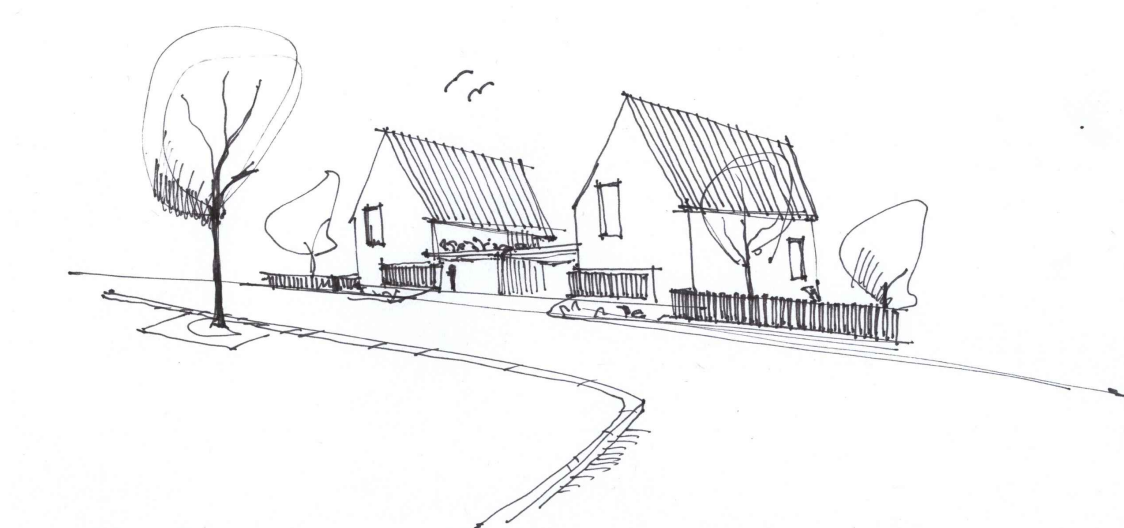




| LOKALITA Z14 | ÚZEMNÍ STUDIE | STATENICE | 01/2022 |

majo
ARCHITEKTI

Základní údaje:

zadavatel:	Obec Statenice,
pořizovatel:	Ing. Jan Šíma
zpracovatel:	Ing. arch. Jan Jaroš ČKA 4352
autorský tým:	Ing. arch. Jan Jaroš Ing. arch. Martin Poláček majo architekti

Zadání

Územní plán obce Statenice (Ing. arch. Vlasta Poláčková, vydáno 06/2018) vymezuje zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Data o těchto studiích musí být dle UP vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu. Pro lokalitu Z14 jsou stanoveny tyto podmínky:

- rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií a dohodou o parcelaci, podmínka se netýká vodojemu a přístupové komunikace kvodojemu
- v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy zeleně specifické, umožňující realizaci opatření ke zvýšení retenční schopnosti území
- v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy veřejných prostranství pro ealizaci komunikací místního významu
- územní plán stanovuje pořadí změn.

V roce 2020 bylo obcí Statenice vydáno upřesněné zadání studie "Zadání pro zastavitelnou plochu Z14" Tato studie naplňuje rozsah a obsah uvedeného zadání.

Lokalita

Lokalita Z14 "Sad - Keltská" se nachází v jihovýchodní části obce Statenice při hranici katastrálního území Horoměřice. Jedná se o část severního svahu, který byl dříve volnou, zemědělsky využívanou krajinou, od konce 20. století intenzivním ovocným sadem, dnes zpustlým. Dříve rozsáhle sady od přelomu tisíciletí ustupují nové výstavbě individuálních rodinných domů, převážně okolo nově definovaných ulic "Keltská" a "Slovanská". Jde o lokalitu s předpokladem archeologických nálezů.

Dle ÚP se lokalita Z14 skládá z těchto funkčních ploch: bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX), vtechnická infrastruktura (TI)

Regulativy funkčních ploch ÚP

BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

Hlavní využití:

- rodinné domy městského a příměstského charakteru v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně, dětská hřiště, sportoviště s plochou do 3000m2, drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně, stávající stavby pro rodinnou rekreaci, nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných staveb i samostatná, zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m2 včetně zázemí, stravovací zařízení s obytovou plochou do 100m2, ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek, kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby) drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika), administrativní zařízení (např. kanceláře), zařízení pro sociální a zdravotní služby (například denní stacionáře, ordinace), zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, ZŠ, lidová škola umění), ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.

Podmínky:

- výše uvedené využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod., odstavování nákladních vozidel, výstavba řadových garáží, sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:

- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkrovní,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m2, výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m2,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m2,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- řadové rodinné domy jsou nepřípustné

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území:

- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce, - podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují.

ZX Zeleň se specifickým využitím

Hlavní využití:

-plochy zeleně vhodné pro realizaci opatření ke zvýšení retence dešťových vod (poldery, retenční nádrže, rybníky, průlehy, zatravnění, výsadby zeleně).

Přípustné využití:

-stávající soukromé zahrady, opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku.

Podmíněně přípustné využití:

-pěší, eventuálně cyklistické stezky, drobná dětská hřiště, prvky drobné architektury a městského mobiliáře (např. sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, apod.), veřejné osvětlení, nezbytné stavby technické infrastruktury.

Podmínky:

- podmíněně přípustné využití je možné, jen nedojde-li ke snížení retenční schopnosti plochy a není-li to v rozporu s potřebou realizovat opatření ke zvýšení retence dešťových vod, není-li to v rozporu se zájmy ochrany přírody a podzemních vod.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, parkovací stání, autobusové zastávky, prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně, telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, dětská hřiště, místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách, vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen, podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

Další podmínky:

- pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde právní předpisy týkající se lesního půdního fondu

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené, plochy zeleně v krajině, přírodního charakteru (např. doprovodní zeleň podél cest).

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,nezbytné stavby technické infrastruktury, nezbytné stavby pro zvýšení retenční schopnosti území, opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku, vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- drobná dětská hřiště, prvky drobné architektury a mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, prvky informačního systému, altány, pergoly apod.), účelové cesty, veřejné osvětlení, na ploše

Podmínky:

- podmíněně přípustné využití je možné jen mimo prvky ÚSES a mimo záplavové území, přípustná jsou jen nezastřešená sportoviště bez zázemí nadzemních staveb, musí být zajištěno, že nedojde k ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,v plochách ÚSES není přípustné oplocování.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

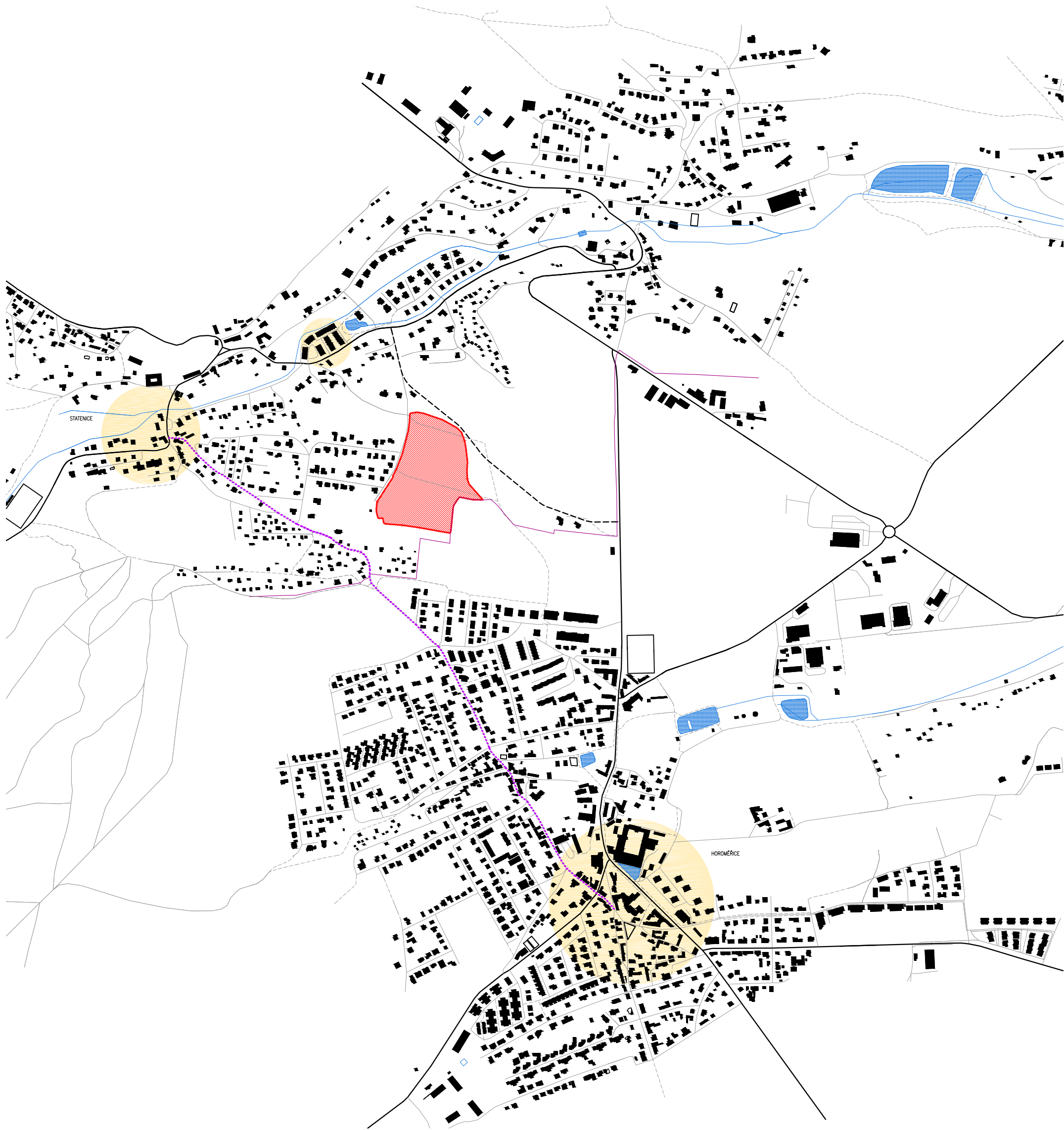
Hlavní využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zařízení pro čištění odpadních vod).

Přípustné využití: související technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň.

Podmínky: při využití zastavitelné plochy Z10 je třeba respektovat omezení, která vyplývají ze záplavového území a aktivní zóny.

