



**'CERNÍ'**

Architekti Černí | urbanistický ateliér

územní studie plochy C1  
podle územního plánu Chodoun | červenec 2017

# Chodouny

## územní studie plochy C1

## | obsah

**analýza** | strana 1

**návrh** | strana 8

**grafická část** | hlavní výkres 1 : 1 000

**'CERNI'**

Architekti Černí | urbanistický ateliér

**Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý**

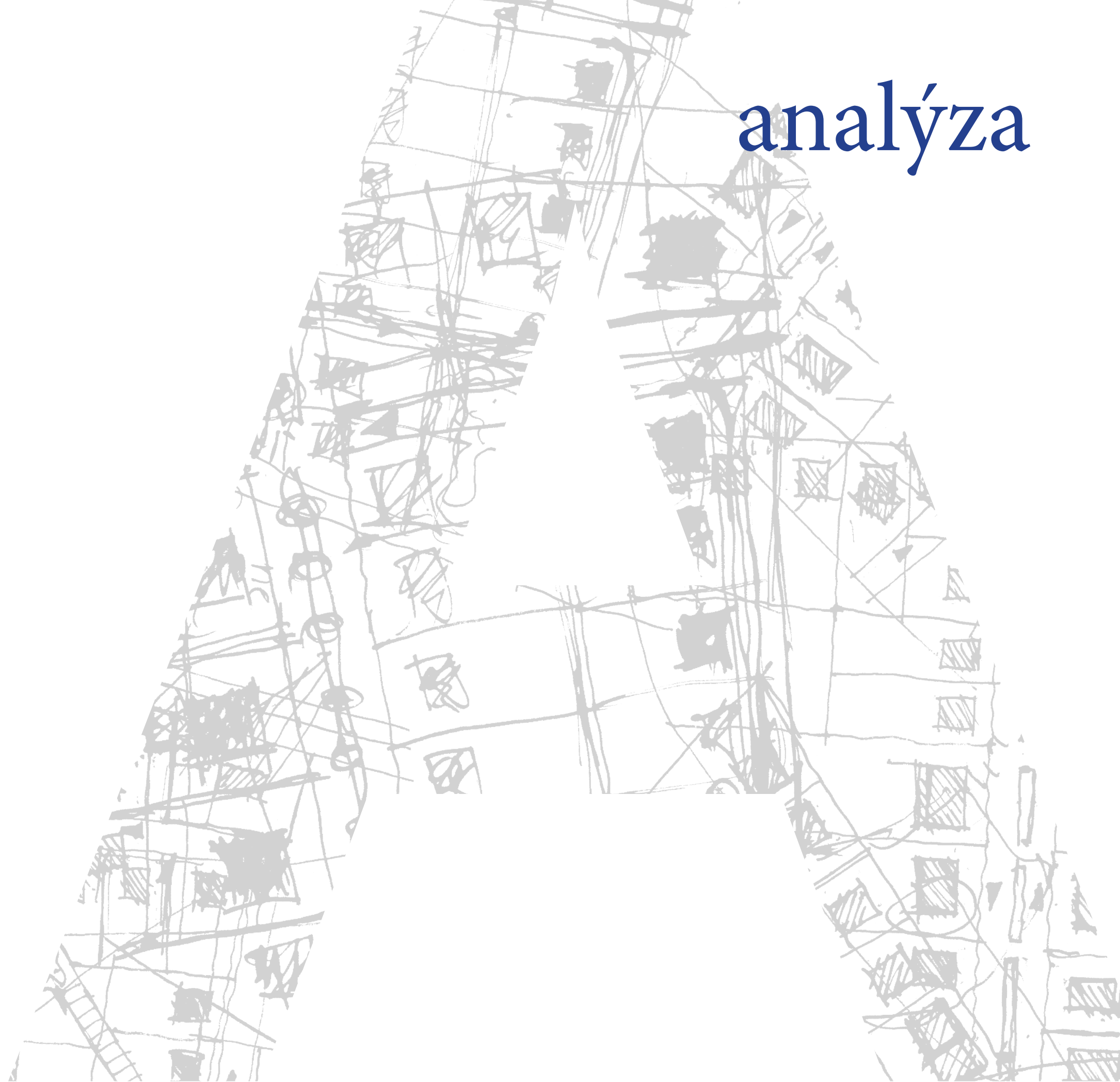
IČ 10454730, ČKA 03575

ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5

tel.: 251 680 138, 777 879 322

e-mail: [architekti@cerni.cz](mailto:architekti@cerni.cz)

