

# **Územní studie veřejných prostranství Čisovice**

## **Zadání**

## Obsah:

1. Úvod	... 3
2. Cíle a účel pořízení studie	... 3
3. Rozsah řešeného území	... 3
4. Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a platné územně plánovací dokumentace	... 3
5. Požadavky na obsah územní studie	... 4
6. Požadavky na formu a rozsah územní studie	... 8
7. Přílohy	... 8
Příloha č. 1. – Vymezení území	... 9
Příloha č. 2. – Výřez z územního plánu Čisovice	...10

## **1. Úvod**

Obec Čisovice je umístěna v atraktivním území v blízkosti hlavního města Prahy, s kvalitním přírodním zázemím a s dobrou dopravní dostupností jak železniční, tak silniční dopravou. Díky těmto skutečnostem má dobré předpoklady pro rozvoj nejen rekreační funkce území ale i trvalého bydlení, při zachování stávajícího charakteru sídla.

Z těchto předpokladů vycházel i územní plán, který vymezil úměrné zastavitelné plochy pro obytné funkce, jejichž další rozvoj musí být konkretizován zpracováním územních studií jednotlivých lokalit, s důrazem kladeným na uspořádání a vymezení veřejných prostranství.

## **2. Cíle a účel pořízení studie**

Předmětem této studie je vymezení, uspořádání a prostorové řešení veřejných prostranství v nově navrhovaných zastavitelných plochách obce. Jedná se o území, jejichž rozvoj je podmíněn zpracováním územní studie ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití v platném územním plánu obce.

Účelem studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a podkladu pro postupné zpracování projektové dokumentace k jednotlivým záměrům.

## **3. Rozsah řešeného území**

Řešené území studie je vymezeno soustavou obytných ploch dle územního plánu v členění na O-4, O-6, O-8 a O-10. Řešené území může být upraveno v závislosti na vazbách do okolí tak, aby byly zajištěny návaznosti na stávající strukturu veřejných prostranství.

Rozsah řešeného území je v členění podle jednotlivých ploch:

O-4 1,7 ha

O-6 2,4 ha

O-8 6,0 ha

O-10 2,0 ha

Celková výměra řešeného území je 12,1 ha

## **4. Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a platné územně plánovací dokumentace**

V rámci Územně analytických podkladů ORP Černošice nevyplývají pro konkrétně řešené plochy samostatné požadavky. V širším kontextu stávajících limitů je třeba respektovat ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury. Pro plochu O-4 se jedná zejména o ochranné pásmo silnice III. třídy a nadzemní vedení elektrické

energie 110kV na hranici této plochy, plocha O-10 se nachází v blízkosti železniční trati a železniční zastávky Čisovice. Z hlediska limitů ochrany přírody bude v územní studii zohledněna skutečnost, že část plochy O-10 se nachází ve vzdálenosti 50m od okraje lesa.

Vzhledem k tomu, že v rámci aktualizace Územně analytických podkladů v roce 2016 došlo ke změně vymezení záplavového území Q100 není nutné v rámci územní studie řešit problematiku omezení výstavby v záplavovém území (všechny zastavitelné plochy řešené touto územní studií se nachází mimo záplavové území).

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje nevyplývají pro řešené plochy žádné požadavky.

V Platném Územním plánu Čisovice je pro ploch O-4,6,8 a10 stanoven požadavek na zpracování územní studie, která prověří parcelaci, dopravní obsluhu území, zásobování inženýrskou infrastrukturou a umístění veřejných prostranství. Dle platného Územního plánu Čisovice je v lokalitě O-8 podmiňující investicí výstavba páteřní komunikace, v lokalitě O-10 je podmínkou pro výstavbu průkaz a návrh řešení hlukové zátěže ze železniční dopravy. V řešených lokalitách navrhuje platný územní plán veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury pro zajištění potřeb řešeného území (voda, kanalizace, zásobení el. energií).

## **5. Požadavky na obsah územní studie**

Územní studie navrhne podrobnou urbanistickou, architektonickou a dopravní koncepci systému veřejných prostranství řešených lokalit.