Nepřípustné využití: veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny



- LEGENDA
-  SCHWARZPLAN – STAVEBNÍ OBJEKTY STÁVAJÍCÍ
 -  HLAVNÍ SÍDELNÍ CENTRA
 -  HRANICE KATASTRU HOROMĚŘICE – STATENICE
 -  VODNÍ PLOCHY A TOKY
 -  HLAVNÍ SILNIČNÍ KOMUNIKACE – STAV
 -  HLAVNÍ SILNIČNÍ KOMUNIKACE – NÁVRH DLE ÚP
 -  VEDLEJŠÍ SILNIČNÍ KOMUNIKACE
 -  HLAVNÍ PĚŠÍ SPOJNICE HOROMĚŘICE – STATENICE
 -  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ Z14

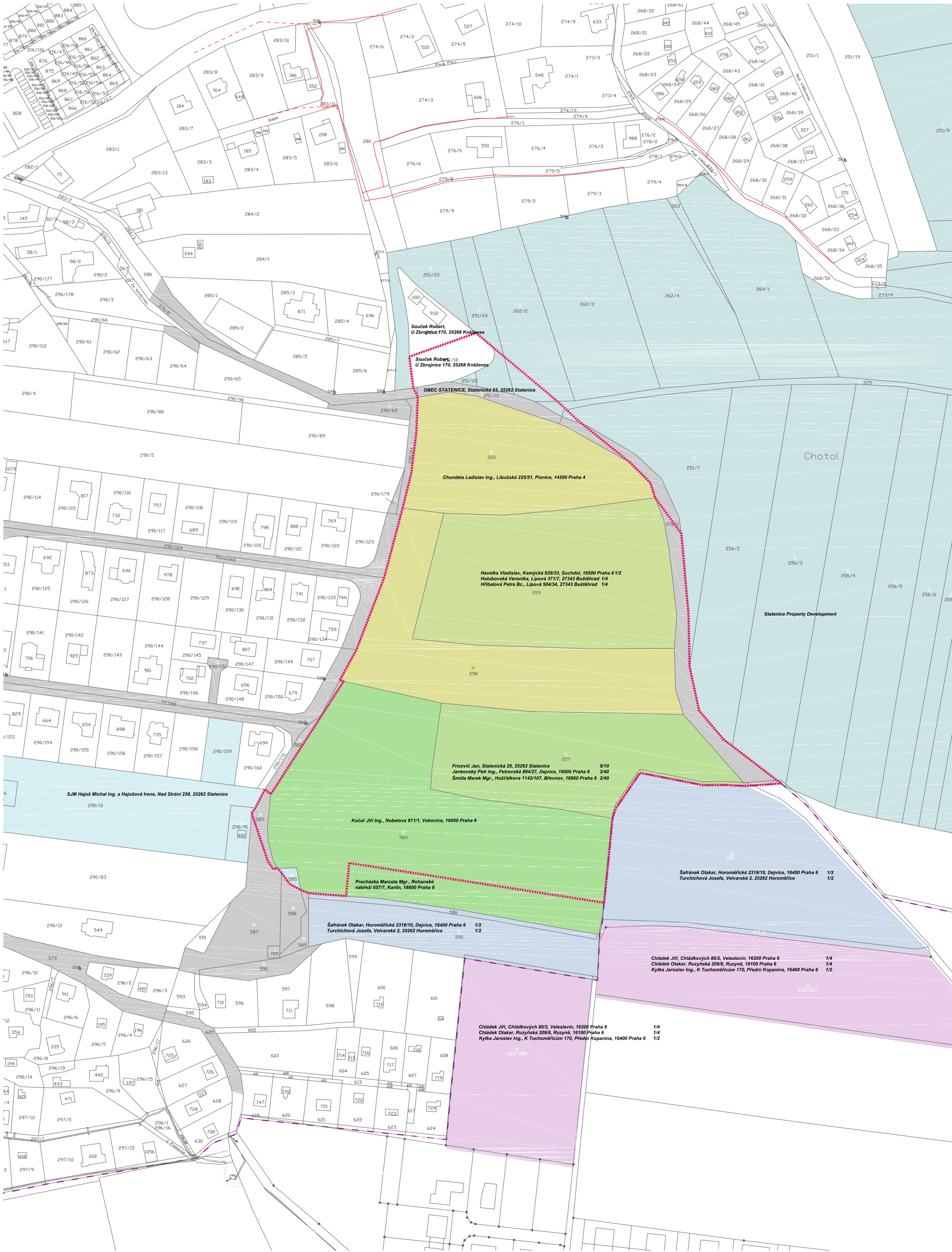


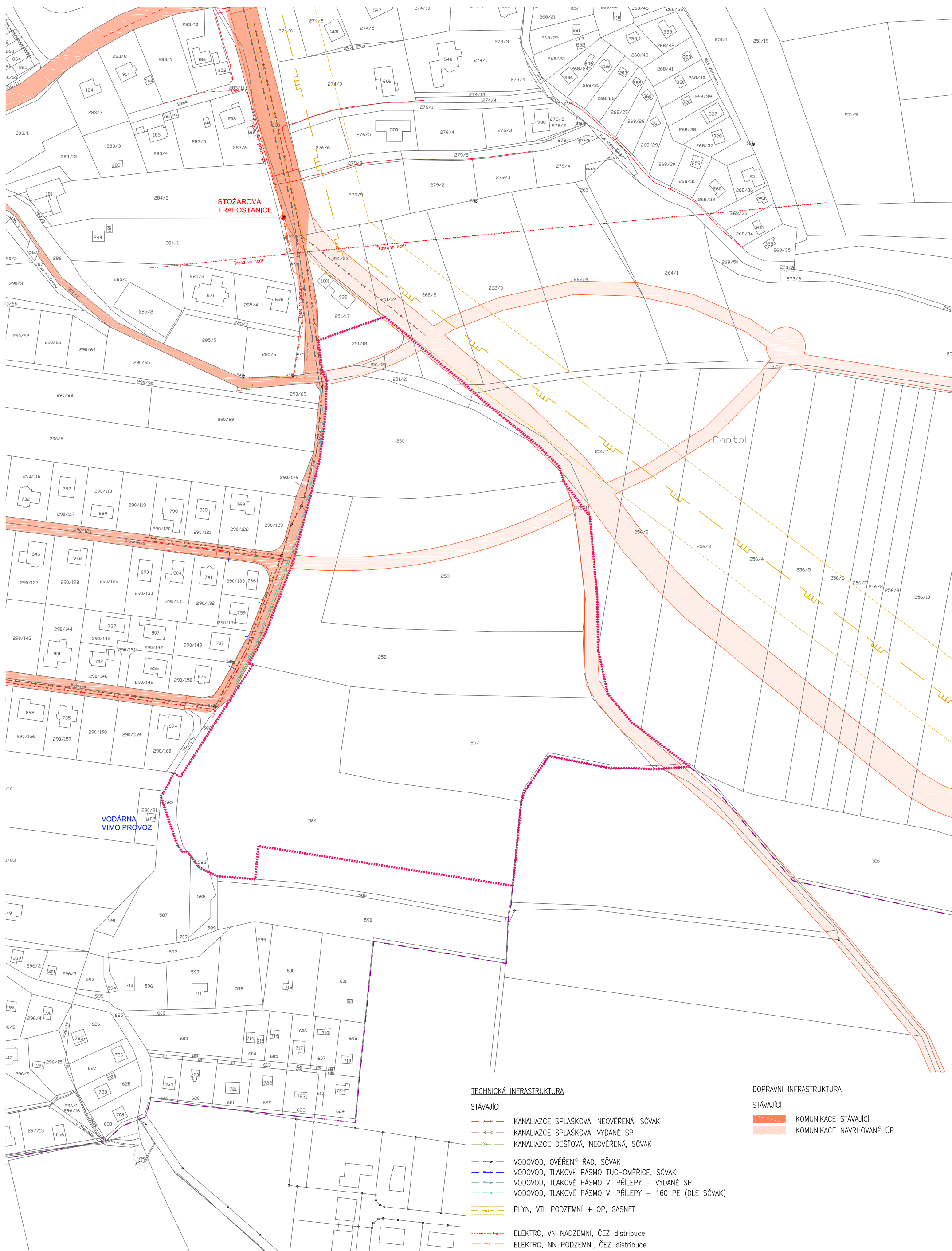


ORTOFOTO



LETECKÝ POHLED SMĚR JIHOVÝCHOD





Koncepce návrhu

Lokalita Z14 je částí mírného severního svahu při jihovýchodním okraji obce Statenice. Územním plánem je určena především k zástavbě rodinných domů (B1), přičemž ostatní funkční plochy je možné chápat jako k této primární funkci doplňkové. Vyššího významu je navržena páteřní místní komunikace spojující obytnou lokalitu Slovanská - Keltská s budoucí, územním plánem rovněž definovanou, spojnici mezi ulicí Velvarská a Statenická. Ačkoliv je lokalita v současné době na okraji zastavěného území, v přímé vazbě s volnou krajinou, z dlouhodobého hlediska je součástí větších rozvojových ploch v této části obce, v přímé souvislosti s plochou Z13b.

Kromě morfologických podmínek a vazbě na současnou i plánovanou zástavbu bylo při návrhu nutné vycházet také z majetkoprávních vztahů v území. A to tak, aby byly vyvážený zájmy veřejné na výstavbu smysluplného obytného prostředí a zároveň aby tato výstaba mohla být realizována po etapách, bez nuntosti úplné dohody a přímé koordinace všech vlastníků v území. Z toho důvodu byla lokalita rozdělena na dvě de facto nezávislé části, část jižní, tvořenou parcelami č. 257, 584, 583 a 585 a část severní, tvořenou zbývající částí řešeného území.

Část severní ubranisticky navazuje na sousední lokalitu Keltská - Slovanská a je tvořena dvojicí paralelních ulic, z nichž severněji položená je přímým pokračováním ulice Keltská. Tato ulice je řešena jako obousměrná, zatímco jižněji položená ulice je jednosměrná, se severní zokruhovaná.

Část jižní urbanisticky vychází z oblouku dvojice páteřních komunikací definovaných územním plánem, přičemž navazující komunikace jsou převážně jednosměrné, k této komunikaci doplňkové.

Hierarchie veřejných prostranství odpovídá této základní dopravní koncepci. Při hlavních ulicích jsou navrženy pásy zeleně s parkovou úpravou a v křižení s dalšími ulicemi rozšířené zpevněné plochy - "plácky" vybavené mobiliářem a plnící funkci lokálních center pro sousedské setkávání. Doplňkové ulice jsou řešeny jako ulice obytné, s omezenou rychlostí jízdy a se sdíleným prostorem pro pěší a motorová vozidla v jedné úrovni.