# analýza



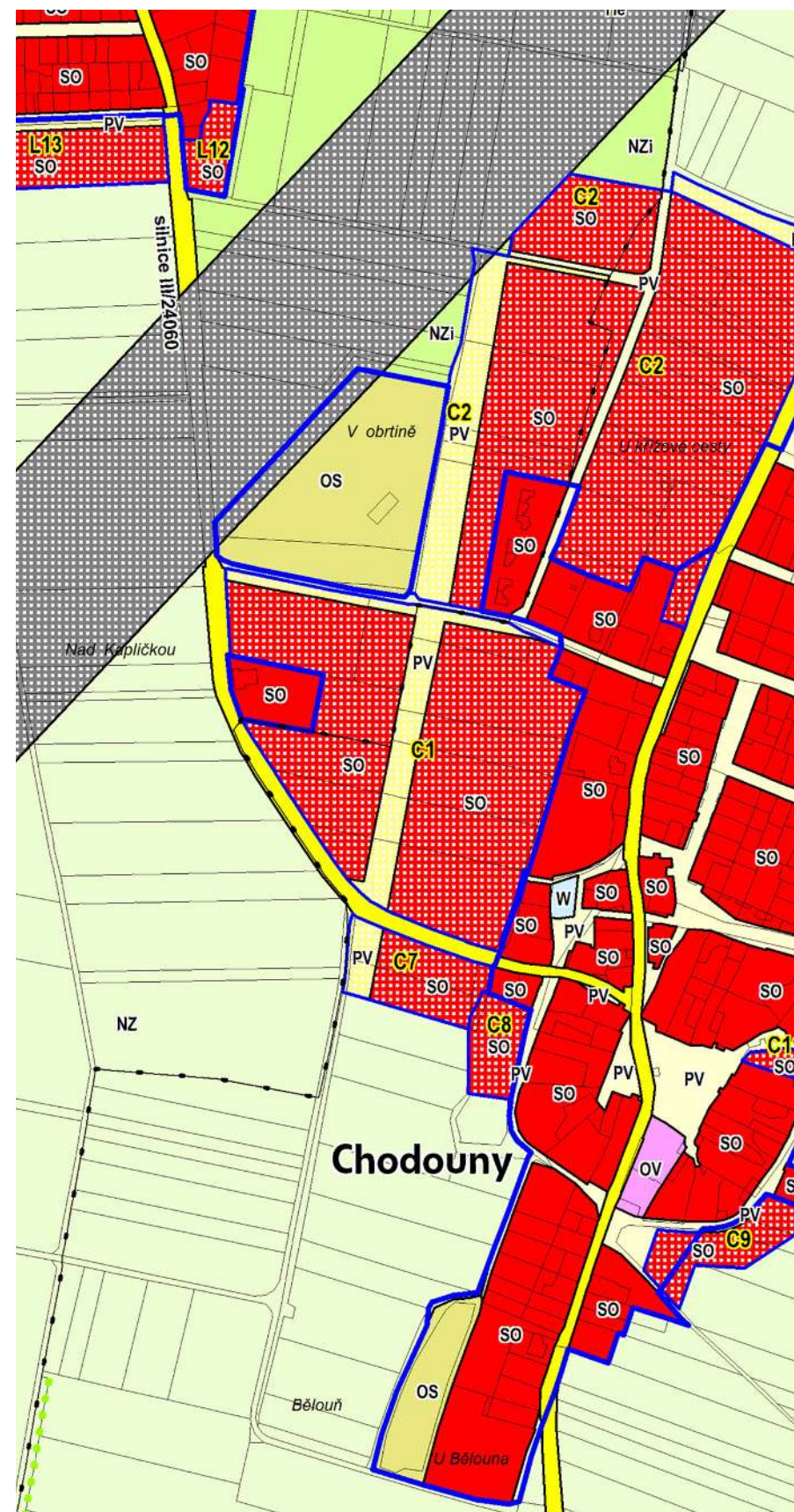


Ortofoto: WMS ČÚZK, 1 : 1 500





Hlavní výkres 1 : 5 000



Legenda		
	správní hranice obce Chodouny	
	hranice katastrálních území	
	zastavěné území	
	zastavitelné plochy (C - Chodouny, L - Lounky)	
Plochy s rozdílným způsobem využití		
stabilizované plochy	plochy změn	
		plochy smíšené obytné
		plochy rekreace
		plochy občanského vybavení
		plochy občanského vybavení (sport)
		plochy občanského vybavení (hřištův)
		plochy veřejných prostranství
		plochy veřejné zeleně
		plochy dopravní infrastruktury (silniční doprava)
		plochy výroby a skladování
		plochy technické infrastruktury
		plochy technické infrastruktury (koridor VVN)
		plochy vodní a vodohospodářské
		plochy zemědělské
		plochy zemědělské s intenzivním využitím
		plochy lesní
Územní systém ekologické stability		
funkční	k vymezení	
		osa nadregionálního biokoridoru - vodní a lužní
		regionální biocentrum
		regionální biokoridor
		lokální biocentrum
		lokální biokoridor
		interakční prvek

