

Název dokumentace: Územní studie zastavitelné plochy č. 15 v k.ú. Tuchlovice
Pořizovatel: Obec Tuchlovice
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

**Územní studie zastavitelné plochy č. 15
v k. ú. Tuchlovice**

ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel



Obsah textové části:

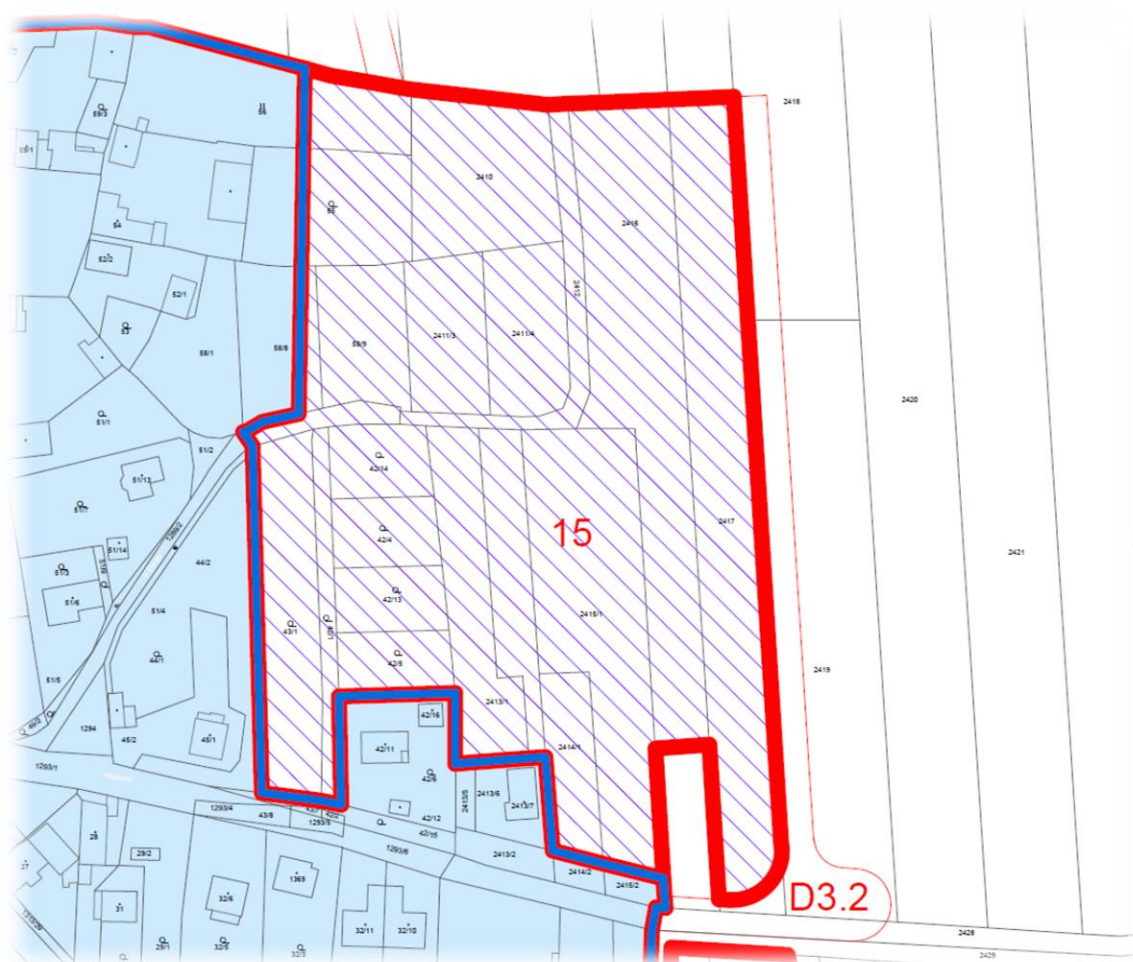
1. *Charakteristika řešeného území, limity v území*
2. *Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území*
3. *Popis navrhovaného řešení*
4. *Kalkulace pro dohodu o parcelaci*
5. *Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*
6. *Návrh základní plošné regulace území*
7. *Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů*
8. *Etapizace výstavby*

Obsah výkresové části:

1. *Základní členění území*
2. *Základní členění území do ortho mapy*

1. Vymezení řešeného území, limity v území

Řešeným územím je zastavitelná plocha č. 15 územního plánu Tuchlovice (ÚP Tuchlovice). Plocha je v ÚP Tuchlovice vymezena jako zastavitelná a změnou č. 2 ÚP Tuchlovice s podmínkou zpracování územní studie jako podmínky pro další rozhodování v území.

