

ÚZEMNÍ STUDIE
LOKALITA V KOPCI
Z 34a
SÁZAVA U DAVLE



ČERVEN 2024

Název:

ÚZEMNÍ STUDIE
LOKALITA V KOPCI
Z 34a
SÁZAVA U DAVLE

Druh dokumentace:

ÚZEMNÍ STUDIE

Fáze:

KONEČNÉ ZNĚNÍ

Řešené území:

p.p.č. 37/53, 37/56, 278/1, 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6, 278/7, 278/8,
278/9, 278/10, 286, 287, 291, 292, 297, 298, 299, 300, st.p.č. 517 v k. ú. Sázava
u Davle

Datum:

17.6.2024

Objednatel:

ING. ZBYŠEK VOLNÝ

Pořizovatel:

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
úřad územního plánování
Karlštejská 259
252 28 Černošice

Odpovědný projektant:

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČ: 75224569

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST – PRŮVODNÍ ZPRÁVA:

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
3. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ.....	4
4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	5
5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	8
6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.....	13
7. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	13
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ.....	14
9. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.....	14

GRAFICKÁ ČÁST – VÝKRESY

○ KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000
○ VÝKRES PARCELACE	1 : 1 000
○ ILUSTRAČNÍ VÝKRES	BEZ MĚŘÍTKA
○ VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 1 000
○ PŘÍČNÉ ŘEZY	1 : 100

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie řeší prostorové uspořádání plochy Z 34a, která bude využita pro výstavbu 7 rodinných domů.

Návrhová plocha Z 34a byla vymezena v Územním plánu Davle jako: plocha bydlení v rodinných domech – venkovské. Využitelnost plochy je podmíněna zpracováním územní studie. Územní studie je zpracována dle „Zadání územní studie - lokalita V Kopci Z 34a Sázava u Davle,“ které bylo zpracováno Městským úřadem Černošice, úřadem územního plánování v srpnu 2023.

Cílem územní studie je navrhnout vhodné urbanistické řešení dané lokality, aby se přirozeně integrovala do stávajícího půdorysu sídla. Územní studie stanovuje podmínky funkčního a prostorového uspořádání území tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro realizaci koncepčně řešeného prostoru sídla.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází ve východní části Sázavy u Davle, která je místní částí městyse Davle. Městys Davle je vzdálen cca 6 km jižním směrem od hranice města Prahy. Území Davle má výraznou terénní morfologii s prudkými svahy, danou umístěním sídla na soutoku dvou řek: Sázavy a Vltavy. Řešené území se je rovinaté a nachází se nad kopcem nad řekou. Řešené území je vymezeno hranicí plochy Z 34a v Územním plánu Davle a je zvětšeno o související pozemky dle Zadání územní studie – lokality v Kopci Z 34a. V grafické části dokumentace je zakreslena hranice plochy Z 34a dle územního plánu. Řešené území má rozlohu 1,2 ha a je vymezeno parcelními čísly uvedenými na straně č. 2.

3. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Řešené území je rovinaté, mírně se svažuje směrem na západ. Plocha Z 34a se nachází v kvalitním přírodním prostředí nad kopcem nad soutokem řek Sázavy a Vltavy. Nedaleko na severu a na jihu se nacházejí lesy.

V Sázavě u Davle bylo v roce 2021 evidováno 307 obyvatel. V Sázavě u Davle je velké množství rekreačních objektů, které počtem výrazně převažují nad stavbami rodinných domů. Řešené území se nachází v lokalitě, která navazuje na zástavbu rodinných domů ze západu. Za jižní hranicí řešeného území se nachází silnice II. třídy č. 104, za ní několik staveb a les. Na severu se nachází návrhová plocha bydlení Z 34b, v současné době plocha není zastavěná a nachází se zde trvalé travní porosty. Na východě řešené plochy je zastávka autobusu, trafostanice a vzrostlá lípa. Za východní hranicí řešeného území vymezuje Územní plán Davle územní systém ekologické stability – nadregionální biokoridor NRBK K59. Územní plán zpřesnil vymezení tohoto biokoridoru z nadřazené územně plánovací dokumentace tak, že nezasahuje území řešené touto územní studií.

