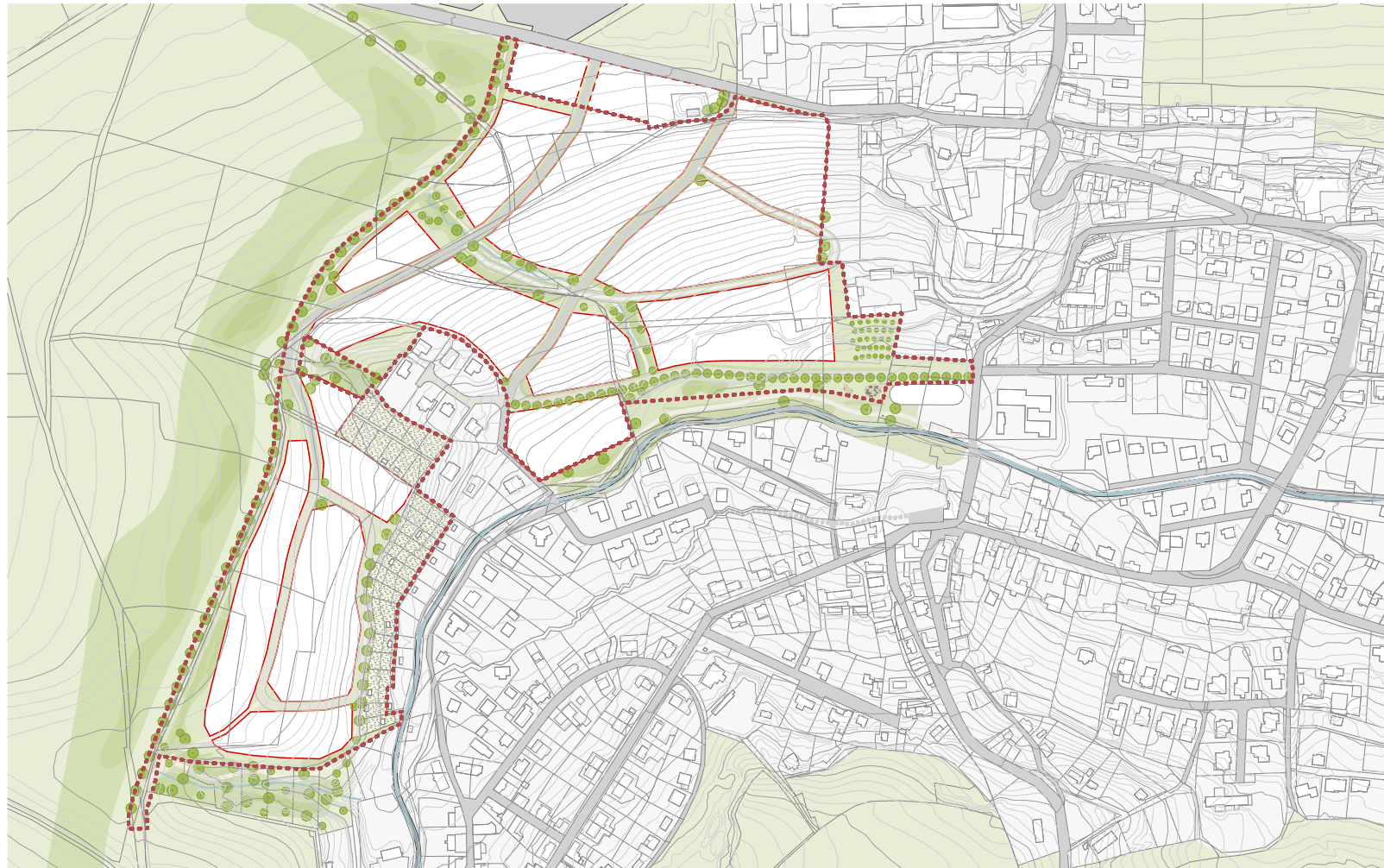




Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

Čistopis 06/2024



ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněžívce 212, 252 6
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název projektu

Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

Objednatel

Obec Tuchoměřice
V Kněžívce 212
252 67

Zpracovatel

Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
IČ: 28490771
T +420 233 344 575
info@phap.cz www.phap.cz

Pavel Hnilička
Jana Končáková
Jan Pačka
Mikuláš Valdman
Milena Raičević

Zodpovědný architekt

Ing. arch. Pavel Hnilička
autorizovaný architekt ČKA 03126

Datum odevzdání

06/2024



OBSAH

	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE		
	OBSAH		
PRINCIPY NÁVRHU		NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	
A.1	AUTORSKÁ ZPRÁVA	G.1	PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
A.2	AUTORSKÁ ZPRÁVA	G.2	VÝKRES NÁVRHU ZMĚNY ÚP
A.3	PRINCIPY NÁVRHU	G.3	ZELENÁ INFRASTRUKTURA
URBANISTICKÝ PLÁN		G.4	PROSTOROVÉ REGULATIVY
B.1	ŠIRŠÍ VZTAHY	G.5	PROSTOROVÉ REGULATIVY
B.2	URBANISTICKÝ PLÁN	G.6	REGULACE PLOCHY BYDLENÍ ZA KLÁŠTEREM A VE ZBĚRUŠCE
KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		KAPACITY	
C.1	KONCEPCE DOPRAVY	H.1	NÁVRH KAPACIT ÚZEMÍ DLE ÚP, U kláštera
C.2	PROFIL HLAVNÍ ULICE	H.2	NÁVRH KAPACIT ÚZEMÍ DLE ÚP, U kláštera
C.3	PROFIL KRAJINNÉ CESTY U KLÁŠTERA	H.3	NÁVRH KAPACIT ÚZEMÍ DLE ÚP, Ve Zběrušce
C.4	PROFIL KRAJINNÉ CESTY VE ZBĚRUŠCE	H.4	NÁVRH KAPACIT ÚZEMÍ DLE ÚP, Ve Zběrušce
C.5	PROFIL SPOJOVACÍ CESTY	ODŮVODNĚNÍ	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		1	ŠIRŠÍ VZTAHY
D.1	VODOVOD	2	PŘELOŽKA II-240
D.2	KANALIZACE	3	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
D.3	ELEKTRO	4	SCHWARZPLAN
D.4	KONCEPCE HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU	5	ORTOFOTO
D.5	HDV - REFERENCE - HRANY SÍDLA	6	CÍSAŘSKÉ OTISKY
D.6	HDV - REFERENCE - HLAVNÍ SVODNÁ	7	KRAJINA, STÁVAJÍCÍ STAV
D.7	HDV - REFERENCE - DOPLŇKOVÉ PRVKY DO ULIC	8	FOTO Z MÍSTA
KONCEPCE KRAJINY		9	PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
E.1	SCHÉMA KONCEPCE KRAJINY	10	MAJETKOVÁ MAPA
E.2	KONCEPCE KRAJINY	11	URBANISTICKÝ PLÁN S PARCELACÍ
E.3	KRAJINA - REFERENCE	12	PARCELACE
VEŘEJNÉ PROSTORY			
F.1	SCHÉMA VEŘEJNÉ PROSTORY		
F.2	VEŘEJNÉ PROSTORY		
F.3	VEŘEJNÉ PROSTORY REFERENCE		
F.4	VEŘEJNÉ PROSTORY REFERENCE		



U KLÁŠTERA A VE ZBĚRUŠCE

ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie se zabývá návrhem veřejných prostranství a regulací možné budoucí výstavby v lokalitě U Kláštera a Ve Zběrušce, severozápadně od centra obce Tuchoměřice. Cílem studie je navrhnout kvalitní veřejné prostory, které budou sloužit nejen obyvatelům řešeného území, ale i celé obce. Důležitým prvkem návrhu je vztah budoucí zástavby s okolní krajinou, propojení s centrem obce a vztah řešeného území k Únětickému potoku, v blízkosti jehož břehů se lokalita nachází.

Tuchoměřice a sousední Kněžívka vznikaly a vyvíjely se v údolí podél Únětického potoka a v těsném okolí tuchoměřického kláštera. Postupem času se obec rozrůstala o zástavbu na jižních svazích k Pastvišti a na severovýchodních svazích k Lichocevsí a Statenicím. Při severozápadním okraji obce stavební rozvoj nepostupoval tolik jako v ostatních směrem. To bylo pravděpodobně v průběhu času způsobeno různými aspekty; ať už to byly výrazně svažitě terénní podmínky, snaha minulých generací zachovat dnes pro Tuchoměřice charakteristický pohled na klášter nebo prostá vůle půdu obdělávat. Za tu dobu tu vykrystalizoval krásný kus přírody, který využívají lidé z celých Tuchoměřic. Při procházce po staré polní cestě se tak chodci nabízí nádherný pohled na celou ves a protilehlé svahy Pastviště.

Dnes vede na horní hraně řešeného území stará polní cesta, která spojuje Kněžívku s tuchoměřickým klášteřem. V dávné minulosti byla ale zdejší cestní síť o poznání bohatší. Polní cesty, které dříve členily lány polí, jsou dnes většinou zaoarány. O to je do dnešních dnů existující stará polní cesta cennější a její zachování by mělo být důležitou hodnotou. Krajina Středních Čech totiž málokdy dosahuje monumentality. Její nejhodnotnější místa bývají malá a zranitelná. Snadno je tak návštěvník přehlédne.

Zadání

Nový územní plán obce podmiňuje možný rozvoj lokalit U Kláštera a Ve Zběrušce vznikem územní studie a dohodou o parcelaci. Pro dohodu o parcelaci, novým Stavebním zákonem překlopenou do tzv. plánovací smlouvy, bude územní studie cenný podklad pro budoucí domluvu.

Zadání územní studie vychází z platného územního plánu obce. Základními požadavky na území U Kláštera a Ve Zběrušce jsou: respektovat územní plán, navrhnout všechny komunikace v požadovaném standardu, navrhnout plochy pro sport, navrhnout etapizaci zohledňující výstavbu dopravní a technické infrastruktury. Velký důraz má být kladen na ochranu krajinného rázu v sousedství dominanty kláštera a zachování charakteru okolní zástavby. V neposlední řadě má územní studie klást důraz na návrh přírodě blízkého hospodaření s dešťovými vodami.

Návrh územní studie pracuje s následujícími principy:

Zlepšení prostupnosti v sídle a krajině

Cílem územní studie je navrhnout takové řešení, které nejen vhodně obslouží zastavitelné plochy, ale také přispěje ke zlepšení prostupnosti v celé obci. Pro úspěšné začlenění, v měřítku obce a u tak velkých rozvojových ploch jako je U Kláštera a Ve Zběrušce, je zcela zásadní, jakým způsobem dojde k napojení a začlenění nové zástavby a jejich veřejných prostranství do stávajícího organismu obce. Velkou výhodou lokality U Kláštera je její těsná blízkost k centru obce a přímá návaznost na břehy Únětického potoka. Naopak lokalita Ve Zběrušce je lidově řečeno „bokem“ od centra dění a její provázanost s krajinou je tak vyšší.

Územní studie navrhuje komunikační síť, která propojí řešené zastavitelné plochy s centrem obce, se stávající zástavbou v ulici Za Brodem a zahrádkovou osadou při hraně lokality Ve Zběrušce. Charakter propojení se mění vzhledem k tomu, jak se proměňuje její okolí. Výrazným prvkem jsou plochy a koridory určené k odvádění dešťových vod. Ty budou sloužit nejen jako prvky zelené infrastruktury, ale i jako propojky v území. V návaznosti na starou polní cestu a trasu podél potoka tak nabídnou zajímavé vycházkové trasy a okruhy.

Zástavba je uvažována tak, aby respektovala svažitý terén. Navrženými prostorovými regulativy je usměrňována tak, aby se domy umísťovaly ideálně na spodní hrany pozemků, a tím se v možné míře podařilo zachovat horní hranu území volnou. Cílem těchto opatření je změkčit rozhraní mezi krajinou a sídlem a zároveň ponechat stávající dojem z chůze po staré polní cestě, kdy se na obec díváte s odstupem a přes volnou krajinu.

Krajina a paměť místa

Stávající historická stopa obce, která je patrná na císařských otiscích, je velmi cenná a musí být do návrhu velmi citlivě zakomponována. K obnově paměti a ducha místa přispívá také obnova historických cest v krajině, ty by bylo vhodné doplnit alejemi, křížky a dalšími krajinnými atributy.

Důležitou součástí výstavby sídla je úprava krajiny, kterou se v návrhu zabýváme souběžně se zastavováním území. Vzhledem ke kapacitám a rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení stanovených v územním plánu, má územní studie velmi omezené možnosti jak ochránit stávající charakter území. Územní studie se tak alespoň pomocí rozmístování ploch s prvky hospodaření s dešťovou vodou a ploch sportu snaží nezastavovat ty části řešeného území, které jsou pro lokality stěžejní. Například okolí kláštera, kde navrhujeme výsazet ovocný sad, který otevře výhled na dominantu obce, zároveň nabídne i atraktivní prostor pro obyvatele obce.

Severozápadní hrana navazující na volnou krajinu je vzhledem k morfologii místa důležitá ve vnímání místa z dálkových pohledů a její řešení může napomoci, aby se budoucí obytná

zástavba v pohledu z dálky neslila v jednu velkou masu s halovými objekty v pozadí.

Role a potenciál Únětického potoka v kontextu celé obce je stěžejní. Územní studie do blízkosti potoka umísťuje rekreační a sportovní plochy, které mají vytvořit atraktivní prostor „tuchoměřické náplavky“ v návaznosti na centrum obce a budoucí sportovní a kulturní halu.

V celkovém výrazu lokality sehrají důležitou roli i výrazné prvky modrozelené infrastruktury, která zároveň vhodně doplní cestní síť a zatrávňovací veřejné prostory uvnitř zástavby.

Hospodaření dešťovou vodou

Téma zadržování dešťové vody v místě jejího spadu je velmi aktuální, a to hlavně v době, kdy množství zpevněných ploch v sídlech tuto problematiku neřeší a dešťová voda je odváděna kanalizačním systémem daleko od místa, kde skutečně spadla. Proto je územní studií navržen systém otevřených zasakovacích příkopů, které budou dešťovou vodu lokálně zasakovat do půdního horizontu a přebytečnou odvádět do Únětického potoka. Hlavní sběrný otevřený průřev v části U Kláštera prochází středem lokality a je sveden do potoka. Na něj je navázána síť retenčních prvků, která kombinuje vegetační prvky vsakování s technickými. Dešťová voda v části Ve Zběrušce je pomocí sběrných otevřených průřehů a s využitím stávající rokle při západní hranici území svedena rovněž do potoka. Na severní hraně území při polní cestě je uvažováno se systémem svodných a zádržných opatření, které napomohou k pozvolnému odtoku dešťových vod z polí.

Struktura veřejných prostranství

Úspěch řešení závisí také na kvalitě veřejných prostranství a atmosféře, kterou budoucí výstavba navodí. Orientace v území, zapamatovatelnost a charakter lokalit podstatně ovlivňují pocity budoucích obyvatel a uživatelů místa, proto se s nimi v urbanistické práci musí pracovat velmi citlivě.

Územní studie navrhuje obsloužit řešené území pomocí dvou navzájem propojených ulic. Při hlavních komunikacích procházejících územím vznikají plácky a drobná křížení, která budou lokálními veřejnými prostory drobnějšího měřítka. Takové prostory nabízí místa pro setkávání a trávení volného času nejen pro místní obyvatele, ale vzhledem k navrhovaným vycházkovým trasám i ostatním obyvatelům Tuchoměřic o jejich okolí. Uliční síť je na několika místech přetřata zelenými prsty, které budou primárně sloužit pro odvod dešťových vod. Zároveň budou zvyšovat prostupnost v území, napomohou v lepší orientaci v území a v neposlední řadě budou spoludefinovat rozhraní krajiny a sídla.

A.2
AUTORSKÁ ZPRÁVA

Vliv na okolní zástavbu a porovnání se stávajícím územním plánem

Územní studie je v souladu se stávajícím platným územním plánem. Studie navrhuje v jakém rozsahu má být území zastavěno a také vymezuje plochy, kde mají být zachovány stávající, pro obec velmi cenné, plochy zeleně. Územní studie je koncipována tak, aby se mohla stát podkladem pro změnu územního plánu, čímž by došlo k ukotvení základních principů územní studie do závazné územně plánovací dokumentace.

Nová zástavba je napojena na stávající dopravní infrastrukturu, ulici U Špejcharu, díky čemuž nedojde k zatížení dnes už tak kapacitně nedostačující uliční sítě v obci. Obě lokality jsou obslouženy vzájemně propojenými ale na sobě nezávislými komunikacemi. Takové řešení umožňuje variabilní a postupné zastavování lokalit.

Napojení lokality U Kláštera je navrženo v blízkosti vyústění staré polní cesty na ulici U Špejcharu s tím, že takové řešení bude vyžadovat terénní úpravy. Dále se, vzhledem k tvaru terénu, ulice vine formou serpentiny dolů k potoku, kde se napojí na ulici Za Brodem. Takové řešení umožní zrušit nevyhovující napojení přes mostek do ulice Potoční. Spodní partie serpentiny je proložená pěší a cyklistickou propojkou mezi centrem obce a lokalitou Ve Zběrušce.

Napojení lokality Ve Zběrušce je navrženo z ulice U Špejcharu, přibližně 150 metrů výše než napojení lokality U Kláštera. Vzhledem k majetkovým poměrům se pro logické napojení zastavitelných ploch nabízí umožnit propojení řešeného území s funkční plochou SO při ulici U Špejcharu. Charakter navrhované komunikace bude, na rozdíl od ulice U Kláštera, více měkký a krajinně pojatý.

Cesta po severní hraně území, územním plánem vedená jako plochu MK - místní komunikace s pásem DZA - Dopravní zeleň, je územní studií navržena jako krajinná, záhumení, cesta s odůvodněním, že z velké části leží ve stopě stávající staré cesty.

Návrh je šetrný vůči životnímu prostředí, předkládá možnosti nakládání s dešťovou vodou a jejím zadržováním v místě. Zachováním zelených klínů a iniciací vzniku dalších, protkáva území novými pěšími stezkami a doplňuje lokality o množství atraktorů, jako např. polní cesta s turistickým odpočívadlem, obecní sad pod klášterem či rekreační plochu podél Únětického potoka a nabízí nové možnosti pro rekreaci obyvatel města.

Územní plán předepisuje povinnost navrhnout v řešeném území minimálně 10% ploch sportu. Územní studie umísťuje sportoviště v návaznosti na sportovní halu a břeh Únětického potoka. Větší část těchto pozemků ovšem leží mimo řešené území. Umísťování dalších sportovišť do řešeného území je vzhledem k svažitému terénu diskutabilní. Územní studie prověřuje možnost změnit podmínku umístění minimálně 10% ploch sportu na podmínku umístění minimálně 10% ploch pro zelenou infrastrukturu.

Soulad se stavebním zákonem a zachování charakteru území

Navrhujeme urbanistické principy rozvoje obce v souladu se stavebním zákonem, s vyváženým poměrem podmínek pro životní prostředí, hospodárný a udržitelný rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Návrhem chráníme a rozvíjíme přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Chráníme krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, navrhovanými zásahy vycházíme z paměti místa a snažíme se o její minimální narušení. Využití zastavitelných ploch vymezujeme s ohledem na potenciál rozvoje území a určujeme podmínky pro jejich využívání. Návrhem klademe velký důraz na podporu veřejných prostranství a vytváření příjemného živého prostředí. Zachováváme průchodnost území a vhodně ji doplňujeme o nová propojení. Dbáme na nenarušení dálkových pohledů a zachování veduty obce.

