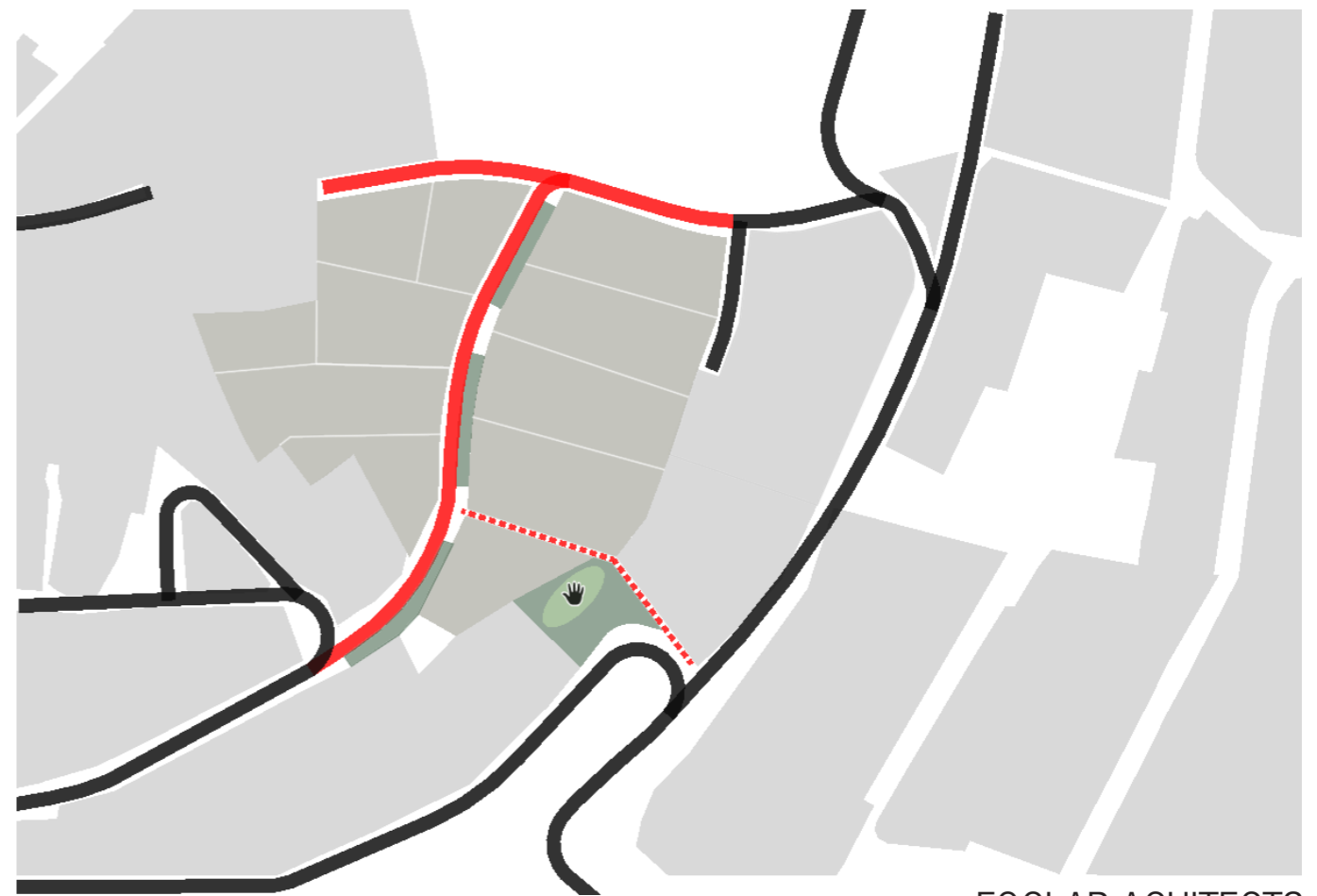


Územní studie Davle - Račany Východ



FOGLAR ARCHITECTS
duben 2026

Územní studie Davle - Račany Východ

1. Základní údaje

A) identifikační údaje

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE,
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
KARLŠTEJNSKÁ 259, 252 28 ČERNOŠICE
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA:
ING.ARCH. KLÁRA ZVĚREVOVÁ

OBJEDNATEL: ŠAŠEK JAROSLAV, ŠAŠKOVÁ HELENA K RYBNÍKU 41, 25206 DAVLE
A
Mgr. PILINOVÁ LEONA, KODAŇSKÁ 1399/75, VRŠOVICE, 10100 PRAHA 10

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4

IČ 66473021

KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2

tel. 224 919 889, fax 224 919 889

e-mail: foglar@foglar-architects.cz

VEDOUcí PROJEKTANT: ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR, tel. 602 212 589

č.autorizace ČKA 002667

ŘEŠITELÉ: ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING.ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH. JAKUB KOLÍN

DATUM: **04-2026**

OBSAH:

1. Základní údaje:	A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	str.2
	B) CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	str.3
	C) VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY	str.3

2. Textová část :

a) ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	str.4
b) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ, PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, SOULAD S ÚPD	str.4
c) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATEL	str.6
d) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	str.8
e) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	str.8
f) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	str.8
g) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ A URBANISTICKÉ KOMCEPCE	str.9
h) PŘÍKLADY DOPORUČENÉHO HMOTOVÉHO A MATERIÁLOVÉHO ŘEŠENÍ RD	

3. Grafická část

1-HLAVNÍ VÝKRES	1: 500
2-ŠIRŠÍ VZTAHY	1: 5000
3-MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-STAV	1: 1000
4-MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY-NÁVRH	1: 1000
5-KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 1000
6-ZÁKRES DO MAPY KN-DĚLENÍ POZEMKŮ	1: 1000
7-PARCELACE V ORTOFOTOMAPĚ	; 1: 1000
8-KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	1: 1000
9-NÁVRH ZASTAVOVACÍHO PLÁNU	1: 1000
10-SCHEMATICKÉ PŘÍČNÉ ŘEZY KOMUNIKACEMI	1: 100

B) Cíl územní studie

Cílem územní studie je dotvoření rozvojového území obce v pohledově exponované poloze na východním svahu Račan, přímo nad centrální částí Davle. Zpracování dokumentace územní studie je podmínkou, stanovenou v územním plánu Davle pro rozhodování v území pro zastavitelnou plochu Z07a.

ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ CÍLE

- návrh nového majetkoprávního uspořádání v území v souladu s požadavky vlastníků pozemků
- regulace se zaměřením na vnitřní uspořádání lokality a respekt ke krajinným hodnotám území (včetně respektování nadregionálního biokoridoru nedaleko východního okraje řešeného území, podél ulice V Hliníku)
- trasování vnitřní zklidněné komunikace s ohledem na terénní poměry v území a včetně komunikačního připojení na stávající ulice V Šiberným (jižní okraj řešených ploch) a V Hliníku (východní okraj, dolní traverz pod řešeným územím)
- stanovení koncepce napojení na sítě technického vybavení, stanovení požadovaných kapacit a řešení způsobu jejich zajištění
- stanovení konkrétních plošných a prostorových regulačních podmínek pro zástavbu ve vymezených blocích, rozvrh parcelace a určení regulačních prvků využití pozemků, stanovení nezastavitelných částí pozemků v rámci soukromých ploch

C) výchozí podmínky a podklady

Hlavním podkladem pro vypracování US je platný ÚP Davle ve znění po změně č. 2 účinný od 31. prosince 2022 a zadání územní studie.

Pro řešené území byla v roce 2004 zpracována urbanistická studie, navrhuje v území parcelaci pro 20 rodinných domů. K oddělení pozemků dle této studie došlo jen ve východní části, a to 3 pozemků: 427/41, 427/42 a 427/43, včetně slepá komunikace k nim č.427/2 (v současné době tedy již mimo řešené území touto územní studií).

Pracovním podkladem byl dále návrh geometrického plánu, představující dohodu majitelů v území. Územní studie je zpracována na podkladě aktuální mapy KN.

fotodokumentace z r.2024:



fotodokumentace z r.2004- řešené plochy v pohledu z jižního okraje území, ve výhledu protilehlé svahy nad Vltavou:





2. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

a) Řešené území

Řešené území lokality „Račany - východ“ (dle ÚP Davle plocha Z07a) leží ve správním území obce Davle, v katastrálním území Davle (č. 624837), severozápadně nad centrem obce v dosud nezastavěném území a tvoří ho louka v proluce mezi zástavbou Račan a Davle. Území se sklání východním směrem s vyhlídkou na protilehlé svahy v údolí řeky Vltavy. Terén je poměrně svažité, o sklonu cca 10% mezi vrstevnicemi 288 až 312 m n.m. a pouze v severozápadní a severovýchodní části přechází do plošší části.

Lokalita je ohraničena ze severu polní cestou parc.č. 648, na východě pozemky u ulice V Hliníku připravenými k zástavbě (dle ÚP Davle plocha Z07b), jihovýchodní až severozápadní strana řešených ploch je ohraničena oplocením zahrad stávajících rodinných domů s prolukou v místě zatáčky ulice Na Šiberným.

V jihovýchodní části se řešené území dotýká trasy ulice Pod Račany (silnice III/1022), terén padá k serpentíně silnice prudkým svahem v ozeleněné proluce mezi oplocenými pozemky.

Výškově lokalita leží mezi úrovněmi 286 až 313 mn.m. (výškový systém Bpv), výměra řešeného území činí 2,2 ha.

Vyznačení řešeného území v nadhledovém snímku:



SEZNAM POZEMKŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ, JMÉNA VLASTNÍKŮ: (k.ú. Davle)

427/1	Šašek Jaroslav a Šašková Helena, K rybníku 41, 252 06 Davle
427/49, 427/28, 419/1	Pilinová Leona Mgr., Kodaňská 1399/75, Vršovice, 101 00 Praha 10
427/50	Navrátilová Hana, Na Šiberným 312, 252 06 Davle
648, 427/3	Městys DAVLE, Na náměstí 63, 252 06 Davle

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ NAPOJENÍM NA KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

416/3, 650/3, 416/4	Městys DAVLE, Na náměstí 63, 252 06 Davle
---------------------	---

