

Informace k lokalitě Z2.1.1 (dříve Z2b) – „Přední čtvera“, k.ú. Tuklaty

Developer pozemků:

YD Real Estate s.r.o.

IČ: 08676143

Se sídlem: Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zveřejněný bankovní účet: 1314377008/2700

Kontakt: info@ydre.cz

www.ydrealestate.cz

Výstavba dopravní a technické infrastruktury a rodinných domů na pozemcích lokality je/bude v souladu a realizuje se podle:

- 1) Platného Územního plánu Tuklaty, Změna č. 2, 11/2023 (dále jen „územní plán“) účinného od 20. 12. 2023.
- 2) Rozhodnutí územního rozhodnutí č.j.: MUCB 50607/2020 ze dne 7. 10. 2020 vydaného Odborem výstavby a územního plánování Městského úřadu Český Brod (dále jen „ÚR“).
- 3) Rozhodnutí – schválení stavebního záměru na stavbu: „Tuklaty – dopravní infrastruktura p. č. 437/4, 437/58 k. ú. Tuklaty“, č.j. MUCB 71153/2021 ze dne 29. 12. 2021 vydaného Odborem dopravy a obecní živnostenský úřad, MěÚ Český Brod.
- 4) Územního souhlasu na umístění stavby: „veřejné osvětlení“, č.j. MUCB/2249/2022 ze dne 12. 1. 2022 vydaného Odborem výstavby a územního plánování, MěÚ Český Brod.
- 5) Rozhodnutí Územní rozhodnutí – r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y: „Tuklaty, kVN, TS, kNN, 32 RD p.č. 437/156, č.s. IV-12-6028030“, č.j. MUCB 9430/2022 ze dne 22. 2. 2022 vydaného Odborem výstavby a územního plánování, MěÚ Český Brod a následného Kolaudačního souhlasu ze dne 15. 3. 2023, pod. č.j.: MUCB 14331/2023 vydaného Odborem výstavby a územního plánování, MěÚ Český Brod.
- 6) Rozhodnutí Územní rozhodnutí – r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y: Tuklaty, kNN, 16 RD, p.č. 437/140, č.s. IV-12-6028029, č.j. MUCB 9965/2022 ze dne 25. 2. 2022 vydaného Odborem výstavby a územního plánování, MěÚ Český Brod a následného Kolaudačního souhlasu ze dne 15. 3. 2023, pod. č.j.: MUCB 14323/2023 vydaného Odborem výstavby a územního plánování, MěÚ Český Brod.
- 7) Rozhodnutí Územní souhlas na stavbu: „Dva průzkumné hydrogeologické vrty, hloubka 30 m“, č. j. MUCB 28309/2021, ze dne 20. 5. 2021 vydaného Odborem životního prostředí a zemědělství, MěÚ Český Brod.
- 8) Rozhodnutí Územní souhlas na stavbu: „4 průzkumné hydrogeologické vrty, hloubka 30 m“, č. j. MUCB 27987/2022 ze dne 30. 5. 2022 vydaného Odborem životního prostředí a zemědělství, MěÚ Český Brod.
- 9) Rozhodnutí „Povolení k nakládání s podzemními vodami – k jejich odběru“ a „Schválení stavebního záměru“ na „Cyklus VaK Tuklaty“ ze dne 21. 6. 2023 vydaného Odborem životního prostředí a zemědělství, MěÚ Český Brod, pod č.j.: MUCB 27082/2023 ve znění změn stavby před dokončením.
- 10) Rozhodnutí – Územní souhlas na stavbu: „Vodovodní a kanalizační přípojky v rámci záměru Cyklus VaK Tuklaty“ ze dne 7. 11. 2023, č.j.: MUCB 62744/2023, vydané Stavebním úřadem, MěÚ Český Brod ve znění změn stavby před dokončením.
- 11) Rozhodnutí – Schválení stavebního záměru na stavbu „Veřejné parkoviště p.č. 437/165, Tuklaty“ ze dne 2. 2. 2024 (v právní moci od 22. 2. 2024) vydané Odborem dopravy a obecního živnostenského úřadu, MěÚ Český Brod, pod č.j.: MUCB 8741/2024.
- 12) Projektové dokumentace „TUKLATY – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, p.č. 437/4, 437/58 a 437/122, k.ú. TUKLATY“, zpracované Ing. Michalem Fottem, datum: 12/2020 v podobě jejich pozdějších revizí a změn (včetně samostatných vjezdů na pozemky). (Dále jen „PD D1“).
- 13) Projektové dokumentace pro společné povolení stavby „Cyklus VaK Tuklaty“, datum 12/2022 zpracované Stavební Hutí Slatiňany, spol. s r.o., Ing. Michal Klímek (Dále jen „Cyklus VaK Tuklaty“) v podobě jejich pozdějších revizí a změn stavby před dokončením.
- 14) Projektové dokumentace „Tuklaty, kVN, TS, kNN, 32RD“ zpracované AZ Elektrostav, a.s. (Ing. Roman Kloubec), datum: 3/2021 (Dále jen „PD TI – Elektro“). Stavebníkem bude v tomto případě společnost ČEZ Distribuce a.s.
- 15) Projektové dokumentace „Tuklaty, kVN, TS, kNN, 16 RD“ zpracované AZ Elektrostav, a.s. (Ing. Roman Kloubec), datum: 3/2021 (Dále jen „PD TI – Elektro“). Stavebníkem byla v tomto případě společnost ČEZ Distribuce a.s.
- 16) Projektové dokumentace „TUKLATY – VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ, parc.č. 437/4, 437/58 a 437/122 k.ú. TUKLATY“ zpracované Karlem Sommerem, datum: 12/2020 (Dále jen „PD TI – Veřejné osvětlení“).
- 17) Dokumentace pro vydání společného povolení stavby „Veřejné parkoviště, parc.č. 437/4, 165, k.ú. Tuklaty“ zpracované Ing. Michalem Fottem, datum: 08/2023 (Dále jen „P+R“).
- 18) Plánovací smlouvy uzavřené podle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s Obcí Tuklaty, IČ: 00235822, se sídlem: Na Valech 19, 250 82 Tuklaty.
- 19) Memoranda o spolupráci uzavřené mezi developerem a společností Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., IČ: 46356975, se sídlem: Mostníkovská 255/3, Beroun-Závodí, 266 01 Beroun ve znění jeho pozdějších dodatků.