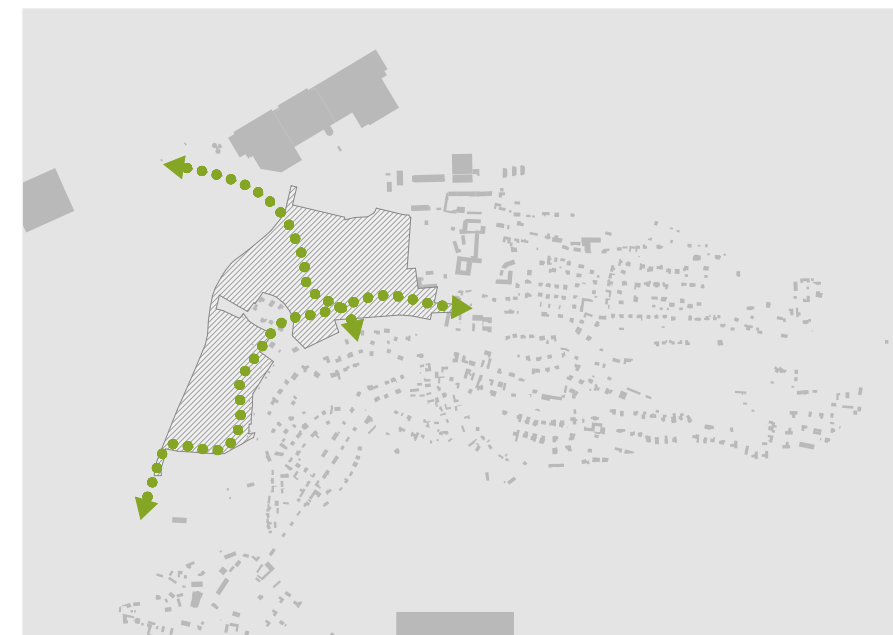
A.3 PRINCIPY NÁVRHU



VÝRAZNÝ TVAR TERÉNU



ZAPOJENÍ DO ORGANISMU OBCE



PROPOJENÍ S KRAJINOU



MAXIMÁLNÍ MOŽNÉ ZACHOVÁNÍ STARÉ POLNÍ CESTY



NOVÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU



ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

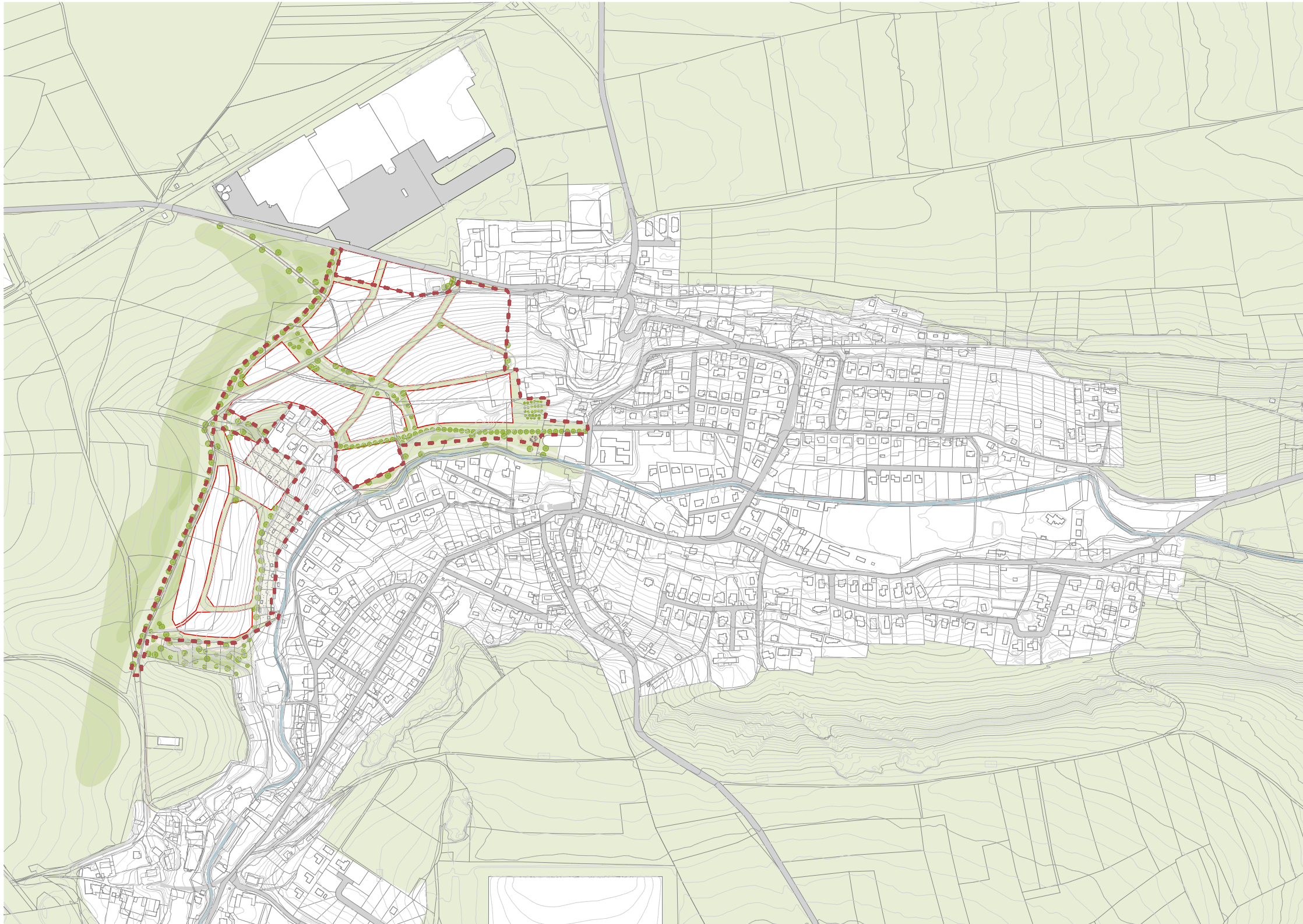
KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněživce 212, 252 61
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024

B

URBANISTICKÝ PLÁN

B.1
ŠIRŠÍ VZTAHY

LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků dle KN
- Navrhované stavební bloky
- Stávající zástavba
- Vrstevnice
- Vodní tok
- Komunikace



0 75 150 300 375 m
1 : 7 500

B.2
URBANISTICKÝ PLÁN

LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků dle KN
- Stavební blok
- Stavební blok mimo řešené území
- Stávající zástavba
- Vrstevnice
- Vodní tok
- Komunikace
- Zeleň v intravilánu
- Strom navrhovaný



0 35 70 175 m
1 : 3 500



ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněživce 212, 252 61
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024

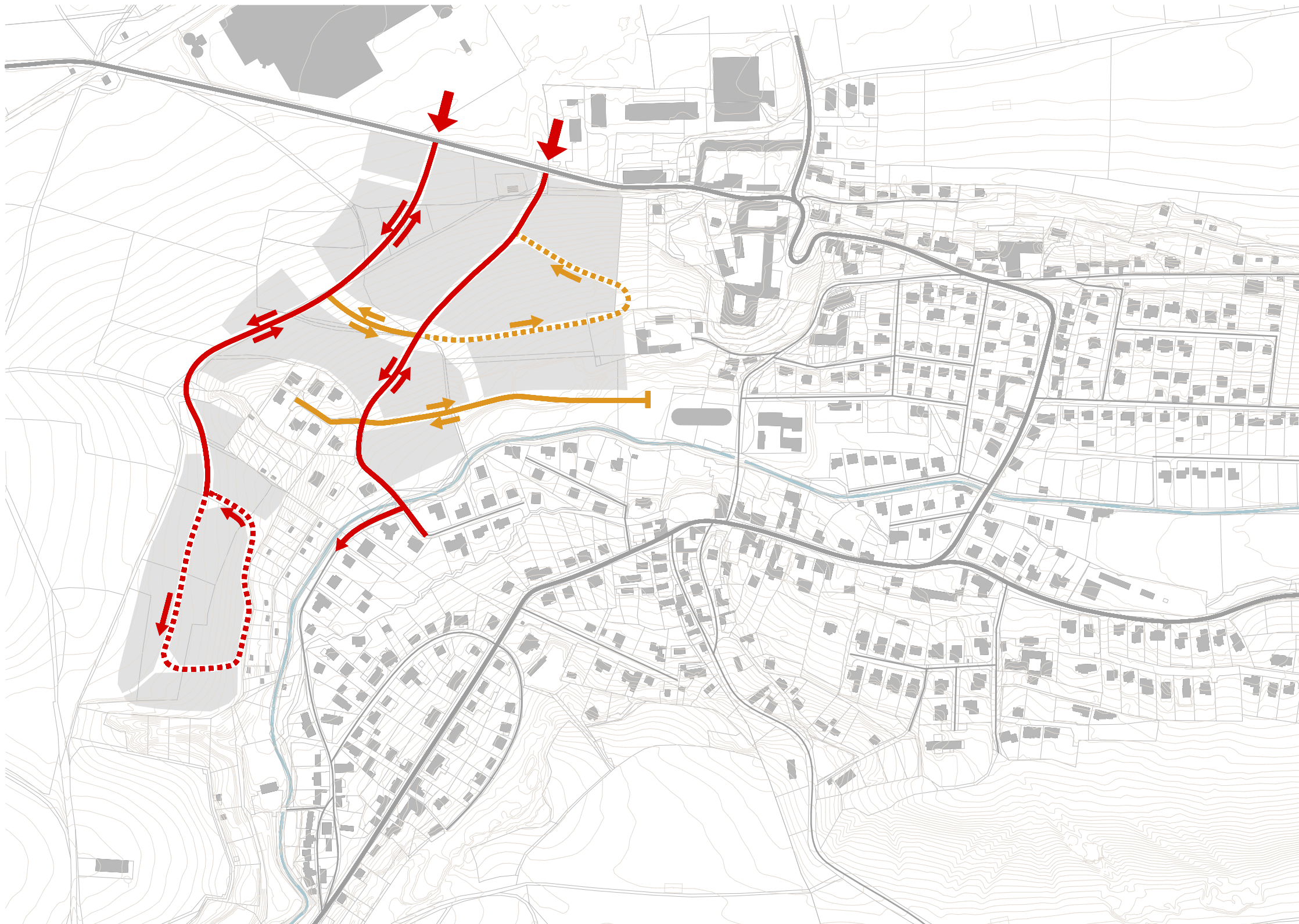
C

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

C.1
KONCEPCE DOPRAVY

LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stávající komunikace
- Místní komunikace třídy C
- Jednosměrné místní komunikace třídy C
- Veřejně přístupná účelová komunikace (vozovka pro komunální vozidla)
- Účelová jednosměrná komunikace



Severní hrana území je tvořena ulicí U Špejcharu, která v budoucnu spojí Tuchoměřice s dálničním nájezdem, čímž nabídne výhodné spojení do Prahy. Do této ulice napojujeme dvě, pro řešené lokality, páteřní komunikace.

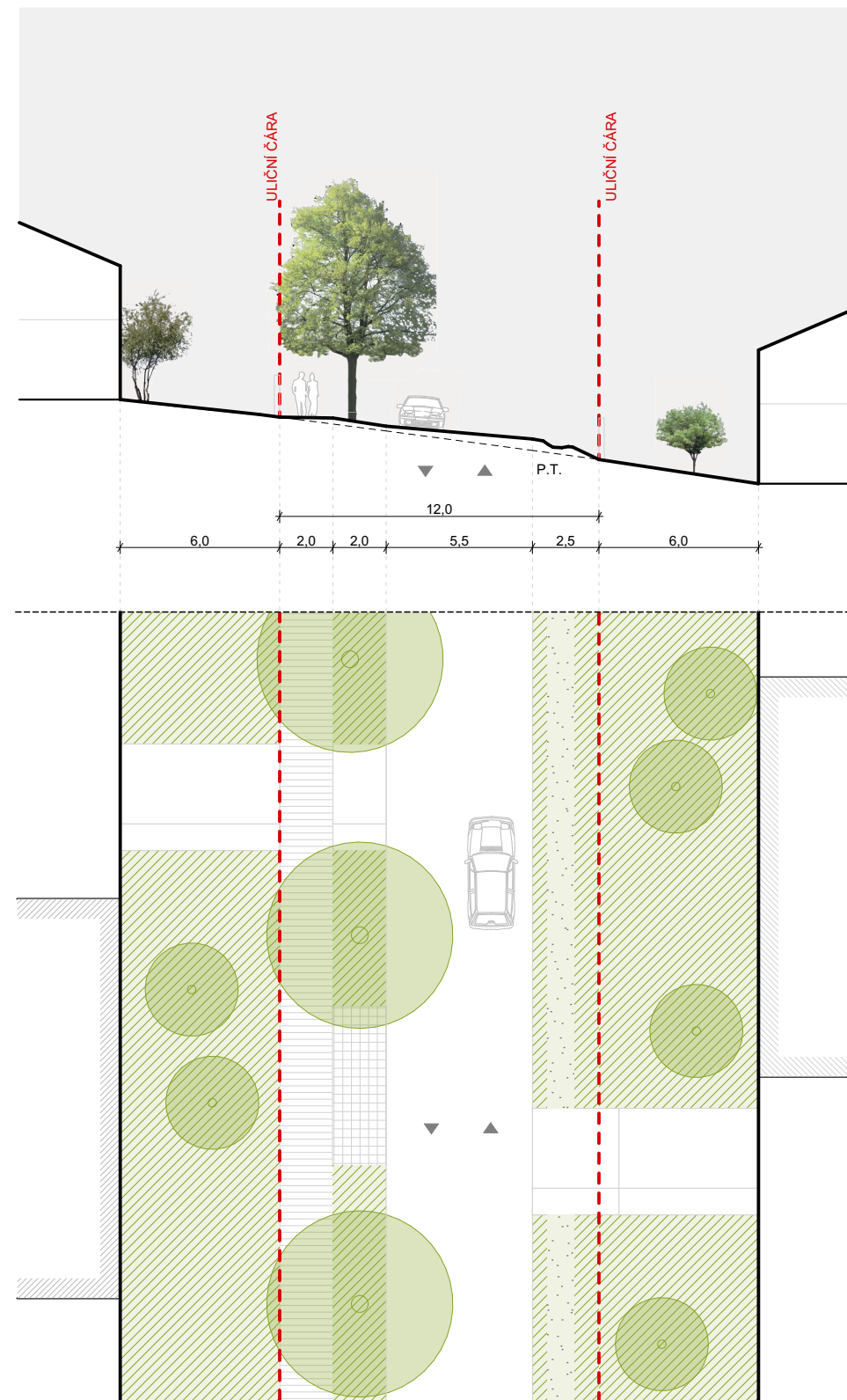
První ulice se napojuje v blízkosti špejcharu a obsluhuje táhlý svah pozvolnou serpentinou. Na svém konci se napojuje na stávající ulici Za Brodem, čímž dojde k propojení U kláštera s protějším břehem.

Druhá komunikace se za stávajícím vodojemem napojuje na ulici U Špejcharu a v mírném sklonu podle vrstevnic vede do lokality Ve Zběrušce.

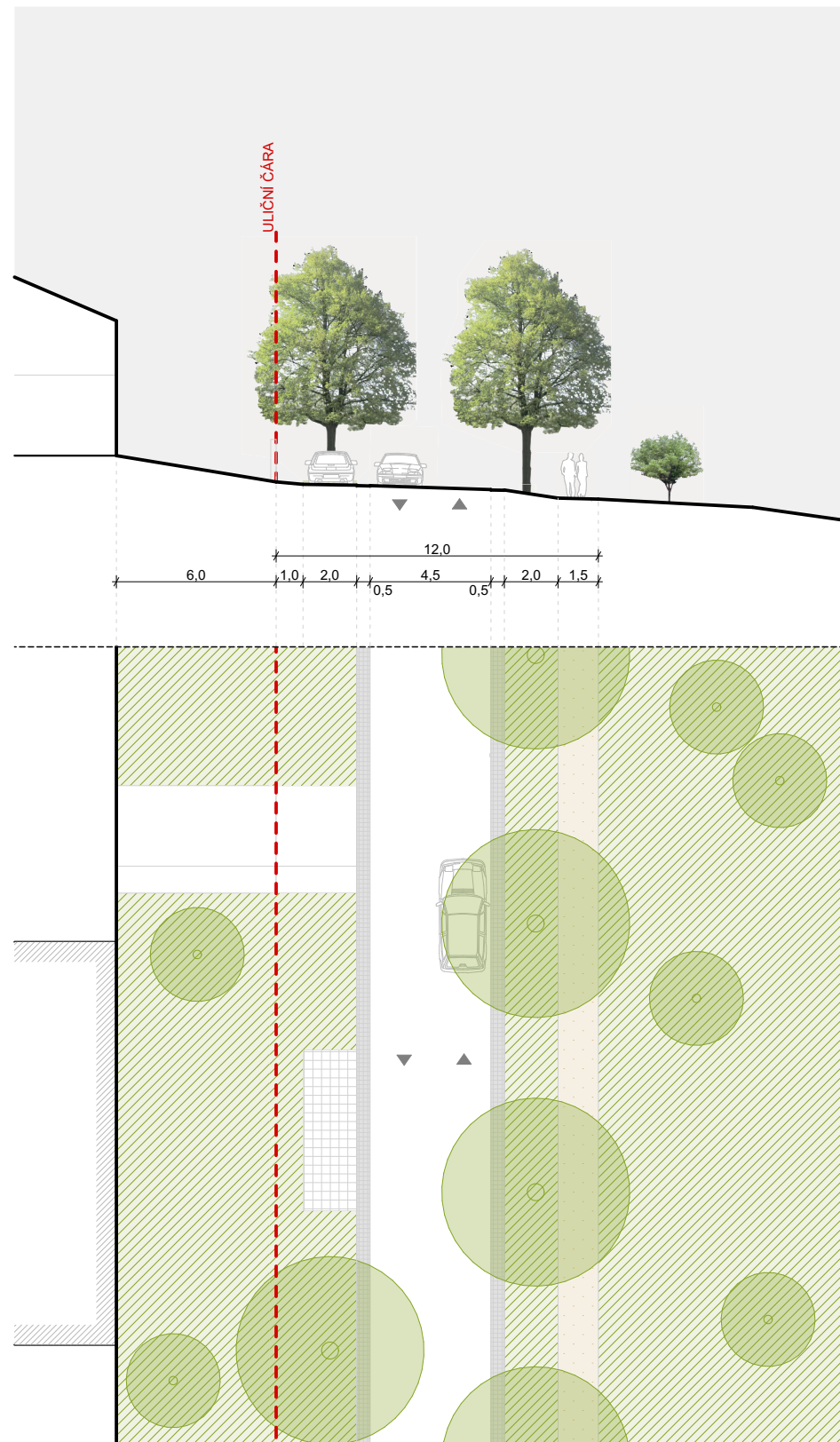


0 50 100 200 250 m
1 : 5 000

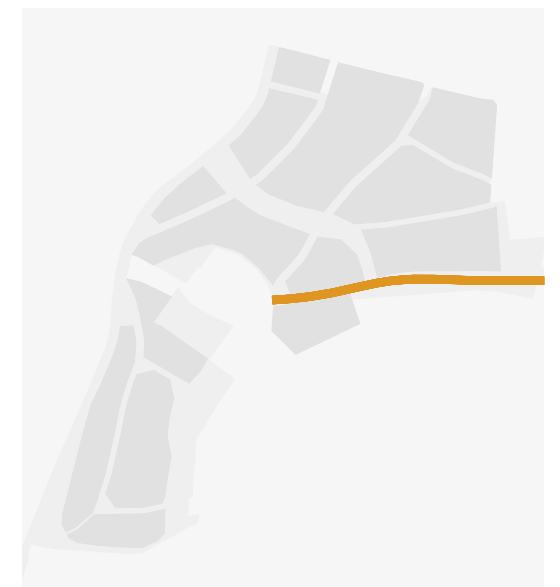
C.2 PROFIL HLAVNÍ ULICE



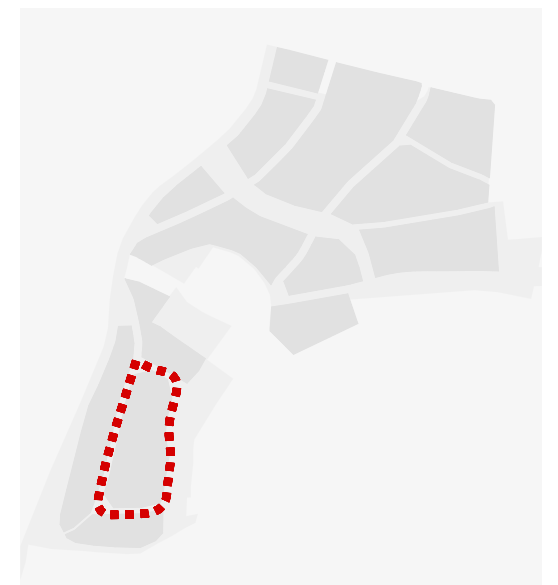
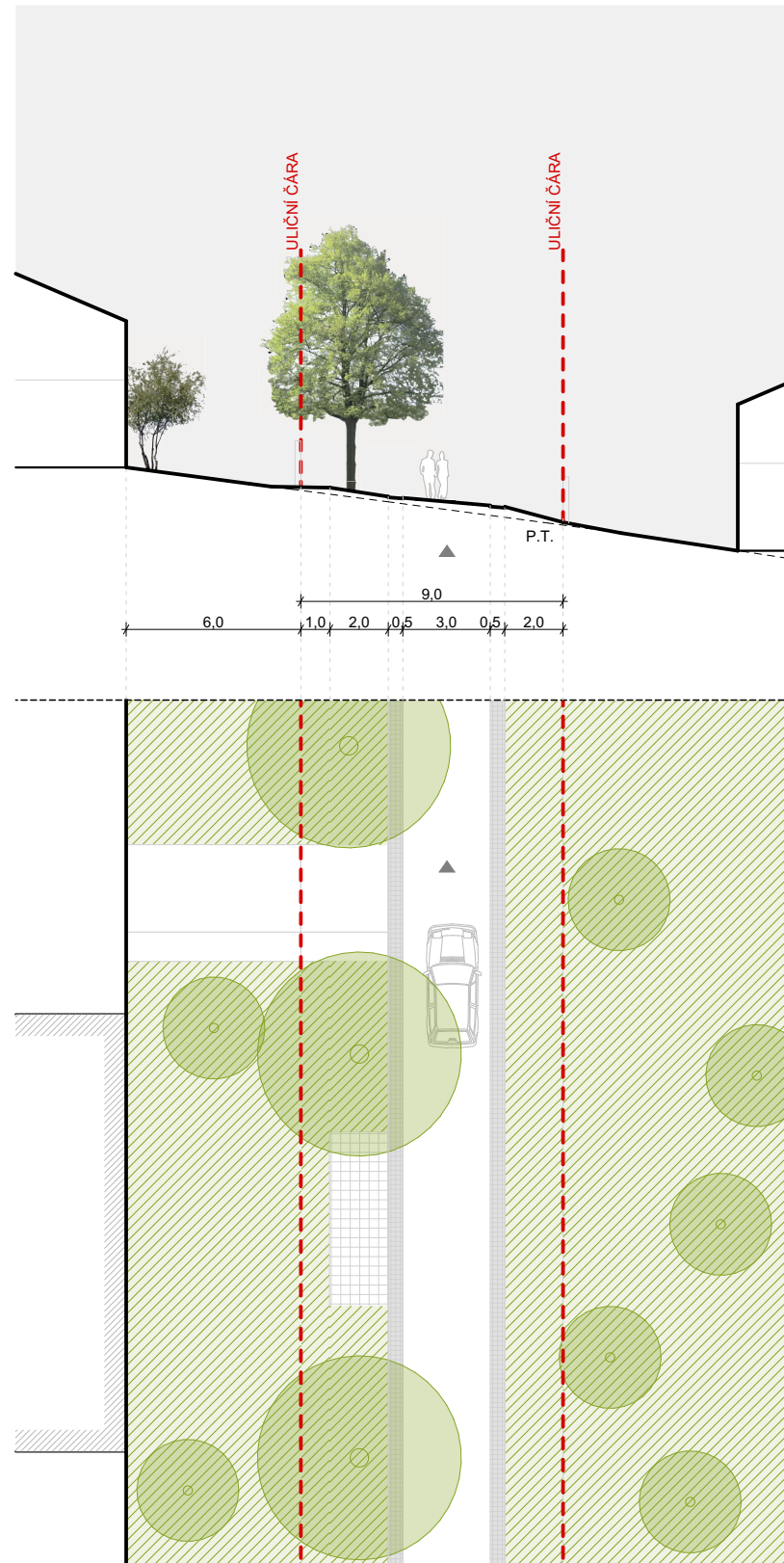
C.3 PROFIL KRAJINNÉ CESTY U KLÁŠTERA