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a soulad s ÚPD

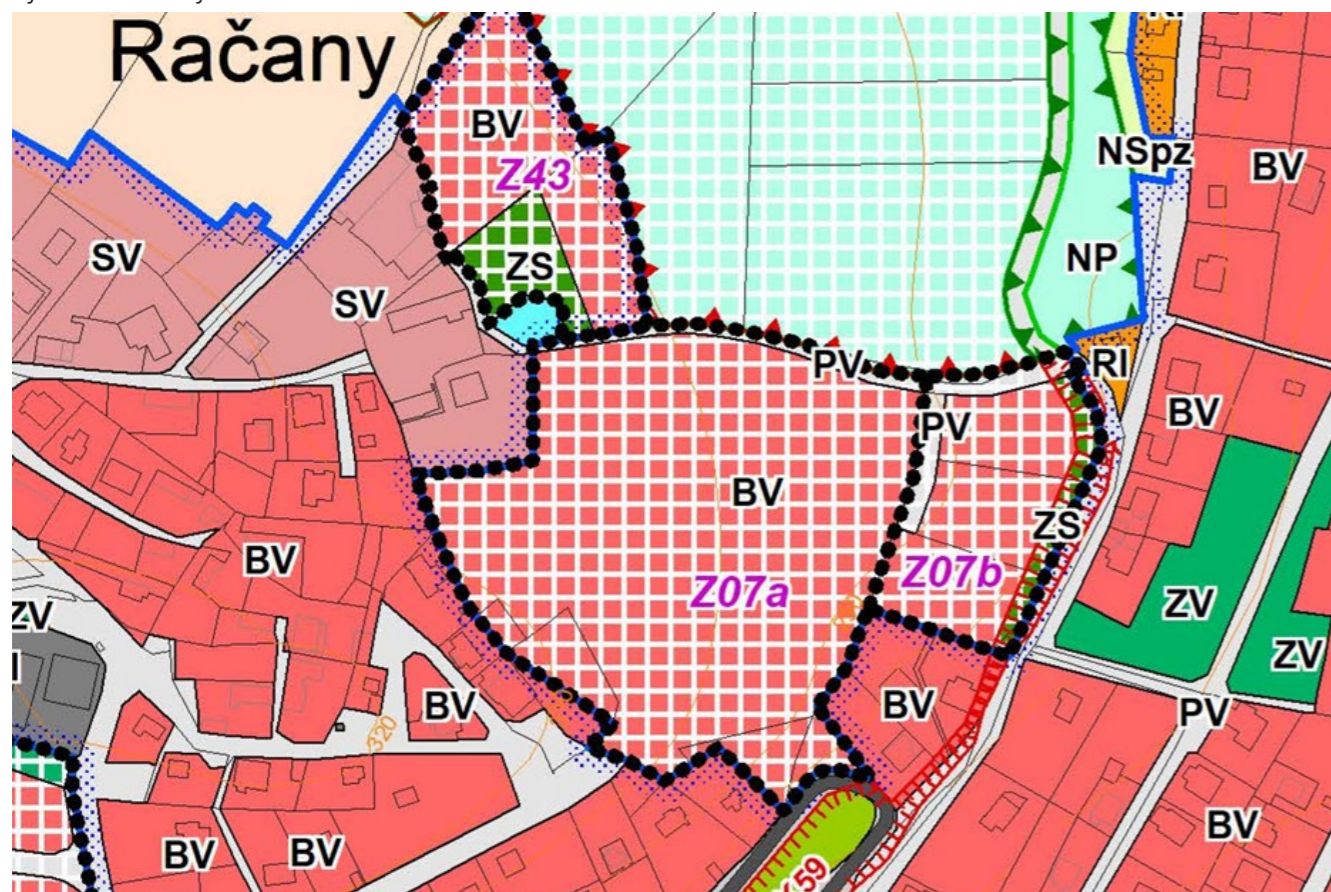
b1) vymezení pozemků

Podle platného územního plánu Davle jsou pozemky řešeného území zařazeny do zastavitelné plochy Z07a s plochami těchto způsobů funkčního využití:

BV – Bydlení – v rodinných domech – venkovské – téměř celé území kromě severního okraje

PV – Veřejná prostranství – severní okraj lokality s vymezenou místní komunikací

Výřez Hlavního výkresu ÚP Davle:



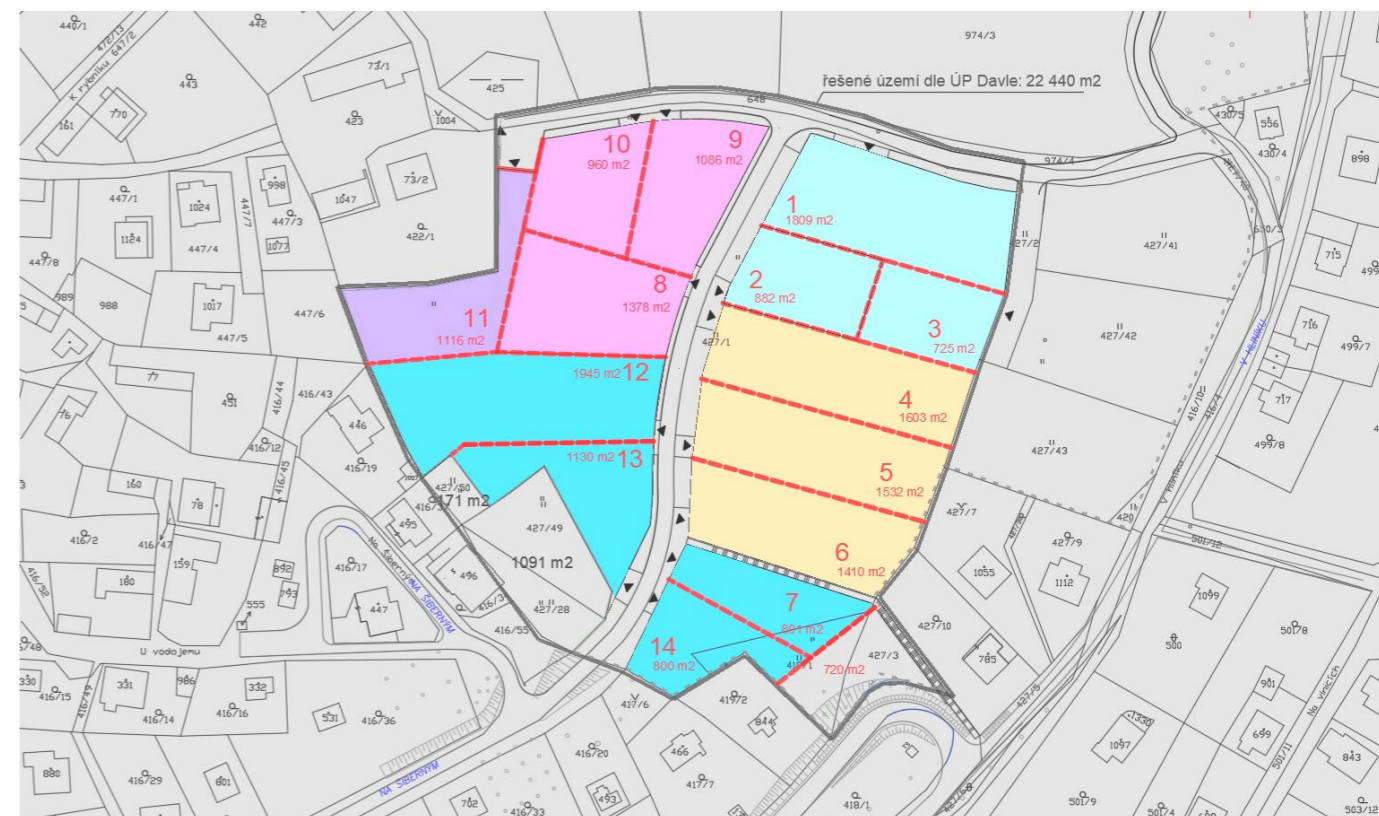
US DAVLE – RAČANY VÝCHOD – VYMEZENÉ STAVEBNÍ POZEMKY, ZPŮSOB VYUŽITÍ BV:

číslo stavebního pozemku	velikost stavebního pozemku (m ²)
1	1809
2	2044
3	2075
4	2140
5	1551
6	1130
7	1945
8	1610
9	1086
10	1085
11 *)	846

*) pozemek č.11 je určen ke sloučení s navazujícím pozemkem č.422/1

Parcelace území je znázorněna v grafické části a byla **provedena v souladu s požadavky majitelů pozemků na počet i velikost pozemků RD.**

Není však vyloučena budoucí variantní úprava vnitřní parcelace bloků pro více pozemků při splnění regulativů, stanovených územním plánem (viz níže **schema – příklad možné varianty vnitřní parcelace pro 14 RD**)



b2) využití pozemků

Regulativy plochy jsou stanoveny v ÚP Davle, a to v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

BV Bydlení – v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení individuální – samostatně stojící rodinné domy.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- vedlejší stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- jedna stavba pro podnikatelskou činnost do 40 m² zastavěné plochy,
- transformace staveb pro rodinnou rekreaci na samostatně stojící rodinné domy,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, sociální služby a další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- nezbytná související technická vybavenost,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména nové stavby pro rodinnou rekreaci, pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, servisy, opravy a čerpací stanice pohonných hmot, autokempy, tábořiště, stavby pro velkoobchod a supermarkety, chov hospodářského zvířectva.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální podlažnost: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- maximální výška římsy nebo atiky vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m (s výjimkou ploch uvedených ve zvláštních a upřesňujících podmínkách),
- výška ostatních staveb max. 4,5 m,
- v případě dostaveb a změn dokončených staveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě,
- charakter zástavby venkovský, jiný charakter zástavby je možný jen po individuálním posouzení zastupitelstvem městyse,
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby rodinnými domy v zastavitelných plochách: 800 m²;
- u ploch, u kterých byla data o územních studiích vložena do evidence územně plánovací činnosti, je možné minimální velikost snížit na 600 m²,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- minimální velikost stavebního pozemku pro dostavbu proluk rodinnými domy v zastavěném území: 600 m²; v odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení minimální velikost stavebního pozemku 600 m² zmenšena, ustanovení o procentu zastavění a zeleně tím zůstávají nedotčena,
- změna v účelu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy je možná pouze v případě, že velikost zastavěného stavebního pozemku je minimálně 600 m²,
- maximální velikost stavebního pozemku pro budovy obchodního prodeje: 800 m²,
- maximální procento zastavění u všech stavebních pozemků v zastavitelných plochách a u stavebních pozemků v zastavěném území o velikosti nad 800 m²: 25%,
- maximální procento zastavění u stávajících rodinných domů v zastavěném území stojících na stavebních pozemcích do 800 m²: 30%,
- minimální procento ploch schopných vsakování: 60%,
- maximální zastavěná plocha 250 m² (při dodržení max. procenta zastavění),
- směrem do volné krajiny bude součástí stavebních pozemků izolační zeleň,

Zvláštní a upřesňující podmínky se netýkají řešené plochy Z07a

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- náměstí a návsí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, cyklostezky,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,

Podmíněně přípustné využití:

- vodní plocha – kanál, umožňující napojení vodní plochy v rámci plochy P01.

Podmínka:

- bude zachována pěší prostupnost podél břehu řeky.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen,
- na kvalitu vybavení parteru veřejných prostranství musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky.

b3) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Podmínky pro umístění staveb jsou zobrazeny v grafické části - ve výkresu č.1 (Hlavní výkres).

- V řešeném území budou umístovány pouze izolované rodinné domy (je nepřípustná řadová forma zástavby RD)
- Územní studie definuje jednotlivé stavební pozemky definováním uliční čáry (hranice stavebního bloku) a stanovením vzájemných hranic pozemků.
- Územní studie rozlišuje pojem „hlavní stavba“ – tedy rodinný dům, a „doplňkový objekt“ – tedy stavbu plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní.
- Územní studie stanovuje stavební čáry, které jsou nepřekročitelné umístěním hlavní stavby na pozemku.
- Hlavní stavbu je možno umísťovat pouze v zastavitelné části stavebního pozemku, zastavitelná část pozemků je vymezena v grafické části – výkresu č.1 – Hlavní výkres Územní studie.
- Poloha objektů je vymezena řídicí stavební čarou, která je nepřekročitelná pro hlavní stavby rodinných domů, a určuje pravidla pro umístění staveb (tato stavení čára vyjadřuje urbanistickou koncepci); objekt je možno od stavební čáry odsadit. Tato stavební čára je překročitelná pro objekty doplňkových staveb včetně garáží;
- Stavební čára určující polohu průčelí hlavní stavby vůči uliční čáře i vůči vzájemné hranici pozemků je stanovena jako volná (limitní): průčelí objektu ke stavební čáře osazené může mít libovolnou délku a může libovolně ustupovat do hloubky pozemku.
- Poloha objektů je dále limitována doplňující stavební čarou, která je nepřekročitelná pro všechny nadzemní stavby a je dána dalšími požadavky na využití pozemku.
- Územní studie připouští osazení doplňkového objektu na hranici pozemku, a to jak při uliční čáře, tak při společné hranici pozemku, a to i ve vzájemném dotyku.

b4) soulad s ÚP Davle

Všechny pozemky řešené územní studií jsou navrženy v souladu s regulativy ploch BV územního plánu. Pozemky jsou umístěny v zastavitelné ploše a navazují na komunikace vymezené v ÚP.