Zástavbu v okolí řešeného území lze charakterizovat jako neuspořádanou bez výraznější urbanistické charakteristiky. Domy se rozkládají kolem komunikací, někdy blíže, někdy dále umístěné od ulice, místy vybíhají do nepravidelných ulic. Ve východní části Sázavy u Davle bylo bez zřejmé koncepce postaveno několik solitérních objektů. Z územního plánu je jasně patrné, že se počítá s tím, aby se v budoucnosti tyto stavby integrovaly do kompaktního urbanistického půdorysu sídla. Mezi zastavěným územím a solitérními stavbami se nachází také území řešené v této územní studii.

Řešené území zasahují následující limity využití území:

- podzemní vedení el. energie NN včetně ochranného pásma,
- transformační stanice včetně ochranného pásma,
- komunikační vedení včetně ochranného pásma,
- archeologické naleziště (západní okraj řešeného území),
- ochranné pásmo radaru Kbely (celé řešené území).

4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce vychází z umístění řešeného území v rámci sídla, z architektonicko-urbanistické struktury okolní zástavby, stávající parcelace a také z podmínek stanovených v Územním plánu Davle (po Změně č. 2).

Územní studie navrhuje, v souladu s územním plánem, řešené území využít pro zástavbu rodinných domů. Územní studie navrhuje parcelaci na 7 stavebních parcel.

Stavební parcely jsou uspořádány tak, aby budoucím stavebníkům zajišťovaly dostatek soukromí. Výměry pozemků se pohybují od 805 m² do 1 852 m².

Stavební parcely mají převážně obdélníkový tvar a vhodnou orientaci ke světovým stranám, všechny parcely mají umístěny zahrady směrem na jih. Územní studie vymezuje tzv. „zastavitelné plochy“ na jednotlivých parcelách. Stavbu rodinného domu bude možno umístit pouze v rámci zastavitelných ploch. Tím bude zajištěno vhodné umístění jednotlivých stavebních objektů tak, aby se lokalita integrovala do stávajícího urbanistického půdorysu sídla. Územní studie vymezením zastavitelných ploch neumožňuje umísťování staveb rodinných domů na odlehlých koncích zahrad.

Stavby rodinných domů budou mít maximální výšku: dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Max. výška oplocení je stanovena na 1,75 m. V rámci oplocení je možno budovat podezdívky, avšak do max. výšky 0,45 m. Je doporučeno plot realizovat ze dřeva nebo z kovu.

Na každé stavební parcele lze postavit jeden individuální rodinný dům. Dvojdomy, trojdomy, řadové domy apod. zde nejsou povoleny.

Veškeré stavební parcely navržené v této územní studii budou dopravně přístupné z nové ulice na severu řešeného území. Nová ulice se skládá z obousměrné místní komunikace, pásu veřejných prostranství pro výsadbu stromořadí a trvalých travních porostů o šířce 1 m a chodníku o šířce 1,5 m. Všechny navržené stavební parcely budou přístupné z této nové ulice, dopravní obsluha stavebních parcel nebude probíhat ze silnice II. třídy č. 104.

Územní studie stanovuje podmínku zahájení výstavby rodinných domů po realizaci veřejné dopravní a technické infrastruktury a osázení veřejných prostranství v rámci plochy Z34a (označení dle územního plánu). Podmínka se vztahuje pouze na plochu Z34a, podmínka se nevztahuje na území za hranicí plochy Z34a. Hranice plochy Z34a je zakreslena ve výkresové části této územní studie.

Územní studie vymezuje dvě menší veřejná prostranství, jedno na východě a druhé na západě řešeného území. Veřejné prostranství na východě se nachází přímo za autobusovou zastávkou Davle, Sázava, Třešňovka. Na veřejném prostranství se nachází stavba trafostanice o rozměrech cca 2,3 x 3,3 m a také vzrostlá lípa. Územní studie zde navrhuje vybudování chodníku, který zpřístupní autobusovou zastávku z nové ulice. Územní studie

navrhuje využít dominantní vzrostlý strom a jeho význam podpořit návrhem kruhové lavičky a kruhového chodníku okolo kmene stromu. Lavička a chodník okolo stromu budou zbudovány s ohledem na kořenový systém stromu. Územní studie navrhuje na veřejném prostranství provést výsadbu trvalých travních porostů nebo luční louky z důvodu, že plocha východního veřejného prostranství je protkána podzemními sítěmi technické infrastruktury.