Veřejná prostranství jsou v daném území charakterizována jako obslužné, nebo zklidněné komunikace, podle velikosti plochy doplněné o další veřejná prostranství, která neobsahují komunikaci (v intencích ustanovení paragrafu 7, odst. (2) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů) a která zvyšují obytnou užítelnost celého území. Šířkové uspořádání komunikací bude vycházet z podmínek území a bude respektovat minimální parametry veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace (v intencích ustanovení paragrafu 22, odst. (1) a (2) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

Hodnota veřejného prostranství není dána pouze jeho vlastním provedením, to znamená kvalitou povrchů, uspořádáním, mobiliářem a doprovodnou zelení. Podstatný vliv na jeho vnímání má i jeho vymezení, tedy tvorba hran, které veřejné prostranství vymezují. Z tohoto důvodu bude studie obsahovat i základní prvky regulace navazujícího území, tedy stanovení stavební čáry staveb přiléhajících k vymezenému prostranství, jejich výškové limity, případně barevnost a požadavky na oplocení z hlediska materiálů a provedení. Pro stanovení míst vjezdu na pozemky z veřejného prostranství bude součástí studie i návrh parcelace přilehlých stavebních pozemků.

Územní studie bude zpracována v optimální podrobnosti, tj. stanoví prostorové uspořádání a funkční využití prostranství, s doporučením hlavních zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí. Studie navrhne uspořádání ploch, koncepci zeleně, rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení, podrobný návrh dopravní infrastruktury včetně koncepce dopravy v klidu a určí charakter pěších cest.

Součástí studie bude návrh užití materiálů, včetně designu povrchů a základních motivů.

V případě potřeby, vycházející z celkové koncepce odpadového hospodářství obce, studie navrhne vhodné umístění hnízd na separovaný odpad a jejich celkový vzhled včetně možného umístění izolační zeleně. Umístění je vhodné navrhovat v místech mimo podzemní síť technické infrastruktury tak, aby bylo možné do budoucna uvažovat s vybudováním podzemních kontejnerů.

Prostorové uspořádání ulic včetně návrhu dostatečného počtu parkovacích míst bude v souladu s požadavky ČSN 73 6110 a dalšími související předpisy.

K jednotlivým lokalitám:

#### **Lokalita O-4**

Řešené území lokality pro obytnou zástavbu, ve tvaru trojúhelníku, se nachází na východním okraji zastavěného území části Čisovice. Jižní okraj lokality je tvořen komunikací třetí třídy III/1025, pokračující dále do Bojova, severovýchodní hranici tvoří ochranné pásmo vysokého napětí 110 kV, západní hrana navazuje na stávající zástavbu základní školy a obslužnou komunikaci pro její obsluhu a obsluhu rodinných domků.

Vzhledem k výměře území, která nepřesahuje 2 ha, se nestanovují zvláštní požadavky na vymezení veřejných prostranství. V této lokalitě se tedy bude jednat o návrh základní komunikační kostry.

Požadavky na řešení:

- návrh parametrů a zatřídění komunikace
- návrh řešení šířkového uspořádání,
- návrh úpravy povrchů,
- návrh řešení dopravy v klidu,
- návrh doplnění nezbytným mobiliářem
- návrh řešení zeleně
- návrh vymezení ohraničení veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace, zásady hran zástavby, výšek a oplocení
- návrh vymezení vjezdů na pozemky a z toho vyplývající parcelace

## Lokalita O-6

Řešené území pro obytnou zástavbu se nachází při jižním okraji centra zastavěného území části Čisovice. Jedná se o zadní plán zástavby směrem k vodoteči s doprovodnou zelení. Při návrhu je třeba vycházet a navázat na již započatou výstavbu rodinných domků a navrhnout systém veřejných prostranství, zajišťujících obsluhu poměrně komplikovaného území.

Vzhledem k výměře území, která přesahuje 2 ha, prověří územní studie kromě základní uliční sítě i návrh veřejného prostranství v návaznosti na přilehlé přírodní partie.

Celková minimální výměra veřejných prostranství bude vzhledem k velikosti lokality cca 1000m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítává pozemní komunikace).