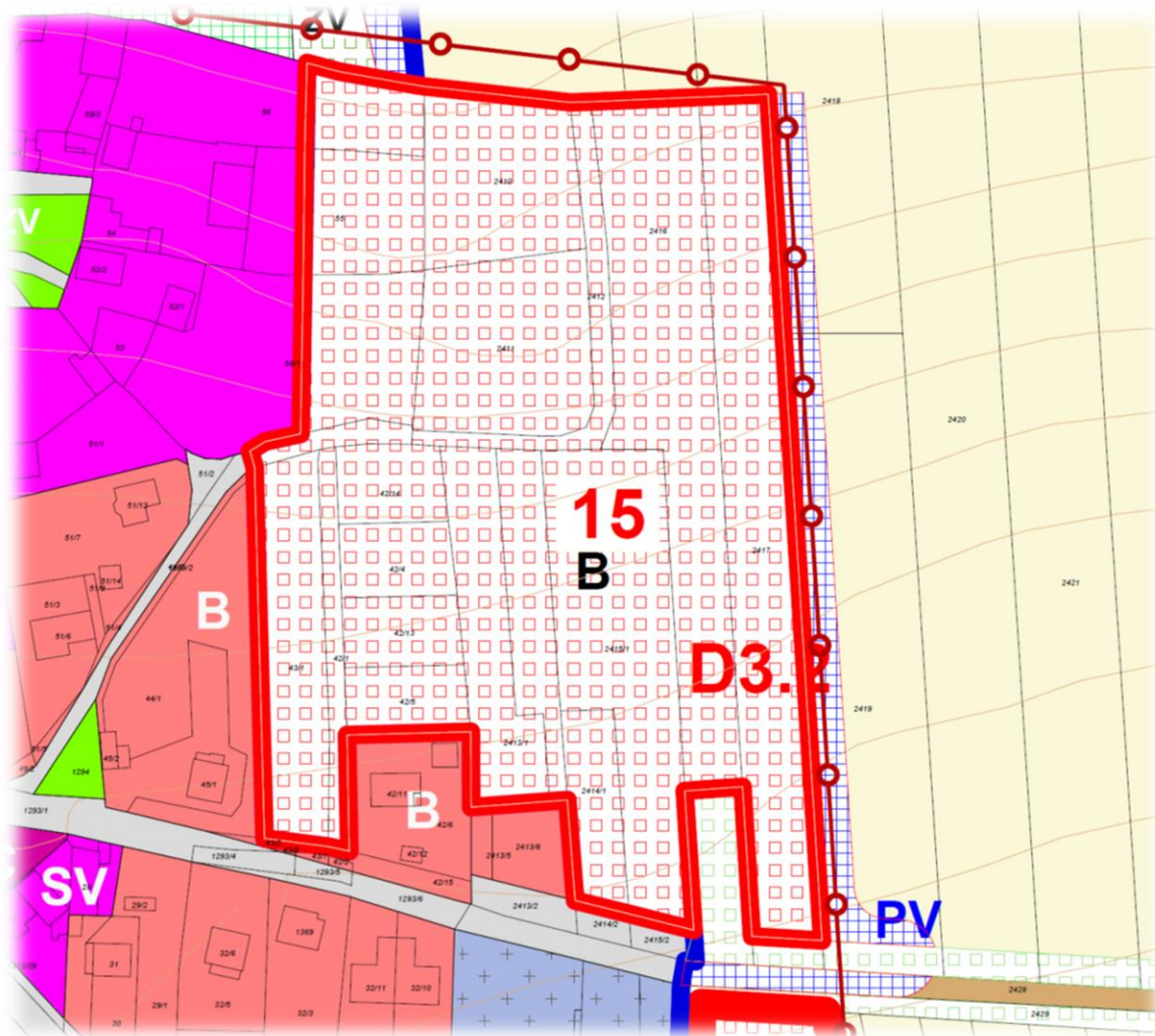


Obr.: Výřez z výkresu základního členění území změny č. 2 ÚP Tuchlovice

Kapitola „1j) - vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“
Stanovuje rozsah a podmínky pro zpracování územní studie takto:

- vymezení vnitřního komunikačního systému (plocha č. 2, 15 a 17),
- vymezení ploch veřejného prostranství za podmínek stanovených kapitolou 1c) výrokové části změny č. 1 a č. 2 ÚP Tuchlovice,

ÚP Tuchlovice vymezuje plochu č. 15 jako plochu bydlení, z východní strany navazuje plocha veřejných prostranství D3.2, určená pro umístění nové místní komunikace. Podle koncepce veřejné infrastruktury ÚP Tuchlovice je v ploše D3.2. navrženo umístění pátečního kanalizačního řadu.



Obr.: Výřez z hlavního výkresu ÚP Tachlovice

Plochy bydlení jsou z hlediska pravidel ploch s rozdílným způsobem využití specifikovány v ÚP Tachlovice, kapitole „1f) - stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)“ takto:

B	plochy bydlení
----------	-----------------------

Hlavní využití:

bydlení v izolovaných rodinných domech.

Přípustné využití:

- místní komunikace, parkoviště, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- dvojdomy na zastavitelné ploše č. 34
- drobné podnikání – podmínka: dle vysvětlení pojmů
- občanské vybavení - podmínka: které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou v měřítku úměrném potenciálu území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- poskytování ubytovacích služeb kategorie penzion – podmínka: pouze jako doplňkové využití v rámci objektu pro bydlení s max. kapacitou 6 lůžek a zajištěním parkování na vlastním pozemku.

- řadové domy – podmínka: pouze v případě, že budou vymezeny územní studií zastavitelných ploch určených kapitolou 1j) výrokové části změny č. 1 ÚP Tuchlovice.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- bytové domy a jiné koncentrované typy zástavby v zastavěném území,
- bytové domy v zastavitelných plochách,
- stavby pro výrobu a skladování.

Podmínky prostorového uspořádání:

Rodinný dům:

Na pozemku rodinného domu, vymezeného dle podmínek prostorového uspořádání (podmínek zastavění) lze umístit s výjimkou plochy č. 34 výhradně 1 rodinný dům, přičemž na 1 bytovou jednotku připadá minimální výměra pozemku 350 m².

Zastavění pozemku:

- **zastavěnost pozemku max. 30 %;**
- zastavění pozemku max. 30% nebude uplatněno u zástavby realizované před vydáním změny č. 3 v případě, že se jedná o doplňkové stavby, jednoznačně zvyšující standard bydlení – garáže, hygienické místnosti apod.
- minimální velikost pozemku v zastavěném území: 500 m², pro umístění stavby dle hlavního využití.
V ojedinělých, zdůvodněných případech, kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality je možno minimální velikost stavebních pozemků snížit v části zastavěného území vymezeném v hlavním a koordinačním výkresu změny č. 2 ÚP Tuchlovice pod 500 m².
Pozemky pro výstavbu rodinných domů lze za těchto okolností dále dělit a to max. na 2 samostatné pozemky o výměře menší jak 500 m². Podmínka prostorového uspořádání - zastavěnost pozemku max. 30% musí být zachována pro obě části takto děleného pozemku.
- **minimální velikost pozemku zastavitelných ploch 700 m² pro umístění stavby dle hlavního využití,**
- zastavitelná plocha 34 – min. 1000 m² pro dvojdomy a min. 500 m² pro izolované RD
- koeficient zeleně v zastavitelných plochách: minimálně 50%.

