



ÚZEMNÍ STUIDE

LOKALITY 13b, 13c, 104a

BENÁTKY NAD JIZEROU

k. ú. KBEL

ÚZEMNÍ STUIDE

LOKALITY 13b, 13c, 104a

BENÁTKY NAD JIZEROU

k. ú. KBEL

OBSAH

1	Základní identifikační údaje.....	1
2	Vymezení řešeného území.....	1
3	Zásady prostorového uspořádání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch.....	2
3.1	Východiska prostorového uspořádání.....	2
3.2	Návrh parcelace řešeného území.....	5
3.3	Veřejná prostranství	5
3.4	Podmínky pro využití ploch.....	6
3.4.1	Podmínky využití	6
3.4.2	Koeficient zeleně	16
4	Dopravní infrastruktura.....	19
4.1	Napojení na veřejné komunikace a silnice.....	19
4.2	Vymezení místních komunikací	19
4.3	Doprava v klidu.....	20
5	Technická infrastruktura.....	20
5.1	Vodní hospodářství	20
5.1.1	Napojení na vodovodní síť	20
5.1.2	Napojení na kanalizační stoku	22
5.1.3	Dešťová kanalizace	22
5.2	Energetika	22
5.2.1	Zásobování elektrickou energií	22
5.2.2	Zásobování plynem	22
5.2.3	Telekomunikace	23
5.3	Nakládání s odpady.....	23
6	Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.....	23

1 Základní identifikační údaje

Název akce:	Benátky nad Jizerou – Územní studie lokalit 13b, 13c a 104a
Místo:	k.ú. Kbel, zastavitelná plocha 13. Kbel – východ, lokality 13b, 13c a 104a z územního plánu Benátky nad Jizerou v platném znění
Zadavatel:	město Benátky nad Jizerou
Pořizovatel:	městský úřad Benátky nad Jizerou

2 Vymezení řešeného území

Řešené územní je vymezeno zastavitelnými plochami východně od místní části Kbel, uvedenými v územním plánu Benátky nad Jizerou v platném znění jako lokality 13b, 13c a 104a v rozsahu 173 486 m². Je vymezeno podle katastrálních hranic a v malém rozsahu na části parcel, přiléhajících k hlavním plochám.

Situaci z hlediska konkrétních pozemků a vlastnických práv k nim je uvedena v následující tabulce:

Vlastnická struktura dotčených parcel

Parcela č. kat k.ú. Kbel	Výměra celkem v m ²	Dotčená část parcely v m ²	Vlastník parcely
5036/10	149 558	149 558	Město Benátky nad Jizerou
5036/8	641	339	Hůlka Martin, Školní 266, Brodce
5034/5	81	42	Hůlka Martin, Školní 266, Brodce
5036/6	12 994	12 994	Novotný Josef, Kbel 24, 294 71 Benátky nad Jizerou
5036/3	9 713	9 713	Novotný Josef, Kbel 24, 294 71 Benátky nad Jizerou
5036/5	201	201	Novotný Josef, Kbel 24, 294 71 Benátky nad Jizerou
5034/4	39 789	344	Novotný Josef, Kbel 24, 294 71 Benátky nad Jizerou
5034/1	405 315	295	ČR – Pozemkový úřad
Celkem		173 486	

3 Zásady prostorového uspořádání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch

3.1 Východiska prostorového uspořádání

Jádrem urbanistické koncepce řešení územního plánu Benátky na Jizerou je vymezení zastavitelných ploch v lokalitě Kbel – východ, včetně podrobnějších zásad pro jejich využití. Tyto zásady a podmínky významným způsobem ovlivňují podrobnější řešení. (Kap. c urbanistická koncepce, bod c1 – c.01.1 územního plánu Benátky nad Jizerou).

Zastavitelná plocha 13 Kbel – východ zahrnuje lokality 13a, 13b, 13c, 13d, 104a, 104b. Na těchto lokalitách územní plán Benátky nad Jizerou vymezil pouze 3 kategorie ploch s rozdílným způsobem využití, a to plochy:

- BI.2 – bydlení individuální v rodinných domech – specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr
- ZS.1 – sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady
- PZ – veřejná prostranství s převahou zeleně

Územní studie řeší lokality 13b, 13c a 104a, na nichž jsou zastoupeny pouze plochy s rozdílným způsobem využití BI.2 a ZS.1.

V územní studii je rozpracována souborná urbanistická koncepce v následujících směrech:

- a) Návrh rozčlenění plochy bydlení na dílčí plochy s rozdílným způsobem využití, zřízených v rámci přípustného využití plochy BI.2. Vymezené dílčí plochy zajišťují i doplňující funkce k plochám bydlení, které jsou dosti rozsáhlé - vytváří podmínky pro nárůst obyvatel o cca 400 osob.

Návrh parcelace ploch určených k bydlení byl proveden disparitním způsobem. Došlo tím k založení podmínek pro uplatnění výstavby rezidenčních rodinných domů zapojených do zeleně soukromé i veřejné. Pro bytovou výstavbu na ploše ve vlastnictví města Benátky nad Jizerou je vymezeno 92 parcel záměrně rozličné velikosti. Jejich strukturu vyjadřuje následující přehled:

Velikostní struktura parcel pro bydlení

Velikost parcel v m ²	Počet parcel
800 – 900	23
901 – 999	19
1 000 – 1 099	13
1 100 – 1 199	11
1 200 – 1 299	21
1 300 – více	5
Celkem	92

Kromě toho je součástí řešeného území plocha bydlení v soukromém vlastnictví v rozsahu 18 611 m², která není parcelačně rozdělena. Je však zahrnuta do řešení včetně její obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

b) Návrh na umístění zařízení občanské vybavenosti

V řešeném území jsou navrženy tyto plochy:

OV – veřejná vybavenost v rozsahu 1 470 m²

OK – komerční vybavenost v rozsahu 2 819 m²

OS – sport, tělovýchova v rozsahu 3 832 m²

Rozsah těchto ploch dostatečným způsobem umožňuje zabezpečit občanskou vybavenost místního významu.

c) Koncepce veřejného prostranství je založena v rozsahu podle legislativních nároků a z hlediska celkového pojetí využití této lokality. Jde o rezidentní bydlení v klidovém prostředí a zeleni.

