



SVOJETICE - ZA DUBINOU
ÚZEMNÍ STUDIE 11 / 2015

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

NÁZEV PROJEKTU: ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
územní studie

ÚDAJE O INVESTOROVĚ

INVESTOR: Věra Jelínková
Choceradská 5
251 62 Svojetice

ÚDAJE O ZPRACOVATELÍCH PROJEKTU

ARCHITEKT: Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
IČ: 2849 0771, DIČ: CZ 28490771
ING. ARCH. PAVEL HNILIČKA
ING. ARCH. JANA KAFKOVÁ

SEZNAM VÝKRESŮ	
Č.	VÝKRES
01	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
02	ÚVOD
03	HISTORICKÝ VÝVOJ
04	SCHWARZPLAN
05	VESNICKÁ ZÁSTAVBA
06	PROSTOROVÁ REGULACE
07	PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
08	PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
09	ŠIRŠÍ VZTAHY
10	ŠIRŠÍ VZTAHY
11	ŠIRŠÍ VZTAHY
12	URBANISTICKÝ PLÁN
13	PLOCHY PARCEL
14	VEDENÍ ULIČNÍ ČÁRY
15	PROFILY ULIC
16	PROFILY ULIC
17	PRINCIP ÚZEMNÍ STUDIE
18	VLASTNICKÉ VZTAHY
19	VÝPOČTY - POZEMKY
20	VÝPOČET - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

01. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Bilance

plocha řešeného území	7,538 ha
celková plocha veřejného prostanství	1,731 ha
z toho zpevněných	0,474 ha
z toho nezpevněných	1,257 ha
celková plocha pozemků pro stavby	5,807 ha
počet domů stávajících	4
nové	47

Územní plán Svojetic byl vydán Zastupitelstvem obce Svojetice dne 27.11. 2013 usnesením ZO č. 8/85 opatřením obecné povahy.

Povinnost zpracování územní studie na zastavitelnou plochu Za Dubinou pro další rozvoj území, vyplývá z Územního plánu Svojetic.

Územním plánem Svojetic byla zastavitelná plocha Za Dubinou vymezena jako plocha obytná (B). Hlavním využitím pro tuto plochu je vymezení pozemků pro výstavbu rodinných domů, občanského vybavení, veřejného prostranství apod.

Popis místa

Území řešené územní studií - lokalita Za Dubinou z platného územního plánu Svojetic - se nachází v severovýchodní části obce. Lokalita na jihu navazuje na poněkud roztříštěnou zástavbu při ulici Za Hřištěm, na jihozápadě sousedí s centrem Svojetic. Na západní straně na lokalitu přímo navazují pastviny, které tak Za Dubinou oddělují od hlavní silnice, (Choceradské ulice) a zástavby kolem ní. Z východní strany směrem k Louňovicím na ni navazuje volná krajina.

Řešené území územní studie je v současné době nezastavěné (výjimkou jsou tři rodinné domy a školka ve výstavbě) a bez významné vzrostlé zeleně, svažité mírně k západu.

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází především z návrhu základního komunikačního skeletu - vnitřního a vnějšího okruhu, které jsou definované v územním plánu obce. Tato kostra má významně dopomoci k jasnému vymezení hranic mezi sídlem a volnou krajinou. Místní komunikace rovněž vycházejí ze stávajícího historického systému polních cest v řešeném území.

Parcely jsou určeny převážně pro zastavění rodinnými domy. Územní studie navrhuje zástavbu tak, aby svým uspořádáním a charakterem byla pokračováním území ležícího jihozápadně od řešené lokality. Zástavba se koncentruje směrem k centru obce, naopak na východní straně, kde zástavba navazuje na pole, je zastavění řidší a směrem do volné krajiny se parcely otáčejí svými zahradami. Domy jsou organizovány podél místních komunikací na jedné stavební čáře. Svým postavením vytvářejí jasnou hranici mezi veřejným a soukromým prostorem. Proto jsou stanoveny stavební čáry, které se snaží o vytvoření přímé uliční fronty, která je pro vesnickou zástavbu typická. Jednotlivé domy jsou uvažovány jako spolutvůrci místa, které se snaží prostor jasně ohraničit a dát mu charakter. Je podstatné, aby dům využíval svůj potenciál k utvoření místa, a ne jen slepě vyplňoval parcelu.

Vlastní ulice jsou navrženy v šířích 8, 9 a hlavní sousedský okruh 13 metrů. Komunikace jsou lemovány po obou stranách travnatým pásem. Jízdní pruh je zúžen na 4 metry. Dvě auta se mohou vyhnout díky odstavným místům na okrajích cesty. Tím chceme vytvořit ulici, která bude mít výrazně obytný charakter, bude bezpečná a atraktivní pro chodce a průjezdná pro motoristy. Vnitřní sousedský okruh je doplněn stromořadím. Hlavním napojovacím bodem řešeného území je křížení vnitřního okruhu a vnitřní ulice, kde vzniká volnočasový prostor v návaznosti na torzo remízku u pastvin.

Cesty jsou v maximální míře napojeny na stávající komunikace a v plném souladu s koncepcí stanovenou územním plánem obce. Je tak brán důraz na dobrou orientaci v prostředí a prostupnost území.

Omezení slepých ulic zlepšuje obsluhu území a zkvalitňuje veřejná prostranství.



1841



1927



1959



2013

Z historických map je zřejmé, že stopa původních cest a zástavby je v obci dodnes dobře patrná. Pravidelná oválná návěs byla založena na křížení cest, z nichž nejdůležitější byla zřejmě severojižní cesta vedoucí do Srbína a Struhařova. Návěs pravděpodobně vznikla ve 13. století, cesty nejpozději koncem 12. století. Ještě na mapě Stablního katastru z roku 1841 jsou stavby soustředěny téměř výhradně okolo návěsi. Domy podél silnice na Struhařov byly stavěny až od 19. století.

Od 2. poloviny 20. století bylo v obci vystavěno velké množství chat, které negativně ovlivnily urbanistickou strukturu obce. Chaty byly stavěny v koloniích odtržených od kompaktního zastavěného území obce. Byla v nich navrhována příliš úzká veřejná prostranství a špatně prostupná síť komunikací s množstvím slepých ulic.

V dnešní době většinu plochy obce tvoří zástavba ve formě "sídelní kaše" neboli "urban sprawl". Stavby o zhruba čtvercovém půdorysu stojí jako solitéry uprostřed pozemků a mezi nimi vznikají povětšinou jen úzké pruhy, které lze jen stěží nazvat zahradami.

03. HISTORICKÝ VÝVOJ

Datum 11 / 2015

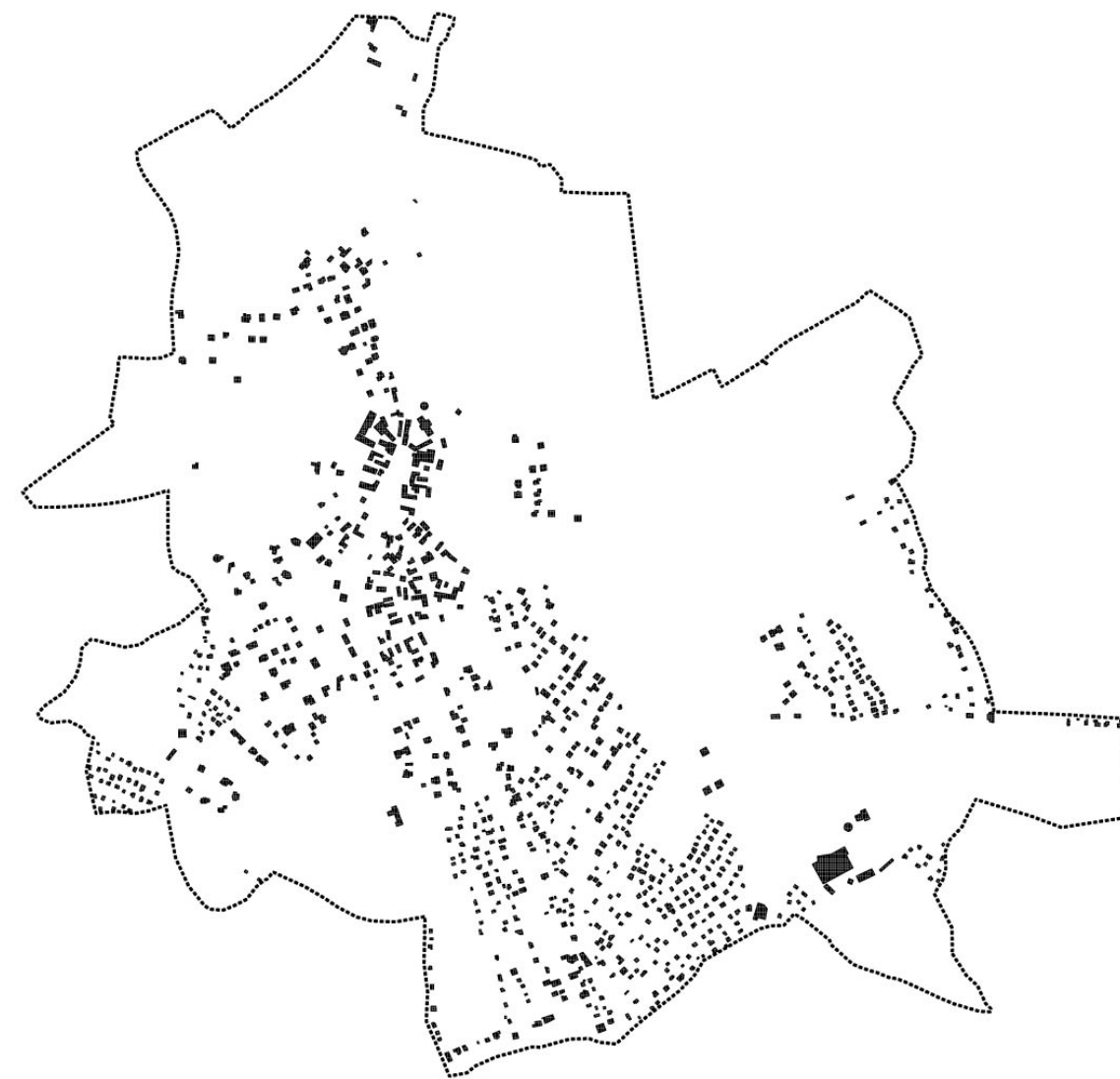
ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



