

05 / 2012

ÚZEMNÍ STUDIE US3 - BOHULIBY

pořizovatel

OÚ Petrov u Prahy

Hlavní 30, 252 81 Petrov u Prahy

tel./fax 241950648

starostka obce Dana Wolfová

zpracovatel

Foglar Architects

Kubišтова 6, 140 00 Praha 4

kancelář : Trojická 1, 128 00 Praha 2

tel./fax 224919889



TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST

<i>Název územní studie:</i>	US-3 – BOHULIBY
<i>Pořizovatel:</i>	Obecní úřad Petrov Hlavní 30, 252 81 Petrov u Prahy
POŘIZOVATEL SCHVALUJE podle § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, možnost využití této územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území podle § 25 stavebního zákona.	
<i>Datum schválení možnosti využití:</i>	11. června 2012
<i>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	Dana Wolfová starostka obce Petrov
<i>otisk úředního razítka:</i> 	<i>podpis:</i> 

ÚZEMNÍ STUDIE US-3 - BOHULIBY

OBSAH :

ZÁKLADNÍ ÚDAJE:	A) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	str.2
	b) HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	str.3
	c) VÝCHOZÍ PODMÍNKY A PODKLADY	str.3

TEXTOVÁ ČÁST :

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	str.4
b) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	str.4
c) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A POŽADAVKY Z HLEDISKA POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATEL	str.5
d) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	str.6
e) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	str.7
f) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	str.7
g) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	str.7
h) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KOMCEPCE	str.7

3. GRAFICKÁ ČÁST

VÝŘEZ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚP PETROVA	
ÚZEMÍ ŘEŠENÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ US-3 BOHULIBY	
STAV ÚZEMÍ PŘED ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	1:1000
ZASTAVOVACÍ PLÁN	1:1000
HMOTOVÉ ŘEŠENÍ – POHLED ZE STANOVIŠTĚ 1	
HMOTOVÉ ŘEŠENÍ – POHLED ZE STANOVIŠTĚ 2	
FOTO – ZÁŘÍ 2007, POHLED NA ÚZEMÍ ZE SEVERU	
VZTAH NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ K OKOLÍ – FOTO Z KVĚTNA 2012 (MONTAGE)	
SITUACE STAVBY NAVRHOVANÉ NA POZEMKU Č.PARC. 244/22	

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) identifikační údaje

POŘIZOVATEL:

Obecní Úřad Petrov
Hlavní 30, 252 18 Petrov u Prahy
IČ 00241539
Starostka obce Dana Wolfová

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT:

FOGLAR ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6/1101, 140 00 PRAHA 4
IČ 66473021
KANCELÁŘ: TROJICKÁ 1/386, 120 00 PRAHA 2
tel. 224 919 889, fax 224 919 889
e-mail: foglar@foglar-architects.cz

VEDOUCÍ PROJEKTANT:

ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR, tel. 602 212 589
č.autorizace ČKA 002667

ŘEŠITELÉ:

ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.VOJTĚCH HROMEK
ING.PAVEL HOLUBEC

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

05-2012

b) hlavní cíle řešení

Územní studie US3 – Bohuliby stanovuje podmínky pro zástavbu rozvojové plochy Z14 v místní části Bohuliby.

Územní plán Petrova ukládá zpracování této územní studie z důvodů pro formování území způsobem respektujícím přírodní a kulturní hodnoty území v Bohulibech včetně harmonického začlenění navrhované zástavby do krajiny.

Územní studie rovněž rekognoskuje stávající zástavbu v dané rozvojové ploše, neboť v průběhu pořizování územního plánu Petrova došlo již zčásti ke stavebnímu využití daného území.

c) výchozí podmínky a podklady

Hlavním podkladem pro vypracování US-3 Bohuliby je platný ÚP Petrova, vydaný dne 31.3.2011, který nabyl účinnosti dne 15.4.2011.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

a) vymezení řešené plochy

Obec: Petrov u Prahy
Katastrální území: Petrov u Prahy, č.719749

Území US-3 leží na severním okraji místní části Bohuliby, při příjezdové zpevněné komunikaci, která tvoří jeho západní okraj. Východní a severní okraj řešené plochy je vymezen pouze v územně plánovací dokumentaci, v reálu plocha navazuje na volnou krajinu. Jižní okraj plochy sousedí se stávajícím osídlením této místní části.

V územním plánu Petrova je řešená plocha označena jako Z-14 a je zařazena do Ploch BI – Bydlení v rodinných domech – příměstské.

Celková výměra řešeného území činí 0,89 ha.