Řešené území, tj. plocha C1 byla vymezena v územním plánu Chodouny (2014). Jde o plochu smíšenou obytnou a o plochu veřejných prostranství. Plocha má v územním plánu uvedenou rozlohu 4,7 hektarů.

**Plochy smíšené obytné** mají toto **hlavní využití**: Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. **Přípustné** jsou dále: Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství a areály mající multifunkční charakter vybavenosti (např. rodinná hospodářství, školní a školicí zařízení, stavby pro chov a výcvik koní, pro vzdělávání, kulturu, ubytování, stravování apod.), které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž a nenarušují hygienické poměry v území. Stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

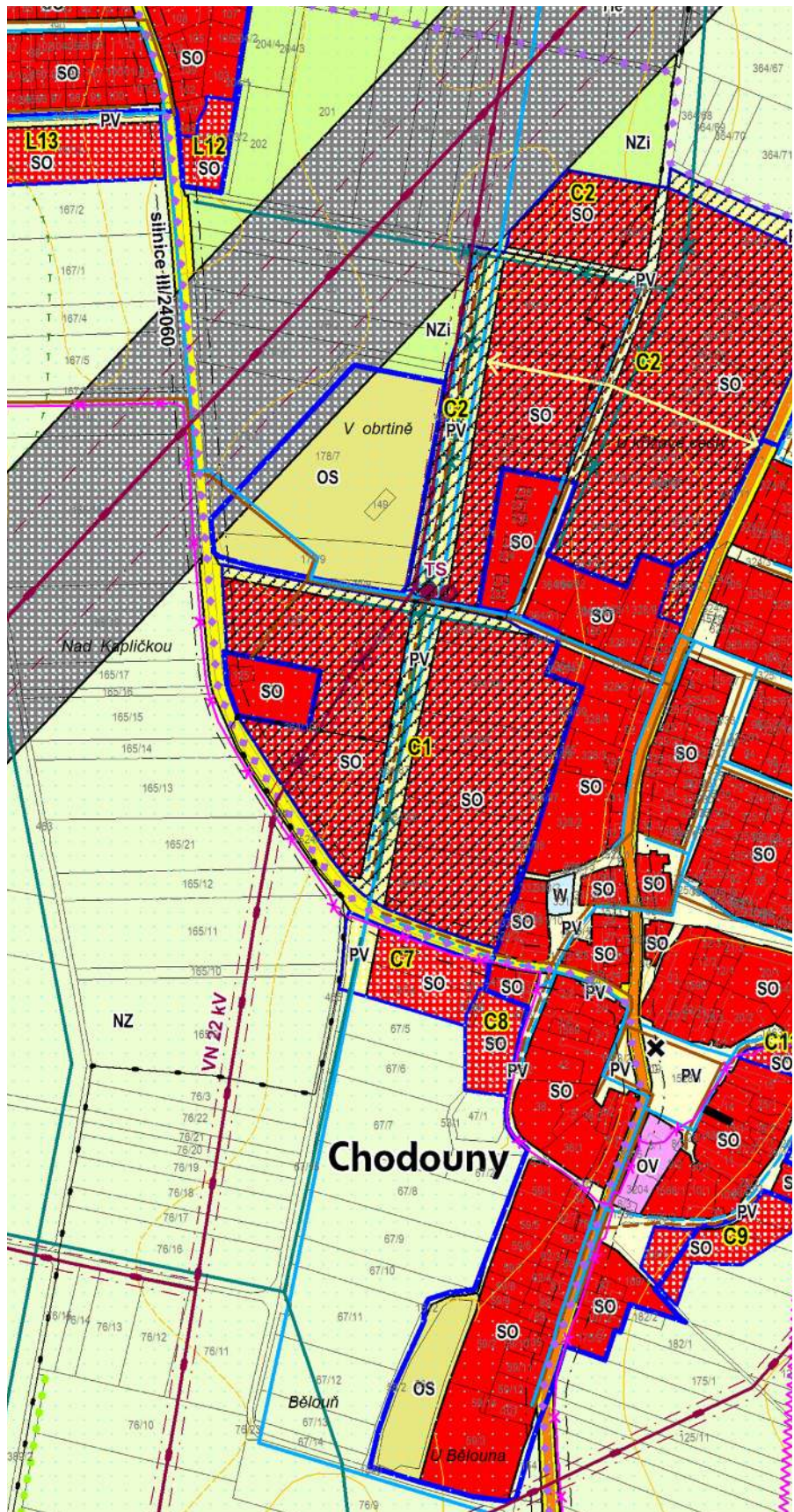
**Plochy veřejných prostranství** mají toto **hlavní využití**: Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství včetně souvisejících staveb a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. **Přípustné využití**: Pozemky občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství, zeleň veřejná, drobné sportovní plochy, vodní plochy a toky. Stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření).

