

# ÚZEMNÍ STUDIE POD BĚLOHRADEM OBEC TUCHOMĚŘICE

**Pořizovatel:** Obecní úřad Tuchoměřice

**Zpracovala:** Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt ČKA

**Spolupráce:** Ing. D. Franke Ph.D.

datum zpracování 02/2015

**PARÉ 1**

## OBSAH

1	ÚVOD.....	3
1.1	Limity využití území .....	3
1.2	Návrh řešení .....	4
1.3	Řez navrženou místní komunikací:.....	4
2	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH .....	5
2.1	účel a členění podmínek pro využití ploch .....	5
2.2	B4 Nízkopodlažní bydlení typ a.....	6
2.3	B5 Nízkopodlažní bydlení typ b .....	7
2.4	MK Místní komunikace.....	8
2.5	UKP Účelová komunikace v sídle pro chodce.....	8
2.6	VZ veřejná zeleň .....	9
3	KRAJINNÝ RÁZ ÚDOLÍ ÚNĚTICKÉHO POTOKA .....	9
4	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY .....	10
5	DEŠŤOVÁ KANALIZACE .....	10

### PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI:

Schéma pěších cest

Schéma odtoku dešťových vod z veřejných komunikací

### PŘÍLOHY

Situační zakres návrhu parcelace 1 : 2 000

Návrh využití území pro ÚP 1 : 2 000

Vizualizace zástavby 1 : 2 000

## 1 ÚVOD

Řešené území leží na katastrálním území obce Tuchoměřice. Plocha navazuje na zastavěné území. Význam studie je zejména v návrhu řešení lokality pro rozhodování při o využití území a umístění staveb. Zásadní je návrh na parcelaci celého území.

V rámci návrhu bylo řešeno odvádění dešťové vody pomocí zatravněných příkopů vč. návrhu pěších průchodů.



Řešené území Pod Bělhradem

Zásadní koncepce zástavby je shodná s platnou ÚPD obce.

