



SVOJETICE – ÚZEMNÍ STUDIE 1 "JÁDRO OBCE"

OBSAH

1. TEXTOVÁ ČÁST

- 01 Obsah
- 02 Identifikační údaje
- 03 Průvodní zpráva
- 04 Průvodní zpráva
- 05 Průvodní zpráva
- 06 Průvodní zpráva

2. GRAFICKÁ ČÁST

- 07 Situace širších vztahů M1:5000
- 08 Situace – ortofotomapa M1:5000
- 09 Územní plán – koordinační M1:2500
- 10 Historie území M1:2500
- 11 Situace majetkových vztahů individuálně řešených ploch M1:2500
- 12 Koncept řešení M1:2500
- 13 Situace individuálně řešených ploch M1:2500
- 14 Situace individuálně řešených ploch – detail M1:1000
- 15 Technická infrastruktura M1:2500
- 16 Technická infrastruktura – detail M1:1000
- 17 Koordinační výkres M1:2500

Zadavatel :

Ing. Jan Golda, Údolní 180, Hanušovice 78833

OBSAH

1. Identifikační a úvodní údaje

- 1.1 Identifikační údaje
- 1.2 Úkol územní studie
- 1.3 Vymezení řešeného území
- 1.4 Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

- 2.1 Širší vztahy
- 2.2 Územní plán

3. Návrh

- 3.1 Popis stávajícího území
- 3.2 Urbanistická koncepce
 - 3.2.1 Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce – pro individuálně řešené plochy
 - 3.2.2 Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce – pro území ÚS1
- 3.3 Dopravní infrastruktura
 - 3.3.1 Silniční doprava
- 3.4 Technická infrastruktura
- 3.5 Zeleň
- 3.6 Parcelace individuálně řešených ploch

1. Identifikační a úvodní údaje

1.1 Identifikační údaje

Název: ÚZEMNÍ STUDIE 1 „JÁDRO OBCE“, SVOJETICE
- územní studie

Charakter dokumentu: územně plánovací podklad – územní studie

Lokalita: zastavitelná plocha v severní části Svojetice, k.ú. Svojetice

Objednatel : Ing. Jan Golda, Svojetice 180, 388 33 Hanušovice
Obec Svojetice

Projektant: BLACKBACK s.r.o., IČ 24763071
Ing. Josef Baloušek
Ondřej Slavíček
Projektový ateliér
Podkovářská 800/6, 190 00 Praha 9
Petra Bezruč 632, 386 01 Strakonice
tel. 725 628 603

Autorizace: BLACKBACK s.r.o., IČ 24763071
Ing. arch. Petr Schwarzbeck
Projektový ateliér
Podkovářská 800/6, 190 00 Praha 9
Petra Bezruč 632, 386 01 Strakonice
tel. 604 134 255
ČKA 3452, Typ autorizace A: obor architektura (A.1)

1.2 Úkol územní studie

Úkolem územní studie je zajištění koncepčního rozvoje území a tím zkvalitnění životních podmínek v území a ochranu jeho hodnot. Územní studie bude zaměřena na koncepci urbanistického řešení zastavitelných ploch v návaznosti na charakter okolí a na dopravní dostupnost území. Studie prověří možné řešení prostorového a funkčního uspořádání daného území a případně stanoví regulační podmínky pro zástavbu. Zvolený návrh řešení bude minimalizovat nepříznivé vlivy na stávající zástavbu, životní prostředí a krajinný ráz a zhodnocovat a zkvalitňovat pozitivní hodnoty území.

Detail řešení a rozsah řešení vyplývá z požadavků obce Svojetice, MÚ Říčany – odbor územního plánování a z poskytnutých podkladů. Před jakoukoli další činností v území (např. dělením pozemků apod.) je třeba celou situaci prověřit na místě a v přesnějším výškopisném a polohopisném zaměření, provést přesný návrh řešení technické infrastruktury v následných projektových dokumentacích – územní řízení.

1.3 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je lokalita US 1 – Jádru obce v k. ú. Svojetice o celkové rozloze 153 229 m². Jedná se o zastavěné území řešené územním plánem Svojetic a částečně o navrhovanou zastavitelnou plochu.

1.4 Výchozí podklady

- územní plán obce Svojetice, schválený zastupitelstvem obce Svojetice dne 27. 11. 2013 opatřením obecné povahy (usnesení č. 2013–11–086), které nabylo účinnosti 17. 12. 2013.
- zadání územní studie vypracované pořizovatelem Městským úřadem v Říčanech, odborem územního plánování a regionálního rozvoje v říjnu 2016
- výškopis – vrstevnice po 2m, ZABAGED
- ortofotomapa území
- vlastní terénní průzkum
- jednání s majiteli dotčených pozemků a se zástupci Obce Svojetice

2. Rozbor stávajícího stavu

2.1 Širší vztahy

Obec Svojetice se nachází ve Středočeském kraji, přibližně 25 km vzdušnou čarou jihovýchodně od centra Prahy. Je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Říčany. Přirozeným centrem území ORP Říčany je samotné město Říčany, kde je soustředěna většina ekonomických aktivit a občanské vybavenosti území. Svojetice nemají vybudovanou vlastní kulturní a sociální infrastrukturu, jisté zázemí nabízí obci sousední Mukařov (základní škola, obchodní centrum, poštovní a církevní služby), přirozeným lokálním zázemím Svojetic by mělo být město Říčany, skutečným spádovým sídlem je ale hlavní město Praha. Svojetice představují místo trvalého bydlení v těsném zázemí Prahy, jsou ale také oblíbeným místem rekreace (chatové oblasti).

2.2 Územní plán

Obec má zpracován platný Územní plán.

Územní plán vymezuje pro území US1 plochy s rozdílným způsobem využití: „Bydlení v krajině (B)“ , „Veřejná prostranství (VP)“, Parky a hřbitovy (PH), Voda (V), Občanské vybavení (OV) a „Jádru obce (JO)“

1. JÁDRO OBCE (JO)

hlavní využití:

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa, hospodářství. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy.

přípustné využití:

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

podmíněné využití:

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy a administrativní části skladových areálů za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. a nebudou realizovány jako monofunkční stavby. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb tak, jak je charakteristické pro venkovské statky se dvorem a na něj navazujícími budovami.

Malé sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, obecní tělocvična) za podmínky, že budou vhodně začleněny do uliční struktury, tedy nikoli jako výrazné solitérní stavby a budou doplněny dalšími funkcemi jako např. obchody, stravování apod.

Ostatní jiné stavby, činnosti a zařízení, pokud odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

nepřípustné využití:

Skladové areály (kromě jejich administrativní části, viz. výše) odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím

prostorový regulativ:

Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

doplňující regulativ:

Nová výstavba je podmíněna připojením na veřejný vodovod. Dešťové vody budou zasakovány na pozemku stavby. Tam kde není vzhledem ke geologickému podloží umožněn vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 20,21 ve znění pozdějších předpisů.

2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (VP)

plochy veřejných prostranství dle § 7 a plochy dopravní infrastruktury dle § 9 odst. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury.

přípustné využití:

Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.

nepřípustné využití:

Trvalé stavby stánků pro obchody a služby. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

3. BYDLENÍ V KRAJINĚ (B)

plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

bydlení

přípustné využití:

Drobné zemědělské hospodářství. Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, zařízení veřejného stravování, administrativa. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

podmíněné využití:

Ubytování do kapacity 30 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 400 m² hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 400 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby slouží k obsluze lokálních potřeb v území (například ordinace lékařů, kanceláře malých firem, malé pekárny, cukrárny, opravny, řemeslné dílny apod.). Stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů a poskytují práci v místě bydliště. Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

nepřípustné využití:

Sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

doplňující regulativ:

Dešťové vody budou zasakovány na pozemku stavby. Tam kde není vzhledem ke geologickému podloží umožněn vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 20,21 ve znění pozdějších předpisů.

Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby v souladu s § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Výše uvedená ustanovení o přístupových komunikacích a veřejných prostranstvích se vztahují zejména na objekty pro rekreaci umístěné v návrhových plochách pro trvalé bydlení. Každá přeměna rekreačního objektu (chaty) na rodinný dům je podmíněna ustoupením oplocení pro rozšíření přístupové komunikace, pokud je její šířka nevyhovující.

Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m. Na volných dosud nezastavěných parcelách v zastavitelném území je přípustná výstavba nových rodinných domů za podmínky, že výměra této parcely není menší než 800 m². Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií prokázáno lepší řešení.

Nová výstavba je podmíněna připojením na veřejný vodovod.

4. PARKY A HŘBITOVY |PH|

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň v zastavitelném území sídla, zeleň pro krátkodobou rekreaci; hřbitovy.

přípustné využití:

Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci (altány, hřiště, sezení, WC, osvětlení a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby k provozu a údržbě hřbitova.

nepřípustné využití:

Sklady, odstavná a parkovací stání, zařízení dopravních služeb, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

5. VODA

Plochy vodní a vodohospodářské dle §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

doplňující regulativ:

Podél vodotečí ponechat 6 m široký, nezastavitelný, trvale přístupný pruh (tj. bez oplocení). Pruh slouží jednak pro údržbu toků a jednak pro průchod velkých vod.

6. REGULATIVY PROSTOROVÉ

V řešeném území se nachází plochy JÁDRO OBCE |JO|, BYDLENÍ V KRAJINĚ |B|, PARKY A HŘBITOVY |PH|, VODA |V|, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ |VP| a OBČANSKÉ VYBAVENÍ |OV| je dále specifikována rozdílným prostorovým uspořádáním, pro které jsou definována specifická pravidla určující koeficient zeleně (koeficient zeleně na rostlém terénu (případně na konstrukci, pokud je mocnost zeminy min. 0,8 m) a maximální výšku korunní římsy od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Např. JO / 0,2 / 8

JO - jádro obce

0,2 - koeficient zeleně; na ploše 1.000 m² musí být min. 200 m² zeleně

8 - maximální výška stavby od nejnižšího přilehlého bodu okolního terénu je 8 m po hlavní (korunní) římsu. Od bodu nad hlavní římsou je možné stavět střechu šikmou nebo plochou. Na plochou střechu je možné vystavět jedno ustoupené podlaží, které se musí objemově vejít do limitu myšlených ploch šikmé střechy o sklonu 45°, maximálně však do 3,5m.

3. Návrh

3.1 Popis stávajícího území

Stávající část obce Svojetice má vesnický charakter pouze v centrální historické části. Ostatní plochy sídla tvoří zástavba ve formě „sídelní kaše“ (především rodinné domy a chaty). Jedná se převážně o kompaktní zástavbu se zhruba dvakrát větší hustotou zastavění, než jak se vyskytuje v běžných koloniích rodinných domků.

Jedná se o jádro obce, kde je z koncepčního hlediska převážná část plochy vyřešeno stávajícím způsobem. Jádro obce má vesnický charakter.

3.2 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce návrhu vychází především z polohy páteřní komunikace.

Území má vesnický charakter a jde o centrální část sídla. Urbanistické řešení tedy navazuje na historickou vesnickou strukturu sídel a jsou navrženy podélné pozemky s obytnými budovami u ulice a zahradami směrem do volné krajiny. Orientace budov na jednotlivých pozemcích je souběžná s přístupovou komunikací.

Ve střední části lokality je stávající veřejné prostranství menšího rozsahu s vysokou zelení, a to z důvodu zachování vesnického charakteru místa.

Územní plán Svojetic pro řešené území nastavuje závazná regulativa, která jsou nadřazená regulativům (zásadám) navržených v územní studii. Závazná regulativa z ÚP jsou respektována a ÚS je s nimi v souladu.

3.2.1 Hlavní zásady tvorby urbanistické koncepce – pro individuálně řešené plochy:

- návaznost na stávající strukturu obce
- stanovení logického a účelného vedení nové ulice
- maximálně vyjít ze stávajících vlastnických hranic pozemků
- vymezení komfortních pozemků pro výstavbu RD, umožňující i další aktivity
- osazení všech domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny a měly možnost pasivního ohřevu

Nové ulice jsou navrženy jako obytné se zklidněným provozem. V jedné úrovni bude pás pro dopravu a v druhé úrovni pás pro pěší. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, na údržbu komunikací.

3.2.2 Hlavní zásady tvorby urbanistické koncepce – pro celé území ÚS1

- Využití ploch výhradně dle platného ÚP Svojetice.
- Budou stavěny pouze domy vesnického charakteru (sedlové střechy), bude umožněna výstavba pouze samostatných rodinných domů a maximálním počtem 2 nadzemních podlažích.
- Vyloučené jsou domy s plochou střechou.
- Nebude povolena výstavba dvojdomů, řadových domů a bytových domů.
- Oplocení bude stavěno pouze průhledné do max. výšky 1,8m.
- Všechny nové RD budou napojeny na kanalizační řad a na obecní vodovod, pokud nebude v místě vybudován, tak na soukromých pozemcích je povinnost kanalizaci a vodovod vybudovat na vlastní náklady, pokud bude nutné vybudovat kanalizaci a vodovod na obecních pozemcích, tak ÚS1 stanovuje povinnost o tomto uzavřít smlouvu s obcí, která bude řešit jejich financování a další provoz.
- Stavební buňky a stavby zařízení stavenišť budou odstraněny nejdéle do doby kolaudace, je zakázáno z podobných dočasných staveb dělat stavby trvalé.
- Zástavba a dostavba proluk se bude řídit požadavky na stavby dané ÚS1, zároveň bude vždy posuzováno, jestli je dostavba v kontextu se stávající zástavbou.
- Obec může pro novou parcelaci a výstavbu požadovat uzavření plánovací smlouvy.
- Pokud to šíře veřejného prostranství umožňuje, budou navrženy podél komunikací a chodníků pruhy veřejné zeleně.

3.3 Dopravní infrastruktura

3.3.1 Silniční doprava

Obec Svojetice je dopravně napojena prostřednictvím silnic II/113, III/11314 a III/11315, silnice II/113 z Mukařova do Struhařova tvoří severo-j jižní páteř obce. Řešené území je na hlavní silnici II/113 (Choceradská ulice) napojeno dvěma radiálami v kategorii místní komunikace – na severní straně ulicí V průhonu, resp. Louňovická, z východu ulicí Na Obci.

Podél komunikace II/113 budou navrženy oboustranné chodníky v doporučené minimální šířce 1,5m.

Podél místních komunikací (např. v ul. V Průhonu a Na Obci) budou navrženy jednostranné chodníky.

Nově navržené komunikace využívají napojení na stávající místní komunikace.

ÚS navrhuje navrhovat polohu nových silničních přechodů.

Při stavbě komunikace přes potok v Parčíku u Jevanského potoka, je nutné otevřít koryto řeky pod nově budovaným mostkem. Tento záměr je nutné komunikovat s odborem životního prostředí MěÚ Říčany a se správcem toku.

V rámci řešeného území je v místě individuálně řešených ploch navržena síť zklidněných místních komunikací s režimem "obytná zóna". Šířka základního jednoho jízdního pásu bude 3,0m.

Parkování u nových zařízení občanské vybavenosti všeho druhu musí být zajištěno na pozemku stavby nebo investora. Počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

Pro plochy výroby, výrobních služeb, servis a dalších podnikatelských aktivit musí být vždy zajištěn počet odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku, počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

3.4 Technická infrastruktura

Řešení technické infrastruktury je zakresleno v koordinačním výkresu. Navrhované trasy inženýrských sítí navazují na stávající rozvody. Jsou vedené v uličních profilech. Zakreslení v koordinačním výkresu je pouze orientační a schematické bez konkrétního umístění dle platných technických norem, bez přípojek k jednotlivým objektům a konkrétně dimenzovaných profilů. Před realizací je nutné zpracování specializované projekční dokumentace.

