

Územní studie Průhonice - Škodovo pole

stupeň PD: **Územní studie**

datum: **říjen 2019**

pořizovatel:

vypracoval: **Ing. arch. Petr Marušiak**

**Obecní úřad Průhonice
Květnové náměstí 73,
252 43 Průhonice**

zhotovitel:

příloha:

**NAUTILA Architekti s.r.o.
Na Bítevní pláni 1155/48, 140 00 Praha 4
IČ: 28186893, DIČ: CZ28186893**

**Průvodní zpráva
textová část**



a) poloha a popis řešeného území, aktuální vlastnické vztahy k pozemkům a stavbám

Zájmové území se nachází v blízkosti centrální části Průhonic, severozápadním směrem od areálu průhonického zámku. Lokalita, která je předmětem této územní studie, je historicky svázána s rodinou pana Škody, v jejímž vlastnictví se dotčené pozemky nacházejí po mnoho generací.

Území tvoří zemědělsky neobhospodařované zatravněné louky, s výskytem keřů a vzrostlé zeleně, která se ve větším množství nachází v severní části přiléhající k potoku Botič. Území je z jižní strany, podél plotů zahrad domů tvořících uliční frontu v ulici Hlavní, lemováno polní cestou, kterou užívají někteří vlastníci domů v Hlavní ulici. Podél západní hranice dotčených pozemků je území protnuto pěší stezkou, kterou místní rezidenti využívají pro spojení s lokalitou zvanou „Doudovka“. Až na pozemek v proluce uliční zástavby (podél Hlavní ulice) s katastrálním číslem 139 spadajícím do katastrálního území Hole u Průhonic, se všechny ostatní pozemky tvořící předmět této územní studie nacházejí v katastrálním území Průhonice. Zmíněná proluka (pozemek 139 v katastrálním území Hole u Průhonic) je upravena ve zpevněnou šterkovou plochu a využívána jako parkoviště převážně návštěvníků blízké restaurace V Holi.

Celá lokalita se mírně severovýchodním směrem svažuje k potoku Botič a je bez výrazných terénních zlomů. V území se nenachází cenné přírodní prvky se zákonem předepsanou ochranou, ani nemovitě kulturní památky, je však součástí ochranného pásma Průhonického parku jako národní kulturní památky a podléhá ochraně zemědělského půdního fondu. Dotčené území není poddolováno a není dotčeno podzemními inženýrskými sítěmi.

V souhrnu se územní studie týká těchto pozemků:

katastrální území Průhonice:

parc. č.	LV	výměra v m ²	druh pozemku dle KN	způsob využití dle ÚP
108/5	364	6 565	orná půda	BI-1, východní cíp = ZO
100	364	90	orná půda	BI-7
99	364	214	ostatní plocha	BI-7
80	364	157	zahrada	BI-7
77	364	226	zahrada	BI-7
76	364	115	zahrada	BI-7

katastrální území Hole u Průhonic:

parc. č.	LV	výměra v m ²	druh pozemku dle KN	způsob využití dle ÚP
139	320	340	zast. plocha a nádvoří	BI-7

Všechny výše uvedené pozemky jsou ve výhradním vlastnictví Ing. Jana Škody.

Napojení inženýrských sítí v ulici Hlavní se dotkne pozemku číslo 322/1 v katastrálním území Hole u Průhonic a pravděpodobně i pozemků s čísly 74 a 109 v katastrálním území Průhonice. Parcely s čísly katastrálními 322/1 a 74 jsou ve vlastnictví Středočeského kraje a parcela s číslem katastrálním 109 je ve vlastnictví Obce Průhonice.

b) návrh členění řešeného území na stavební pozemky a veřejná prostranství pro umístění místních komunikací a veřejné zeleně

Téma stavebního rozvoje předmětného území je tématem zástavby umístěné ve druhém plánu: zatímco první plán představuje uliční zástavbu rostlou podél historických cest, s čitelnou uliční - stavební čarou, zástavba za touto uliční frontou se nachází v jiných souvislostech. Je zřejmé, že celková urbanistická úvaha, založená stávajícím platným územním plánem po změně č. 2B z července 2018, směřuje k vhodnému doplnění stávající struktury severní fronty Hlavní ulice, kterým bude stavební vývoj bloku zástavby v meandru potoka Botiče uzavřen.

