

ÚZEMNÍ STUDIE - LOKALITA L1

LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY

AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

07/2021

ÚZEMNÍ STUDIE
ČKA 04148
FORMÁT: A3

01 OBSAH:

01 - 06 PRŮVODNÍ ZPRÁVA

07 - 11 VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE:

07	ŠIRŠÍ VZTAHY	
08	KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1:1000
09	VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ	M 1:1000
10	VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ	M 1:1000
11	PŘÍČNÉ ŘEZY KOMUNIKACÍ	M 1:100

PŘÍLOHA

P1 GEOMETRICKÝ PLÁN ROZŠÍŘENÍ KOMUNIKACE

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Obsah:

01 Identifikační údaje
02 Výchozí podklady
03 Vymezení a popis řešeného území - širší vztahy
04 Urbanistické řešení
05 Dopravní řešení
06 Řešení technické infrastruktury
07 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
08 Etapizace výstavby

02 Výchozí podklady

- záměr investora
- ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE „Lokalita L1 – Luka pod Medníkem“ JÍLOVÉ U PRAHY - Pořizovatel: Městský úřad Jílové u Prahy, Masarykovo nám. 194, 254 01 Jílové u Prahy
- územní plán města Jílové u Prahy
- Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice
- snímek z katastrální mapy
- informace z katastru nemovitostí
- geodetické zaměření pozemků
- fotodokumentace

03 Vymezení a popis řešeného území - širší vztahy

Řešené území se nachází ve městě Jílové u Prahy, v katastrálním území Luka pod Medníkem. Jedná se o polohu mezi silnicí III/1044 (Jílové u Prahy – Luka pod Medníkem) a místní komunikací směřující z Luk pod Medníkem do Údolí Zlatého potoka a do Bohulib. Terén je svažité od silnice III. třídy západním směrem. Pozemky jsou nezastavěné, sloužící jako zemědělská půda - trvalý travní porost. Dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) je tato zemědělská půda zařazena do II. třídy ochrany. Na území se nachází malý objekt (sklad) a výměře 28 m² a jeden vzrostlý strom. Jinak je pozemek volný, zarostlý travnatým porostem, keři a nízkými stromky. Dle územního plánu se všechny pozemky nacházejí ve vymezeném územní Venkovské obytné území, vyjma pozemku 41/1, který spadá do vymezeného území Plochy pro individuální rekreaci typ "A". Požadavek na zpracování podrobnější dokumentace vychází z podmínky Územního plánu města (ÚPM) Jílové u Prahy, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města č.1/2004 ze dne 18. 2. 2004, ve znění Změn územního plánu č. 1, 2, 3, 3A a 4. Účelem této územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území. Tato územní studie je zpracována na základě Zadání územní studie L1 v Lukách pod Medníkem z července 2020.

Celé území města Jílové u Prahy je územím s archeologickými nálezy. Veškeré stavební záměry proto musí být pro vydání územního rozhodnutí projednány s dotčeným orgánem státní správy dle zákona 20/1987 o státní památkové péči, ve znění zákona 242/1992 Sb. a doloženy písemným stanoviskem Ústavu archeologické památkové péče.

Druh pozemků: pozemky 389, 41/2 a 42/2 jsou vedeny jako trvalý travní porost a pozemky 41/1 a 41/7 jsou vedeny jako zahrada.

Způsob ochrany nemovitosti: Všechny pozemky jsou evidovány v Zemědělském půdním fondu.

Vlastnické vztahy: všechny pozemky jsou ve vlastnictví - Zázvorková Michaela Ing., Jabloňová 272, 25245 Ohrobec

01 Identifikační údaje

Pořizovatel: Městský úřad Jílové u Prahy
Masarykovo nám. 194, 254 01 Jílové u Prahy

Poživování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Objednatel: Rezek Group a.s.
Náves sv. Petra a Pavla 305, Zlatníky-Hodkovice

Autor projektu: Ing. arch. Eliška Formánková
U Karlova stánku 1222, Praha - Zbraslav, 156 00

Zodpovědný projektant: Ing.arch. Marek Pavlas
Pernerova 293/11, Praha 8, 180 00
ČKA 04148
IČO: 71627804

Katastrální území: Luka pod Medníkem (okres Praha-západ);688754
Parcelní čísla: 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2

Název stavby: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM
JÍLOVÉ U PRAHY

Stupeň dokumentace: Územní studie
Datum: 07/2021

OBSAH

01

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

DATUM: 07/2021
ÚZEMNÍ STUDIE
ČKA 04148
FORMÁT: A3

Výškopisné uspořádání pozemků:

Lokalita se nachází na poměrně svažitém terénu, s výraznými terénními zlomy. Svah směřuje k severozápadu od hlavní komunikace k meandru řeky Sázavy. Bylo provedeno výškopisné a polohopisné zaměření dotčeného území na základě něhož byl zpracován návrh.

Vazba na okolní zástavbu: Plocha určená k zástavbě leží na okraji obce a plynule navazuje na okolní zástavbu chatami a rodinnými domy. Chatová zástavba disponuje poměrně malými pozemky s relativně nahuštěnou výstavbou, je doplněna obydlími a objekty venkovského charakteru s velkými pozemky. Charakter obce je utvářen zejména rekreační funkcí z doby 70. a 80. let, kdy vznikla převážná většina chat. V dnešní době je tendence původní chaty přetvářet na rodinné bydlení. Obec sama o sobě nemá jasnou centrální část. Obchod s potravinami na druhé straně komunikace od řešených pozemků, tak může být poměrně významným společenským místem.

04 Urbanistické řešení

Cílem územní studie je navrhnout vhodné prostorové uspořádání plochy L1 s umístěním rodinných domů. Návrh počítá s výstavbou 5 samostatných RD. Urbanistické řešení se snaží vhodně doplnit zástavbu venkovského charakteru obklopující danou plochu ze severozápadu a snaží se navázat na zástavbu rekreačními domy z jihovýchodu, která charakterizuje výraz urbanistického sídla. Charakter navržených domů by se měl hmotou, umístěním na pozemku a jednoduchým výrazem přirozeně a s respektem integrovat do okolní zástavby.