Veřejné prostranství na západě se nachází v místě křížení ulic V Kopci a Na Rovinách. Je charakteristické dominantní solitérní lípou. Územní studie zde navrhuje vybudování chodníku, kruhové lavičky a kruhového chodníku okolo kmene stromu. Lavička a chodník okolo stromu budou zbudovány s ohledem na kořenový systém stromu. Územní studie navrhuje na veřejných prostranstvích ponechat prozatím stávající rostoucí stromy a na ostatních volných místech provést výsadbu trvalých travních porostů nebo luční louky. Plochou západního veřejného prostranství prochází přírodní vodovodní řad z vodojemu Sázava do Sázavy u Davle.

Územní studie dále navrhuje pruh veřejných prostranství o šířce cca 1,6 – 1,8 m v nové ulici na její jižní straně. Veřejná prostranství lemující místní komunikaci jsou určena pro výsadbu stromořadí a výsadbu trvalých travních porostů.

Územní studie navrhuje podél silnice II. třídy č. 104 plochu zeleně a chodník. V místech, kde to je možné, je navržena výsadba stromů. Územní studie nenavrhuje výsadbu stromů ve východní části plochy (směrem k autobusové zastávce) z důvodu přítomnosti podzemních sítí technické infrastruktury (vedení el. energie a komunikačních kabelů).

Urbanistický charakter lokality je na jednotlivých stavebních parcelách definován vymezením zastavitelných ploch, stanovením maximální výšky zástavby, stanovením podílu zastavěných ploch, stanovením podmínek pro realizaci oplocení apod. Veškeré závazné regulativy území jsou uvedeny v kapitole č. 9.

Urbanistický charakter lokality je dán navrženou velikostí a prostorovým uspořádáním jednotlivých stavebních parcel, které budou tvořeny převážně zahradami a dále také šířkovým uspořádáním nové ulice se stromořadím a vymezením menších veřejných prostranství ve východní a v západní části řešeného území.

5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Řešené území bude dopravně napojeno na východě na silnici II. třídy č. 104 a na západě na stávající místní komunikaci v místě křížení ulic V Kopci a Na Rovinách.

Územní studie navrhuje jednu hlavní obousměrnou místní komunikaci o šířce 5,5 m, která zpřístupní všechny stavebních parcely v řešeném území a do budoucna bude moci zpřístupnit také výstavbu severně od řešeného území. Návrhová komunikace je průjezdná a obsahuje jednu slepou odbočku, která slouží k dopravní obsluze stavebních parcel č. 3, 4, 5, případně i stavebních parcel č. 1 a 2. Slepá odbočka sestává z obousměrné místní komunikace o šířce 5,5 m a jednostranného chodníku o šířce 1,5 m. Slepá odbočka je zakončena úvratovým obratištěm pro nákladní automobily.

Auta budou parkována na pozemcích stavebníků. Na každé stavební parcele budou vyhrazena min. 2 parkovací místa pro osobní automobily. Tato podmínka znamená, že na každé stavební parcele bude vyhrazen prostor pro zjetí a zaparkování dvou osobních automobilů. Územní studie nspecifikuje povrch parkovacích ploch, může se jednat např. o travní porost, kde mohou být v případě potřeby odstavena min. 2 osobní auta.

Územní studie navrhuje celkem 3 pěší vstupy do řešeného území, na východě, na západě a na jihu nedaleko silnice II. třídy. 2 vstupy pro pěší jsou, stejně jako vjezdy pro automobily, umístěny na obou koncích nově navržené ulice. Třetí vstup do území vede přes chodník podél silnice II. třídy. V řešeném území jsou navrženy chodníky od autobusové zastávky po západní veřejné prostranství a od autobusové zastávky podél silnice II. třídy směrem na jih. Chodníky jsou navrženy tak, aby bylo řešené území bezpečně průchozí pro pěší. Všechny chodníky jsou od komunikací pro motorová vozidla odděleny pásem veřejných prostranství resp. zeleně o min. šířce 1 m. Chodníky jsou ve navrženy převážně o šířce 1,5 m, pouze v okolí autobusové zastávky jsou šířky chodníků 2 – 2,3 m.

Územní studie navrhuje zmenšení stavebních parcel č. 1, č. 2, č. 6 a č. 7 ve prospěch veřejných prostranství, místní komunikace a chodníku. Veřejná prostranství před stavebními parcelami jsou navržena z důvodu zachování dobrých rozhledových poměrů při výjezdu z pozemku na místní komunikaci a také z důvodu, že budou sloužit pro vsakování vody z přilehlé místní komunikace a v neposlední řadě zelený pás se stromořadím zatraktivní novou ulici.