SCHWARZPLAN Z 20. LET 20. STOLETÍ

Struktura obce je dobře čitelná v tzv. schwarzplanu - černém obtisku zastavěné plochy domů na bílém pozadí.

Na obtisku Svojetic čteme na první pohled historickou náves a při bližším pozorování objevíme ulice Choceradská, Na Skále a možná pár dalších. Tím ovšem čtení obtisků končí, protože struktura se dále rozpadá do nahodilé směsi solitérních staveb. Ze schwarzplanu jasně vidíme, že veřejné prostory sídla strukturu postrádají, že jsou nečitelné.



SCHWARZPLAN NA POČÁTKU 21. STOLETÍ

Starší zástavba obce je velmi kompaktní, jak ukazuje schwarzplan z první poloviny 20. století. Domy stojí téměř výhradně na hranách pozemků, čímž vytvářejí jasnou hranici mezi veřejným a soukromým prostorem. Původní zástavba má objemy staveb úzké a dlouhé. Navíc se spolu často seskupují dohromady, takže vytvářejí dvorce uvnitř parcel a zároveň kvalitní veřejná prostranství.

Během působení dvou generací se Svojetice velmi rozrostly. Většinu nové zástavby ale tvoří tzv. sídelní kaše, neuspořádaná skrumáž staveb. Stavby o zhruba čtvercovém půdorysu stojí jako solitéry uprostřed pozemků bez vztahu k okolnímu venkovnímu prostoru.

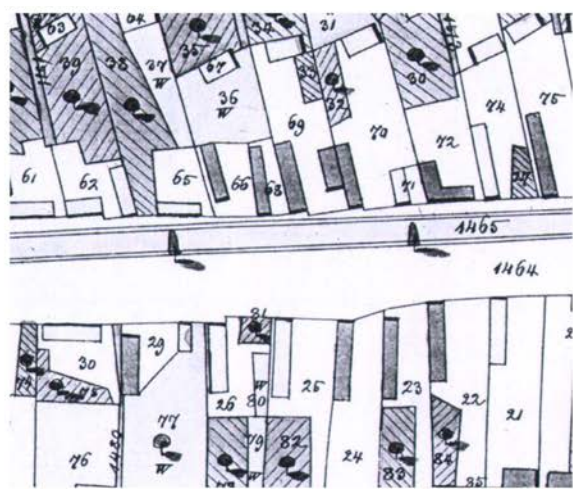


04. SCHWARZPLAN

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ

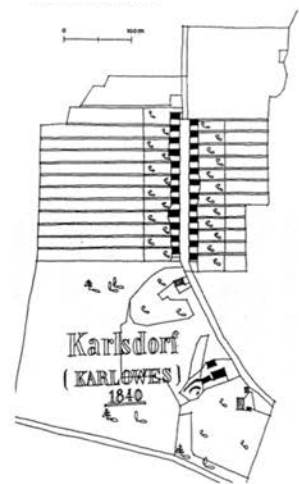
VENKOVSKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
PŘÍKLADY



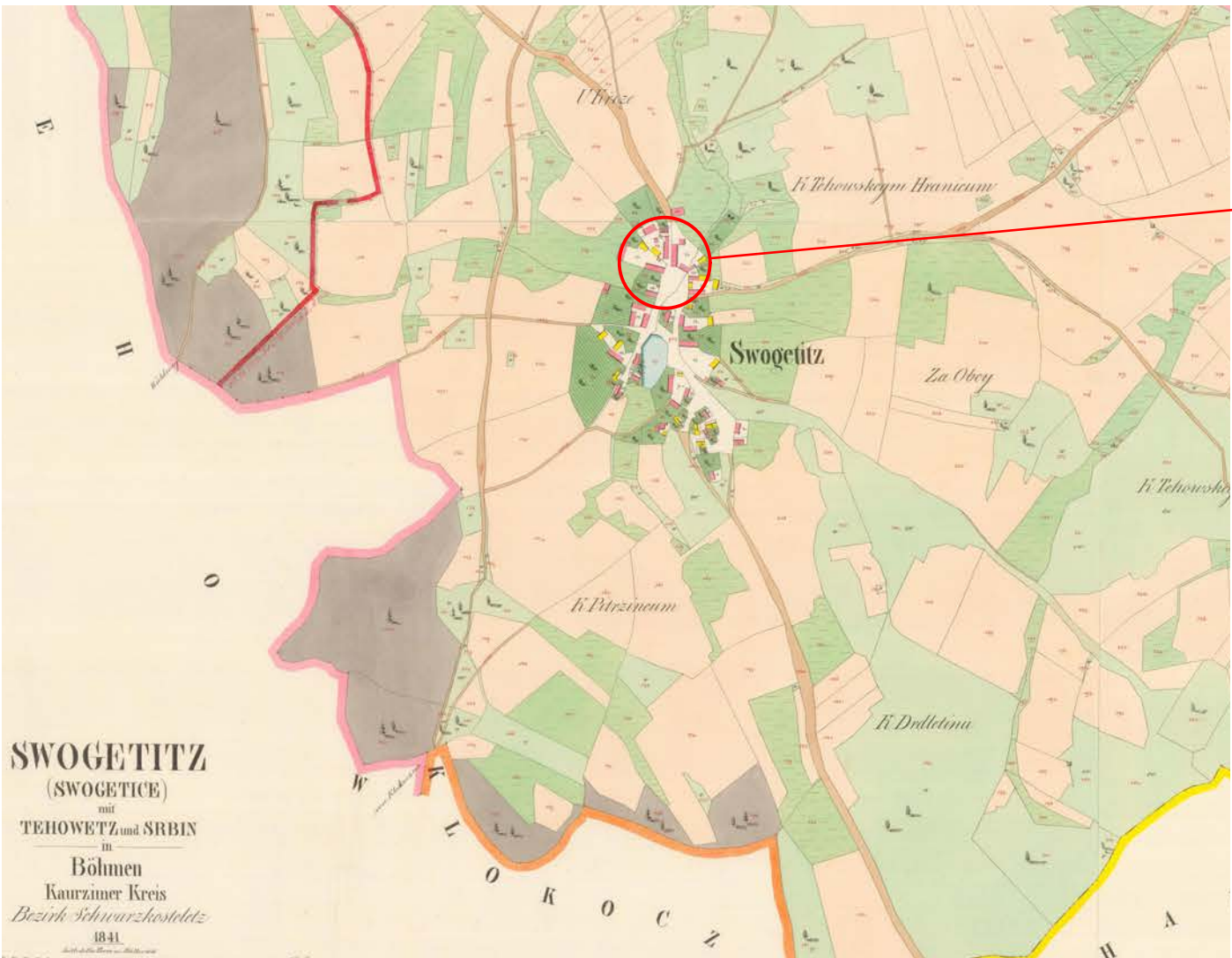
Rohové zastavění pozemků v Kostelní Lhotě



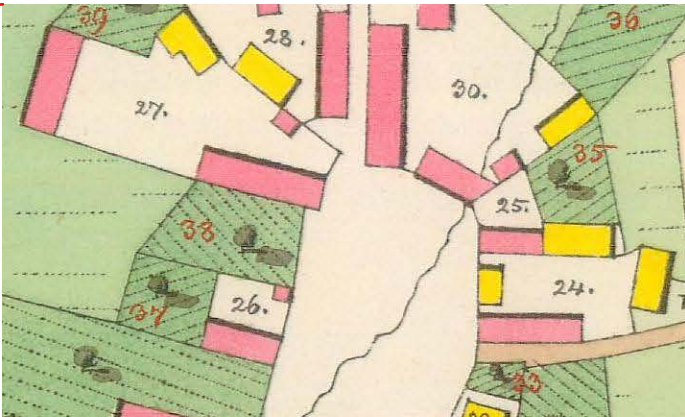
Velkorysá náves obce Slatina. Domy jsou umístěny na hranici parcel a jsou velmi blízko sebe. Jedná se o kompaktní formu zástavby.