Zastavitelná plocha pro bydlení svým rozsahem přesahuje 2 ha (2,24 ha), min. plocha veřejných prostranství mimo dopravní plochy činí 1200 m², studie vymezuje 2 veřejná prostranství: VP2 podél ulice Na Račanech 520 m² a VP1-parčík u pěší propojky do ulice Pod Račany 770 m², včetně plochy zeleně na pozemku č.427/3 (v úvahu přichází rekultivace zeleně a zpřístupnění pozemku č.427/3). Nad rámec povinné výměry ploch VP je tedy vymezeno 90 m². Přesné pozemkové rozhraní mezi pozemkem č.5 a parčíkem VP1 může být tedy ještě dále upřesněno a upraveno v rámci projektové přípravy staveb po dohodě s obcí, avšak při zachování min. celkové výměry VP 1200m².

ÚP stanovuje podmínky pro pořízení územní studie v ploše Z07a Račany – východ takto:

- Územní studie navrhne dopravní obsluhu uvnitř plochy a parcelaci.
- Místní komunikace budou navazovat na stávající komunikace na Račanech.
- Bude navrženo dopravní propojení ulic Na Šiberným a V Hliníku.
- Územní studie navrhne napojovací body sítě technické infrastruktury a jejich potřebnou kapacitu.
- Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání.

vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán v řešeném území vymezuje 3 veřejně prospěšné stavby, které jsou v územní studii respektovány:

Technická infrastruktura:

WT 05- Račany- navržená trafostanice N-TS18

Dopravní infrastruktura:

WD 09- Račany východ-místní obslužná komunikace po severním okraji lokality-plochy Z07

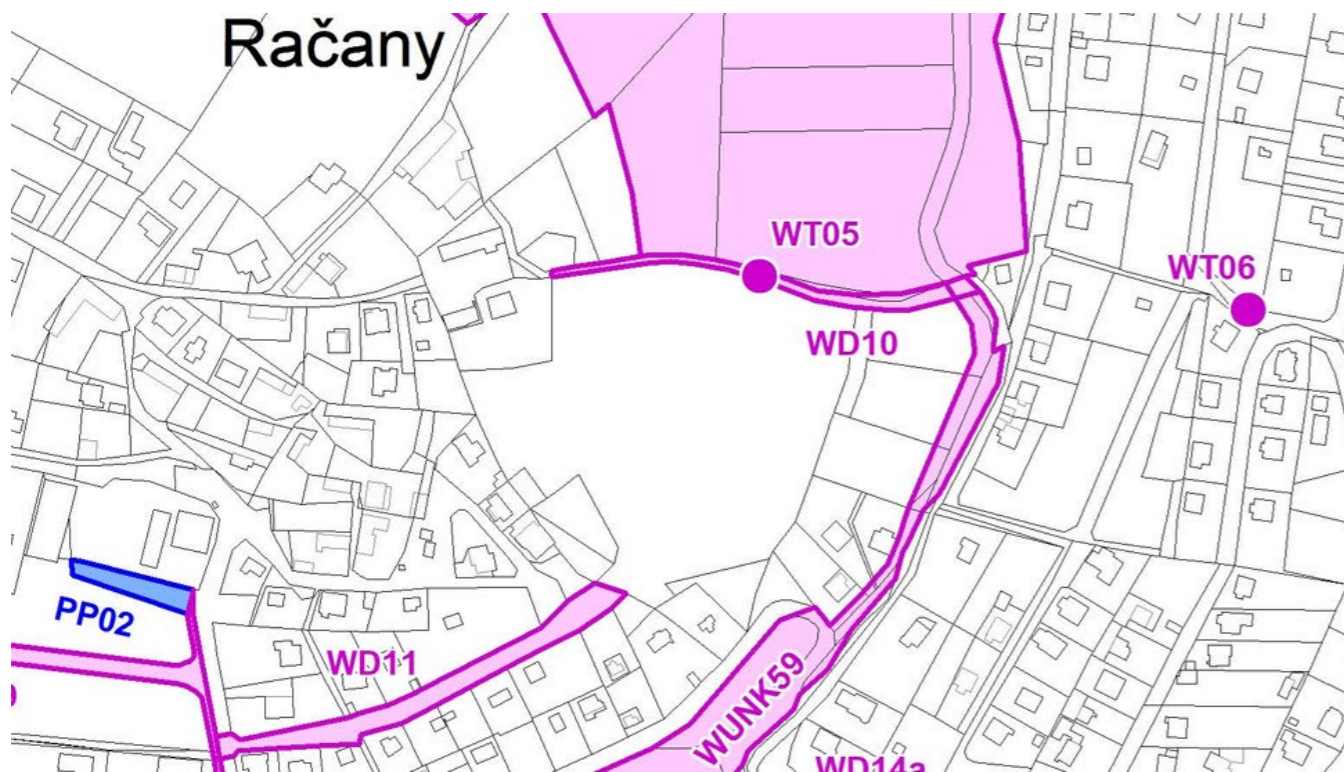
(v trase stávající vyježděné cesty)

WD 11- Račany- úprava propojovací komunikace

(její východní okraj je nutný pro dopravní napojení řešené lokality z ulice Na Šiberným)

Územní studie je navržena v souladu s ÚP Davle, výše uvedené podmínky jsou v návrhu splněny a VPS respektovány.

Výřez výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ÚP Davle:



c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, nakládání s odpady a požadavky z hlediska požární ochrany

c1) doprava

Lokalita je dopravně dostupná po místních obslužných komunikacích ulic Na Šiberným (jihozápadně od lokality) a V Hliníku (východně od řešeného území). U severní hrany řešeného území prochází zhruba po pozemku parc. č. 648 zpevněná polní cesta od stávající zástavby u severozápadního cípu lokality k ulici V Hliníku. Cesta je v zatáčce u ulice V Hliníku asfaltová a je v ÚP vymezena jako VPS WD 09. Ulice Na Šiberným nenavazuje na lokalitu přímo, nýbrž přes část pozemku s náletovou zelení, která je ale v ÚP Davle vymezena jako veřejné prostranství pro umístění propojující komunikace (VPS WD 11). Jedná se o pozemek, na kterém se nachází komunikace a je ve vlastnictví obce, takže

napojení na ulici Na Šiberným je majetkoprávně bezproblémové, problematická je pouze nutnost terénních úprav (pravděpodobně i opatření ve formě opěrných zídek) při realizaci komunikace.

Studie navrhuje obsluhu lokality dvěma ulicemi navazujícími na obě ulice zmíněné výše. Ulice Na Račanech je vedena od ulice Na Šiberným středem lokality ke středu severní hrany lokality. Ulice Spádná je vedena v trase stávající zpevněné polní cesty podél severní hrany lokality. Ulice navazuje na stávající asfaltový úsek cesty u ulice V Hliníku. Obě ulice tak tvoří pomyslné T, jehož křížení slouží též jako obratiště.

Komunikace jsou řešeny jako zklidněné – obytná zóna – se smíšenou pěší a automobilovou dopravou. Šířka mezi poježděné plochy je min 3,5 m (potřebná pro průjezd vozů záchranné služby a hasičských vozů) v místech navržených návštěvnických parkovacích míst. Ve zbylých částech komunikací jsou poježděné plochy široké 4,5 m. Podélná parkovací stání pro návštěvy mají rozměry 2,5 m šířka a 6 m délka. Dále lze parkovat na zpevněných plochách mimo poježděné plochy u vjezdů na pozemky.

Ulice Na Račanech je navržena jako obousměrná komunikace o šířce 11 m se zelenými pásy o šířkách 1,5 a 5 metrů. V rámci zeleného pásu o šířce 5 m je umístěna alej (komunikace je v příčném sklonu spádována do zeleného pásu) a mezi stromy retenční opatření v podobě průlehu o rozměrech 3 x 10 m (podrobné řešení likvidace dešťových vod bude součástí projektové přípravy území). Zelené pásy jsou přerušovány zpevněnými plochami u vjezdů na pozemky RD v odlišném materiálovém (nebo barevném) provedení od poježděných ploch. Zpevněné plochy jsou rozšířeny nad rámec šířky nezbytné pro vjezd na pozemek a tvoří tak menší veřejná prostranství, na kterých je možné v případě nutnosti parkování vozidel a slouží současně jako výhybny. V rámci zeleného pásu na západní straně ulice jsou navržena čtyři podélná parkovací místa částečně na zatravněvacích dlaždicích a částečně na ploše komunikace.

Ulice Spádná je navržena jako obousměrná slepá komunikace o šířce 8 m s poježděnou plochou o šířce 5 m a zelenými pásy o šířkách 2,2-3,7 m a 0,8-1,8 m. Zelené pásy jsou opět přerušeny rozšířenými zpevněnými plochami u vjezdů na pozemky RD. Plocha pásu pozemku komunikace nad rámec šířky 8 m je započítána do ploch vymezených veřejných prostranství. Dopravní propojení z ulice Spádná západním směrem na stávající komunikaci přes stávající pozemek RD č.422/1 dle KN ani č.423 není možné.

Pojížděné komunikace doplňuje samostatná pěší propojka - pěší cesta s vloženými stupni schodiště mezi pozemky 4 a 5. Pěší propojení vede od nově navržené ulice Na Račanech k zatáčce v ulici Pod Račany. Vedle schodiště je mezi pozemkem 5 a ulicí Pod Račany vymezeno veřejné prostranství.

V rámci HTÚ bude skryta ornice v místech zpevněných ploch a zeleně a odvezena na skládku, odkud bude zpětně dovezena na ozeleněné plochy. Konstrukce komunikace bude navržena pro stupeň dopravního zatížení VI a úroveň porušení vozovky D2. (Podle katalogu vozovek byla vybrána doporučená skladba: 80mm zámková dlažba, 40mm ložná vrstva, 250mm ŠD.) Pláň je třeba hutnit na 45 MPa. Dlažba bude ohraničena obrubníky Linea v úrovni.

V plochách u vjezdů na pozemky (vyznačené odlišnou barvou v grafické části US) je doporučena stejná dlažba s odlišnou barevností. Vjezdy na jednotlivé parcely jsou součástí komunikace, jejich umístění v grafické části dokumentace je ale pouze orientační, stejně jako konkrétní návrh komunikace, který bude předmětem projektové přípravy území (DSP). Příčný sklon bude uzpůsoben pro odvodnění do zeleně. Většina zelených ploch bude využita pro vsak povrchové vody. Povrch bude vytvarován do mělkého příkopu, aby se zvýšila akumulace dešťové vody.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.

Doprava v klidu: pro každý RD musí být zajištěno parkování vozidel na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt (tj. např. v případě 2 bytového RD 4 stání na pozemku).

Parkovací stání pro návštěvníky v rámci pozemků veřejných prostranství obytné zóny bude zajištěno v počtu min. 4 stání pouze na vyznačených plochách, jejichž poloha je v grafické části vyznačena orientačně a bude upřesněna v rámci projektové přípravy území.

c2) zásobování elektrickou energií

Řešeným územím (severovýchodním cípem) procházelo nadzemní elektrické vedení vysokého napětí, které je již v současné době přeloženo do země v komunikacích mimo řešené území. Ochranné pásmo je plně respektováno. Zástavba v řešeném území nevyžaduje žádné další přeložky stávajících sítí.

Zásobení nové lokality rodinných domů v řešeném území el. energií bude zajištěno v souladu s územním plánem napojením na novou TS navrženou územním plánem na severním okraji lokality u vedení VN (VPS WT_05- Račany- navržená trafostanice N-TS18).

