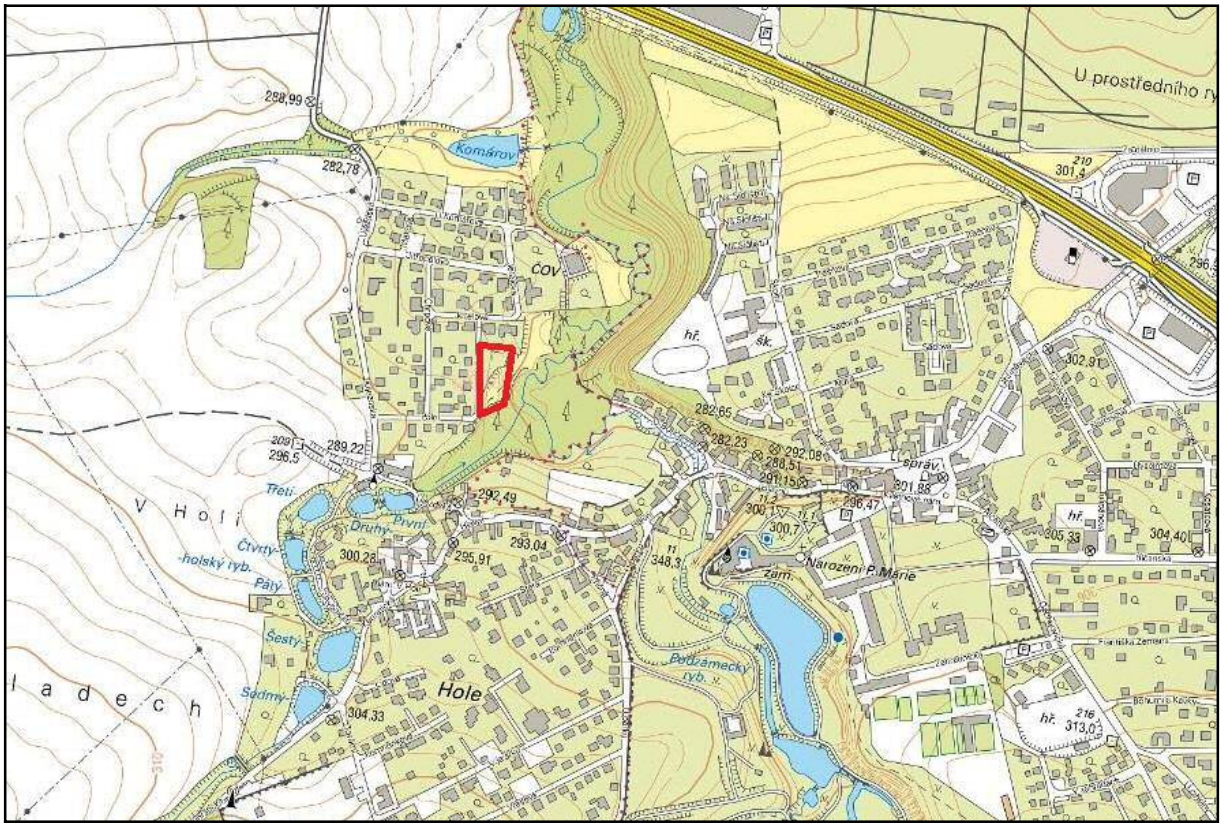
ÚZEMNÍ STUDIE

PRŮHONICE – LUČNÍ ULICE



LISTOPAD 2018

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Průhonice
Květnové náměstí 73
252 43 Průhonice

ZPRACOVATEL:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 564
Pravonín 167, 257 09 Pravonín

Obsah

Obsah 2
Úvod, údaje o řešeném území 3
Výchozí principy urbanistické koncepce 6
Funkční a prostorová regulace 6