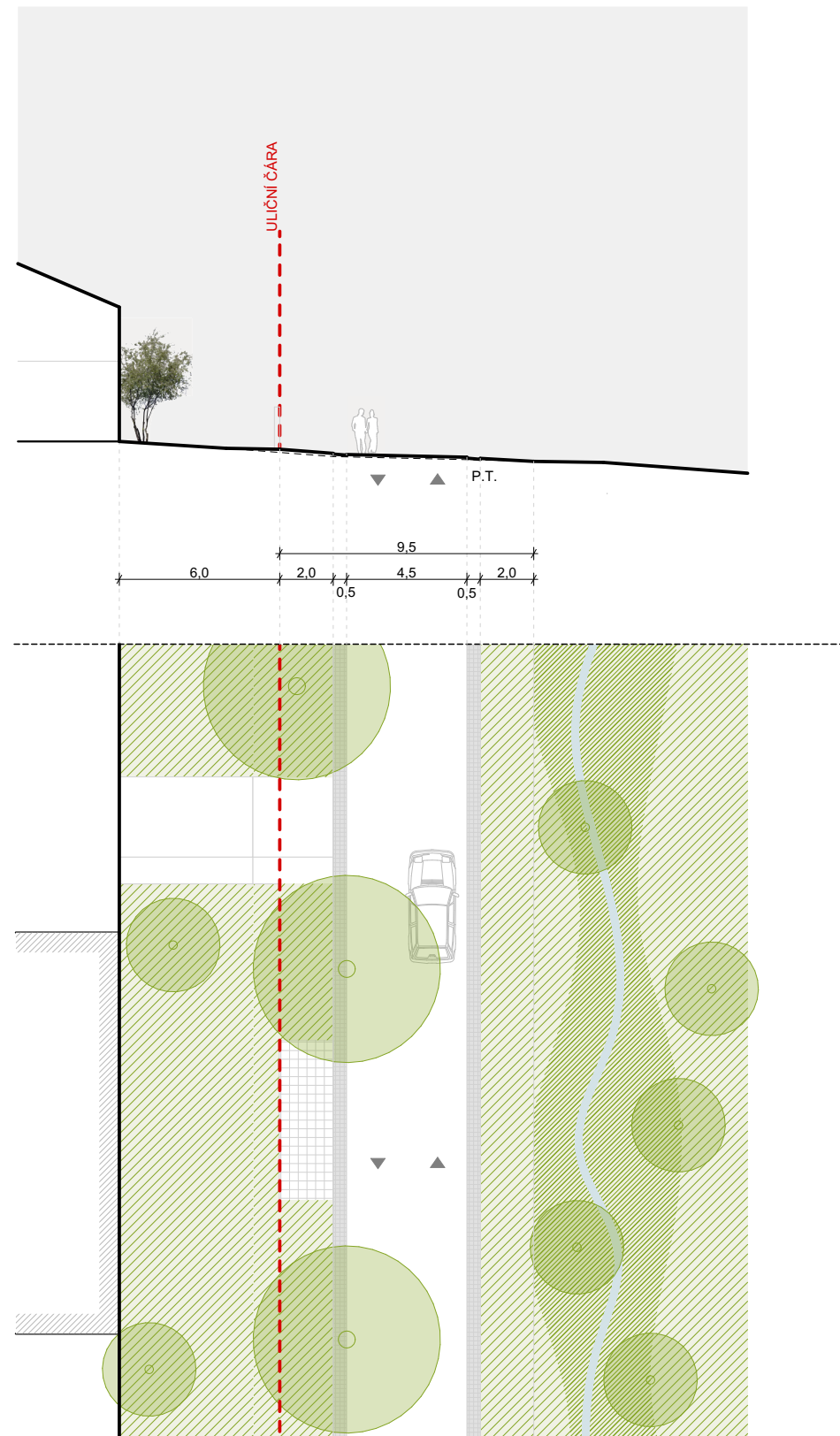
0 2,5 5 10 12,5 m
1 : 250



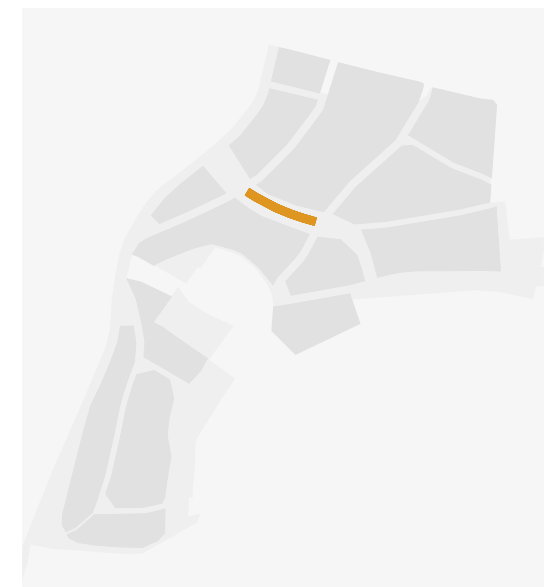
C.4 PROFIL KRAJINNÉ CESTY VE ZBĚRUŠCE



C.5 PROFIL SPOJOVACÍ CESTY



0 2,5 5 10 12,5 m
1 : 250





ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

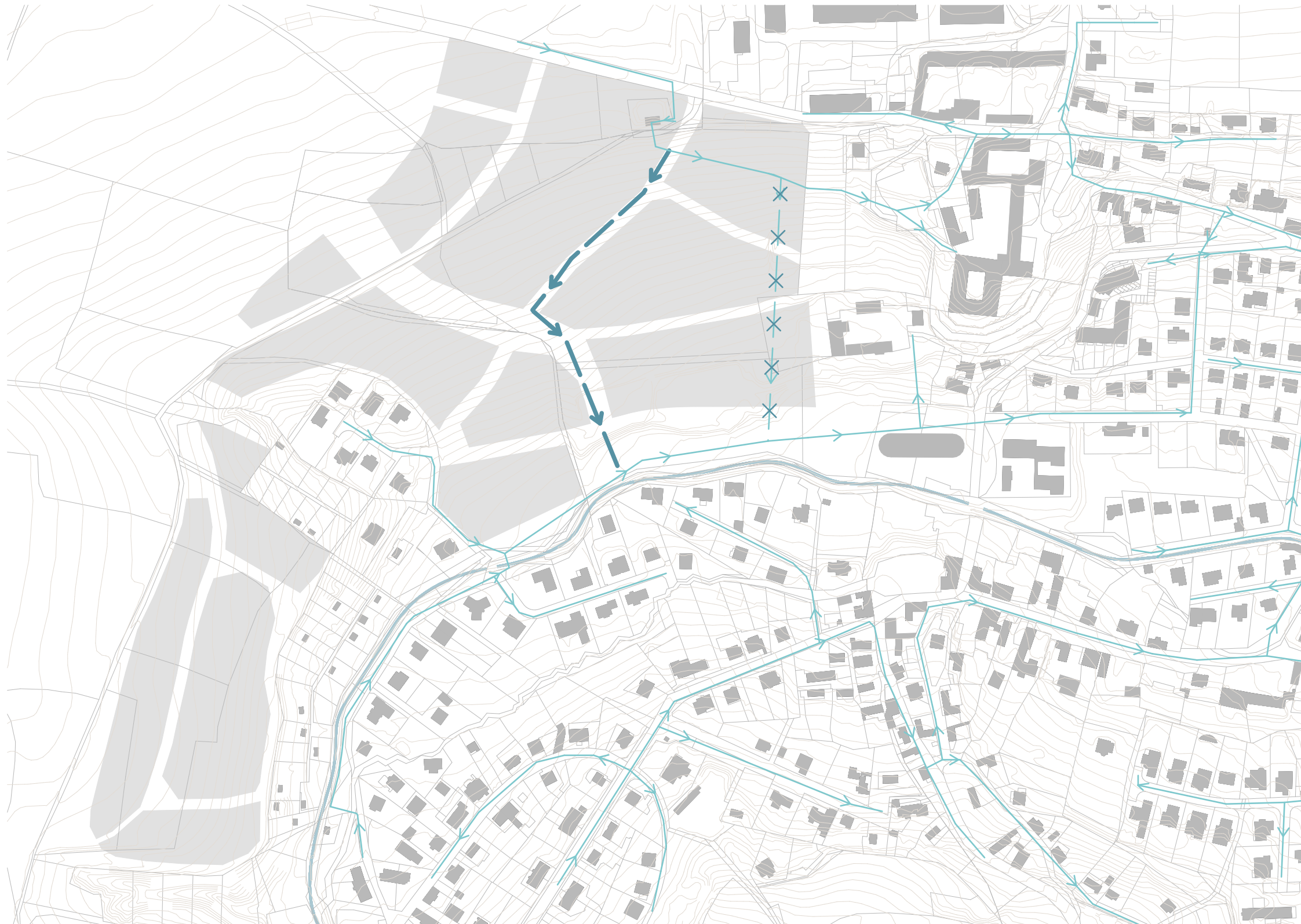
KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněživce 212, 252 61
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024

D

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

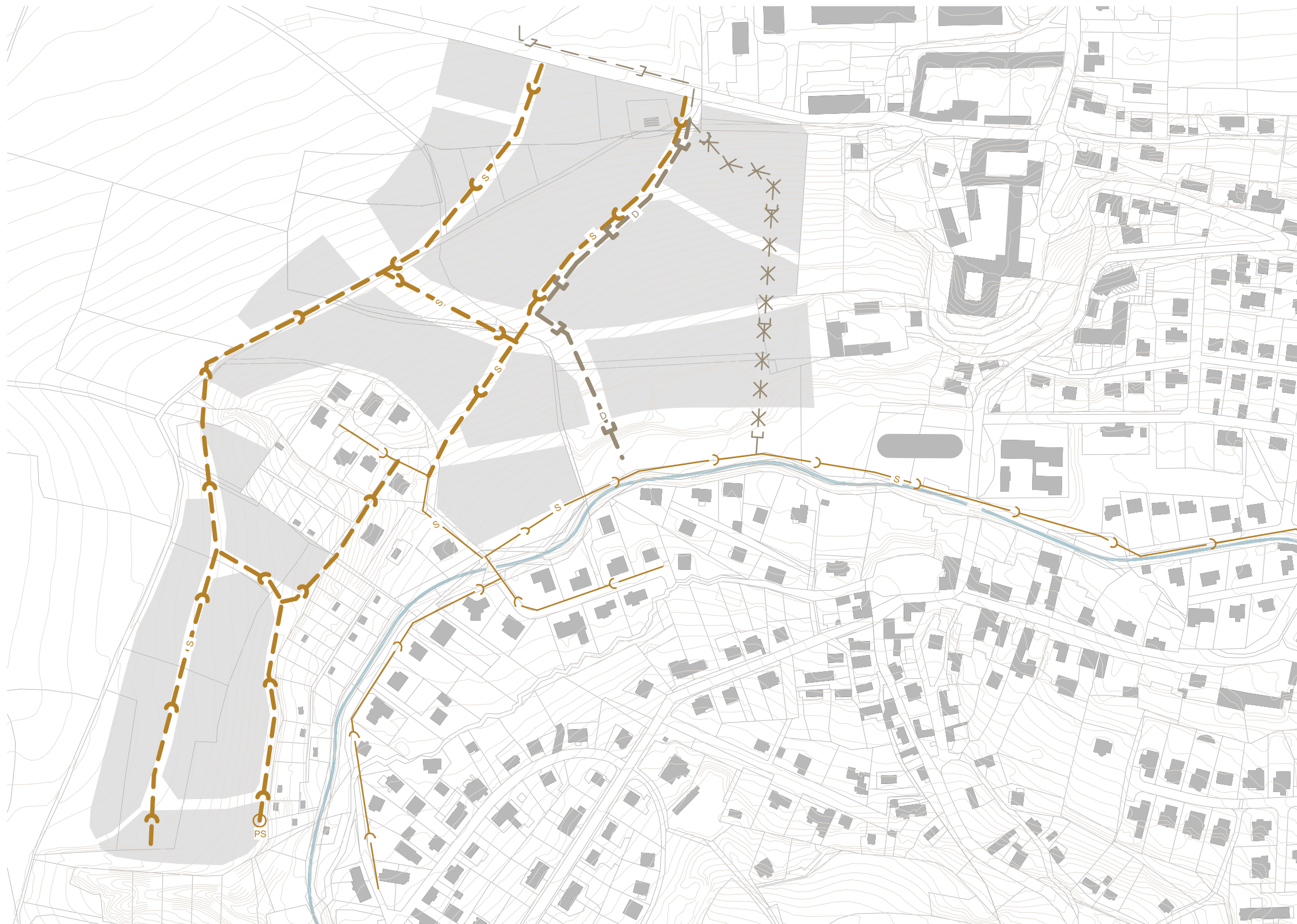
D.1
VODOVOD

LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stavební bloky
- Vrstevnice
- Vodovodní řad - návrh
- Vodovodní řad - stávající
- Vodovodní řad - rušený



0 35 70 175 m
1 : 3 500

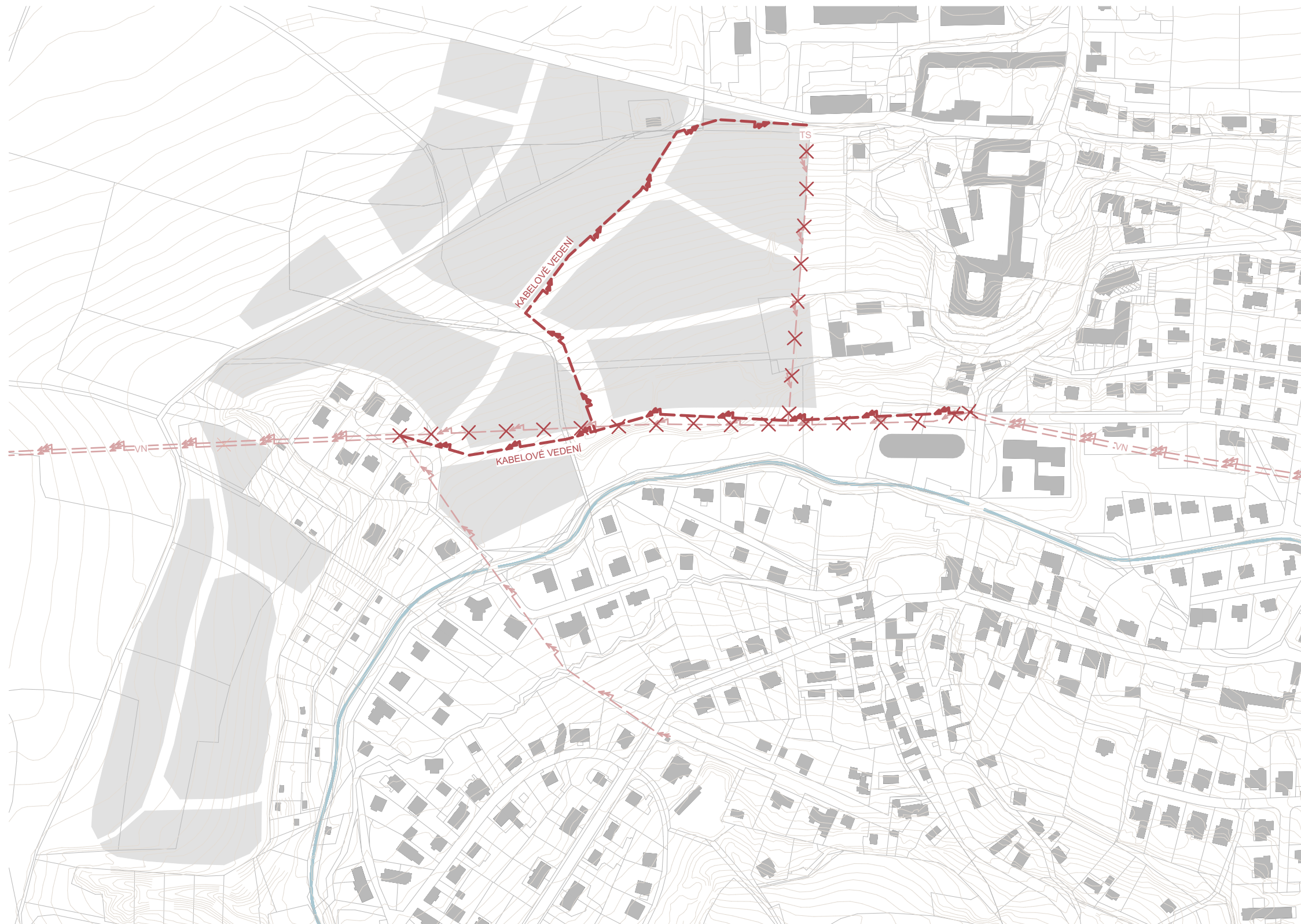
D.2
KANALIZACE

LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stavební bloky
- Vrstevnice
- D — Dešťová kanalizace - návrh
- D — Dešťová kanalizace - rušená
- S — Splašková kanalizace - návrh
- S — Splašková kanalizace - stávající



0 35 70 175 m
1 : 3 500

D.3
ELEKTRO

LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stavební bloky
- Vrstevnice
- Elektrické vedení - návrh
- Elektrické vedení - stávající
- Elektrické vedení - rušené

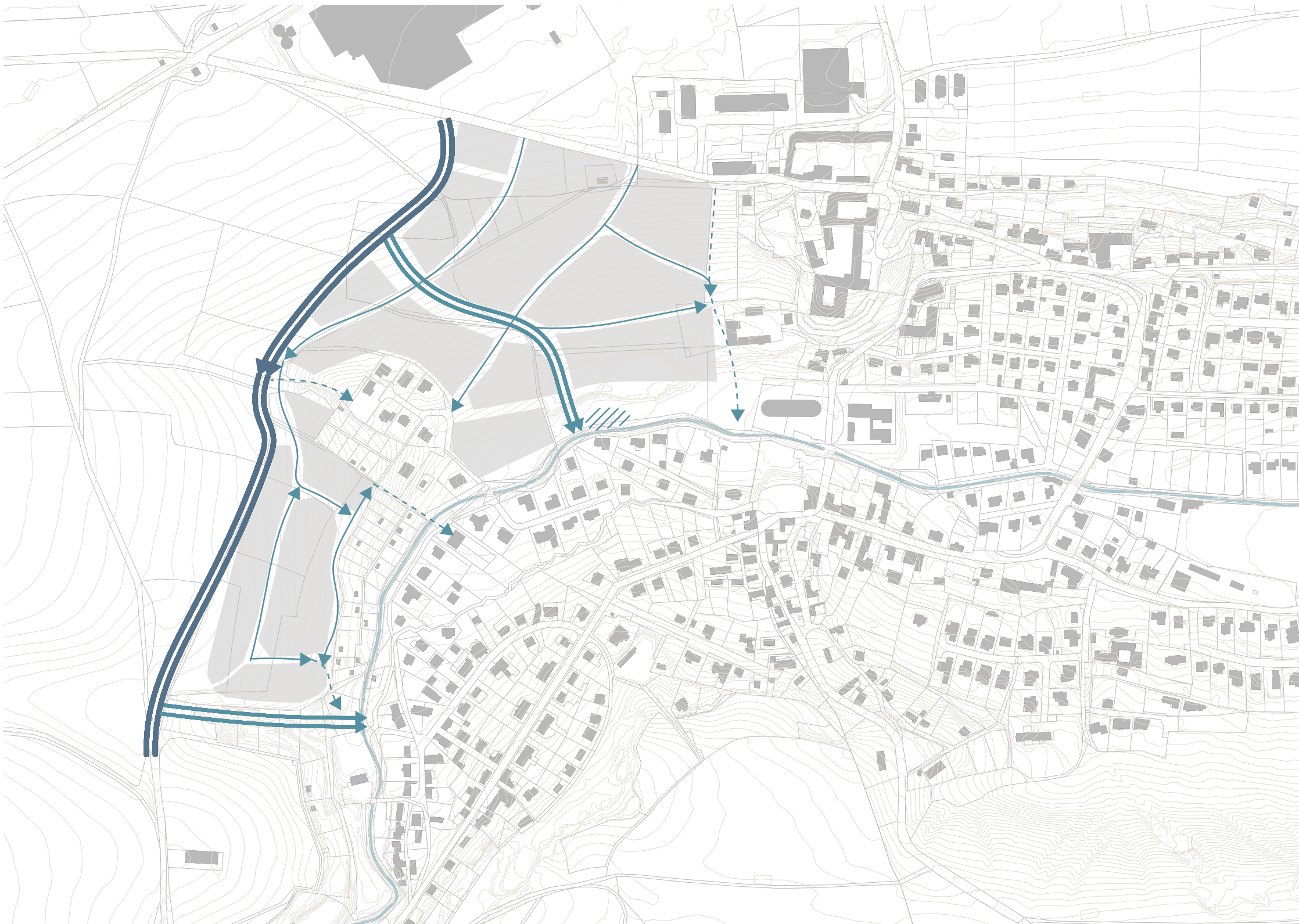


0 35 70 175 m
1 : 3 500

D.4
KONCEPCE
HOSPODAŘENÍ S
DEŠŤOVOU VODOU

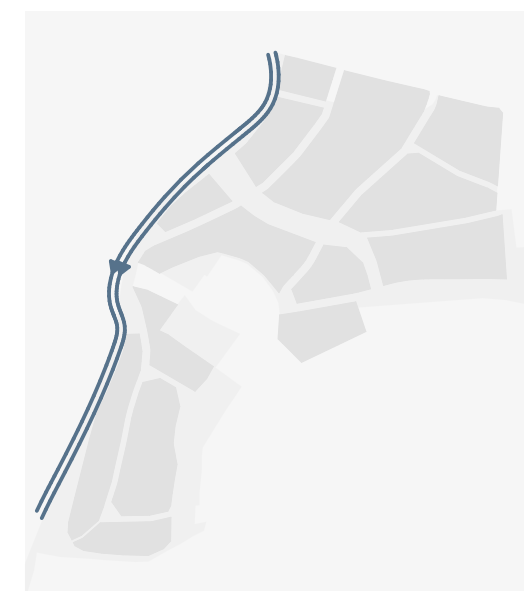
LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stávající zástavba
- Vrstevnice
- Vodní tok
- Hlavní sběrný povrchový odvodňovací průleh
- Zasakování v přilehlých travnatých pásích
- Lokální zasakování (částečně zatrubněno)
- Retenční a přepadové nádrže