Ukázka novějšího zakládání vsí z poloviny 19.století. Domy jsou opět na hranici parcely a stojí blízko vedle sebe.



Císařský otisk mapy stabilního katastru z poloviny 19. století. Na snímku je patrná původní náves s rybníkem. Domy jsou umístěny na hranici parcel a dotvářejí prostor návsi.

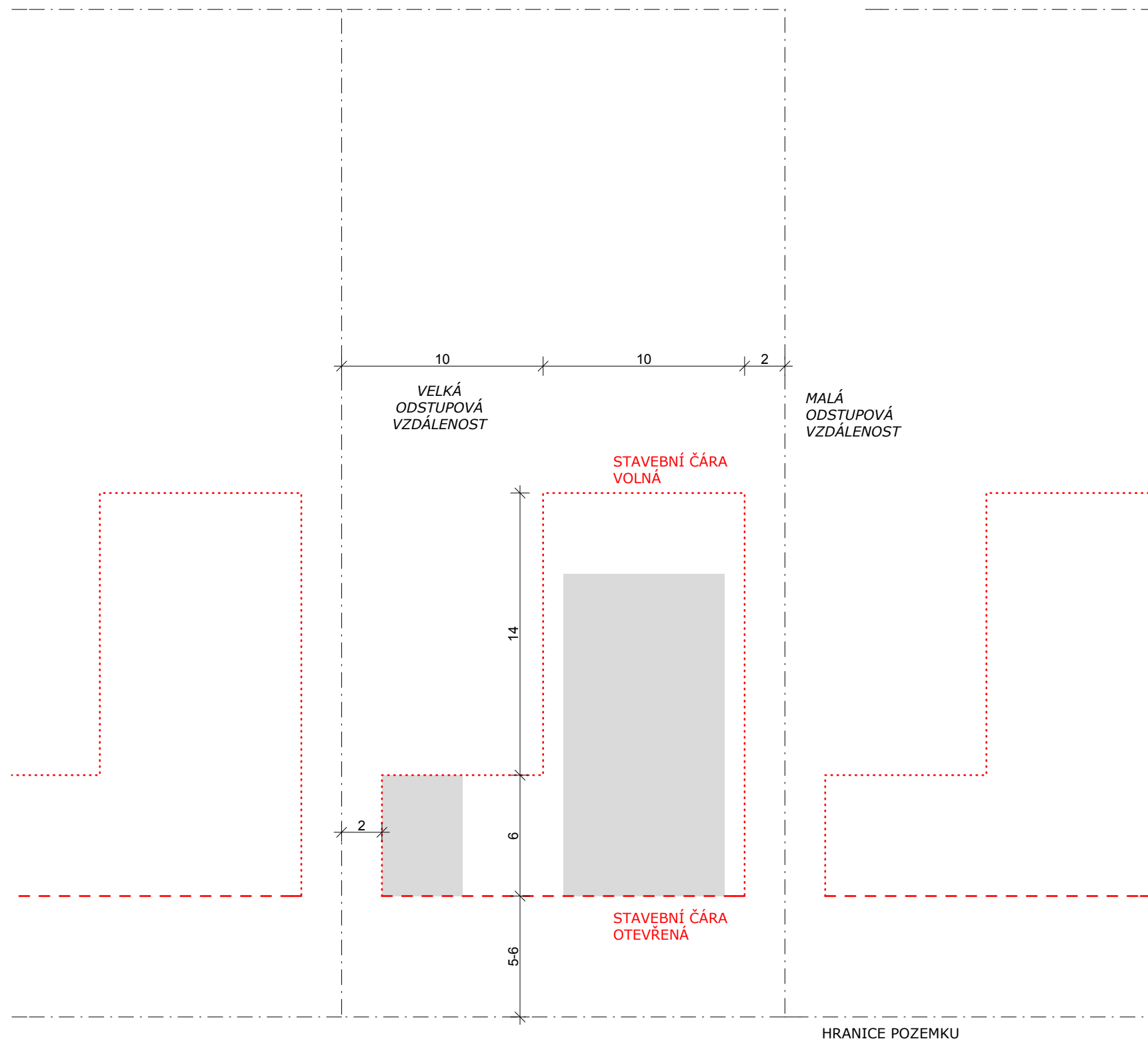


Ukázka tradičního venkovského způsobu výstavby. Rohový způsob zastavění pozemků odpovídá tradičnímu venkovskému charakteru.

Zakládací typus české vesnice má téměř vždy ve svém centru velkorysý prostor veřejné návsi, do které se obracejí jednotlivé usedlosti. Domy se na pozemku umísťovaly zásadně při okraji, nikoli doprostřed, jak je dnes běžné. Bylo tomu tak jednak proto, aby se plocha pozemku lépe využila, ale také aby vznikl soukromý prostor uzavřeného dvora. Užší způsob parcelace má i dnes velkou výhodu v tom, že do veřejného prostoru je možno napojit více jednotek. Tím se prostor nejen oživuje, ale navíc tím klesají náklady na stavbu a údržbu veřejné komunikace a sítí.

Způsob rohového zastavění lépe využívá pozemek ve prospěch soukromého venkovního prostoru, z něhož se nestává pouhý odřezek po dodržení zákonných odstupových vzdáleností od hrany pozemku. Naopak, vzniká z něho plnohodnotně využitelný soukromý prostor.

05. VESNICKÁ ZÁSTAVBA

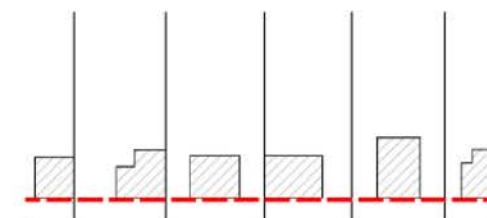


Náš návrh spočívá v důrazu na ztvárnění venkovních veřejných prostranství. K tomuto účelu jsme stanovili prostorovou regulaci.

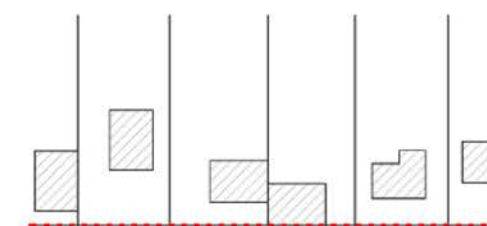
Jsou stanoveny takzvané malé a velké odstupové vzdálenosti 2 a 12 m, tak aby byl nastolen vesnický charakter zástavby a zároveň umožněn dostatečný prostor pro stavitele. Domy tak lépe utvářejí venkovní prostor. Tyto myšlené čáry vymezují mantinely, kam lze stavět domy. Šedé plochy pouze naznačují možné způsoby zastavění a tím, že povinné je dodržet pouze stavební čáru, jinak je konkrétní řešení domu již ponecháno na jednotlivých stavebnících.

Stavební čára je rozhraní vymezující podmínky zastavění území bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění.

stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nesmí být souvislá;



stavební čára volná, od níž zástavba smí libovolně ustupovat a nesmí být souvislá.

