

ÚZEMNÍ STUDIE  
„HUSINEC – NAD ÚDOLÍM“

09 | 2017

arch  
UM



**ARCHUM architekti s. r. o.**

Gerstnerova 658/5

170 00 Praha 7 – Holešovice

IČ 01894871

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Objednatel: Obec Husinec**  
sídlo: U Radnice 64,  
250 68 Řež  
v zastoupení Ing. Ivanou Zrzavou, místostarostkou obce

**Pořizovatel: Ing. arch. Zdeněk Kindl**  
sídlo: Pravomín 167,  
257 09 Pravomín

**Zpracovatel: ARCHUM architekti s. r. o.**  
sídlo: Gerstnerova 658/5  
170 00 Praha 7 – Holešovice  
IČ: 01894871  
DIČ: CZ01894871 (plátce DPH)

**Autorský tým:**

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516  
Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D. ČKA 3827  
Ing. arch. Jana Urbanová, ČKA 4519  
Ing. arch. Miroslav Krejčíř  
Bc. Eliška Machátová



## ÚZEMNÍ STUDIE „HUSINEC – NAD ÚDOLÍM“

A	TEXTOVÁ ČÁST	5
A.1	ŠIRŠÍ VZTAHY	5
A.2	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A.3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ	6
A.4	URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
A.5	KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	17
A.6	POUŽITÉ POJMY	17
B	VÝKRESOVÁ ČÁST	20

# A TEXTOVÁ ČÁST

## A.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Husinec - Řež je rozsáhlá obec ležící v meandru Vltavy na jejím pravém břehu, asi 12 km severně od Prahy, ve Středočeském kraji. Poslední sčítání ČSÚ 2012 uvádí 1338 trvale žijících obyvatel.

Obec v nedávné době zasáhla masivní vlna suburbanizace, v návaznosti na prodloužení linky metra C a tím související zlepšení dopravní obslužnosti hromadnou dopravou. Obec Husinec čelí neúměrnému přírůstku obyvatel také díky dobrému napojení na železnici. Dostupnost Prahy je tak velmi atraktivní.

Díky suburbanizaci se projevují problémy v dopravě: mnohem větší vytíženost spojů MHD, nedostatečná kapacita parkoviště u lávky na vlakovou zastávku, chybějící chodníky, hlavně ale výrazné zhoršení dopravní situace na jediné příjezdové komunikaci do obce. Obec Husinec je koncová (neprůjezdná) oblast a veškerá silniční doprava probíhá přes jedinou příjezdovou komunikaci III. třídy, která má navíc na množství úseků nevyhovující parametry.

## A.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno platným územním plánem obce Husinec jako zastavitelné plochy se stanoveným způsobem využití převážně pro bydlení čisté (BČ) resp. smíšené obytné plochy s nerušícími provozem (SOP).

Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech:

plocha dle ÚPD	p.p.č.	vlastník dle KN
BČ	280	sdružení vlastníků bytů č. 2
BČ	281	sdružení vlastníků bytů č. 3
BČ	283	sdružení vlastníků bytů č. 1
TI	289	Vodárny Kladno – Mělník, a. s.
BČ1, SOP1, (VP)	313/41	PMS, spol. s r. o.
TI	313/42	Vodárny Kladno – Mělník, a. s.
(VP)	313/119	PMS, spol. s r. o.
SOP1	313/123	PMS, spol. s r. o.
BČ1	313/130	Matoušková Jana, Šenkýř Petr, Tomšovic Jiří, Tomšovicová Ludmila
DP, VP	313/133	obec Husinec
(VP)	313/134	PMS, spol. s r. o.
BČ1	313/135	PMS, spol. s r. o.
BČ2	313/136	Matoušková Jana, Šenkýř Petr, Tomšovic Jiří, Tomšovicová Ludmila
(VP)	313/150	obec Husinec
BČ2	314	BALENO Delta, a. s.
BČ, DP, (PP)	320/2	obec Husinec
(VP)	320/3	PMS, spol. s r. o.
BČ, DP	320/5	obec Husinec
BČ1	320/6	Matoušková Jana, Šenkýř Petr, Tomšovic Jiří, Tomšovicová Ludmila
BČ1	320/7	Matoušková Jana, Šenkýř Petr, Tomšovic Jiří, Tomšovicová Ludmila
BČ1	320/8	Matoušková Jana, Šenkýř Petr, Tomšovic Jiří, Tomšovicová Ludmila

plocha dle ÚPD	p.p.č.	vlastník dle KN
TI	320/9	obec Husinec
TI	320/10	obec Husinec
TI	320/11	obec Husinec
BČ1, TI	320/12	Matoušková Jana, Šenkýř Petr, Tomšovic Jiří, Tomšovicová Ludmila
(PP)	320/13	Matoušková Jana, Šenkýř Petr, Tomšovic Jiří, Tomšovicová Ludmila
(VP)	320/14	obec Husinec
BČ, DP, (PP)	320/15	obec Husinec
(PP), (VP)	323/1	obec Husinec
BČ1	561	Matoušková Jana, Šenkýř Petr, Tomšovic Jiří, Tomšovicová Ludmila
BČ1, SOP1	562	PMS, spol. s r. o.
BČ1, SOP1	563	PMS, spol. s r. o.
SOP1	565	PMS, spol. s r. o.
BČ1	566	PMS, spol. s r. o.
SOP1	668	PMS, spol. s r. o.
DP	923	obec Husinec

Tabulka 1: Seznam dotčených pozemků nebo jejich části dle ploch RZV ÚP

Řešené území přímo navazuje na zastavěné území Husince. Území bude napojeno na stávající dopravní infrastrukturu, a to v úrovni místní účelové komunikace. Přístup do území je zajištěn z ulice Nad Údolím při jižní hranici řešeného území.