0 50 100 200 250 m
1 : 5 000

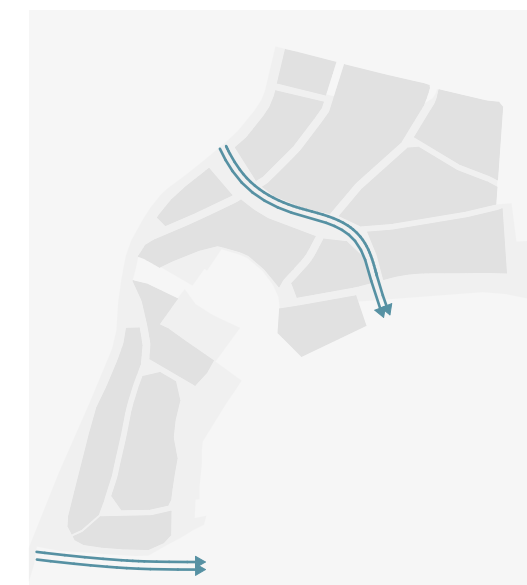
D.5 HDV - REFERENCE - HRANY SÍDLA

== I. Hlavní sběrný povrchový odvodňovací průleh



D.6 HDV - REFERENCE - HLAVNÍ SVODNÁ

II. Hlavní sběrný povrchový odvodňovací průleh



D.7 HDV - REFERENCE - DOPLŇKOVÉ PRVKY DO ULIC

III. Zasakování v přilehlých travnatých pásích





ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněživce 212, 252 61
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024



KONCEPCE KRAJINY

E.1
SCHÉMA KONCEPCE
KRAJINY

LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stavební blok
- Stávající zástavba
- Vrstevnice
- Hranice pozemků dle KN
- ① Nábřeží potoka
- ② Veřejný sad
- ③ Zelený vsakovací pás
- ④ Zelená rokle
- ⑤ Staré rozcestí
- ⑥ Záhumenní cesta
- ⑦ Cesta k nádraží



Podél cest v reakci na vrstevnice umístíme stavební bloky tak, aby zůstala zachována dostatečná průchodnost území i schopnost území odvádět dešťové vody. Navržený zelený odvodňovací pás slouží zároveň jako hlavní pěší propojení lokality a to jak s promenádou podél potoka, tak s centrem obce. Zároveň dojde k oživení cesty vedoucí k vlakové zastávce, čímž selepší dostupnost železnice.

Od potoka ke špejcharu vede pěšina sadem, který zajišťuje dostatečný odstup stavebních bloků od kláštera a zachovává tak pohledy na dominantu ze všech částí území. Zástavbu zakončujeme záhumenní cestou, která svou trasou maximálně navazuje na stávající krajinnou cestu.



0 35 70 175 m
1 : 3 500

E.2
KONCEPCE KRAJINY

LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stavební blok
- Stávající zástavba
- Vodní tok
- Komunikace
- Zeleň v intravilánu
- Strom navrhovaný



0 35 70 175 m
1 : 3 500

E.3 KRAJINA - REFERENCE



Lavička na rozcestí (zastavení na záhumenní cestě na bývalém křížení polních cest)



Možné krajinářské ztvárnění břehu potoka



Prvky hospodaření s dešťovou vodou v krajině



Obecní sad



ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněžívce 212, 252 61
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024

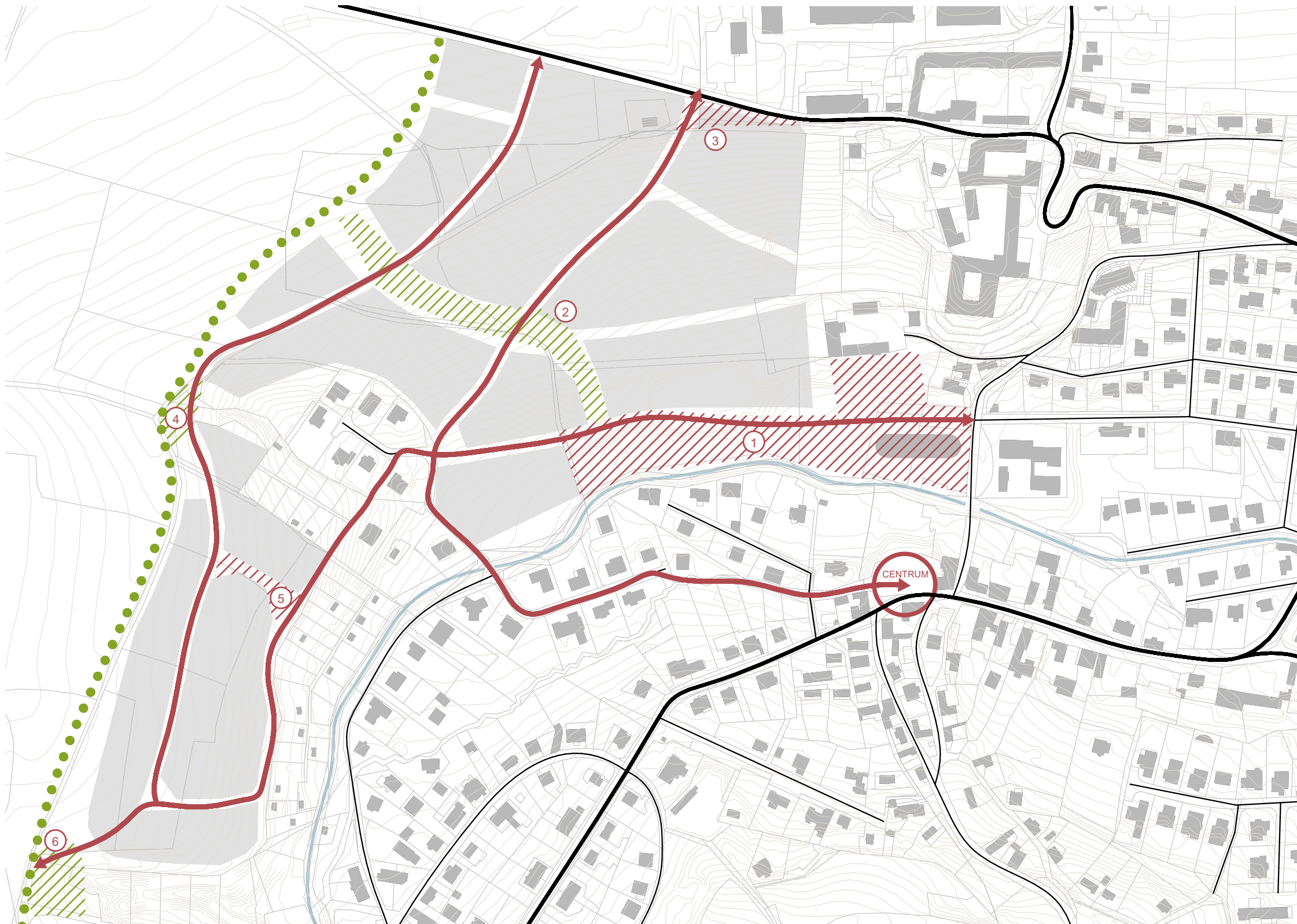
F

VEŘEJNÉ PROSTORY

F.1
SCHÉMA VEŘEJNÉ
PROSTORY

LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stavební blok
- Stávající zástavba
- Vrstevnice
- Hranice pozemků dle KN
- ① Nábřežní promenáda
- ② Křížení cest
- ③ Předprostor lokality
- ④ Staré rozcestí
- ⑤ Záhumenní cesta
- ⑥ Rozhraní u rokle



0 35 70 175 m
1 : 3 500

F.2 VEŘEJNÉ PROSTORY



LEGENDA

- Hranice pozemků dle KN
- Stavební blok
- Stávající zástavba
- Vrstevnice
- Vodní tok
- Komunikace
- Zeleň v intravilánu
- Strom navrhovaný



0 35 70 175 m
1 : 3 500

F.3 VEŘEJNÉ PROSTORY REFERENCE



Příklad umístění domů ve vazbě na veřejné prostranství.



Příklad rozvolněné zástavby na hraně zástavby směřující do krajiny



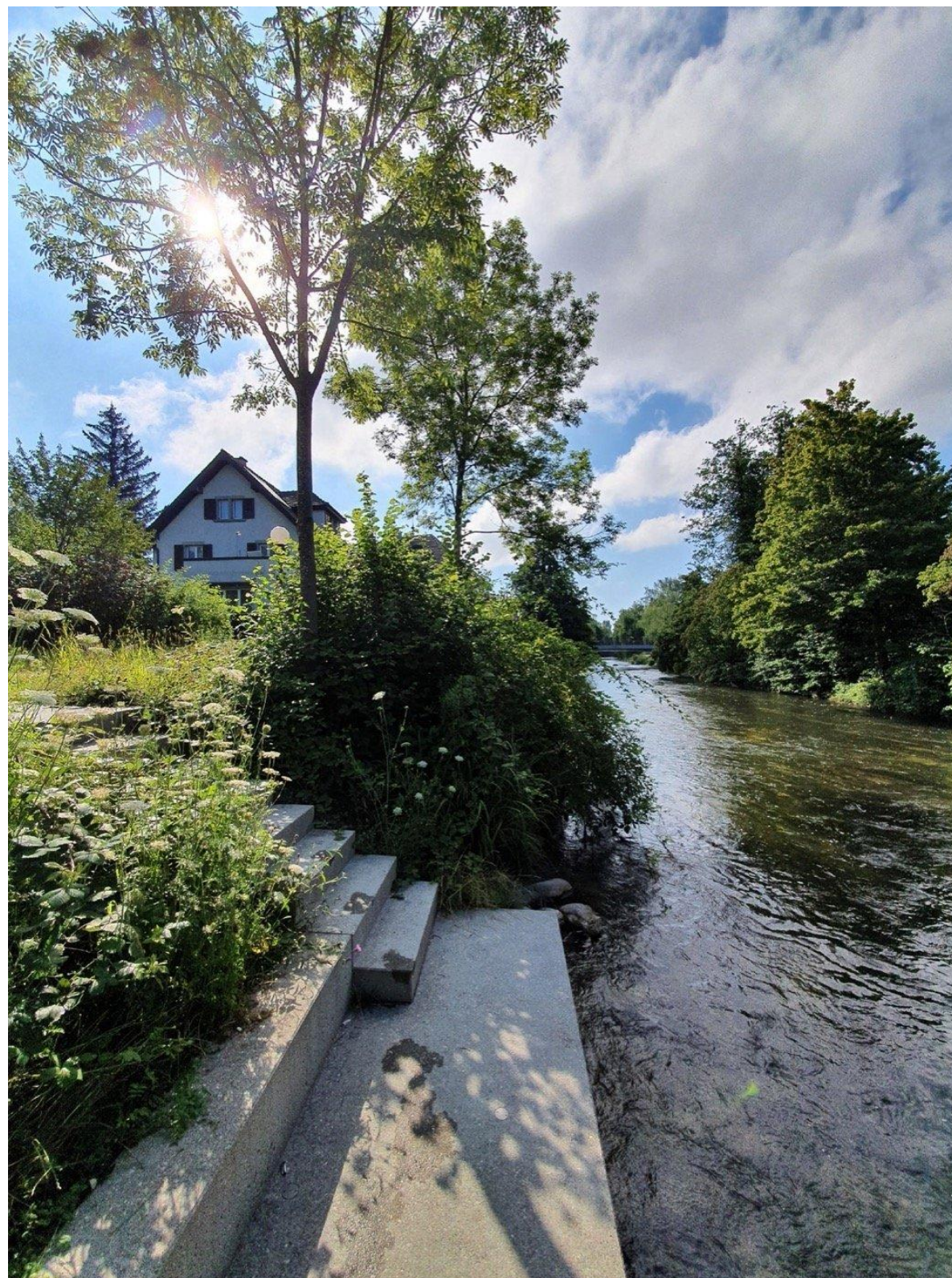
Příklad možného řešení domu umístěného ve svahu

F.4
VEŘEJNÉ PROSTORY
REFERENCE

Veřejné ohniště na promenádě
Místo pro setkávání během obecních akcí nebo při trávení volného času



Do krajiny citlivě zasazený pumptrack
Krajinářský a sportovní prvek v blízkosti sportovního areálu



Schody k potoku
Zpřístupnění potoka a zatraktivnění jeho břehů



ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněživce 212, 252 61
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

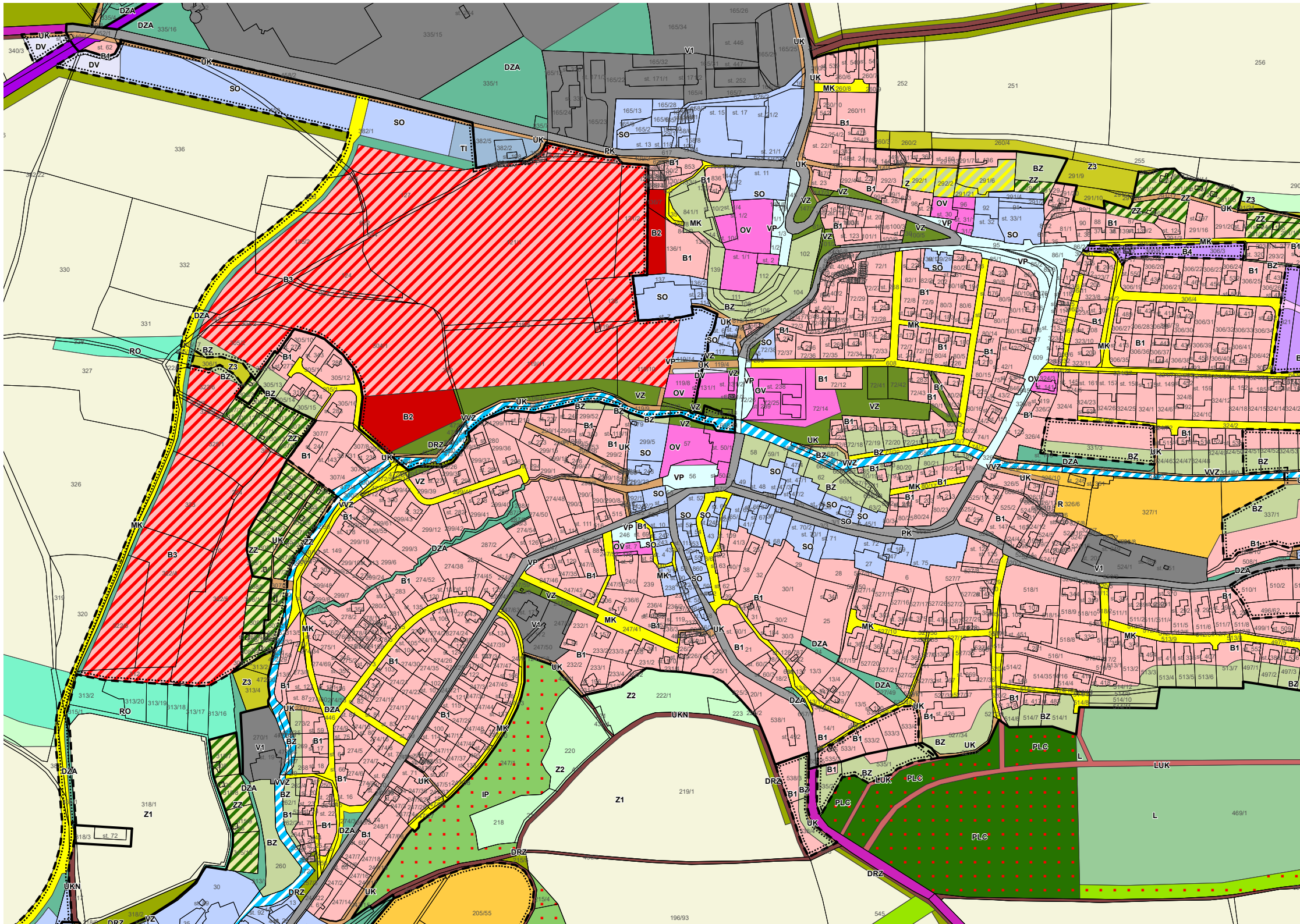
FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024

G

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

G.1 PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



G.2 VÝKRES NÁVRHU ZMĚNY ÚP

Výkres ilustruje, jak přenést některé vybrané prvky z územní studie do územního plánu obce, konkrétně např. trasování plánovaných komunikací, prvky hospodaření s dešťovou vodou, krajinné propojení, apod.

Jako důležité považujeme zachování podmínky dohody o parcelaci, která je novým stavebním zákonem překlápěna do tzv. plánovacích smluv. Ty umožňující například podmínit stavební činnost v území společnou domluvou vlastníků na podobě, financování a případnému předání veřejných prostranství.

V plochách bydlení vymezených v zastavitelných plochách A17 a A18 musí být umístěno minimálně 10% ploch určených pro sport nebo pro umístění opatření pro hospodárné nakládání s dešťovou vodou.

VYBRANÉ NAVRHOVANÉ JEVY ODPOVÍDAJÍCÍ PODROBNOSTÍ ÚZEMNÍMU PLÁNU



Pevný spojovací bod (komunikace/pěší propojení/odvod dešťové vody) vymezuje prostor v rádiu 10 metrů, který musí být propojen. Charakter propojení je dán typem čáry "spojnice bodů".



Posuvný spojovací bod (komunikace/pěší propojení/odvod dešťové vody) vymezuje prostor v rádiu 30 metrů, který musí být propojen. Charakter propojení je dán typem čáry "spojnice bodů".

Krajinná cesta udává trasu pro vedení krajinné páteřní cesty. Cesta v části Ve Zběrušce kopíruje trasu historické polní cesty. V lokalitě U kláštera dochází k jejímu odklonu od její historické stopy.



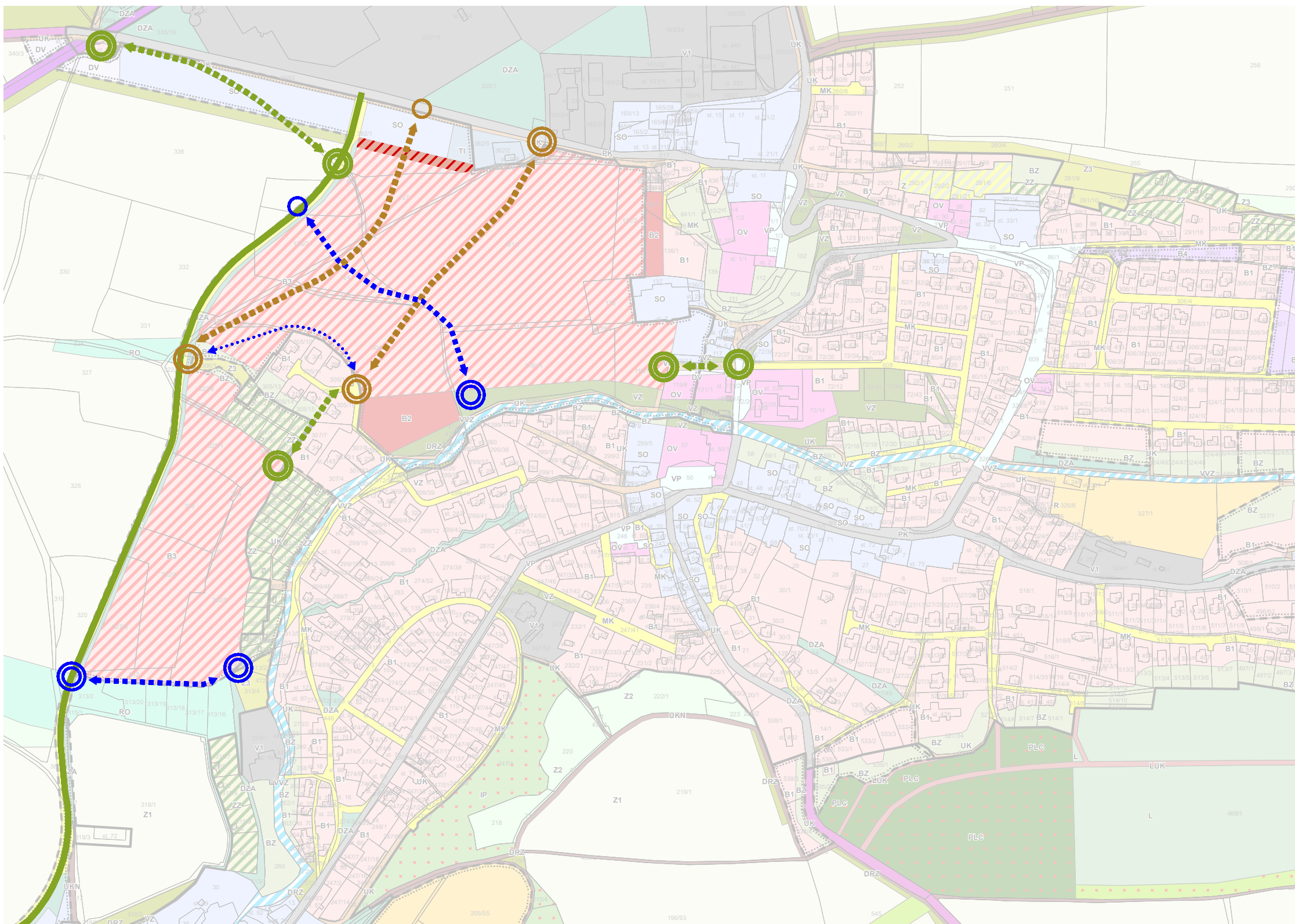
Spojnice bodů pro komunikaci je vyznačena osou koridory o šířce 20 metrů na každou stranu. Nové propojení musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojuvat dané body. Návrh profilu komunikace je součástí této studie (kapitola Koncepce dopravní infrastruktury).



