený práh jednak vyznačí začátek obytné zóny, jednak spojí chodníky, které jsou v tomto místě bez vyznačení místa pro přecházení.

## 9. Připojení na technickou infrastrukturu

### 9.1. Zásobování pitnou vodou

Nový objekt rozšířeného areálu Nativel bude napojen na stávající vodovod. Řešená plocha se nachází v těsné blízkosti stávajícího vodojemu, do kterého vede několik stávajících vodovodních řadů. Nadregionální přírodní vodovodní řad OC200 (ocelového potrubí DN 200) koliduje s navrženým umístěním nového objektu rozšířeného areálu. Tento řad bude v délce 130 metrů přeložen (viz. grafická část - výkres Situace dopravní a technické infrastruktury).

Budou dodrženy ochranná pásma vodovodních a kanalizačních řadů a stok, v souladu se Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Navržená přeložka bude realizována v souladu se Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 24.



Spotřeba vody v rozšířené části areálu bude zabezpečena stávajícím potrubím z litiny DN 100, na který bude hlavní objekt připojen. Z tohoto vodovodu bude realizováno i požární zabezpečení rozšířené části areálu.

Předpokládaná bilance spotřeby pitné vody:

Roční potřeba vody	2700 m <sup>3</sup> /rok
Denní potřeba vody	9 m <sup>3</sup> /den = 0,31 l/s při 8 hodinové pracovní době
Maximální hodinová potřeba vody	4,5 m <sup>3</sup> /3600 = 1,25 l/s

## 9.2. Kanalizace splašková a dešťová

Splašková kanalizace z hygienických zázemí v hlavním objektu bude napojena na stávající kanalizaci v areálu, která odvádí splaškové vody na městskou ČOV.

Srážkové (dešťové) vody budou, na základě provedených HG průzkumů, přednostně zasakovány v disponibilních plochách zeleně. V případě, že zasakování nebude v řešené lokalitě možné, budou srážkové vody svedeny vnitroareálovou dešťovou kanalizací do kapacitních retenčních nádrží, s možností jejich dalšího využití a hospodaření s dešťovou vodou.

## 9.3. Zásobování plynem

Plyn bude využíván k vytápění hlavního objektu, přípravě TUV a případně pro potřeby vzduchotechnických zařízení. Výkon jednotlivých plynových spotřebičů bude stanoven v dalším stupni PD a to na základě výpočtu tepelných ztrát, počtu zaměstnanců provozu atd. Na přilehlé straně ulice J. Dundera je veden stávající STL (300 kPa) distribuční plynovod PE100, dn 90x5,4 (20xx). Plynovod je v majetku GasNet, s.r.o., Kladno (region Rakovník). V zájmovém prostoru se v současnosti nacházejí tři plynovodní přípojky vysazené z toho uvedeného plynovodního řadu. V dalším stupni PD bude nutné tyto přípojky, ve spolupráci s plynárenskou organizací, posoudit a rozhodnout o jejich případném využití pro napojení řešené lokality.

Jedná se o přípojky:

1. PE100, dn 40, vedená na pozemek č. 260/4
  2. PE100, dn 32, vedená na pozemek č. 711/3
  3. PE100, dn 40, vedená na pozemek č. 710/26
- Předpokládaná roční spotřeba ZP ~ 75.800 m (n) 3 .rok -1

## 9.4. Zásobování elektrickou energií

V zájmovém území nebo jeho těsné blízkosti jsou umístěna stávající energetická zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., která jsou ve smyslu §46 zákona 458/2000 Sb. v platném znění chráněna ochrannými pásmy. V případech zasáhnutí do ochranných pásem těchto zařízení, je nutné zažádat o udělení Souhlasu s prováděním činností, a s umístěním staveb v ochranném pásmu zařízení energetické soustavy, kde budou sděleny konkrétní podmínky. Informace o stávajícím zařízení poskytne ČEZ Distribuce, a.s. prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz).

Nový objekt rozšířeného areálu Nativel bude napojen na rozvody NN z hlavního rozvaděče NN stávající trafostanice. Rozvaděč nepřímého měření ER bude umístěn vedle trafostanice s jističem před elektroměrem 250A. Z elektroměrového rozvaděče bude napojen zemním vedením hlavní rozvaděč nového objektu.

Předpokládaná bilance spotřeby NN:

Instalovaný příkon Pi	239,4kW
Soudobý příkon Ps	157,9kW
Výpočet proud	240,8A

## 10. Údaje o projednání a zapracování požadavků a připomínek

### 10.1. Seznam dotčených orgánů a organizací

- Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10,
- Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Kladno, nám. 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno,
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města a Středočeský kraj, Kozí 4, P.O. BOX 140, 110 01 Praha 1 - Staré Město,
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Kladně, Gen. Klapálka 1583, 272 01 Kladno,
- Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, pracoviště Kladno, Čechova 1513, 272 01 Kladno,
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno,
- Státní energetická inspekce, Gorazdova 24, 120 00 Praha 2,
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov,
- Magistrát města Kladna, Odbor životního prostředí, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno,
- Magistrát města Kladna, Odbor výstavby - úsek památkové péče, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno,
- Magistrát města Kladna, Odbor dopravy a služeb, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno,
- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 – Chodov,
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 11, 150 21 Praha 5,
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, Zborovská 11, 150 21 Praha 5,
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5,
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, Zborovská 11, 150 21 Praha 5,