## A.3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

### A.3.1 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ DLE ÚPD

#### \* Rozvojová lokalita 1 – BČ1, BČ2

##### hlavní využití

bydlení v rodinných domech

##### přípustné využití

bydlení v bytových domech, garáže, bazény u rodinných domů, plochy veřejné zeleně, sportoviště a dětská hřiště, objekty správy obce, stavby pro maloobchod, služby a pohostinství, ubytování (do 1000 m<sup>2</sup> pozemku), stavby zdravotnické, kulturní a sociální péče, parkování, stavby technické vybavenosti, komunikace pěší a pro motorová vozidla, podnikání bez samostatných účelových staveb, chov drobného domácího zvířectva (slepice, králíci apod.) pro vlastní potřebu

##### nepřípustné využití

jakékoliv jiné využití než přípustné, zvláště chov středních a velkých hospodářských zvířat (prasata, kozy, krávy, koně apod.), jakákoliv živočišná výroba nad rámec vlastní spotřeby, plochy pro výrobu a skladování, výstavba supermarketů (samoobslužná prodejna s obchodní plochou nad 400 m<sup>2</sup>) a velkoobchodů (nad 1000 m<sup>2</sup> plochy pozemku)

##### podmínky prostorového uspořádání území

- RD: minimální velikost pozemku **700 m<sup>2</sup>**, koeficient zeleně 67%, max. **2 NP** (druhé podkrovní)

- ŘD: minimální velikost pozemku **300 m<sup>2</sup>**, koeficient zeleně 50%, max. **2 NP** (druhé podkrovní), v poloze proti stávajícím BD možno umístit 1 PP a 2 NP, kde vrchní patro nemusí být podkrovní

- BD: max. 3 NP (u dvoupodlažních a třípodlažních bude vrchní patro podkrovní), umístění jako skupina u plochy vysoké zeleně

- budou zachována obě pěší propojení horní Řeže se zastávkou ČD

## \* Rozvojová lokalita 2 – SOP1

---

### hlavní využití

rodinné domy, stavby pro obchod

### přípustné využití

řadové domy bez provozoven, plochy pro sport, stavby pro ubytování a stravování, servisní služby, řemeslná výroba služby, které neruší bydlení, s dopravní obsluhou nákladními auty do 5 t, zahradnictví, zeleň veřejná a ochranná, chov drobného domácího zvířectva (slepice, králíci apod.) pro vlastní potřebu, chov středních a velkých hospodářských zvířat (prasata, kozy, krávy, koně apod.) pro vlastní potřebu parkoviště pro obsluhu zóny, technické vybavení, komunikace pěší, pro motorová vozidla

### nepřípustné využití

jakékoliv jiné využití než přípustné, zvláště průmyslová výroba, skladové areály, provozy s obsluhou auty nad 5 t

### podmínky prostorového uspořádání území

- RD: minimální velikost pozemku **800 m<sup>2</sup>**, koeficient zeleně 2/3 plochy pozemku, max. 2 BJ, max. **2 NP** (vrchní podkrovní)
- ŘD: minimální velikost pozemku **300 m<sup>2</sup>**, koeficient zeleně **50 %**
- BD: koeficient zeleně 2/3 plochy pozemku, max. 3 NP (vrchní podkrovní), umístění jako skupina u plochy vysoké zeleně
- nové provozovny budou max **12 m** dlouhé o **1 NP**, popř. s podkrovním (hluk z provozoven nesmí přesáhnout ekvivalentní hladinu hluku 50 dB v období 6-22 h a 40 dB v období 22-6 h), minimální velikost pozemku **800 m<sup>2</sup>** parkování pro zásobování a zákazníky musí být řešeno na pozemku provozovatele
- výstavba je možná pouze po napojení na veřejnou kanalizaci

#### A.3.1.1 LIMITY

V řešeném území se nachází tyto limity:

- část lokality zasahuje do ochranného pásma lesa, které je 50 m od okraje lesa. Tato vzdálenost je počítána od hranice lesního pozemku dle katastrální mapy. Dotčený úřad (MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odbor životního prostředí) připustil možnost umístění staveb ve vzdálenosti menší než 50 m (viz níže)
- řešené území se nachází v přírodním parku Dolní Povltaví
- vodojem a vodovodní řady zejména v jižní části lokality (vodojem je nutné respektovat vč. vymezení celého pozemku)
- vedení STL plynovodu, zásobující stávající bytové domy

V těsné blízkosti řešeného území se dále nachází tyto limity:

- nadregionální biocentrum 2001 Údolí Vltavy,
- ochranné pásmo jaderného zařízení – Ústavu jaderného výzkumu Řež

#### A.3.1.2 SHRnutí PODMÍNEK A LIMITŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

*(tučně podmínky, které musí ÚS respektovat)*

Z předchozích kapitol vyplývají pro řešenou lokalitu následující limity či podmínky:



- respektování odpovídající **vzdálenosti od okraje lesa** (ve vzdálenosti menší než 18,7 m, resp. 20 m není možné umísťovat žádné stavby – podrobněji viz stanovisko dotčeného úřadu)
- technická infrastruktura
  - respektování **vodojemu vč. oploceného pozemku**
  - respektování nebo přeložení vodovodního řadu, kanalizační stoky, vedení STL plynovodu,
- dopravní infrastruktura
  - zpřístupňující komunikace dostatečných parametrů vč. chodníků, **zachování prostupnosti územím** zejm. **ve směru z Horní Řeže na vlakovou zastávku**,
  - vymezení **odpovídajícího počtu parkovacích stání**,
- v ploše SOP1 je možné vymežit plochy pro bydlení, obchod, sport, ubytování a stravování, servisní služby, nerušící řemeslnou výrobu a služby, zahradnictví, zeleň veřejnou a ochrannou, chov drobného domácího zvířectva a středních a velkých hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, parkoviště pro obsluhu zóny, technické vybavení, komunikace pro pěší a motorová vozidla
- v plochách BČ1 a BČ2 je možné vymežit plochy pro bydlení, garáže a bazény u rodinných domů, veřejnou zeleň, sportoviště a dětská hřiště, objekty správy obce, maloobchod, služby a pohostinství, ubytování, do 1000 m<sup>2</sup> pozemku, zdravotnické, kulturní a sociální péče, parkování, technické vybavení, komunikace pro pěší a motorová vozidla, podnikání bez samostatných účelových staveb, chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- v plochách je možné navrhnout **plochy pro RD, ŘD a BD** (bytové domy s maximální výškou 3 NP – vrchní patro podkrovní, rodinné domy 2 NP – vrchní patro podkrovní, řadové domy v urbanistické návaznosti na stávající bytové domy mohou mít 2NP bez vrchního podkrovního,
- pokud budou v rozvojových plochách navrženy bytové domy, budou umístěny u plochy vysoké zeleně,
- RD: minimální velikost pozemku **700 m<sup>2</sup>** (BČ1, BČ2) nebo **800 m<sup>2</sup>** (SOP1), koeficient zeleně **2/3**, max. **2NP** z toho druhé podkrovní, v ploše SOP1 max. **2 BJ**,
- ŘD: minimální velikost pozemku **300 m<sup>2</sup>**, koeficient zeleně **50%**, max. **2 NP** z toho druhé podkrovní (řadové domy v ploše BČ1 v urbanistické návaznosti na stávající bytové domy mohou mít 2NP bez vrchního podkrovního), v ploše SOP1 max. **2 BJ**
- BD: max. **3 NP**, vrchní podlaží podkrovní, umístění jako skupina u plochy vysoké zeleně, v ploše SOP1 koeficient zeleně **2/3**
- optimální kapacita území dle v místě typického a tedy vhodného charakteru zástavby je **30 RD (solitérních nebo dvojdomů)**, únosná kapacita je 36 RD (solitérních nebo řadových domů),
- umožnit vsakování srážek dle § 21 odst. 3) vyhl. č. 501/2006 Sb. V této vyhlášce je uveden poměr mezi výměrou části pozemku schopnou vsakovat srážky (tedy nezastavěnou a nezpevněnou) ku celkové výměře pozemku, a to **0,4 pro rodinné domy a 0,3 pro řadové domy**

- středová část lokality by měla zůstat prostupnější, případně s **umístěnou občanskou vybaveností**, naopak ve východní části lokality je vhodné umístit rodinné či řadové domy s oplocenými pozemky,
- v ploše je nutné vymezit **souvislé veřejné prostranství o velikosti min. 1190 m<sup>2</sup>**, do kterého se nezapočítávají komunikace; vhodné je jej koncipovat jako veřejnou zeleň a umístění je nejvhodnější ve středové až jižní části lokality,
- je nutné **zachovat pěší cestu** v severní části lokality – navázat na stávající cestu již mimo řešené území; vhodné je též s oplocením soukromých zahrad ustoupit několik metrů od hranice lesa,
- rozvojové plochy je vhodné **etapizovat**, tedy zástavbu realizovat směrem od jižní a východní části lokality a pozdější etapu umístit v severní části vybíhající do lesní krajiny; pokud bude v plochách navržena etapizace, výše uvedené podmínky (zejména koeficienty zeleně) je nutné splňovat v každé z etap.

## A.4 URBANISTICKÁ KONCEPCE

### A.4.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Z hlediska zachování urbanistických a krajinných hodnot nová zástavba respektuje uspořádání okolní zástavby, stavby jsou orientovány k veřejným prostranstvím, do přední části pozemků. Okolo zastavitelné části pozemku se nachází nezastavitelné zahrady, v severní části území tvoří tyto přechod k lesu.

Funkční a prostorové regulativy vycházejí z typických znaků okolní zástavby se zvláštním zřetelem na:

- rozvržení pozemku (předzahrádka, hlavní objekt, zahrada)
- hmotové řešení staveb včetně umístění stavby na pozemku reaguje na stávající zástavbu (odclonění stávajících dominantních bytových domů),
- zřízení technické infrastruktury umožňující připojení navrhovaných staveb na stávající síť TI a dopravy (posílení hodnoty kvalitního životního prostředí)
- zachování charakteru veřejných prostor – podpora průchodu do Řeže a napojení na stávající lesní cesty; výsadba zeleně s ohledem na druhovou skladbu stávající zeleně (smyslem je posílení hodnoty kvalitního životního prostředí).