Navržená ulice se nachází nad stávající polní cestou, po které vede žlutá turistická stezka a cyklotrasa. Stávající žlutá turistická stezka a cyklotrasa povedou téměř po stejné trase i v nové ulici.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobena pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě. Stávající vodovodní řad je vedený v trase komunikace v ulici Na Rovinách. Zdrojem pitné vody pro Sázavu u Davle je vodojem Sázava o objemu 100 m³. Vodojem Sázava se nachází na kopci nad řešeným územím cca 550 m severovýchodní směrem. Vodovodní přivaděč se nachází nedaleko řešeného území severním směrem.

Zastavitelnou plochu řešenou v rámci této územní studie lze zásobit pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě obce. Je navržen nový vodovodní řad, který bude umístěn v nové ulici pod veřejně přístupnými prostranstvími. Nový vodovod bude napojen na stávající vodovodní síť v ulici Na rovinách. Nově navržený vodovodní řad je doporučeno realizovat jako PE100RC SDR11 – 90 x 8,2 v celkové délce cca 220 m. Návrh vodovodního řadu je možno upravit v navazující projektové dokumentaci. Stavební parcely č. 4 a č. 5 je možné napojit také z jihu domovními přípojkami na stávající vodovodní řad.

Výpočet potřeby vody

Územní studie uvažuje s potřebou vody na 1 obyvatele 100 l/os/den. Jsou uvažovány 3 osoby bydlící v jednom rodinném domě. Územní studie uvažuje se zastavěním 7 stavebních parcel. Celkem může v nových domech bydlet cca 21 nových obyvatel.

Průměrná denní návrhová potřeba vody pro řešené území celkem

$$100 \text{ l} * 21 \text{ osob} = 2,1 \text{ m}^3/\text{d}$$

Průměrná denní, hodinová a vteřinová potřeba vody

$$Q_p = 2,1 \text{ m}^3/\text{d} = 0,0875 \text{ m}^3/\text{h} = 0,0243 \text{ l/s}$$

Průměrná roční potřeba vody celkem

$$Q_{365} = 2,1 \text{ m}^3/\text{d} \times 365 = 766,5 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Maximální denní potřeba vody

$$Q_m = 1,5 \times Q_p = 3,15 \text{ m}^3/\text{d}$$

Maximální hodinová potřeba vody

$$Q_h = 1,8 \times Q_m = 0,23 \text{ m}^3/\text{h}$$

Likvidace odpadních vod

V Davli a v Sázavě u Davle je vybudována splašková kanalizace svedená do čistírny odpadních vod v severní části Davle. Vzhledem k prudkým svahům je kanalizace provedena jako tlaková. Transport odpadních vod z jednotlivých nemovitostí je zajištěn čerpadly domovních čerpacích stanic. Čistírna odpadních má dostatečnou kapacitu pro napojení návrhových ploch Územního plánu Davle, včetně plochy řešené touto územní studií.

Územní studie navrhuje napojení na stávající tlakovou kanalizaci o průměru 50 mm v ulici Na Rovinách. Územní studie navrhuje kanalizaci o průměru 50 mm, v celkové délce cca 220 m. Návrh kanalizačního řadu je možno upravit v navazující projektové dokumentaci.

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch pozemků rodinných domů budou přednostně jímány za účelem jejich pozdějšího využití. Územní studie stanovuje podmínku vybudování jímky na dešťovou vodu ke každému rodinnému domu o minimálním objemu 12 m³.

V případě, že dojde k naplnění jímek na dešťovou vodu, přebytečná dešťová voda bude zasakována v místě jejího vzniku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry. Dešťové vody nebudou sváděny do kanalizace.

Podél navržených místních komunikací budou dešťové vody zasakovány v zelených pásích na okraji komunikace. V grafické části dokumentace jsou zelené pásy o šířce 1 m vymezeny jako plochy veřejných prostranství. Zelené pásy je doporučeno realizovat jako průlehy, ve kterých se může akumulovat a vsakovat dešťová voda. Průlehy je možné přerušit a vyrovnat v místě vjezdů na stavební pozemky.