Kanalizace splašková

Obec Svojetice dosud neměla vybudovanou kompletní veřejnou kanalizační síť, v současné době kanalizace funguje v ulicích V Průhonu, Louňovická, Na Kopci a Choceradská, která odvede splašky z obce do ČOV situované na severovýchodní hranici obce. Po dokončení výstavby bude na ČOV napojena cca 90% zástavby obce. Současně budovaná ČOV počítá s napojením 1490 EO a je dostatečná po 1. etapu. Pro 2. etapu je stanovena podmínka rozšíření kapacity ČOV na cca 1750 EO.

Kanalizační řady jsou plánovány v nových i stávajících ulicích, kanalizaci bude možno napojit na stávající kanalizační síť.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z místních komunikací budou vsakovány do podloží (např. pomocí zeleného pruhu podél komunikace). Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány vsakem na vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně. Pro stanovení způsobu a velikosti vsaku musí být před zpracováním dokumentace jednotlivých domů proveden hydro-geologický průzkum. Též doporučujeme provést inženýrsko-geologický průzkum pro zakládání jednotlivých staveb a pozemků.

Vodovod

Obec Svojetice je součástí svazku obcí sdružených v Regionu jih, je napojena na skupinový vodovod zásobovaný z přivaděče Želivka a to napojením na čerpací stanici Brtnice. Odběr je v režimu jednoho tlakového pásma. Zásobování je ze stávajícího věžového vodojemu Zaječí o objemu 400 m³ (max. hladina 525,00 m n.m., dno 520,60 m n.m.) na k. ú. Struhařov. Vodovod je ve správě společnosti ITV CZ.

V jádru obce bude vybudována nová vodovodní síť popřípadě revitalizována stávající.

Plynovod

Plynovod je doveden až k severním hranicím obce Svojetice v ul. Choceradské směrem od Srbína. Jedná se o STL plynovod D 160 z PE, tlaková úroveň 300 kPa. Tento plynovod je zásoben z regulační stanice VTL/STL u Říčan. Plynovod patří společnosti RWE. V samotné obci nejsou rozvody plynovodu provedeny. V navržených uličních profilech je s případným plynovodním potrubím počítáno. Umístění plynovodu v rámci uličních profilů musí umožnit výsadbu stromořadí (viz situace).

Elektrická energie

Energetické sítě a zařízení jsou ve správě a majetku ČEZ Distribuce a.s. Jedná se o nadzemní a podzemní vedení 22kV a 0,4kV. Přívod elektrické energie do řešeného území je proveden napájecím venkovním vedením 22kV ve směru od Říčan z transformovny 110/22kV. Napájecí vedení 22kV probíhá řešeným územím ve směru Mukařov–Struhařov, na jihu řešeného území jsou z trafostanice 22/0,4kV provedeny odbočky nadzemním i kabelovým vedením, na které lze připojit nově zastavované území. V jihozápadním cípu řešeného území je plánována další trafostanice 22/0,4kV pro posílení zásobování navrhované zástavby. Přívod k nové trafostanici je navržen kabelem VN ulicemi Louňovická, V průhonu a dále parčíkem podél Jevanského potoka podél hranice řešeného území. Trasa kabelu musí umožnit výsadbu stromořadí podél východní hranice parčíku.

Veřejné osvětlení

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení veřejných prostranství. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v obci.

Doporučení dalšího postupu

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání se správcí inž. sítí, a to v podobě žádostí o zřízení připojovacích míst v území. Na tomto základě bude možno rozsah úkonů lépe vyhodnotit a navrhnout pro obec nejoptimálnější ekonomické řešení v dalším stupni projektové dokumentace.

3.5 Zeleň

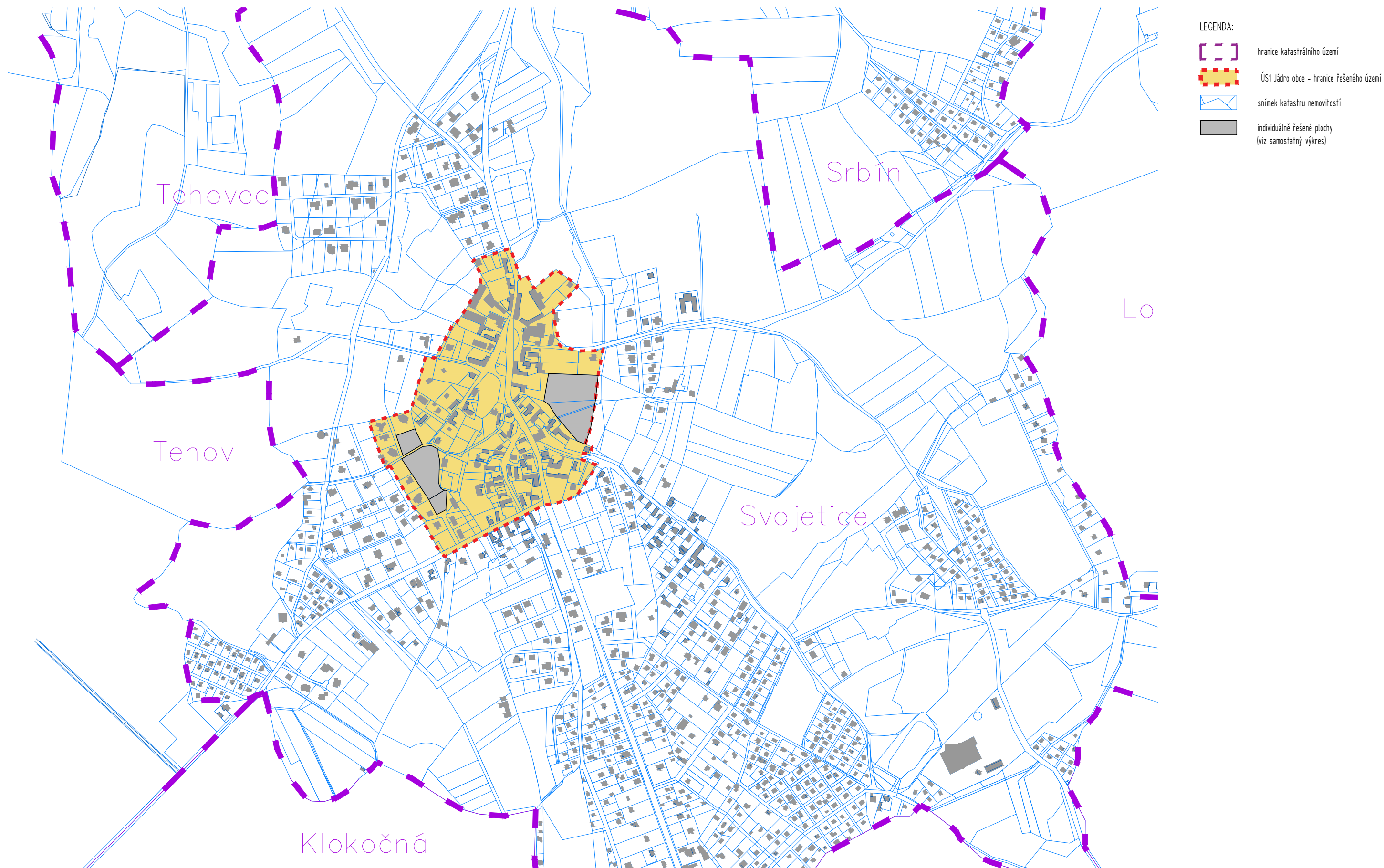
Hlavním prvkem zeleně v rámci území ÚS1 – jádro obce je park, kde jsou stávající vzrostlé listnaté stromy a travnaté plochy.