### 1.1 Limity využití území

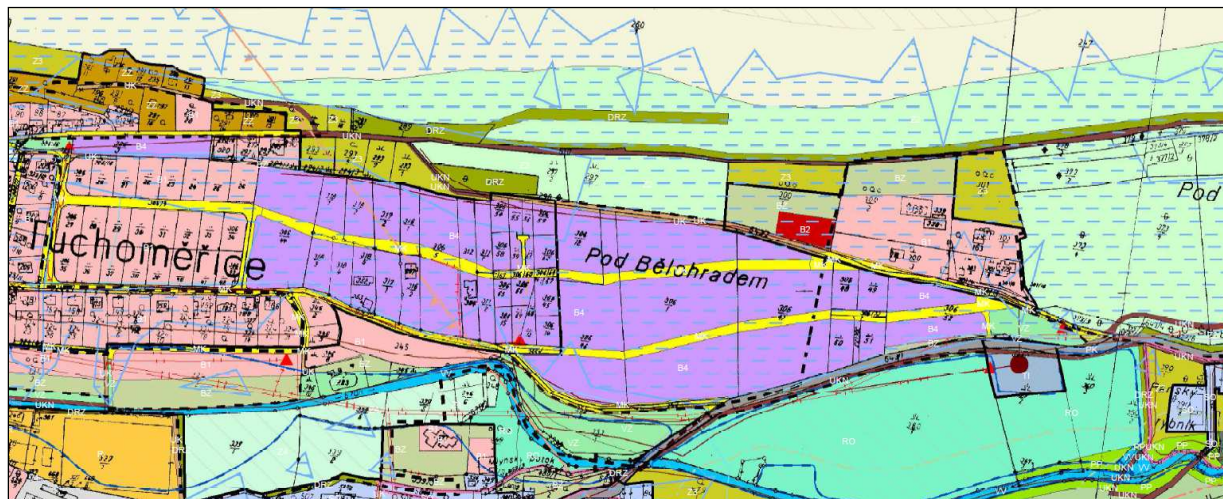


Schéma – výřez koordinačního výkresu, který zobrazuje limity v území

## Limity využití území

region lidové architektury - Severozápadní okraj Prahy (celé území)	plynovod VTL
nivní půdy dle BPEJ	plynovod STL
historicky významná stavba	ochranné pásmo plynovodu
architektonicky cenná stavba	bezpečnostní pásmo plynovodu
ochranné pásmo vodního zdroje	osy vzletových a přistávacích drah Letiště Ruzyně
plochy meliorací	ochranné pásmo Letiště Ruzyně hlukové
Ohroženost ZPF vodní erozí - extrémní	ochranné pásmo Letiště Ruzyně ornitologické
záplavové území Q100	ochranné pásmo Letiště Ruzyně ochrana před nebezpečnými a klamavými světly
aktivní zóna záplavy	ochranné pásmo Letiště Ruzyně výškové omezení staveb
nemovitá kulturní památka	ochranné pásmo Letiště Ruzyně omezení staveb vzdušných vedení VN a VVN
území s častým výskytem archeologických nálezů	ochranné pásmo radaru Kbely
sesuvné území	staré ekologické zátěže
poddolované území	1. třída ochrany dle BPEJ
elektronické komunikační zařízení	památný strom
vodojem	regionální ÚSES
ČOV	přírodní park
elektrická stanice - napětí 22 kV	zvláště chráněné území
elektrická stanice - napětí 110 kV	vzdálenost 50m od okraje lesa
vodovod	
kanalizace	
komunikační vedení	
ochranné pásmo komunikačního vedení	
elektrické vedení VVN	
ochranné pásmo VVN	
elektrické vedení VN	
ochranné pásmo elektrického vedení VN a VVN	

V území jsou zejména limity veřejné infrastruktury:

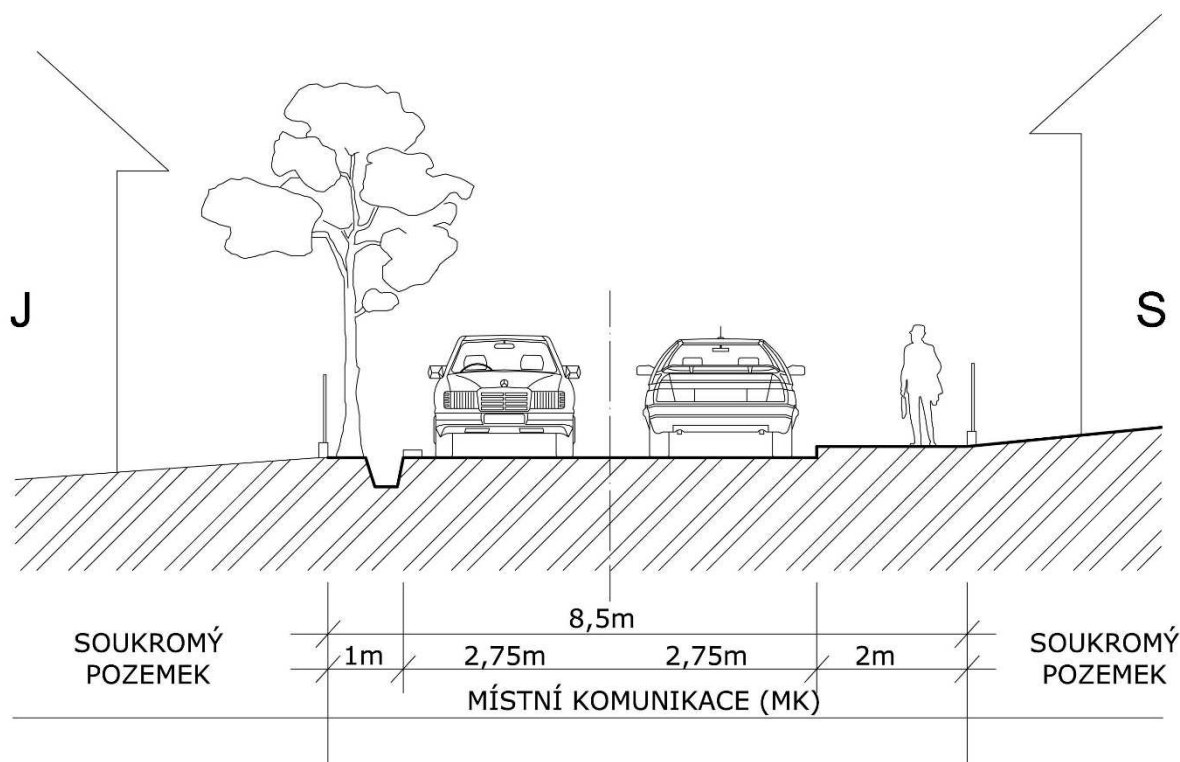
- I. OP silniční u silnice III. třídy
- II. Venkovní vedení 22 kV vč. OP 10 m
- III. Na jižní straně tanguje území vodovodní řad a tech. infrastruktura podél silnice
- IV. Jižně od silnice je stabilizované zařízení – poldr
- V. Severně od území je erozní svah