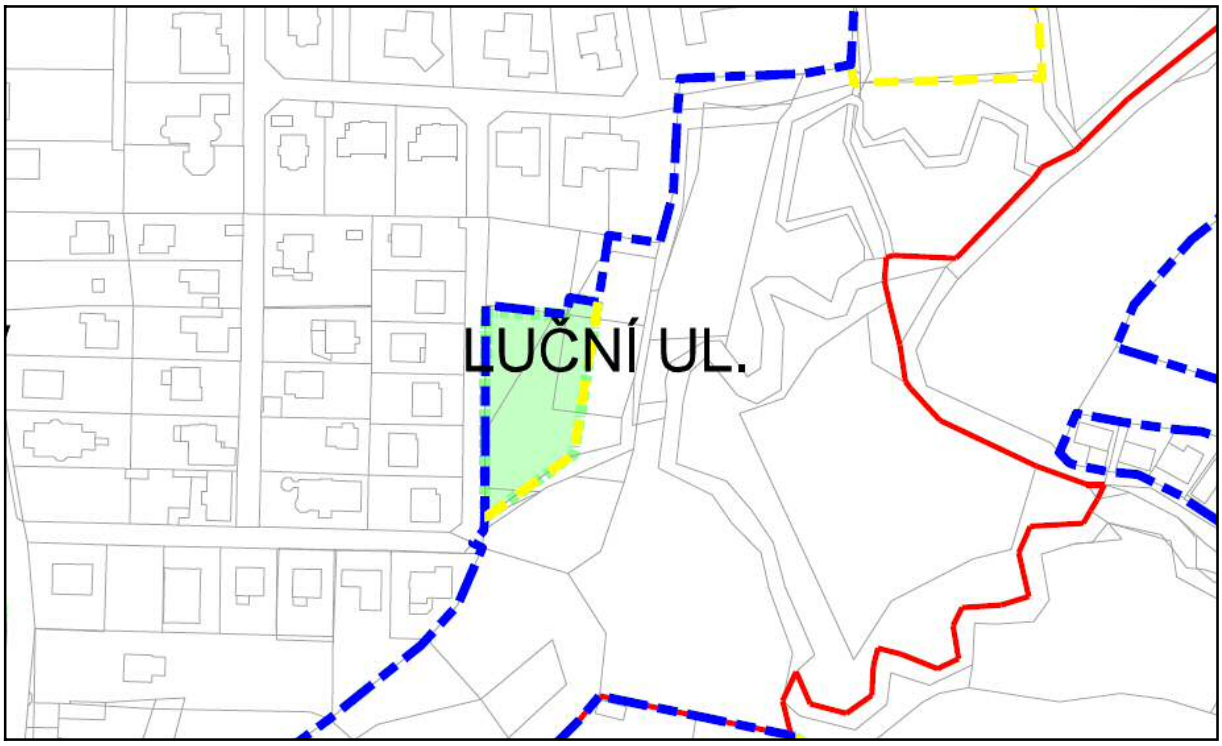
Úvod, údaje o řešeném území

Územní studie (ÚS) je územně plánovacím podkladem, který ověřuje možnosti a podmínky změn v území a navrhuje řešení vybraných problémů. Územní studie slouží pro rozhodování v území (§ 25 a § 30 stavebního zákona), případně jako podklad pro změny územně plánovací dokumentace. Tato územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území, nikoli jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace. Je tedy zcela v souladu s územním plánem Průhonic v úplném znění po změně č. 2B, s respektováním těch regulativů a požadavků, které jsou v souladu s obecnými požadavky na obsah územního plánu. Po schválení možnosti využití pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se územní studie stává neopominutelným podkladem pro rozhodování v řešeném území. Stavebníci a investoři jsou povinni územní studii využít a stavební úřad je povinen vydávat rozhodnutí respektující řešení podle územní studie. Pokud je navrženo řešení odchylné od územní studie, je možné o něm kladně rozhodnout, vždy však stavební úřad v odůvodnění tohoto rozhodnutí musí uvést, že odchylné řešení bylo s řešením podle územní studie porovnáno a proč bylo vyhodnoceno jako stejně výhodné nebo výhodnější než řešení podle územní studie. Současně musí být uvedeno a zdůvodněno, že odchylné řešení nenaruší celkovou koncepci, cíle a účel územní studie.