Významným motivem návrhu je průběžná severojižní uliční osa, sloužící částečně jako dopravní propojení nad sebou položených ulic, ale také jako příčná pěší spojnice celého území. V širších souvislostech je tato osa součástí dnes neúplné, ale potenciálně významné pěší spojnice mezi centrem Horoměřic a novým subcentrem Statenic (U Kovárny - Zelená). Navržená osa rozdělí území na stavební bloky rozměrů příznivých pro pěší i dopravní prostupnost územím.

V ploše ZX je navrženo retenční jezírko, dětské hřiště a jako připomínka původního využití lokality také malý extenzivní ovocný sad. Tato plocha leží ve společném těžišti stávající lokality Keltská - Slovanská a lokality Z14 a pro obě může mít významný rekreační a socializační potenciál.

Územní studie definuje celkem 43 stavebních parcel individuálních rodinných domů a 12 parcel dvojdomů. Parcely č.2,3,6 jsou navrženy částečně na stávajících pozemcích majitele Statenice Property Development, a.s. a částečně na parcelách jiných vlastníků. Navrženy jsou tak, aby i v případě nedohody s tímto majitelem měla větší část parcely dostatečnou velikost pro stavbu RD, danou limity územního plánu.

Základní technické parametry návrhu

plocha řešeného území Z14	5.64 ha
plocha parcel rodinných domů	39 661 m2
plocha parcel pro stavby občanské vybavenosti (p.56 a 57)	820+745 = 1565 m2
plochy veřejných prostranství mimo komunikací	8130 m2
počet parcel rodinných domů	55
počet ekvivalentních obyvatel (EO)	250
počet návštěvnických parkovacích stání	28

Napojení na síť TI a základní bilance médií

Lokalita bude napojena na síť elektro, vodovod, kanalizace. Napojení lokality plynem se nepředpokládá.

Elektro	
Sílnoproud - celkový příkon cca	57*20KW= 1100 kW * soudobost 0,6 = 680 kW + veřejné osvětlení ca 2 kW
Vodovod	
Průměrná denní potřeba vody Qp	Qden = 250 EO x 160 l/os.den = 40 m3/den = 0,46 l/s
Maximální denní potřeba vody Qdmax	Qdmax = 40 m3/den x 1,5 = 60 m3/den = 0,69 l/s
Maximální okamžitá potřeba vody Qhmax	Qhmax = 0,69 l/s x 2,7 = 1,86 l/s

Lokalita bude napojena prodloužením vodovodu D(BS-A) v ulici Keltská (tlakové pásmo V. Přílepy), nebo, v případě vybudování plánovaného vodojemu Punčocha přímo z tohoto vodojemu. Územní plán předpokládá v rámci loklaity Z14 vybudování vodojemu na funkční ploše TI. Faktická potřeba takového kroku však detailněji prověří v současné době zpracovávaná vodoohodspodářská studie obce.

Splašková kanalizace

Výpočtové maximální množství splaškových odpadních vod se rovná spotřebě pitné vody. Lokalita bude napojena několika připojovacími body (každá nově navržená ulice zvlášť) v ulici Keltská na stávající stoku BB(A). Splaškové vody budou likvidovány centrální ČOV v jiné části obce.

Dešťová voda

Dešťová voda ze střech rodinných domů bude zpětně využívána pro potřeby rodinných domů a pro závlivku zahrady. Přebytková dešťová voda bude vsakována na parcelách jednotlivých domů.

Dešťová voda z komunikací bude přednostně vsakována v rámci uličních profilů, v místě výsadby stromů, případně v liniovém průlehu. Pro jímání a retenci dešťových vod bude dále sloužit koupací jezírko o ploše cca 150 m2 se vsakováním do břehů nad ustálenou hladinou. Přepad rerenčního jezírka bude zaústěn do dešťové kanalizace D6, pokračující dále ulicí Keltská ve směru ul Statenická, jejíž realizace je nutnou podmínkou výstavby.

Dopravní infrastruktura

Ze západní strany navazuje řešená lokalita na stávající lokalitu solitérních rodinných domů a síť místních komunikací – ulici Keltská a Slovanská. Ulice Keltská dále klesá směrem do centra obce Statenice až k páteřní ulici Statenická (Tuchoměřice-Statenice), která se dále napojuje na hlavní silnici II.třídy (240) („Kralupská“) (Velvary-Kralupy-Praha). Stávající doprava z lokality směřuje převážně tímto směrem ulicí Keltská, nicméně je možné vyjet také ulicí K Chotolu, která spojuje lokalitu u obecního úřadu obce Statenice přímo s obcí Horoměřice. Jedná se však o komunikaci zcela nevyhovujících parametrů (šířka, podélný sklon, povrchy atd.)

Napojení řešené lokality by dle platného územního plánu mělo být v bodě XVII na v budoucnu plánovanou spojkou k II/240 - silnici III.třídy. Napojení v bodě XVII uvažujeme pomocí jednopruhové okružní křižovatky.

Dopravní zátěž generovaná řešenou lokalitou RD je odhadnuta na 331 osobních automobilů / 24h ve špičce pak 34 vozidel / hod. To představuje necelá 2% z odhadované maximální kapacity uvažované okružní křižovatky v bodě XVII.

Uvažuje se, že napojením na okružní křižovatku v bodě XVII bude generována dopravní zátěž také ze stávající lokality RD navazující na řešené území západním směrem. (Nyní je doprava svedena ulicí Keltská). Zátěž z celé lokality tedy navrhované + stávající zástavby je odhadnuta na cca 692 vozidel / 24h což ve špičce představuje až 72 vozidel / hod - tzn. necelá 4% z odhadované maximální kapacity uvažované okružní křižovatky v bodě XVII.

Tzn. navýšení dopravního zatížení v rámci celé lokality Keltská / Slovanská je přibližně dvojnásobné.

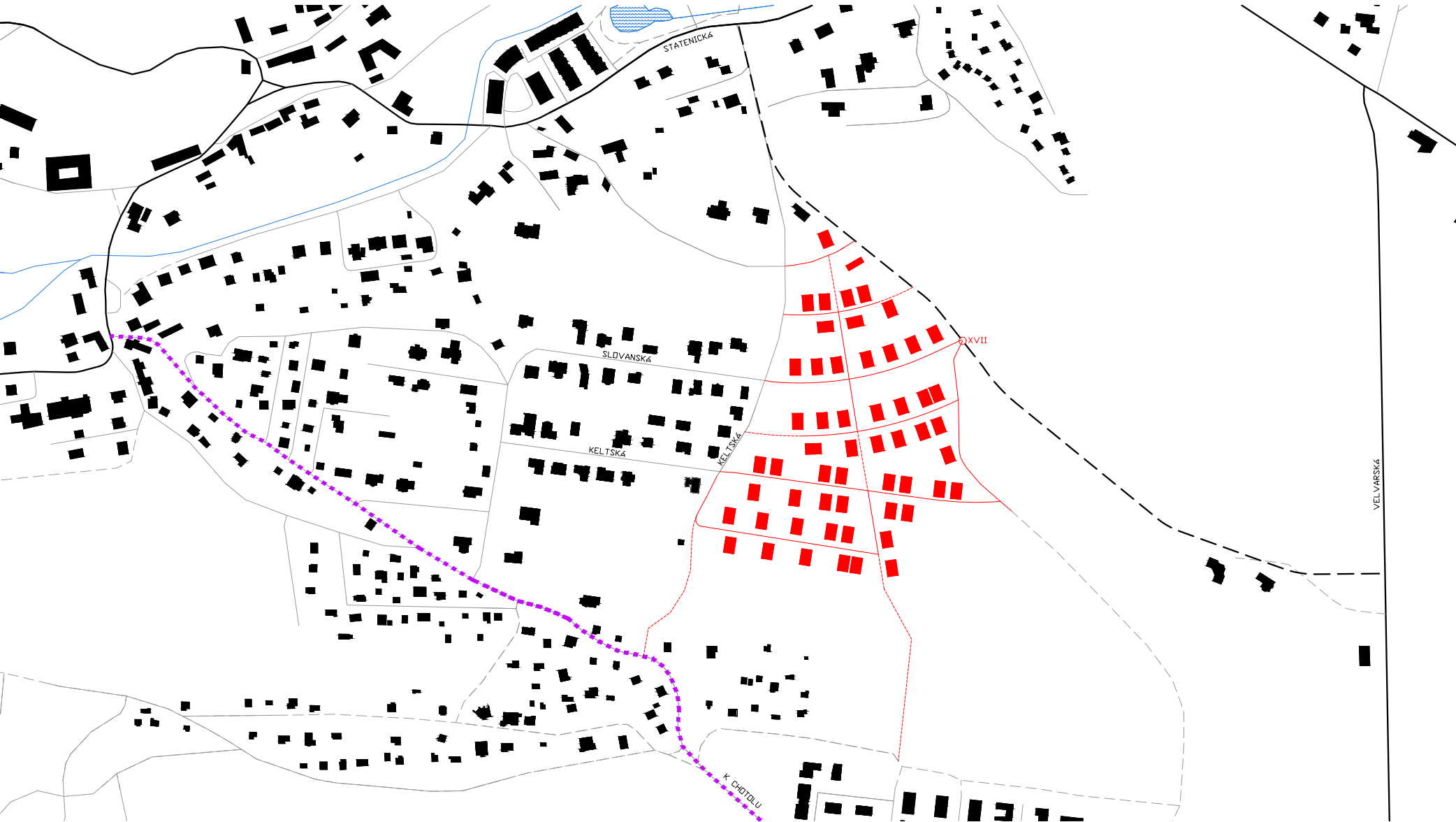
V rámci řešeného území navrhujeme komunikace místního významu s profily šířky 8,5m (vozovka 5,5m) a dále do oblouku se stáčející komunikaci s profilem až 18m (vč. pásu zeleně), která bude spojoovat lokalitu s okružní křižovatkou v bodě XVII. V rámci profilů těchto komunikací – ulic jsou navrženy pěší chodníky.