Z TS budou provedeny kabelové vývody do lokality, a nového kabelového vedení 22kV a 0,4 kV. Z rozvaděče trafostanice budou vyvedeny kabelové vývody nn kabely AYKY 3x120+70. Trasy budou vedeny v travnatých pásích obytných ulic. Kabelové skříně budou osazeny společně s elektroměrovým rozvaděčem a v hlavním jističem. Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.

Veřejné osvětlení je zrealizováno v navazující zástavbě. Stávající trasa VO je již maximálně vytížena a není možno se na ni napojit. Bude zřízen nový Zapínací bod s umístěním vedle nové trafostanice. Nové rozvody VO budou provedeny kabely CYKY 4B x 10, napájecí kabel bude veden od TS, svítidla budou doporučena typu DINGO – výbojka SHC-70 W. Stožáry budou s výškou 4 m nad zemí, cca 25 m od sebe a zapínání osvětlení bude prováděno dálkově signálem HDO (napojovací bod bude upřesněn ve stupni dokumentace k územnímu řízení na umístění komunikací a inženýrských sítí v lokalitě). Kabelové rozvody VO se uloží v souběhu s vedením NN. V přechodech vozovky a v místech vjezdů na pozemky se kabely zatáhnou do trubek AROT. Uložení kabelů VO musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52. Polohové a výškové umístění svítidel bude upřesněno v dalším stupni po dohodě s investorem.

c3) zásobování plynem

Území Davle není plynofikováno. Do budoucna se s plynofikací počítá, avšak dosud nedošlo k žádné realizaci. Vzhledem k nejasnosti možných budoucích variantních řešení plynovodu, nebyla koncepce zásobování plynem zpracována. Koncepce bude případně dopracována dodatečně po realizaci napojení městyse na plyn.

c4) voda a kanalizace

Účelem výstavby inženýrských sítí je vybudovat infrastrukturu pro realizaci rodinných domků v lokalitě. Podmínkou pro využití lokality je napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci a vodovod. Provedení inženýrských sítí má charakter trvalé stavby. Rodinné domy dle parcelace v lokalitě Račany-východ budou napojeny na veřejný vodovod obce Davle v ulici Na Šiberným, předpokládá se možnost zokruhování vodovodu, které je v grafické části vymezeno ulicí Spádná ke stávajícímu vodovodu v ulici V Hliníku. Splaškové vody budou odvedeny a likvidovány na ČOV Davle, napojovací místo na řady spl. kanalizace je v ulici V Hliníku.

Navržené řešení je v souladu s územním plánem obce.

Ochranná pásma:

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m (od vnějšího líce potrubí). Ochranné pásmo splaškové kanalizace je rovněž 1,5 m od vnějšího líce potrubí. Dále je nutné respektovat ČSN 73 60 05.

Spotřeba vody, odborný odhad množství splaškových a dešťových vod:

Spotřeba vody dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. činí:

$Q_p = 11 \times 3 \times 46 \text{ m}^3/\text{rok} = 1518 \text{ m}^3/\text{rok}$ tj. 4159 l/den

Množství splaškových vod z lokality bude totožné.

Připojky budou realizovány současně s výstavbou řadů, a to včetně vodoměrné šachty na pozemku majitelů RD.

Dešťová kanalizace a odvodnění:

Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na parcelách budou likvidovány zásadně na pozemcích RD – je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

Dešťové vody z komunikací budou odváděny podélnými žlaby do retenčních průlehlů v zelených pásích, kde budou zasakovány. Část vod z jižního cípu území bude odváděna žlabem podél pěší cesty mezi pozemky 4 a 5 do retenčního opatření na veřejném prostranství VP1. Žlaby budou vedeny na hraně zelených pásů na východní straně ulice Na Račanech a na jižní straně ulice Spádná. Pod vjezdy bude provedeno propojení plnými trubkami dtto v místech stromořadí. Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.

Podmínkou umístění staveb v lokalitě je zajištění funkčního odvodnění, toto bude dále podrobně řešeno v rámci projektové přípravy území.

Zásady zajištění požární ochrany z hlediska požární vody

Jako zdroj vody k hašení požárů bude po realizaci sloužit místní systém vodovodních sítí.

Pro požární zabezpečení budou navrženy v rámci budoucí výstavby vodovodu hydranty nadzemní a/nebo podzemní, které splní požadavky ČSN 73 08 73 (maximální vzdálenost mezi hydranty 150 m). Hydranty budou napojeny na zokruhovaný vodovodní systém DN 100.

V lokalitě je uvažováno s rodinnými domy plochy cca. 120 - 200 m².

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území.



c5) požadavky z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatel

Pro řešené území platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb.

Požadavky z hlediska požární ochrany:

Návrh udává podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury: stavby veřejné dopravy (tj. návrh nových obslužných-zklidněných komunikací + celkové dopravní řešení oblasti) a technické infrastruktury (koncepce dodávky el. energie – zemní kabely VN a NN, návrh nové TS, veřejné osvětlení, kanalizace splaškové, zokruhované rozvody vody s vysazenými požárními hydranty nadzemními či podzemními – podrobněji viz dále).

Navržené komunikace svým materiálovým složením budou odpovídat potřebám požární ochrany (pro příjezd požárních vozidel aj.), budou řešeny jako obytné ulice, s pásy zeleně – dodržena je jejich min. požadovaná š. 3 m, max. dovolená vzdálenost 50 m přístupových komunikací od vstupu do jednotlivých uvažovaných RD bude dodržena vždy s velkou rezervou. Pozemky pro RD jsou děleny tak, aby byly přístupné vždy z nové obslužné komunikace.

Navrhované stavební objekty : RD s garážemi pro os. automobily (tzv. garáže jednotlivé pro max. 3 os. automobily, jednostopá vozidla apod.) Objekty rodinných domů budou řešeny dle ČSN 73 0833 jako objekty spadající do skupiny staveb OB1.

Ochrana obyvatel:

DOLOŽKA CO DLE § 21 VYHLÁŠKY Š.380/2002 Sb (Požadavky ochrany obyvatel)

1. Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování

Řešené území se nenachází v záplavovém území. V řešeném území není objekt, který by splňoval podmínky pro určení zóny havarijního plánování ve smyslu zákona 353/1999 Sb. o prevenci závažných havárií.

2. Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

Stálé tlakově odolné kryty v obci nejsou ani se nenavrhují. Územní studie nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Pro ukrytí obyvatelstva v kategorii RD se i nadále uvažuje ukrytí osob ve vlastních objektech s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí. Improvizované úkryty (podzemní i nadzemní prostory v obytných a ostatních stavbách) jsou budovány podle potřeby s tím, že jejich budování začíná teprve po vyhlášení válečného stavu. Počítá se s využitím vhodných částí (sklepů či společných prostorů) obytných domů a dalších podzemních prostorů pro úpravu na improvizované úkryty ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru.

3. Ubytování evakuovaného obyvatelstva

V případě potřeby nouzového ubytování obyvatel budou využity vhodné objekty v Davli, případně v dalších okolních obcích.

4. Skladování materiálu civilní ochrany

V případě potřeby skladování materiálu civilní ochrany, případně humanitární pomoci, lze využít vhodné objekty v Davli, případně v dalších okolních obcích.

5. Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

V řešeném území se nepočítá s budováním zdravotnických zařízení.

6. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce se nenacházejí sklady nebezpečných látek

7. Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu

V řešeném území nejsou umístěny stávající ani navrhovány žádné objekty zvláštního významu.

8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou se uvažuje z vodojemu Račany (v případě přerušení dodávky vody nutno zajistit šetrnou spotřebu), v případě nepoužitelnosti vodojemu se počítá se zásobováním cisternami.

9. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro záchranné, likvidační a obnovovací práce.

10. Zřízení humanitární základny

V řešeném území nejsou plochy ani objekty určené pro zřízení humanitární základny.

11. Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů

Vnější požární voda bude odebírána z obecního vodovodu – u RD se zastavěnou plochou do 200 m² – max. vzdálenost hydrantu od obj. je 200 m, max. vzdálenost hydrantů mezi sebou 400 m, hodnoty nejmenší dimenze potrubí odběru vody DN 80 mm (je navržena dimenze vodovodního potrubí DN 100). Vnější odběrná místa budou zřízena za hranicí požárně nebezpečného prostoru.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území, řešené územní studií, vymezuje stavební pozemky určené pro bydlení.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §9, Veřejné prostranství, stanovené ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Cílem řešení bylo vytvořit celkový klidný charakter zástavby při zachování kompaktnosti a charakteru uspořádání navazující zástavby.

Rastr uliční sítě prochází do nově navrhované zástavby rodinných domů v podobě dvou komunikací s křížovatkou ve tvaru T. Ulice Spádná je navržena po severním okraji řešeného území v trase stávající polní cesty. Ulice Na Račanech se vlní středem území podél vrstevnic a na jižní straně navazuje na úsek ulice Na Šiberným. Navržená uliční struktura tedy organicky navazuje na stávající uliční síť.

Tvar a velikost parcel vychází částečně z limitů území v podobě ochranného pásma nadzemního elektrického vedení vysokého napětí a zejména z polohy na exponovaném svahu a z toho vyplývající snahu o minimalizaci hustoty zástavby. Nízká hustota zástavby rovněž umožňuje pro všechny navržené RD co největší možnosti výhledů do krajiny – ty jsou zajištěny také ze všech míst veřejných prostranství.

Veřejná zeleň se uplatňuje jako doprovod komunikací v řešeném území a dále jako parkové úpravy zarostlé stráně nad zatáčkou ulice Pod Račany pro vybudování veřejného prostranství, napojeného na navrženou pěší trasu z řešené lokality dolů do Davle.

Komponování nových staveb by mělo respektovat dosavadní charakter této části klidného sídla a výhledů do krajiny.

Pro hlavní stavby RD je doporučen (nikoliv předepsána) vegetační pokryv střechy.

Stavby se musí přizpůsobit krajině a okolí jednoduchým objemovým řešením, použitými materiály a zasazením střež do terénu.

Pro zachování pohledové prostupnosti území je stanovena podmínka, že oplocení bude převážně průhledné.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Speciální složky životního prostředí jako pozemky k plnění funkce lesa nebo prvky systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením územní studie dotčeny.

Nedílnou součástí kompozice navrhované obytné zóny je vymezení veřejné a liniové zeleně.

f) Údaje o splnění zadání územní studie a postup při pořízení územní studie

Územní studie US je zpracována v souladu se Zadáním a podmínkami, stanovenými územním plánem:

- je navržena dopravní obsluha uvnitř plochy
- je navržena parcelace pro rodinné domy v souladu s ÚP Davle
- navržené komunikace navazují na stávající komunikace na Račanech,
- dopravní napojení je z ulic Na Šiberným a V Hliníku.
- jsou navrženy napojovací body sítě technické infrastruktury a jejich kapacita.
- jsou dodrženy podmínky prostorového uspořádání.

Důležitou součástí požadavků na zpracování byly majetkoprávní vztahy a dohody majitelů v území.

(Majetkoprávní vztahy v území jsou předmětem výkresů č. 3 a 4 grafické části dokumentace.)

Studie určuje ideální zastavěnost lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, podmínky prostorového uspořádání, napojení na stávající komunikace, umístění a rozsah veřejných prostranství, ověřuje možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu.

Zástavba rodinnými domy je možná s minimalizací vlivů na stávající zástavbu rodinných domů a na životní prostředí.

Studie navrhuje místní komunikace s návazností na stávající komunikace na Račanech a umožňující propojení ulic Na Šiberným a V Hliníku.

Studie navrhuje sítě technické infrastruktury včetně jejich napojovacích bodů a jejich potřebnou kapacitu.