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ US-3, A JMÉNA VLASTNÍKŮ:

244/15	Příbylová / Příbyl	/ již realizovaný RD
244/16	Wolfová	
st.790, 244/17, 244/18	Šťastná / Šťastný	/ již realizovaný RD
244/19	Grossnerová	
244/20	Grossnerová	
244/21	Grossnerová	
244/22	Getman Ekaterina / Hetman Kostyantyn	/ příprav.dokumentace
244/23	Šálková / Šálek	/ již realizovaný RD

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků

b1) vymezení pozemků

Všechny pozemky řešené územní studií jsou již definovanými stavebními pozemky a jsou umístěny v zastavitelné ploše a mají přímou vazbu na veřejné prostranství s příjezdovou komunikací.

b2) Využití pozemků

Způsob využití je stanoven v ÚP Petrova a to v regulativech plochy BI – bydlení v rodinných domech – příměstské :

BI Bydlení v rodinných domech – příměstské

Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení – rodinné domy izolované
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením

Přípustné využití

- pozemky staveb drobné občanské vybavenosti (maloobchodní zařízení, nerušící služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům
- dětská hřiště, plochy sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí

Nepřípustné využití

- nové bytové domy a řadové rodinné domy
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hmotové a měřítkové připodobnění k objektům stávající venkovské zástavby
- koeficient zastavění pozemku max. 30%
- koeficient zeleně min. 50%
- nově realizované domy v prolukách stávající zástavby budou dodržovat již založené uliční čáry a výškovou hladinu stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby je 800 m²
- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží
- maximální výška rodinných domů je 9 m
- pro plochu Z14 (Bohuliby) platí maximální podlažnost jedno nadzemní podlaží a podkroví, popřípadě dvě nadzemní podlaží
- tvarové řešení střech bude vycházet z jednoduchých stavebních forem
- v zastavitelné ploše Z5 je přípustný pouze 1 rodinný dům

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

c1 doprava

Lokalita je dopravně snadno dostupná po stávající příjezdové komunikaci do sídla, a to na pozemku parc.č.610. Jde o obecní cestu. Šířkové uspořádání odpovídá poloze dané cesty v krajině i komornímu obrazu sídla Bohuliby – jde o zpevněnou živičnou komunikaci s jedním obousměrně užívaným jízdním pruhem šířka cca 3,5 m. "

Zpevněné plochy stávajících staveb překonávají při napojení na povrch komunikace terénní hranu ozeleněného břehu , cesta je místy zaříznuta do terénu.

Pro dopravní obsluhu nových objektů bude bez úprav užitá popisovaná komunikace.

c2 zásobování elektrickou energií

Pro zásobení nové lokality rodinných domů v řešeném území el. energií bude nutno využita stávající trafostanice v jižním okraji území.

Využití území ovlivňuje stávající nadzemní el vn vedení 22 kV, přicházející do území souběžně s cestou.

Veřejné osvětlení: Veřejné osvětlení je již zrealizováno.

C3 zásobování plynem

Neobsazeno

c4 voda a kanalizace

Vodovod

Územím prochází důležitá trasa Posázavského vodovodu (DN250), stavby však jsou zásobovány vodou z individuálních zdrojů.

Splašková kanalizace

Splašková kanalizace v území není vybudována a v dohledné době se její realizace nepředpokládá. Likvidace splaškových vod bude řešena prostřednictvím jímek na vyvážení, popřípadě domovní ČOV, vždy podle individuálního řešení.

Dešťová kanalizace a odvodnění

Dešťové vody budou zasakovány na pozemcích, východní část řešené plochy přiléhá k údolnici dále pokračující jako bezejmenná vodoteč.

c5 požadavky z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatel

Pro řešené území regulačním plánem platí požadavky ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb. Více je popsáno v ÚP Petrova.

Umísťované objekty nepřesáhnou svým objemem, požárním rizikem i potřebnými odstupy vzdálenostmi běžné objekty pro bydlení.

d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Územní studie US-3 rekognoskuje dosavadní využití území : téměř polovina plochy je již stavebně využita. Realizované objekty však nereagují příliš vhodně na prostředí lokality.

Původní Bohuliby jsou komorní sídelní jednotkou, se silným zastoupením krajiny, s drobnými, až pitoreskními objekty, jejichž jednoduché hmoty, vždy těsně na hraně veřejných prostorů, zasahují uměřeně do panoramatu. Zástavba je vždy zasazena do bujné vegetace a přírodní i stavební složka území vytváří velmi příznivé útulné prostředí. Terénní konfigurace je k tomu mimořádně vhodná : sídlo se nachází v údolnici ve které louky a meze přecházejí ve vodoteč odtékající k Sázavě.