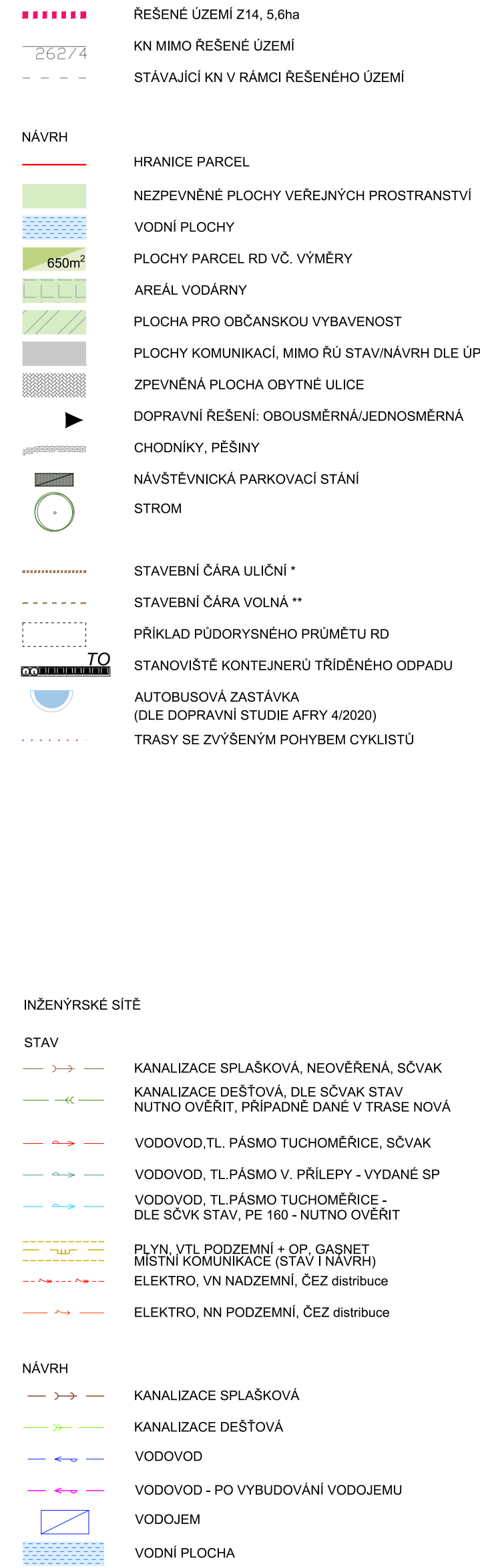
Ostatní komunikace jsou obslužné v režimu obytných ulic (tj. smíšený provoz pěších a vozidel bez chodníků) – v případě obousměrných v profilu 8m a šířkou vozovky 5 až 6m a jednosměrných pak v šíří profilu 6,5m s šířkou vozovky 3,5m.

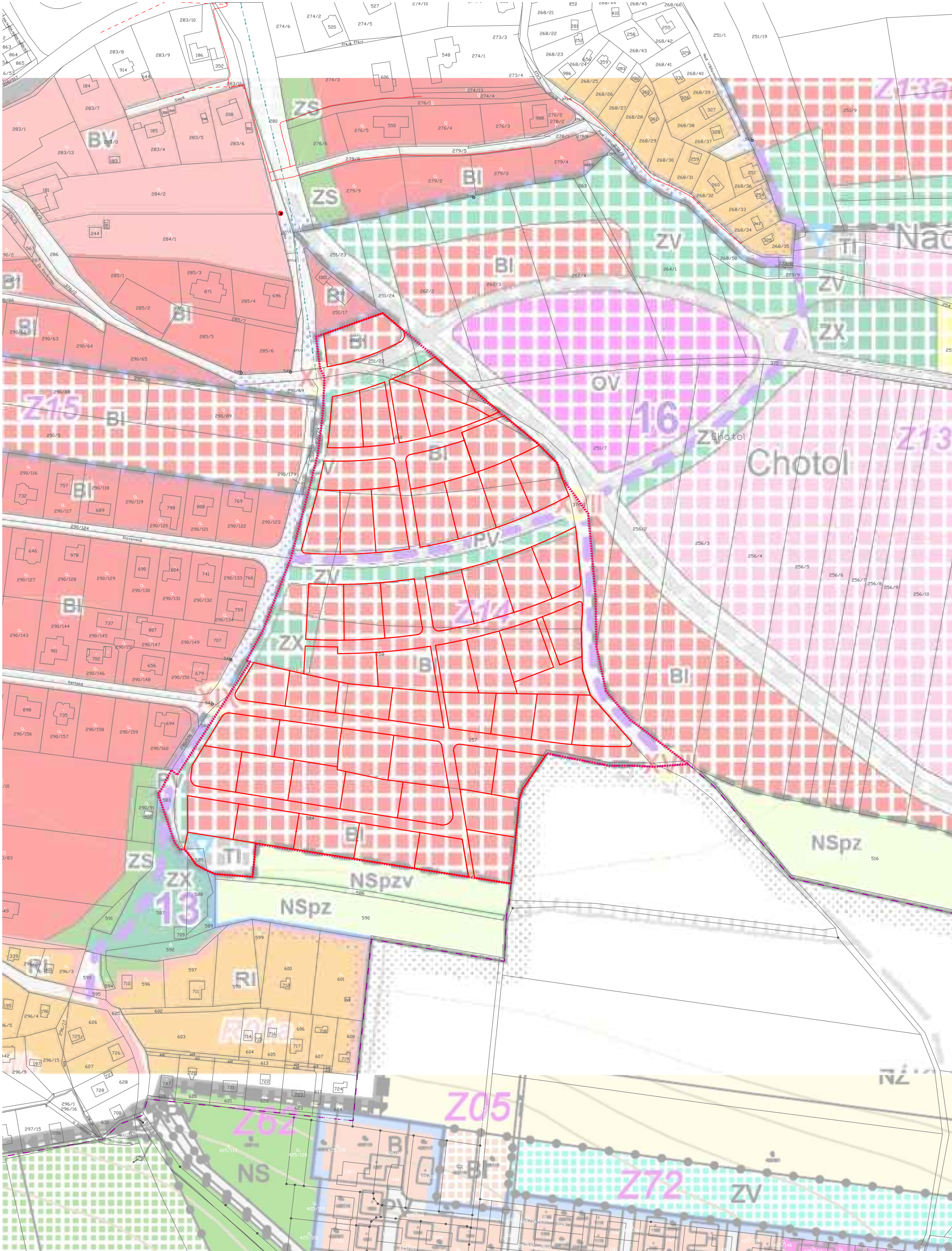
Okružní křižovatka se uvažuje s průměrem cca 25m, blíže se nenavrhuje – leží mimo řešené území a nejsou známy parametry budoucí komunikace – spojky k II/240.

V rámci profilů komunikací jsou v lokalitě navržena návštěvnická parkovací stání v počtu > 1ks/20 obyvatel. Dlouhodobá parkovací stání rezidentů jsou uvažována na vlastních pozemcích v počtu min. 2ks /RD.

Území protíná vymezená pěší trasa směřující k obci Horoměřice. Územní plán nevymezuje řešeným územím žádné cyklotrasy. Pohyb cyklistů se předpokládá v rámci navržených komunikací. V souladu s dopravní studií obce (AFRY 2021) se předpokládá zřízení integrovaných průhu pro cyklisty na spojnici Velvarská - Statenická a dále zřízení cyklopiktogramů v rámci protažení ulice Slovanská.







LEGENDA

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ Z14, 5,6ha

KN MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ KN V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

NÁVRH

HRANICE PARCEL

MÍSTNÍ KOMUNIKACE (STAV I NÁVRH)

OBYTNÁ ULICE 20km/h

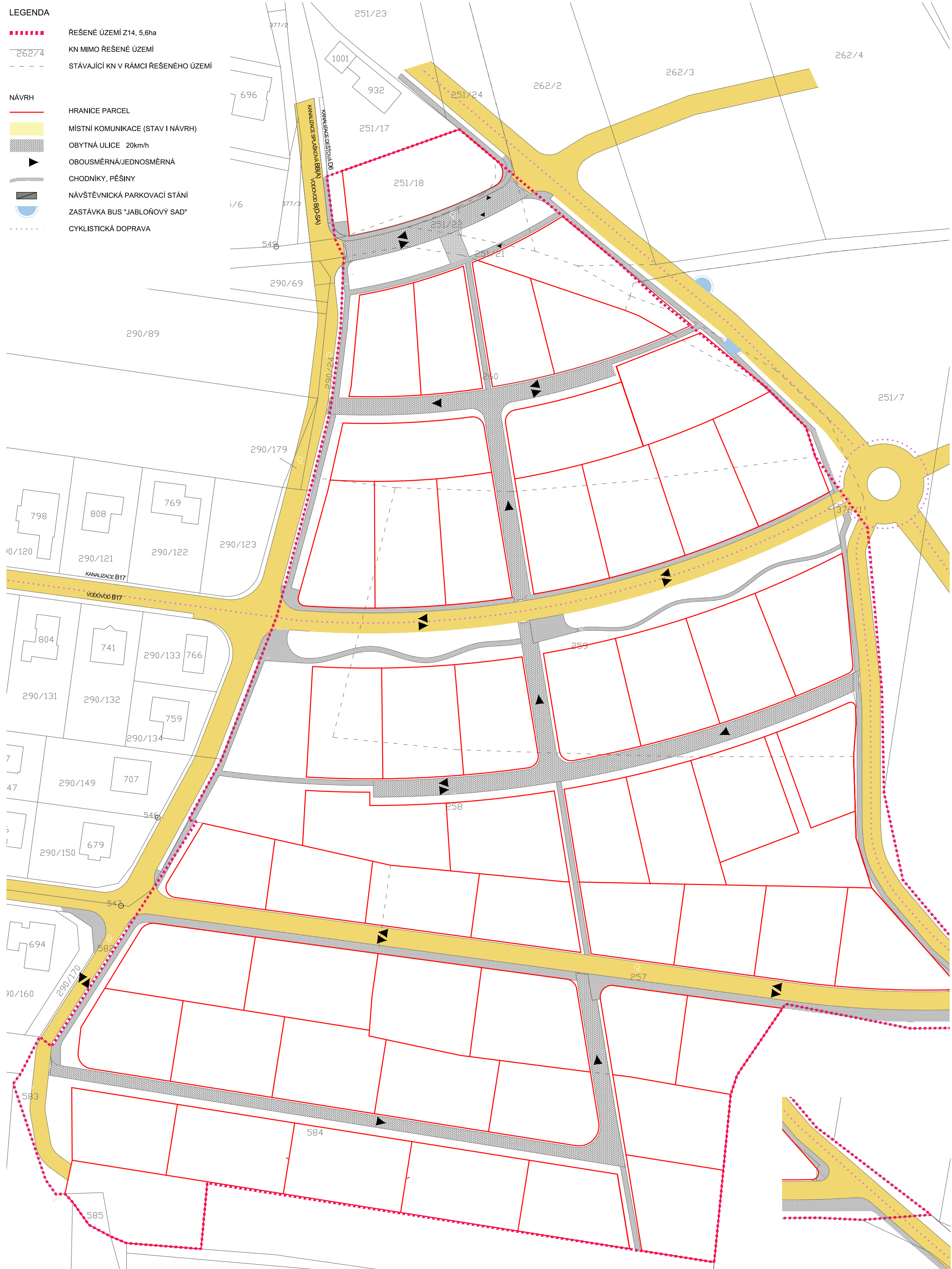
OBOUSMĚRNÁ/JEDNOSMĚRNÁ

CHODNÍKY, PĚŠINY

NÁVŠTĚVNICKÁ PARKOVACÍ STÁNÍ

ZASTÁVKA BUS "JABLOŇOVÝ SAD"