Veřejné prostranství je vymezeno v menší míře také jako součást dopravního řešení.

Významově i plošně nepoměrně větší část je vymezena v jádrové části lokality v sousedství ploch pro občanskou vybavenost, a to v rozsahu 7 939 m². Veřejné prostranství spolu s plochami občanské vybavenosti vytváří z hlediska volnočasových aktivit silné jádro místního významu, které je více než dostatečně pro uspokojení potřeb budoucích obyvatel.

d) Minimalizování nepříznivých dopadů výstavby a následně i provozu lokality na místní část Kbel.

Nejvýznamnější část negativních vlivů bude způsobovat dopravní obsluha. Dopravní napojení schválené územním plánem je řešeno přímým napojením na páteřní místní komunikaci procházející středem staré části Kbelu. Navrhované řešení v územní studii spočívá v odklonění dopravy prostřednictvím nově vybudované komunikace na pozemku č. k. 1200, k.ú. Kbel. Pozemek je evidován jako ostatní plocha – silnice a splňuje požadavky na vybudování místní komunikace v požadovaných technických parametrech. Důležité je však vybudování tzv. „sjízdne komunikace“ propojující na dálnici D10 silnici III/27212, na kterou navrhovaná místní komunikace ústí.

e) Řešení dopravy v klidu i s účastí vlastníků pozemků.

Pro řešení dopravy v klidu je vymezeno samostatné parkoviště (PV.1) na ploše 810 m². Toto parkoviště je vymezeno v centrální části lokality v návaznosti na plochy občanské vybavenosti. Při respektování požadavků uvedených v územním plánu, aby na nových pozemcích na každý byt byla na pozemku rodinného domu zajištěna také dvě stání pro automobil, lze přesto předpokládat nedostatek parkovacích míst. V územní studii se doporučuje k řešení využít pozemků jednotlivých vlastníků, na kterých lze formou zapuštěných vjezdů na parcelu umožnit stání motorových vozidel dalších členů rodiny, eventuálně návštěvníků. Zpevněné plochy pro takové stání se pak nezapočítají zastavěné části parcel. Tím lze dosáhnout podstatného zvýšení kapacity ploch pro odstavení vozidel.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je řešeno v souladu s charakteristikou ploch bydlení na lokalitě *13 Kbel – východ* a s využitím jak podmínek využití ploch

s rozdílným způsobem využití pro zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – specifické, tak i podmínek využití pro jednotlivé plochy rozdílného způsobu využití pro další funkce uvedené a schválené v územním plánu.

Celkovou bilanci využití ploch s rozdílným způsobem využití ukazuje následující tabulka.

Bilance ploch s rozdílným způsobem využití

Způsob využití	Výměra v m ²	Podíl v %	Poznámka
BI.2 – Plochy bydlení v RD - specifické	113 041	65,3	
OV– Veřejná vybavenost	1 470	0,8	
OK – Komerční vybavenost	2 819	1,6	
OS – Sport, tělovýchova	3 832	2,2	
DS – Doprava silniční	29 789	17,1	bez plochy přístupové komunikace
PZ – veřejná prostranství s převahou ozelenění	10 804	6,2	
PV.1 – veřejná prostranství specifická – parkoviště	810	0,5	
TI – Plochy technické infrastruktury	338	0,2	
TO – Plochy technických služeb – odpady	849	0,5	
ZO – Plochy sídelní zeleně ochranné	1 310	0,8	
ZS.1 – Plochy sídelní zeleně individuální nezastavitelné – zahrady	5 058	2,9	
NS.v – Plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské	3 366	1,9	
Celkem	173 486	100	

Plochy jsou přístupné připojením na místní páteřovou obslužnou komunikaci sídla Kbel.

Specifické podmínky využití

- území je určeno pro specifické bydlení individuální v rodinných domech na pozemcích vyšších výměr s důrazem na zapojení do krajinného zázemí; na obytné plochy navazuje veřejné prostranství s převahou ozelenění, které vymezuje nezastavitelnou plochu sídelní zeleně s plochou a mobiliárem pro herní plochy a relaxaci a s plochou suchého poldru v lokalitě 13d a občas zatápného průlehu východně od lokality 13b pro zachycení splachových přívalových vod;
- v lokalitách 13b a 13c budou vymezovány parcely vyšších výměr s vyšším podílem nezastavitelných ploch a ozelenění pozemku s cílem začlenit novou rozvolněnou zástavbu do krajinného prostředí;
- v rámci prostorového uspořádání bude respektován kontext okolní krajiny a kompoziční vztahy; podél hranice EVL Milovice – Mladá je třeba respektovat pás nezastavitelných zahrad (ZS.1) v šíři 20m;
- lokalita musí být napojena ke stávající silniční a uliční síti komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci; místní komunikace (lokalita 104a) je na východě vedena mimo hranici EVL Milovice – Mladá;

- podmínkou je řešení dopravy v klidu;
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí územního plánu (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- využití území a návrh parcelace bude koordinován s režimem ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu;
- realizace občas zatápěného průlehu východně od lokality 13b nesmí změnit podmínky využití EVL, je podmíněno vyhotovením podrobného biologického průzkumu; projektové řešení podléhá hodnocení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění.