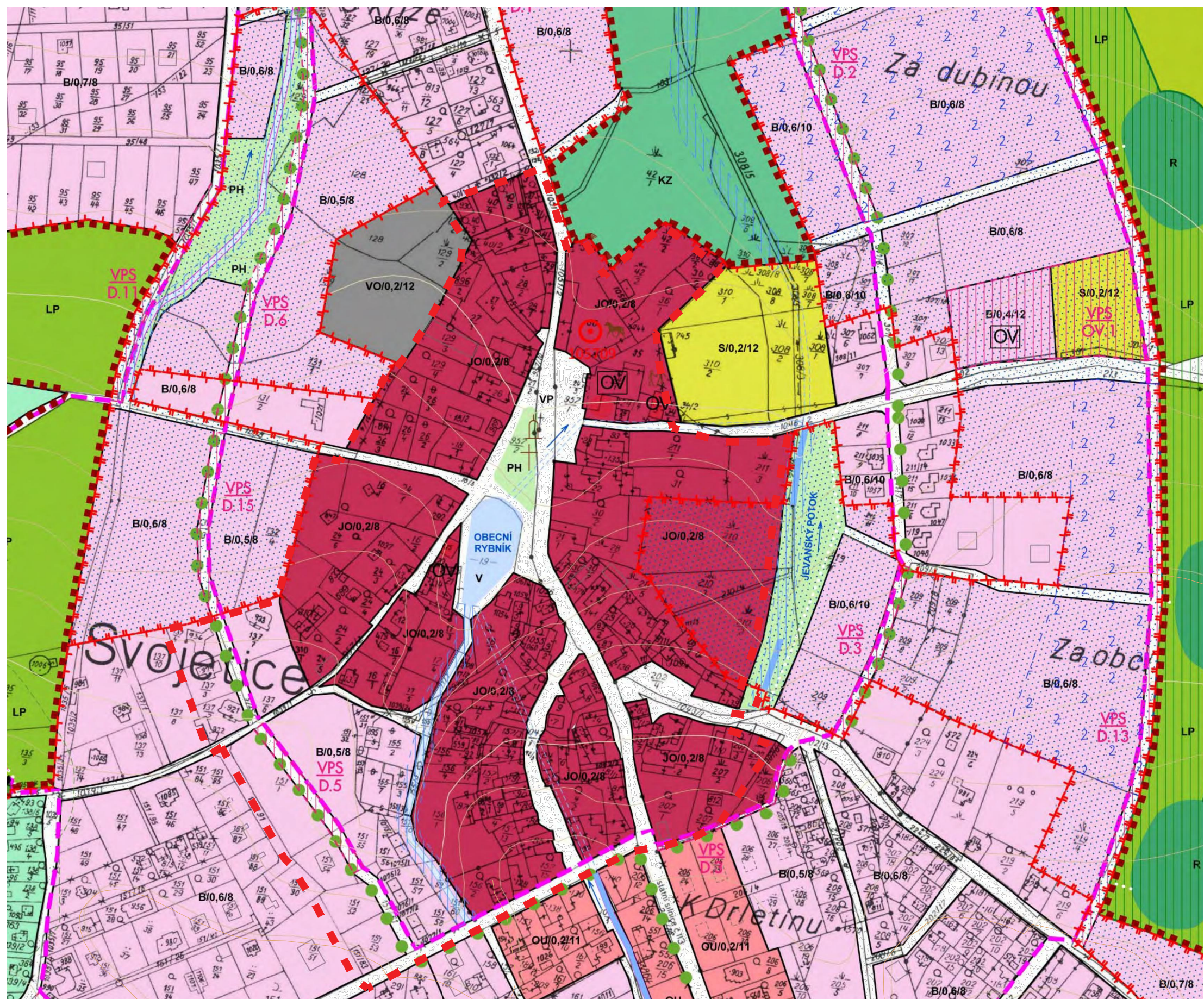
Nové zpevněné plochy komunikací jsou omezeny na minimum, zbývající plochy jsou zatravněné nebo řešené zatravněvací dlažbou (umožňující občasný pojezd či parkování vozidel). Stromy jsou umístěny tak, aby nezasahovaly do ochranných pásem podzemních sítí a aby bylo možné umístění vjezdů na přilehlé pozemky. Nejvýznamnější prvek zeleně je dle ÚP navržený parčík u Jevanského potoka. Parčík u Jevanského potoka svou polohou těsně sousedí s územím ÚS, realizace tohoto parčíku tedy není součástí ÚS1, nicméně by bylo vhodné před započítím stavební prací sepsat smlouvu o realizaci parčíku a jeho údržbě (plánovací smlouva).

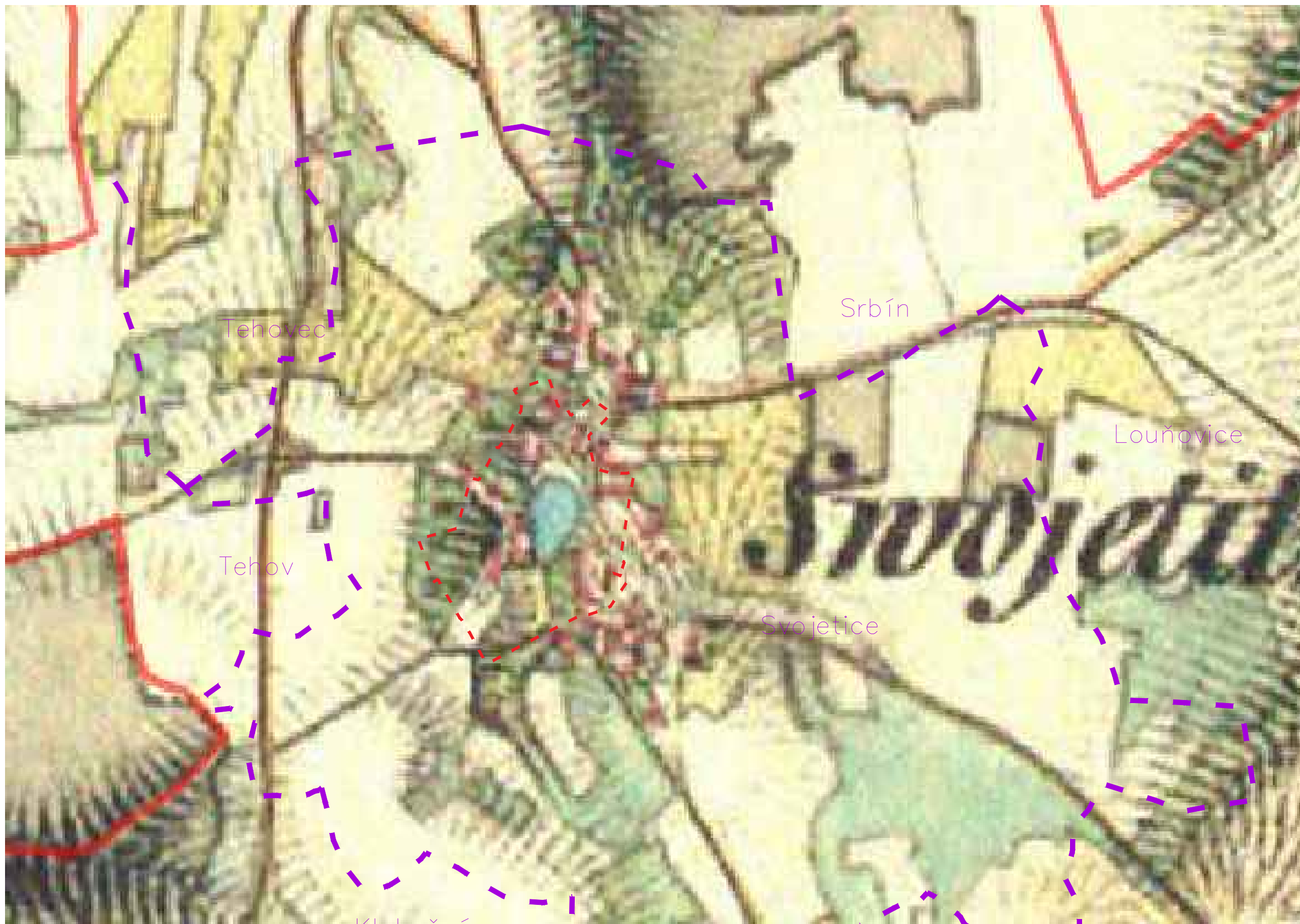
3.6 Parcelace individuálně řešených ploch

Uliční prostory v řešeném území jsou navrženy jako zklidněné komunikace pro smíšený provoz aut i pěších v jedné úrovni (funkční skupina D1). Ulice jsou navrženy jako obytné se zklidněným provozem. V jedné úrovni bude pás pro dopravu a v druhé úrovni pás pro pěší. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch a na údržbu komunikací.