Vše společně jako „**Dokumentace lokality**“.

Územní plán:

Výstavba rodinných domů na pozemcích lokality se bude řídit dle ÚZEMNÍHO PLÁNU TUKLATY – ZMĚNA Č.2, datum: 11/2023 vydaného dne 4. 12. 2023 „VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU – OZNÁMENÍ O VYDÁNÍ a doručení ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TUKLATY a úplného znění územního plánu po změně č. 2.“.

Základní regulace:

Z2b	"Přední čtvera" k.ú. Tuklaty	orná půda	nízkopodlažní bydlení 40 RD	KZP 0,3/ 30 ob/ha	návrh
-----	---------------------------------	-----------	-----------------------------------	----------------------	-------

Z2.1.1. (dříve Z2b) „Přední čtvera“, Tuklaty:

Na území Z2b a Z2a byla vypracována zastavovací studie (14).

Napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Spojovací.

Navrženou parcelaci pozemků pro výstavbu rodinných domů a komunikační síť je třeba dodržet. Zástavba bude provedena izolovanými RD s jednou bytovou jednotkou.

Nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy.

Výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Výška hřebene domů s 1 nadzemním podlaží a využitelným podkrovím musí být maximálně 8 m.

Parkování bude zajištěno na vlastním pozemku pro min. 2 parkovací místa.

Retence a akumulace dešťových vod bude řešena na pozemku.

(Při návrhu zástavby je nutno vzít v úvahu OP dráhy – viz stanoviště SŽDC (60 m od krajní koleje) z 16–09–2008. V budoucnu může dojít ke zvýšení návrhové rychlosti na 160 km/hod a změně kategorie a zvětšení OP na 100 m od osy krajní koleje.)

KZP = 0,3, Min. velikost pozemků = 800 m², Min. nezastavěná plocha je 60 %.

Dopravní a technická infrastruktura pozemků lokality:

1) Komunikace

- napojení na ul. Jára Cimrmana, respektive její rozšíření na dvoupruhovou komunikaci. Ul. Jára Cimrmana je napojena na ul. Spojovací. Obě komunikace jsou místní.
- Komunikace v zóně s dopravním omezením (30 km/h).
- Konstrukce pojezdové vrstvy je ze zámkové dlažby.
- Těleso komunikace bude doplněno o parkovací místa, izolační zeleň, zaskokovací objekty a dopravní značení.
- Vjezdy na pozemky ze zámkové dlažby jsou/budou v šíři 5,5 m a jejich poloha je určena developerem.
- Komunikace budou po jejich dokončení převedeny na Obec Tuklaty dle Plánovací smlouvy.