Výška staveb:

- **maximální počet nadzemních podlaží (NP): 2 NP + podkroví,**
- maximální počet nadzemních podlaží (NP): 1 NP + podkroví v zastavitelných plochách 28 a 29.1, 29.2 a 29.3,
- výška staveb v zastavěném území nepřekročí výškovou úroveň hlavních objektů navazující zástavby,
- **výška staveb v zastavitelných plochách max. 9 m,**

Prostorové podmínky zástavby:

- na plochách zastavěného území, vyznačených ve výkresu „1b3 – hlavní výkres – prostorová regulace ploch bydlení“ jako „závazná charakteristika území“ platí pro veškeré změny zastavěného území povinnost zachování uliční čáry. Výška hlavní římsy, tvar a sklon střechy bude odvozena od navazující (charakteristické) zástavby,
- na plochách zastavěného území, vyznačených ve výkresu: „1b3 – hlavní výkres – prostorová regulace ploch bydlení“ jako „závazná charakteristika domů v uliční čáře“ platí pro veškeré změny zastavěného území povinnost pro objekty, umístěné v intervalu 0-4m od uliční čáry, akceptovat výšku hlavní římsy, tvar a sklon střechy navazující (charakteristické) zástavby.
- v území, vyznačeném ve výkresu: „1b3 – hlavní výkres – prostorová regulace ploch bydlení“ jako „ochrana horizontu“ se vymezuje podmínka zachování výšky stávající zástavby a současně se v tomto území vylučuje prostorové řešení zástavby, které by výškovou úroveň a vzhled zástavby narušilo.

Vybavení veřejného prostranství:

- **minimální šířka veřejného prostoru pro umístění komunikace: 10 m**

- obousměrná komunikace v zastavitelných plochách

Další podmínky:

- nová výstavba je podmíněná existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území.
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je výhradně na vlastních pozemcích.
- novostavby, dostavby, nástavby a přístavby v zastavěném území budou respektovat stávající charakter a hodnoty území z hlediska objemové struktury a výšky zástavby.
- počet stání pro osobní automobily: vždy na vlastním pozemku, pro rodinné domy min. 2 stání, na každou bytovou jednotku.
- inženýrské sítě zastavitelných ploch budou přednostně umístěny mimo komunikace a chodníky v doprovodné zeleni.

Poznámka:

Relevantní informace pro zpracování této územní studie, uvedené ve výše uvedeném textu, jsou barevně zvýrazněny.

Změnou č. 1 a č. 2 ÚP Tuchlovice se na řešené území vztahují rovněž tyto obecné požadavky:

Nová výstavba je podmíněná:

- napojením na splaškovou kanalizaci včetně dostatečné kapacitní ČOV,
- napojením na veřejný vodovod včetně zajištění dostatečné kapacity vodojemu,
- vybudováním zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území.

Změna č.1 ÚP Tuchlovice nově definuje vymezení podmínek využití pro plochy B. SC. SV a V a nahrazuje původní text ÚP Tuchlovice níže uvedeným zněním. U dalších ploch s rozdílným způsobem využití se původní text vypouští a nahrazuje pouze ve vymezeném rozsahu s ohledem na novou definici pojmů prostorového uspořádání, v ostatním zůstává původní text ÚP Tuchlovice nadále v platnosti.

Změna č. 1 ÚP Tuchlovice podmíněnost záměrů v chráněném ložiskovém území kladným stanoviskem krajského úřadu.

Při realizaci staveb na poddolovaném území je nutný báňský posudek a postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

Na každou bytovou jednotku rodinného domu připadá minimální výměra pozemku 350 m².

Na každou bytovou jednotku připadají 2 stání pro osobní automobily.

V zastavěném území lze provozovat nadále existující a povolené stavby a činnosti živnostenského charakteru. Tyto stavby a činnosti lze dále rozvíjet a intenzifikovat při splnění těchto podmínek:

- tyto činnosti samostatně či spoluúčinkem nepřekročí expozici navazujících ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou za tímto účelem chráněny obecně závaznými předpisy před hlukem a dalšími nepříznivými účinky,
- tyto činnosti nezpůsobí expozici veřejného prostranství z hlediska frekvence a druhu dopravy nad rámec obecného (obvyklého) užívání přilehlých nemovitostí v rámci plochy,
- tyto činnosti nepředstavují zvýšení potřeby parkování na veřejném prostranství.

Oplocení oddělující soukromé pozemky od veřejného prostoru bude výšky max. 1,8 m, v případě sklonitého terénu bude sledovat terén a nepřevyší jej v nejvyšším místě o více jak 2,0 m. Použití plných prefabrikovaných dílů a plných gabionových konstrukcí se vylučuje.

Oplocení bude z polopropustného materiálu, lze jej členit do polí dělených sloupky. Použití pevné – neprůhledné – podezdívky je přípustné do max. výšky 0,9 m. Sloupky a podezdívky budou v tomto případě zhotoveny z obvyklých materiálů – cihly, tvárnice, kamenivo, litý beton.