Pro plochu C1 jsou také definovány **podmínky prostorového uspořádání**: Připouštějí se rodinné domy individuální, dvojdomy i řadové domy, bytové domy. Stavby občanského vybavení a jiných funkcí svou hmotou a podlažností musí korespondovat s okolní zástavbou domů pro bydlení. Podrobnější podmínky prostorového uspořádání určí územní studie. Podmínkou využití ploch je zachování funkčnosti závlah v okolních zemědělských plochách.

Pro dvě nejrozsáhlejší rozvojové lokality (C1 a C2) požaduje územní plán zpracování **územní studie**: Územní studie v míře nezbytně nutné a v logice věci zahrne i pozemky sousedící, tak aby byla zajištěna koordinace lokality s jejím okolím. Cílem studie je ověřit podrobnější členění lokality (minimálně na plochy veřejné a soukromé, lépe i na stavební pozemky), tak aby bylo zajištěno vymezení veřejných prostranství (podle § 7 vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území), aby byla zajištěna koordinace zájmů majitelů a obce a aby bylo prověřeno, že všechny pozemky jsou obslužitelné dopravní a technickou infrastrukturou. Územní studie současně navrhnou etapizaci využití území.



Koordinální výkres 1 : 5 000



Legenda

	správní hranice obce Chodouny
	hranice katastrálních území
	zastavěné území
	zastavitelné plochy (C - Chodouny, L - Lounky)
	plochy podmíněné zpracováním územní studie
	protipovodňové opatření

Plochy s rozdílným způsobem využití		
stabilizované plochy	plochy změn	
		plochy smíšené obytné
		plochy rekreace
		plochy občanského vybavení
		plochy občanského vybavení (sport)
		plochy občanského vybavení (hřištvo)
		plochy veřejných prostranství
		plochy veřejné zeleně
		plochy dopravní infrastruktury (silniční doprava)
		plochy výroby a skladování
		plochy technické infrastruktury
		koridor technické infrastruktury
		plochy vodní a vodohospodářské
		plochy zemědělské
		plochy zemědělské s intenzivním využitím
		plochy lesní