#### Seznam oprávněných investorů v řešeném území:

- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9,
- GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem,
- O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 140 00 Praha – Michle,
- České dráhy, a.s., Nábřeží Ludvíka Svobody 1222, 110 15 Praha 1,
- ČEZ Distribuce, a.s., Guldenerova 2577/19, 326 00 Plzeň,
- Innogy Gas Storage, s.r.o., Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10,
- NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle,
- Středočeské vodárny, a.s., U vodojemu 3085, 272 80 Kladno,
- T-Mobile Czech republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 4,
- GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno – Zábrdovice,
- Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, 150 00 Praha – Smíchov,
- Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha – Smíchov,

#### Sousední obce:

- Město Nové Strašecí, Komenského náměstí 201, 271 01 Nové Strašecí,
- Obec Rynholec, Nám. 1. máje 55, 270 62 Rynholec,
- Obec Lány, Masarykovo náměstí 9, 270 61 Lány,
- Obec Tuchlovice, U Staré školy 83, 273 02 Tuchlovice,
- Obec Kačice, Masarykova 20, 273 04 Kačice,
- Obec Mšecké Žehrovice, Mšecké Žehrovice 77, 270 64 Mšecké Žehrovice,

### 10.2. Seznam připomínek a jejich zapracování

- **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského:**  
Řešené území je situované mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných Obvodním báňským úřadem - bez připomínek
- **Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Kladno**  
Postoupeno Státnímu pozemkovému úřadu - bez připomínek
- **Krajský úřad Středočeského kraje**  
Odbor životního prostředí a zemědělství - bez připomínek  
Odbor dopravy - bez připomínek  
Odbor kultury a památkové péče - bez připomínek

- **Vodárny Kladno – Mělník, a. s.**

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů a stok, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Existence těchto zařízení představuje věcné břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby.

Řešeným územím prochází nadregionální přivodní vodovodní řad OC200, který musí zůstat veřejně přístupný, neoplocený. Na tento řad není možné napojení plánované investiční zástavby.

Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnosti Středočeské vodárny, a.s. provoz:

Provoz Vodovod – středisko Kladno: ul. U Vodojemu 3085, Kladno

Jaromír Musil – vedoucí úseku diagnostiky sítí

tel. 312 812 223, 723 074 325

mail Jaromír.musil@svas.cz

Provoz kanalizace – středisko Kladno:

Marek Hrma – vedoucí střediska

tel.: 312 812 723, 724 610 132

mail: [marek.hrma@svas.cz](mailto:marek.hrma@svas.cz)

Kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době dlouhodobě garantovat napojení nebo připojení plánované výstavby.

Pro investiční záměr vymezený v územní studii je nutné předložit Vodárnám Kladno – Mělník, a.s., útvaru technického vyjadřování, žádost s výpočtem potřeby vody, množství odváděných splaškových vod případně technologických vod pro konkrétní investiční záměr, který bude posouzen dle kapacitních a technických možností dané rozvodné sítě v místě plánovaného napojení.

Vodárny Kladno – Mělník, a. s. upozorňuje, že v současné době je kapacita čistírny odpadních vod vyčerpána.

- **NET4GAS, s.r.o.**

Řešené území nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

- **ČEZ Distribuce, a. s.**

K návrhu územní studie Stochov - funkční plocha VS4 nemáme námitek a bereme na vědomí.

Upozorňujeme, že v uvedeném zájmovém území nebo jeho těsné blízkosti jsou umístěna stávající energetická zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., která jsou ve smyslu §46 zákona 458/2000 Sb. v platném znění chráněna ochrannými pásmy.

V případech zasáhnutí do ochranných pásem těchto zařízení, je nutné zažádat o udělení Souhlasu s prováděním činností, a s umístěním staveb v ochranném pásmu zařízení energetické soustavy, kde budou sděleny konkrétní podmínky. Informace o stávajícím zařízení poskytne ČEZ Distribuce, a.s. prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz).

Případné přeložky stávajících energetických zařízení budou řešeny v souladu s § 47 zákona č.458/2000 Sb., způsob a rozsah přeložení je nutné se společností ČEZ Distribuce, a.s. v dostatečném předstihu projednat podáním žádosti o přeložku el. vedení. Potřebné formuláře jsou na webových stránkách [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz).

## 11. Dokladová část

### 11.1. Seznam

- Veřejná vyhláška - Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Územní studie na plochách VS4 Územního plánu Stochov
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského
- Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Kladno
- Krajský úřad Středočeského kraje
- Vodárny Kladno – Mělník, a. s.
- NET4GAS, s.r.o.
- ČEZ Distribuce, a. s.