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

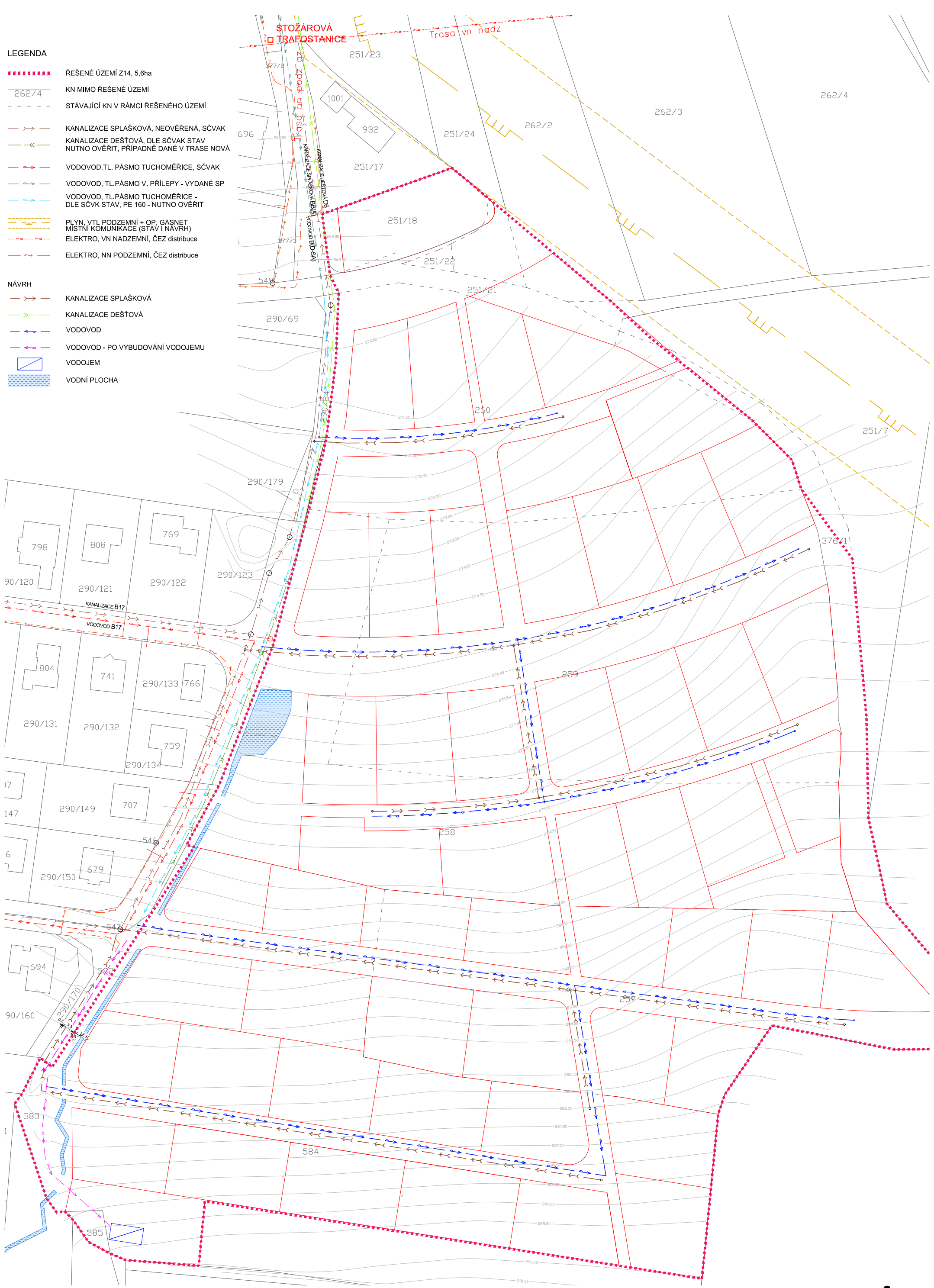


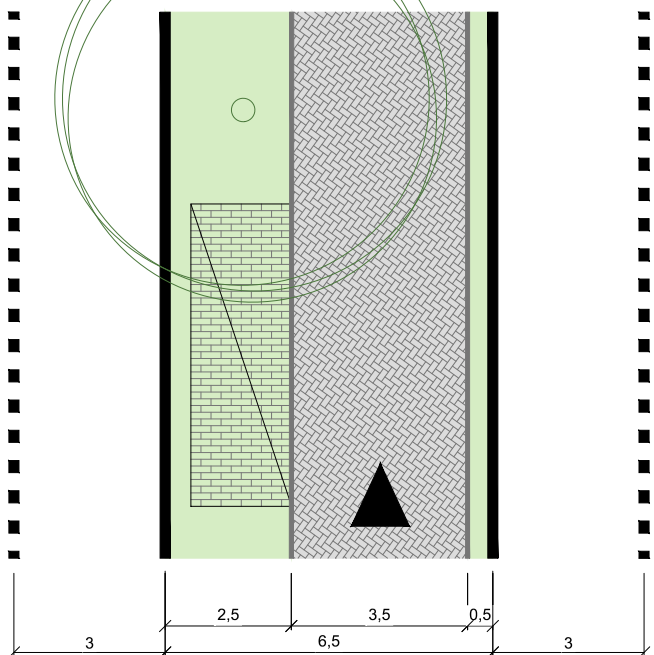
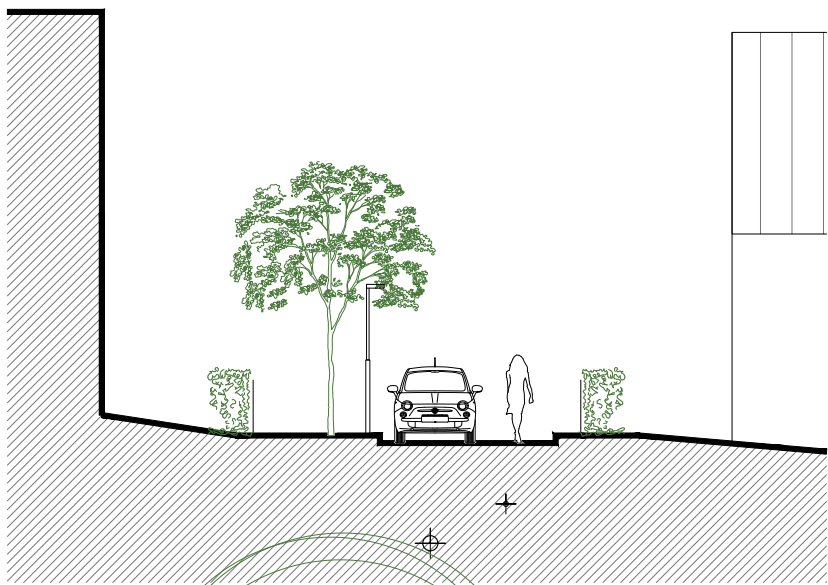
LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ Z14, 5,6ha
- KN MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ KN V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ, NEOVĚŘENÁ, SČVAK
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ, DLE SČVAK STAV NUTNO OVĚRIT, PŘÍPADNĚ DANÉ V TRASE NOVÁ
- VODOVOD, TL. PÁSMO TUCHOMĚŘICE, SČVAK
- VODOVOD, TL. PÁSMO V. PŘÍLEPY - VYDANÉ SP
- VODOVOD, TL. PÁSMO TUCHOMĚŘICE - DLE SČVK STAV, PE 160 - NUTNO OVĚRIT
- PLYN, VTL PODZEMNÍ + OP. GASNET
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE (STAV I NÁVRH)
- ELEKTRO, VN NADZEMNÍ, ČEZ distribuce
- ELEKTRO, NN PODZEMNÍ, ČEZ distribuce

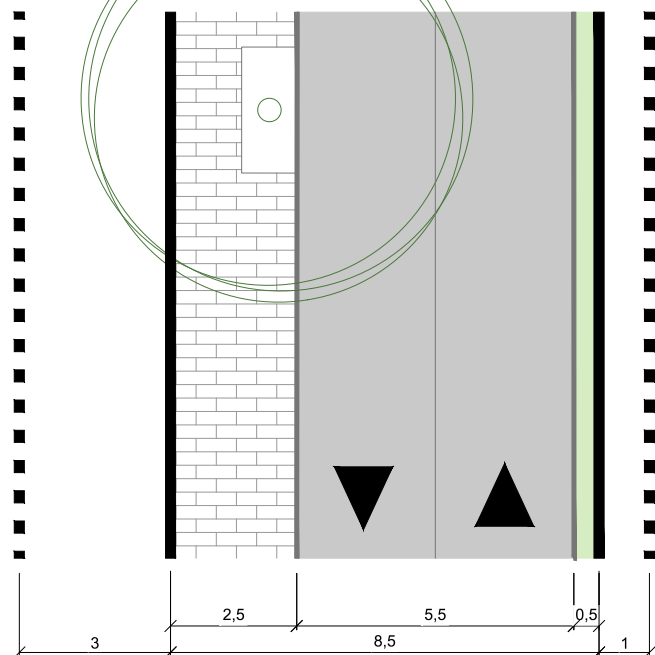
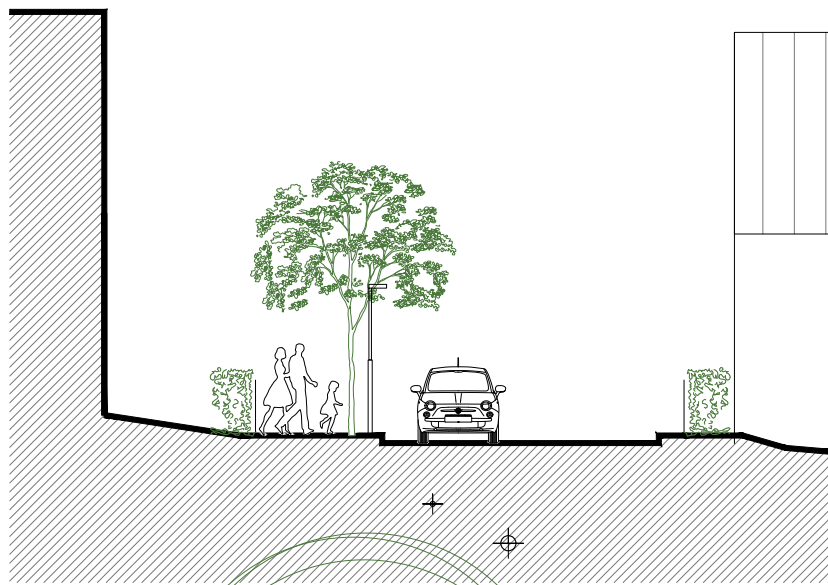
NÁVRH

- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- VODOVOD
- VODOVOD - PO VYBUDOVÁNÍ VODOJEMU
- VODOJEM
- VODNÍ PLOCHA

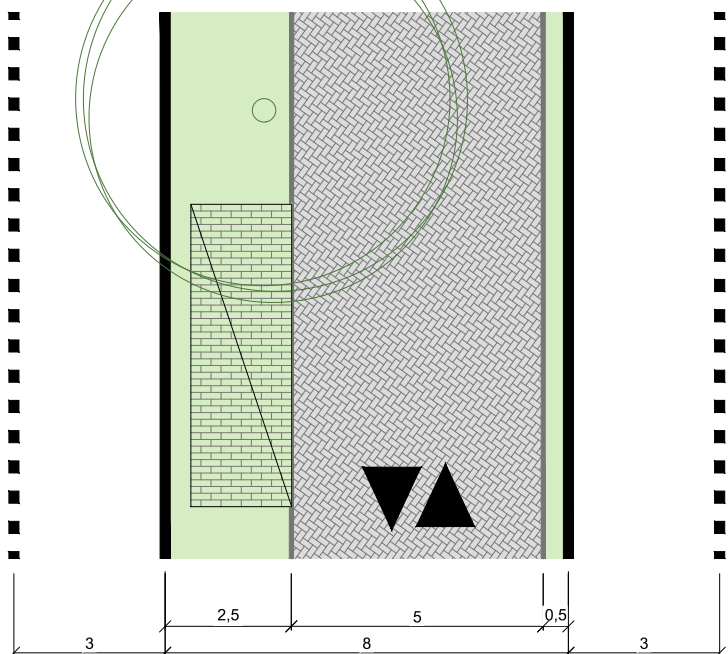
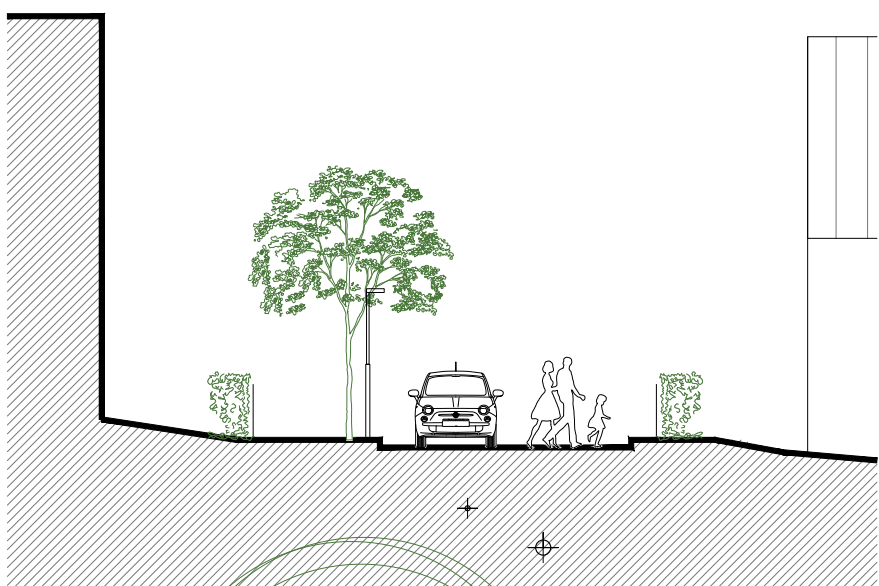




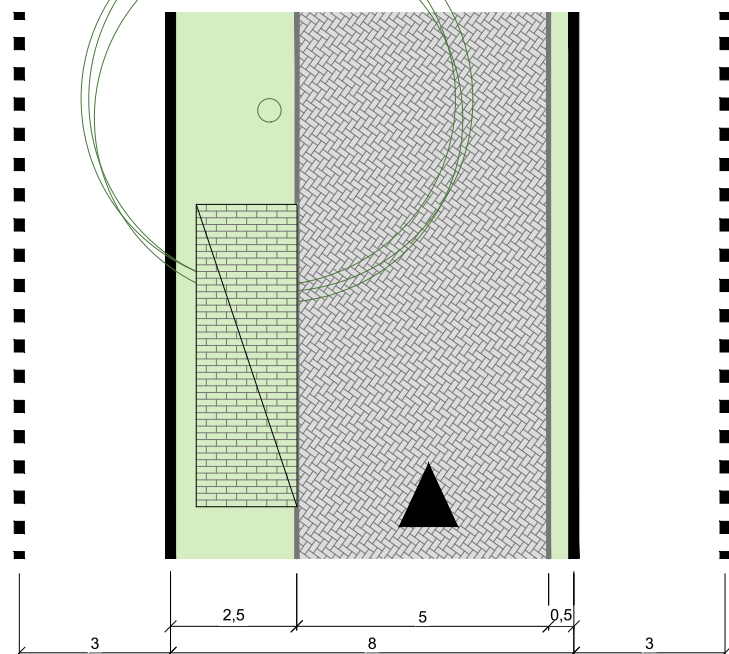
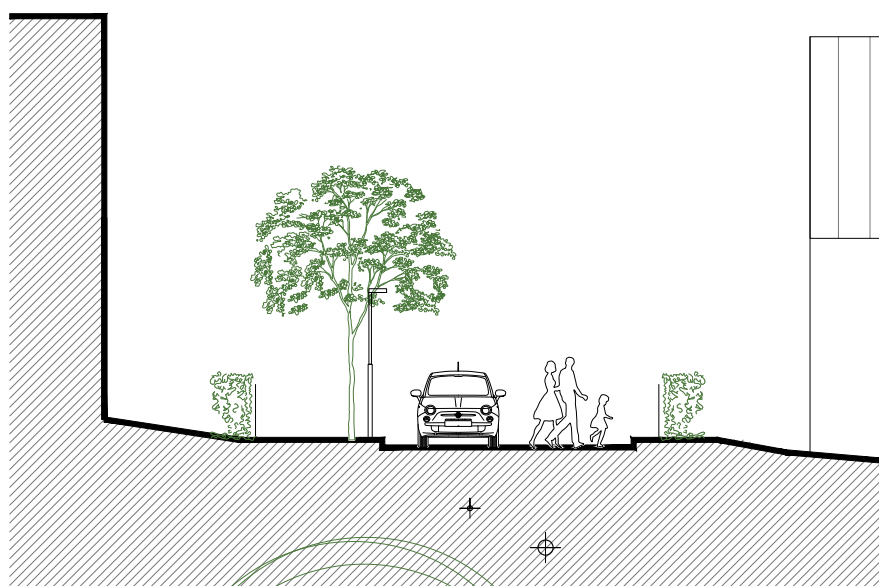
A-A
OBYTNÁ ULICE JEDNOSMĚRNÁ



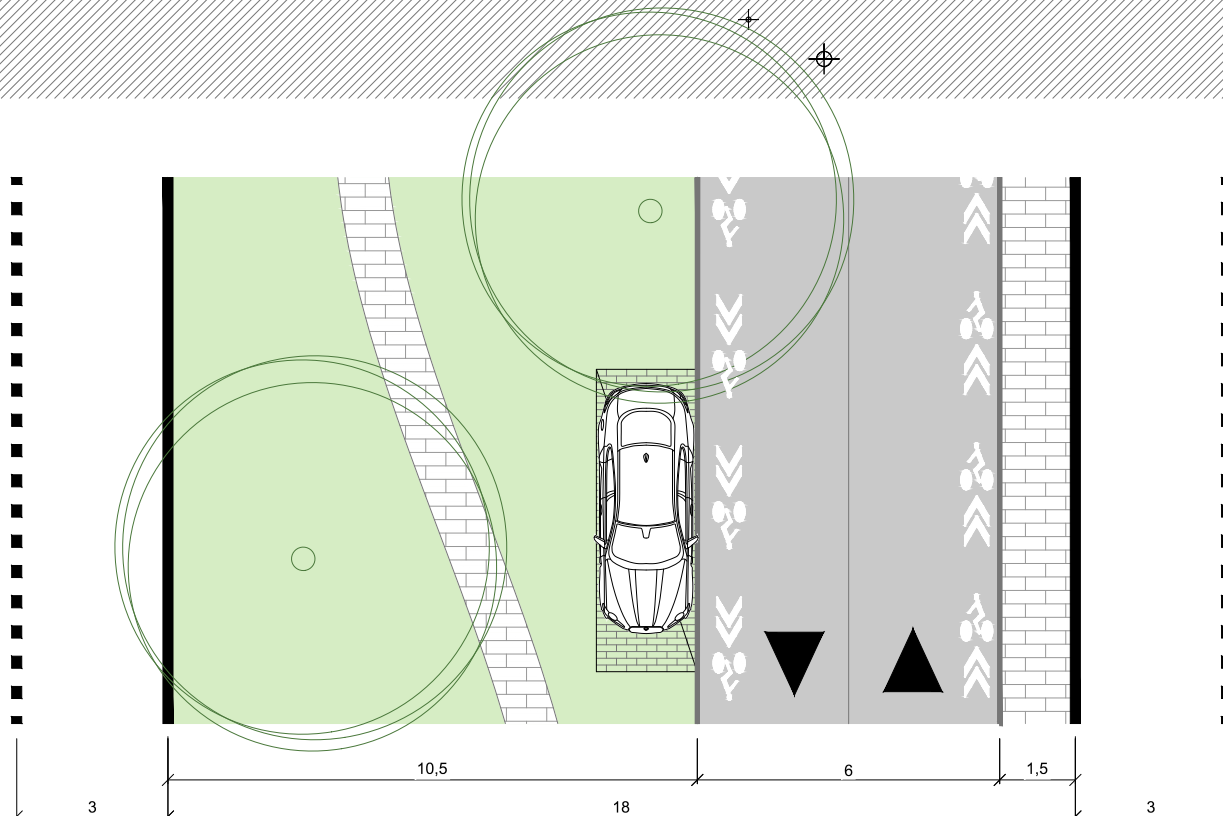
B-B
KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU, DVOUSMĚRNÁ, DVOUPRUHOVÁ