Samostatné RD mají navrženy pozemky o výměře 750 - 951 m². Cílem návrhu rozmístění parcel v lokalitě bylo i ve ztížených podmínkách (poměrně prudký svah svažující se k severozápadu, přístup k některým pozemkům odspodu atp.) nabídnout dostatečně velké a vhodně využitelné pozemky pro domy respektujícími svah a zároveň orientaci ke světovým stranám.

Územní studie vymezuje na jednotlivých stavebních pozemcích tzv. „zastavitelné části stavebních pozemků“. Tato regulativa jsou zakreslena v grafické části dokumentace. Na stavebním pozemku je možné umístit stavbu rodinného domu pouze na „zastavitelné části.“

Veřejná zeleň je navržena jako pás o šířce cca 1 m mezi stávající místní komunikací na severozápadě a hranicí navržených pozemků. Tento pás zeleně bude osázen trávou ev. nízkými keři a trvalkami. Další veřejná zeleň (podél nové místní komunikace na jihovýchodní straně) bude osázena také trávou.

05 Dopravní řešení

Dopravní řešení je zajištěno, co nejjednodušším způsobem, tak aby se minimalizovalo množství nově vzniklých komunikací. Přístup k části nové zástavby (2 RD) bude zajištěn individuálními vjezdy ze stávající místní komunikace na severovýchodě pozemku, která se na jihu napojuje na silnici III/1044. V okolí této komunikace je vyznačeno veřejné prostranství o celkové hloubce 8 m. Hranice stavebních parcel jsou umístěny až za veřejným prostranstvím. Vyznačené hranice umožňují realizaci nové příjezdové komunikace šířky 5,5 m (viz. schémata příčných řezů ve výkresové dokumentaci). Podél komunikace bude navržena výsadba aleje nebo stromořadí ovocných stromů.

Další objekty (3 RD) mají přístup po nově navržené komunikaci napojující se na jihovýchodě ke komunikaci III/1044. Napojení ke komunikaci je provedeno po tvaru vrstevnice, tak aby byl zajištěn minimální sklon vozovky ve svažitém terénu. Nová komunikace je navržena jako obousměrná slepá o šířce 5,5 m, na kterou bude navazovat pás zeleně - podél hranic pozemků o šířce 1 m, směrem k silnici o šířce 1,5 m. Celková šířka komunikace je 8 m. Délka slepé komunikace je 50 m a je zakončena obratištěm pro osobní vozidla. Pro vozidla IZS a vozidla zajišťujících likvidaci odpadu není při této délce komunikace nutno zřizovat obratiště. Podél komunikace bude navržena výsadba aleje nebo stromořadí ovocných stromů. Doprava v klidu bude řešena pro každý rodinný dům samostatně na vlastním pozemku, kde se předpokládá se dvěma parkovacími stáními na 1 rodinný dům (např. garáž pro 1 vozidlo a 1 volné stání na pozemku). V uličním prostoru žádná parkovací stání navržena nejsou. Vjezdy na jednotlivé pozemky jsou naznačeny pouze orientačně, jejich umístění a rozměry je možné upravit v navazující dokumentaci.

06 Řešení technické infrastruktury

Řešené území bude napojeno na elektrickou energii. Kanalizace, vodovod a plynovod se v blízkosti řešeného území nenacházejí. Stávající i navrhovaná technická infrastruktura je zakreslena v Koordinačním výkrese.

Elektrická energie

Stávající vedení elektrické energie je umístěno podél komunikace III/1044 na její severovýchodní straně (u obchodu). Severní pozemky (u nové místní komunikace) budou obslouženy novou přípojkou ke stávajícímu vedení uloženou pod komunikací III/1044 a dále v pásu zeleně podél stavebních parcel. Napojení nově navrženého vedení NN pro jižní pozemky (u stávající místní komunikace) bude provedeno ze stávající trafostanice. Z rozvaděče bude vyvedena dva přípojka pod pásem zeleně podél stavebních parcel.

Zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních a dešťových vod

Zásobování pitnou vodou a konkrétní způsoby likvidace odpadních (splaškových i dešťových) vod budou řešeny v rámci budoucích řízení o umístění a povolování staveb v souladu s platnými předpisy a konkrétními podmínkami na pozemcích, toto není předmětem řešení ÚS. Samozřejmě s uplatněním maximální akumulace a využívání dešťových vod pro zálivku a jako vody užitkové, čímž bude maximálně šetřena voda z podzemních zdrojů.

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

02

DATUM: 07/2021
ÚZEMNÍ STUDIE
ČKA 04148
FORMÁT: A3

07 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Objemová regulace vyplývající z územní studie:

- objekty venkovského/rekreačního charakteru vycházející z hmotového měřítka okolních staveb, obdélného půdorysu se sedlovou či vabovou střechou (sklon střech: by se měl pohybovat v rozmezí 35° – 47°)
- sjednocená krytina pro všechny objekty - doporučena je pálená taška přírodní barvy, břidlicové desky či zelená střecha
- výška objektů bude odpovídat hmotovému měřítku okolních staveb
- výplně otvorů pravoúhlé
- barva objektů a jejich povrchová úprava bude v maximální míře sjednocená, vhodné jsou barvy bílá a zemité odstíny (písková, béžová, okrová, hnědá)

Zásady pro oplocování pozemků:

- oplocení by nemělo být nepřiliš nápadné, nemělo by konkurovat stavbám, jež oplocuje a mělo by být materiálově i barevně sjednoceno pro celou lokalitu
- celková výška plotu max. 180 cm
- nízká podezdívka - kámen nebo zděná
- materiál oplocení - svislé dřevěnné latě, drátěnné pletivo v rámech, kovové svislé sloupky, živé ploty

Zeleň:

- používat v maximální možné míře domácí typy dřevin

Hlavní zásady vyplývající z Územní studie krajiny pro správní území ORP Černošice:

Při návrhu byla zohledněna územní studie krajiny a vyhodnocen soulad s cíli a úkoly územního plánování. Tato studie je v souladu s principy ÚSK.