Požadavky na řešení:

- návrh parametrů a zatřídění komunikace
- návrh řešení šířkového uspořádání,
- návrh úpravy povrchů,
- návrh řešení dopravy v klidu,
- návrh doplnění nezbytným mobiliářem
- návrh řešení zeleně
- případný návrh a umístění veřejného prostranství nad rámce základní uliční sítě, návrh jeho uspořádání, povrchů a pěších tras, zeleně a dále vybavení mobiliářem
- návrh vymezení ohraničení veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace, zásady hran zástavby, výšek a oplocení
- návrh vymezení vjezdů na pozemky a z toho vyplývající parcelace

## Lokalita O-8

Řešené území pro rodinnou zástavbu se nachází ve východní části území, přiléhající volně ke stávající zástavbě části Čisovice. Přístupová komunikace při jejím jižním okraji je v současné době polní cestou k bývalé cihelně, kde by mělo vzniknout rekreační zařízení. Při severní hraně se předpokládá vznik rekreačního území, vázaného na budoucí vodní nádrž.

Jedná se o největší rozvojovou plochu v území. Z tohoto důvodu bude vytipováno a prověřeno umístění nádob na separovaný odpad.

Součástí návrhu bude vymezení veřejného prostranství, které bude vstupním prostorem do budoucího areálu rekreace.

Vzhledem k velikosti lokality (cca 6 ha) je požadovaná celková minimální výměra veřejných prostranství lokality cca 3000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítává pozemní komunikace).

Požadavky na řešení:

- návrh parametrů a zatřídění komunikace
- návrh řešení šířkového uspořádání,
- návrh úpravy povrchů,
- návrh řešení dopravy v klidu,
- návrh doplnění nezbytným mobiliářem
- návrh řešení zeleně
- případný návrh a umístění veřejných prostranství nad rámce základní uliční sítě, návrh jejich uspořádání, povrchů a pěších tras, zeleně a dále vybavení mobiliářem
- návrh vymezení ohraničení veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace, zásady hran zástavby, výšek a oplocení
- návrh vymezení vjezdů na pozemky a z toho vyplývající parcelace

### Lokalita O-10

Řešené území pro obytnou zástavbu se nachází na jižním okraji zastavěného území části Čisovice pod železniční tratí. Ze severovýchodu je vymezeno plochou pro budoucí smíšenou zástavbu, jihovýchodní a jihozápadní hrana přiléhá ke stávajícím chatovým enklávám nad vodotečí a na severozápadě přiléhá k fotbalovému hřišti, od kterého bude oddělena pásem izolační zeleně. Přístupová komunikace do území vede po severním okraji hřiště. Je třeba prověřit možnost napojení z jihozápadní strany přes stávající chatovou osadu. Nově navrhovaná komunikační síť musí umožnit obsluhu chatové kolonie na jihovýchodě území.

Vzhledem k velikosti území, která se pohybuje přesně na hraně 2 ha, je nutné zvážit potřebu a účelnost vymezení veřejného prostranství nad rámec uličních prostranství. Celková minimální výměra veřejných prostranství bude vzhledem k velikosti lokality cca 1000m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítává pozemní komunikace).

Požadavky na řešení:

- návrh parametrů a zatřídění komunikace
- návrh řešení šířkového uspořádání,
- návrh úpravy povrchů,
- návrh řešení dopravy v klidu,
- návrh doplnění nezbytným mobiliářem
- návrh řešení zeleně
- eventuální návrh a umístění veřejného prostranství, jehož součástí není komunikace, návrh jeho uspořádání, povrchů a pěších tras, zeleně a dále vybavení mobiliářem
- návrh vymezení ohraničení veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace, zásady hran zástavby, výšek a oplocení

- návrh vymezení vjezdů na pozemky a z toho vyplývající parcelace

## **6. Požadavky na formu a rozsah územní studie**

### Textová část

- popis urbanistického, dopravního a technického řešení popis principů úprav jednotlivých míst, užitých prvků, materiálů, druhů zeleně apod. ve veřejném prostoru,
- Grafická část celková situace (přehled řešených lokalit)  
pro jednotlivé lokality:
  - hlavní výkres (s rozlišením zpevněných a nezpevněných povrchů a jejich pojednáním, rozmístěním mobiliáře a dalších prvků drobné architektury příp. doplňkových staveb, rozmístění zeleně, herních nebo sportovních prvků apod., součástí bude i návrh parcelace, vjezdy na pozemky a hrany zástavby)
  - uliční profily vč. řešení jejich skladby a návaznosti na přiléhající soukromé pozemky nebo parter vč. okótování
  - perspektivy z horizontu chodce min. 2 ks pro každou lokalitu

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Počet tištěných vyhotovení územní studie bude 2 paré pro projednání, 4 paré pro schválení. Součástí každého tištěného vyhotovení územní studie bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.