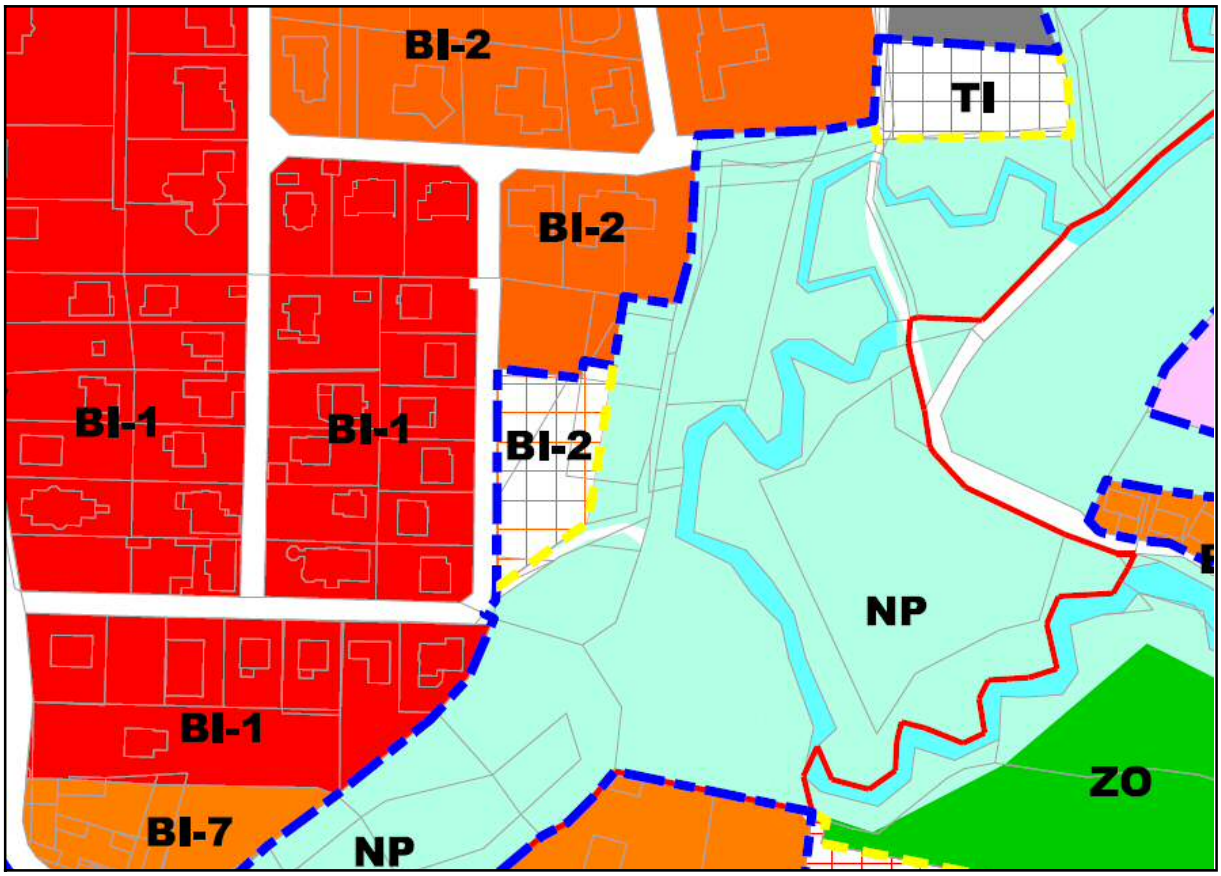
Platný územní plán Průhonic v této lokalitě stanovuje zpracování **Územní studie Luční ulice** jako podmínku pro rozhodování. Lhůta pro její pořízení je stanovena do roku 2020.

Na základě žádosti vlastníků pozemků (rodiny Langrových) zastupitelstvo obce souhlasilo s přednostním pořízením – zpracováním územní studie. Jejím pořizovatelem a orgánem, který schvaluje její využitelnost, je Obecní úřad Průhonice.