Podle Územní studie krajiny ORP Černošice, je lokalita L1 součástí krajinného okrsku 27 Medník, který je součástí zóny intenzivní rezidenční suburbanizace obklopující Prahu. Všechna sídla jsou dlouhodobě vystavena silnému suburbanizačnímu tlaku, který má počátky již v období První republiky. Významným fenoménem, stejně jako v sousedních krajinných okrscích je (i neoficiální) masová transformace rekreačních objektů a chatových osad na trvalé bydlení, zejména v Hradištku, Pikovicích a Lukách pod Medníkem.

- cílem návrhu je vyhnout se neřízené suburbanizaci, navrhnout zástavbu respektující charakter sídla a nenarušující strukturu a organizaci krajiny.
- navrhované území má obytný charakter s kvalitativně odpovídající dopravní obslužností
- celé území včetně okolí má územně technické předpoklady na konverzi chatové zástavby k bydlení, zejména pak občanskou vybavenost v dosahu chůzí či na kole (obchod, vlaková stanice a restaurace přímo v obci, MŠ v Hradištku a ZŠ a MŠ v Kamenném přívoze).

Dle Územní studie krajiny ORP Černošice je nutné vytvářet podmínky pro snižování radiace tepla ze zemského povrchu a vytvářet maximum podmínek pro zadržení vody, která v území naprší.

- návrh předpokládá výsadbu aleje nebo stromořadí ovocných stromů podél přístupových komunikací

Další regulativy dané územním plánem obce:

Venkovské obytné území:

Charakteristika území

- bydlení v rodinných domech izolovaných, případně řadových, s možností hospodářského využívání částí budov a částí pozemku

Přípustné využití

- drobné stavby – kolna, stodola, chlév, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán
- zemědělské využívání částí pozemku (pole, sad), vymezená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
- zpracování zemědělských produktů
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech
- využívání objektů pro individuální rekreaci
- obchodní a malovýrobní činnost bez negativního vlivu na životní prostředí

Poznámka: přípustné využití území, činnosti a stavby nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců).

Nepřípustné využití

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských či průmyslových
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů atp.
- nové stavby pro individuální rekreaci
- využívání pozemků převážně pro parkování nebo odstavení nepojízdných automobilů
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí (např. autoopravárství, dřevovýroba) – kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

03

DATUM: 07/2021
ÚZEMNÍ STUDIE
ČKA 04148
FORMÁT: A3

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

PRO NÁVRHOVÉ PLOCHY:

- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku
- provozovny živností mohou být umístovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu (v přízemí, v zvýšeném suterénu, v samostatně přístupném křídle apod.)
- pokud budou na pozemku zřizovány kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem

pro rodinné domy izolované:

- povoluje se max. jedno nadzemní podlaží a částečně využitelné podkroví
- pozemky se doporučují v Radlíku (lokality R1 a R2) 800 – 1200 m², pro ostatní lokality v rozmezí 1000 – 1500 m²
- obecně lze ve výjimečných případech povolit minimální velikost 750 m²
- celková zastavěná plocha pozemku v lokalitách R1, R2 nepřesáhne 360 m²
- celková zastavěná plocha pozemku v ostatních lokalitách nepřesáhne 450 m²
- max. procento zastavění pozemku pro všechny lokality 30%
- min. procento ozelenění pro všechny lokality 60%

pro rodinné domy řadové a dvojdomy:

- se povolují max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví
- max. počet domů v souvislé řadě je 4
- velikost pozemku se doporučuje 400 – 800 m²
- celková zastavěná plocha pozemku nepřesáhne 240 m²
- max. procento zastavění pozemku 30%
- min. procento ozelenění 60%

pro všechny kategorie domů – všeobecné regulační podmínky:

- na střeších se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit či laminát (přípustné druhy střešních krytin budou ve vybraných lokalitách stanoveny zastavovacími studii); barevnost musí být sjednocena pro větší skupiny domů, resp. přizpůsobena okolní zástavbě
- typ oplocení bude pro lokality S1, S2, S3, R1, R2 a B1 stanoven zastavovacími studii
- při dostavbách do stávající zástavby a tam, kde nová zástavba navazuje na původní, nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb, zvláště ve středu obcí (L1, L2, L3, L4, L7, B1, B2)
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na veřejné inženýrské sítě, pokud jsou v místě navrženy (ve Studeném nebude kanalizace)
- pro lokality R1, R2, S1, S2, S3 a B1 musí být zpracovány zastavovací studie

PRO JIŽ ZASTAVĚNÉ PLOCHY:

- při rekonstrukcích budov s plochými střešemi změnit ploché střechy za sedlové nebo valbové všude tam, kde tato změna neovlivní nepříznivě sousední pozemky, a tehdy, je-li to po stránce stavebně technické a architektonické vhodné; tyto okolnosti musí být prověřeny v úrovni projektu k územnímu řízení; pro tyto střechy se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit ani vlnitý laminát
- zvyšování počtu nadzemních podlaží nebude povolováno
- procento ozelenění pozemku při rekonstrukcích a dostavbách smí být snižováno jen v odůvodněných případech
- provozovny živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorách obytného domu – v přízemí (příp. v suterénu), v provozně oddělených částech nebo v objektech hospodářských
- při úpravách stávajících staveb v jádru obce a při nové výstavbě na tomto území bude respektován tradiční charakter venkovské zástavby; původní stavební prvky a materiály nebudou bez řádného uvážení nahrazovány výrobky, charakteristickými pro městskou zástavbu; neodstraňovat, případně obnovit nebo vhodně upravit dveře, okna, vrata, krytinu, omítku apod. s použitím tradičních barev a materiálů
- jakékoli změny na pozemcích s nemovitými kulturními památkami i na pozemcích sousedních nutno projednat s Památkovým ústavem střední Čechy - vliv činností provozovaných na těchto plochách, zejména chov hospodářských zvířat, nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců apod.)
- parkování bydlících zaměstnanců a zákazníků musí být řešeno na vlastním pozemku
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku
- pro všechny kategorie rodinných domů se připouští užití ploché střechy, a to v odůvodněných případech a na základě projednání s orgány města a v omezeném rozsahu; v případě koncepčního řešení území je vyloučeno užití plochých střech v rozloze větší než 40% stavebních pozemků řešené lokality
- tvarové řešení střech bude specifikováno v územních studiích, popřípadě v navazující územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu)
- v území Městské památkové zóny je užití ploché střechy přípustné pouze výjimečně na základě projednání záměru s orgány ochrany památkové péče a města