Postup při pořízení:

Důvodem pro pořízení územní studie byl požadavek uložený v územním plánu Davle. Pořízení ÚS bylo iniciováno vlastníky řešených pozemků. Pořizovatel v zadání územní studie určil obsah studie, její rozsah, cíle a účel. Zadání územní studie bylo předáno projektantovi ke zpracování, stejně tak jako základní požadavky na počet a velikost pozemků k oddělení, který byl velmi konkrétně stanoven a byl výsledkem dohod a jednání mezi majiteli pozemků. Územní studii zpracoval atelier FOGLAR ARCHITECTS, řešiteli byli Ing.akad.arch. Petr Foglar ČKA 02 667, Ing.arch.Zuzana Foglarová, Ing.arch.Jakub Kolín.

Studie byla opakovaně konzultována s majiteli a odsouhlasena obcí. Po předložení konceptu územní studie ze září 2024 došlo ještě k dohodě mezi obcí a Mgr.Pilínovou k upřesnění rozhraní mezi parčíkem s vyhlídkou a vymezeným pozemkem č.5. Dokumentace byla dle této dohody upravena. Současně byly zapracovány drobné připomínky pořizovatele ke konceptu (doplnění schématu varianty vnitřního dělení pozemků, upřesnění plánovaného využití pozemku č.11 připojením k sousednímu pozemku, vyloučení možnosti dopravního propojení z ulice Spádná západním směrem na stávající komunikaci přes stávající pozemek RD č.422/1 dle KN nebo č.423, doplnění podmínek pro dopravu v klidu- počet parkovacích stání /1 byt v RD).

g) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

V území řešeném ÚS jsou vymezeny stavební pozemky určené pro bydlení. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Územní studie US je zpracována na podkladě mapy katastru nemovitostí, která zachycuje stav v území k 1.4.2024.

Koncepce řešení byla navržena v souladu se zadáním a s požadavky obce, v průběhu prací byla konzultována.

Urbanistická koncepce spočívá v dotvoření stávajících bloků zástavby a tím doplnění stávající zástavby rozdělené rozsáhlou prolukou řešeného území. Ulice Na Račanech navržená studii dělí řešené území na dvě části. Západní blok navazuje na stávající zástavbu Račan a uzavírá tak rozsáhlý blok oddělený na západě ulicemi Na Šiberným, Na Kopci a k Rybníku. Východní část je rozdělena na dva bloky pěším propojením se schodištěm mezi ulicemi Na Račanech a Pod Račany. Jižní blok (pozemek 5) uzavírá stávající blok zástavby mezi ulicemi Na Šiberným a Pod Račany. Severovýchodní blok navazuje na stávající zástavbu u ulice V Hliníku a pozemky dále podél ulice připravené k zástavbě (zastavitelná plocha Z07b).

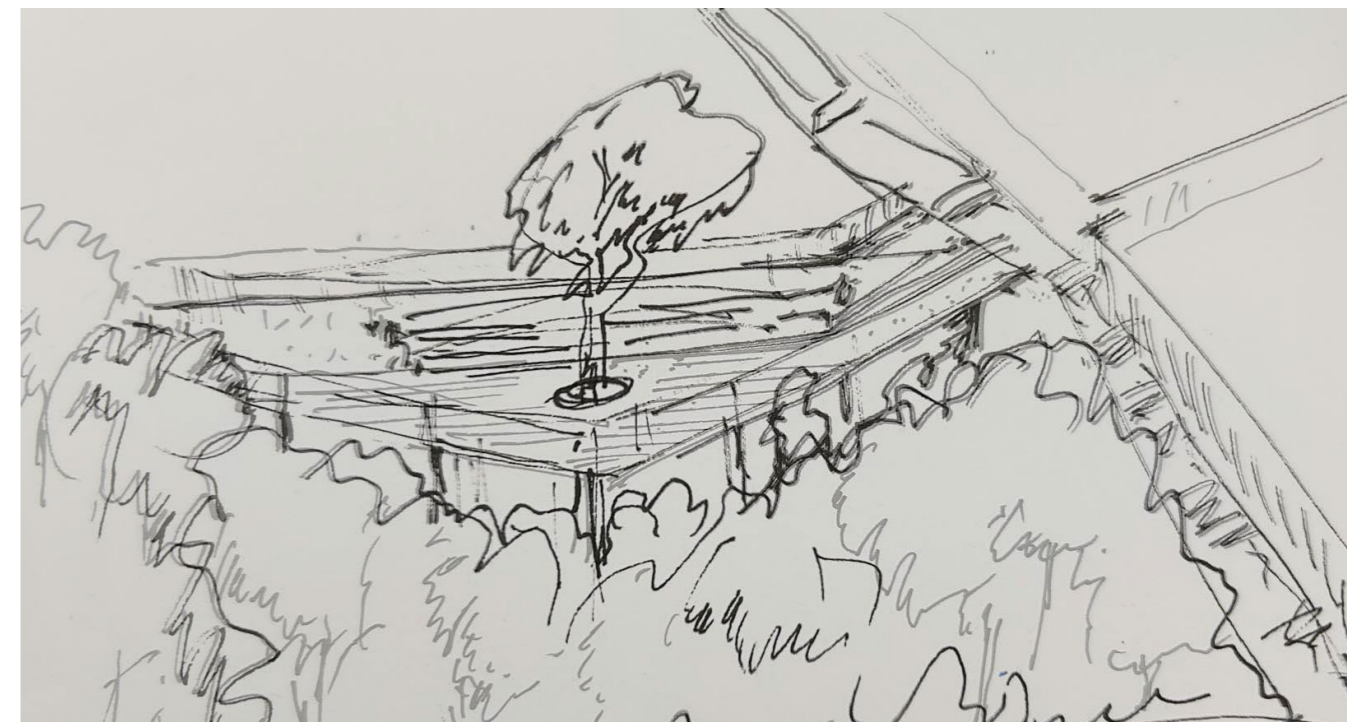
V souladu s charakterem zástavby v navazujícím územím je navržena zástavba izolovanými rodinnými domy. S ohledem na exponovanou polohu ve svahu se značným převýšením je navržena méně hustá zástavba a je kladen důraz na průhledy územím a výhledy na protilehlé svahy nad Vltavou. Nově navržená zástavba tak nevytváří v území dominantní prvek i přes polohu ve zvýšeném terénu. Při dodržení výškové regulace stanovené územním plánem dotváří navržená zástavba strukturu obce a vytváří vhodné doplnění stávající zástavby.

Umístění RD a alej podél komunikace Na Račanech jsou navrženy s ohledem na co nejmenší omezení výhledů do okolní krajiny jak z veřejného prostranství, tak z navržených i stávajících rodinných domů. Umístění RD v různých výškových úrovních v západní a východní části umožňuje výhled na východ i řadě domů v západním bloku.

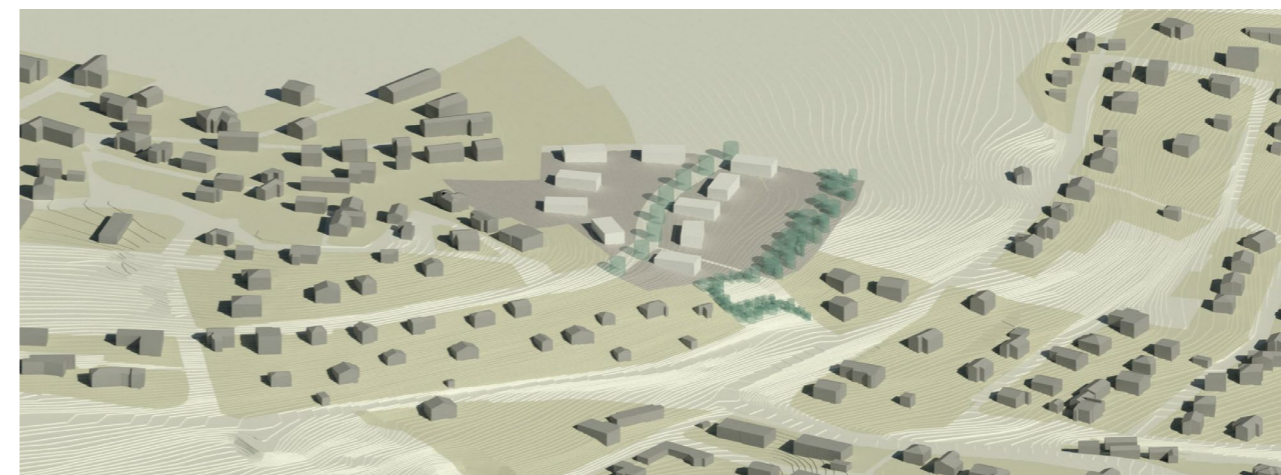
Příklady hmotového a materiálového řešení rodinných domů jsou uvedeny níže v kapitole h).

Orientace domů k ulici Na Račanech (umístění RD v 3D zobrazení a v grafické části je pouze doporučené) navazuje na polohu stávající zástavby blízko u ulice Na Šiberným. Orientace RD na pozemcích 1, 9 a 10 podélně k ulici Spádná navazuje na zástavbu u ulice K Rybníku. Ulice K Rybníku je trasována v linii se stávající polní cestou (ulice Spádná). Zástavba pozemků 1, 9 a 10 tak napomáhá formulaci této osy ulic K Rybníku a Spádná, i když je tato osa v současnosti přerušena zástavbou severozápadně od řešeného území. Navržené komunikace pomáhají zlepšit celkovou dopravní dostupnost a obslužnost Račan propojením ulic Na Šiberným a V Hliníku, což bylo dosud možné pouze jednou komunikací v ulici Pod Račany.

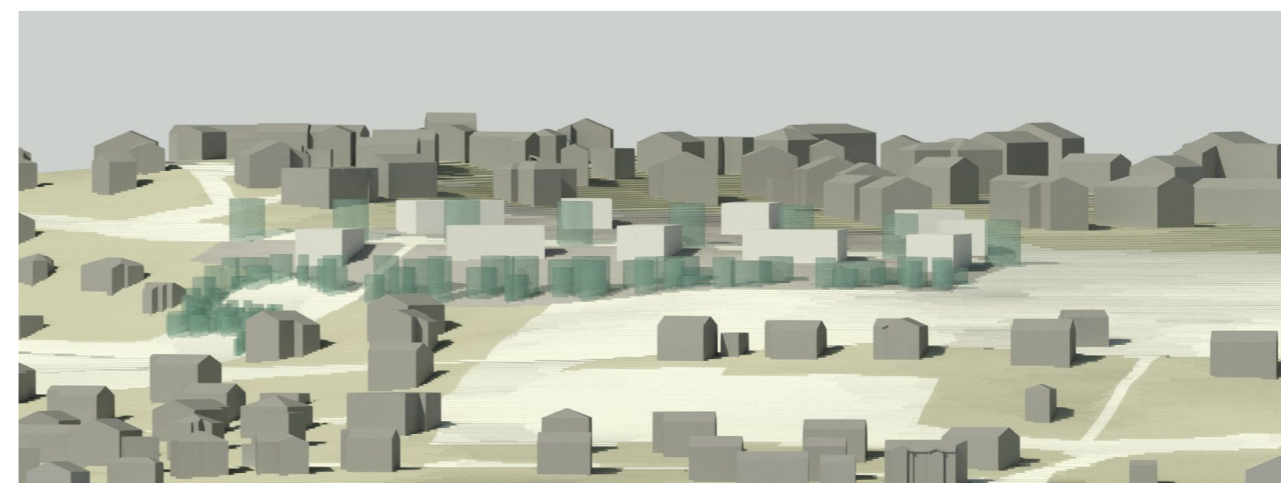
Pro prostupnost území je navržena samostatná pěší propojka - pěší cesta s vloženými stupni schodiště a navazujícím veřejným prostranstvím v místě stávající terénní plošiny uprostřed zeleně. Pěší propojení vede od nově navržené ulice Na Račanech k zatáčce v ulici Pod Račany.