Územní studie doporučuje před výsadbou stromů ověřit vlastnosti půdního podloží hydrogeologickým průzkumem. V případě, že z hydrogeologického průzkumu vyplyne, že půda není vhodná pro výsadbu, bezproblémové prokořenění stromů a vsakování dešťové vody, navrhuje územní studie řešit pásy veřejných prostranství dle výkresu příčných řezů. Územní studie navrhuje veřejná prostranství realizovat tak, aby měla vhodné podmínky pro růst stromů a zároveň byla schopna akumulovat a předčistit dešťovou vodu. Územní studie navrhuje řešit podloží pro výsadbu stromů prostřednictvím strukturálních substrátů. Strukturální substráty jsou směsí kameniva, zeminy a humusu. Zajišťují dobrou únosnost

navazujících konstrukcí (silnice a chodníku), zajišťují vhodné podmínky pro růst kořenového systému stromů a zároveň obsahují akumulací prostor pro zachytávání dešťové vody.

Elektrická energie

Řešeným územím prochází v místě navržené ulice stávající podzemní vedení el. energie. K několika stavebním parcelám jsou již zřízeny kapličky k připojení jednotlivých nemovitostí. Stavební parcely, které doposud připojeny nejsou budou připojeny na stávající síť el. energie NN. Podzemní vedení el. energie NN je vedeno z trafostanice na východě řešeného území.

Konkrétní způsob napojení jednotlivých staveb bude řešen se správcem sítě (ČEZ Distribuce a.s.).

Veřejné osvětlení

Územní studie navrhuje napojení řešeného území na rozvody veřejného osvětlení z ulice V Kopci, v místě, kde se nachází nejbližší lampa veřejného osvětlení. Nové rozvody veřejného osvětlení budou realizovány jako podzemní a budou vedeny na veřejně přístupných prostranstvích. Územní studie umožňuje rozmístění sloupů veřejného osvětlení v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury – chodníků. Konkrétní způsob realizace osvětlení ulic (výška a vzdálenost sloupů, světelný zdroj apod.) bude řešen v navazující projektové dokumentaci.

Plynovod

V okolí řešené plochy se plynovod nenachází. Územní studie plynofikaci řešeného území nenavrhuje.

Občanské vybavení

Řešené území je Územním plánem Davle navrženo jako plocha bydlení v rodinných domech – venkovská (BV). Regulativy územního plánu umožňují realizaci 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.

Územní studie respektuje přípustné využití navržené územním plánem a možnost realizace občanského vybavení v rámci staveb pro bydlení nemění.

Veřejná prostranství

Územní studie vymezuje dvě menší veřejná prostranství, jedno na východě a druhé na západě řešeného území. Veřejné prostranství na východě se nachází přímo za autobusovou zastávkou Davle, Sázava, Třešňovka. Na veřejném prostranství se nachází stavba trafostanice o rozměrech cca 2,3 x 3,3 m a také vzrostlá lípa. Územní studie zde navrhuje vybudování chodníku, který zpřístupní autobusovou zastávku z nové ulice. Územní studie navrhuje využít dominantní vzrostlý strom a jeho význam podpořit návrhem kruhové lavičky a kruhového chodníku okolo kmene stromu. Lavička a chodník okolo stromu budou zbudovány s ohledem na kořenový systém stromu. Územní studie navrhuje na veřejném prostranství provést výsadbu trvalých travních porostů nebo luční louky z důvodu, že plocha východního veřejného prostranství je protkána podzemními sítěmi technické infrastruktury.

Veřejné prostranství na západě se nachází v místě křížení ulic V Kopci a Na Rovinách. Je charakteristické dominantní solitérní lípou. Územní studie zde navrhuje vybudování chodníku, kruhové lavičky a kruhového chodníku okolo kmene stromu. Lavička a chodník okolo stromu budou zbudovány s ohledem na kořenový systém stromu. Územní studie navrhuje na veřejných prostranstvích ponechat prozatím stávající rostoucí stromy a na ostatních volných místech provést výsadbu trvalých travních porostů nebo luční louky. Plochou západního veřejného prostranství prochází přírodní vodovodní řad z vodojemu Sázava do Sázavy u Davle.

Územní studie dále navrhuje pruhy veřejných prostranství o šířce 1 m mezi chodníkem a místní komunikací. Veřejná prostranství lemující místní komunikaci jsou určena pro výsadbu stromořadí a výsadbu trvalých travních porostů.