Zpracování územní studie je zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Studie je zpracována v souladu s požadavky územního plánu a dalšími obecně závaznými právními předpisy a normami.



Výřez výkresu základního členění území územního plánu Průhonic (úplné znění po změně č. 2B) s vyznačením plochy pro závazné pořízení územní studie Luční ulice



Výřez hlavního výkresu územního plánu Průhonic (úplné znění po změně č. 2B)

Současná parcelace a využití území na ortofotomapě

Výchozí principy urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce vychází z umístění lokality na okraji zastavěného území obce. Vhodně a v souladu s územně plánovací dokumentací doplňuje stávající zástavbu. Lokalita přímo navazuje na ostatní zastavěné obytné území obce. Návrh zástavby je ovlivněn tvarem a velikostí řešeného území. S ohledem na místní podmínky člení a rozděluje řešené území na 3 stavební pozemky pro umístění izolovaných rodinných domů s přístupem z ulice Luční. S navrženým řešením a s řešením širších vztahů souvisí vymezení pozemku pro vedení místní účelové pěší komunikace při jižním okraji pozemku „C“. Tato komunikace slouží k veřejnému zpřístupnění pozemku parc. č. 116/1 v k.ú. Hole u Průhonic, který je v majetku Obce Průhonice a slouží ke každodenní rekreaci obyvatel Průhonic. Požadavky a podmínky pro využití této komunikace jsou uvedeny v následující kapitole.

Funkční a prostorová regulace

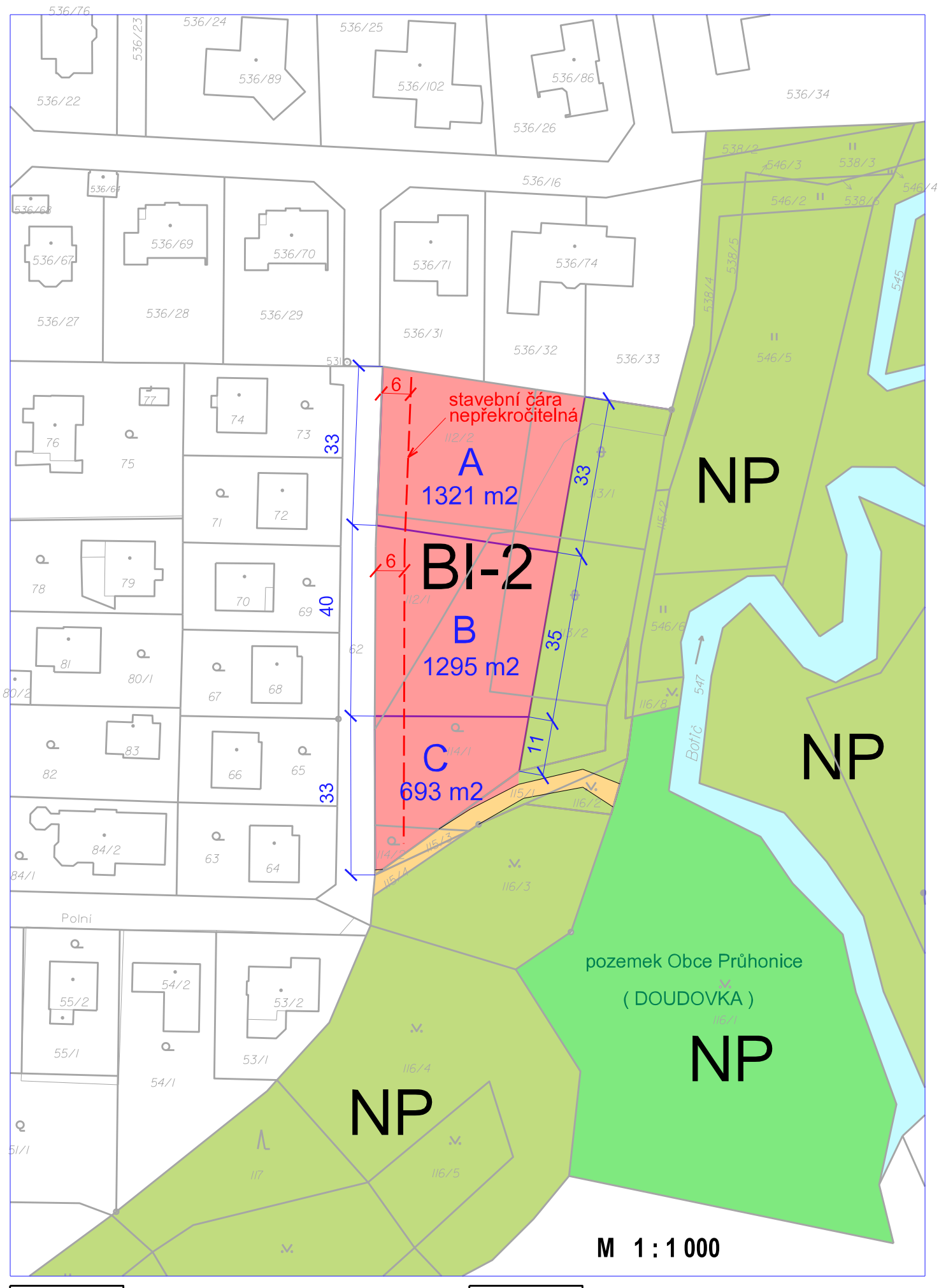
Vlastníci pozemků požadují v souladu s územním plánem vymezit stavební pozemky pro umístění 3 rodinných domů. Návrh vytváří na ploše několika původních pozemků nové stavební pozemky pro rodinné domy označené jako A až C. Tyto pozemky jsou součástí plochy určené pro obytnou zástavbu s označením BI-2. Jižně od pozemku C je vymezen pozemek pro pěší cestu spojující ulice Luční a Polní s pozemkem parc. č. 116/1 k.ú. Hole u Průhonic, zvaným „Doudovka“, který je ve vlastnictví Obce Průhonice a slouží pro účely každodenní rekreace obyvatel Průhonic.