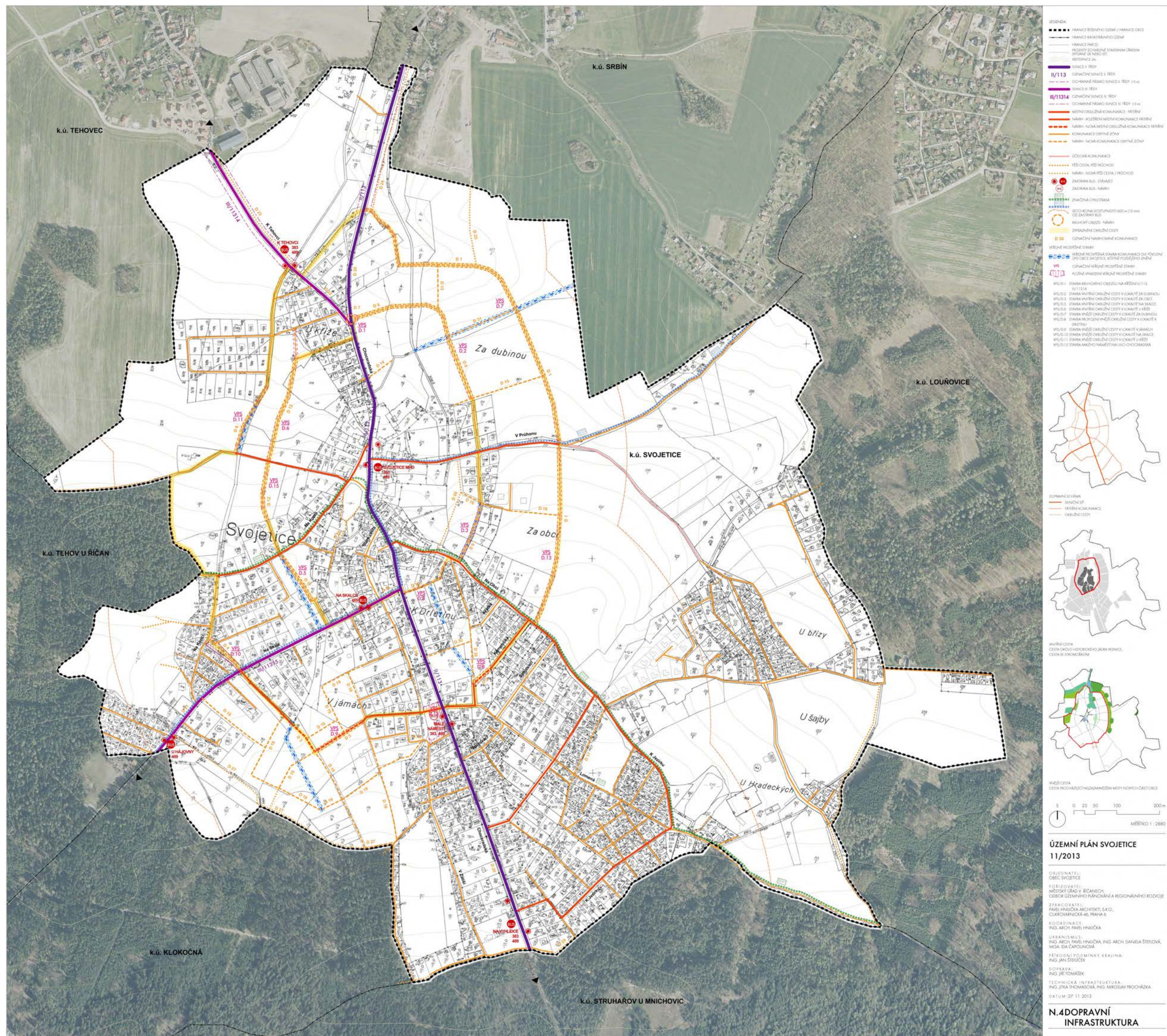


06. PROSTOROVÁ REGULACE

1:250

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



08. PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU

URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



Základním prvkem pro orientaci v obci je historická návěs, která se rozvojem výstavby kolem ulic Choceradská a Na Skalce ocitla na okraji geometrického středu obce. Zastavění lokality Za Dubinou přispěje k zarovnání vyosení historického centra obce a podpoří ho tím. Historické jádro obce zároveň podporuje vložení dvou odkružných cest. Nejsou to však komunikace ve smyslu dopravních obchvatů, ale především tzv. obytné komunikace s důrazem na pěší. Vnitřní cesta nazývaná "sousedský okruh" je doplněna stromořadím. Stromy ulici dodají obytný charakter a zpomalí průjezdnou dopravu. Vnitřní cesta je kategorizována jako tzv. obytná ulice, budou zde tak mít chodci přednost před vozidly. Vnější okruh tvoří spolu s loukou a remízky pevnou hranici sídla. Obě cesty mají zlepšit kvalitu života a prostupnost území. Jsou důležitým prvkem orientace v prostoru. Pokud se člověk dokáže v území dobře orientovat, pak se v něm dobře cítí a prostředí mu je milé, může si k tak němu vytvořit kladný vztah.



VYTVOŘENÍ ZELENÉ HRANICE SÍDLA



VNĚJŠÍ CESTA PO OKRAJI OBCE

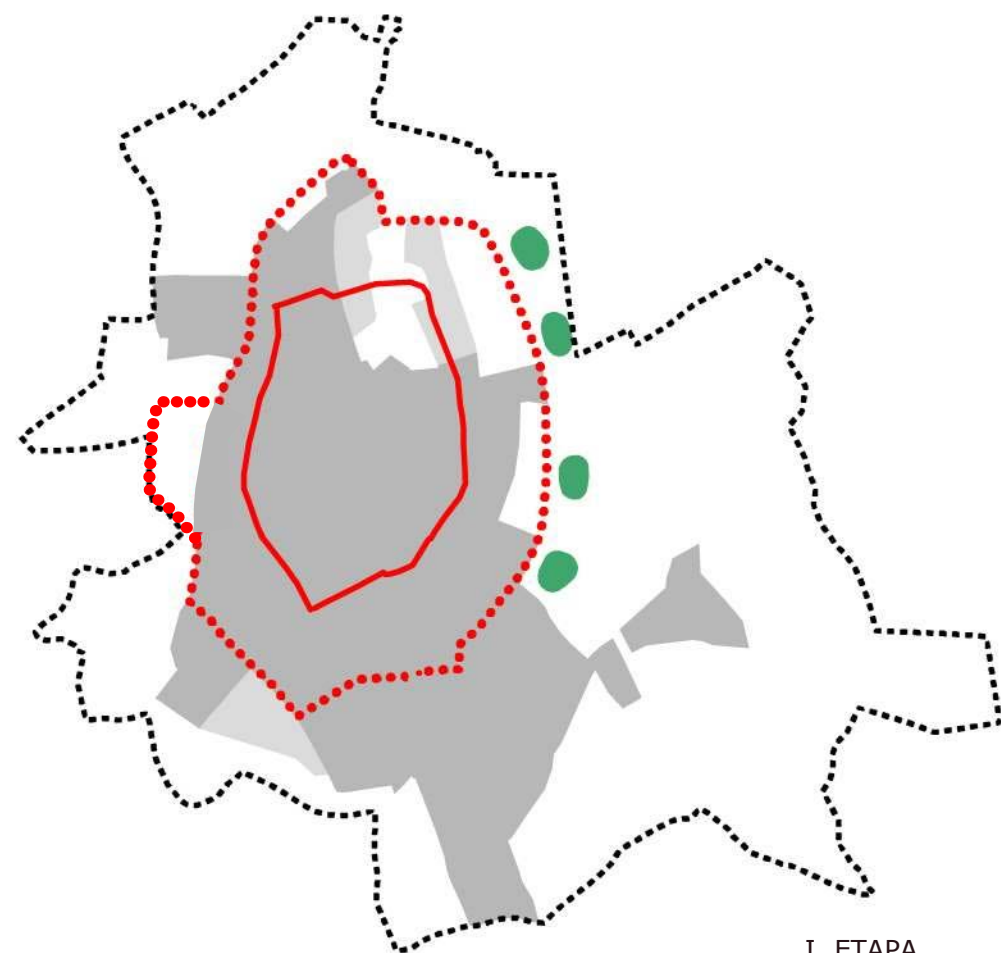


VNITŘNÍ CESTA JAKO TZV. SOUSEDSKÝ OKRUH

09. ŠIRŠÍ VZTAHY

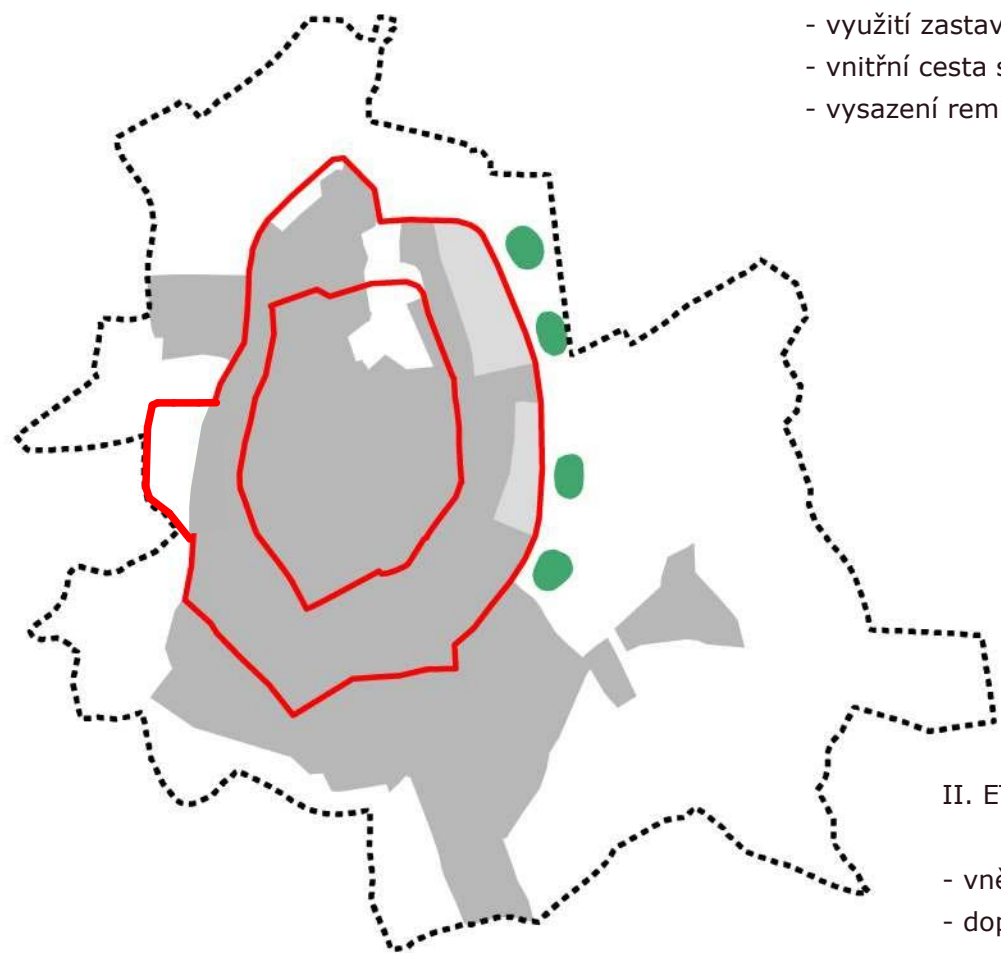
Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