3.2 Návrh parcelace řešeného území

Navrhované nové uspořádání pozemků (nová parcelace, vedení komunikací) je řešeno tak, aby nové pozemky vznikaly dělením původních parcel jednotlivých vlastníků a veřejná prostranství ulic, pokud je to možné, vedly podél hranic stávajících pozemků. Návrh na dělení parcel 5036/6 a 5036/3 určených k zástavbě rodinných domů, které jsou ve vlastnictví soukromé osoby, nebyl zpracován. Návrh parcelace umožní jejich obsluhu technickými sítěmi a dopravní obsluha je řešena tak, aby bylo možno později vzniklé parcely jednoduše připojit na místní komunikaci.

Jejich následné dělení musí splnit podmínky velikosti parcel – nejmenší výměra pozemku pro rodinný dům je 800 m² a zastavitelnost dané koeficientem zeleně KZ = 0,75 a 0,90 z plochy přesahující 800 m².

Velikost jednotlivých parcel vychází ze schválené urbanistické koncepce zástavby na lokalitách 13b a 13c a v územní studii je uplatněna závazně dolní hranice výměry parcel na 800 m². Horní hranice je plánovaná v rozsahu 1 300 m² s tím, že je ji možné v odůvodněných případech překročit.

Vnitřní parcelní čáry, které vymezují dělení mezi pozemky, vytvářejí plochu, která umožňuje umístit objekt tak, že splňuje obecné požadavky na využívání území.

Kromě parcelace území pro obytnou zástavbu (93 parcel včetně nerozdělených parcel) jsou konkrétně vymezeny parcely pro navržené plochy s rozdílným způsobem využití pro občanskou vybavenost, veřejného prostranství, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro plochy sídelní zeleně, soukromých zahrad – celkem 27 pozemků.

Celkem je vymezeno 120 nových pozemků. Jedna plocha nebyla rozdělena.

3.3 Veřejná prostranství

Šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je stanovena na 10 m.

Veřejné prostranství stanovené podle § 7 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území by mělo mít rozsah 5 900 m².

V územní studii je vymezeno veřejné prostranství, související přímo s plochami bydlení a občanské vybavenosti, v celkovém rozsahu 7 939 m², čímž je požadavek splněn. Kromě toho jsou vymezeny plochy veřejného prostranství kolem dopravních ploch a kruhové křižovatky při vstupu do lokality v rozsahu 2 865 m².

3.4 Podmínky pro využití ploch

Územní studie vychází z podmínek využití stanovených územním plánem Benátky nad Jizerou. Na tyto podmínky územní studie navazuje a doplňuje je.

3.4.1 Podmínky využití

BI.2 Bydlení individuální v rodinných domech

- specifické bydlení na pozemcích vyšších výměr s vyšším podílem zeleně a dřevin tvořících přechod do krajinného zázemí města.

a) využití plochy

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech (městského typu) s pozemky vyšších výměr s vyšším podílem zeleně a dřevin tvořících přechod do krajinného zázemí města

Přípustné využití

- oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- dětská hřiště,
- maloobchod (do 150 m² celkové prodejní plochy),
- penziony pro přechodné ubytování,
- lokální služby obyvatelům,
- zařízení péče o děti,
- lokální zařízení sociálních služeb,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- lokální sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro rezidenty lokality.

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže.

Podmínky

- zařízení a služby s přípustným využitím (s výjimkou zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) jsou lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality,
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

b) prostorové uspořádání

- individuální rodinné domy izolované,
- výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím,
- zástavba řadovými domy není v nových rozvojových lokalitách na pozemcích vyšších výměr přípustná;
- u novostaveb je podmínkou zajištění garážování nebo parkování vozidel na vlastním pozemku,
- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby
- vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště,
- relaxační sportoviště (nekrytá i veřejná),
- plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu.

Koeficient zeleně KZ = 0,75 z výměry pozemku do 800 m² a 0,90 z části pozemku nad 800 m².

c) Doplněk podmínek prostorového uspořádání

- minimální velikost parcely se stanoví na 800 m², menší výměra se připouští ve zdůvodněných případech, nebo ve zbylých nerozdělitelných původních parcelách, dále se připouští v případech ploch pro technickou infrastrukturu, veřejné a ochranné zelěně a veřejného prostranství,
- plochy pro dopravu v klidu (parkování a garážování) je nezbytné zajistit vždy na vlastním pozemku. U nových rodinných domů na nových lokalitách v počtu alespoň 2 stání na 1 byt (ÚP – kap. f.01),
- územní studie dále navrhuje připouštět zřízení zapuštěných vjezdů na parcely, přičemž by se jejich plocha případně rozšířená o okolní části pozemku využívala pro stání automobilů rodinných příslušníků, eventuálně návštěv a nezapočítávala by se do povolených ploch pro zástavbu na parcele (KZ)

Podrobnější regulační opatření sloužící k přesnější lokalizaci staveb (stavební čára při hlavní ulici lokality, orientaci hmoty a střechy, stavební čára v ostatních ulicích) územní studie nestanovuje. Vychází z ustanovení stavebního zákona o vzájemné vzdálenosti

stavebního objektu (7 m). Pro danou lokalitu platí, že vzdálenost objektu od hranice pozemku nesmí být menší než 3,5 m.

