



ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ LOKALITY POD SILNICÍ

Mníšek pod Brdy

ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ LOKALITY POD SILNICÍ, MNÍŠEK POD BRDY

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV:

Územní studie obytné lokality Pod silnicí, Mníšek pod Brdy

MÍSTO:

Mníšek pod Brdy, lokalita Pod silnicí, k.ú. Mníšek pod Brdy

POŘIZOVATEL:

MěÚ Mníšek pod Brdy, Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy

OPRÁVNĚNÁ FYZICKÁ OSOBA PRO ZAJIŠTĚNÍ POŘIZOVÁNÍ:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem
č. osvědčení zvláštní odborné způsobilosti 800042571

PROJEKTANT:

SMEDEK, s.r.o., architektonická kancelář, Pellicova 33, 602 00 Brno, IČO: 26 21 84 61
Zodpovědný projektant: Ing. arch. František Šmédek, ČKA: 02 468

2. ÚDAJE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji města Mníšku pod Brdy v blízkosti rychlostní komunikace R4 Praha – Strakonice. Ze západní strany sousedí zájmové území se stávající zástavbou rodinných domů, ze severní strany se zástavbou bytových domů, na východní straně se nachází městský hřbitov. V jižní části prochází řešeným územím ochranné pásmo komunikace R4. Výběr pozemku byl ovlivněn výhodnou polohou vůči městskému jádru (dostupnost občanské vybavenosti), ale také logickým začleněním funkce stavby (bydlení) do kontextu s okolím (stávající bytová zástavba, atd). Negativním faktorem je blízkost komunikace R4 a z toho vyplývající nutnost protihlukových opatření.

V současné době je lokalita zasítována inženýrskými sítěmi – vodovod, splašková kanalizace, rozvod plynu, rozvod NN a telekomunikační rozvod. Dešťové vody jsou vsakovány na pozemcích v rámci lokality. Dále jsou zrealizovány komunikace pro pěší i vozidla a plochy pro dopravu v klidu.

V jižní části lokality je vybudován protihlukový val se zapuštěnými řadovými garážemi a plochou pro oddych. Val je architektonicky pojatý jako krajinný prvek, který tvoří přechod mezi městským prostředím a okolní krajinou Brd.

Rozsah řešeného území – výčet parcel

- parc. č. 640/1, 3, 4, 5

- parc. č. 647/3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

- parc. č. 2714/1, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 104, 107, 108, 109, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143,

ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ LOKALITY POD SILNICÍ, MNÍŠEK POD BRDY

144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 271, 272, 290, 295

3. ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Území je tvořeno pozemky určenými k využití pro bydlení v rodinných domech, dále pozemky pro oddychové plochy, komunikace a dopravu v klidu.

4. REGULATIVY ZÁSTAVBY

Cílem studie je stanovit podmínky pro nově vznikající zástavbu pro individuální bydlení v rodinných domech. Jedná se především o návrh prostorových regulativů určujících míru zastavění pozemku, polohy, výšky a typu zastřešení rodinných domů. Dále je studii řešeno oplocení v uliční čáře u samostatně stojících rodinných domů.

Ve výkresové dokumentaci jsou vyznačeny stavební čáry nepřekročitelné hlavním objemem stavby – stavební čára. Směrem do parcel je hloubka hlavního objemu objektů omezena stavební hranicí. Vzájemné odstupy rodinných domů jsou upraveny tak, že budou-li v boční stěně domu okna obytných místností, je minimální vzdálenost této stěny od hranice s pozemkem sousedního rodinného domu 3,5m. V ostatních případech platí odstupové vzdálenosti dle § 25, vyhl. č. 501 / 2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dále je vyznačena uliční čára a ochranné pásmo rychlostní komunikace R4
Praha – Strakonice.