Vytváření příznivého životního prostředí v řešeném území má několik aspektů:

- výsadba prvků zeleně v řešeném území (uliční a veřejná zezeň, stromořadí); výsadba nové zeleně se předpokládá v duchu tradiční druhové skladby,
- vytvoření míst pro odpadové hospodářství zejména separovaného odpadu – řeší nakládání s odpady,
- v rámci ochrany čistoty vod budou veškeré objekty napojeny na kanalizační síť obce (v plochách SOP1 případně na domovní čistírny odpadních vod),
- likvidace dešťových vod bude řešena formou retence, zasakování nebo využití pro zálivku pěstebních ploch zahrad.

#### A.4.2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Z hlediska urbanistické kompozice je úkolem územní studie vyřešení rozvojové obytné plochy Nad Údolím na západním okraji Husince - tedy vymezení stavebních pozemků a vytvoření přechodů sídla do volné krajiny. Řešená rozvojová plocha navazuje na sídelní strukturu Husince a na stabilizovanou cestní síť, vedoucí přes řešené území i navazující za jeho hranicí.

Vzhledem k morfologii terénu a ochraně krajinných hodnot se jako ideální a nejefektivnější řešení jeví vést obslužnou komunikaci podél západní hranice řešeného území, přibližně v trase stávající komunikace Nad Údolím. Komunikace je protažena až k hranici lesa, kde se obrací na východ a následně zpět k jihu. Komunikace je navržena jako průjezdná, v jihozápadní části je navrženo napojení ulice Ke Staré cestě.

Primárním účelem navrženého řešení lokality je vytvoření kvalitního obytného prostředí pro bydlení s doplněním veřejných prostor pro sport, pobyt a rekreaci (pobytové plochy zeleně, navazující cestní síť na procházky).

V centrální části, při vstupu do území je vymezeno veřejné prostranství, na které navazuje pozemek pro objekt občanské vybavenosti. Výrazným limitem využití této části je pozemek se zemním vodojemem a ochranným pásmem, který musí být respektován. Zbývající část centrální části území je věnována zástavbě menších bytových domů. Zástavba vytváří pozvolný přechod od vysokopodlažních stávajících bytových domů k zástavbě řadových rodinných domů při východní hraně území.

Západní část řešeného území je stabilizovaná. Nachází se zde tři bytové domy. ÚS zde navrhuje úpravy parteru ulice Nad Údolím a řešení deficitu parkování (vymezení tří ploch pro parkování mezi bytovými domy a pásu kolmých stání podél komunikace).

Severní část obklopená lesem je věnována obytné zástavbě. Celý prostor je řešen jako jeden celek s vnitřní obslužnou komunikací. Cesta vytíná vnitřní prostor s menším bytovým domem a drobnějším veřejným prostorem. Po obvodu (podél linie OP lesa) je navržena zástavba řadových rodinných domů, v jižní části doplněna menším BD, který uzavírá prostor ke stávajícím BD (výstavba je podmíněna směnou pozemku s obcí).

V jižním a severním rohu území je vymezen prostor pro umístění kontejnerů tříděného odpadu.

Pozemky určené pro výstavbu řadových RD jsou členěny na část zastavitelnou a zahradu, tzn. část nezastavitelnou budovami. Před fasádou hlavního objektu v návaznosti na veřejný prostor se nachází předzahrádka – do tohoto prostoru je možné umístit příjezdovou cestu / chodník – zpevněné plochy by ale v tomto prostoru měly být minimalizovány. Prostor předzahrádky by měl být koncipován spíše reprezentativně.

Obdobné uspořádání je možné nalézt v navazující části obce. Dodržení členění základní urbanistické struktury je nezbytnou podmínkou v regulačních zásadách využití území.

Návrh hmotového uspořádání klade důraz na respekt k usazení objektu na stavebním pozemku (štít / hlavní fasáda rovnoběžně s hranou veřejného prostoru). Umístění dalších staveb a zařízení v souladu s § 103, odst. 1. a) 1., 4., 5. d) stavebního zákona je možné v rámci zastavitelné plochy a přilehlé zahrady.

Pozemky veřejného prostranství jsou nezastavitelné. Jedná se o plochy veřejných prostranství, do kterých je možné umístit stavby dětských a sportovních hřišť, městský mobiliář a stavby dopravní a technické infrastruktury.