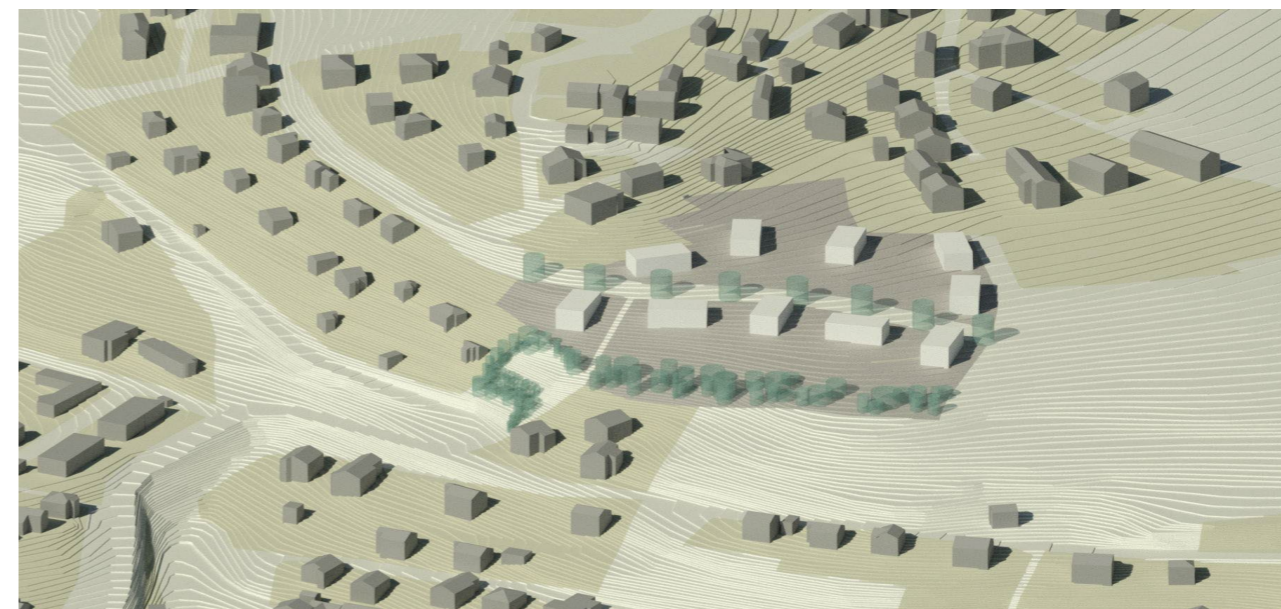
Vedle schodiště je mezi pozemkem 5 a ulicí Pod Račany vymezeno veřejné prostranství v podobě veřejné zeleně-parčíku s posezením a výhledy na Davli, které je doporučeno k doplnění lehkou dřevěnou vyhlídkovou plošinou, vysunutou nad okolní stromy. (viz skica výše a níže inspirace pro možné řešení).



Hmotový 3D model navržené koncepce řešeného území a navazující zástavby- nadhledový záběr od jihu



pohled na území z východní strany













nadhledový záběr od východu

h) Příklady doporučeného hmotového a materiálového řešení rodinných domů








- LEGENDA**
-  HRANICE POZEMKŮ DLE KN
 -  HRANICE ŘEŠENÉ PLOCHY US
 -  HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 -  BLOKY STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ US
 -  VÝŠKOPIS
 -  OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ VN
- LEGENDA ZMĚNOVÝCH PLOCH:**
-  POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
 -  PLOCHY PRO DOPRAVU V RÁMCI VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE-OBYTNÉ ULICE
 -  ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ODLIŠNĚ MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ OD DOPRAVNÍHO PROSTORU
 -  PLOCHY ZELĚNÉ V RÁMCI VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- STAVEBNÍ POZEMKY**
-  PLOCHA STAVEBNÍCH POZEMKŮ RD
PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)
(DLE ÚP DAVLE ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z07a)
- LEGENDA - NÁVRH:**
- REGULACE A REGULÁČNÍ PRVKY**
-  HRANICE BLOKU ZÁSTAVBY - ULIČNÍ ČÁRA
 -  STAVEBNÍ POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
POZEMKY RD - NÁVRH DĚLENÍ
 -  VYSOKÁ ZELEN - NÁVRH
 -  PARKOVACÍ STÁNÍ PRO NÁVŠTĚVNÍKY
Z ČÁSTI NA ZATRAVŇOVACÍ DLAŽĚ
 -  UMÍSTĚNÍ VJEZDŮ NA POZEMKU JE POUZE ORIENTAČNÍ
 -  HLAVNÍ VJEZD DO LOKALITY
 -  OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE
 -  ŘÍDÍCÍ STAVEBNÍ ČÁRA
 -  DOPLNJUCÍ STAVEBNÍ ČÁRA
 -  PLOCHA PŘI VZÁJEMNĚ HRANICI POZEMKŮ
 -  PLOCHA POZEMKU ZASTAVITELNÁ HLAVNÍ STAVBOU

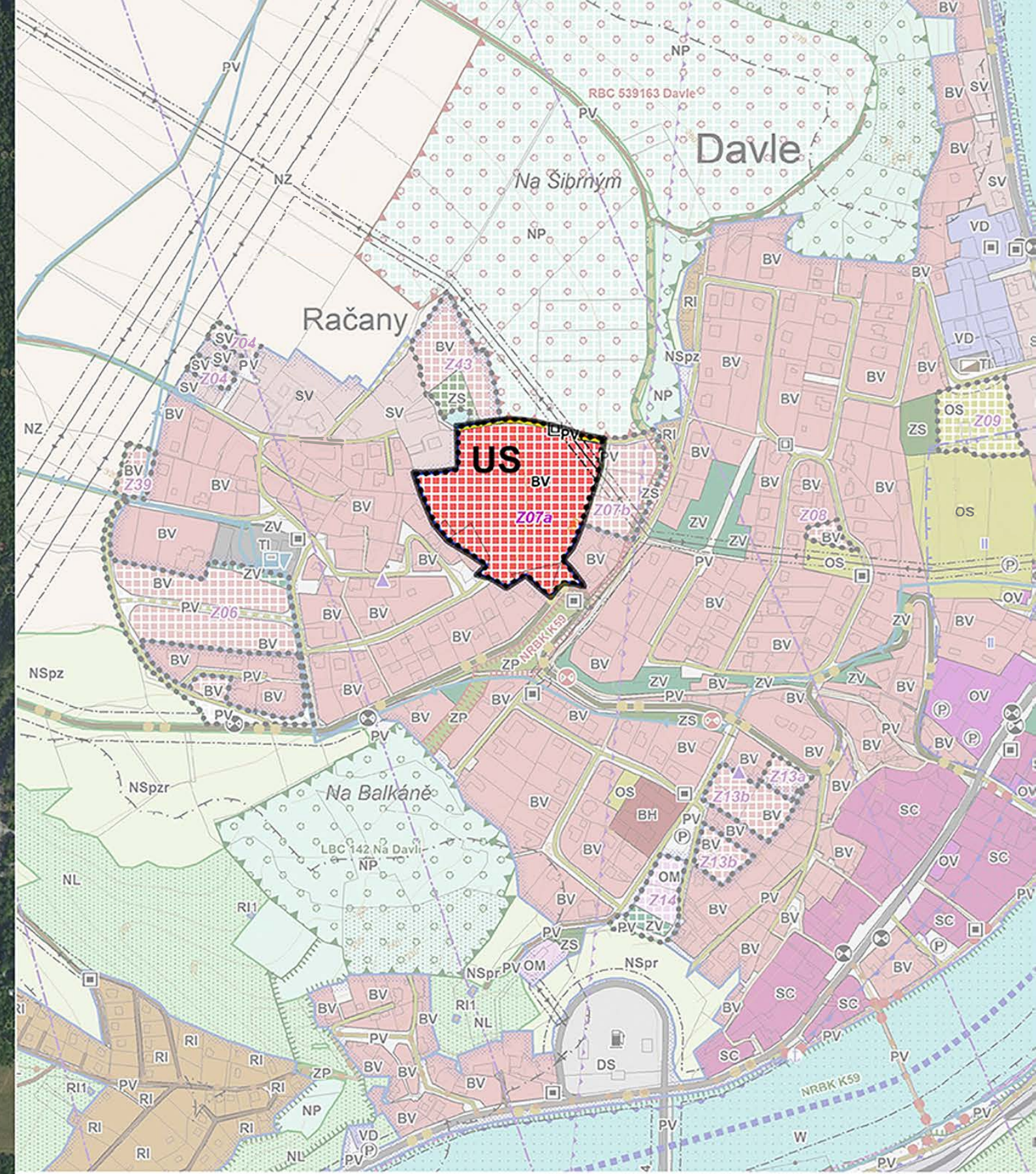
ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:  FOGLAR ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
TELEFAX: 224919889
ATELIER: TROJČKÁ 1, PRAHA 2
foglar@foglar-architects.cz

VEDOUcí PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHTEKT ČKA 002967
REŠITĚLE ING. AKAD. ARCH. FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

VÝKRES: **hlavní výkres** &v. **1**

MĚŘÍTKO: **1: 500** DATUM: **04/2026**



VYZNAČENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY NA VÝŘEZU
KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚP DAVLE

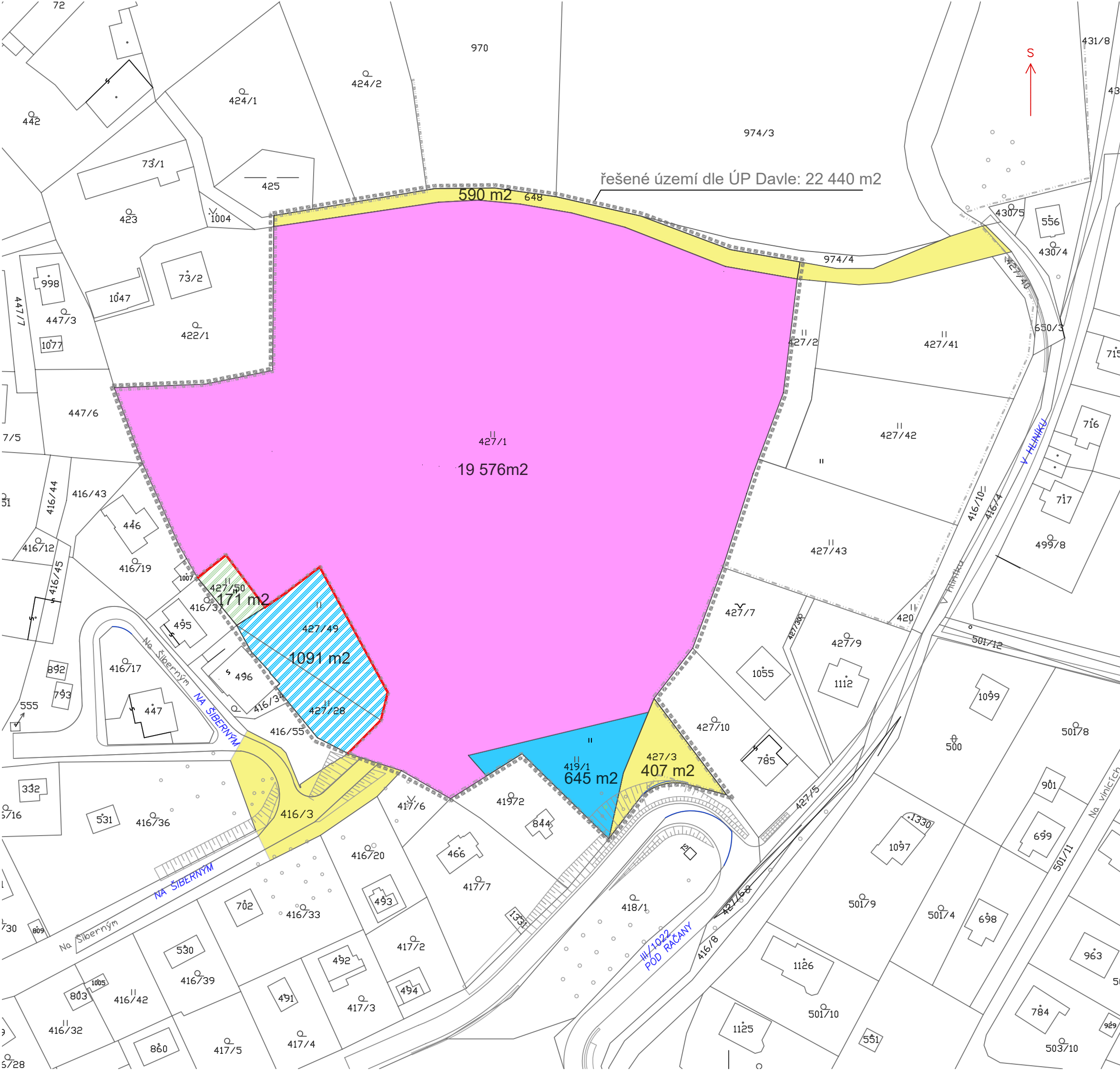
VYZNAČENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY
V NADHLEDOVÉM SNÍMKU

ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:

FOGLAR ARCHITECTS
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224915889
 ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUcí PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
 ŘEŠITELÉ ING. AKAD. ARCH. FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOHLIN

VÝKRES:	výkres širších vztahů		č.v.	2
MĚRÍTKO:	1: 5000	DATUM:	04/2026	



LEGENDA

	HRANICE POZEMKŮ DLE KN
	HRANICE ŘEŠENÉ PLOCHY ÚS
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

	Šašek Jaroslav, Šašková Helena
	Pilinová Leona Mgr.
	Navrátilová Hana
	Městys DAVLE

POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KTERÉ JSOU SOUČÁSTÍ POZEMKŮ STÁVAJÍCÍCH RD - V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

	Pilinová Leona Mgr.
	Navrátilová Hana

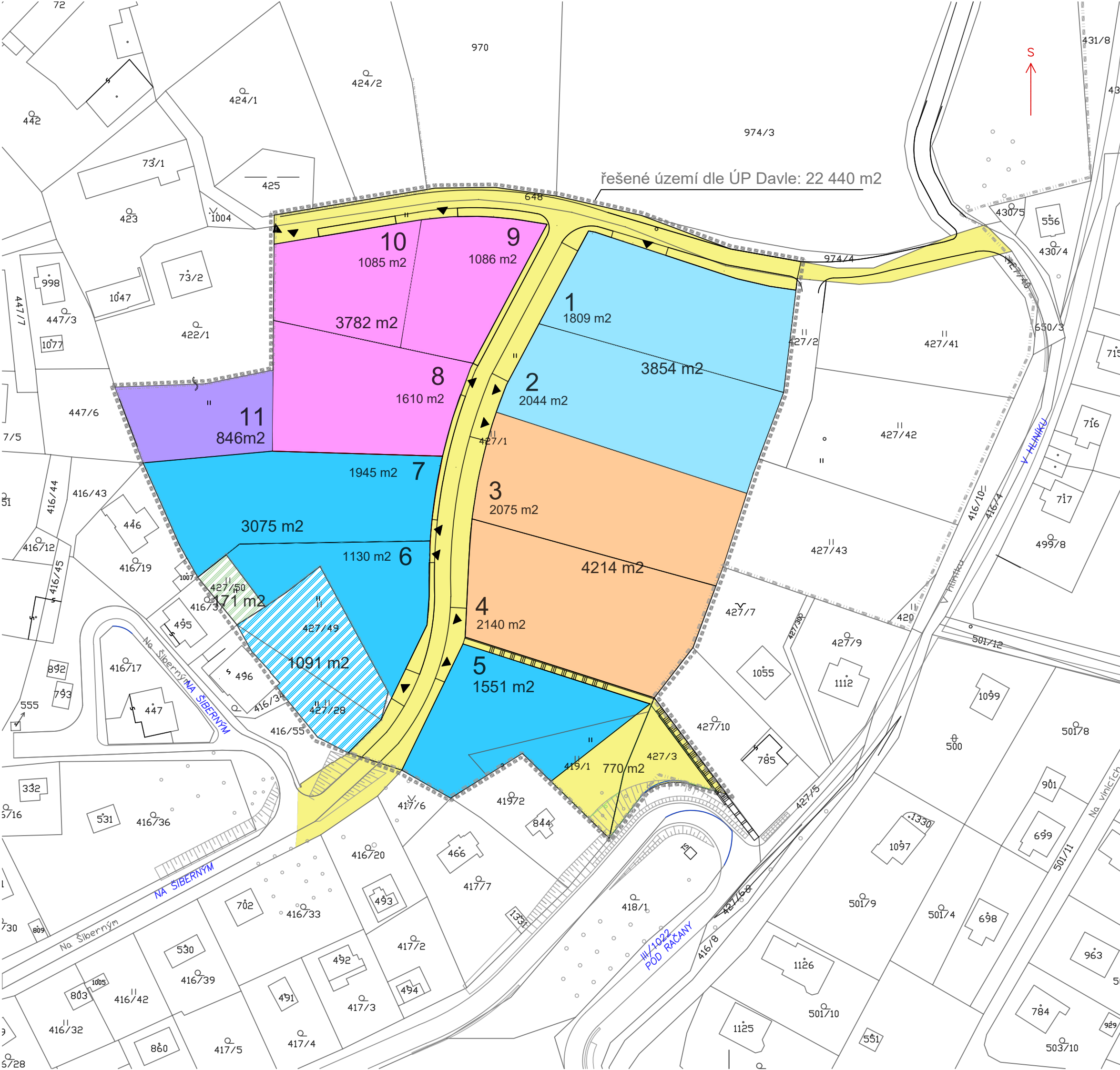
POZEMKY MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DOTČENÉ NAPOJENÍM NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

	Městys DAVLE
--	--------------

ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT :  FOGLAR ARCHITECTS
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224919889
 ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUČÍ PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
 ŘEŠITELÉ ING. AKAD. ARCH. FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

VÝKRES:	majetkoprávní vztahy -stav		č.v.
MĚŘÍTKO:	1: 1000	DATUM:	04/2026
			3



LEGENDA	
	HRANICE POZEMKŮ DLE KN
	HRANICE ŘEŠENÉ PLOCHY ÚS
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	VJEZDY NA POZEMKY
	STAVEBNÍ POZEMKY
POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	
	3782 m ² Šašek Jaroslav, Šašková Helena Díl 1 (POZEMKY Č.8,9,10)
	3854 m ² Šašek Jaroslav, Šašková Helena Díl 2 (POZEMKY Č.1,2)
	4214 m ² Šašek Jaroslav, Šašková Helena Díl 3 (POZEMKY Č.3,4,2)
	846 m ² Šašek Jaroslav, Šašková Helena Díl 4 (POZEMEK Č.11)
	4357 m ² Pilinová Leona Mgr. (POZEMKY Č.5,6,7)
	plochy komunikací a veřejná prostranství
POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KTERÉ JSOU SOUČÁSTÍ POZEMKŮ STÁVAJÍCÍCH RD - V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	
	1091 m ² Pilinová Leona Mgr.
	171 m ² Navrátilová Hana
POZEMKY MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DOTČENÉ NAPOJENÍM NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	
	Městys DAVLE

ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT : FOGLAR ARCHITECTS
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224919889
 ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUČÍ PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
 ŘEŠITELÉ ING. AKAD. ARCH. FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