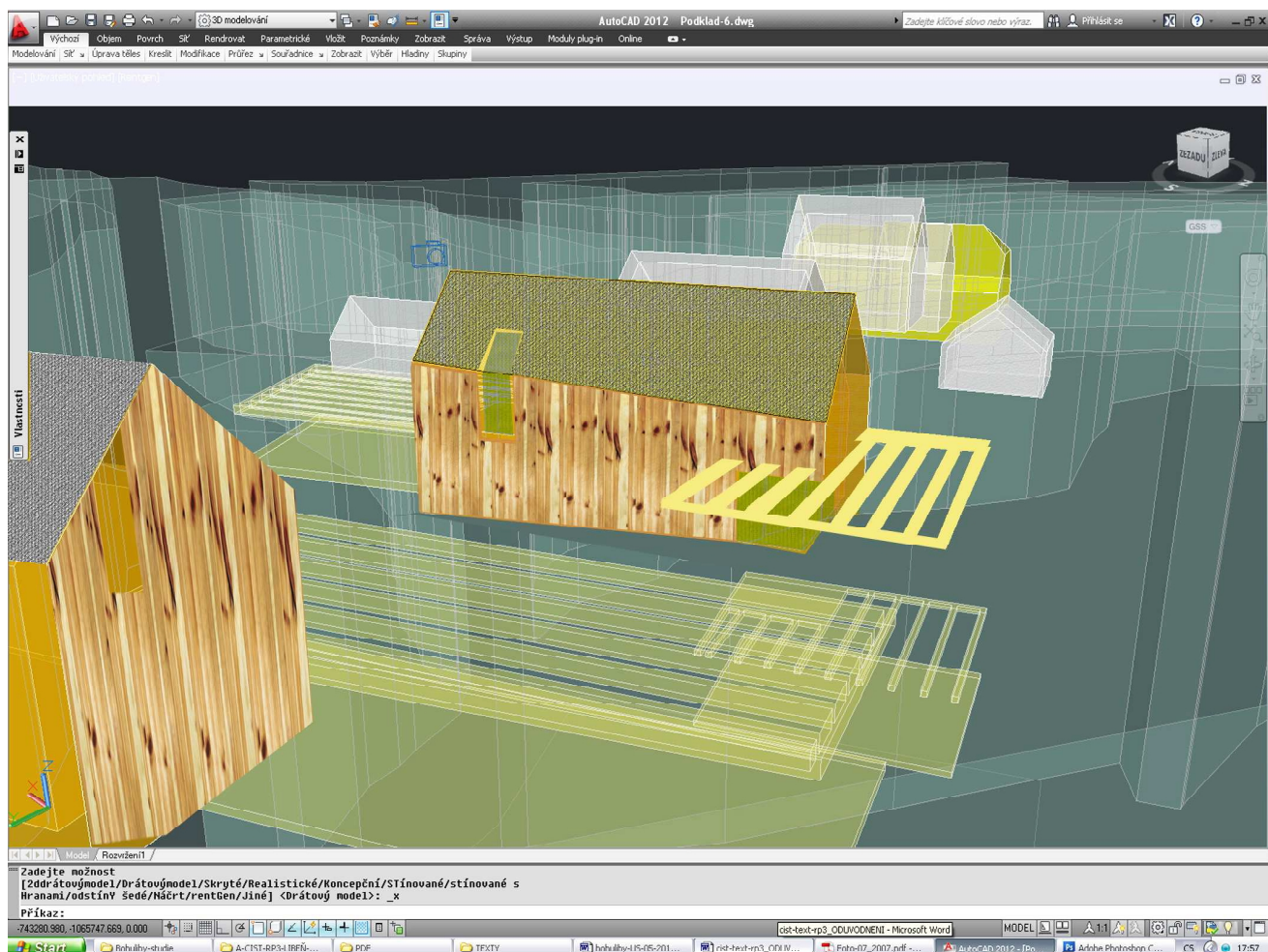
Stávající objekty :

Realizovány byly objekty se sedlovými střechami a dům s valbovou střechou s velmi malým sklonem. Připravována je realizace srubové stavby s hlavním objektem zastřešeným sedlovou střechou.

Navrhované nové objekty:

Komponování nových staveb by mělo respektovat dosavadní charakter tohoto hodnotného klidného sídla. Vhodným typem jsou objekty zastřešené sedlovou střechou, s užitím přírodních materiálů (dřevo). Navrhované doplnění zástavby umísťuje do proluk mezi stávajícími domy objekty se sedlovou střechou, o výšce max. 8 m. Rodinné domy jsou doplněny o pergolu která kryje a připojuje doplňkové objekty . garáž a zahradní domek. Orientace hřebenů střech je kolmo na příjezdovou cestu. Domy mají malý příčný rozpon a výsledná proporce odpovídá původním stavbám sídla.

Zdrobnělé měřítko staveb, tedy užití menších příčných rozponů, i komponování staveb jako souboru drobných objektů případně propojených pergolami. Detail staveb by měl být moderní, soudobý, stavby se musí přizpůsobit krajině a okolí jednoduchým objemovým řešením, použitými materiály a zasazením střech do terénu.



e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

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

Cílem řešení je doplnit stávající zástavbu plochy Z14 o objekty, které upraví charakter území do podoby více korespondující s prostředím venkovského a rekreačního malosídla.

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Územní studie svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

g) údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie US-3 je zpracována na základě zadání, které je obsaženo v textové části Územního plánu Petrova. Zde je uveden tento požadavek na řešení : územní studie US-3 bude navrhovat uspořádání zastavitelné plochy Z14 tak, aby byly respektovány přírodní a kulturní hodnoty v Bohulibech včetně harmonického začlenění navrhované zástavby do krajiny.