### A.4.3 PARCELACE, PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, VEŘEJNÝ PROSTOR

#### A.4.3.1 PARCELACE

ozn.	výměra (m <sup>2</sup> )	zastavitelná plocha na pozemku (BV) (m <sup>2</sup> )	předzahrádka (ZS) (m <sup>2</sup> )	zahrada (ZS) (m <sup>2</sup> )
1	<b>1 300</b>	553	63	397
2	<b>794</b>	143	193	458
3	<b>345</b>	110	75	160
4	<b>346</b>	111	75	160
5	<b>345</b>	112	73	160
6	<b>1 505</b>	241	29	1 234
7	<b>673</b>	154	-	519
8	<b>614</b>	152	-	462
9	<b>371</b>	151	-	220
10	<b>1 102</b>	107	-	995
11	<b>1 180</b>	556	410	222
12	<b>561</b>	216	182	163
13	<b>3 507</b>	1 777 *	594	1 136
14	<b>565</b>	157	176	233
15	<b>326</b>	163	85	78
16	<b>328</b>	163	85	80
17	<b>331</b>	163	85	83
18	<b>343</b>	163	85	95
19	<b>648</b>	141	175	331

\* není počítáno se souvislou zástavbou v celé zastavitelné ploše pozemku, musí být respektován koeficient zeleně (KZ)

Tabulka 2: Přehled navržených stavebních pozemků s uvedením účelu a výměry

Přepočtený počet obyvatel	cca 165 obyv.
Přepočtený počet bytových jednotek	66
Počet pozemků pro řadové rodinné domy	15
Počet pozemků pro bytové domy	3
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	1
Velikost pozemků pro rodinné domy	330 - 4 225 m <sup>2</sup>

Tabulka 3: Navržené kapacity nově navržených stavebních pozemků

Návrh ÚS vychází zejména z Kapacitního posouzení rozvojové lokality Nad Údolím – obec Husinec z 09-2015 a z platného ÚP, který stanovuje závazné podmínky v území. Návrh ÚS vymezuje 15 stavebních pozemků pro řadové RD, 3 pozemky umožňujících výstavbu menších bytových domů o kapacitě max. 8 bytových jednotek. Celková bilance bytových jednotek je 66 (při max 2 BJ v řadovém RD). Maximální přírůstek obyvatel je odhadnut na cca 165 obyv. při obloženosti 2,5 obyv./BJ.

#### A.4.3.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie navrhuje následující funkční využití řešeného území:

- B** bydlení
- OV** občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- ZS** zeleň - soukromá vyhrazená – zahrada, předzahrádka
- ZV** veřejná prostranství - veřejná zeleň - parky
- VP** veřejné prostranství

Územní studie vychází z regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, které dále upřesňuje a doplňuje.

#### **B bydlení**

##### hlavní využití

---

Bydlení.

##### přípustné využití

---

Bydlení se zázemin okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad.

Stavby pro rodinnou rekreaci.

Stavby a pozemky určené k drobnému podnikání v oblasti služeb, občanského vybavení, k nerušící výrobě a nerušícímu drobnému zemědělství a chovatelství místního významu.

##### nepřípustné využití

---

Nepřípustné jsou stavby a zařízení, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a které svými účinky snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nepřiměřeně navyšují dopravní zátěž v území.

---

#### **OV občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

##### hlavní využití

---

Občanské vybavení veřejného prospěšného charakteru spadající do veřejné infrastruktury.

##### přípustné využití

---

Vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa.

Související dopravní a technická infrastruktura.

Veřejná prostranství.

##### nepřípustné využití

---

Nepřípustné jsou stavby a zařízení, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a které svými účinky snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nepřiměřeně navyšují dopravní zátěž v území.

---

#### **ZS zeleň - soukromá vyhrazená - zahrada**

##### hlavní využití

---

Sady a zahrady.

---

#### přípustné využití

---

Chov drobných domácích zvířat a pěstitelství.  
Oplocení. Drobné užitkové stavby.  
Drobná architektura a mobiliář.

#### podmíněné využití

---

Drobné užitkové stavby.  
Drobná architektura a mobiliář.

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:  
Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy a zároveň za dodržení podmínek zastavitelnosti (viz obecné regulativy A.4.3.1, A.4.3.3 a A.4.3.4).

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

---

**ZS1 - zeleň - soukromá vyhrazená – zahrada** – prostor mezi hlavním objektem a veřejným prostranstvím s reprezentativním charakterem. Zpevněné plochy by ale v tomto prostoru měly být minimalizovány.

#### **ZV veřejná prostranství - veřejná zeleň - parky**

Veřejné prostranství v zástavbě vymezené hranicemi soukromých pozemků s převažujícím charakterem nezpevněných „zelených“ ploch.  
Řídce vysázené vzrostlé stromy v travnaté ploše.  
Travní porosty, stromové solitéry, stromořadí, skupiny stromů, keřové skupiny.  
Výsadby z místně příslušných listnatých druhů dřevin.  
Plochy pro pěší komunikace a obecní mobiliář.

#### hlavní využití

---

Plochy veřejných prostranství s přírodní nebo parkovou úpravou.

#### přípustné využití

---

Plochy pro umístění mobiliáře jako např. lavičky, vodní prvky apod.  
Plochy pro umístění mobiliáře dětských hřišť, drobných sportovních hřišť jako např. volejbal, nohejbal, petanque apod.  
Plochy pro umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.  
Plochy pro umístění kontejnerů pro sběr tříděného odpadu.  
Pěší a turistické trasy.

---

#### **PV veřejné prostranství**

Veřejné prostranství v zástavbě vymezené hranicemi soukromých pozemků pojeté primárně jako shromažďovací a komunikační plochy.  
Plochy pro komunikace a obecní mobiliář.  
Řídce vysázené vzrostlé stromy v travnaté ploše.  
Travní porosty, stromové solitéry, stromořadí, skupiny stromů, výjimečně keřové skupiny.  
Výsadby z místně příslušných listnatých druhů dřevin.