Při návrhu tvaru stavebních pozemků byl kladen důraz na atraktivitu pozemků vzhledem k osazování rodinných domů. Byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého obdélníkového tvaru.





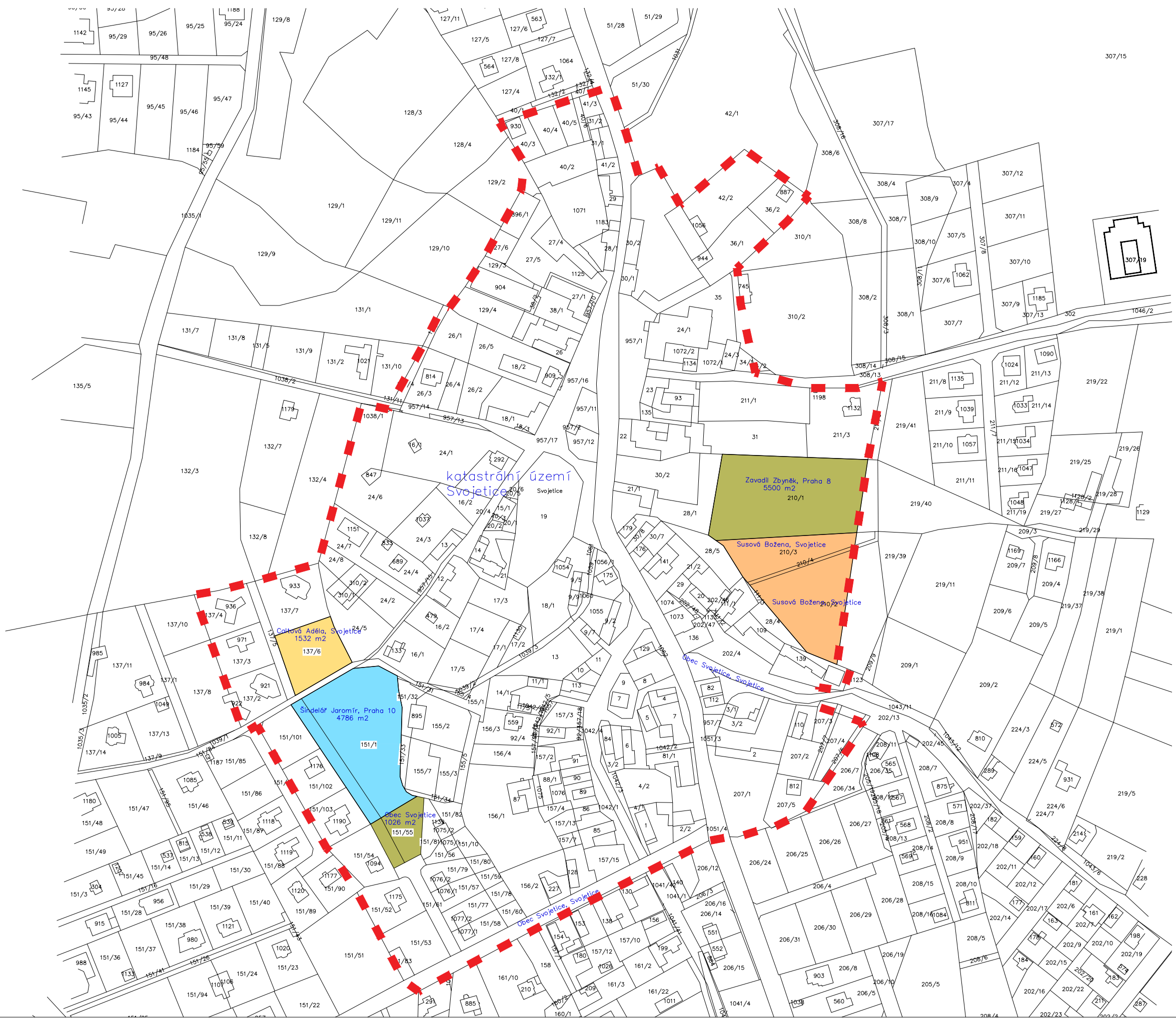


LEGENDA:

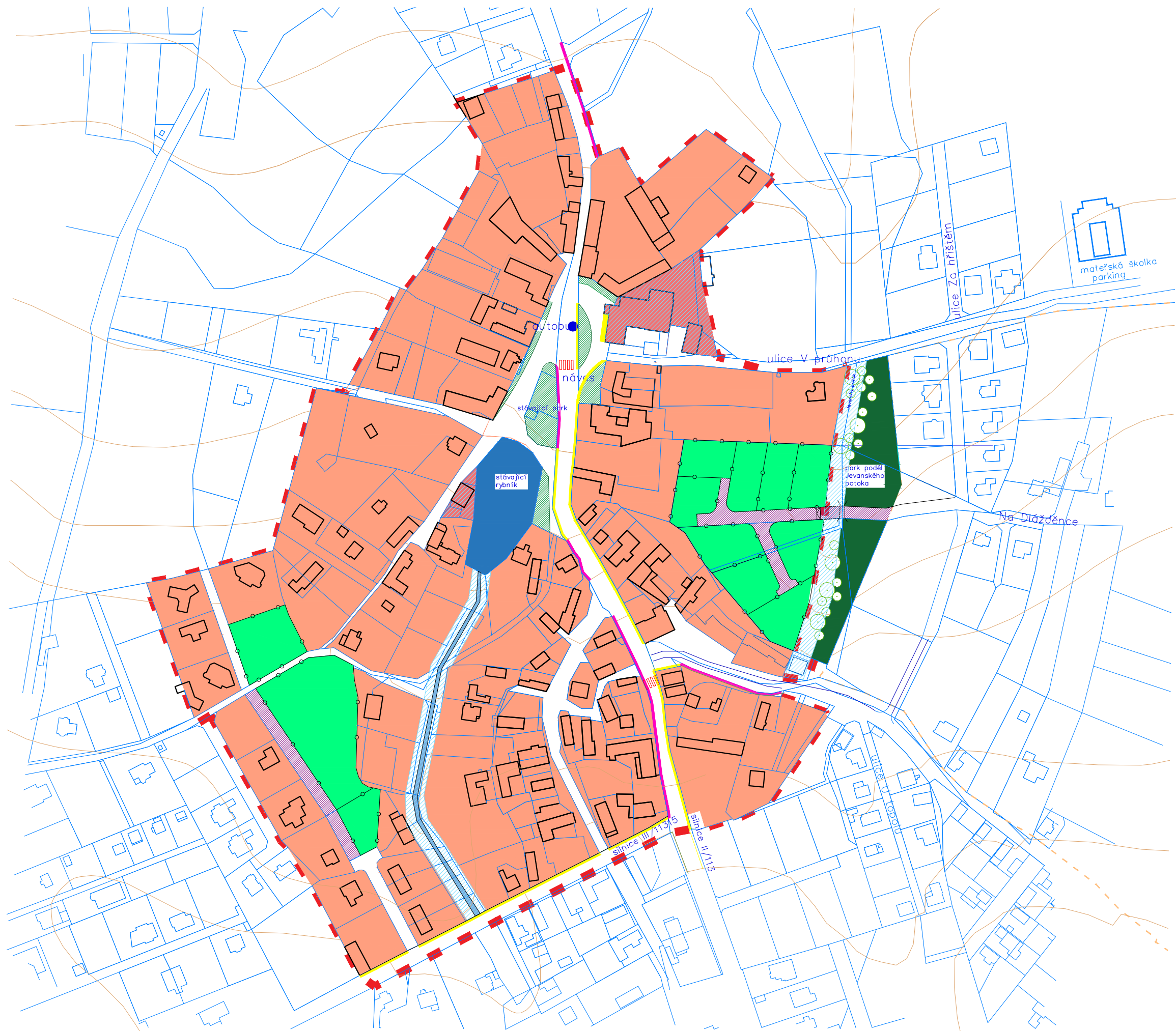


hranice katastrálního území

ÚSI-Jádro obce - řešené území



- LEGENDA:
- Ústí Jádru obce - hranice řešeného území
 - vlastníci pozemků
 - snímek katastru nemovitostí

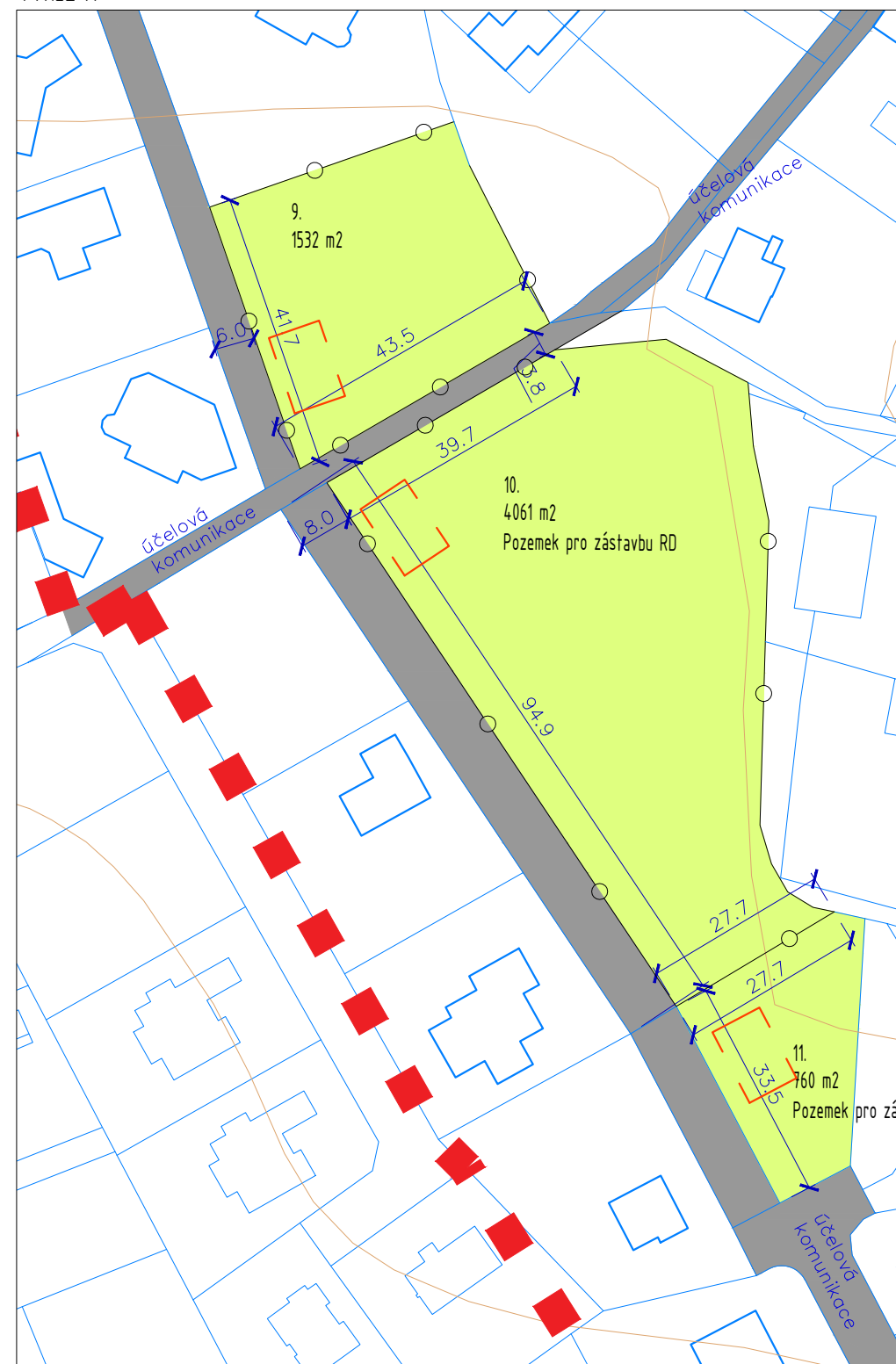


Legenda:

-  ÚS1 Jádru obce - hranice řešeného území
-  snímek z katastru nemovitostí
-  vrstevnice
-  návrh parcelace - ploty
-  plochy stávajících zaplacených zahrad a pozemků
-  plochy nezaplacené navržené k nové parcelaci
-  plochy veřejné zeleně
-  stávající zeleň
-  plochy občanské vybavenosti
-  návrh revitalizace vodního toku
-  navržené pozice nových přechodů pro chodce
-  nový chodník
-  stávající chodník
-  nově navržená komunikace
-  voda - návrh na revitalizaci
-  vodní plochy