Velikost zastavitelné plochy č. 15 činí po vložení do aktuální mapy katastru nemovitostí 3,0574 ha. Územní studie tak musí v této ploše vymezit veřejné prostranství, jehož minimální velikost je stanovena **Vyhláškou 501/2006 Sb., ze dne 10. listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území:**

§ 7 této vyhlášky stanovuje v odstavci 2::

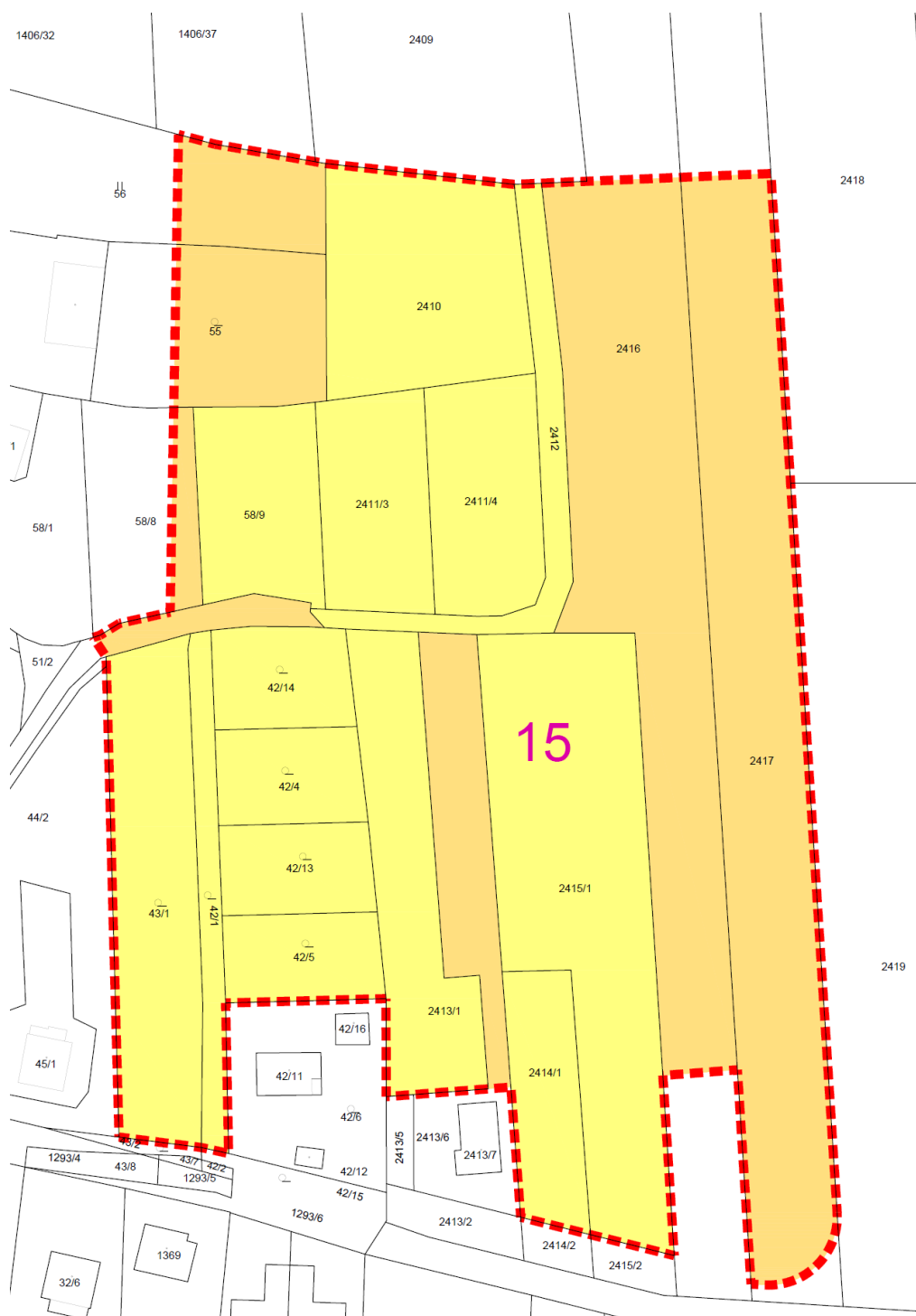
(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. **Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.**

Kapitola „1c) - urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ zpřesňuje podmínky uspořádání veřejných prostranství takto:

Veřejné prostranství nově vymezené v zastavitelných plochách bude vždy kompaktním prostorem veřejné zeleně a dalších objektů pro denní rekreaci zajišťující bezpečný pohyb přiměřenou separací od komunikačního systému s přípustnou možností umístění dalších objektů v souladu s plochou „ZV - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“ podle kapitoly 1f) této výrokové části změny č. 1 ÚP Tuchlovice.

a) Rozsah řešeného území:

parcelní číslo	výměra v m ²				
55	1145		poznámka:		
56	704			celý pozemek	
58/8	254			část pozemku	
58/9	1141				
2410	2040				
2416	4518				
2412	794				
1289/2	290				
2417	4787				
43/1	2031				
42/1	589				
42/13	662				
42/14	673				
42/4	673				
42/5	662				
2411/3	1141				
2411/4	1249				
2413/1	1642				
2413/6	1089				
2414/1	845				
2415/1	3644				
součet	30573				



b) limity využití území

Na řešené území se nevztahují žádné další limity využití území.

c) požadavky na územní studii:

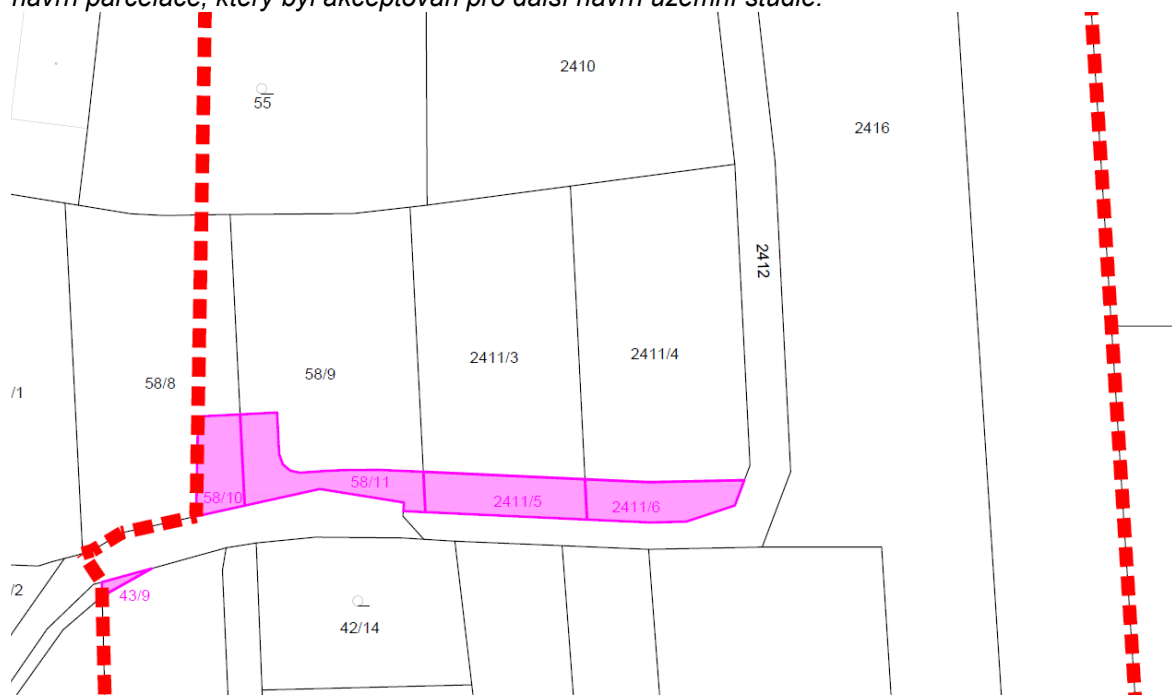
Územní studie řeší uspořádání zastavitelné plochy č. 15:

- a) *vymezení plochy pro umístění veřejných komunikací*
- b) *vymezení veřejného prostranství*
- doplněno o:
- c) *schéma parcelace*

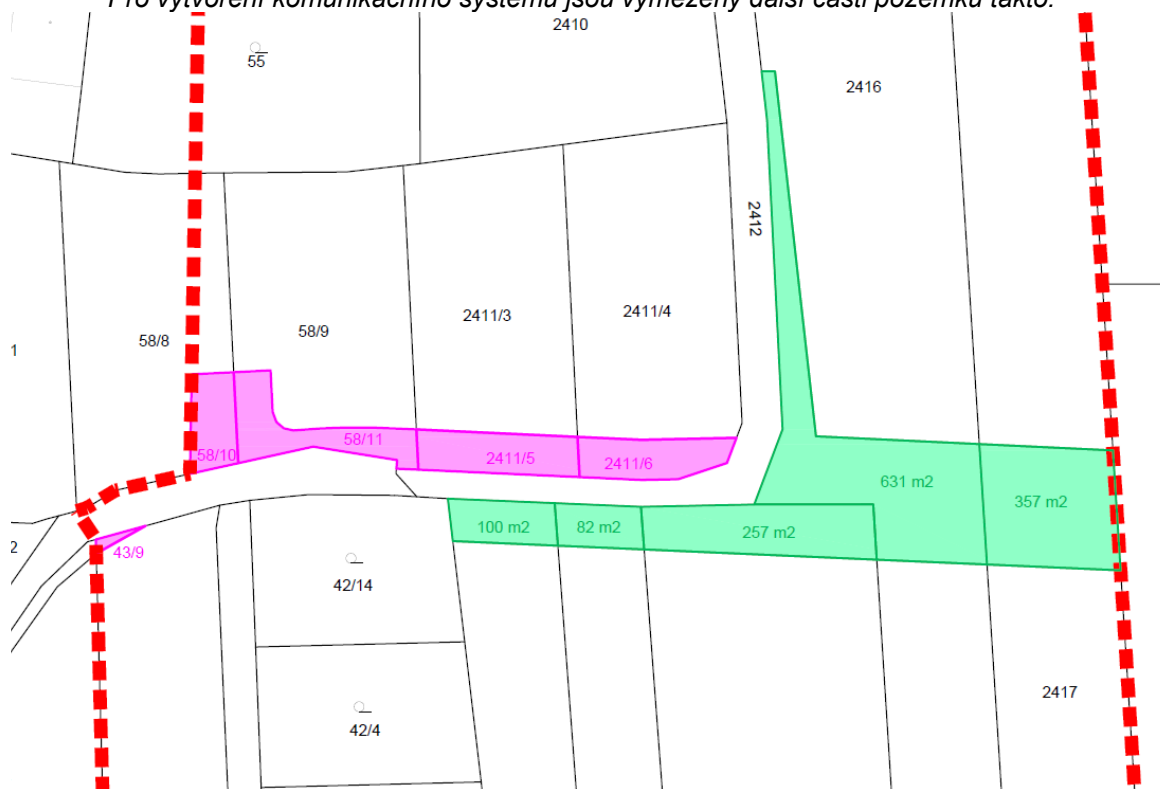
2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území

- Územní studie vyžaduje koordinaci dalšího rozhodování v území všech zúčastněných subjektů:
- vlastníků pozemků
 - obce Tuchlovice

Základní členění řešeného území podle hranice vlastnických vztahů je doplněna o převzatý návrh parcelace, který byl akceptován pro další návrh územní studie:



Pro vytvoření komunikačního systému jsou vymezeny další části pozemků takto:



Elementární dohoda dalších vlastníků pozemků je nezbytná pro dělení území na veřejnou část a na plochy k parcelaci a je invariantní a je podmínkou pro další rozhodování v území.

		zábory pro veřejnou část					
parcelní číslo	výměra v m2	převzato v m2	navrženo v m2				
55	1145						
56	704						
58/8	254	96					
58/9	1141	158					
2410	2040						
2416	4518		631				
2412	794						
1289/2	290						
2417	4787		357				
43/1	2031	8					
42/1	589						
42/13	662						
42/14	673						
42/4	673						
42/5	662						
2411/3	1141	144					
2411/4	1249	127					
2413/1	1642		100				
2413/6	1089		82		poznámka:		
2414/1	845					celý pozemek	
2415/1	3644		257			část pozemku	
součet	30573	533	1427				

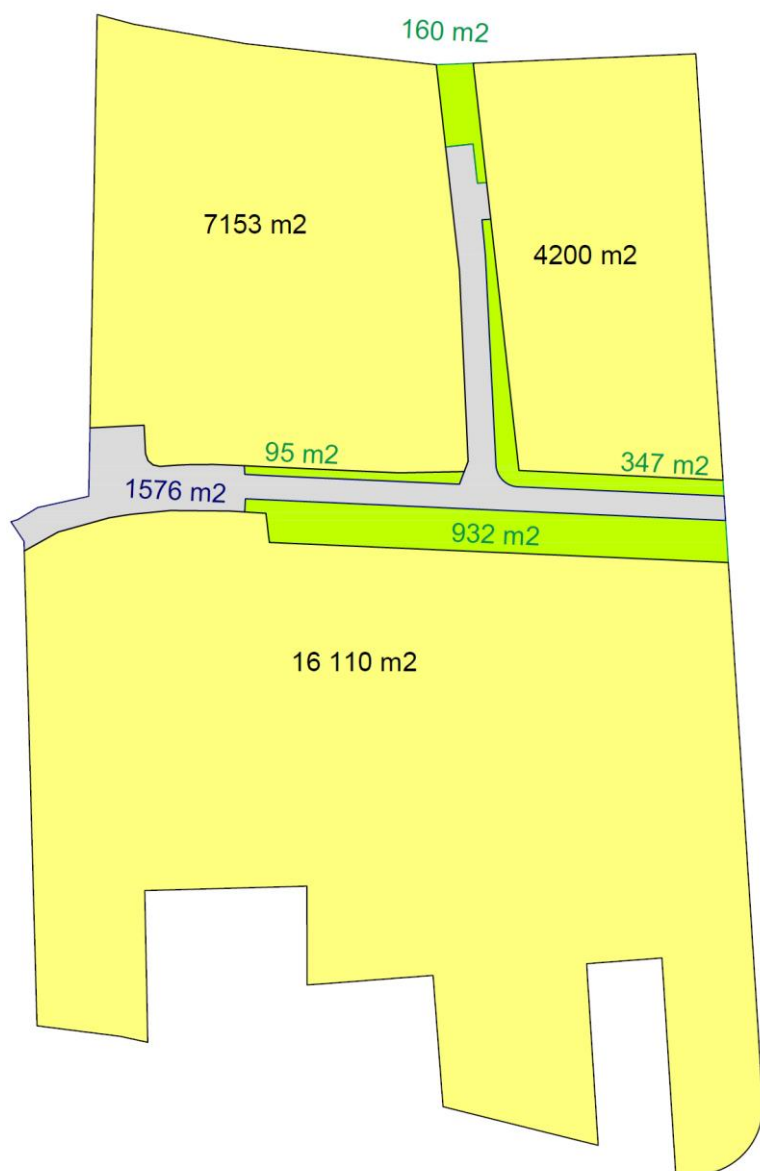
Výše uvedené členění pozemků dle vlastnických vztahů pak vytváří předpoklad pro funkční návrh území.

Území je tak členěno na tyto plochy:

- a) *plochy pro komunikace*
- b) *plochy pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň v rozsahu požadovaném vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území*
- c) *plochy pro umístění rodinných domů a jiných staveb, odpovídajících hlavnímu a přípustnému využití plochy bydlení dle územního plánu Tuchlovice ve znění změny č. 1 a 2.*

Základní bilance území činí:

- a) *plochy pro komunikace* 1 576 m2
- b) *plochy pro veřejné prostranství* 1 534 m2
- c) *plochy pro umístění staveb na ploše bydlení* 27 463 m2