#### hlavní využití

---

Veřejná prostranství včetně ploch silniční dopravy, zahrnující místní a účelové

komunikace.

#### přípustné využití

Plochy veřejné sídelní zeleně a hřišť.  
Drobná architektura a mobiliář.  
Stavby dopravní a technické infrastruktury.

#### nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

### A.4.3.3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

#### Obecné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:

Základním požadavkem je, aby se nová stavba hmotově přiblížila charakteru okolní zástavby. Hlavním cílem návrhu prostorové regulace je stanovení podmínek ochrany hmotného a kulturního charakteru území.

Návrh parcelace je základním prvkem prostorového uspořádání území, stanovuje rozmezí mezi veřejným a soukromým prostorem. Návrh regulace garantuje, že potřeby související s provozem jednotlivých objektů budou v maximální míře uspokojeny v rámci pozemků nově navržených objektů, nikoliv na úkor veřejného prostoru.

Na každém stavebním pozemku může být hlavní stavba (rodinný, řadový rodinný nebo bytový dům v ploše B, případně stavba občanského vybavení v ploše OV) umístěna pouze v zastavitelné ploše, vymezené stavebními a regulačními čarami.. Doplnkové stavby mohou být umístovány mimo zastavitelnou plochu (v rámci hranic stavebního pozemku), ale vždy musí svým charakterem, materiálem a barevností korespondovat se stavbou hlavní. Doplnkové stavby slouží k doplnění provozu hlavní stavby a bez hlavní stavby je nelze realizovat.

Prostorová regulace dále stanovuje podmínky pro výstavbu nových objektů na vymezených stavebních pozemcích.

#### Pro všechny stavební pozemky platí:

Pro stavební pozemky jsou navrženy obecné **koeficienty zastavitelnosti pozemků (KZP)** a **koeficienty zeleně (KZ)**. **Koeficient zastavitelnosti pozemků** určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku všemi hlavními i doplnkovými stavbami. **Koeficient zeleně** určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně na pozemku. Oba koeficienty pro jednotlivé stavební pozemky jsou určeny v tabulce č. 3 níže.

Tabulka č. 3 dále zobrazuje max. **zastavitelnou plochu pro jednotlivé stavení pozemky** (tedy maximální plochu, ohraničenou stavebními a regulačními čarami, která může být zastavěna hlavními stavbami) a minimální **plochu zeleně**, vypočtenou z **koeficientu zeleně**.

	ozn.	výměra [m <sup>2</sup> ]	KZP	zastavitelná plocha [m <sup>2</sup> ]	KZ	plocha zeleně [m <sup>2</sup> ]
BALENO Delta, Senkýř a spol.	01	1300	0,5	650,0	0,5	650,0
	02	794	0,5	397,0	0,5	397,0
	03	345	0,5	172,5	0,5	172,5
	04	346	0,5	173,0	0,5	173,0
	05	345	0,5	172,5	0,5	172,5
	06	1 505	0,5	752,5	0,5	752,5
	07	673	0,5	336,5	0,5	336,5

	ozn.	výměra [m <sup>2</sup> ]	KZP	zastavitelná plocha [m <sup>2</sup> ]	KZ	plocha zeleně [m <sup>2</sup> ]
	08	614	0,5	<b>307,0</b>	0,5	<b>307,0</b>
	09	371	0,5	<b>185,5</b>	0,5	<b>185,5</b>
	10	1 102	0,5	<b>551,0</b>	0,5	<b>551,0</b>
	11	1 180	0,5	<b>590,0</b>	0,5	<b>590,0</b>
	12	561	0,5	<b>280,5</b>	0,5	<b>280,5</b>
PMS	13	3 507	0,3	<b>1 052,5</b>	0,7	<b>2 454,9</b>
	14	565	0,5	<b>282,5</b>	0,5	<b>282,5</b>
	15	326	0,5	<b>163,0</b>	0,5	<b>163,0</b>
	16	328	0,5	<b>164,0</b>	0,5	<b>164,0</b>
	17	331	0,5	<b>165,5</b>	0,5	<b>165,5</b>
	18	343	0,5	<b>171,5</b>	0,5	<b>171,5</b>
	19	648	0,5	<b>324,0</b>	0,5	<b>324,0</b>

Tabulka 4: Koefficienty zastavitelnosti pozemku a zeleně

#### A.4.3.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OBJEMOVÉHO ŘEŠENÍ OBJEKTŮ umístění objektu

V grafické části územní studie (viz výkres B.3.1) jsou podmínky stanoveny pomocí stavební a regulační čáry (vymezení zastavitelné plochy) a rozdělením funkčního využití pozemků, současně jsou stanoveny koeficienty zastavitelnosti pozemků (KZP) a koeficient zeleně (KZ). Ve výkresu je zároveň stanovena maximální podlažnost.

##### regulace výšky

Rodinné a řadové rodinné domy (hlavní stavby) budou mít maximálně 1 nadzemní podlaží a jedno obytné podkroví. Výšková úroveň ± 0 bude maximálně 60 cm nad přiléhajícím terénem.

Bytové domy (hlavní stavby) budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a jedno obytné podkroví. Výšková úroveň ± 0 bude maximálně 60 cm nad přiléhajícím terénem.