## 1.2 Návrh řešení

V území je navrženo nízkopodlažní bydlení. Velikosti pozemků jsou navrženy minimálně 1000m<sup>2</sup> (4 parcely na východě mají min. výměru 650m<sup>2</sup>). Místní komunikace jsou navrženy o šířce 8,5m, chodník v šíři 2m a 1 metr na otevřený zatravněný příkop pro odtok dešťové vody a doprovodnou zeleň. Ve východním cípu je navrženo veřejné prostranství. Svah protínají navržené spádnice pro průchod chodců a tech. infrastrukturu, zejména dešťovou kanalizaci – viz schéma pěších cest v řešeném území. Pro návrh a zasazení do svahu je významná doprovodná zeleň, která je důležitá pro charakter zástavby a doprovází místní komunikace, které obsluhují zástavbu a sledují vrstevnice.

## 1.3 Řez navrženou místní komunikací:

Pro návrh řešení je významná navržená místní komunikace, která obsluhuje území a tvoří páteř zástavby. Součástí komunikace je navržena doprovodná zeleň pro výsadbu stromů. Alej je navržena směrem na jih tak, aby nestínila slunné zahrady. Uliční čára je vymezena 8,5 m kromě již parcelně vymezených částí pro budoucí komunikaci (p.č. 306/5, 306/6, 306/63, 306/60, 306/67), které zůstávají v již vymezených parcelách.



## 2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

### 2.1 účel a členění podmínek pro využití ploch

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou plochy s rozdílným způsobem využití a členění vyhl. č. 501/2006 Sb. SZ., dále specifikované dle místních podmínek rozvoje S ohledem na specifické podmínky a charakter území jsou plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny.

Plochy s rozdílným způsobem využití obsahují:

- HLAVNÍ VYUŽITÍ
- PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

dle potřeby

- PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 2/2015.

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Určuje převažující účel využití a hlavní funkci označené plochy

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních. Nepřípustné využití je specifikováno v odůvodněných případech-vyplyvá totiž ze stanovení (navržení) hlavního a přípustného využití, kde ostatní využití nejmenované v předchozím je automaticky nepřípustné

## **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území. Uvádí potřebné údaje např. o výškové regulaci zástavby, intenzity využití pozemků v plochách vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

V odůvodněných případech je součástí podmínek prostorového uspořádání. Jsou stanoveny s ohledem na zachování přírodního parku a harmonického měřítka a vztahů v krajině. Vychází z doložených skutečností, které byly součástí doplňujících průzkumů a rozborů hodnot.

## **2.2 B4 Nízkopodlažní bydlení typ a**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s podmínkou etapizace oddělení pozemků pro místní komunikaci

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).  
Provozovny živností max. 50% půdorysné plochy RD
- II. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- III. Limitované doplňkové stavby ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- IV. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- V. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.
- VI. Plochy veřejné zeleně
- VII. Odstavování vozidel objektu pro bydlení pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace, tj. na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších uvažovaných činností

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží s rovnou střechou.
- II. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. zahrad. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 35%.
- III. Doplňkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- IV. Hlavní hřebeny střech zástavby budou rovnoběžné s vrstevnicemi s možnou odchylkou  $\pm 7^\circ$ .
- V. Šířka obslužné místní komunikace min. 8,5 m; komunikace nebude navržena jako jednosměrná.
- VI. Šířka pozemku obslužné místní komunikace min. 10 m; komunikace nebude navržena jako jednosměrná. Součástí komunikace bude min. jednořadá stromová alej s pozemkem min. š. 2 m, kde nelze ukládat technickou infrastrukturu

- VII. Obslužná komunikace bude průjezdná

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- II. odvodnění dešťovou kanalizací veřejných prostorů a komunikací po veřejně přístupných plochách v celé ploše.