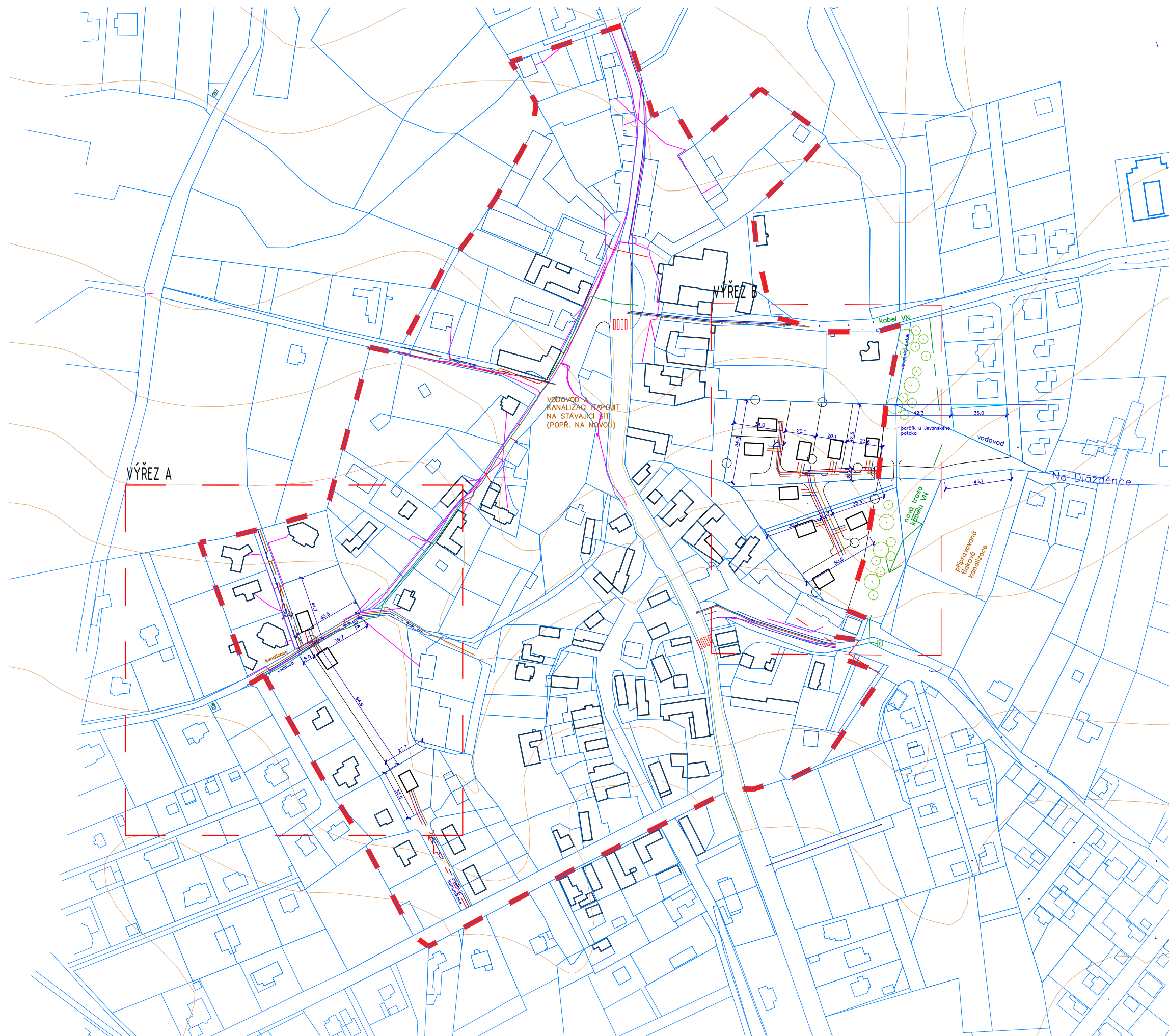


VÝŘEZ A



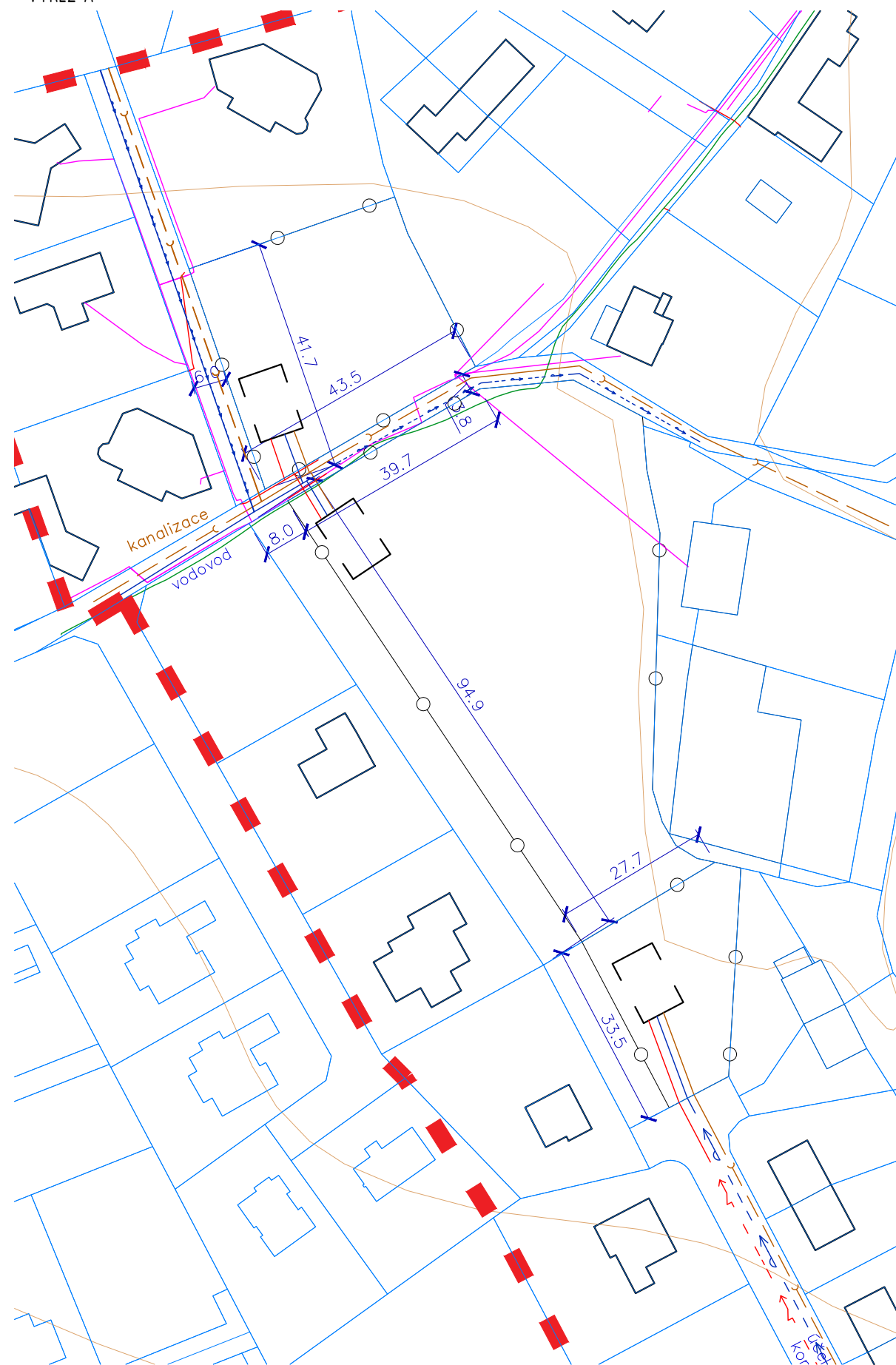
VÝŘEZ B



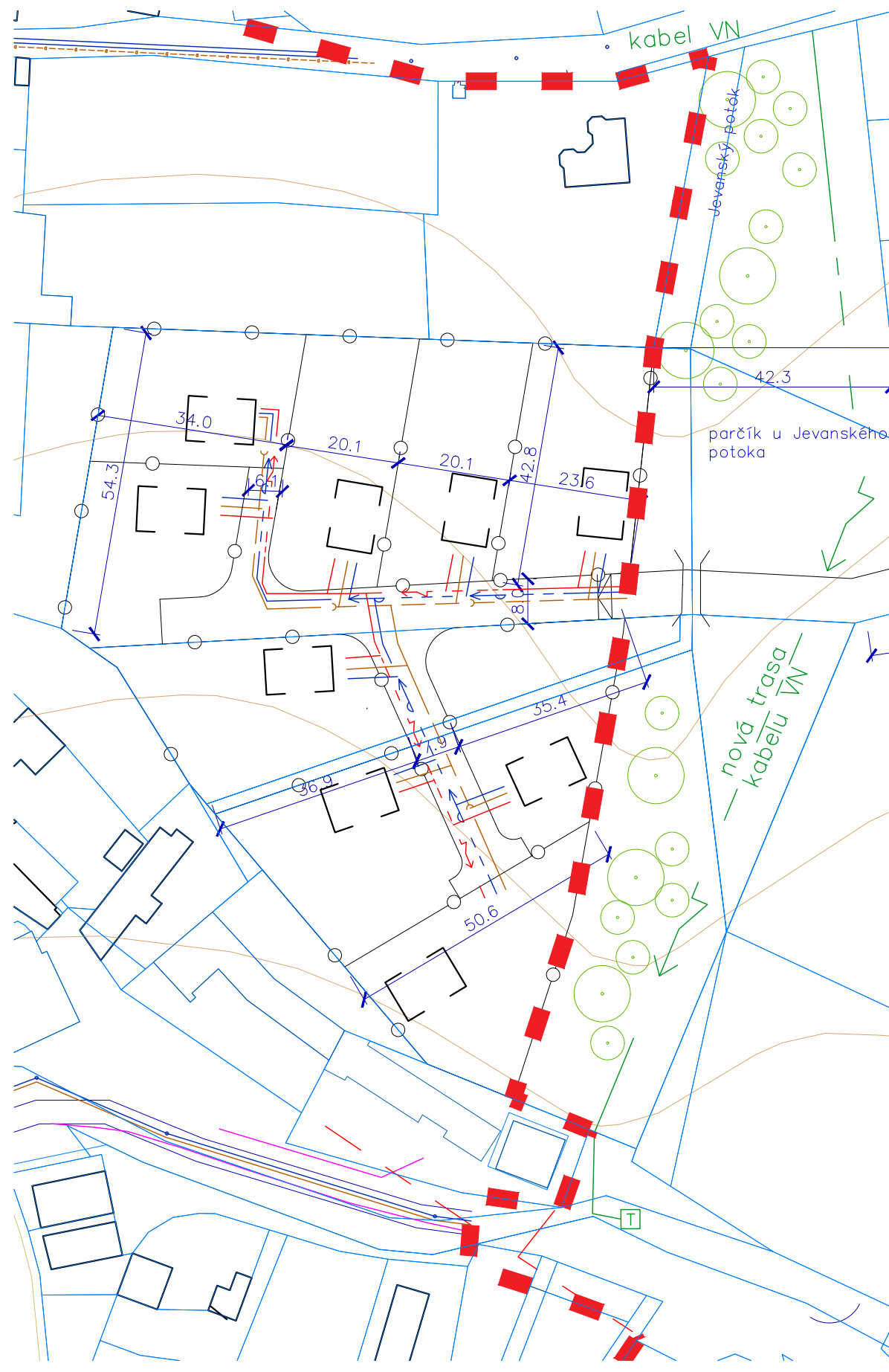


- Legenda:
- - - hranice řešeného území
 - [] snímek z katastru nemovitostí
 - ~ vrstevnice
 - [] návrh parcelace - ploty
 - [] stávající budovy
 - [] doporučené umístění nových budov
 - tlaková kanalizace v realizaci
 - - - kanalizace navrhovaná
 - veřejný vodovod stávající
 - - - veřejný vodovod navrhovaný
 - vedení elektro NN stávající
 - - - vedení elektro NN navrhované
 - - - vedení elektro VN s ochr. pásmem
 - ⊕ trafostanice stávající
 - ⊕ trafostanice navrhovaná
 - stromy
 - [] otevřené koryto potoka

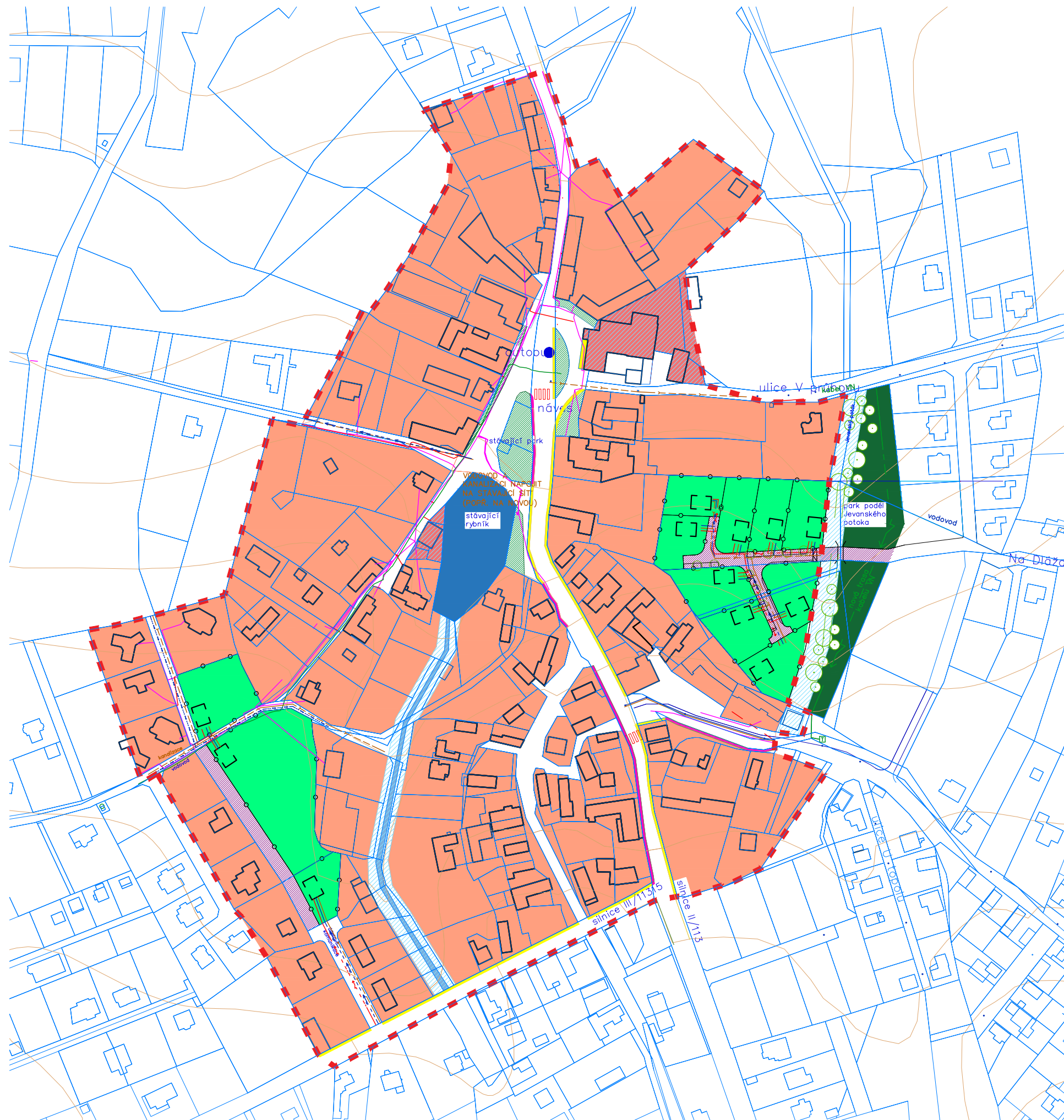
VÝŘEZ A



VÝŘEZ B



- Legenda:
- hranice řešeného území
 - snímek z katastru nemovitostí
 - vrstevnice
 - návrh parcelace - plochy
 - stávající budovy
 - doporučené umístění nových budov
 - tlaková kanalizace v realizaci
 - kanalizace navrhovaná
 - veřejný vodovod stávající
 - veřejný vodovod navrhovaný
 - vedení elektro NN stávající
 - vedení elektro NN navrhované
 - vedení elektro VN s ochr. pásmem
 - trafostanice stávající
 - trafostanice navrhovaná
 - stromy
 - otevřené koryto potoka



Legenda:

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | ÚS1 Jádro obce - hranice řešeného území | | plochy stávajících zaplacených zahrad a pozemků |
| | snímek z katastru nemovitostí | | plochy nezaplacené navržené k nové parcelaci |
| | vrstevnice | | plochy veřejné zeleně |
| | návrh parcelace - ploty | | stávající zeleně |
| | stávající budovy | | plochy občanské vybavenosti |
| | doporučené umístění nových budov | | návrh revitalizace vodního toku |
| | třaková kanalizace v realizaci | | navržená pozice nových přechodů pro chodce |
| | kanalizace navrhovaná | | nový chodník |
| | veřejný vodovod stávající | | stávající chodník |
| | veřejný vodovod navrhovaný | | nově navržená komunikace |
| | vedení elektro NN stávající | | voda - návrh na revitalizaci |
| | vedení elektro NN navrhované | | vodní plochy |
| | vedení elektro VN s ochr. pásmem | | |
| | trafostanice stávající | | |
| | trafostanice navrhovaná | | |
| | stromy | | |
| | otevřené koryto potoka | | |