Zpracovaná územní studie pracuje s dvěma základními cíli - ambicemi: formovat vstup do území tohoto druhého plánu nikoli jako zacelení proluky (a tedy „odříznutí“ území), ale jako vstup do území se současnou podobou rezidenčního bydlení, odvozené od přehledných čistých hmot organizovaných ve vzájemném vztahu. Druhou ambicí je ponechat celé této „zadní“ lokalitě dostatek vzduchu - transparentnosti a prostupnosti, která umožní pohledové uplatnění vzrostlé zeleně na severní hranici tohoto území.

Zvolená parcelace na tři menší (cca 530, resp. cca 640 m²) parcely při vstupu do území z Hlavní ulice odráží intenzivnější hustotu zastavění podél této historické cesty - silnice; zbývající čtyři navržené parcely (přes 1000 m²) mají umožnit budoucím domům bezprostřední kontakt se zelení a atmosférou nivy potoka Botič.

Komunikace zajišťující dopravní obsluhu nejen nově navržených stavebních parcel, ale i obsluhu zahrad stávajících domů v uliční frontě Hlavní ulice, je navržena v kategorii Obytná zóna. Její součástí se v místě oblouku stáčeující dopravní obsluhu východním směrem stává i odpočinkový prostor pro pěší na ústí pěší stezky propojující Hlavní ulici s lokalitou „Doudovka“. Tímto propojením, umístěným na samostatném pozemku a rozšířeném do přiměřené průchozí šířky formou vložení věcného břemene na přilehlý navržený stavební pozemek F, se iniciátor pořízení této územní studie hlásí k udržení místních vazeb.

Charakter řešení této obytné zóny - navržené komunikace - má přispět k přívětivému a otevřenému charakteru území. Jeho součástí jsou zatravněné plochy (pruh zeleného pásu podél zejména jižní hranice sloužící také k odhrnutí sněhu v zimním období) a výsadba vzrostlé zeleně podél severní hranice, mezi navrženými odstavnými stánkami určenými pro návštěvy.

Nově navržené pozemky mají tyto výměry a jim odpovídající regulační maxima (minima):

pozemek	výměra	max. zastavěná plocha	min. výměra zeleně
A	214 m ²		
B	126 m ²		
C	632 m ²	126.4 m ²	347.6 m ²
D	530 m ²	106.0 m ²	291.5 m ²
E	532 m ²	106.4 m ²	292.6 m ²
F	1434 m ²	286.8 m ²	788.7 m ²
G	1059 m ²	211.8 m ²	582.4 m ²
H	1056 m ²	211.2 m ²	580.8 m ²
I	1068 m ²	213.6 m ²	587.4 m ²
J	74 m ²		
K	982 m ²		

Finální skutečné výměry budou určeny geometrickým plánem, a proto se výsledně mohou mírně odlišovat. Platí tedy, že max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a max. zastavěná plocha drobné stavby na stavebním pozemku odvisí od regulačních koeficientů definovaných stávajícím platným Územním plánem Obce Průhonice

c) návrh řešení místních komunikací a dopravy v klidu

Je navržena komunikace ve funkční skupině D - obytná zóna ve smyslu TP 103 s dopravním prostorem v šíři 6,00 m, resp. 4.75 m. Vzhledem k nízké frekvenci pohybu motorových vozidel a omezení rychlosti na 40 km/hod je vjezd/vstup do této zóny uvažován v křižovatce s ulicí Hlavní formou zvýšeného prahu do úrovně chodníku. Tato úprava zajistí nejen bezbariérový pohyb chodců po chodníku v Hlavní ulici, ale je i jednoznačným signálem vjezdu do komunikace s jiným dopravním režimem, než je předepsán na Hlavní ulici. Předložené řešení podléhá souhlasnému postoji Policie ČR (Dopravnímu inspektorátu) a bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace. Variantou je odsazený vjezd do

nové obytné zóny na hranici stávajících pozemků č. parc. 99 a č. parc. 108/5 v katastrálním území Průhonice.