Spojnice bodů pro pěší propojení je vyznačena osou koridory o šířce 5 metrů na každou stranu. Nové propojení musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojuvat dané body.



Spojnice bodů pro přírodě blízké nakládání s dešťovými vodami je vyznačena osou koridory o šířce 50 metrů na každou stranu. Nové propojení musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojuvat dané body. Principy hospodaření s dešťovou vodou jsou naznačeny v kapitole Technická infrastruktura.



6 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I. Koncepce uspořádání krajiny¹¹ je dokumentována v samostatném výkrese a obsahuje návrh struktury, která reprezentuje základní funkce nezastavěného území i základní funkce v sídlech:

Struktura uspořádání krajiny	Podmínky využití území Indexy hlavního výkresu
Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů	DRZ, DZA, Z3, Z5 vč. ploch lesa
Základní koncepce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice	UKN, UK
Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES	PP, PPC, IP
Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině	RO, Z2, Z4, RV
Ochrana zemědělského potenciálu krajiny vč. ochrany před vodní erozí	Z1
Sídelní zeleň (chráněná regulací ve využití)	BZ, VZ, H, VP, ZZ
Zeleň soukromých zahrad (chráněná regulací ve využití)	B3, B4
Místní komunikace s návrhem nadstandardní zeleně	KZ, MKB, PKZ1, PKZ2

ÚP reagoval na novou metodiku plánu ÚSES, která vymezuje významné plochy interakčního prvku v jižním svahu nad Bělohradem jako nezastavěné území zahrad a doprovodné zeleně.

6.1 OCHRANA A OBNOVA KRAJINNÉHO RÁZU

I. Koncepce uspořádání krajiny navrhla systém doprovodné zeleně a systém nezastavitelných pozemků ke zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména v údolí potoka a místech příležitostných vodotečí.

II. Územní plán navrhuje podél vybraných účelových komunikací na horizontech (zejména severně od zastavěného území) nebo na významných pohledových místech samostatnou plochu pro doprovodnou zeleň, která by měla dotvářet obraz sídla v krajině a celkovou koncepci uspořádání krajiny v území „zeleného klínu“.

III. Ochrana krajinného místa údolí Únětického potoka a pohledově dominantní polohy svahů, je navržena zejména podmínkami pro možné využití zemědělské půdy, a podmínkami pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v souladu s charakterem území. V zastavitelných plochách jsou navrženy podmínky pro využití a prostorové uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného místa– velikost parcel (zejména B3), výšková hladina zástavby, šířka obslužné komunikace s doprovodnou zelení a v některých případech utváření zástavby – zejména rozdělení využití plochy pro bydlení a plochy zahrad. Z důvodu ochrany a obnovy přírodních hodnot je zejména regulován rozvoj v severních lokalitách jižních svahů.

6.2 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

I. Územní plán navrhuje vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), popř. v nezastavěném území retenční opatření (např. akumulační, vsakovací či odpařovací). ÚP navrhuje plochy pro zvýšení retenční schopnosti – index RO

II. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v potenciálních plochách údolních niv, jako nezastavitelné území údolních společenstev – index Z4

III. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami v krajině vychází z podkladů o současné vodní (i větrné) erozi a indikaci ploch potenciálních údolních niv. Koncepce uspořádání krajiny navrhuje systém opatření proti vodní erozi zejména podmínkami využití zemědělské půdy.

¹¹ Kromě navrhovaných ploch s rozdílným využitím jsou v krajině pro koncepci uspořádání krajiny a nezastavěného území důležité limity ochrany přírody a vodního režimu, které jsou uvedeny jako informace pro uspořádání i v širších souvislostech a vazbách. Pro koncepci představují základ, z kterého je koncepce rozvíjena.

- IV. Koncepce uspořádání krajiny navrhuje 1 úsek potoka pro renaturalizaci v území provázaném s ochranou přírody a vodním režimem krajiny.
- V. Koncepce vodního režimu je navržena podmínkami využití ploch s těmito indexy:
- a. RO

b. RV

c. Z2

d. Z4
- podmínky ke zvýšení retence dešťových vod
- plochy pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků
- zemědělská půda s protierozním opatřením
- údolní společenstva
- VI. Vodní tok má stanovené manipulační pásmo vodního toku jednostranně od břehové čáry 6 m

ZELENÁ INFRASTRUKTURA

Zelená infrastruktura je chápána jako síť ploch a jiných prvků přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb. Síť je tvořena prvky vegetačními, vodními a pro hospodaření s vodou, které se dle významu dělí na nosné a podpůrné. Síť je součástí urbanizovaného i neurbanizovaného území a je převážně spojitá.

Skladebné prvky kategorizuje podle místních poměrů jako:

NOSNÉ prvky zelené infrastruktury jsou v územním plánu prostorově vymezeny jako plochy, které svým charakterem přímo plní funkce zelené infrastruktury: jsou to vybrané plochy zeleně, plochy vodní, přírodní, nebo jiné (např. vybrané plochy lesní). Hlavní využití těchto ploch je určeno pro zajištění ekosystémových služeb. Nosnými prvky ZI jsou vždy skladebné prvky ÚSES (viz kapitola ÚSES).

PODPŮRNÉ skladebné prvky zelené infrastruktury vymezujeme v území, která obvykle plní rozmanité hlavní funkce, ale svými vedlejšími účinky přispívají k poskytování ekosystémových služeb. Intenzitu poskytovaných služeb lze ovlivnit uspořádáním a vhodnou regulací ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy jsou vymezeny buď v rámci plochy s rozdílným způsobem využití odpovídající definici zelené infrastruktury nebo překryvnou značkou.

Překryvné podpůrné prvky:

Hlavní prvek zelené infrastruktury:

- plošný,

- liniový (vymezení koridoru o šířce min. 20 metrů).

DOPLŇKOVÉ prvky mají praktický význam v zastavěném území sídla. Slouží pro zajištění prostorové konektivity překryvného systému zelené infrastruktury. Zpravidla je nelze vyjádřit jako samostatnou plochu ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb.. Jedná se převážně o prvky menší rozlohy s lokálním a celek doplňujícím významem. V ÚP se nevymezují samostatně, ale vymezují se pro ně plovoucí značky s prvky ZI.

Překryvné podpůrné prvky:

Hlavní prvek zelené infrastruktury:

- plošný,

- liniový (vymezení koridoru šířce min. 5 metrů).

Nosné a podpůrné skladebné prvky se nezapočítávají do ploch veřejných prostranství.

G.3
ZELENÁ
INFRASTRUKTURA

V novém stavebním zákoně se zavádí pojem "zelená infrastruktura". Tu zákon definuje jako plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí.

Stavební zákon ukládá povinnost, aby územně plánovací dokumnetace s tímto pojmem pracovala.

Vzhledem k výrazně svažitému terénu řešené lokality a její návaznosti na zemědělsky obdělávanou půdu, je nastavení základních prvků zelené infrastruktury již v územně plánovací dokumentaci důležité.

G.4
PROSTOROVÉ
REGULATIVY

VYUŽITÍ PLOCH

stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný charakter budoucího využití území. Uvnitř čáry zastavitelného území vytvářejí shodné plochy určené k výstavbě budov tzv. lokality s převažujícím charakterem. Jedná se o návrh pro čas budoucí, vizi proměny a vývoje sídla v souladu s kvalitami dosavadního vývoje, nikoli o popis současného stavu.

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené ve výkresové části přísluší popis v textové části, který popisuje regulativy způsobu využití. Uvnitř čáry zastavitelného území jsou k lokalitám doplněny prostorové regulativy.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

- Procento zastavěnosti**, které stanovuje maximální zastavěnost. Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšená o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m.

Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, jen pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 0,9 m a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

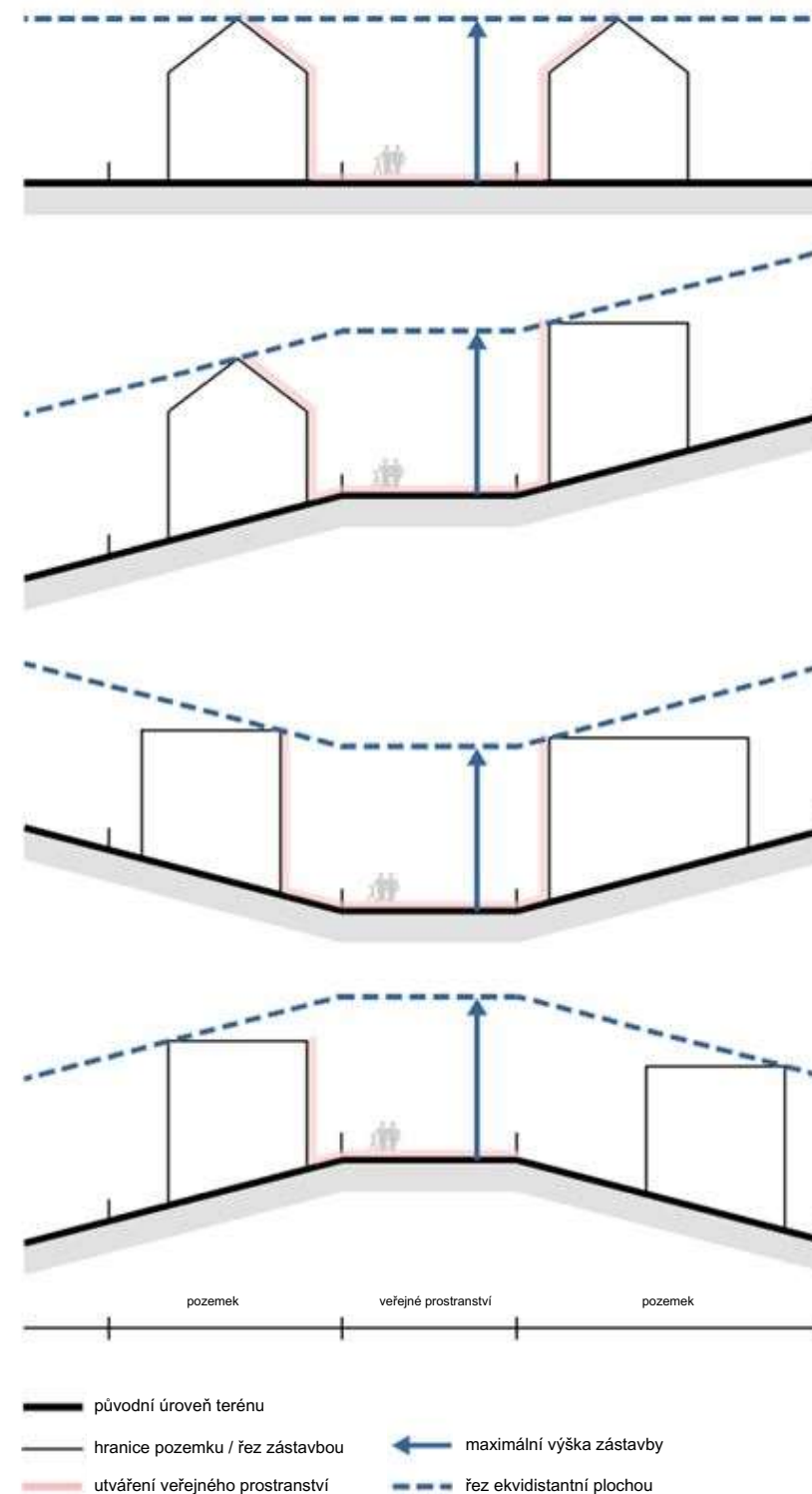
Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost, nezahrnuje zpevněné plochy.

- Procento zahrady**, které stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na stavebním pozemku. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m² stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 600 m² stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami pro růst vegetace. Procento zahrady je stanovena následujícím rozsahem: zeleně na rostlém terénu (min. 75% započítávané plochy) a ostatní zeleně (max. 25% započítávané plochy).

- Maximální výška zástavby.**

Územní plán stanovuje maximální výšku zástavby ekvidistantními plochami. Princip určení ekvidistantních ploch je znázorněn ve schématu obr. 1. Maximální vzdálenost se rozumí svislá vzdálenost od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu přilehlého k budově (není-li v prostorovém regulativu dané lokality výslovně určeno jinak) po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku.

Stavba nesmí překročit regulovanou výšku zástavby ani maximální výšku zástavby. Oba parametry musí být splněny současně.



Obr. 1 Řezové schéma možností stanovení maximální výšky zástavby s použitím ekvidistanční plochy

G.5
PROSTOROVÉ
REGULATIVY

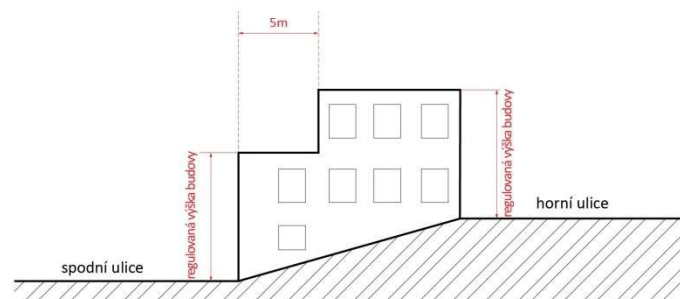
4. Regulovaná výška zástavby

Územní plán stanovuje maximální výšku zástavby ekvidistantními plochami. Princip určení ekvidistantních ploch je znázorněn ve schématech k tomu bodu. Regulovanou výškou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu (není-li v prostorovém regulativu dané lokality výslovně určeno jinak) po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky.

Od úrovně maximální regulované výšky budovy je možné vystavět:

- šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovním podlažím, v maximálním sklonu 45° a o maximální výšce 5 m, nebo
- jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

Pokud je budova natočena štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních, uvažuje se povinnost splnění regulované výšky budovy v šíři 5 m od uličního průčelí do hloubky pozemku (viz obr. 2). Regulovaná výška budovy se uvádí v metrech a v počtu nadzemních podlaží ve formátu: počet nadzemních podlaží bez podkrovního nebo ustoupeného + počet podkrovních či ustoupených podlaží. Oba parametry musí být splněny současně.



Obr. 2 Regulovaná výška budovy pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních

5. **Minimální velikost pozemku**, kterou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb. Minimální velikost pozemku se nevztahuje na umístění nezbytné technické a dopravní infrastruktury. Při dělení současných pozemků musí nově vzniklé části odpovídat tomuto regulativu.

Každá stavba nebo soubor staveb musí být umístěna na stavební pozemek o této minimální výměře a nesmí být ubíráno z požadované velikosti u staveb stávajících, ani jinak účelově manipulováno s dělením a scelováním pozemků.

Výjimkou je pouze, pokud na pozemku nesplňujícím požadavek minimální velikosti pozemku stavba již stojí. Na takový pozemek lze v případě demolice stavby umístit novou stavbu za podmínky, že splní veškeré ostatní regulativy dané funkční plochy.

V případě nástavby či přístavby stávajícího rodinného domu na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry pozemku, je nástavba či přístavba v odůvodněných případech možná, pouze pokud nezvýší stávající hrubé podlažní plochy domu o více než 10% a za předpokladu splnění všech ostatních regulativů. Nástavby a přístavby ke stávající stavbě pro rodinnou rekreaci na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry nejsou přípustné.

|BU.3|BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, ZA KLÁŠTEREM A ZBĚRUŠKA

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití
Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití
Stavby pro rodinnou rekreaci, občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa; administrativa, hřiště, sportoviště, veřejné stravování, ubytování.
Dále stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, veřejná prostranství, parky.

Podmíněné využití
Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 80 m² hrubé podlažní plochy.
Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:
- stavba je součástí stavby pro bydlení na stavebním pozemku,
- stavba svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití
Všechny stavby, které nesouvisí s hlavní, přípustným a podmíněně přípustným využitím.



Charakter zástavby:
Výrazných rysem lokality je svažitý terén, který bude zásadně ovlivňovat charakter budoucí zástavby. Veřejné prostory tak musí pracovat s prvky zelené infrastruktury. Lokality Za Klášteřem a Ve Zběrušce, vzhledem ke své poloze, výrazně promluví do celkového obrazu obce. Lokalita musí citlivě navazovat na volnou krajinu. Velký důraz bude kladen na napojení lokality, které nesmí neadekvátně zatížit obec.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Výšky zástavby	Minimální velikost pozemek	Doplňující regulativ
20 %	60 %	<u>Regulovaná výška:</u> 5 m 2+1 nadzemní podlaží <u>Maximální výška:</u> 8 m	1200 m ²	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dvě bytové jednotky. Maximální výška oplocení je 1,8 m. Oplocení musí mít min. ve výšce min. 0,8 metrů od hrany s veřejným prostranstvím transparentní část. Dopravní napojení jednotlivých pozemků musí být realizováno s ohledem na svah, nejlépe z nejnižší části pozemku přiléhajícímu k veřejnému prostranství. Stavby hlavního využití se musí umisťovat s respektem ke svažitému terénu. Min. 10% plochy z funkční plochy musí být využito pro sport a prvky zelené infrastruktury.

G.6
REGULACE PLOCHY
BYDLENÍ ZA
KLÁŠTEREM
A VE ZBĚRUŠCE



ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněžívce 212, 252 61
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024



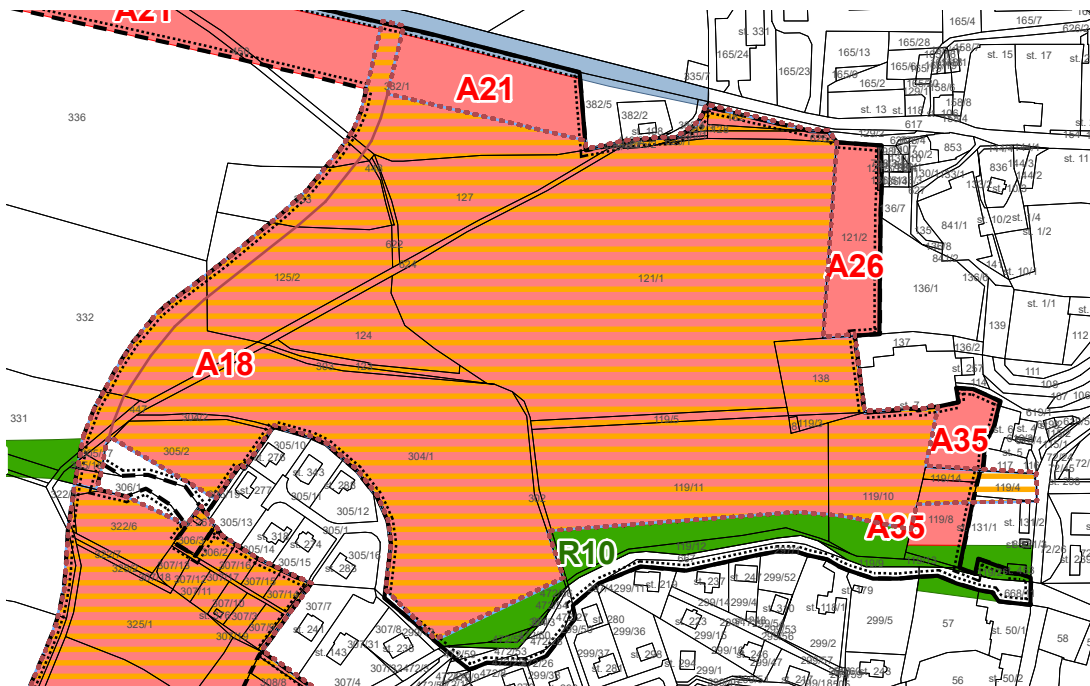
KAPACITY

H.1 NÁVRH KAPACIT ÚZEMÍ DLE ÚP, U kláštera

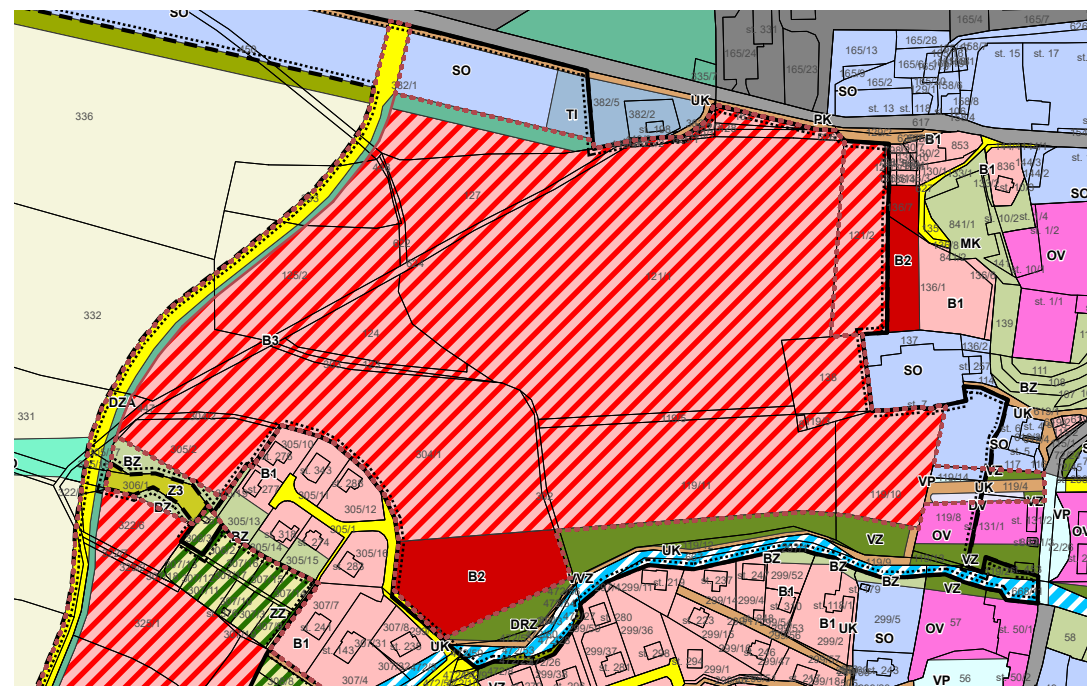
Postup výpočtu stavebních pozemků

Územní plán vymezuje lokalitu podmíněnou vypracováním územní studie U kláštera ve výkresu základního členění území plochou s označením A18.