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

04

DATUM: 07/2021
ÚZEMNÍ STUDIE
ČKA 04148
FORMÁT: A3

Plochy pro individuální rekreaci

Obecné ustanovení: Povolování nových staveb pro individuální rekreaci je na celém řešeném území nepřípustné. Jedinou výjimkou je náhradní výstavba chaty na oddělené části pozemku č. 431/81 (k. ú. Jílové u Prahy) za zrušenou chatu ev. č. 313 na pozemku 458/1.

typ A – objekty individuální rekreace, které za určitých podmínek mohou být (ale nemusí) rekolaudovány na rodinné domy

typ B – objekty individuální rekreace, s funkcí rekreačního (přechodného) bydlení, a perspektivou setrvání v této, tj. současné kategorii

typ C – sem jsou zařazeny objekty individuální rekreace, postavené na lesních pozemcích, a to bez ohledu na to, jestli byla později jejich zastavěná plocha z lesní půdy vyřata, nebo ne

Poznámka: Na plochách pro individuální rekreaci typu B a C je přípustné odnímání pozemků určených k plnění funkce lesa (LPF) jen tehdy, jde-li o existující stavby realizované v souladu se všemi příslušnými právními předpisy; odejmout lze pozemky určené k plnění funkce lesa pouze pod zastavěnou plochou těchto staveb a staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (drobné stavby); nezastavěné části pozemků určených k plnění funkce lesa nelze odnímat ani tehdy, jsou-li v souladu se zákonem oplocené

Typ A

charakteristika území

- objekty individuální rekreace mohou být rekolaudovány na rodinné domy, pokud stavba bude splňovat příslušná ustanovení stavebního zákona, týkající se bydlení v rodinných domech (odstupové vzdálenosti, přístupy, oslunění a technické parametry pro rodinné domy) a níže uvedené podmínky
- po rekolaudaci bydlení v rodinných domech izolovaných s možností hospodářského využívání částí budov a částí pozemku
- na pozemcích, kde nedojde k rekolaudaci, dále trvá funkce rekreačního bydlení v chatách
- na tomto vymezeném území mohou být povolovány také stavby nových rodinných domů – i na ně se pak vztahují níže uvedené regulativy
- odstavná i parkovací stání jen v rámci soukromých pozemků

přípustné využití v případě rekolaudace

- rodinné bydlení
- přilehlá zahrada bude s převažující funkcí rekreační a okrasnou, jen doplňkově užitkovou
- je možné umísťovat drobné stavby, jako např. bazén, zahradní altán, přístřešek
- nerušící podnikatelská činnost administrativního charakteru
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech – (nesmí narušovat bydlení ani rekreaci v okolí)

Poznámka: přípustné využití území pro rodinné bydlení nesmí být v rozporu s požadavky na rekreační území, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky, na nichž rekolaudace neproběhla (např. zápachem, hlukem, nadměrnými světelnými exhalacemi apod.).

nepřípustné využití v případě rekolaudace

- intenzivní zemědělské využívání pozemku
- využívání pozemku pro skladování materiálu
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami
- umísťování dočasných staveb
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek na přístupových cestách

Poznámka: chaty, které nebudou rekolaudovány na RD, řídí se režimem B

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady a další podmínky pro případ rekolaudace

- pokud se pozemek nachází v současnosti na lesní půdě musí být v celém rozsahu vyřat z lesního půdního fondu
- na pozemku bude tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- půjde vždy o rodinné domy izolované
- povoluje se max. jedno nadzemní podlaží a plně využitelné podkroví
- výška hřebene zástavby max. 9 m nad nejnižším přilehlým terénem
- větší výška, dvě nadzemní podlaží a případně částečně využitelné podkroví budou povoleny jen tehdy, když už v této podobě dům existuje
- pozemky se doporučují o velikosti cca 800 – 900 m², minimální přípustná velikost je 750 m²
- zastavěná plocha rodinných domů nepřesáhne 200 m², mohou zde být umístěny maximálně dva byty

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

05

DATUM: 07/2021
ÚZEMNÍ STUDIE
ČKA 04148
FORMÁT: A3

- max. procento zastavění 25%P– min. procento ozelenění 65%P– střechy se doporučují valbové nebo sedlové se sklonem min. 25°– 45°, přípouští se polovalba (změna č. 4)
- nepřípouští se ploché střechy (změna č. 4)
- doporučuje se tvrdá krytina tašková, přípustné jsou plechové krytiny měděné, titanozinkové nebo s trvalou povrchovou úpravou, případně asfaltové šindele, nepřípouští se vlnitý eternit a vlnitý laminát
- barevnost musí být přizpůsobena okolní zástavbě, posouzena ve stavebním řízení a předepsána stavebním povolením
- u nových objektů, kde zástavba navazuje na původní je nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti – rekolaudace chat na rodinné domy bude povolena pouze tam, kde je k objektu příjezd po zpevněné komunikaci šířky minimálně 4,5 m, a nejedná se o slepou ulici bez možnosti otáčení větších vozidel (sanitní vozy, vozy na odvoz odpadu, hasičská vozidla apod.)
- musí být dodržena ustanovení stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 137/1998Sb. ohledně odstupových vzdáleností, požadavků na zajištění požárního zásahu, přístupových a technických parametrů pro rodinné domy
- musí být dodržena ČSN 73 4301/1998, ve znění platných dodatků (Obytné budovy)
- na pozemku musí být buď vlastní zdroj pitné vody o dostatečné vydatnosti, nebo možnost připojení na veřejný vodovod
- objekt je možno odkanalizovat do veřejného řadu, nebo bude na pozemku vybudována nepropustná jímka odpovídajícího obsahu, případně domácí ČOV s možností odtoku
- je nebo bude provedena přípojka elektrického proudu s příkonem dostatečným i pro vytápění, pokud není vytápění zajištěno jinak
- přípustný způsob vytápění je elektrické, plynové, tepelným čerpadlem nebo kotlem na fluidní spalování dřeva