Po vjezdu do navržené obytné zóny (odbočení z ulice Hlavní) jsou jako součást tohoto prostoru - v proluce stávající zástavby - umístěny odstavná kolmá stání pro veřejnost a naproti nim stanoviště kontejnerů pro separovaný odpad. Zpevněný povrch komunikace je tvořen třemi typy dlažeb: dlažba vozovky, dlažba parkovacích stání a dlažba odvodňovacího rigolu, ve kterém jsou umístěny uliční vpusti. Technické detaily a výběr konkrétního typu a materiálu dlažby není součástí této územní studie, předpokládá se ale takové řešení, které veřejný prostor obohatí a které bude v souladu s Vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Oboustranně navržené zelené pásy podél vozovky (o šířce 1.0m) budou realizovány v rovině s dlažbou vozovky pro usnadnění údržby zeleně.

Doprava v klidu rezidentů je navržena na pozemcích budoucích rodinných domů - vždy minimálně dvě odstavná stání na jednu stavební parcelu. Návštěvy jednotlivých rodinných domů mají rezervovány stání buď přímo na pozemcích rodinných domů (navržené parcely F, G, H, I) nebo na vyhrazených podélných stáních v prostoru komunikace - obytné zóny (stání 01, 02, 03 a 04).

d) návrh připojení na technickou infrastrukturu a řešení distribučních vedení

V dotčeném území jsou k dispozici všechny nezbytné inženýrské sítě s dostatečnou kapacitou: je tak možné připojení k:

- distribuční síti na hladině nízkého napětí společnosti ČEZ Distribuce, a.s. vedené v ulici Hlavní
- distribuční síti STL plynovodu společnosti Pražská Plynárenská Distribuce, a.s. vedené v ulici Hlavní (potrubí PE d160)
- vodovodnímu řadu PVC DN200 vedenému v ulici Hlavní
- stoce splaškové kanalizace PVC DN300 vedené v ulici Hlavní
- stoce dešťové kanalizace PVC DN400 vedené v ulici Hlavní a ústící přes šachtu č. 80 do potoka Botič
- vedení veřejného osvětlení v ulici Hlavní
- v případě zájmu stavebníka rodinných domů je možné i připojení k síti sdělovacích (datových) kabelů společnosti CETIN

S výjimkou dešťové kanalizace se nacházejí všechny napojovací body v oblasti křižovatky ulice Hlavní s ulicí Příčnou (v místě proluky - pozemku s číslem parcelním 139 v katastrálním území Hole u Průhonice). Projednání napojení jednotlivých sítí stanoví možné podmínky jejich správců i správce místní komunikace.

Nové energetické vedení 1 kV z distribuční sítě na hladině NN společnosti ČEZ Distribuce bude provedeno z určené rozpojovací skříně a bude v nové lokalitě zokruhováno s připojením na vedení v ulici Hlavní. Podle dostupných podkladů (Územní plán Obce Průhonice z července 2018) není nutné stávající rozvodnou síť v lokalitě posilovat novou trafostanicí. Posílení nebo rekonstrukce ostatních inženýrských sítí v důsledku navržené zástavby Škodovo pole není nutná. Nová plynovodní síť bude středotlaká, jednotlivé přípojky na nově navržené parcely budou zakončeny v pilířku na hranici pozemků v oplocení s regulátorem tlaku plynu, hlavním uzávěrem a plynoměrem.