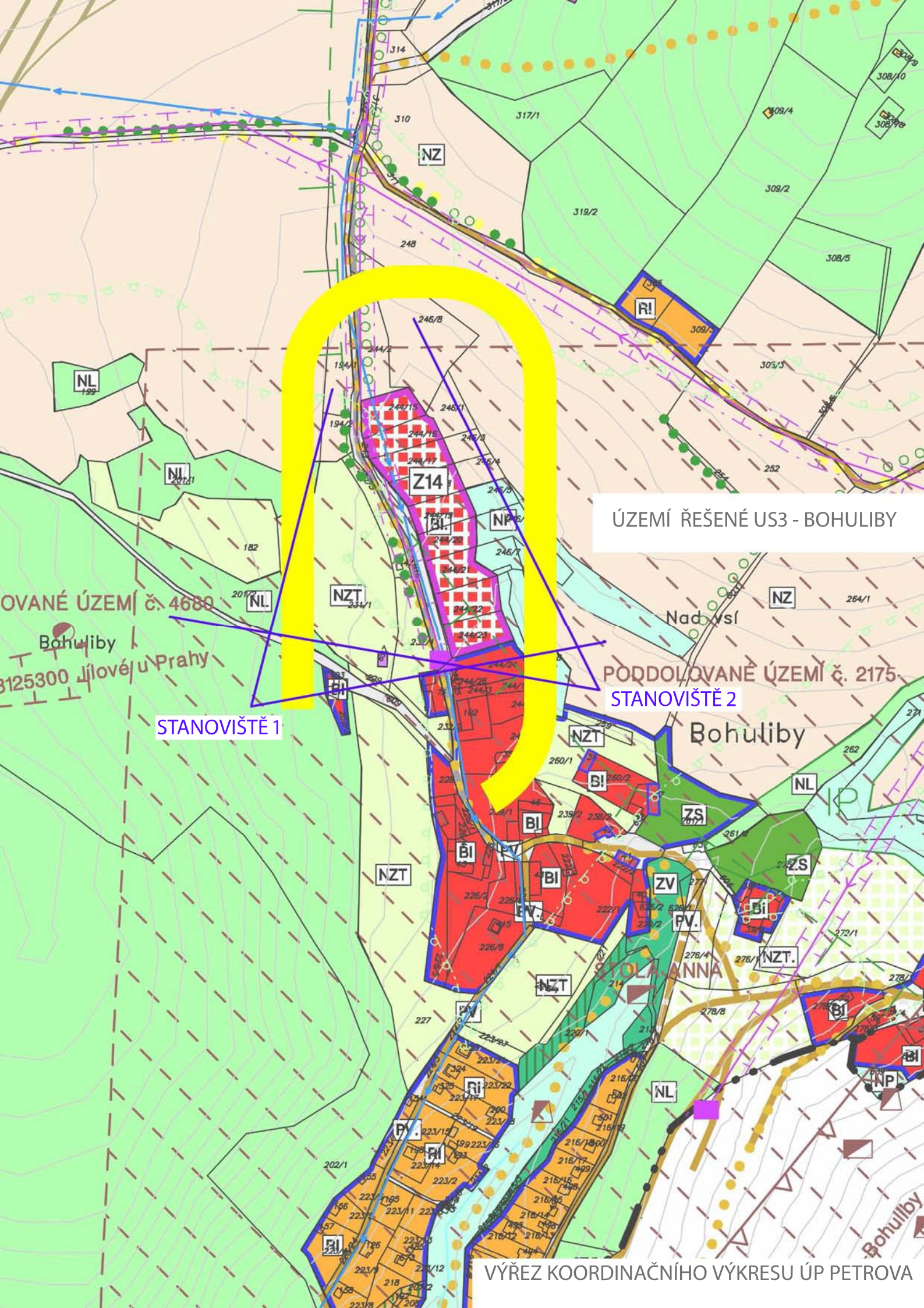
h) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Územní studie US-3 rekognoskuje stav v území řešené plochy v době zpracování dokumentace, t.j. v květnu 2012. V době pořizování ÚP Petrova bylo území nezastavěné, dnes je již téměř z poloviny stavebně využité. Realizovaná nebyla korigována žádným územně plánovacím podkladem který by byl vodítkem řešení. Vzniklé objekty proto vykazují velkou různorodost, a to jak objemovými a tvarovými parametry, tak i materiálovým řešením. Největším zásahem do krajiny je bezesporu dům na parc.č. 244/15, jak je patrné i výkresové části US RD na pozemcích 244/17 a 244/18 , byť se vyznačuje kultivovaným materiálovým řešením, přesahuje svými rozměry měřítko které by odpovídalo lokalitě. Nejméně rušivým objektem v území je dům na pozemku 244/23, který materiálovým i objemovým řešením docela dobře zapadá do kontextu starých Bohulib.

Mezi tyto objekty je navržena skupina domů se sedlovými střechami, s jednoduchým objemovým řešením, s klasickým tvarem, avšak s moderními výrazovými prostředky. Hřebeny střech jsou řazeny kolmo na osu údolí, což vychází z tvaru stavebních pozemků i ze záměru vytvořit v pohledu od příjezdu horizontály domů nad kterými se budou tyčit tvary okolní krajiny. Objekty jsou vzájemně propojeny soustavou pergol, která integruje i doplňkové objekty (garáže, zahradní přístřešky).

Limitem v území je trasa Posázavského vodovodu, která jde přes část řešených pozemků, ochranné pásmo tohoto zařízení musí být respektováno.

Parametry využití území jsou stanoveny v regulativech ÚP Petrova.