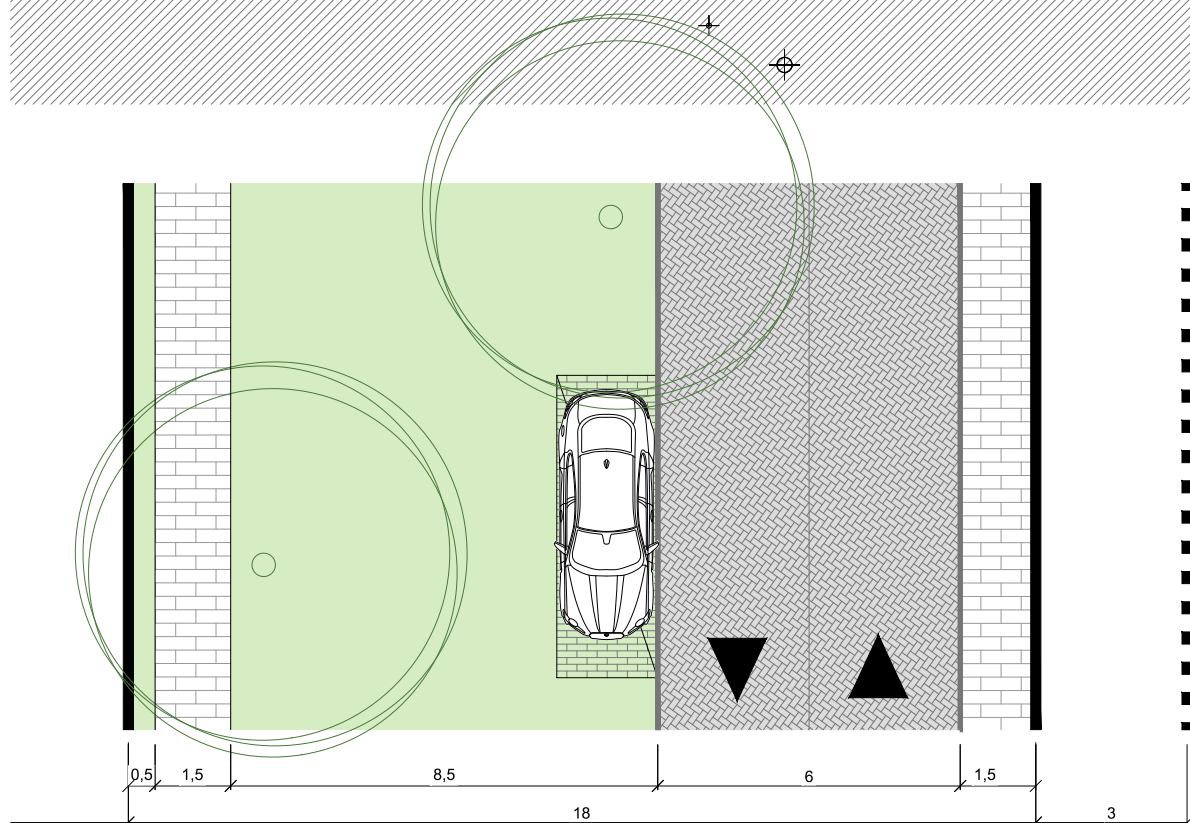
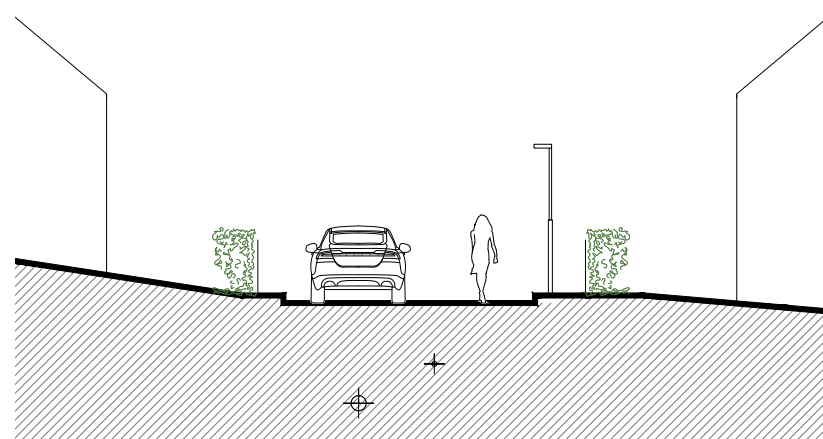
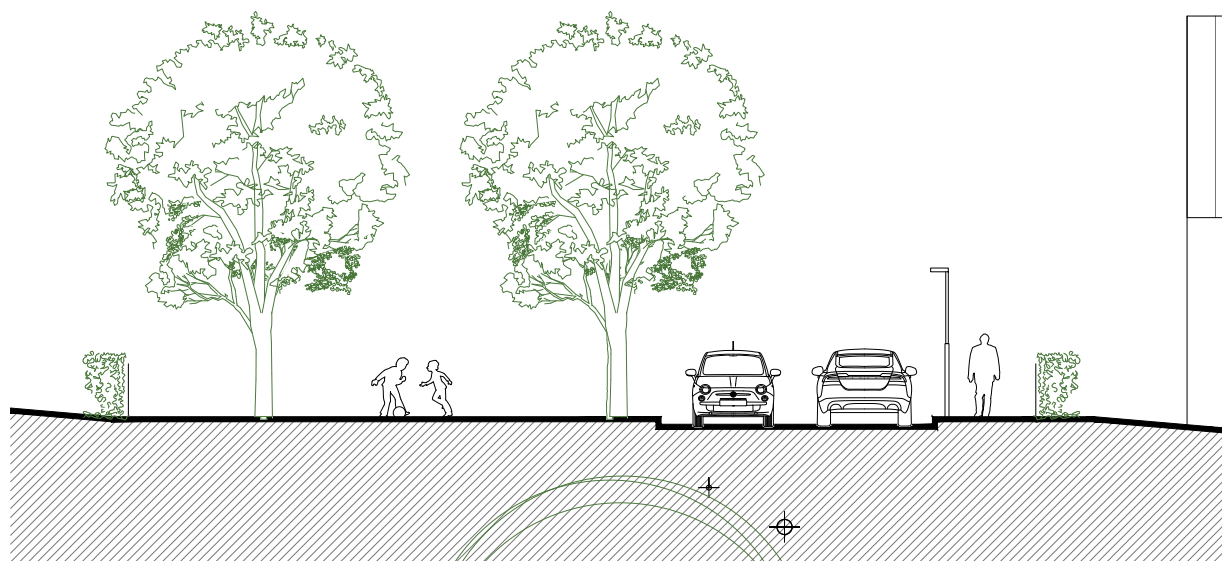
C-C
OBYTNÁ ULICE OBOUSMĚRNÁ JEDNOPRUHOVÁ



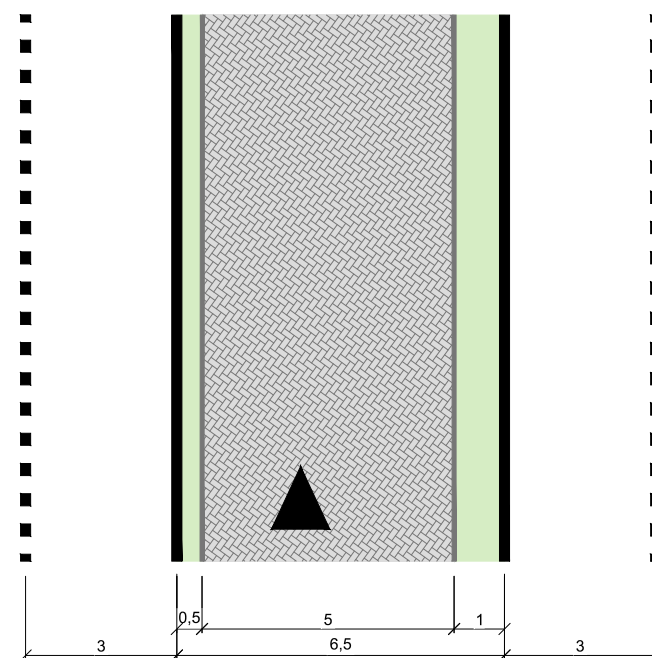
E-E
OBYTNÁ ULICE JEDNOSMĚRNÁ



D-D
KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU
V OSE ULICE SLOVANSKÁ.



F-F KOMUNIKACE MÍSTNÍHO VÝZNAMU



G-G OBYTNÁ ULICE V SEVEROJIŽNÍ OSE

Prostorová regulace pro rodinné domy v ploše Z14 - BI

A) Daná územním plánem:

- izolované domy nebo dvojdomy
- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,

B) Navržena územní studií:

Typ zástavby

Řešené území předpokládá převahu zástavbou individuálně řešených solitérních rodinných domů. Parcely 2+3, 4+5 a 30+31, 33+33, 34+35, 36+37 jsou určené pro výstavbu dvojdomů. V zájmu kvality obytného prostředí a s ohledem na svažitost terénu zpracovatel studie doporučuje řešit jednotlivé domy jako individuální návrhy autorizovaných architektů.