OV Veřejná vybavenost

a) využití plochy

Hlavní využití:

- areály, stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti lokálního významu (veřejná správa, kultura, zdravotnictví, sociální péče, školství, ...)

Přípustné využití:

- administrativa,
- stavby a zařízení pro vzdělávání, kulturu a církevní účely,
- bydlení v pohotovostních nebo služebních bytech, případně v bytě vlastníka zařízení,
- stravovací služby,
- lokální zařízení zdravotních služeb,
- lokální zařízení péče o děti,
- zdravotní zařízení – ordinace,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace,
- dětská hřiště,
- sportovní zařízení,
- parkoviště pro potřebu areálu,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

Podmínky:

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

b) prostorové uspořádání

Účelové stavby a provozy nemají svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné zóny. Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výška objektu jako soliteru (není-li vázána hladinou sousedních objektů) by měla odpovídat max. třem nadzemním podlažím s ustoupeným čtvrtým podlažím nebo podkrovím; ojedinělé vyšší objekty charakteru kompozičních dominant v rozsahu do 5

% plochy stavby posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu z individuálně určených stanovišť. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá).

$$KZ = 0,45$$

OK Komerční vybavenost

a) využití plochy

Hlavní využití:

- maloobchod (do 150 m² celkové prodejní plochy)
- penziony pro přechodné ubytování.

Přípustné využití:

- služby, maloobchodní a stravovací služby,
- stavby pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřebu areálu,
- sportovní a relaxační zařízení,
- služební či pohotovostní byty,
- ubytovací zařízení penzion, hotel,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím, (velkoobchod, sklady, ... apod.),
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem.

Podmínky:

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě lokalizace zařízení nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Maximální výška budov – 12 m nad niveletou terénu; ojedinělé objekty charakteru kompozičních dominant v rozsahu do 5 % plochy posoudí stavební úřad na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu lokality z individuálně určených stanovišť.

$$KZ = 0,45$$

c) Doplněk podmínek využití

Pro plochu OK, vyznačenou v dokumentaci územní studie, nepoužít v odstavci Přípustné využití položku „dvorany pro kulturní a sportovní podniky, sjezdové haly a festivalové areály“.

Územní studie nestanovuje podrobnější regulační opatření sloužící k přesnější lokalizaci staveb (stavební čára při hlavní ulici lokality, orientaci hmoty a střechy, stavební čára v ostatních ulicích).

Vzhledem k charakteru budoucí zástavby stanoví podmínku pro umístění objektů od hranice pozemku na vzdálenost 5 m.

OS Sport, tělovýchova

a) využití plochy

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály lokálního významu

Přípustné využití:

- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál,
- stravovací a ubytovací zařízení,
- služební byt,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele areálu.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky:

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Výška sportovních zařízení a objektů odpovídající normovým požadavkům sportovní činnosti musí být posouzena stavebním úřadem na základě prověření kompozičních vztahů a vizualizace zákresu do panoramatu města z individuálně určených stanovišť.

$$KZ = 0,50$$

PZ Plochy veřejného prostranství s převahou ozelenění

a) využití plochy

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně

Přípustné využití:

- plochy zeleně udržované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace,
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace,
- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky zahradní architektury,
- zpevnění chodníků a cest,
- oplocování se připouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území,
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob.

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

b) prostorové uspořádání

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru

PV.1 Plochy veřejných prostranství - specifické

a) využití plochy

Hlavní využití:

- veřejné prostory městských náměstí a pěších zón s úpravou parteru – veřejná prostranství s plochami zpevněnými pro vyšší frekvenci pohybu chodců se zahrnutím ploch pro dopravu v klidu

Přípustné využití:

- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), plastiky a další prvky městské drobné architektury,
- začlenění vodních prvků (kašny, vodní plochy),
- doprovodná a mobilní zeleň,

- vymezené plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobných provozů,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej - trhy,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které vyvolávají riziko poškození úpravy parteru nebo které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky:

- při úpravě zpevněných ploch je nezbytné zajistit rychlý odtok dešťových vod, inženýrské sítě budou optimálně vedeny v kolektorech.

b) prostorové uspořádání

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru

ZO Plochy sídelní zeleně ochranné

a) využití plochy

Hlavní využití:

- plochy zeleně – s prioritou izolační a ochranné funkce

Přípustné využití:

- zeleň přírodního charakteru převážně s původními domácími dřevinami nebo i s druhy introdukovanými,
- stabilizace ploch zeleně ve městě,
- terénní úpravy (valy) a stavby protihlukových stěn v blízkosti nadřazených dopravních liniových dopravních staveb nebo jiných zdrojů hluku a vibrací,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě,
- nezbytné propojení cestní sítě.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území.

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

b) prostorové uspořádání

Nezastavitelné území sídla - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

ZS.1 Plochy sídelní zeleně individuální – nezastavitelné zahrady

a) využití plochy

Hlavní využití:

- plochy soukromé nebo vyhrazené zeleně, převážně zahrad a sadů - stabilizace zeleně ve městě

Přípustné využití:

- vybavení zahrady mobiliárem pro relaxaci,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území.