##### regulace tvarového a prostorového řešení

U hlavních staveb je preferován obdélníkový půdorys. Vysloveně nevhodné jsou stavby na půdorysu kruhu, oválu a podobných netypických tvarů.

Ve štítech jsou nepřípustné balkony, lodžie a nevhodné jsou přesahy střech.

**Střecha** je vhodná sedlová, symetrická se sklonem střechy 30 – 45°. U doplňkového objektu je přípustná střecha plochá nebo pultová. Zcela nevhodné jsou střechy valbové, stanové nebo mansardové.

Jsou preferovány vikýře s pultovou střechou.

**Okna a dveře** je vhodné řešit v obdélníkových tvarech bez obloučků v nadpraží.

**Oplocení** je vhodné omezit na jednoduché tvary z přírodních materiálů a přírodních odstínů (jako dominantní materiál je vhodné dřevo).

##### barevné a materiálové řešení



**Fasádu** je vhodné pojednat jako hladkou, ve světlém odstínu. Nejvhodnější jsou odstíny okru, šedi a bílé barvy. Zcela nevhodné jsou jasné odstíny, a to modré, červené, fialové, růžové, různé stupně oranžové, meruňkové, zelené a všechny „zářivé“ odstíny "zvýrazňovače".

**Střešní krytina** je vhodná skládaná a plechová falcovaná. U doplňkových objektů je možná zelená střecha.

Nevhodnou krytinou jsou eternitové vlnovky, souvislé krytiny z asfaltových lepenek, sklolaminát a podobné materiály.

#### **A.4.3.5 VEŘEJNÝ PROSTOR**

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je nutné vymezit v každé zastavitelné ploše odpovídající veřejné 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 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace) – v řešeném území se tedy jedná o prostranství **o velikosti 1190 m<sup>2</sup>**.

Toto veřejné prostranství má být souvislé a nezapočítávají se do něj pozemní komunikace. Vzhledem k charakteru lokality je vhodné toto veřejné prostranství koncipovat jako pobytové ve středové části lokality, která by měla být více prostupná. Zdaleka nejvhodnější se jeví jižní část tohoto středu lokality, kde se dosud nachází nezastavěné a nezpevněné plochy.

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství. Jedná se zejména o:

- centrální pobytový veřejný prostor navazující na pozemek OV
- liniové prostory a propojení (uliční prostory s komunikacemi a na ně navazující pěší propojení),
- veřejná pobytová zeleň v okolí stávajících bytových domů
- drobné veřejné prostory (plácky se stromem, hracím prvkem, posezením apod.)

Návrh uličního prostoru s obslužnou komunikací stanovuje režim „Obytné zóny“. Podél komunikace jsou vymezeny podélné pásy se stromy a místy pro parkování, na které navazují pěší chodníky.

Do hlavního veřejného prostranství (v jádru řešeného území) budou rozmístěny drobné herní prvky, mobiliář a veřejné osvětlení. Při výběru prvků VO, mobiliáře a drobné architektury veřejných prostranství je vhodné brát zřetel zejména na estetickou kvalitu prvků vyhovující podmínkám ochrany obytné kvality lokality.

#### **A.4.3.6 VEŘEJNÁ ZELEŇ**

Při výsadbě nových dřevin je potřeba dbát následujících pravidel:

- nevysazovat pravidelné plošné výsadby
- nevysazovat nepůvodní druhy dřevin (např. jehličnany), vhodné jsou lípa srdčitá, jírovec maďal, ořešák vlašský nebo původní staré krajové odrůdy ovocných stromů
- obecně není vhodné vysazovat nízké a střední dřeviny

Pro realizaci výsadby je žádoucí přizvat zahradníka, který posoudí lokalitu i z hlediska půdy a navrhne finální vhodné osázení lokality (přizpůsobí výběr stanovišti).

## A.5 KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### A.5.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Navržená uliční prostranství jsou řešena formou ideálního uličního profilu, bez zohlednění všech vjezdů na soukromé pozemky a dalších podrobnějších uličních prvků. V navazující dokumentaci budou prověřeny a upřesněny poloměry směrových oblouků.

Dopravní dostupnost a obsluha řešené lokality je v současnosti i návrhu zajištěna ulicí Nad Údolím. V řešeném území je navržen režim „Obytné zóny“ s jasnou stavební úpravou na vjezdu (např. dlouhý práh) = zóna s nejvyšší povolenou rychlostí 20km/h, řidiči musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo. Parkování je možné pouze na označených místech. Cestní síť dále propojuje významné veřejné prostory a nástupní body na vycházkové trasy do krajiny.

Dopravní obsluha lokality je navržena obousměrnou komunikací o šířce 5,5 m, celková šířka veřejného uličního prostoru je 15m.

Komunikace je dimenzována na případný průjezd technologických vozidel, svoz domovního a tříděného odpadu či mimořádné potřeby vozidel integrovaného záchranného systému.

#### Doprava v klidu

Doprava v klidu stávajících bytových domů je řešena v rámci veřejného prostranství (potřebná kapacita byla stanovena Kapacitním posouzením na 95 stání) - přednostně na pozemcích obce.

Doprava v klidu u navržených BD je řešena v rámci sousedících a blízkých veřejných prostorů a u řadových RD na vlastních pozemcích.