Do této plochy je započítána i plocha MK a DZA. Do těchto ploch územní studie umísťuje krajinnou cestu, která se zde již částečně nachází. Tyto plochy nejsou přímo vázány na budoucí zástavbu, a proto jsou vyjmuty z ploch, které budou součástí dohody o parcelaci.



Výřez výkresu základního členění území, platný ÚP obce



H.2 NÁVRH KAPACIT ÚZEMÍ DLE ÚP, U kláštera

Postup výpočtu stavebních pozemků

V ploše vymezené pro výpočet pro dohodu o parcelaci se spolu s vymezením stavebních bloků musí umístit i plochy pro komunikace, veřejná prostranství a územním plánem požadované plochy sportu.

Princip vymezení stavebních pozemků:

vymezení zast. ploch pro bydlení: 100 % (111 714 m²)

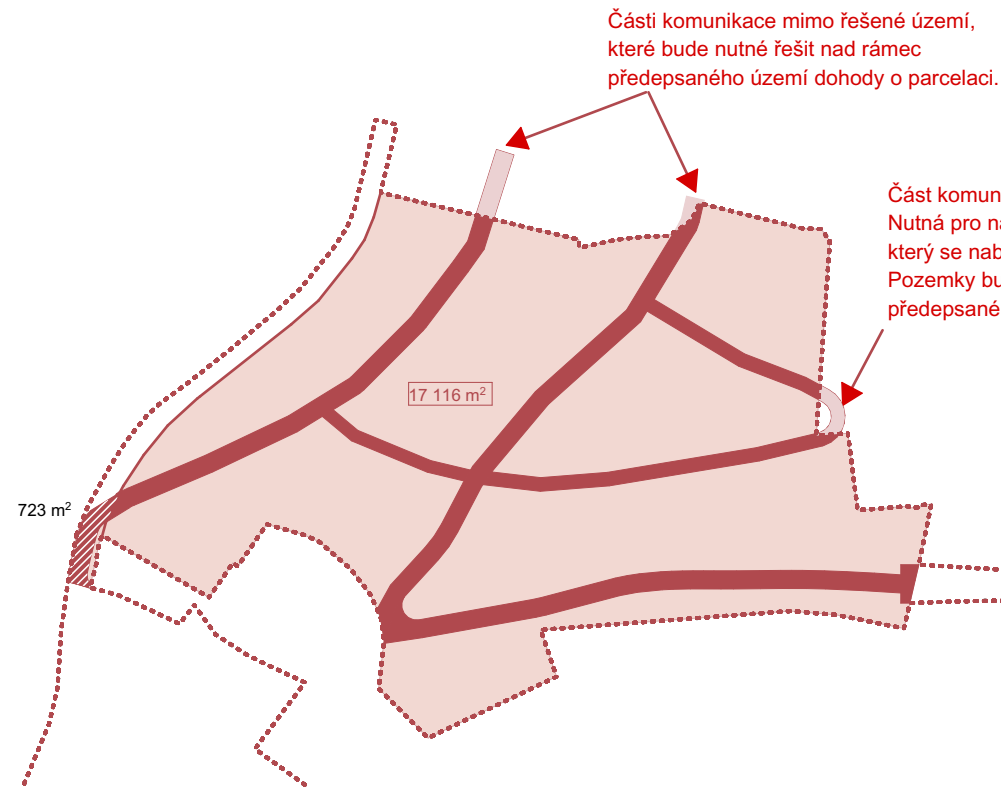
z toho:

plochy sportu: 10 % (11 171 m²)

plochy komunikací: 14,7 % (16 393 m²)

plochy veřejných prostranství*: 4,8 % (5 308 m²)

plochy stavebních pozemků: 70,5 % (78 839 m²)



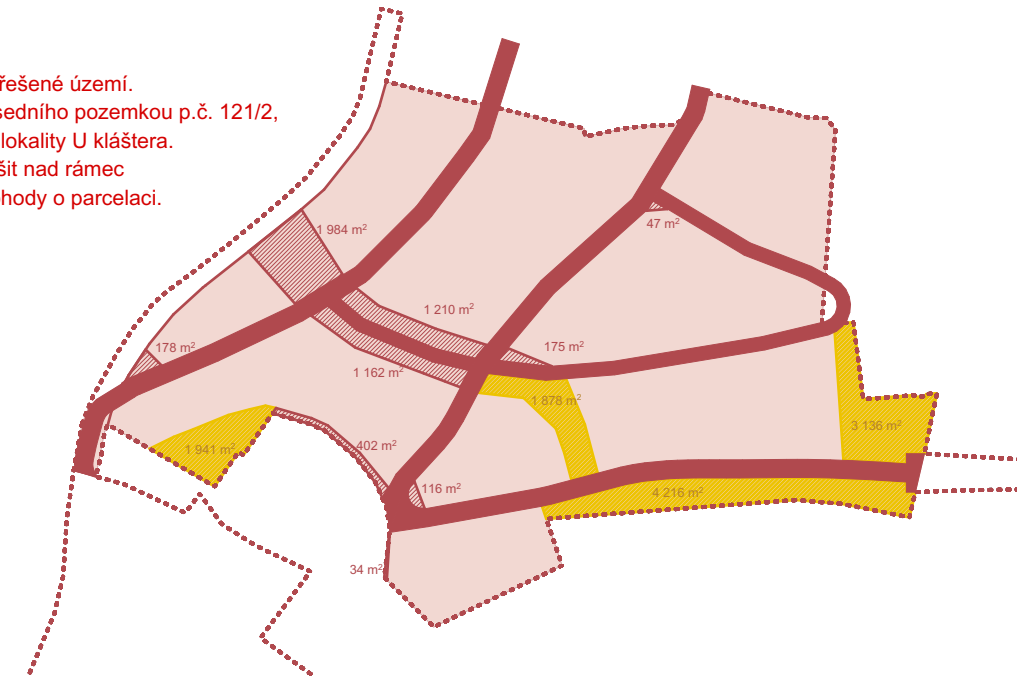
Návrh vedení komunikační sítě v lokalitě U kláštera

celková plocha komunikací v ploše A18: 17 116 m²

plocha komunikací v ploše A18 a mimo plochy bydlení: 723 m²



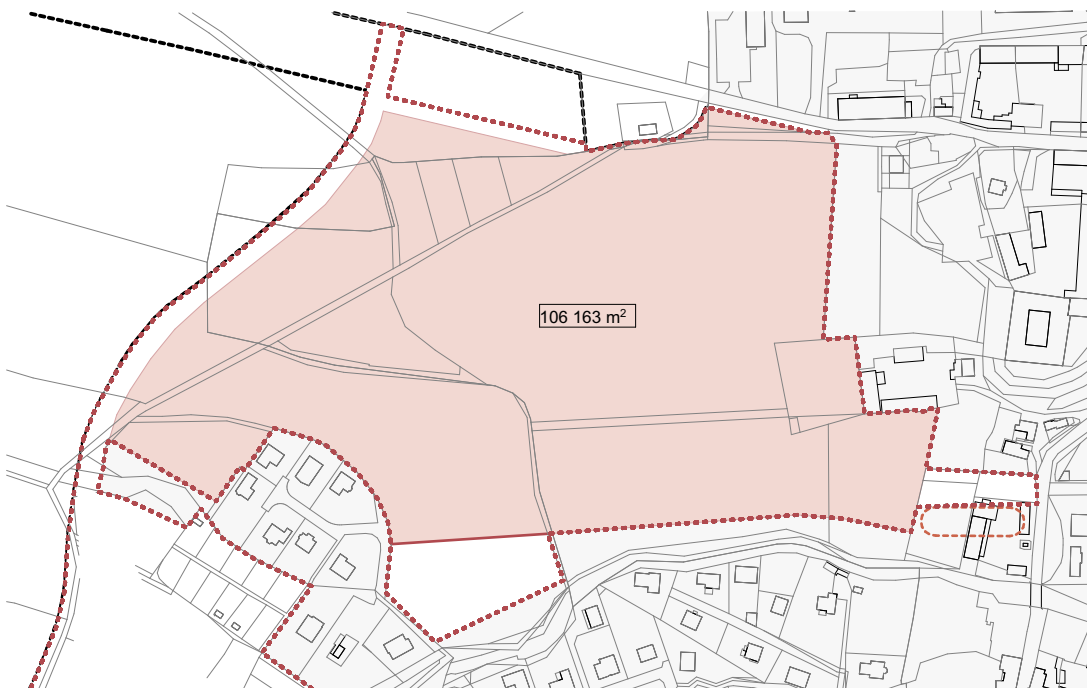
Část komunikace mimo řešené území.
Nutná pro napojení sousedního pozemkou p.č. 121/2, který se nabízí napojit z lokality U kláštera.
Pozemky bude nutné řešit nad rámec předepsaného území dohody o parcelaci.



Plocha pro výpočet minimální předepsané plochy pro veřejná prostranství

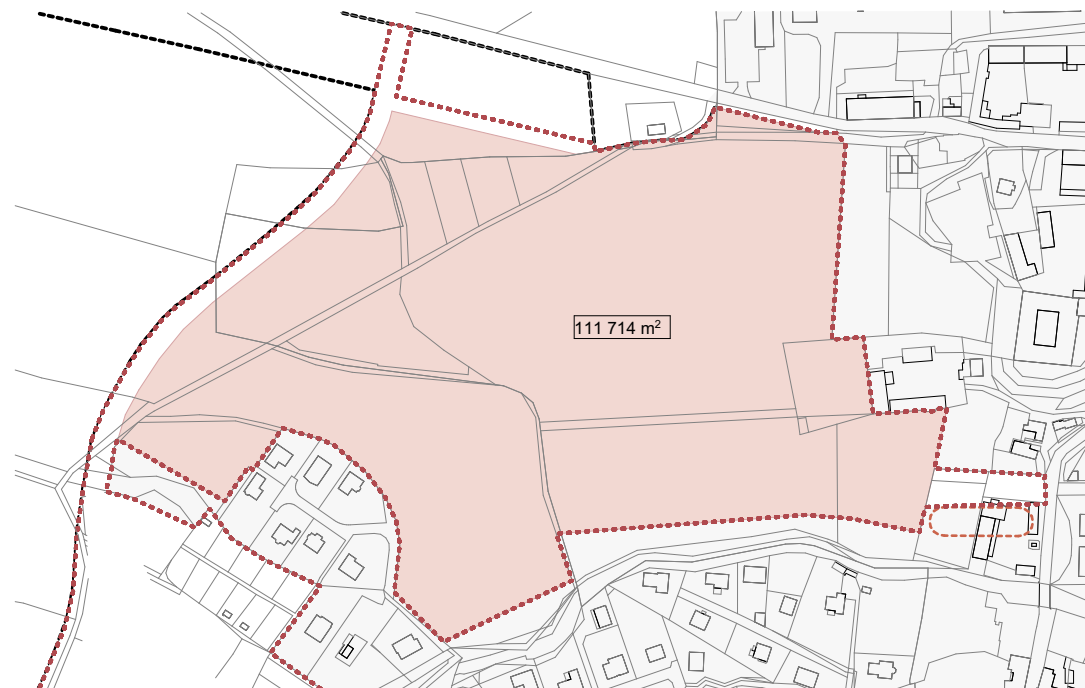
plocha veřejných prostranství: 5 308 m²

plocha sportu: 11 171 m²



Plocha pro výpočet minimální předepsané plochy pro veřejná prostranství

= 106 163 m² ... 5 % = 5 308 m²



Zastavitelné plochy určené pro bydlení a tedy i plocha pro výpočet minimální předepsané plochy sportu

= 111 714 m² ... 10 % = 11 171 m²



* Povinnost umístění ploch pro veřejné prostranství stanovuje vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:

"§7 (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."

Vzhledem k předepsané minimální velikosti zastavitelné plochy nejsou veřejná prostranství vymezována na funkční ploše B2.

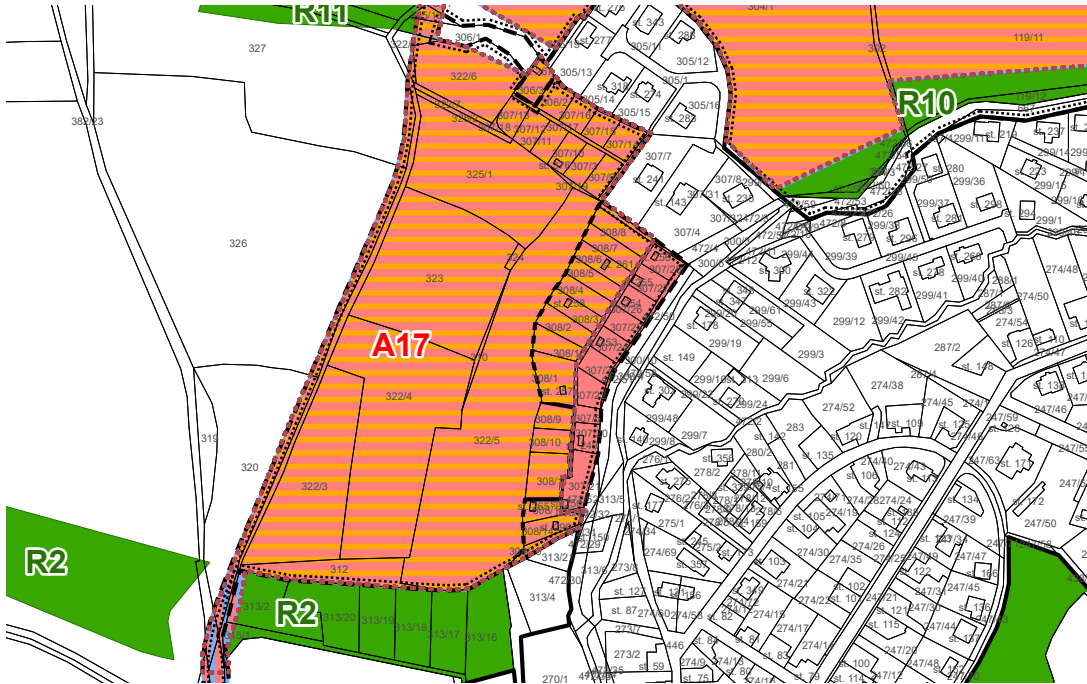
H.3 NÁVRH KAPACIT ÚZEMÍ DLE ÚP, Ve Zběrušce

Postup výpočtu stavebních pozemků

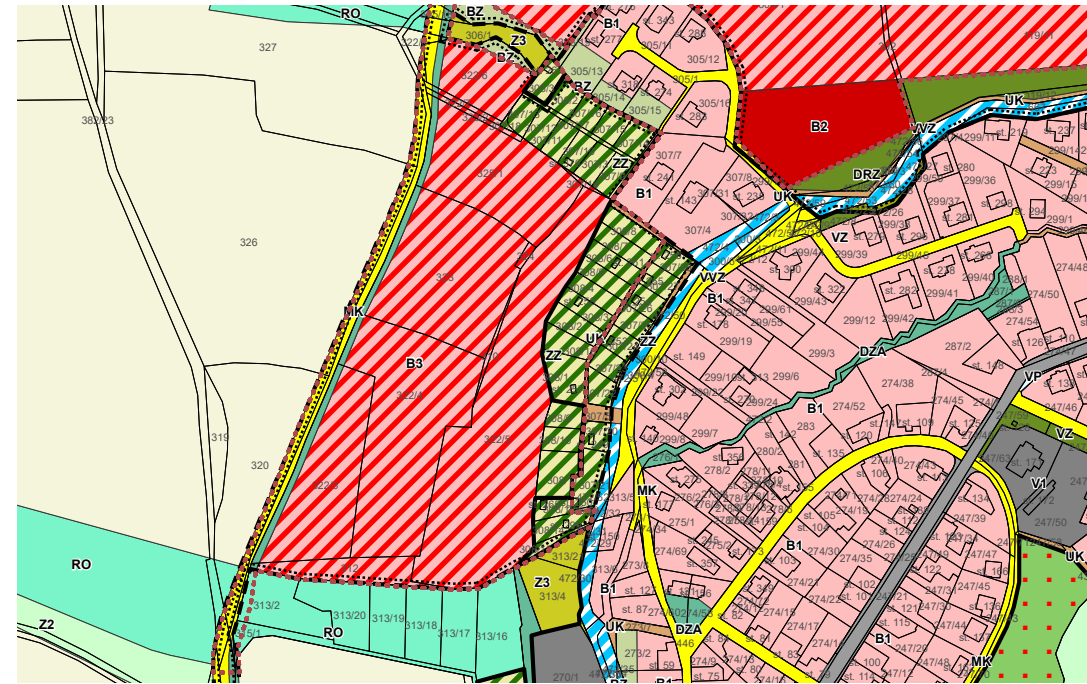
Územní plán vymezuje lokalitu podmíněnou vypracováním územní studie Ve Zběrušce ve výkresu základního členění území plochou s označením A17.

Do této plochy je započítána i plocha MK a DZA. Do těchto ploch územní studie umísťuje krajinnou cestu, která se zde již částečně nachází. Tyto plochy nejsou přímo vázány na budoucí zástavbu, a proto jsou vyjmuty z ploch, které budou součástí dohody o parcelaci.

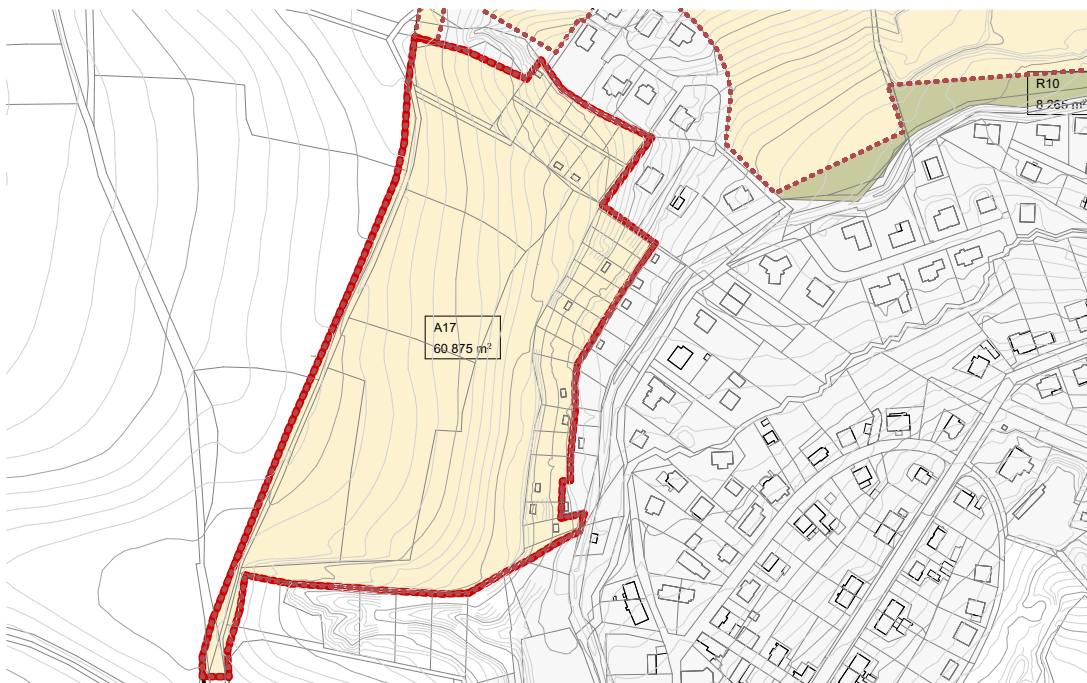
Dále jsou do území podmíněného vypracováním územní studie začleněny i stávající zahrádkářské osady. Územní studie má prověřit jejich dopravní napojení.