Stavební čára

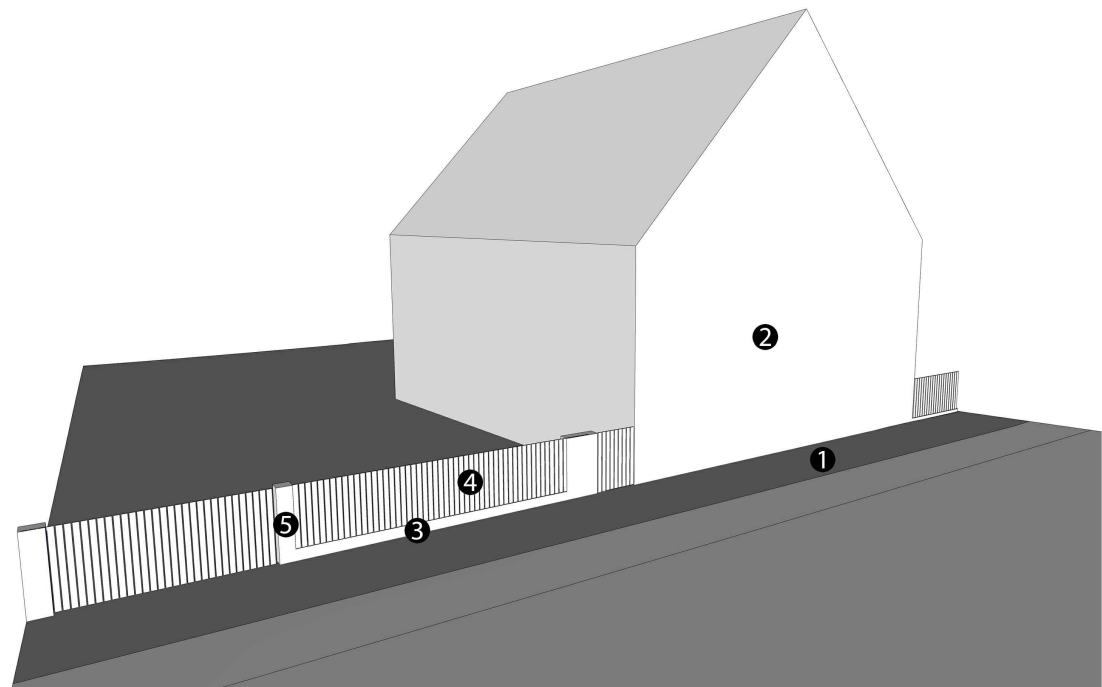
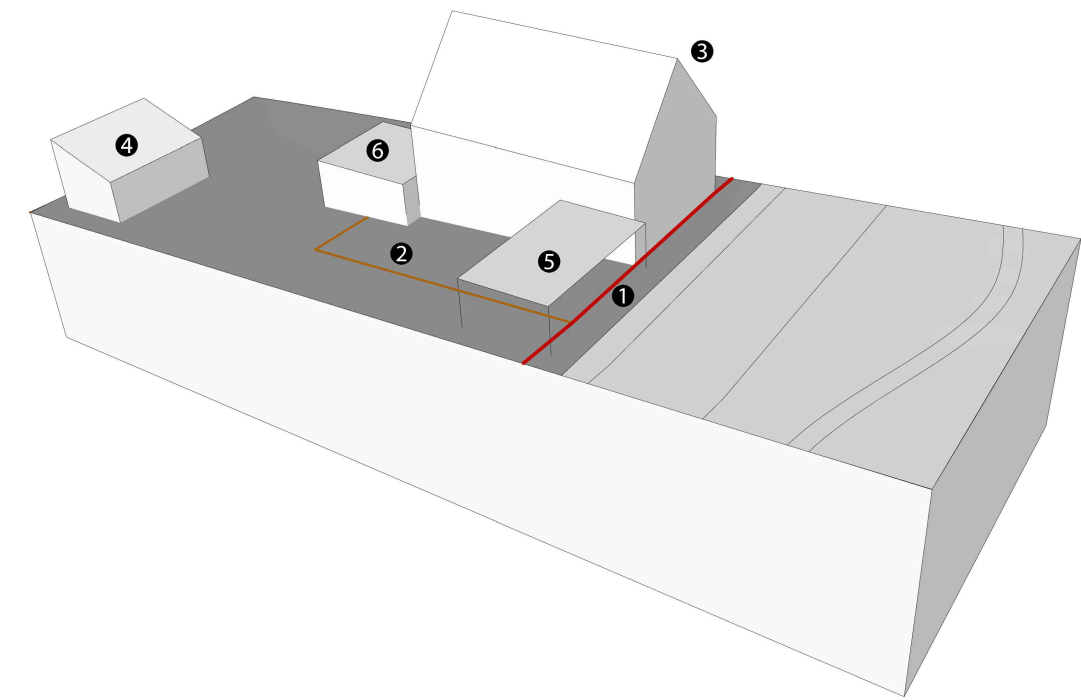
Pro zástavbu v řešeném území je graficky stanovena stavební čára uliční a stavební čára volná.

Uliční stavební čarou se pro potřeby této studie rozumí čára nepřekročitelná hlavní hmotou stavby. Před uliční čarou směrem k veřejnému prostranství je možné umísťovat pouze zdmi neuzavřené stavební konstrukce do výšky max 3,5m, například pergoly, přístřešky pro parkování vozidel a podobně. Tyto konstrukce mohou být stavebně spojeny s hlavní hmotou domu. Hlavní hmotu domu se doporučuje navrhovat jednou ze svých stran přiléhající k uliční čáře.

Stavební čarou volnou se pro potřeby této studie rozumí čára nepřekročitelná hlavní hmotou stavby. Do pásu mezi uliční čarou volnou a hranicí sousední parcely, případně hranici veřejného prostranství je dovoleno umísťovat pouze nízké části domu či samostatné doplňkové stavby, v obou případech nepřekračující výšku 3,5m a bez oken z obytných místností ve směru společné hranice parcel rodinných domů.

Stavební čára volná a stavební čára uliční jsou nepřekročitelné balkony, přesahy střech, římsami, arkýři a dalšími architektonickými prvky.

Vzhledem k relativně malé velikosti většiny navržených parcel a z důvodů jejich lepší využitelnosti a zároveň s ohledem na jednotně pojatý charakter lokality je stavební čára v některých případech navržena blíže ke společné hraní parcel, než jsou parametry popsané v § 25 vzájemné odstupy staveb, odstavec (2) vyhlášky 501/2006 Sb. V takovém případě se použije odstavec (6) § 25, umožňující s ohledem na charakter zástavby odstupy menší. Při umísťování domu, který je některou ze svých zdí blíže než 7m od nejbližší stavební čáry pro dům na sousední parcele, nelze v souladu s odstavcem (2) § 25 výše zmíněné vyhlášky v této zdi povolit okna obytných místností.



Výška zástavby

Výška zástavby se pro všechny parcely v řešeném území, s výjimkou parcely 57, pro řešené území reguluje takto:

- výška hřebene šikmé střechy na 9,75m od výšky nejbližšího bodu veřejně přístupného prostranství.
- výška atiky ploché střechy na 7m od výšky nejbližšího bodu veřejně přístupného prostranství.

Nad tuto výšku lze umísťovat komíny, antény či jiná technická zařízení. Podmíněčně přípustná je také dílčí hmota stavby o půdorysné výměře do 10m² sloužící například pro výstup na střechu. Žádná část stavby však nesmí překročit výšku 10,5m od výšky nejbližšího bodu veřejně přístupného prostranství.

Tvar střech hlavní hmoty stavby

Územní studie reguluje v celém řešeném území tvar střech hlavní hmoty stavby. Hlavní hmotou stavby se rozumí část domu o výšce odpovídající výše než jednomu nadzemnímu podlaží nad úrovní nejbližšího přilehlého bodu veřejného prostranství. Pro hlavní hmoty domu jsou dovoleny střechy šikmé a střechy ploché, níže uvedených parametrů.

Střechy šikmé

Dovoleny jsou střechy se sklonem minimálně 40°, sedlové a pultové. Střechy polovalbové, valbové, stanové, mansardové a věžové nejsou dovoleny. Mimořádné tvary šikmých střech (zborčené plochy, šedy, a jiné) musí být posouzeny individuálně, s ohledem na architektonické kvality konkrétního návrhu. Výška nadezdívky v podkroví max. 150cm.

Střechy ploché

Ploché střechy musí být zakončeny atikou po celém svém obvodu.

Na parcele 57 je územní studií navržena blíže neurčená stavba občanské vybavenosti. Výškový regulativ hlavní hmoty je stanoven na 11m pro hřeben šikmé střechy, respektive 8m pro atiku ploché střechy od nejbližšího bodu veřejného prostranství. Tvarová regulace střech odpovídá regulaci pro jiné parcely v rámci řešeného území. Pro budovu veřejné vybavenosti lze volit atypický tvar střechy.

Oplocení

V celém řešeném území reguluje územní studie výšku a typ oplocení parcel rodinných domů, směrem do veřejného prostranství.

Stanovena je výška plotu 1,1 - 1,3m nad úrovní upraveného terénu přilehlého veřejného prostranství. Výška podezdívky plotu je max. 30 cm. Zděné či monolitické sloupky se nedoporučují a jsou možné pouze po stranách vjezdové brány, pro potřeby přípojek TI a pro poštovní schránku. Maximální šířka všech těchto prvků je 2,5m v součtu všech těchto prvků.

Oplocení může být vzhledem k hranici parcely ustoupeno a tvořit po celé nebo po části šířky parcely neoplocenou, nebo nízkým plůtkem ohrazenou předzahrádku.

Doporučeným typem plotové výplně jsou svislé dřevěné plotovky kotvené s mezerami, nebo na sraz, případně kovové rošty. Prefa betonové nebo plastové plotové dílce jsou nepřípustné. Hranice s veřejným prostranstvím může být tvořena také obvodovou zdí rodinného domu, nebo doplňkové stavby (při dodržení výše uvedených regulativů stavebních čar).

Barvenost

Barvenost fasádních omítek či fasádních nátěrů je omezena na bílou, škálu šedých odstínů vč. šedočerné, či škálu béžových a šedobéžových barev. V případě fasádních obkladů je škála šedé a béžové rozšířena o barvenost příbuznou přírodní barvnosti zvoleného obkladového materiálu.

1) Uliční stavební čára

2) Stavební čára volná

3) Výška hřebene sedlové střechy

4) Přípustný příklad samostatně stojící doplňkové stavby v pásu mezi volnou stavební čarou a společnou hranicí parcel rodinných domů

5) Přípustný příklad přístřešku pro vůz překračující uliční i volnou stavební čáru.

6) Přípustný příklad nízké části hlavní části stavby překračující volnou stavební čáru.

1) Oplocení je možné ustoupit dále od hranice pozemku a vytvořit předzahrádku.

2) Oplocení může navazovat na hlavní hmotu stavby.

3) Regulovaná výška podezdívky.

4) Regulovaný typ plotové výplně a celková výška plotu.

5) Regulovaná maximální šířka sloupku oplocení.