Podmínky:

- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby,
- zpevňování ploch je možné jen pro pěší cesty a cesty sloužící údržbě zeleně.

b) prostorové uspořádání

Nezastavitelné území sídla - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

NS.v. Plochy smíšené nezastavěného území - vodohospodářství

a) využití plochy

Hlavní využití:

- kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón

Přípustné využití:

- plochy s vodohospodářskou funkcí,
- výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu zastavitelného území (protierozní nebo protipovodňová opatření apod.),
- výstavba zařízení pro vsakování dešťových vod z veřejného prostranství,
- výstavba zařízení pro retenci dešťových vod sloužící pro hasební účely.

Nepřípustné využití:

- všechna zařízení a opatření, která nejsou uvedena v hlavním nebo přípustném využití.

TI Plochy veřejné technické infrastruktury

a) využití plochy

Hlavní využití:

- areály a stavby zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně nadmístního významu

Přípustné využití:

- parkování pro potřebu zóny,
- sklady a dílny pro servisní činnost související s technickou vybaveností,
- pohotovostní byt nebo ubytování.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky:

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické, ozelenění a dopravní napojení).

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit ozelenění ploch.

$$KZ = 0,40$$

TO Plochy technických služeb

a) využití plochy

Hlavní využití:

- areály a plochy zařízení technických služeb města

Přípustné využití:

- plochy pro stavby a zařízení sloužící k zajištění údržby veřejných prostranství a ploch,
- areály technických a úklidových služeb,
- areály sběru, třídění, zpracování a likvidace odpadu (sklárny, spalovny, kompostárny),
- areály odpadového hospodářství,
- parkování pro potřebu zóny,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky:

- řešení staveb a zařízení technických služeb musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické, ozelenění a dopravní napojení).

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit ozelenění ploch.

$$KZ = 0,40$$

DS Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční

a) využití plochy

Hlavní využití:

- koridory základního systému městských páteřových komunikací a nadmístní silniční dopravy

Přípustné využití:

- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností,
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování (motel) spojené s dopravním ruchem,
- nezbytné technické vybavení.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky:

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- řešení parkovišť a garáží – za předpokladu posouzení kontextu okolní zástavby,
- parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň.

b) prostorové uspořádání

Nové dopravní stavby a zařízení, případně jejich přestavby musí respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit doprovodnou zeleň liniových staveb a dopravních ploch.

KZ není stanoven individuálně. Základní podíl zeleně vyplývá z návrhu územní studie, kdy veřejné prostranství, jehož součástí je místní komunikace, je stanoveno v šíři 10 m.

3.4.2 Koeficient zeleně

Závazný ukazatel pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vyjadřuje KZ – koeficient zeleně. Je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Nezastavitelná plocha bude využívána výhradně pro vegetační pokryv (případně vodní plochy musí být přírodního charakteru). Přehled o zastavitelnosti jednotlivých navrhovaných parcel udává následující tabulka.

Seznam parcel, návrh na jejich využití a jejich zastavitelnost

Pořadové číslo	Výměra v m ²	Koeficient zeleně KZ	Zastavitelná plocha parcely v m ²	Funkční využití	Poznámka
1	1 071	0,75 + 0,90	227	Bl.2	
2	1 182	0,75 + 0,90	238	Bl.2	
3	1 167	0,75 + 0,90	237	Bl.2	
4	1 170	0,75 + 0,90	237	Bl.2	
5	1 376	0,75 + 0,90	258	Bl.2	
6	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
7	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
8	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
9	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
10	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
11	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
12	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
13	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
14	800	0,75	200	Bl.2	
15	800	0,75	200	Bl.2	
16	800	0,75	200	Bl.2	
17	800	0,75	200	Bl.2	
18	800	0,75	200	Bl.2	
19	800	0,75	200	Bl.2	
20	800	0,75	200	Bl.2	
21	800	0,75	200	Bl.2	
22	800	0,75	200	Bl.2	
23	800	0,75	200	Bl.2	
24	1 472	0,75 + 0,90	267	Bl.2	
25	1 012	0,50	506	OS	
26	2 820	0,50	1 410	OS	
27	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
28	990	0,75 + 0,90	219	Bl.2	
29	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
30	810	0,75 + 0,90	201	Bl.2	
31	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
32	810	0,75 + 0,90	201	Bl.2	
33	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
34	810	0,75 + 0,90	201	Bl.2	
35	1 614	0,75 + 0,90	281	Bl.2	
36	1 161	0,75 + 0,90	236	Bl.2	
37	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
38	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
39	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	

Pořadové číslo	Výměra v m ²	Koeficient zeleně KZ	Zastavitelná plocha parcely v m ²	Funkční využití	Poznámka
40	977	0,75 + 0,90	218	Bl.2	
41	1 263	0,75 + 0,90	247	Bl.2	
42	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
43	810	0,75 + 0,90	201	Bl.2	
44	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
45	810	0,75 + 0,90	201	Bl.2	
46	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
47	810	0,75 + 0,90	201	Bl.2	
48	1 080	0,75 + 0,90	228	Bl.2	
49	810	–	–	PV.1	– nestanoveno KZ
50	2 819	0,45	1 550	OK	
51	1 470	0,45	808	OV	
52	1 168	0,75 + 0,90	237	Bl.2	
53	1 000	0,75 + 0,90	220	Bl.2	
54	1 000	0,75 + 0,90	220	Bl.2	
55	1 000	0,75 + 0,90	220	Bl.2	
56	1 000	0,75 + 0,90	220	Bl.2	
57	1 000	0,75 + 0,90	220	Bl.2	
58	1 000	0,75 + 0,90	220	Bl.2	
59	1 151	0,75 + 0,90	235	Bl.2	
60	1 040	0,75 + 0,90	224	Bl.2	
61	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
62	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
63	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
64	889	0,75 + 0,90	209	Bl.2	
65	1 200	0,75 + 0,90	240	Bl.2	
66	1 678	0,75 + 0,90	288	Bl.2	
67	662	0,75	166	Bl.2	
68	689	0,75	172	Bl.2	
69	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
70	919	0,75 + 0,90	212	Bl.2	
71	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
72	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
73	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
74	675	0,75	169	Bl.2	
75	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
76	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
77	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
78	1 149	0,75 + 0,90	235	Bl.2	
79	1 369	0,75 + 0,90	257	Bl.2	
80	951	0,75 + 0,90	215	Bl.2	
81	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
82	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
83	874	0,75 + 0,90	207	Bl.2	
84	950	0,75 + 0,90	215	Bl.2	
85	888	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
86	1 037	0,75 + 0,90	224	Bl.2	
87	917	0,75 + 0,90	212	Bl.2	
88	870	0,75 + 0,90	207	Bl.2	