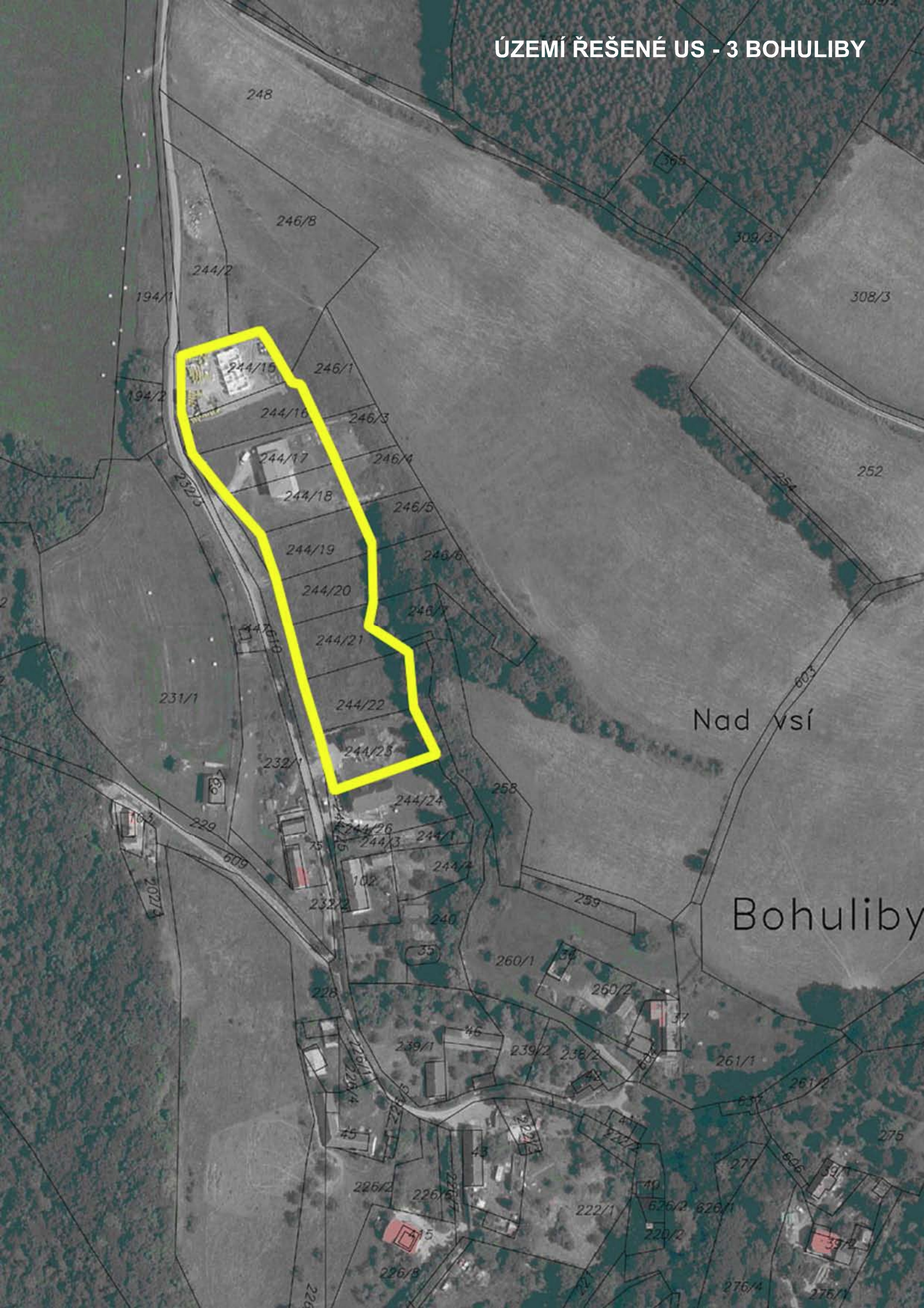
ÚZEMÍ ŘEŠENÉ US3 - BOHULIBY

STANoviŠTĚ 1

STANoviŠTĚ 2

VÝŘEZ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚP PETROVA