Pro výčet počtu parkovacích míst platí podmínky dle ČSN 73 6110, přičemž do příslušného vzorce budou použity  $k_a$  (součinitel vlivu stupně automobilizace) = 1,5 a  $k_p$  (součinitel redukce počtu stání) = 1

### A.5.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V řešeném území se nachází zemní vodojem napojený na dálkový vodovod (ÚS respektuje). Budou zrušeny stávající nepotřebné rozvody vody, kanalizace a elektro, které napojují zástavbu určenou k demolicí.

V rámci ÚS byla navržena trasa plynovodu, elektro (podzemní kabel), vodovod a kanalizace.

Bude realizováno veřejné osvětlení.

Odpady směsné a bioodpady (netříděný komunální odpad), které budou vznikat v jednotlivých objektech, budou shromažďovány v plastových nádobách na pozemcích jednotlivých objektů a v rámci svazu domovního odpadu budou pravidelně vyváženy.

V rámci územní studie je navržena dvě sběrná místa pro umístění kontejnerů pro separovaný odpad – sklo, papír, plasty apod.

## A.6 POUŽITÉ POJMY

### hlavní stavba

Rodinný, rodinný řadový a bytový dům (v plochách B) nebo objekt občanské vybavenosti (v plochách OV), který je možné umístit na stavebním pozemku v zastavitelné ploše, vymezené stavebními a regulačními čarami.

Fasáda hlavní stavby orientovaná do veřejného prostoru je považována za významné průčelí a nesmí být pojednána jako slepá, tzn., musí být pojednána okny (s charakterem odpovídajícím obytné místnosti).

#### **doplňková stavba**

Objekt doplňující stavbu hlavní tvořící společně jeden funkční celek. Především se jedná o hospodářské či provozní využití. K jedné hlavní stavbě lze mít více staveb doplňkových. Bez hlavní stavby nelze stavět stavbu doplňkovou.

Specifickou doplňkovou stavbou je garáž, kterou je možné dle předepsaných podmínek umístit i do předzahrádky viz kap. A.4.2. a za dodržení obecných regulativů viz A.4.3.

#### **stavební čára (závazná)**

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, které hlavní stavba musí dodržet, není však nezbytné tuto čáru naplnit v celé její délce.

Fasáda hlavní stavby na této čáře je považována za významné průčelí a nesmí být pojednána jako slepá, tzn. musí být pojednána okny (s charakterem odpovídajícím obytné místnosti), lze do ní umístit vstupní dveře.

#### **regulační čára (nepřekročitelná)**

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, které zástavba hlavními stavbami nemusí dodržet, nesmí ho však překročit směrem ven.

#### **koeficient zeleně (KZ)**

Koeficient určuje minimální podíl započítatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku.

#### **koeficient zastavitelnosti pozemku (KZP)**

Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich jiný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

#### **veřejná prostranství**

Veřejná prostranství zahrnují všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

§ 34, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích

#### **zastavěná plocha**

Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy 1.NP, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona

### **předzahrádka**

Jedná se o soukromý prostor vymezený stavební čarou a veřejným prostranstvím, který společně s hlavní fasádou hlavní stavby tvoří estetickou vizitku domu. Prostor předzahrádky je převážně nezpevněný s výjimkou příjezdové cesty a přístupového chodníku, v předzahrádce může být umístěna garáž. Je preferováno pojednání přírodní se záhony květin. Vhodné je také umístění listnatého stromu, nejlépe ovocného.

### **zahrada orientovaná do veřejného prostoru**

Jedná se o soukromý prostor zahrady, který významně ovlivňuje estetickou kvalitu navazujícího veřejného prostoru. V prostoru zahrady je preferováno pojednání přírodní se záhony, stromy a sady. Nevhodná je výstavba doplňkových hospodářských objektů.

## **SEZNAM TABULEK**

<i>Tabulka 1: Seznam dotčených pozemků nebo jejich části dle ploch RZV ÚP .....</i>	<i>6</i>
<i>Tabulka 1: Přehled navržených stavebních pozemků s uvedením účelu a výměry .....</i>	<i>11</i>
<i>Tabulka 2: Navržené kapacity nově navržených stavebních pozemků .....</i>	<i>11</i>
<i>Tabulka 3: Koefficienty zastavitelnosti pozemku a zeleně .....</i>	<i>15</i>

## B VÝKRESOVÁ ČÁST

B.1	Výkres problémů a hodnot území	(1:1440)
B.2	Výkres vlastnických vztahů	(1:1000)
B.3.1	Hlavní urbanistický výkres – funkční využití a regulační prvky	(1:1000)
B.3.2	Hlavní urbanistický výkres – ilustrace možného zastavění	(1:1000)
B.4	Dopravní a technická infrastruktura	(1:1000)
B.5.1	Perspektivní pohled od severovýchodu	
B.5.2	Perspektivní pohled od jihozápadu	

### PŘÍLOHA

- 1/ STANOVISKO ORGÁNU STÁTNÍ SPRÁVY LESŮ dle ust. § 14 odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb., k realizovatelnosti záměru rezidenční zástavby v lokalitě Husinec-Nad Údolím ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesních pozemků v k.ú. Husinec u Řeže, č.j. OŽP-74515/2017-CADAN ze dne 25.9. 2017