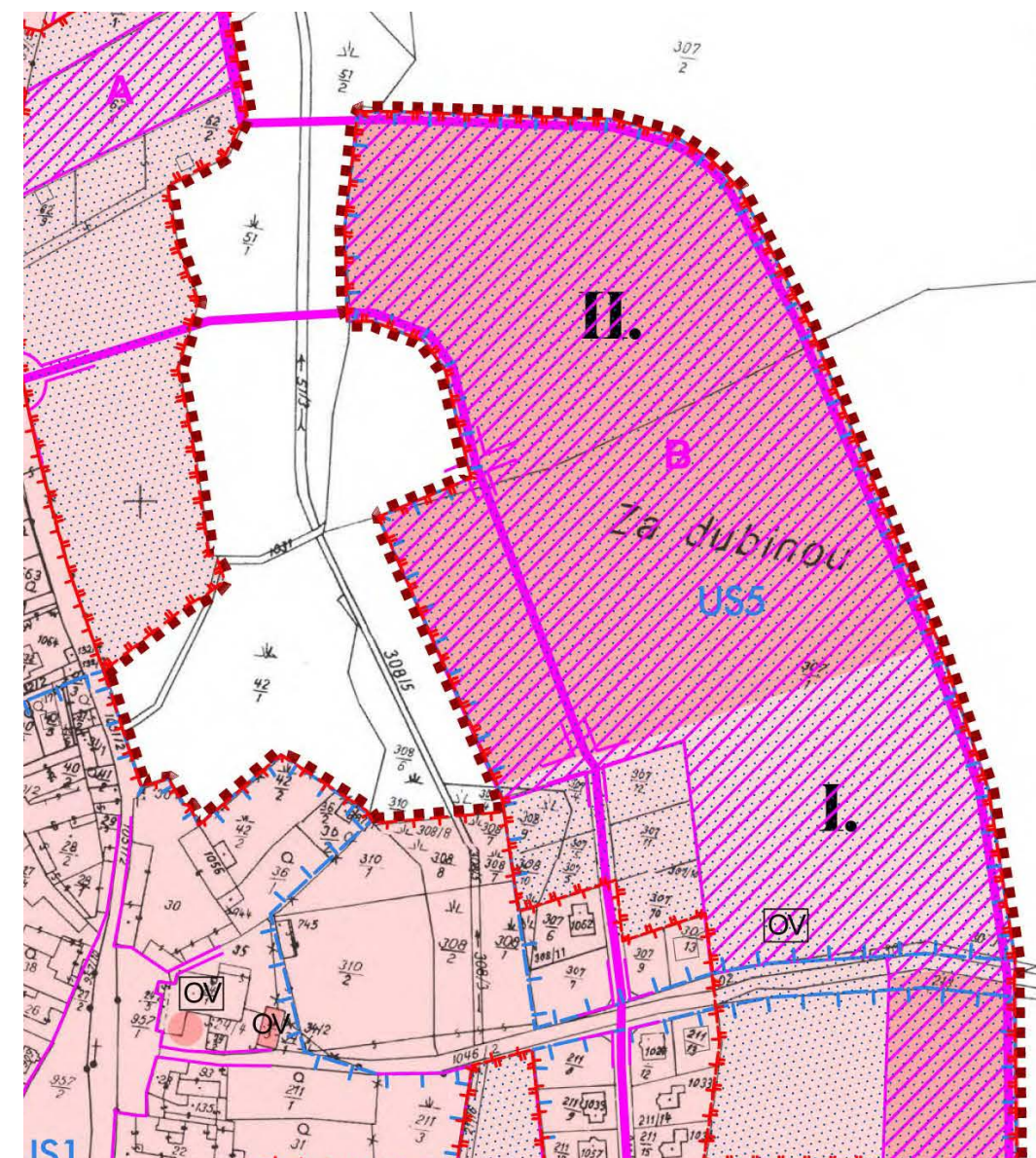
I. ETAPA

- využití zastavěného území a zastavitelných ploch vymezených v ÚP
- vnitřní cesta s alejí
- vysazení remízků



II. ETAPA

- vnější cesta
- doplnění zástavby po vnější cestu



VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ, PLATNÝ ÚP SVOJETIC

V posledních letech se na území Svojetic začíná živelně rozvíjet výstavba rodinných domů. K rozvoji trendu bydlení na venkově přispívá atraktivní přírodní prostředí Svojetic lákající především stavebníky z blízké Prahy.

Tento rozvoj je platným územním plánem podmíněn etapizací. V I. etapě mohou být čerpány plochy určené k zástavbě platným územním plánem a teprve po naplnění I. etapy mohou být zastavovány nové rozvojové plochy. Nové rozvojové plochy jsou dále podmíněny úpravou ČOV.

10. ŠIRŠÍ VZTAHY

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



LEGENDA - širší vztahy

-  navržená parcelace
-  navržená zástavba
-  nová veřejná prostranství
-  zelený pás v ulici
-  navržené pěší propojení
-  možné budoucí propojení / umožnění průjezdu
-  stávající domy
-  stávající veřejná prostranství
-  remízek
-  louka, pastvina
-  pole
-  rušené hranice parcel
-  hranice zastavitelného území dle platného ÚP
-  hranice řešeného území



11. ŠIRŠÍ VZTAHY

1:2500

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



LEGENDA - urbanistický plán

- navržená parcelace
- stavební čára volná
- stavební čára otevřená
- zelený pás v ulici
- vozovka
- uliční čára navržená
- navržené pěší propojení
- navržená poloha domů
- stávající domy
- hranice stávajících parcel
- stávající veřejná prostranství
- remízek
- navrhovaný remízek
- louka, pastvina
- pole
- Jevanský potok, zatrubněn
- Jevanský potok, navržen na odtrubnění
- rušené hranice parcel
- hranice zastavitelného území dle platného ÚP
- hranice řešeného území



12. URBANISTICKÝ PLÁN

1:1500

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ

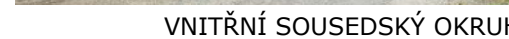
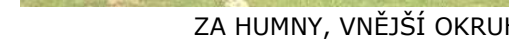


13. PLOCHY PARCEL

1:1500

Datum 11 / 2015

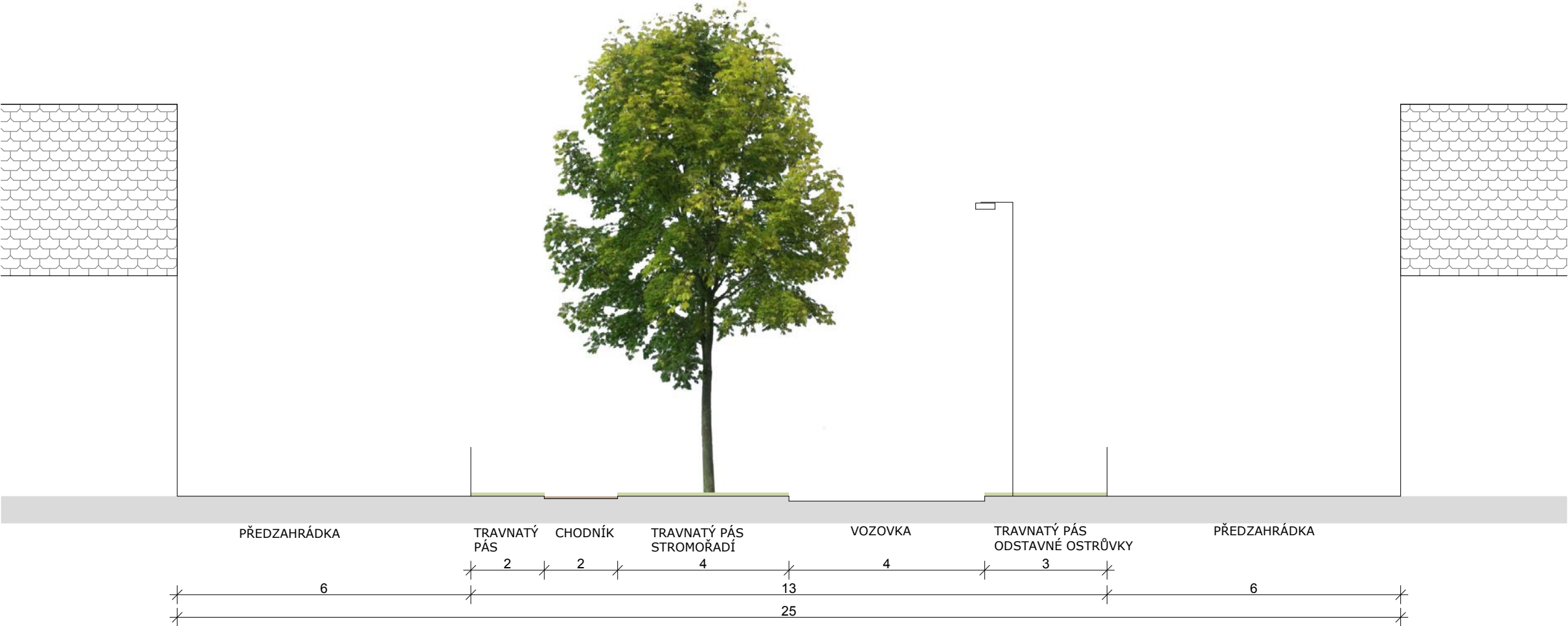
ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