REGULATIVY ZÁSTAVBY:

- maximální výška zástavby se sklonitou střechou: 9,0m
- maximální výška 2 podlažní zástavby s plochou střechou: 7,5m
- maximální výška 1 podlažní zástavby s plochou střechou: 4,5m
- maximální míra zastavění pozemku do 800m²: 36%
z toho pro hlavní stavbu rodinného domu max. 31%, zbytek je využitelný pouze pro stavby související s bydlením, např. zahradní domek, přístřešek, skleník, zakrytý bazén apod.
- maximální míra zastavění pozemku 800 - 1000m²: 30%
z toho pro hlavní stavbu rodinného domu max. 25%, zbytek je využitelný pouze pro stavby související s bydlením, např. zahradní domek, přístřešek, skleník, zakrytý bazén apod.
- maximální míra zastavění pozemku nad 1000m²: 25%
z toho pro hlavní stavbu rodinného domu max. 20%, zbytek je využitelný pouze pro stavby související s bydlením, např. zahradní domek, přístřešek, skleník, zakrytý bazén apod.

ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ LOKALITY POD SILNICÍ, MNÍŠEK POD BRDY

Samostatně stojící garáže nejsou přípustné (netýká se lehkých otevřených přístřešků na auto).

Umístování informačních a reklamních panelů, tabulí, desek či jiných konstrukcí o ploše 0,6 m² a větší není v řešeném území přípustné.

Tvar střechy: plochá do 5°
sklonitá min. 15°, max. 45°

Specifikace oplocení v uliční čáře:
- jednotná výška oplocení: 1 600 mm
- jednotná výška podezdívky: 300 mm

Materiál oplocení v uliční čáře není podrobně specifikován. Je nepřipustné zřizovat oplocení zcela neprůhledné (např. plné zdivo, prefabrikované panely) ani zcela průhledné (řídké drátěné pletivo). Použití zcela průhledného pletiva je možné pouze v kombinaci s živým plotem. Oplocení v uliční čáře bude řešeno jednotně. Je nepřipustné kombinovat vedle sebe zcela odlišné konstrukční systémy oplocení.

U řadových rodinných domů není povoleno umístit oplocení v prostoru vymezeném uličními fasádami domů a hranicí pozemků domů s uličním prostorem vč. této hranice. V situaci je tento prostor vyznačen jako zeleň v plochách bydlení (zelená šrafa). Bude zachován volně přístupný předprostor, který bude zahrnovat přístupovou a příjezdovou komunikaci s možností odstavného místa pro 1 vozidlo a plochy pro okrasnou zeleň.

Na jihovýchodní straně lokality naváže na stávající val montovaná protihluková stěna maximální výšky 3,5m, která bude tvořit zadní část oplocení 7 parcel.

DALŠÍ PRAVIDLA UPLATŇOVÁNÍ PROSTOROVÉ REGULACE:

Maximální míra zastavění pozemku je maximální dosažitelná hodnota procentuelního podílu zastavěné plochy pozemku a celkové výměry tohoto pozemku. Zastavěná plocha pozemku se vypočte dle ustanovení §2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

§2 (7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Maximální výška zástavby se měří jako svislá vzdálenost mezi výškou původního rostlého terénu ve středu (těžišti) pozemku a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových

ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÉ LOKALITY POD SILNICÍ, MNÍŠEK POD BRDY

zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty.

5. TYPY RODINNÝCH DOMŮ

RD A - Rodinný dům se sklonitou střechou, max. 2 NP (1. NP + podkroví)

- maximální výška stavby: 9,0m

- umístění RD na pozemcích č.:

640/1, 3, 4, 5

2714/85, 86, 87, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 99, 101, 118

RD B - Rodinný dům s plochou střechou, max. 2 NP

- maximální výška: 7,5m

- umístění RD na pozemcích č.:

2714/51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 65, 66, 67, 70, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84,

104, 107, 108, 114, 115, 116, 117, 124

RD C - Rodinný dům s plochou střechou, max. 1 NP

- maximální výška: 4,5m

- umístění RD na pozemcích č.:

2714/68, 69, 71, 72, 73, 74, 109

Tato zpráva je nedílnou součástí územní studie.

V Brně, 06 / 2013

Ing. arch. František Šmédek