VÝKRES:	majetkoprávní vztahy - návrh	č.v.	4
MĚŘÍTKO:	1 : 1000	DATUM:	04/2026



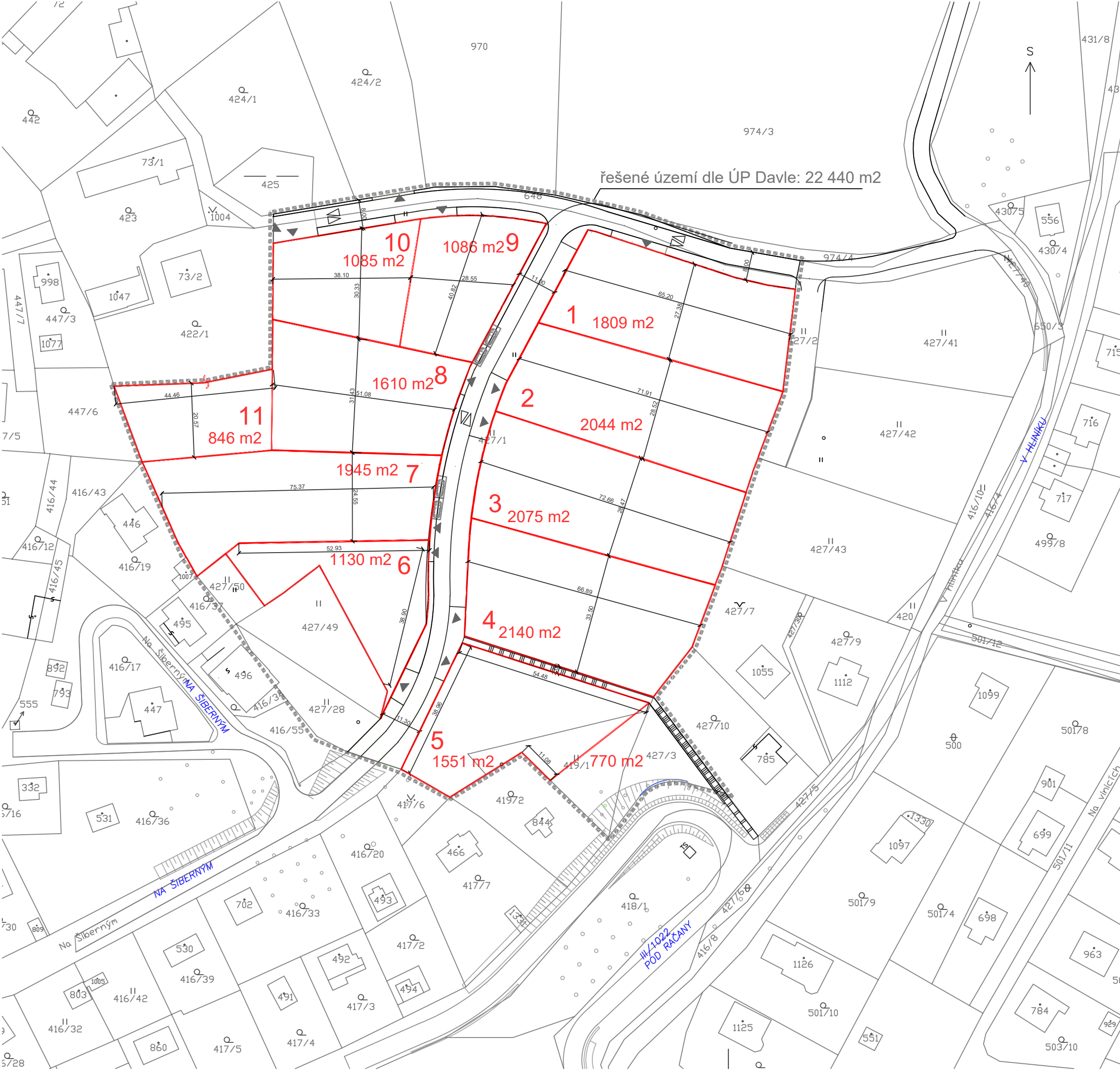
LEGENDA

- ÚDAJE MAPY KN
- HRANICE ŘEŠENÉ PLOCHY US
- VÝŠKOPIS
- OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ VN
- LEGENDA ZMĚNOVÝCH PLOCH:**
- POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
- PLOCHY PRO DOPRAVU V RÁMCÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ :
DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE-OBYTNÉ ULICE
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- ODLIŠNÉ MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ OD DOPRAVNÍHO PROSTORU
- PLOCHY ZELEŇ V RÁMCÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- STAVEBNÍ POZEMKY**
- PLOCHA STAVEBNÍCH POZEMKŮ RD
PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)
(DLE ÚP DAVLE ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z07a)
- LEGENDA - NÁVRH :**
- REGULACE A REGULAČNÍ PRVKY**
- HRANICE BLOKU ZÁSTAVBY - ULIČNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
POZEMKY RD - NÁVRH DĚLENÍ
- VYSOKÁ ZELEŇ - NÁVRH
- PARKOVACÍ STÁNÍ PRO NÁVŠTĚVNÍKY
Z ČÁSTI NA ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBĚ
- UMÍSTĚNÍ VJEZDŮ NA POZEMKU JE POUZE ORIENTAČNÍ
- HLAVNÍ VJEZD DO LOKALITY
- OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE
- ŘÍDÍCÍ STAVEBNÍ ČÁRA
- DOPLŇUJÍCÍ STAVEBNÍ ČÁRA
- PLOCHA PŘI VZÁJEMNĚ HRANICI POZEMKŮ
- PLOCHA POZEMKU ZASTAVITELNÁ HLAVNÍ STAVBOU
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ RD**
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- VODOVOD
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ (ŽLAB, PROPUSTKY)
RETENČNÍ OPATŘENÍ
- KABEL ELEKTRO NN, PŘÍPOJKA A PILÍŘEK ELEKTRO NN
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ, KABEL A SVÍTIDLO
- SLABOPROUD - SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- ELEKTRO VN NADZEMNÍ VEDENÍ/ PŘELOŽKA PODZEMNÍ

ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT : **FOGLAR ARCHITECTS**
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224919889
 ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUČÍ PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
 ŘEŠITELÉ ING. AKAD. ARCH. FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

VÝKRES:	koordinační výkres		č.v.
MĚŘITKO:	1: 1000	DATUM:	04/2026
			5



LEGENDA

- 427/1 HRANICE POZEMKŮ DLE KN
- HRANICE ŘEŠENÉ PLOCHY US
- 1 STAVEBNÍ POZEMKY

ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT :

FOGLAR ARCHITECTS
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224919889
 ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUCÍ PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
 REŠITELÉ ING. AKAD. ARCH. FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

VÝKRES:	zákres do mapy KN - dělení pozemků	č.v.	6
MĚŘÍTKO:	1: 1000	DATUM:	04/2026



LEGENDA

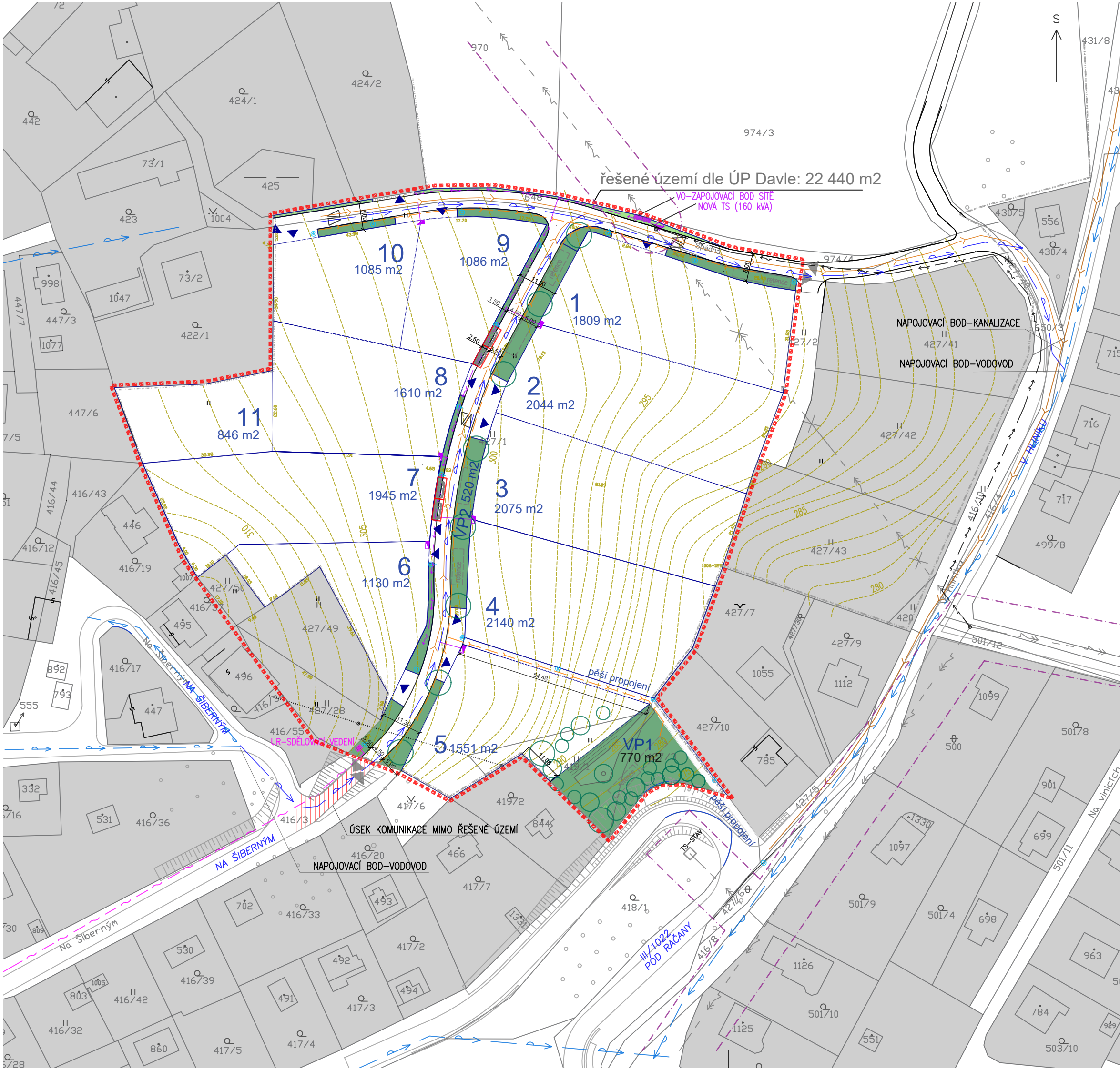
- ÚDAJE MAPY KN
- HRANICE ŘEŠENÉ PLOCHY US
- PLOCHA STAVEBNÍCH POZEMKŮ RD
PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)
(DLE ÚP DAVLE ROZVOJOVÁ PLOCHA Z07a)
- 1 2
STAVEBNÍ POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
POZEMKY RD - NÁVRH DĚLENÍ

řešené území dle ÚP Davle: 22 440 m²

ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT : FOGLEAR ARCHITECTS
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224919889
 ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUcí PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLEAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
 ŘEŠITELÉ ING. AKAD. ARCH. FOGLEAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLEAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

VÝKRES:	navržená parcelace ortofotomapě	č.v. <b style="font-size: 3em;">7
MĚŘÍTKO:	1: 1000	DATUM: 04/2026



LEGENDA

- 427/1 ÚDAJE MAPY KN
- HRANICE ŘEŠENÉ PLOCHY US
- 310 VÝŠKOPIS
- OCHRANNÉ PÁSMA NADZEMNÍHO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ VN
- LEGENDA ZMĚNOVÝCH PLOCH:**
- POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- PLOCHY PRO DOPRAVU V RÁMCÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ :
DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE-OBYTNÉ ULICE
- PLOCHY ZELENĚ V RÁMCÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ :
A RETENČNÍ OPATŘENÍ
- STAVEBNÍ POZEMKY**
- PLOCHA STAVEBNÍCH POZEMKŮ RD
PLOCHY BYDLNÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)
(DLE ÚP DAVLE ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z07a)
- LEGENDA - NÁVRH :**
- REGULACE A REGULÁČNÍ PRVKY
- HRANICE BLOKU ZÁSTAVBY - ULIČNÍ ČÁRA
- VP1, VP2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- 1 2 STAVEBNÍ POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
POZEMKY RD - NÁVRH DĚLENÍ
- VYSOKÁ ZELENĚ - NÁVRH
- PARKOVACÍ STÁNÍ PRO NÁVŠTĚVNÍKY
Z ČÁSTI NA ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBĚ
- UMÍSTĚNÍ VJEZDŮ NA POZEMKU JE POUZE ORIENTAČNÍ
- HLAVNÍ VJEZD DO LOKALITY
- OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ RD
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- VODOVOD
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ (ŽLAB, PROPUSTKY)
RETENČNÍ OPATŘENÍ
- KABEL ELEKTRO NN, PŘÍPOJKA A PILÍŘEK ELEKTRO NN
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ, KABEL A SVÍTIDLO
- SLABOPROUD - SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- ELEKTRO VN NADZEMNÍ VEDENÍ

ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT : **FOGLAR ARCHITECTS**
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224919889
 ATELIER: TROJICKÁ 1,PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUČÍ PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
 REŠITELÉ ING.AKAD.ARCH. FOGLAR
 ING.ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING.ARCH. JAKUB KOLÍN

VÝKRES: **koncepte veřejné infrastruktury** č.v. **8**

MĚŘITKO: **1: 1000** DATUM: **04/2026**




LEGENDA

- 427/1 ÚDAJE MAPY KN
- HRANICE ŘEŠENÉ PLOCHY US

- LEGENDA ZMĚNOVÝCH PLOCH:
POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- PLOCHY PRO DOPRAVU V RÁMCI VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ :
DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE-OBYTNÉ ULICE
 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- ODLIŠNÉ MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ OD DOPRAVNÍHO PROSTORU
 - PLOCHY ZELENĚ V RÁMCI VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- STAVEBNÍ POZEMKY
- PLOCHA STAVEBNÍCH POZEMKŮ RD
 - PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)
(DLE ÚP DAVLE ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z07a)

- LEGENDA - NÁVRH :
REGULACE A REGULAČNÍ PRVKY
- HRANICE BLOKU ZÁSTAVBY - ULIČNÍ ČÁRA
 - STAVEBNÍ POZEMKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
POZEMKY RD - NÁVRH DĚLENÍ
 - VYSOKÁ ZELEŇ - NÁVRH
 - ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ RD, DOPORUČENÁ VEGETAČNÍ STŘECHA
 - HLAVNÍ VJEZDY DO LOKALITY
 - OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE
 - ATRAKTIVNÍ VÝHLEDY DO KRAJINY

ÚS Davle Račany - východ

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT :

 FOGLEAR ARCHITECTS
 KUBIŠTOVA 6, PRAHA 4, 140 00, IČ 66473021
 TEL/FAX: 224919889
 ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2
 foglar@foglar-architects.cz
 VEDOUČÍ PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLEAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
 ŘEŠITELÉ ING. AKAD. ARCH. FOGLEAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLEAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

VÝKRES:	návrh zastavovacího plánu		č.v.
MĚŘÍTKO:	1: 1000	DATUM:	04/2026
			9