1:1500

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU

URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



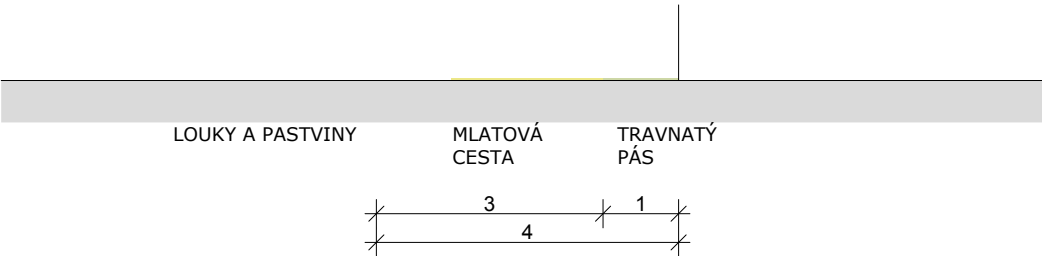
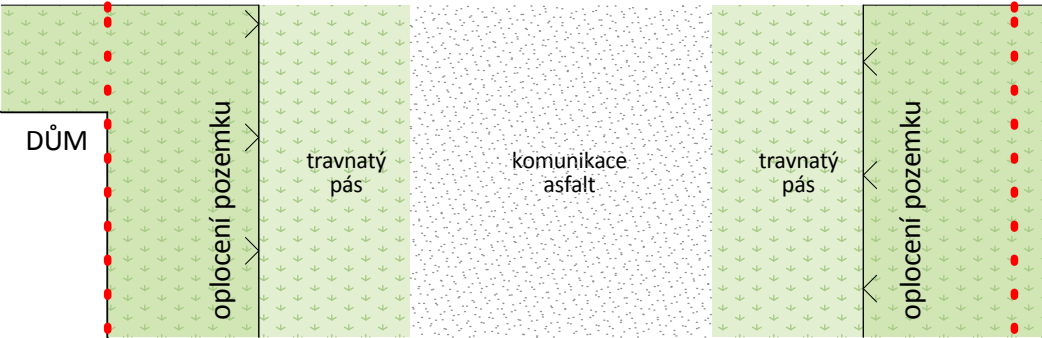
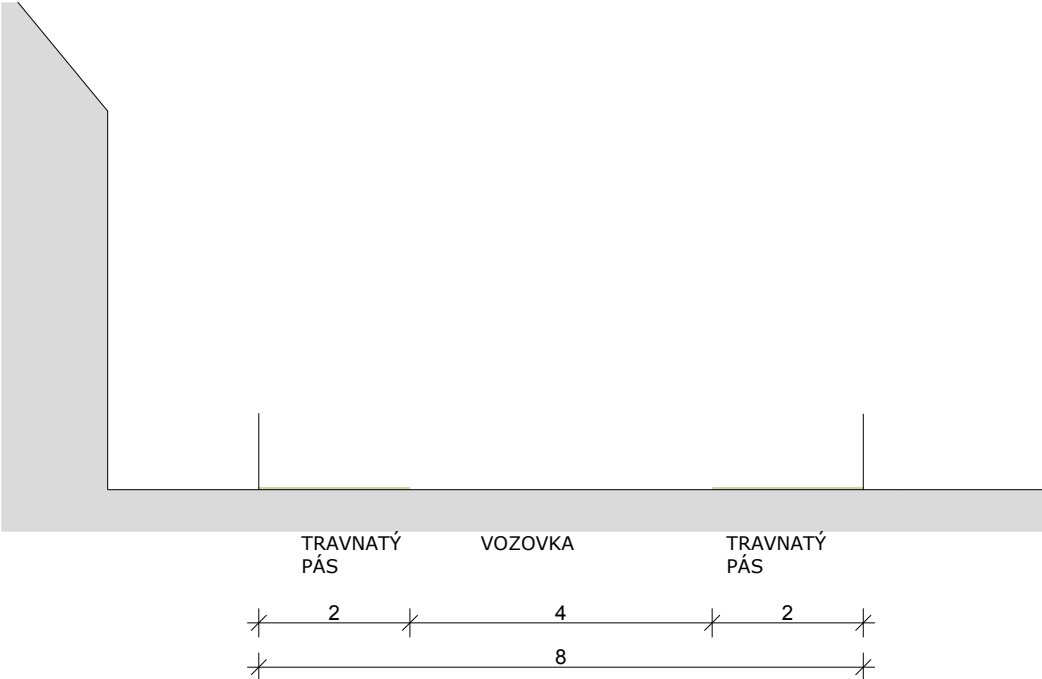
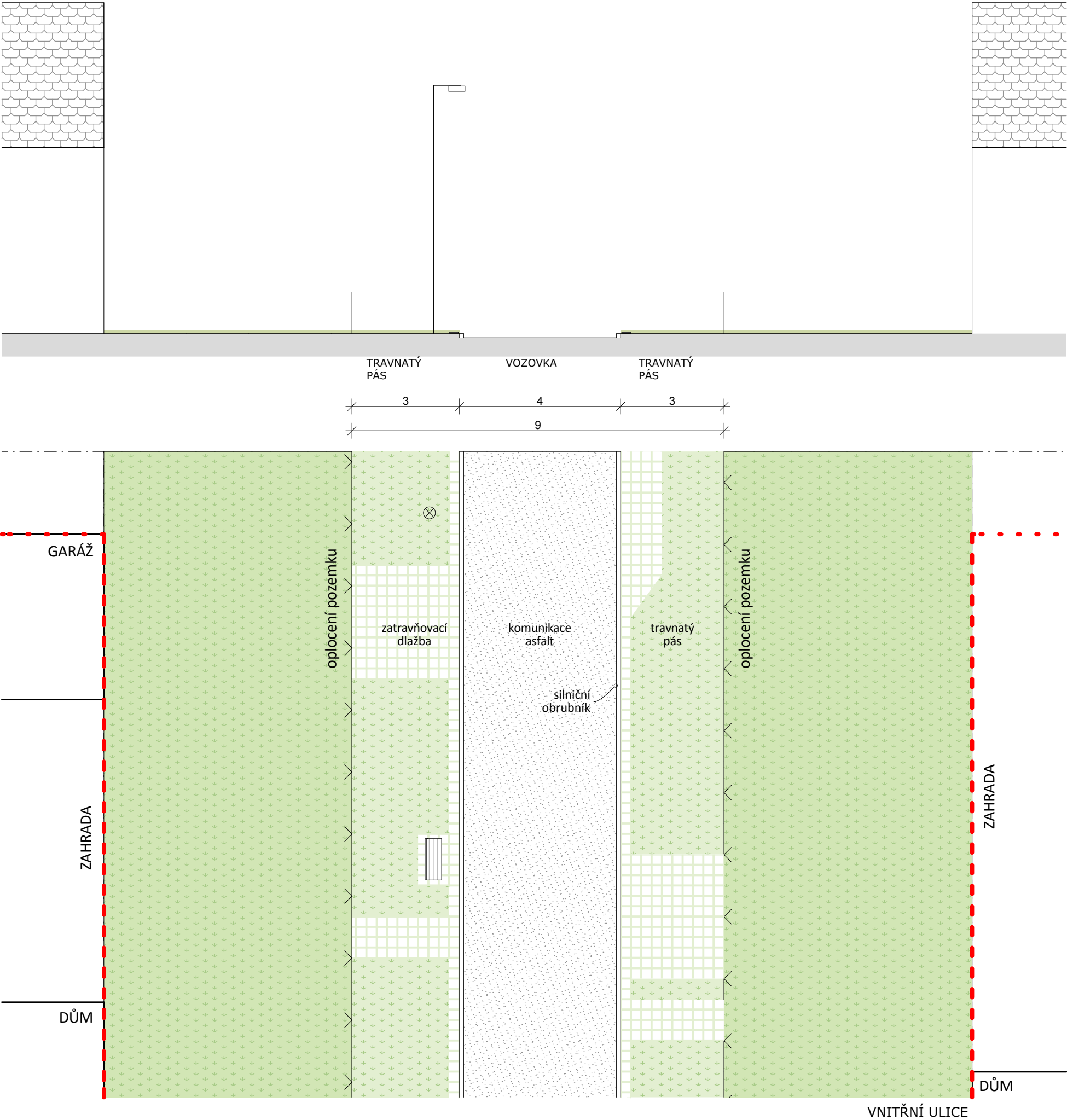
VNITŘNÍ SOUSEDSKÝ OKRUH