2) Veřejné osvětlení

- 28 ks ocelových podpěrných sloupů osazených svítidly Ampera MINI / 24 LED s regulací (popř. alternativními)
- Veřejné osvětlení bude po dokončení převedeno na Obec Tuklaty dle Plánovací smlouvy.

3) Veřejné parkoviště P+R

- 29 parkovacích míst s regulovaným vjezdem umístěných v prostoru u přístupu k železniční stanici z ulice Jára Cimrmana.
- Místa budou určena pro rezidenty obcí Tuklaty a Tlustovousy.
- P+R bude po dokončení převedeno na Obec Tuklaty dle Plánovací smlouvy.

4) Veřejné prostranství

- Vyčleněná plocha o rozloze cca 2.400 m² navazující na P+R v prostoru k železniční trati.
- Izolační zeleň, drobné stavby pro oddych a herní prvky.
- Úprava pěšího přístupu k železniční stanici ve spolupráci se Správou železnic p.o.
- V prostoru veřejného prostranství budou umístěny terénní úpravy pro zvýšení izolační funkce proti hluku.

5) Elektrická energie – napojení

- Lokalita je napojena na distribuční soustavu ČEZ Distribuce a.s.
- Vedení NN a VN + nová společná trafostanice pro zásobení lokality. Dokončeno, zkolaudováno.
- Každý pozemek má na své hranici umístěn v rozvodném pilíři elektroměrový rozvaděč ER212 25–63 A.

- Rezervovaný příkon pro každý pozemek je dán hlavním jističem OEZ 3 x 25 A, 10 kA.
- Podíl na oprávněných nákladech rozšíření distribuční soustavy („rezervace příkonu“) byl uhrazen developerem v plné výši.
- Vlastník pozemku je oprávněn uzavřít se společností První česká energie a.s., IČ: 10899731, Ovocný trh 572/11, 110 00 Praha 1 – Staré Město Smlouvu o sdružených službách – dodávky elektřiny (https://www.prvniceskaenergie.cz/media/pce/documents/1682889963_PCE-S-ZK-SMLOUVA-EE-20230126.pdf)

6) Zásobení pitnou vodou

- Developer uzavřel smlouvu o napojení pozemků lokality na vodárenskou soustavu vlastníka a provozovatele Vodovody a kanalizace Beroun a.s. v místě a zajistil dostatečnou kapacitu pro dodávku pitné vody v souladu s vodním zákonem.
- Výstavba vodovodního řadu se realizuje v souladu Dokumentací lokality; předpoklad dokončení Q2/2024.
- Součástí pozemku je /bude domovní část vodovodní přípojky z materiálu PE100RC D32x3,0 SDR11 a typová plastová vodoměrná šachta o průměru 1,2m s podchozí výškou 1,5m. Šachty jsou/budou zakryty plnými nepojezdnými poklopy B125 o průměru 0,6m. V šachtě je/bude osazena vodoměrná sestava 1“, resp. 1 ½“ s fakturačním vodoměrem.
- Developer po dokončení a kolaudaci převede novou část vodovodního řadu na základě smlouvy na provozovatele – společnost Vodovody a kanalizace Beroun a.s.
- Vlastník pozemku na základě Přihlášky odběratele (<https://www.vakberoun.cz/file/edee/zc/formulare-ke-stazeni/prihlaska-odberatele.pdf>) uzavře smlouvu o dodávce vody a odvádění splaškových vod.

7) Odvod splaškových vod

- Developer uzavřel smlouvu o napojení pozemků lokality na kanalizační řad a pro odvod splaškových vod do ČOV s vlastníkem a provozovatelem kanalizačního řadu a ČOV – se společností Vodovody a kanalizace Beroun a.s.
- Výstavba gravitačního kanalizačního řadu se realizuje v souladu Dokumentací lokality; předpoklad dokončení Q2/2024.
- Součástí pozemku je /bude domovní část kanalizační přípojky z materiálu PVC DN150 SN12 a typová revizní šachta o průměru 0,4m, hl. 1,5m. Šachta bude zakrytá plným nepojezdným poklopem.
- Developer po dokončení a kolaudaci převede novou část vodovodního řadu na základě smlouvy na provozovatele – společnost Vodovody a kanalizace Beroun a.s.
- Vlastník pozemku na základě Přihlášky odběratele (<https://www.vakberoun.cz/file/edee/zc/formulare-ke-stazeni/prihlaska-odberatele.pdf>) uzavře smlouvu o dodávce vody a odvádění splaškových vod.