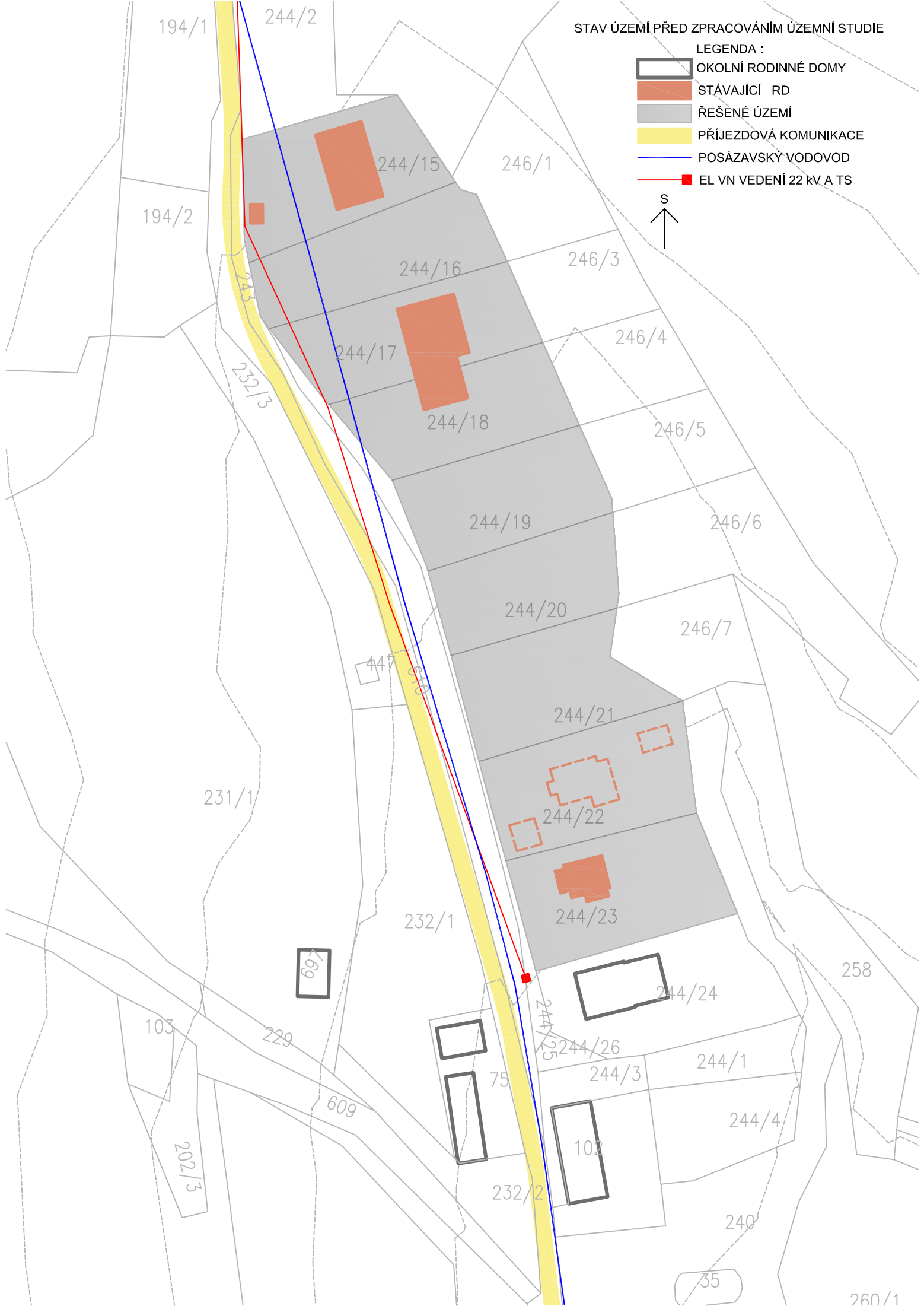
ÚZEMÍ ŘEŠENÉ US - 3 BOHULIBY



STAV ÚZEMÍ PŘED ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

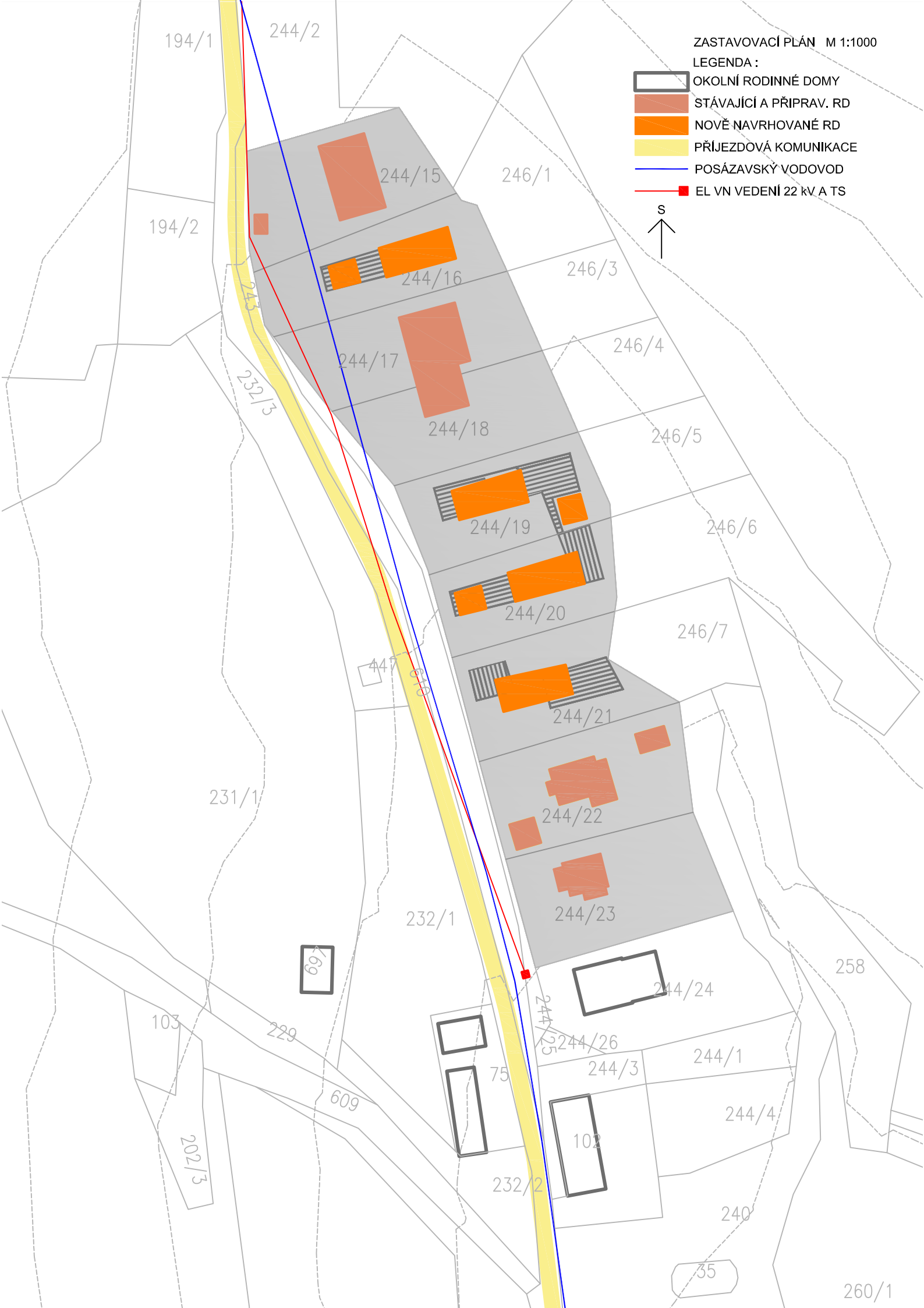
LEGENDA :