Změnou č. 2 se doplňují podmínky prostorového uspořádání plochy:

- pro lokality řešené ve změně č. 1 ÚPM Jílové, které se zabývají změnou funkčního využití částí území z ploch pro individuální rekreaci – typ „B“ (neumožňující změny staveb pro trvalé bydlení) na rekreaci – typ „A“ (umožňující změny staveb pro trvalé bydlení) je pro pozemek, na kterém má být provedena změna stavby pro rodinnou rekreaci na stavbu pro bydlení, požadováno zajištění příjezdu přístupovou komunikací umožňujícím příjezd požárních vozidel i vozidel sběru TKO do vzdálenosti min. 20 m od objektů, přičemž příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8 t a minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm

Poznámka: do této kategorie nejsou zařazeny objekty na pozemcích výrazně svažitéch k severu

08 Etapizace výstavby

Etapizace výstavby se nepředpokládá.

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
 AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
 ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
 LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
 INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

06

DATUM: 07/2021
 ÚZEMNÍ STUDIE
 ČKA 04148
 FORMÁT: A3

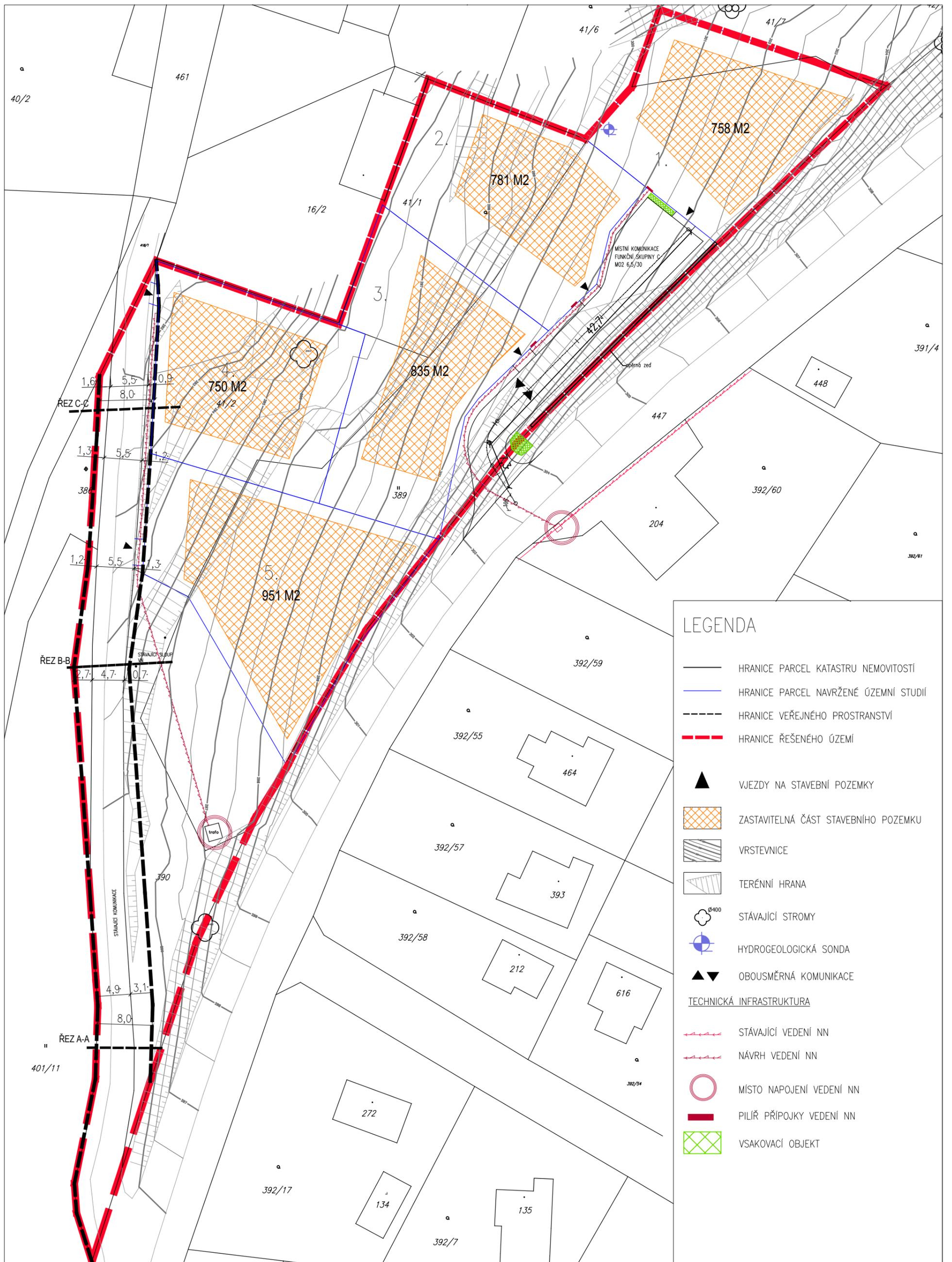


ŠIRŠÍ VZTAHY

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

07

DATUM: 07/2021
ÚZEMNÍ STUDIE
ČKA 04148
FORMÁT: A3



LEGENDA

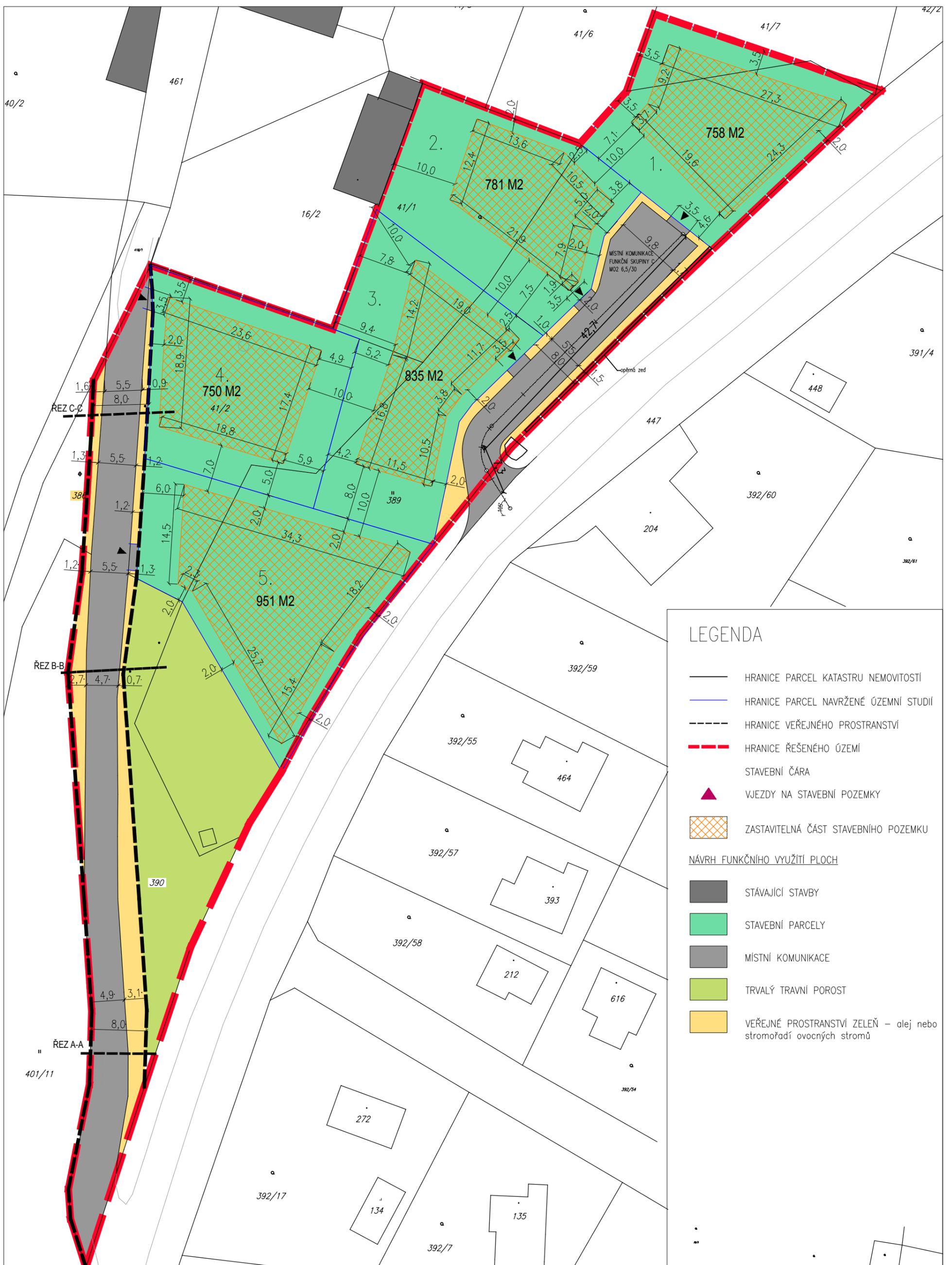
- HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- HRANICE PARCEL NAVRŽENÉ ÚZEMNÍ STUDII
- HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VJEZDY NA STAVEBNÍ POZEMKY
- ZASTAVITELNÁ ČÁST STAVEBNÍHO POZEMKU
- VRSTEVNICE
- TERÉNNÍ HRANA
- STÁVAJÍCÍ STROMY
- HYDROGEOLOGICKÁ SONDA
- OBOSMĚRNÁ KOMUNIKACE
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- STÁVAJÍCÍ VEDENÍ NN
- NÁVRH VEDENÍ NN
- MÍSTO NAPOJENÍ VEDENÍ NN
- PILÍŘ PŘÍPOJKY VEDENÍ NN
- VSAKOVACÍ OBJEKT

KOORDINAČNÍ VÝKRES

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
 AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
 ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
 LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
 INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