15. PROFILY ULIC

1:100

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



ZA HUMNY, VNĚJŠÍ OKRUH



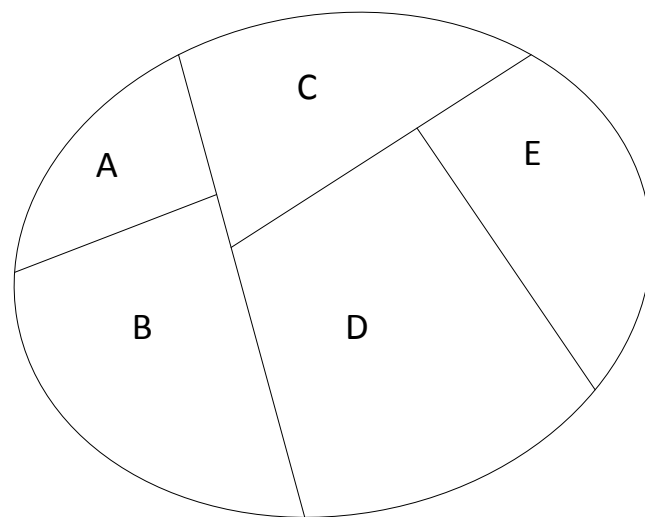
16. PROFILY ULIC

1:100

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ

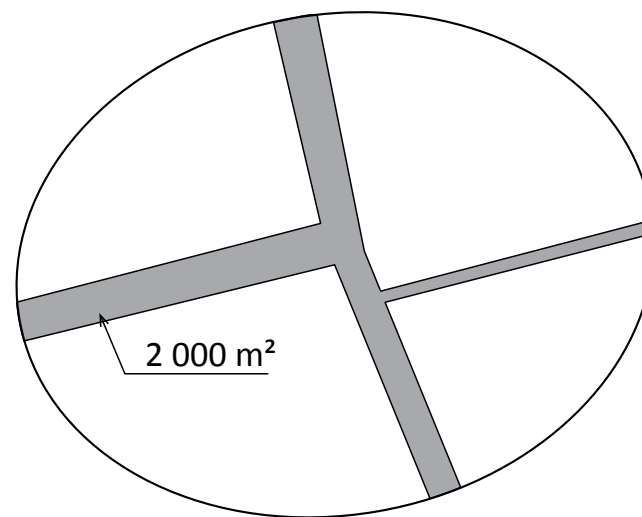
1. pozemky k členění



A	5 %	500 m ²
B	20 %	2 000 m ²
C	25 %	2 500 m ²
D	35 %	3 500 m ²
E	15 %	1 500 m ²
	100%	10 000 m ²

Každý vlastník pozemku má daný podíl v území. S tímto podílem vstupuje do procesu přípravy území pro zástavbu.

2. veřejná prostranství

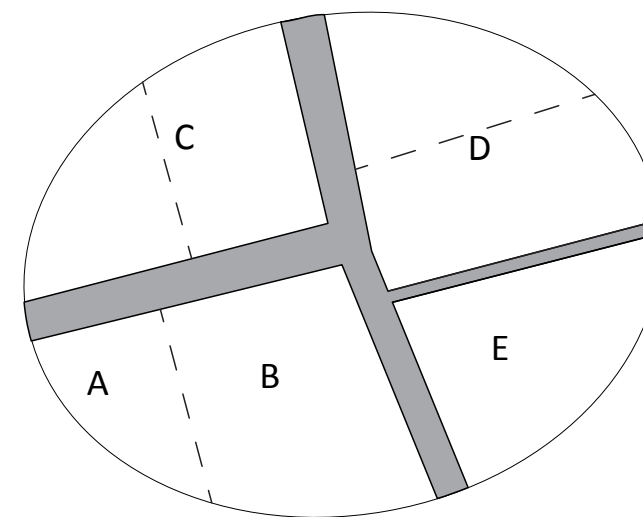


veřejné prostranství	2 000 m ²
dělitelné pozemky	8 000 m ²
	10 000 m ²

Aby území mohlo fungovat a vznikly plnohodnotné pozemky je nutné vytvořit síť veřejných prostranství. Ta je tvořena ulicemi, které zajišťují nejen nezbytný příjezd k parcelám, ale také místo pro vytvoření předzahrádky, prostor pro pobyt a také pěší průchody, které usnadňují pohyb v území.

Investice do uliční sítě by měly být rozděleny ve stejném poměru, jako je vlastnictví pozemků.

3. čistá výměra stavebních pozemků



A	5 %	400 m ²
B	20 %	1 600 m ²
C	25 %	2 000 m ²
D	35 %	2 800 m ²
E	15 %	1 200 m ²
	100%	8 000 m ²

Po vybudování sítě veřejných prostranství je každému vlastníkovi přidělena stavební parcela. Její plocha odpovídá počátečnímu podílu, je však zmenšena o příslušnou část nově vzniklých ulic.