-  OKOLNÍ RODINNÉ DOMY
-  STÁVAJÍCÍ RD
-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE
-  POSÁZAVSKÝ VODOVOD
-  EL VN VEDENÍ 22 kV A TS



LEGENDA :

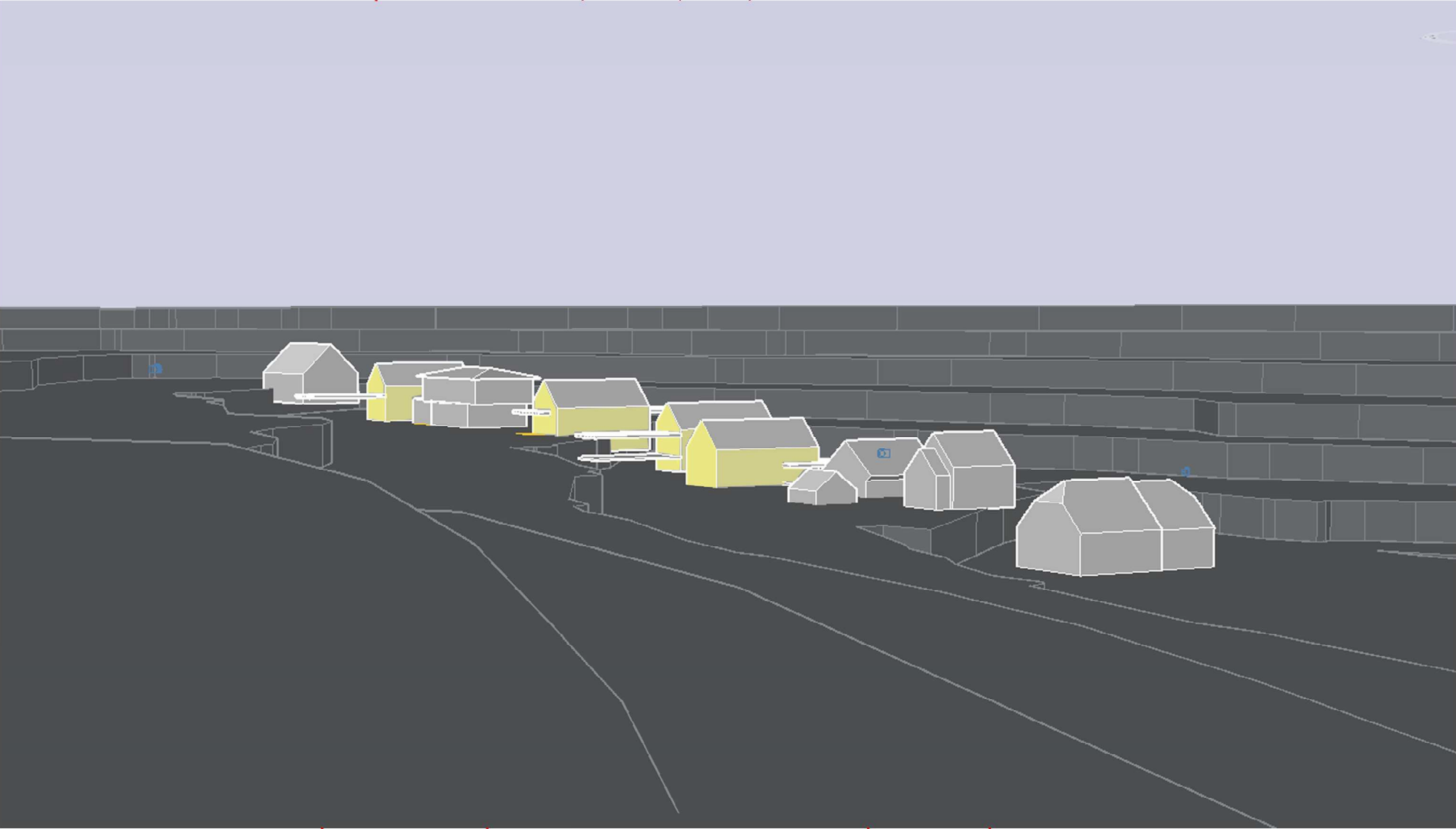
- OKOLNÍ RODINNÉ DOMY
- STÁVAJÍCÍ A PŘIPRAV. RD
- NOVĚ NAVRHOVANÉ RD
- PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE
- POSÁZAVSKÝ VODOVOD
- EL VN VEDENÍ 22 kV A TS