### **2.3 B5 Nízkopodlažní bydlení typ b**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s podmínkou etapizace oddělení pozemků pro místní komunikaci

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním). Provozovny živností max. 50% půdorysné plochy RD
- II. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- III. Limitované doplňkové stavby ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- IV. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- V. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.
- VI. Plochy veřejné zeleně
- VII. Odstavování vozidel objektu pro bydlení pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace, tj. na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších uvažovaných činností

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží s rovnou střechou.
- II. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 650 m<sup>2</sup> vč. zahrad. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 35%.
- III. Doplňkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- IV. Hlavní hřebeny střech zástavby budou rovnoběžné s vrstevnicemi s možnou odchylkou ± 7°.
- V. Šířka obslužné místní komunikace min. 8,5 m; komunikace nebude navržena jako jednosměrná.
- VI. Šířka pozemku obslužné místní komunikace min. 10 m; komunikace nebude navržena jako jednosměrná. Součástí komunikace bude min. jednořadá stromová alej s pozemkem min. š. 2 m, kde nelze ukládat technickou infrastrukturu
- VII. Obslužná komunikace bude průjezdná

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- II. odvodnění dešťovou kanalizací veřejných prostorů a komunikací po veřejně přístupných plochách v celé ploše.

## 2.4 MK Místní komunikace

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí v území je přenos místních dopravních vztahů s doprovodnou zelení, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům; převážně se jedná o místní komunikace III. třídy, kategorie C; u přestavbových komunikací v zastavěném území v odůvodněných výjimečných případech je možná kategorie komunikace třídy D. Místní komunikace kategorie D jsou především určené bezpečné cyklistické a pěší dopravě.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území

- I. Parkovací a odstavná stání na místech, kde to pravidla silničního provozu umožňují.
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- IV. Výhybny a obratiště.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Šířka místních obslužných komunikací **nebude** navržena v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.
- II. Šířka pozemku pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru 8,5 m; **min. šířka nové vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 5,5 m. Parametry prostorového uspořádání musí odpovídat kategorii komunikace, jejímu dopravnímu zatížení a způsobu využívání.
- III. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě min. šířky 1,0 m.
- IV. Součástí komunikace může být opatření na zklidnění provozu.

## 2.5 UKP Účelová komunikace v sídle pro chodce

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží zejména ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, komunální techniky a zajišťuje zároveň veřejný pěší nebo cyklistický provoz.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území

- I. Ukládání technické infrastruktury
- II. Doprovodná zeleň
- III. Výhybny dle místních podmínek

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 3 m
- II. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 1 m.



## 2.6 VZ veřejná zeleň

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je veřejná zeleň s funkcí reprezentativní, rekreační a estetickou

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Plochy a zařízení pro sport
- II. Vodní plochy
- III. Plochy technické infrastruktury
- IV. Komunikace pro pěší a cyklisty
- V. Pohotovostní parkování

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Plocha určená k výsadbě alejí nesmí být využita pro vedení technické infrastruktury
- II. Parkoviště veřejné může tvořit max. 20 % plochy

## 3 KRAJINNÝ RÁZ ÚDOLÍ ÚNĚTICKÉHO POTOKA

Ochrana krajinného místa údolí Únětického potoka a pohledově dominantní polohy svahu, je navržena zejména podmínkami pro možné využití a podmínkami pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření. V zastavitelných plochách jsou navrženy podmínky pro využití a prostorové uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného místa – velikost parcel a výšková hladina zástavby. Z důvodu ochrany a obnovy přírodních hodnot je zejména regulován rozvoj v severní *lokality* jižního svahu.



Na fotografii modelu území je zobrazeno údolí potoka – dominantní prostor obce.

#### 4 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Místní komunikace je navržena jako podklad pro ÚP jako veřejně prospěšná stavba.



#### 5 DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Nad řešeným územím je vymezeno erozivní území (limit zobrazený v ÚAPo ORP). Dešťové území zachycují příkopy podél komunikace a svedeny dle výškopisu po spádnici do odvodnění silnice a následně do poldru.

Odtok je schématicky znázorněn ve schéma.