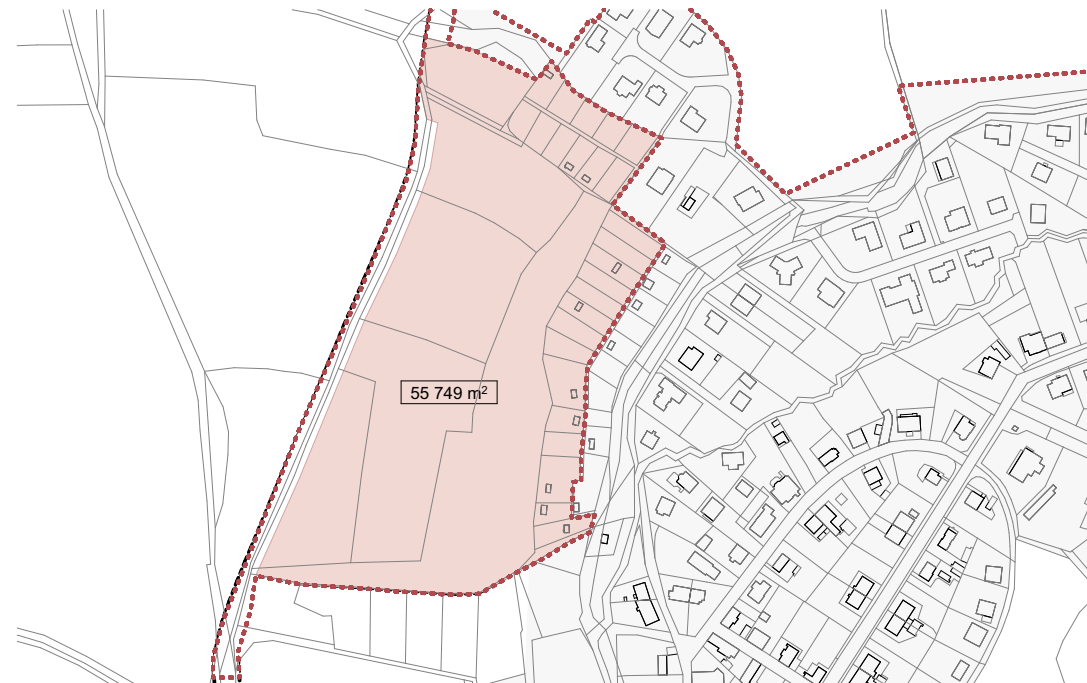
Výřez výkresu základního členění území, platný ÚP obce



Výřez hlavního výkresu, platný ÚP obce



Vymezení území pro územní studii U kláštera dle ÚP, Výkres základního členění území (plocha A18)
= 60 875 m²



Plochy vymezené pro územní studii U kláštera dle ÚP BEZ ZÁPOČTU KRAJINNÉ CESTY (plochy DZA a MK)
= 55 749 m²

* Povinnost umístění ploch pro veřejné prostranství stanovuje vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:

"§7 (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."

H.4 NÁVRH KAPACIT ÚZEMÍ DLE ÚP, Ve Zběrušce

Postup výpočtu stavebních pozemků

V ploše vymezené pro výpočet pro dohodu o parcelaci se spolu s vymezením stavebních bloků musí umístit i plochy pro komunikace, veřejná prostranství a územním plánem požadované plochy sportu.

Princip vymezení stavebních pozemků:

vymezení zast. ploch pro bydlení: 100 % (43 291 m²)

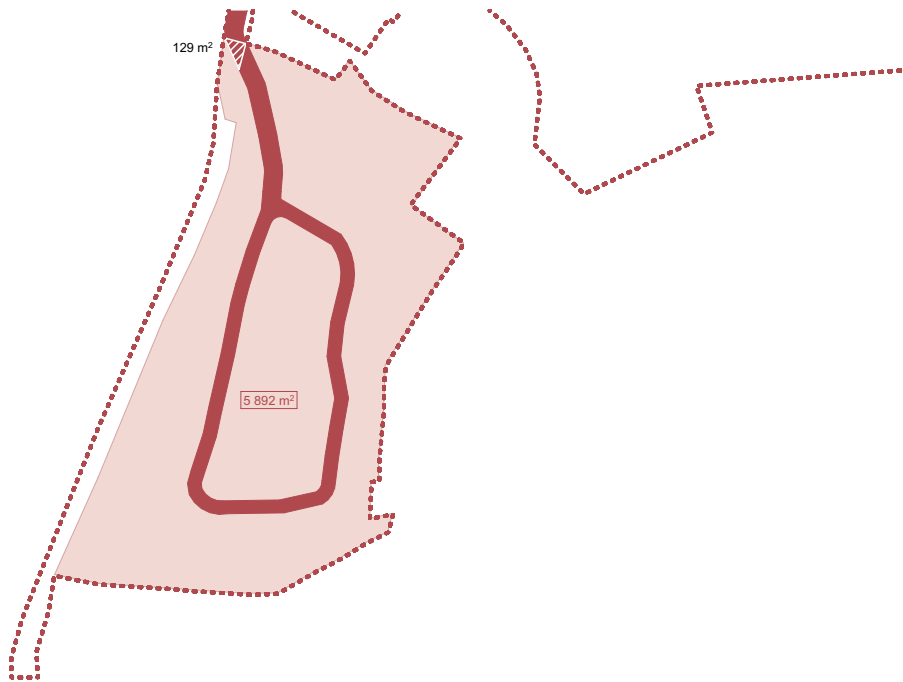
z toho:

plochy sportu: 10 % (4 329 m²)

plochy komunikací: 13,3 % (5 763 m²)

plochy veřejných prostranství*: 5 % (2 165 m²)

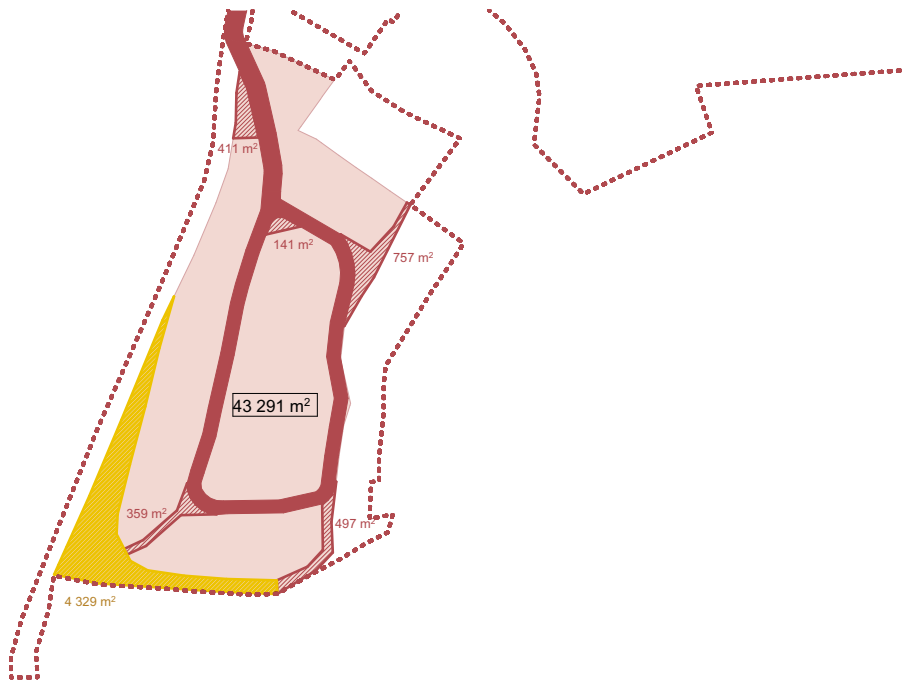
plochy stavebních pozemků: 71,7 % (31 034 m²)



Návrh vedení komunikační sítě v lokalitě Ve Zběrušce

celková plocha komunikací v ploše A17: 5 892 m²

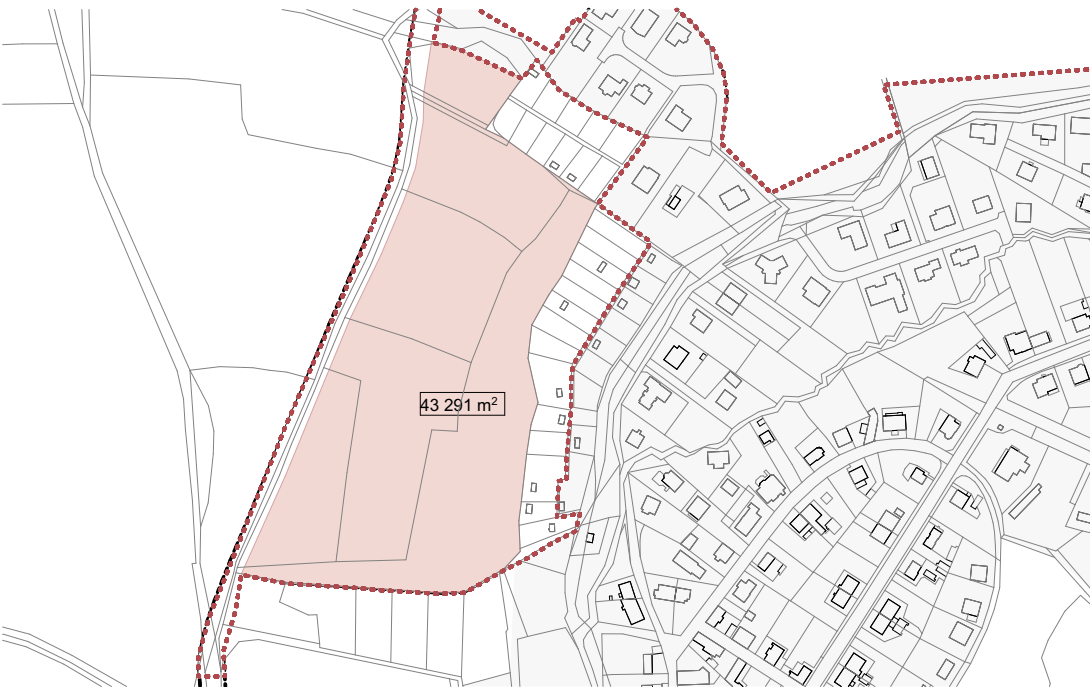
plocha komunikací v ploše A17 a mimo plochy bydlení: 129 m²



Plocha pro výpočet minimální předepsané plochy pro veřejná prostranství

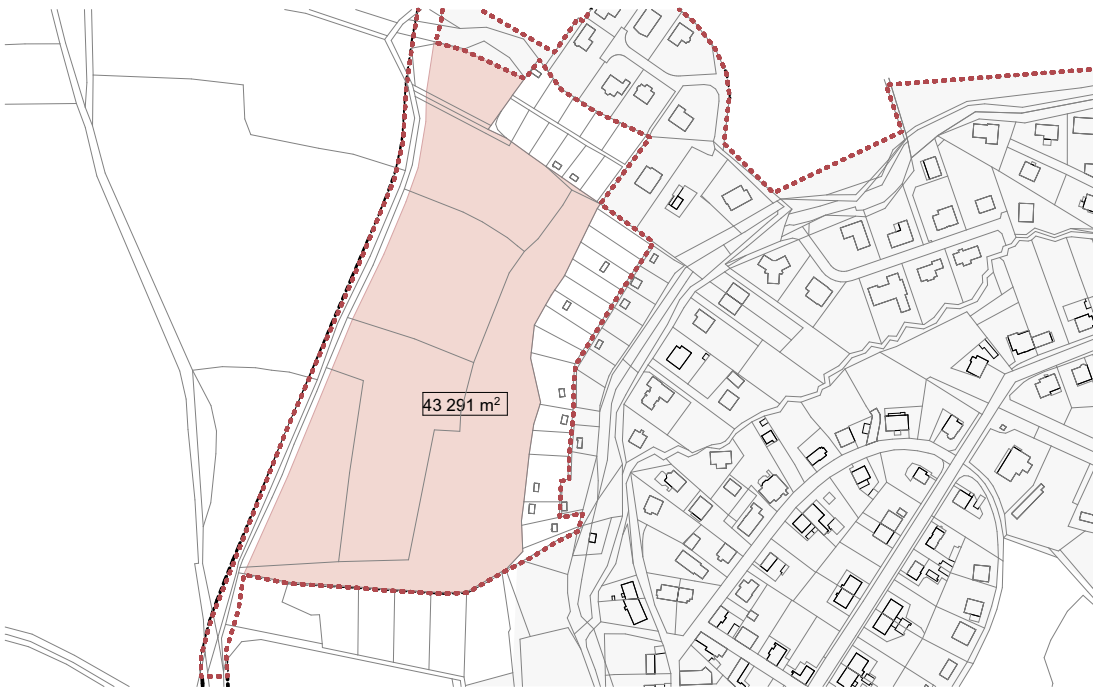
plocha veřejných prostranství: 2 165 m²

plocha sportu: 4 329 m²



Plocha pro výpočet minimální předepsané plochy pro veřejná prostranství

= 43 291 m² ... 5 % = 2 165 m²



Zastavitelné plochy určené pro bydlení a tedy i plocha pro výpočet minimální předepsané plochy sportu

= 43 291 m² ... 10 % = 4 329 m²



* Povinnost umístění ploch pro veřejné prostranství stanovuje vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:

"§7 (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, sloučitelé 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."

Vzhledem k předepsané minimální velikosti zastavitelné plochy nejsou veřejná prostranství vymezována na funkční ploše B2.



ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
www.phap.cz E: info@phap.cz T: +420 233 344 575

PROJEKT
Územní studie U kláštera a Ve Zběrušce

KLIENT
Obec Tuchoměřice
V Kněživce 212, 252 61
E: info@outuchomerice.cz T: +420 220 951 200