- plochy k parcelaci
- veřejná část - komunikace
- veřejná část - veřejná zeleň

Obr.: Schéma základního členění řešeného území

3. Popis navrhovaného řešení

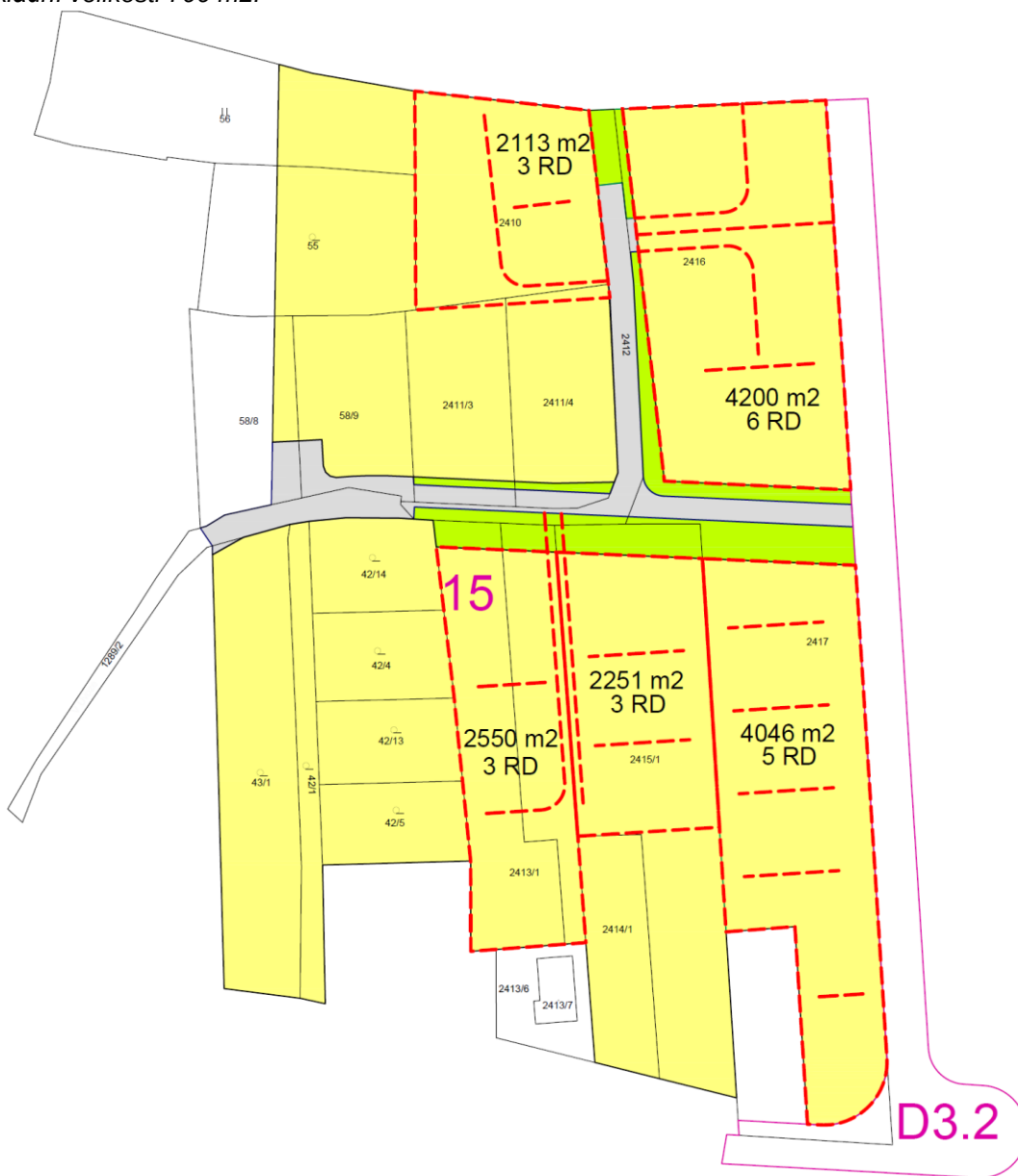
Základní bilance území:

- velikost řešeného území 3,0572 ha
- z toho:
 - plocha určená pro parcelaci: 2,7463 ha
 - veřejná část: 0,3110 ha, z toho:
 - 0,1576 ha pro místní komunikace
 - 0,1534 ha pro veřejnou zeleň

Parcelace území pro rodinné domy:

Pro další rozhodování v území lze vymezené plochy pro parcelaci dále členit na jednotlivé stavební parcely.

Modelové řešení územní studie předpokládá vytvoření pozemků pro izolované rodinné domy o základní velikosti 700 m².



- | | |
|---|---------------------------------|
|  | plochy k parcelaci |
|  | veřejná část - komunikace |
|  | veřejná část - veřejná zeleň |
|  | princip vnitřního členění území |

Dle výše uvedeného schématu lze zvýrazněné části ploch dále členit na násobky 700 m², popřípadě mezi vlastníky dohodnout jiné úpravy, které by optimalizovaly velikosti a tvar jednotlivých parcel rodinných domů.

Parcely, vzniklé při východní hranici řešeného území lze provizorně připojit na plochu D3.2, určenou územním plánem Tuchlovice pro místní komunikaci a to na podkladě dohody a splnění případných technických a organizačních požadavků obce.

Urbanistická koncepce předpokládá minimalizaci komunikačního systému založeného na umístění obytné ulice bez chodníků s min, šířkou vozovky 5,2 m. Použití veřejné zeleně pro zřízení připojení k jednotlivým parcelám či skupinám parcel a využití veřejné zeleně pro parkovací místa je přípustné.

Veřejné prostranství je uceleným polygonem, umožňuje v jižní části umístit mobiliář veřejného parteru (prvky dětských hřišť, odpočinkové prostory, informační systém apod.). Liniové uspořádání veřejné zeleně pak navazuje na vnější neurbanizované území obce, jeho vnější systém pěších a cyklistických tras včetně další doprovodné (liniové) zeleně.

4. Kalkulace pro dohodu o parcelaci

Následující tabulka zobrazuje vztah výsledné parcelace vůči podílu na veřejných prostranstvích. Vychází ze základního schématu parcelace, kdy je nutno na vymezeném území umístit z celkové výměry 30573 m² celkem 1960 m² veřejných ploch po odečtení stávajících ploch pro komunikace dle katastru nemovitostí.

Na každý 1m² pozemku tak připadá 0,064 m² veřejných ploch. Navržený podíl jednotlivých parcel na vytvoření veřejných ploch včetně komunikací pak zobrazuje následující tabulka:

parcelní číslo	výměra v m ²	zábory pro veřejnou část
55	1145	
56	704	
58/8	254	96
58/9	1141	158
2410	2040	
2416	4518	631
2412	794	
1289/2	290	
2417	4787	357
43/1	2031	8
42/1	589	
42/13	662	
42/14	673	
42/4	673	
42/5	662	
2411/3	1141	144
2411/4	1249	127
2413/1	1642	100
2413/6	1089	82
2414/1	845	
2415/1	3644	257
součet	30573	1960

Vypořádání záporného či kladného salda podílu každého pozemku na veřejném prostranství bude podstatou případné dohody o parcelaci.

5. Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

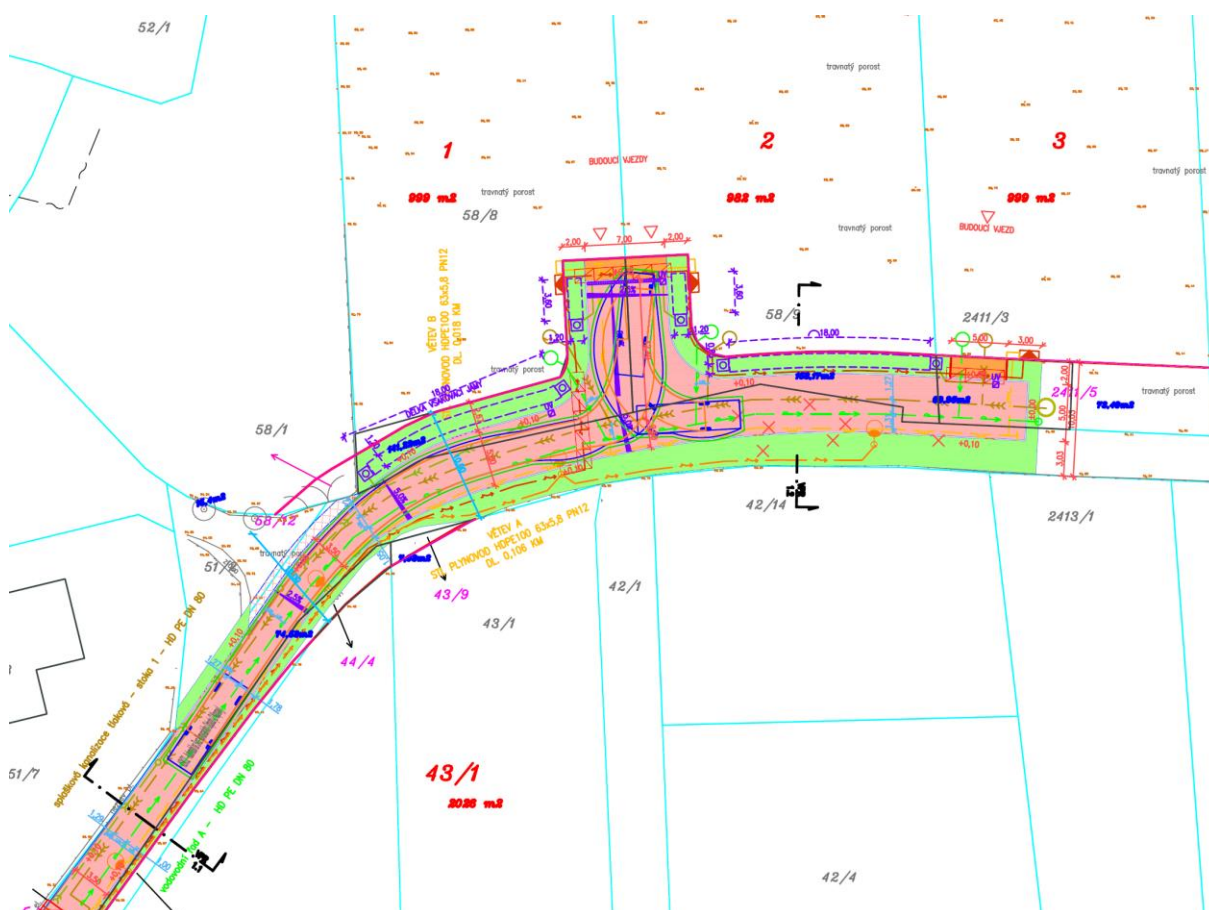
Napojení na stávající komunikační systém je možný prodloužením ulice V Úvoze, v budoucnosti na novou místní komunikaci, která bude umístěna na ploše D 3.2 platného územního plánu Tuchlovic.

Napojení na technickou infrastrukturu je stanoveno platným územním plánem, který předpokládá úplné napojení lokality na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci za podmínky – viz úvodní část – že obec disponuje dostatečnou kapacitou ČOV a vodojemu. Přípustné je dočasné připojení RD na vlastní zdroj vody (studnu), individuální čištění odpadních vod je však nepřipustné

Srážkové vody budou jímány na pozemku, odvodnění komunikací bude do veřejné zeleně.

Navržené plochy pro místní komunikace by měly být upraveny na lokální obsluhu území a vyloučením transitní dopravy.

Napojení řešeného území na ulici V Úvoze je v souladu s připravenou dokumentací, která byla podkladem pro řešení územní studie v tomto prostoru:



6. Plošná regulace území

Je identická s požadavky dle ÚP Tuchlovice ve znění změny č. 1 a 2.

Základní požadavky:

- *zastavěnost pozemku max. 30 %;*
- *minimální velikost pozemku zastavitelných ploch 700 m² pro umístění stavby dle hlavního využití,*
- *maximální počet nadzemních podlaží (NP): 2 NP + podkroví,*
- *výška staveb v zastavitelných plochách max. 9 m.*

7. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů

Jižní část řešeného území se nachází v ochranném pásmu hřbitova.

Jedná se o omezení ve vztahu k pietnímu významu hřbitova, v řešeném území by neměly být umístěny stavby přípustného využití území, které by kulturní, společenskou a pietní hodnotu hřbitova znehodnocovaly.

8. Etapizace výstavby

Územní studie nestanovuje etapizaci zástavby. Rozvoj území lze řešit – povolit – individuálně podle požadavku jednotlivých stavebníků.