08

DATUM: 07/2021
 ÚZEMNÍ STUDIE
 ČKA 04148
 FORMÁT: A3
 MĚŘÍTKO: 1:1000



LEGENDA

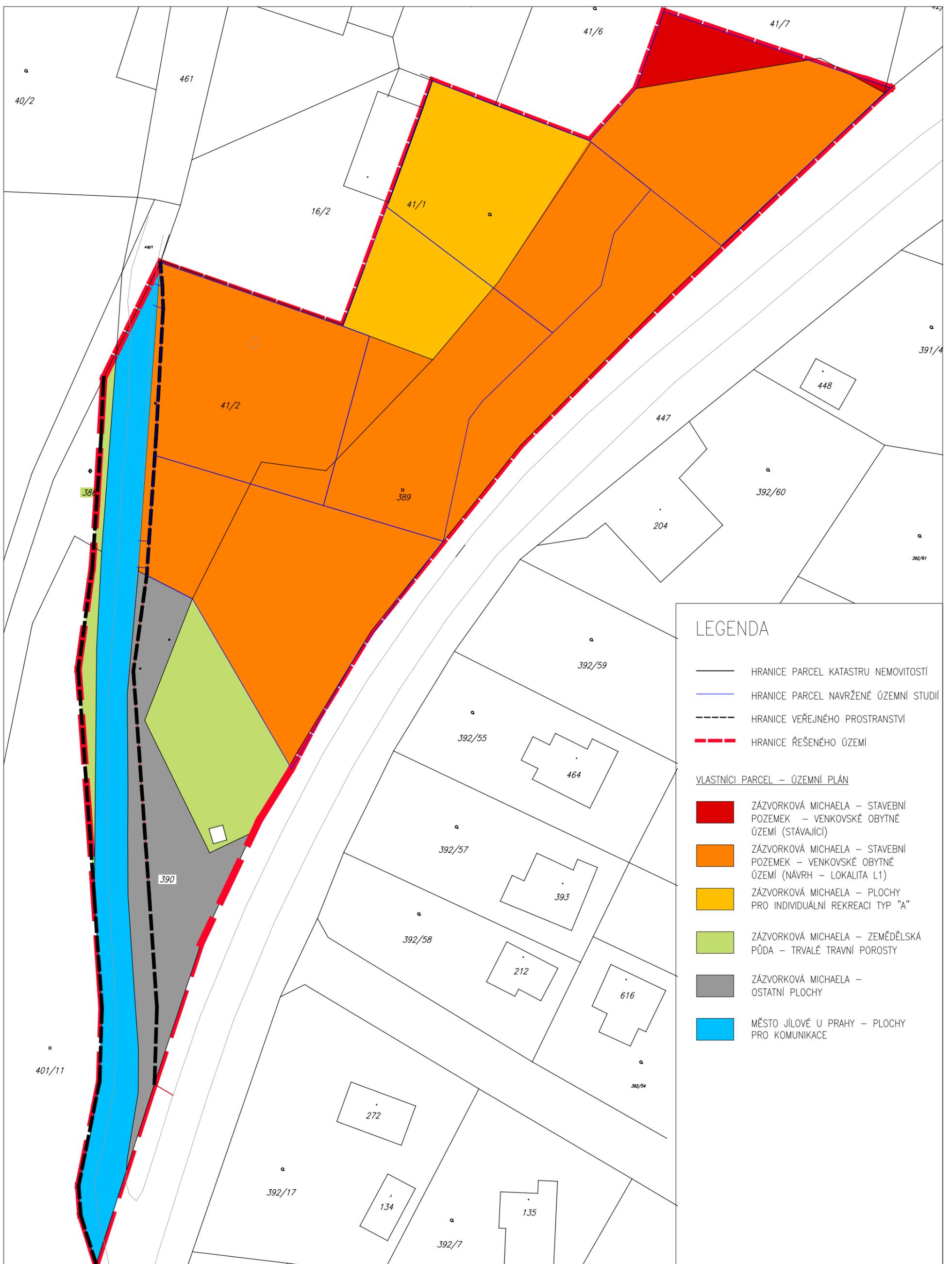
- HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 - HRANICE PARCEL NAVRŽENÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ
 - HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - STAVEBNÍ ČÁRA
 - VJEZDY NA STAVEBNÍ POZEMKY
 - ZASTAVITELNÁ ČÁST STAVEBNÍHO POZEMKU
- NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH
- STÁVAJÍCÍ STAVBY
 - STAVEBNÍ PARCELY
 - MÍSTNÍ KOMUNIKACE
 - TRVALÝ TRAVNÍ POROST
 - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ ZELENĚ – alej nebo stromořadí ovocných stromů

VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
 AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
 ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
 LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
 INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