Pořadové číslo	Výměra v m ²	Koeficient zeleně KZ	Zastavitelná plocha parcely v m ²	Funkční využití	Poznámka
89	1 027	0,75 + 0,90	227	Bl.2	
90	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
91	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
92	900	0,75 + 0,90	210	Bl.2	
93	1 131	0,75 + 0,90	233	Bl.2	
94	1 101	0,75 + 0,90	230	Bl.2	
95	1 150	0,75 + 0,90	235	Bl.2	
96	1 110	0,75 + 0,90	231	Bl.2	
97	7 939	–	–	PV	– nestanoveno
98	1 163	0,75 + 0,90	236	Bl.2	
99	602	–	–	PV	– nestanoveno
100	548	0,40	329	TO	
101	1 419	–	–	PV	– nestanoveno
102	1 357	–	–	NSv	– nestanoveno
103	301	0,40	180	TO	
104	262	–	–	ZO	– nestanoveno
105	2 009	–	–	NSv	– nestanoveno
106	808	–	–	ZO	– nestanoveno
107	240	–	–	ZO	– nestanoveno
108	144	1,0	0,0	ZS.1	
109	541	1,0	0,0	ZS.1	
110	2 170	–	–	DS	– nestanoveno
111	280	–	–	DS	– nestanoveno, pěší cesta
112	120	–	–	DS	– nestanoveno, pěší cesta
113	18 611	0,75 + 0,90	–	Bl.2	není navržena parcelace
114	4 373	1,0	0,0	ZS.1	
115	278	–	–	PZ	– nestanoveno
116	26 533	–	–	DS	– nestanoveno, místní komunikace
117	338	0,40	203	TI	
118	269	1,0	0,0	PZ	
119	297	1,0	0,0	PZ	
120	240	–	–	DS	– nestanoveno, pěší cesta

Vysvětlivky

Koeficient zeleně: KZ = 0,75 z výměry pozemku do 800m² a 0,90 z části pozemku nad 800m² (0,75 + 0,90)

Bl.2 – plochy bydlení v rodinných domech – specifické na pozemcích vyšších výměr

OV – vybavenost veřejná

OK – komerční vybavenost

OS – sport a tělovýchova

DS – doprava silniční + pěší

PZ – veřejná prostranství

PV.1 – veřejná prostranství specifická – parkoviště

TI – technická infrastruktura

TO – technické služby – odpady

ZO – sídelní zeleň ochranná

ZS.1 – sídelní zeleň individuální – nezastavitelné zahrady

NSv – plochy smíšené nezastavěného území - vodohospodářské

4 Dopravní infrastruktura

4.1 Napojení na veřejné komunikace a silnice

Navrhovaná koncepce dopravní obsluhy rozvojových ploch je řešena územním plánem tak, že na páteřní skelet průjezdných silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a jednotlivých návrhových ploch.

V případě řešené lokality se jedná o páteřní komunikaci 104a na lokalitě 13c a 13b zaústěnou nejkratším způsobem do návesní komunikace ve stávající části Kbelu. Tato komunikace však nemá parametry ani prostorové podmínky pro zabezpečení kapacitní komunikace bez vynaložení mimořádných prostředků, ani pro zabezpečení nebo přeložku stávajících sítí. Rovněž její zaústění na silnici II/610 je problematické.

Nová plocha představuje poměrně velkou koncentraci výstavby (více než 100 parcel jen pro bytovou zástavbu) a samotná výstavba na lokalitě by představovala podstatné zvýšení dopravního zatížení „návesní komunikace“ ve Kbele.

V územní studii je formulován nový návrh na převedení hlavního dopravního zatížení na komunikaci vymezenou v rámci pozemkových úprav. Tato komunikace propojí lokalitu 13 – Kbel – východ se silnicí III/27212 a dále s dálnicí D10. Šíře parcely č. 1200 je dostatečná na vybudování kapacitní místní komunikace, která by pokryla i dopravní nároky přilehlých navrhovaných ploch pro sport i pro obsluhu přilehlých zemědělských pozemků.

Z hlediska napojení na dálnici D10 se předpokládá realizace tzv. „sjezdné komunikace“ (v ÚP označené 102b).

Navrženým řešením by bylo dosaženo minimalizace průjezdů osobní i nákladní dopravy historickou částí Kbelu.

Dopravní propojení nových lokalit 13b a 13c se stávající zastavěnou částí Kbelu je samozřejmě řešeno také, ale odbočkou z nové páteřní komunikace v jiném místě, než navrhoval územní plán. Koridor označovaný v územním plánu jako 104a mezi lokalitami č. 13a a 13d je navržen jako koridor pro technické sítě, pěší příp. cyklistický provoz, nikoliv jako součást základní dopravní koncepce.