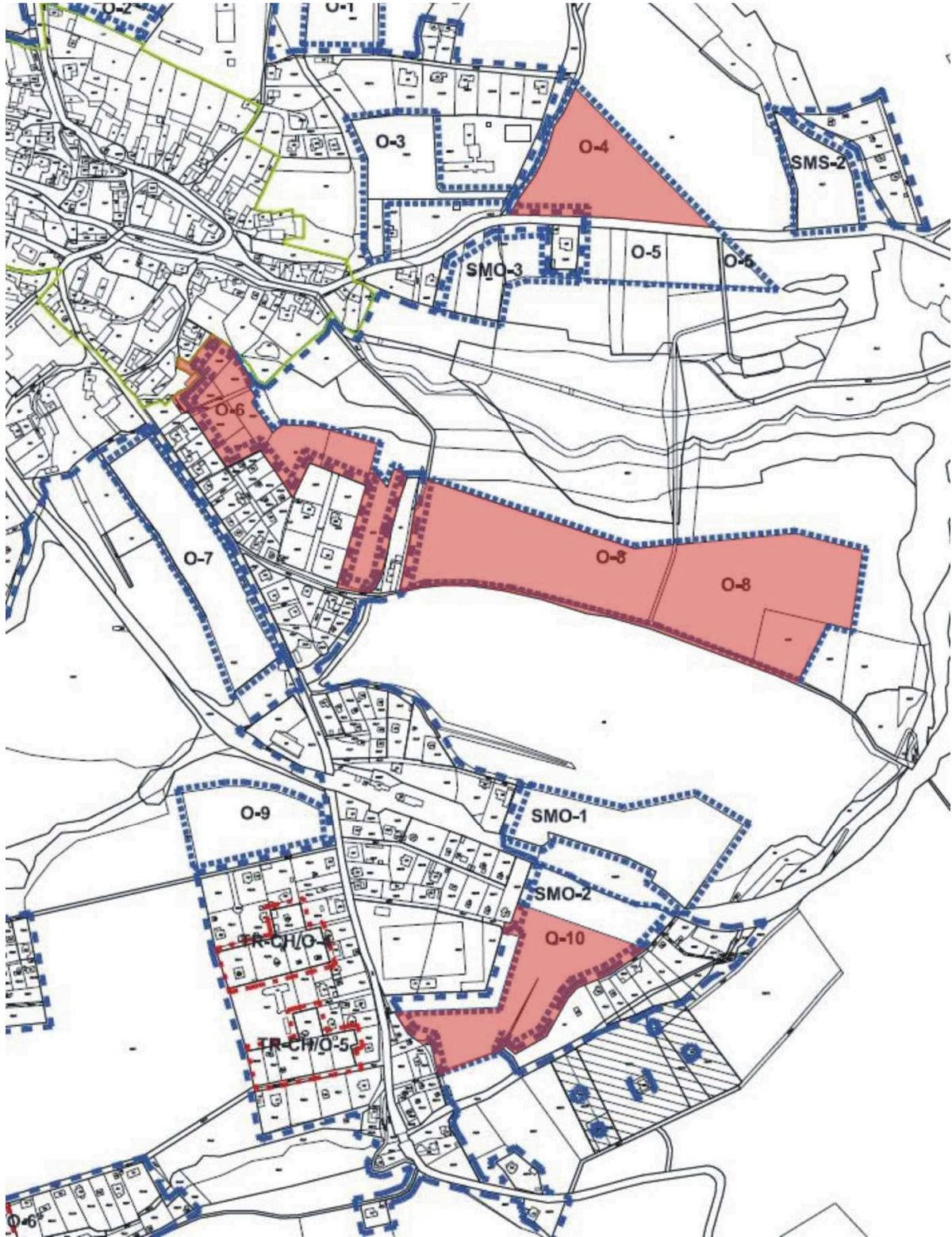
## **7. Přílohy**

Příloha č. 1. – Vymezení řešených lokalit

Příloha č. 2. – Výřez z platného územního plánu Čisovice



Příloha č. 1. – Vymezení řešených lokalit



Příloha č. 2. – Výřez z platného územního plánu Čisovice