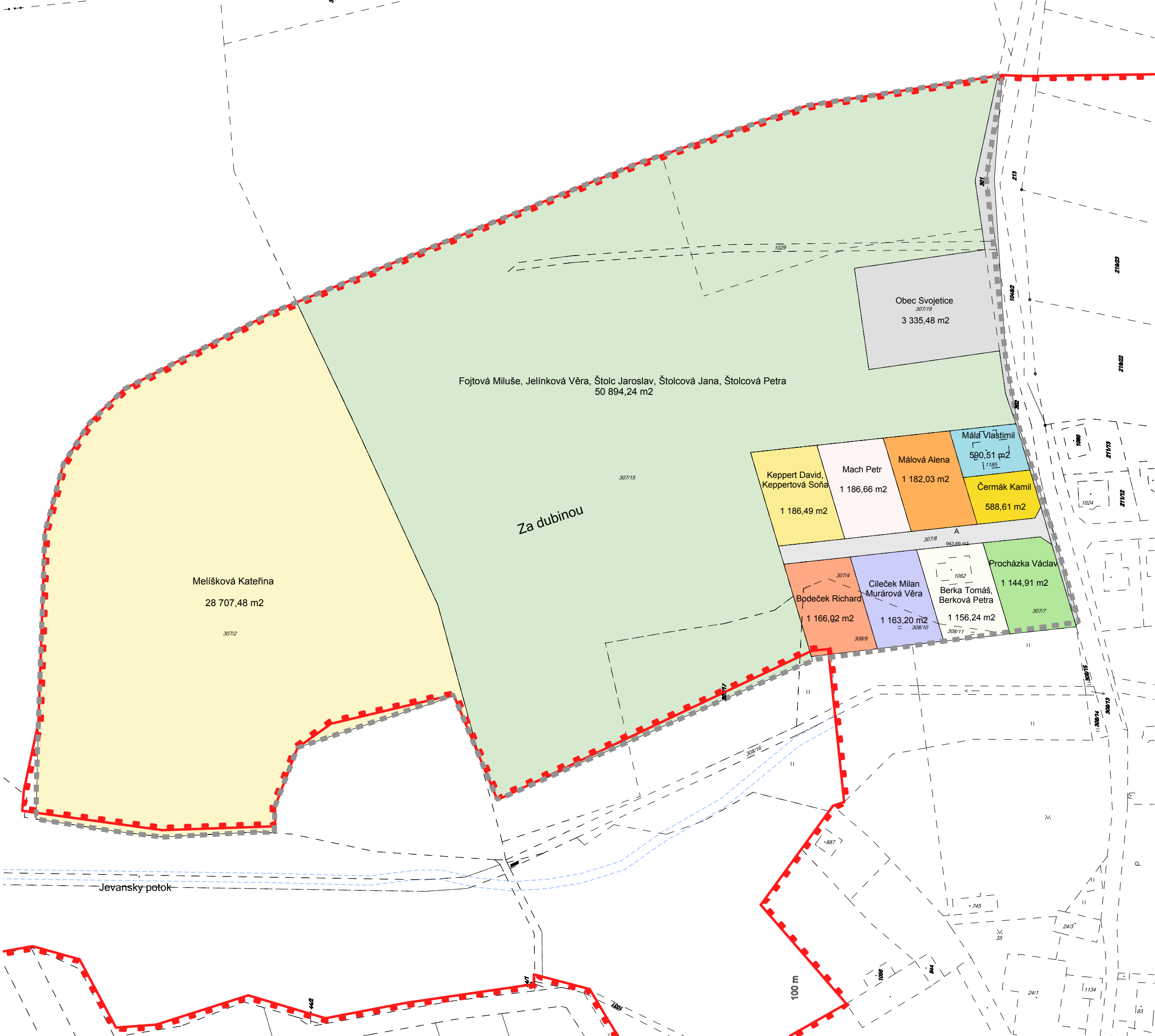
17. PRINCIP ÚZEMNÍ STUDIE

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ

LEGENDA

Jméno vlastníka
A = naměřená plocha dle zaměření



A
parcels 307/8

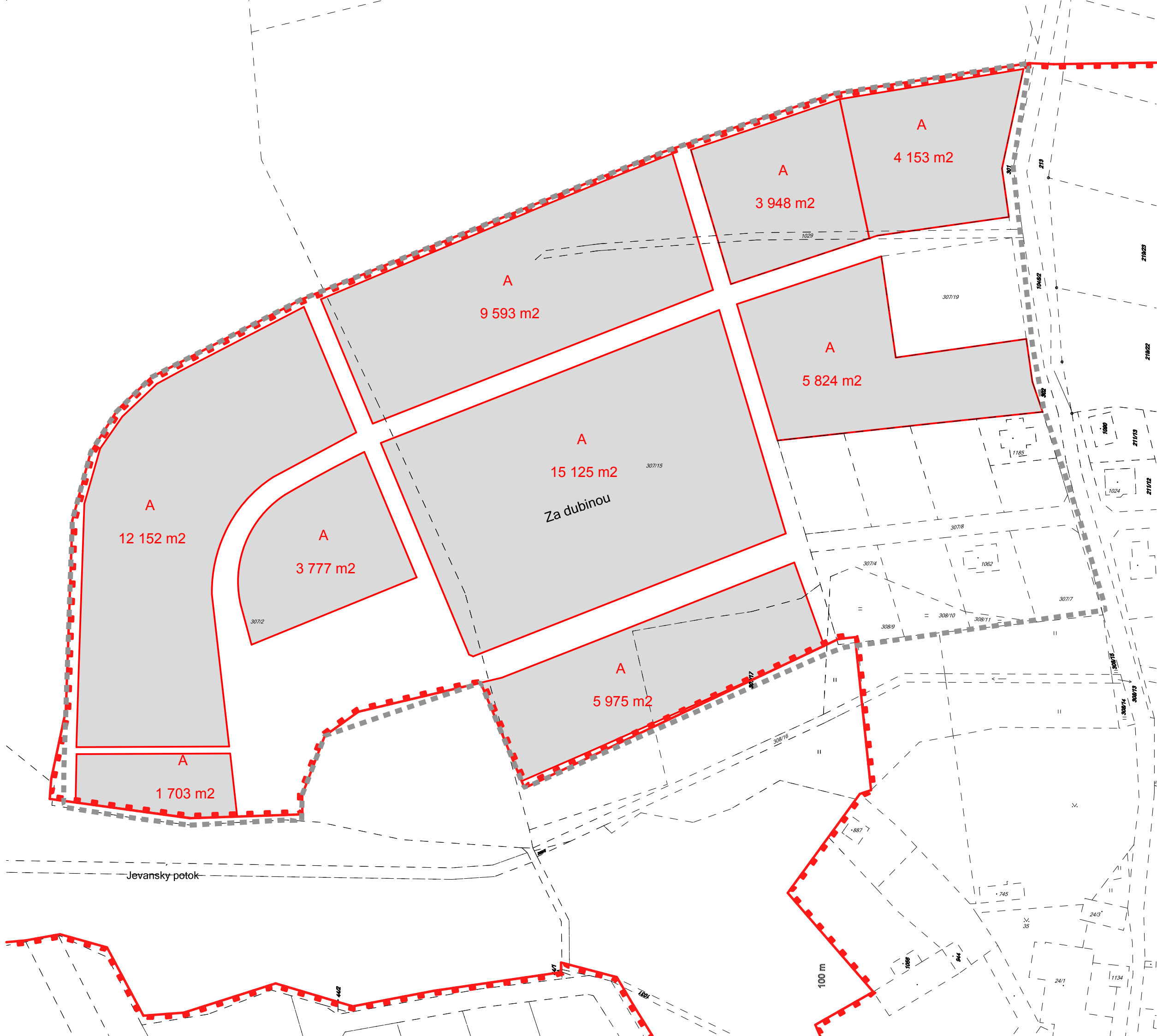
vlastníci:
Berka Tomáš,
Berková Petra,
Bodeček Richard,
Keppert David,
Keppertová Soňa,
Mach Petr,
Mála Vlastimil,
Málová Alena,
Murárová Věra,
Procházka Václav

18. VLASTNICKÉ VZTAHY

1:1500

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ

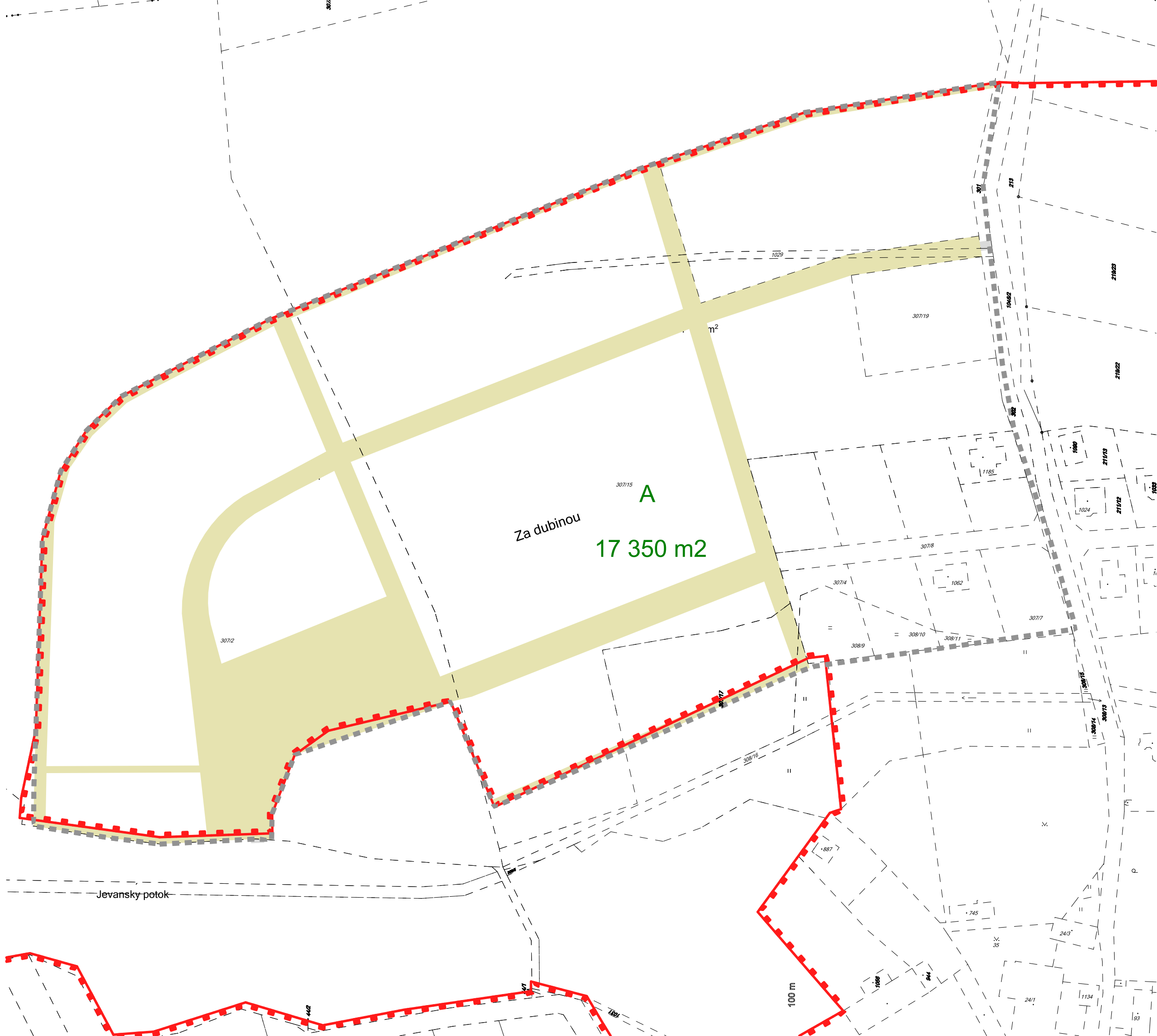


19. VÝPOČTY - POZEMKY

1:1500

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ



20. VÝPOČET - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

1:1500

Datum 11 / 2015

ÚS SVOJETICE - ZA DUBINOU
URBANISTICKÝ NÁVRH PARCELACE POZEMKŮ