4.2 Vymezení místních komunikací

Koncepce vymezení místních komunikací je založena na následujících zásadách:

- veřejné prostranství, jehož součástí jsou místní komunikace, včetně příjezdové komunikace od silnice III/27212 má šířku 10 m;
- místní komunikace jsou obousměrné, průjezdné bez slepých částí;
- uvnitř zastavitelných ploch budou součástí místních komunikací alespoň jednostranné chodníky;
- pro podrobnější dokumentaci se doporučuje řešit uspořádání dopravních ploch podle technických parametrů "Zóna 30";
- navrhované místní komunikace umožní i napojení ploch bydlení, které ze soukromých důvodů nebyly zatím parcelačně rozdělené;

- v rámci řešení širších vztahů je v územní studii vyznačeno i vhodné propojení komunikací ve vlastnictví města Benátky nad Jizerou s novými komunikacemi v řešené lokalitě.

Páteční místní komunikace obslužná je ve své trase upřesněna s ohledem na celkový tvar ploch bydlení, morfologii terénu a s ohledem na usměrnění hlavního dopravního směru. To znamená, že se napojuje na přístupovou trasu po parcele č. 1200 v místech, kde začíná tvořit přístupovou komunikaci k jednotlivým pozemkům. Po krátkém průběhu je zaústěna do kruhové křižovatky, z níž pokračuje jihovýchodním směrem až k východní hranici lokality. Část této komunikace, od odbočení z přístupové komunikace na parcele č. 1200 až ke kruhové křižovatce je hlavním dopravním přístupem na plochy bydlení 13b a 13c. Z toho důvodu jsou na ni kladeny vyšší technické požadavky. Vjezdový oblouk je navrhnout o poloměru $r = 70$ m. podobně je navržena kruhová křižovatka s poloměrem $r = 50$ m. Souběžně s hlavní páteční komunikací je vedena další místní komunikace, do které jsou zaústěny komunikace obsluhující parcely vymezené na terénním svahu. Tím se stává důležitou pro téměř polovinu zástavby na lokalitě. Její parametry musí být shodné s páteční komunikací. Křížení je řešeno prostornými pravoúhlými křižovatkami doplněnými rozhledovými poměry v podobně šikmých hranic parcel.

4.3 Doprava v klidu

Plochy pro dopravu v klidu (parkování, garážování) je nezbytné zajistit vždy na vlastním pozemku. Územní plán obsahuje pokyn zřizovat u nových bytových a rodinných domů nebo v přestavbových lokalitách v počtu alespoň 2 stání na 1 byt (kap. f.01, bod 3).

Vzhledem k růstu automobilizace je se připouští zapuštěných vjezdů na parcely a tím rozšířit možnost parkování návštěv nebo rodinných příslušníků mimo veřejné prostranství.

U ploch občanské vybavenosti je vymezena parkovací plocha pro veřejnost pozemku o velikosti 810 m² (PV.1).

Poměrně velké vzdálenosti místních komunikací obsluhujících jednotlivé parcely jsou přerušeny prostupy pěších komunikací, které zkracují vzdálenosti pro pěší do centrálních prostorů lokality zahrnující plochy veřejného prostranství, plochy občanské vybavenosti, stanovišť pro třídění odpadu apod.

5 Technická infrastruktura

5.1 Vodní hospodářství

5.1.1 Napojení na vodovodní síť

Pro lokalit 13b a 13c je v následující tabulce dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. vypočtena potřeba pitné vody.

Potřeba pitné vody dle vyhlášky č. 120/2011 Sb.

	Roční potřeba vody	l/os/den	Celkem l/d
Trvale bydlící osoby – 400 osob	35 m ³	96	38 400
Pohostinství - 3 osoby	60 m ³	164	492
Provozovny – 6 osob	26 m ³	71	426
Prodejny - 3 osoby	18 m ³	49	147
Mateřská školka včetně obsluhy – 20 dětí	8 m ³	22	440
Mytí aut – 100 vozů	1 m ³	3	300
Celkem - Q_{24m}	148 m³	405	40 205

Potřeba pitné vody činí 40 205 l/d, tj. 0,465 l/s.

Roční potřeba pitné vody

Trvale bydlící osoby	400 osob x 35 m ³	14 000 m ³
Pohostinství	3 osoby x 60 m ³	180 m ³
Provozovny	6 osob x 26 m ³	156 m ³
Prodejny	3 osoby x 18 m ³	54 m ³
Mateřská školka	20 osob x 8 m ³	160 m ³
Mytí aut	100 aut x 1 m ³	100 m ³
Celkem		14 650 m³

Denní maximum:

$$Q_d = Q_{24m} \times k_d = 40\,205 \text{ l/d} \times 1,5 = 60\,308 \text{ l/d} \quad k_d = 1,5$$

Maximální hodinová potřeba pitné vody:

$$Q_h = Q_{24m} \times k_d \times k_h = 40\,205 \text{ l/d} \times 1,5 \times 2,1 = 126\,646 \text{ l/d, tj. } 1,47 \text{ l/s}$$

$$k_h = 2,1$$

Bilance potřeby sociální vody ve výši $Q_{h_{\max}} = 1,47 \text{ l/s}$ je provozovatelem akceptována.

Město Benátky nad Jizerou má v současné době vybudovanu vodovodní síť, která zajišťuje zásobování vodou v převážné části města.

Dolní tlakové pásmo se zdrojem vody Benátky II a vodojemem Obodř zásobuje převážně Staré Benátky a Kbel. Využití zdrojů v období 2015 činilo cca 40 %.