Navržený systém splaškové kanalizace je tlakový, s čerpacími stanicemi na přípojkách - na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Tlakový řad splaškové kanalizace bude ústít v ukliďňovací šachtě, z které bude stávající stoka DN300 v ulici Hlavní napojena v posledním úseku novou gravitační stokou DN300, s předepsanými normovými spády.

Nový vodovodní řad PE d90 bude vysazen z vodovodního řadu v ulici Hlavní a bude zakončen podzemním hydrantem ve funkci kalníků. Z nového řadu budou vysazeny odbočky -

přípojky k jednotlivým nově navrženým rodinným domům. Podle požadavku správce vodovodní veřejné sítě budou vodoměry umístěny buď ve vodoměrných šachtách za hranicí pozemků, nebo ve výklenku domu za vstupem obvodovou zdí.

Nové veřejné osvětlení bude zajištěno šesti novými stožáry s LED zdroji, umístěnými ve vzájemné vzdálenosti cca 20 - 23 m.

Všechny navržené pozemky rodinných domů budou likvidaci (hospodaření) s dešťovou vodou řešit zcela autonomně na vlastním pozemku. Výjimku představuje navržené veřejné prostranství - komunikace ve třídě obytná zóna, jejíž odvodnění je navrženo novou stokou (na navržené parcele s označením „I“ s vložením práva služebnosti) ústící ve shodě se spádem území ve stávající šachtě č. 80 na pozemku s číslem parcelním 74 v katastrálním území Průhonice, odkud je srážková voda svedena do vodoteče - potoka Botič.

Studna na pozemku s číslem katastrálním 139 v katastrálním území Hole u Průhonic bude po předcházejícím projednání zrušena. Způsob provedení bude respektovat podmínky příslušného vodoprávního úřadu.

e) upřesňující a doporučující podmínky využití stavebních pozemků

Navržené stavební parcely jsou určeny pro výstavbu jednogeneračních rodinných domů s maximálně jednou bytovou jednotkou. Neuvažuje se a není doporučena žádná doplňková funkce, ani výrobní nebo servisní, ani hospodářská.

f) upřesňující a doporučující podmínky prostorového uspořádání, charakteru a výškové regulace staveb na stavebních pozemcích, včetně oplocení

Pro novou lokalitu (Škodovo pole) není předepsána jednotná stavební čára ve vztahu k uličnímu prostoru, je však v dílčích případech (pro jednotlivé pozemky) jednotlivě stanovena - viz hlavní výkres (stavební čára s určením jako nepřekročitelná). Je to dáno na jedné straně omezeným rozsahem lokality, na druhé straně rostlým charakterem stávajícího prostředí a jemu přizpůsobené navržené zástavby. Jednotlivé domy budou od uliční čáry odsazeny tak, aby umožňovaly umístění zpevněné plochy před garáží (případně dvojgaráží) pro odstavení jednoho či dvou osobních vozů (s uvažovaným kolmým stáním).

Stavební čáry k sousedícím pozemkům nejsou přesně definovány. Pokud není v grafické části dokumentace (výkres č. 01 - Hlavní situace) výslovně uvedeno, řídí se odstupové vzdálenosti příslušnými ustanoveními Vyhlášky č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění.

Ve shodě s platným územním plánem jsou předepsány dvoupodlažní rodinné domy, doporučena je plochá střecha. V případě šikmé střechy je tato doporučena bez využití podkroví.

Uliční oplocení není striktně předepsáno: zpracovaná územní studie doporučuje podél západní a severní strany nové komunikace - obytné zóny realizovat oplocení formou živého plotu s možným doplněním nízkého pletiva na vnitřní straně živého plotu. V případě zděných plotů s podezdívkou budou plotové výplně lehké a transparentní (případně polo-transparentní), výška plotových pilířků nepřesáhne 1.8 m.

ing. arch. Petr Marušiak, ČKA 02442
NAUTILA Architekti s.r.o.
Na Bitevní pláni 1155/48
140 00 Praha 4
říjen 2019