09

DATUM: 07/2021
 ÚZEMNÍ STUDIE
 ČKA 04148
 FORMÁT: A3
 MĚŘÍTKO: 1:1000

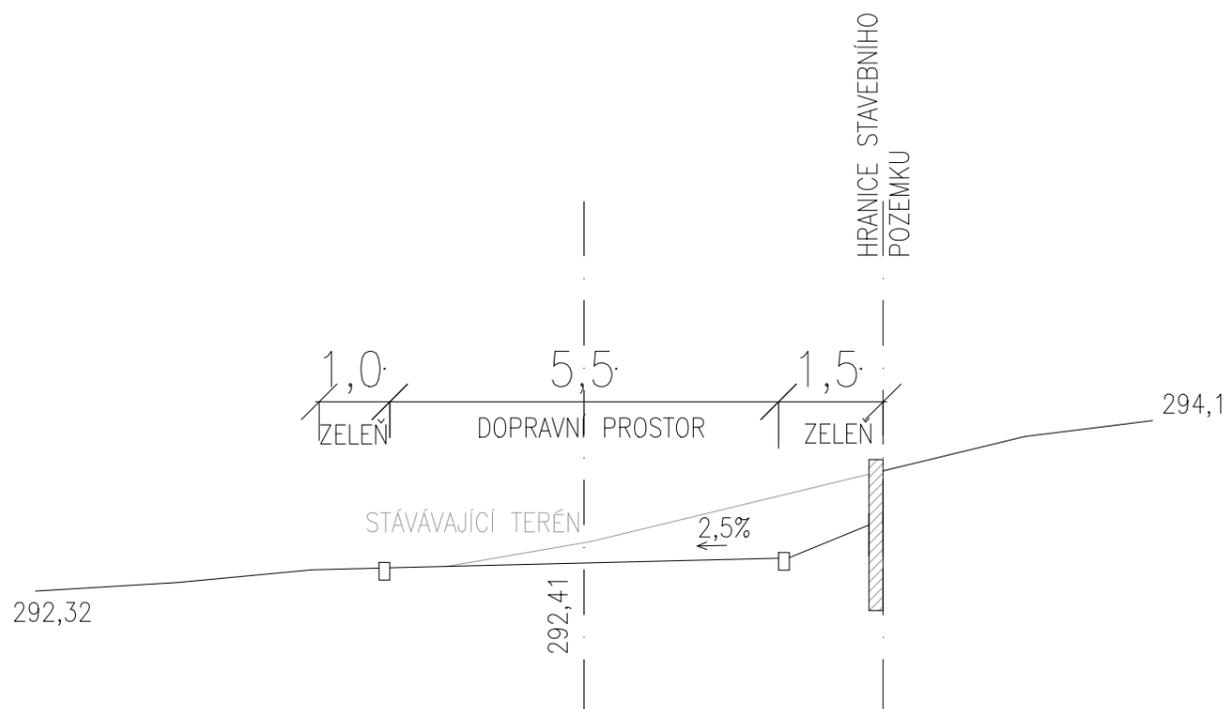
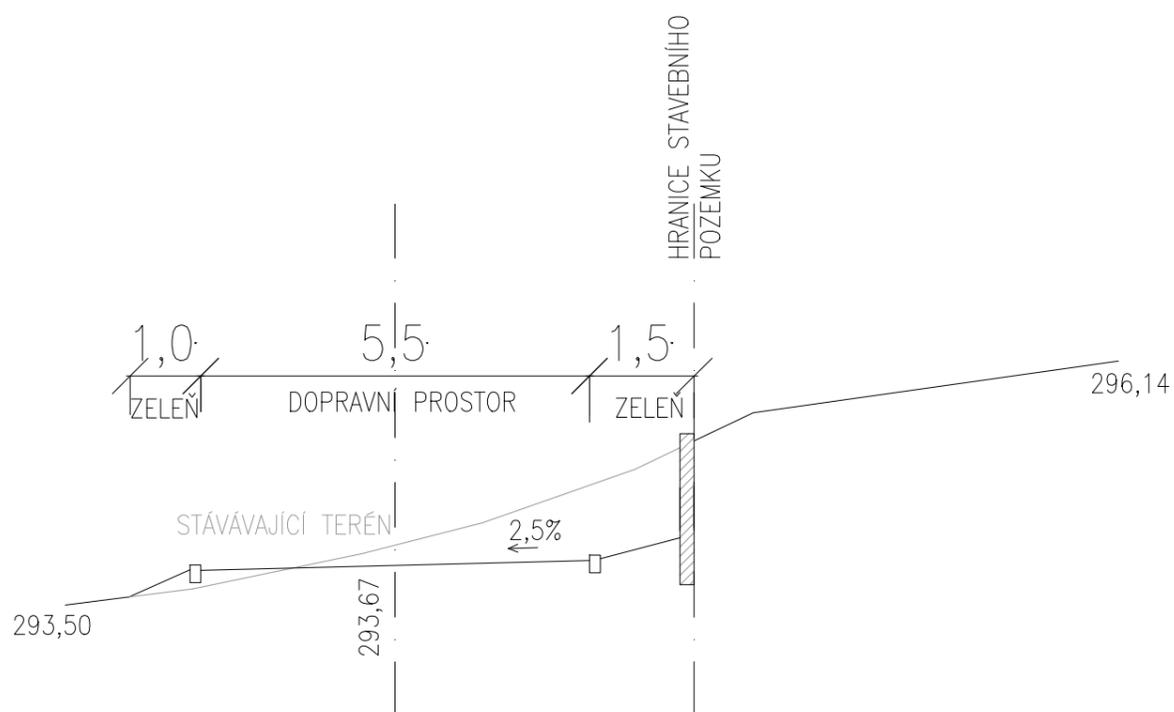
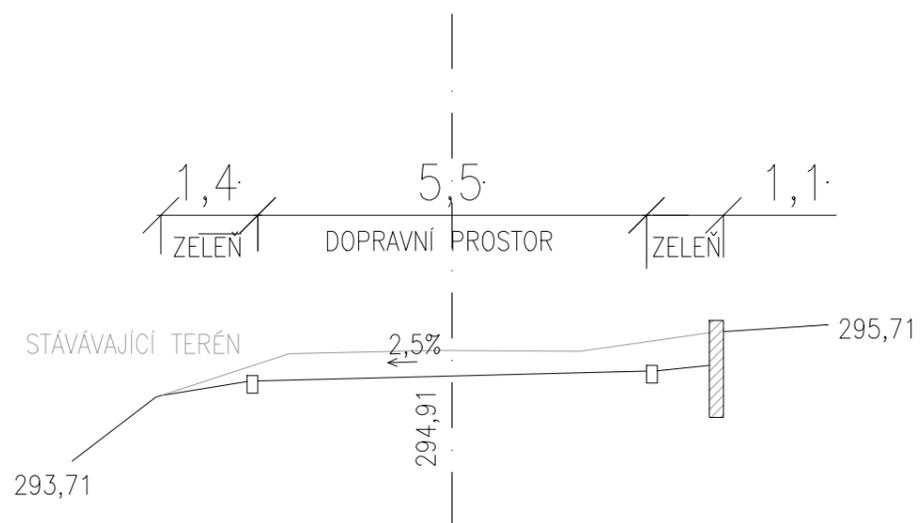


VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
 AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
 ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
 LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
 INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

10

DATUM: 07/2021
 ÚZEMNÍ STUDIE
 ČKA 04148
 FORMÁT: A3
 MĚŘÍTKO: 1:1000



PŘÍČNÉ ŘEZY KOMUNIKACÍ

NÁZEV PROJEKTU: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA L1 LUKA POD MEDNÍKEM - JÍLOVÉ U PRAHY
 AUTOR: ING.ARCH. ELIŠKA FORMÁNKOVÁ, U KARLOVA STÁNKU 1222, 156 00 PRAHA ZBRASLAV
 ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH. MAREK PAVLAS, PERNEROVA 293, 180 00 PRAHA 8
 LOKALITA: K.Ú.LUKA POD MEDNÍKEM, P.Č. 386, 389, 390, 41/1, 41/7, 41/2, 42/2, 401/11, 417/2
 INVESTOR: REZEK GROUP A.S., NÁVES SV.PETRA A PAVLA 305, ZLATNÍKY-HODKOVICE

11

DATUM: 07/2021
 ÚZEMNÍ STUDIE
 ČKA 04148
 FORMÁT: A3
 MĚŘÍTKO: 1:100