Napojení nové lokality bude řešeno zokruhováním a propojením dvou zdrojů. Jeden zdroj bude v sídle Kbel, je navržen napojovací bod na stávající vodovod (LT80) u čp. 139. V rámci napojení musí dojít ke zkapacitnění vodovodu LT50 (cca 22 m), OC70 (cca 62 m) a následnému prodloužení vodovodu do nové lokality. Nový vodovod bude navržen a proveden z materiálu LT. DN 150 (200) – tvárná litina s cementovou výstélkou – tř. C dle dimenze.

Druhé napojovací místo bude na stávající vodovodní přivaděč OC300, který vede po východní straně lokality. V místě napojení bude osazena vodoměrná šachta s fakturačním vodoměrem.

Vzhledem k technickým parametrům vodovodu nelze vodovod použít jako požární ve smyslu ČSN 73 08 73 – Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou.

5.1.2 Napojení na kanalizační stoku

Město Benátky nad Jizerou má v rozsahu svého správního území, tedy včetně katastru Kbel, vybudovanou kanalizační síť, která odvádí odpadní vody na městskou čistírnu. V řešeném území se bude jednat o kombinaci gravitační a tlakové kanalizace pro odvod splaškových vod v potrubí z kameninových oboustranně glazovaných trubkách s PUR spoji. Odvod splaškových vod z lokality 13c, 13b Kbel lze napojit do stávající RŠ 35 710 74 (poklop 199/25 m n. m. a dno 196,90 m n. m.). Místo napojení je sídlo Kbel u č. p. 30. Napojení bude provedeno jádrovým vývrtem přes krácenou troubu a rekonstrukcí dna šachty s vytvořením kynety vyložené kameninou.

5.1.3 Dešťová kanalizace

Srážkové vody z veřejného prostranství, jehož součástí budou místní komunikace, budou likvidovány především vsakováním. V místech kde to reliéf terénu neumožní budou odváděny dešťovou kanalizací do vsakovacích zařízení umístěných na obou krajích lokality, kde jsou vymezeny dvě plochy NS.v. Plocha na západním okraji je určena pro retenci dešťových vod s tím, že přepad bude vyústěn na plochu 13d, kde je územním plánem vymezen prostor pro vsakování. Plocha na východním okraji je určena k přímému vsakování.

5.2 Energetika

5.2.1 Zásobování elektrickou energií

Pro zásobování lokality bude zřízena kabelová přípojka ze stávajícího venkovního vedení 22 kV do trafostanice MB002 Kbel bytovky do nové kabelové trafostanice TS NK9. Hlavní kabelové vedení VN bude vedeno v pátevní místní komunikaci a ukončeno v nové trafostanici TS NK8 umístěné při východní hranici vymezené plochy bydlení 13b na pozemku TI k tomuto účelu určeném územní studií.

Vedení elektrické energie NN bude situováno na pozemcích určených jako veřejná prostranství, jejichž součástí je místní komunikace.

5.2.2 Zásobování plynem

Lokality 13b a 13c budou napojeny na regulační stanici Na Černoušku novým STL plynovodem. Nový plynovod STL je veden podél navrhované místní komunikace na parcele č. 1200. Délka přívodního plynovodního potrubí STL podél pátevní místní komunikace až na konec lokality činí cca 2 600 m. Rozvody po lokalitě nejsou v tomto čísle zahrnuty.

Pozemky a stavební objekty v lokalitě budou zásobovány vlastními přípojkami. Přípojky budou ukončeny v pilířích na okrajích jednotlivých pozemků, kde budou umístěny hlavní uzávěry plynového odběrního zařízení HUP, regulátory tlaku plynu a plynoměry. Město Benátky nad Jizerou má v koncepci zásobování teplem založený záměr na plošnou plynofikaci a s využitím plynu pro vytápění se v ní počítá.

Rozvojové plochy města jsou z hlediska zásobování teplem orientovány na topná media s minimalizací škodlivých látek v ovzduší. Vzhledem k rychlému vývoji technologií

tepelných čerpadel a dalších tepelných zdrojů a vzhledem k tomu, že se jedná o lokalitu s výstavbou rodinných domů, se bude rozhodovat o způsobu vytápění před zahájením projektové přípravy k realizaci technických sítí.

5.2.3 Telekomunikace

Způsob napojení lokality představující výstavbu cca 100 rodinných domů a dalších zařízení občanské vybavenosti, bude stanoven až v rámci investorské přípravy využití území lokality.

5.3 Nakládání s odpady

Nakládání s odpady a jejich likvidace je v celém správním území města Benátky nad Jizerou řízena „Obecně závaznou vyhláškou č. 4/2011 O stanovení systému shromažďování, sběru, třídění, využití a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem“.

Pro kontejnery na tříděný odpad jsou ve studii vymezeny 2 plochy celkem 850 m² plochy. Směsný komunální odpad bude v souladu s vyhláškou likvidován prostřednictvím sběrných nádob. Umístění sběrných nádob bude řešeno na pozemku vlastníků jednotlivých parcel.

6 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Textová část: Benátky nad Jizerou – územní studie lokalit 13b, 13c a 104a má 25 stran.

Grafická část: Benátky nad Jizerou – územní studie lokalit 13b, 13c a 104a obsahuje následující výkresy v měřítcích 1 : 2 000 a 1 : 5 000

1. Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1 : 2 000
2. Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 2 000
3. Návrh parcelace	1 : 2 000
4. Výkres širších vztahů	1 : 5 000