Územní studie doporučuje před výsadbou stromů ověřit vlastnosti půdního podloží hydrogeologickým průzkumem. V případě, že z hydrogeologického průzkumu vyplyne, že půda není vhodná pro výsadbu, bezproblémové prokořenění stromů a vsakování dešťové vody, navrhuje územní studie řešit pásy veřejných prostranství dle výkresu příčných řezů. Územní studie navrhuje veřejná prostranství realizovat tak, aby měla vhodné podmínky pro růst stromů a zároveň byla schopna akumulovat a předčistit dešťovou vodu. Územní studie navrhuje řešit podloží pro výsadbu stromů prostřednictvím strukturálních substrátů.

Strukturální substráty jsou směsí kameniva, zeminy a humusu. Zajišťují dobrou únosnost navazujících konstrukcí (silnice a chodníku), zajišťují vhodné podmínky pro růst kořenového systému stromů a zároveň obsahují akumulací prostor pro zachytávání dešťové vody.

Veřejná prostranství nejsou určena pro realizaci parkovacích stání osobních automobilů. Parkování automobilů bude realizováno zejména na pozemcích stavebníků.

Zeleň

Územní studie navrhuje podél silnice II. třídy č. 104 plochy zeleně. V místech, kde to je možné je navržena výsadba stromů. Územní studie nenavrhuje výsadbu stromů ve východní části plochy (směrem k autobusové zastávce) z důvodu přítomnosti podzemních sítí technické infrastruktury (vedení el. energie a komunikačních kabelů).

Územní studie navrhuje plochy soukromé izolační zeleně jako součást stavebních pozemků. Jižní části stavebních pozemků č. 5, 6, 7 a částečně pozemku č. 4 jsou vyhrazeny pro výsadbu zeleně za účelem zmírnění negativních vlivů silnice II. třídy č. 104. Plochy stavebních parcel – soukromé zeleně je možno oplotit tak, aby tvořily jeden celek s přílehlou parcelou rodinného domu.

6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Územní studie nenavrhuje žádné specifické podmínky pro ochranu veřejného zdraví.

7. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Dešťové vody budou jímány pro jejich pozdější využití. Územní studie stanovuje podmínku vybudování jímky na dešťovou vodu ke každému rodinnému domu o minimálním objemu 12 m³.

Územní studie nepřipouští realizovat takovou výstavbu, která bude k vytápění využívat fosilní paliva.

Územní studie doporučuje realizovat povrchy vozovek a střech ze světlých materiálů. Světlé materiály vyzařují méně tepla při slunečných dnech.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Územní studie nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejně prospěšná opatření.

9. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Povolená výstavba v řešeném území je specifikována v Územním plánu Davle v rámci regulativů ploch bydlení v rodinných domech – venkovských (BV). Regulativy územního plánu jsou uvedena na další straně.

Územní studie stanovuje následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

- stavby rodinných domů budou umístěny na vymezených zastavitelných plochách; doplňkové stavby ke stavbě hlavní (sklady, boudy, bazény, altány apod.) je možné umísťovat i mimo vymezené zastavitelné plochy za domem na zahradě, nikoliv však mezi stavbou rodinného domu a ulicí;
- na každém stavebním pozemku budou vyhrazena minimálně dvě místa k parkování osobních automobilů,
- územní studie stanovuje podmínku vybudování jímky na dešťovou vodu ke každému rodinnému domu o minimálním objemu 12 m³.

Pro plochu **BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské** podle územního plánu platí:

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení individuální – izolované 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, stavby pro individuální 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 vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m (s výjimkou lokalit uvedených ve zvláštních a upřesňujících podmínkách),
- výška ostatních staveb max. 4,5 m, v případě dostaveb a přestaveb 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

- v dílčí ploše Z34a bude směrem k silnici II/104 navržen pás izolační zeleně

Územní plán definuje některé pojmy, např. **Venkovský charakter zástavby**

- stavby venkovského charakteru se na území městyse Davle vyznačují zejména sedlovými ev. valbovými a polovalbovými střechami na hlavních stavbách; to znamená, že u vedlejších staveb (například u garáží, parkovacích přístřešků, zimních zahrad, skleníků, bazénů, kůlen, altánů apod.) mohou být použity i jiné typy zastřešení.