POHLED ZE STANOVISŤE 1

244/16		244/19	244/20	244/21
--------	--	--------	--------	--------

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
NAVRHOVANÉ OBJEKTY



244/15	244/17 244/18	244/22	244/23
--------	------------------	--------	--------

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
STÁVAJÍCÍ A JIŽ PŘIPRAVENÉ
OBJEKTY

POHLED ZE STANOVIŠTĚ 2

244/21	244/20	244/19	244/16
--------	--------	--------	--------

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
NAVRHOVANÉ OBJEKTY



PARC.Č.
244/23

244/22

244/17
244/18

244/15

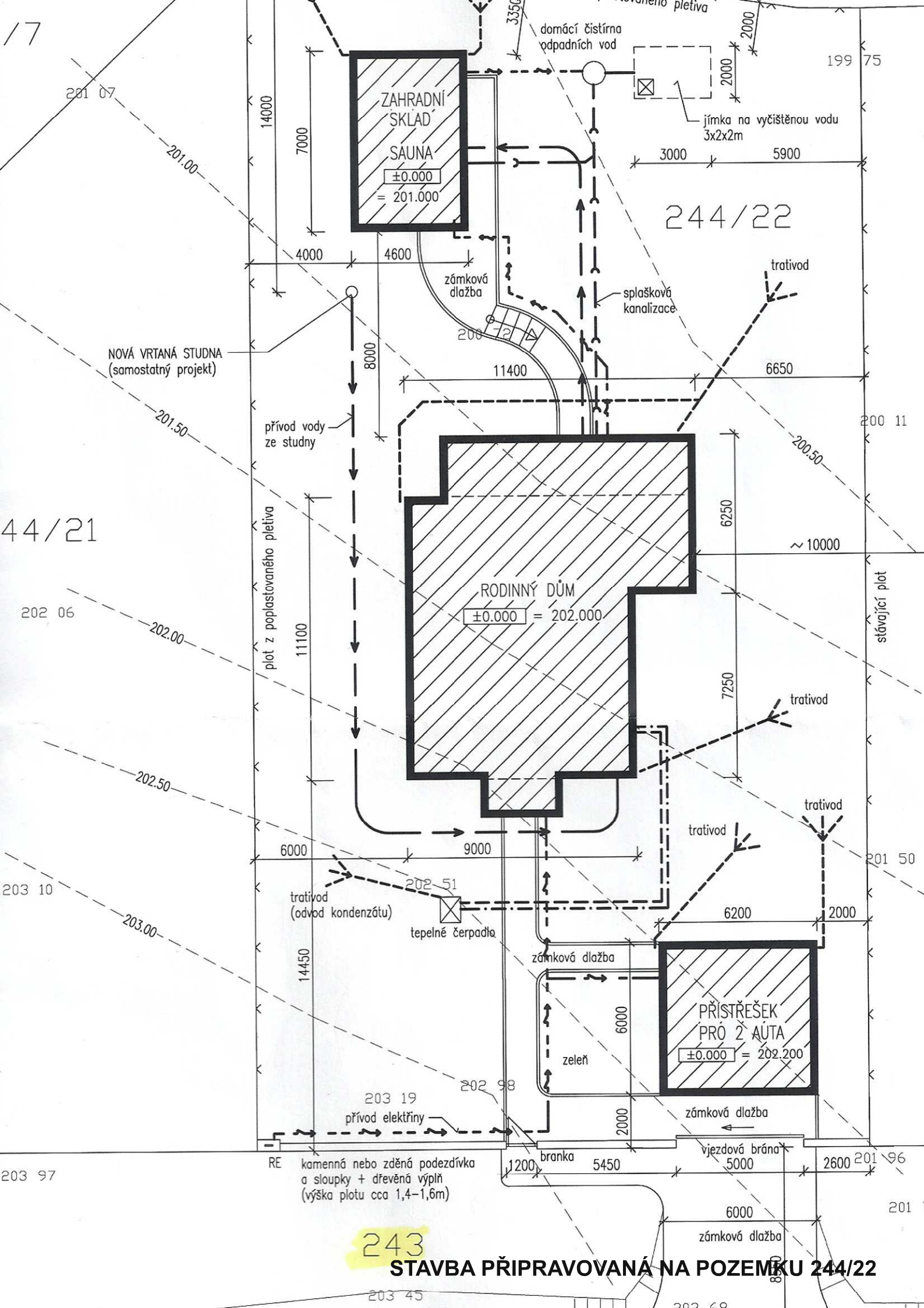
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
STÁVAJÍCÍ A JIŽ
PŘIPRAVENÉ OBJEKTY



FOTO - ZÁŘÍ 2007. POHLED NA ÚZEMÍ ZE SEVERU



VZTAH NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ K OKOLÍ - FOTO Z KVĚTNA 2012



243

STAVBA PŘIPRAVOVANÁ NA POZEMKU 244/22