FÁZE
ČISTOPIS

DATUM
06/2024

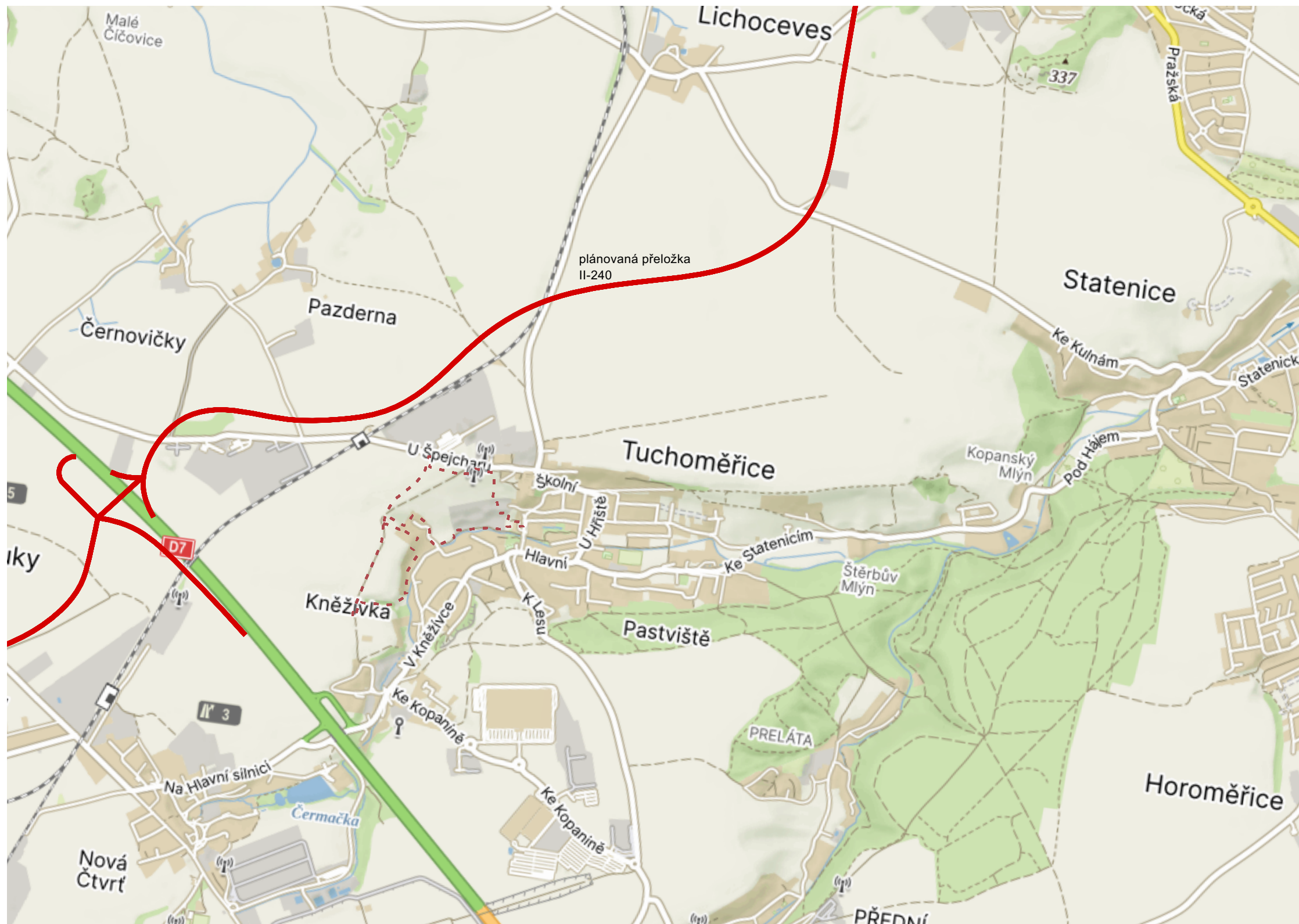
ODŮVODNĚNÍ

1 ŠIRŠÍ VZTAHY

LEGENDA

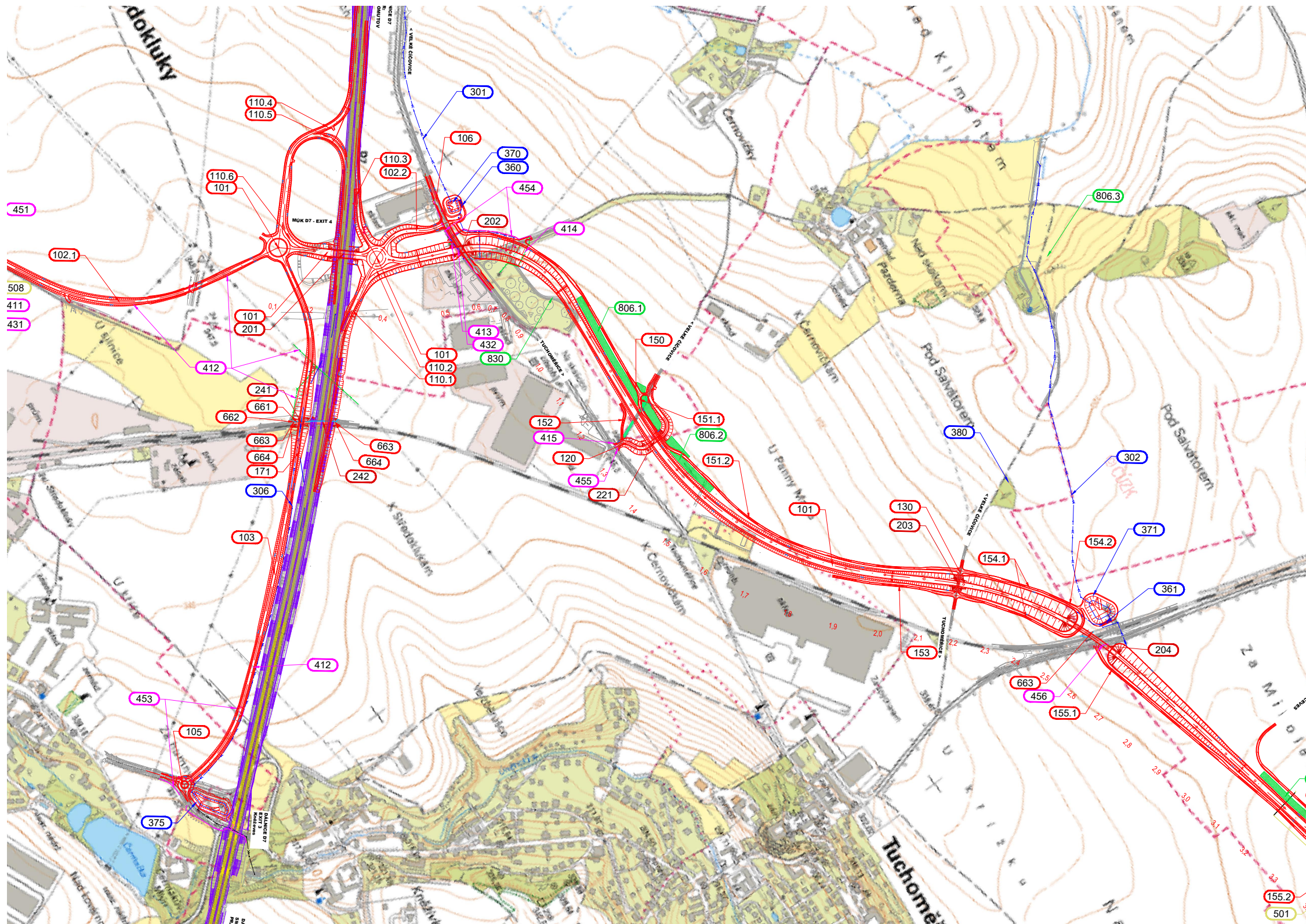
----- Hranice řešeného území

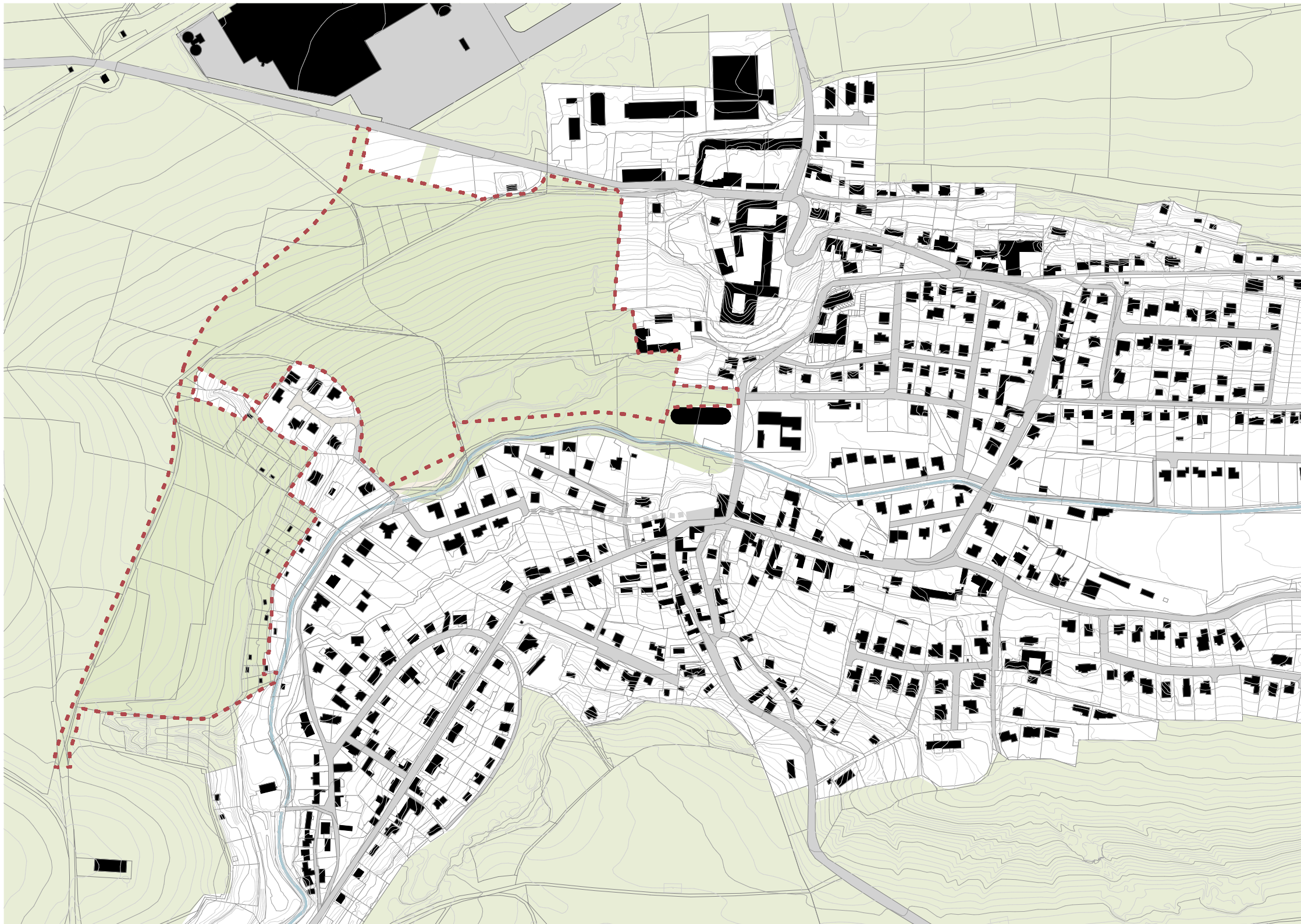
Řešené území leží v severozápadní části obce Tuchoměřice v blízkosti napojení na dálnici D7. Zastavění řešeného území dojde k uzavření její severozápadní hranice.



0 200 500 1000 m
1 : 20 000

2 PŘELOŽKA II-240



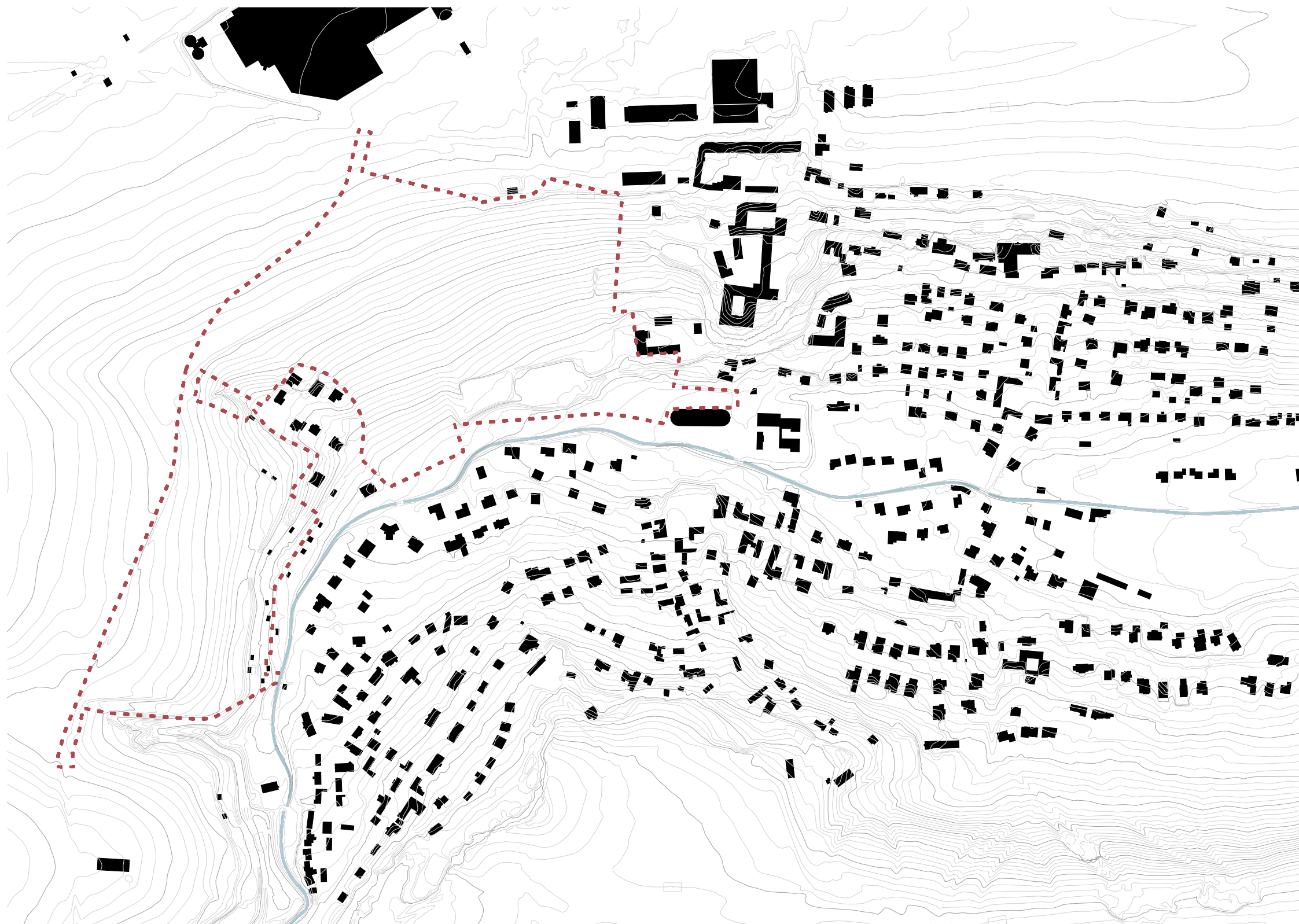
3
VÝKRES ŠIRŠÍCH
VZTAHŮ

LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků dle KN
- Stávající zástavba
- ▨ Vrstevnice
- ▬ Vodní tok
- ▬ Komunikace
- Stávající zelené plochy



0 50 100 200 250 m
1 : 5 000

4
SCHWARZPLAN

LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků dle KN
- Stávající zástavba
- /// Vrstevnice
- Vodní tok



0 50 100 200 250 m
1 : 5 000

5 ORTOFOTO

LEGENDA

— — — — — Hranice řešeného území



0 50 100 200 250 m
1 : 5 000

6 CÍSAŘSKÉ OTISKY

LEGENDA

— — — — — Hranice řešeného území



0 50 100 200 250 m
1 : 5 000

7 KRAJINA STÁVAJÍCÍ STAV



8 FOTO Z MÍSTA



U kláštera
Dominanta obce v pohledu z horní hrany lokality u kláštera



U kláštera
Krajinná cesta lemující obě lokality, v pozadí hala logistického areálu v blízkosti obce



U kláštera
Vycházková cesta podél potoka směřující do centra obce



Ve Zběrušce
Pohled z rozhraní lokalit na cestu vedoucí k zahrádkářské osadě

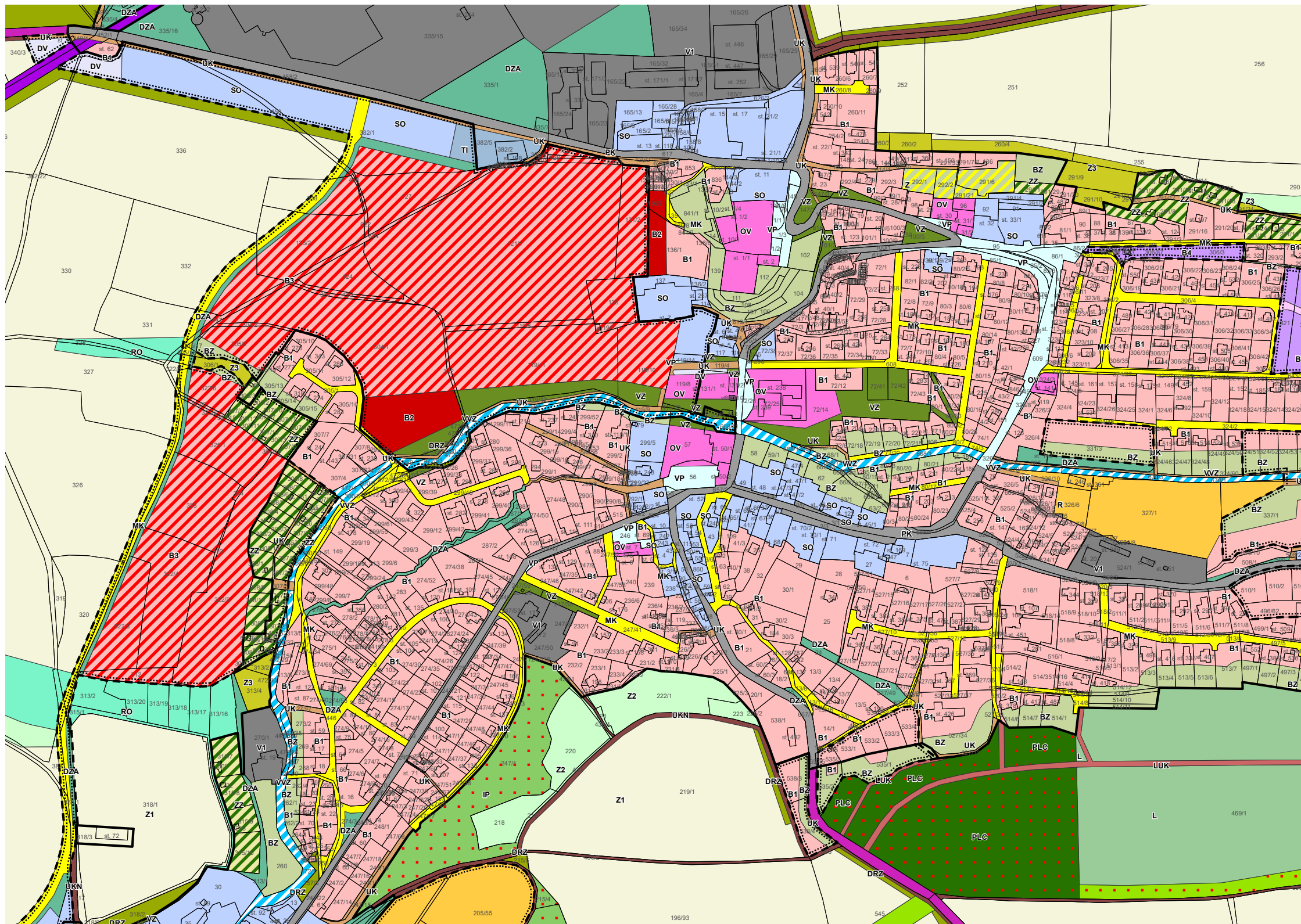


Ve Zběrušce
Stávající zástavba na protějším svahu



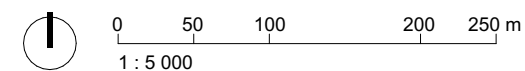
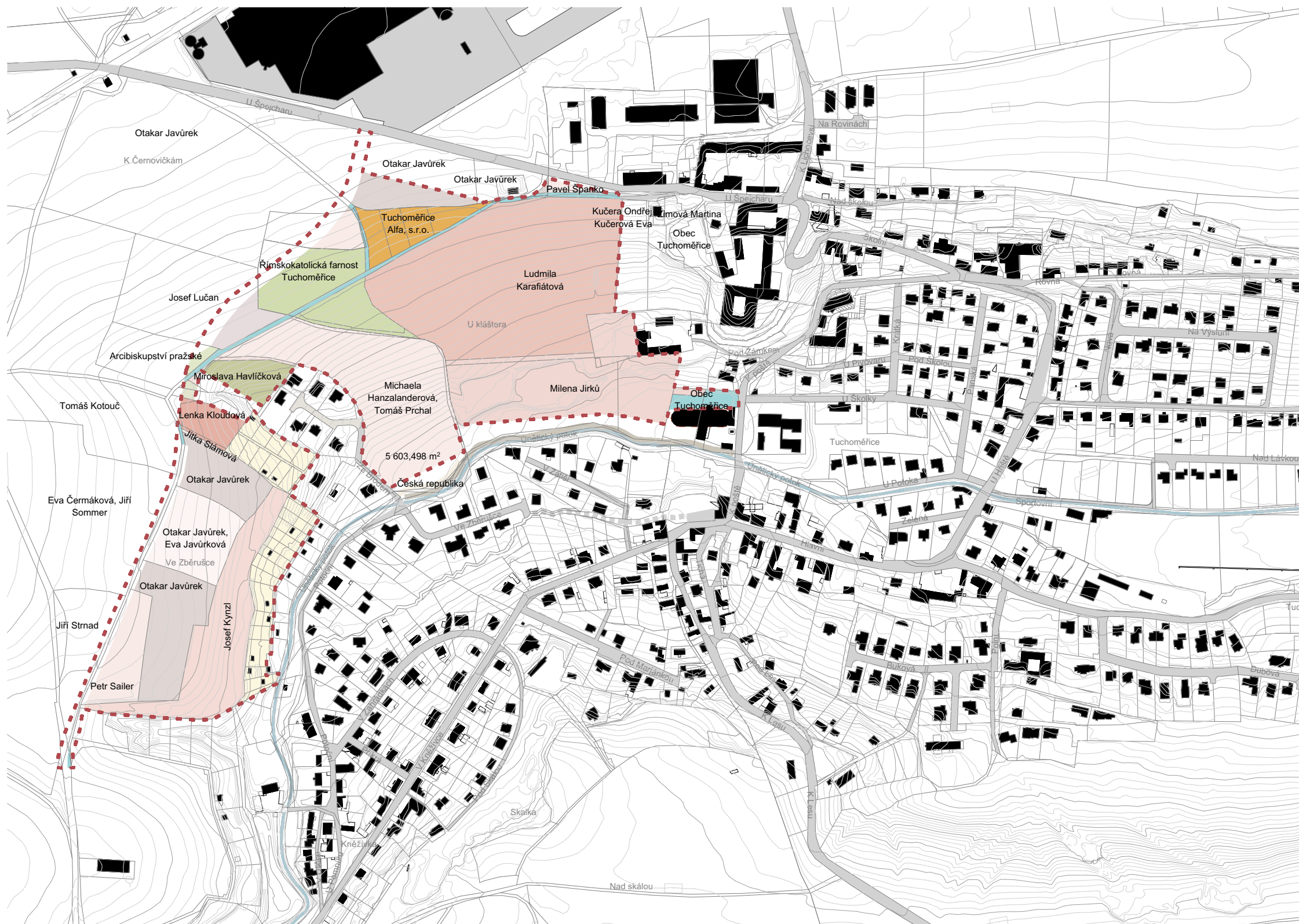
Ve Zběrušce
Pohled ze Zběrušky přes „rokli“ na sousední svah

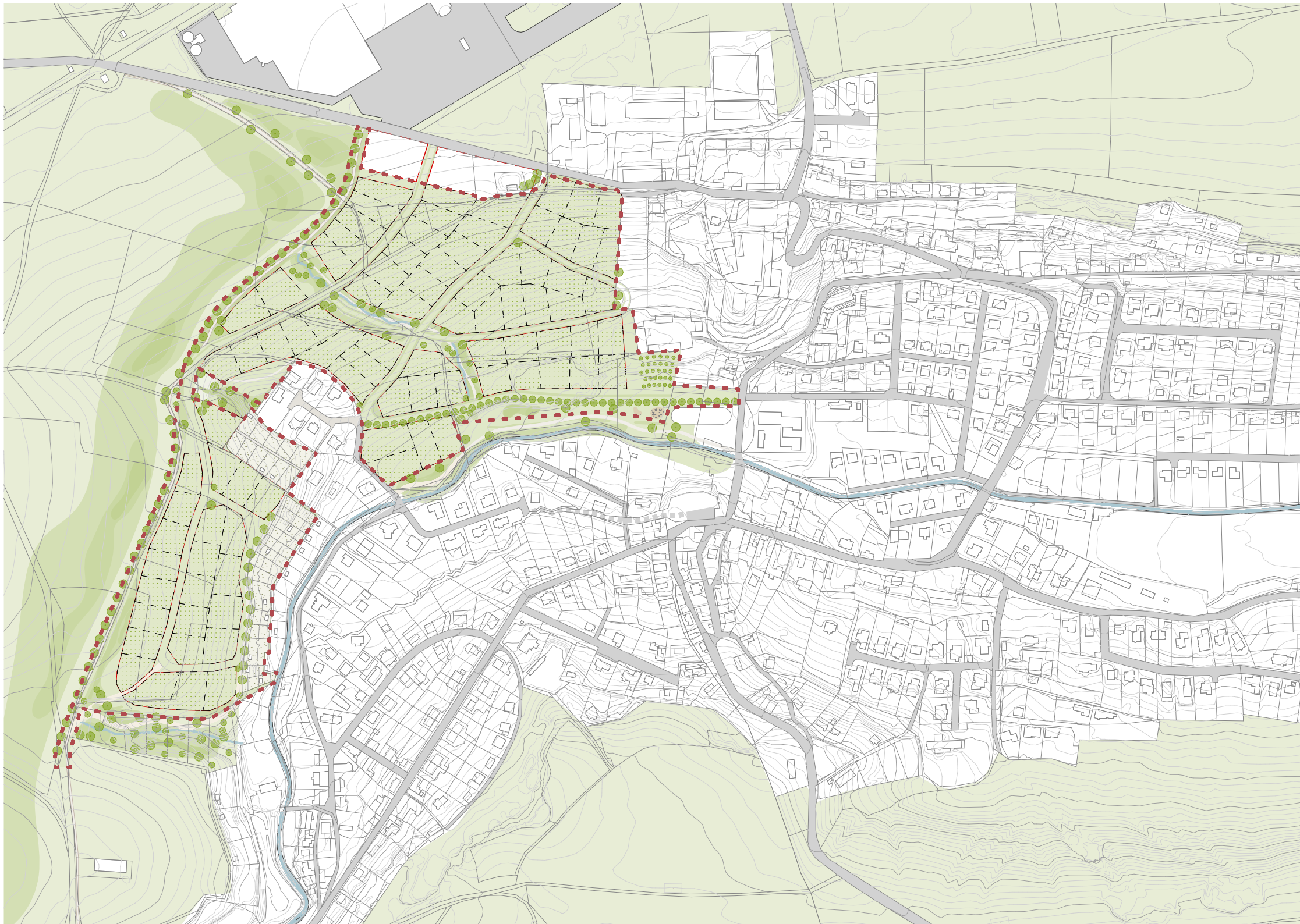
9 PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



LEGENDA

-  Hranice řešeného území
 Hranice pozemků dle KN
 Stávající zástavba
 Vrstevnice
 Vodní tok
 Komunikace
 Obec Tuchoměřice
 Soukromí vlastníci



11
URBANISTICKÝ PLÁN
S PARCELACÍ

LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků dle KN
- Stávající zástavba
- ▨ Vrstevnice
- Vodní tok
- Komunikace
- Stávající zelené plochy

Navržená parcelace je pouze doporučená.

0 50 100 200 250 m
1 : 5 000

12 PARCELACE



LEGENDA

- - - - - Hranice řešeného území
- — — — — Hranice pozemků dle KN
- Naznačení možné parcelace
- Stavební bloky
- ~~~~~ Vrstevnice

Navržená parcelace je pouze doporučená.



0 35 70 175 m
1 : 3 500

PAVEL HNILIČKA
ARCHITECTS+PLANNERS

DĚKUJEME ZA POZORNOST

© PHA+P 2024.
Všechna práva vyhrazena.
Design a obrazové materiály v této prezentaci jsou idejemi ateliéru
Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Využití myšlenek, návrhů a koncepcí je přípustné pouze v rozsahu povoleném PHA+P
Neoprávněné užívání, kopírování, zveřejnění či šíření obsahu
tohoto dokumentu je zakázáno a může být nezákonné.