Pěší cesta bude veřejně užívána jako účelová komunikace pouze pro pěší (nemotorovou) dopravu. Jiné druhy dopravy budou přípustné pouze v nezbytně nutném rozsahu pro zajišťování údržby bezprostředně sousedících pozemků. Pro tyto účely se předpokládá zřízení práva služebnosti (věcného břemene).

Využití stavebních pozemků pro rodinné domy (pozemky A, B, C) bude v souladu s podmínkami funkční a prostorové regulace dle územního plánu pro plochy typu BI-2 (viz územní plán Průhonic v úplném znění).

Územní studie zavádí pouze jediný další prostorový regulativ, kterým je nepřekročitelná stavební čára, vedená ve vzdálenosti 6m rovnoběžně s uliční čarou (hranicí stavebních pozemků a veřejného prostoru místní komunikace – ulice Luční). Tato vzdálenost odpovídá i umístění rodinných domů na opačné straně ulice Luční. Nepřekročitelná stavební čára znamená, že převažující délka uliční (západní) fasády rodinných domů tuto čáru nesmí překročit, může však být umístěna i ve vzdálenosti větší od uliční čáry. Vedlejší stavební prvky, např. arkýře, balkóny, pergoly, přístřešky apod., mohou tuto čáru překročit. Obecně pro umístění staveb na pozemku dále platí ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných

požadavcích na využívání území. Z této vyhlášky lze dovodit, že vzdálenost staveb rodinných domů od společných hranic pozemků by neměla být menší než 3,5 m tak, aby byl zaručen odstup staveb rodinných domů min. 7m..


stavební čára
nepřekročitelná
A
1321 m2
BI-2
B
1295 m2
C
693 m2
NP
NP
NP
NP
pozemek Obce Průhonice
(DOUDOVKA)
Polní
Botič
M 1 : 1 000
BI - bydlení
NP - plocha přírodní
pěší cesta k Doudovce
NP - pl. přírodní - Doudovka