Koncepty dopravní infrastruktury		
stav	návrh	
		silnice II. třídy s ochranným pásmem (OP)
		silnice III. třídy s OP
		rozšíření stávající silnice
		úcelové nebo pěší propojení
		parkování
		cyklotrasa Labská stezka č. 2 ("e")
		cyklotrasy podle Generelu cyklotras Podřipska

Koncepty technické infrastruktury		
stav	návrh	
		VVN 400 kV s OP / koridor E10 zdvojení vedení
		VN 22 kV a trafostanice s OP
		kabelizace el. vedení VN 22 kV
		příváděcí vodovodní řad
		vodovod
		kanalizace
		ČOV s OP, ČS pro kanalizaci
		závlahy, ČS pro závlahy / rušené trasy
		OP vodního zdroje
		radioreléové trasy
		telekomunikace (dálkové vedení O2)
		záplavové území Q100 vodních toků
		záplavové území - aktivní zóna
		území zasažené zvláštní povodní (VD Orlik)

V odůvodnění územního plánu je dále k lokalitě C1 uveden následující komentář a přehled limitů využití území:

**Komentář:** Tuto lokalitu zatím dosavadní územněplánovací dokumentace neuvažovala. Přitom jde o vcelku logický rozvoj směrem od centra Chodoun k Lounkám. Trojúhelníková plocha je z východní strany vymezena stávající zástavbou Chodoun (zastavěným územím) a ze dvou dalších stran ji vymezují komunikace: jednak silnice III. třídy č. 24060, hlavní spojnice mezi Chodouny a Lounkami, a místní obslužná komunikace, spojka mezi jmenovanou silnicí třetí třídy a mezi silnicí II. třídy č. 240, která ve směru severojižním prochází Chodouny. Právě severní místní obslužná komunikace by mohla získávat na významu - jako jakýsi (prostorově dobře dimenzovaný) „bulvár“ zčásti obestavěný rodinnými domy, zpřístupňující hřiště a příjezd k parkovacím místům u hřiště, jako důležitá ulice na trase mezi oběma sídlí. Dále je lokalita přetnuta dalším veřejným prostranstvím, které kopíruje trasu vodovodního řadu nadmístního významu (na kteroužto trasu se reaguje i v navazující lokalitě C2). Do lokality je „vlomen“ jeden dům s pozemky, přístupný ze silnice III. třídy. Dále by ještě lokalita mohla vhodným způsobem reagovat na zastavěné území na východě - v některých místech zpřístupnit zahrady, tak aby byly využitelné pro případnou zástavbu; prověřit možnosti pohybu pěších od Lounek a hřiště do centra Chodoun např. kolem rybníčku atd. K dořešení je více úkolů (včetně umístění ploch veřejných prostranství (zeleně, dětská hřiště apod.), a proto je pro lokalitu - i vzhledem k její velikosti - navrženo vypracovat územní studii. Ta by se měla zabývat i etapizací, přičemž logické by bylo lokalitu zastavovat od severu - tedy nejprve formovat veřejné prostranství „bulváru“. Kapacita lokality je cca 25 rodinných domů.

**Limity:** Část lokality leží na katastrálním území Chodoun, část na území Lounek. Stávající elektrické vedení VN 22 kV s ochranným pásmem - navrženo k přeložení, resp. ke kabelizaci. Pátevní příváděcí řad pitné vody (v rámci navržené plochy veřejného prostranství). Vedení zavlažovacího potrubí (není zjištěna přesná trasa). Přes pozemek č. parc. 169 vede přípojka kanalizace pro rodinný dům č. p. 125. Ochranné pásmo lesa (velmi malá část lokality). Ochranné pásmo silnice III. třídy.

Územní systém ekologické stability

funkční	k vymezení	
		nadregionální biokoridor s osou vodní a lužní
		regionální biocentrum
		regionální biokoridor
		lokální biocentrum
		lokální biokoridor
		interakční prvek

Ochrana památek	
	kulturní památka

Ochrana přírody	
	památný strom s OP
	ochranná zóna lesa
	migrační území

Ostatní	
	lesy zvláštního určení
	OP hřištvo
	OP chovu zvířat
	staré ekologické zátěže



Data: katastrální úřad k 24. 3. 2017, 1 : 1 500



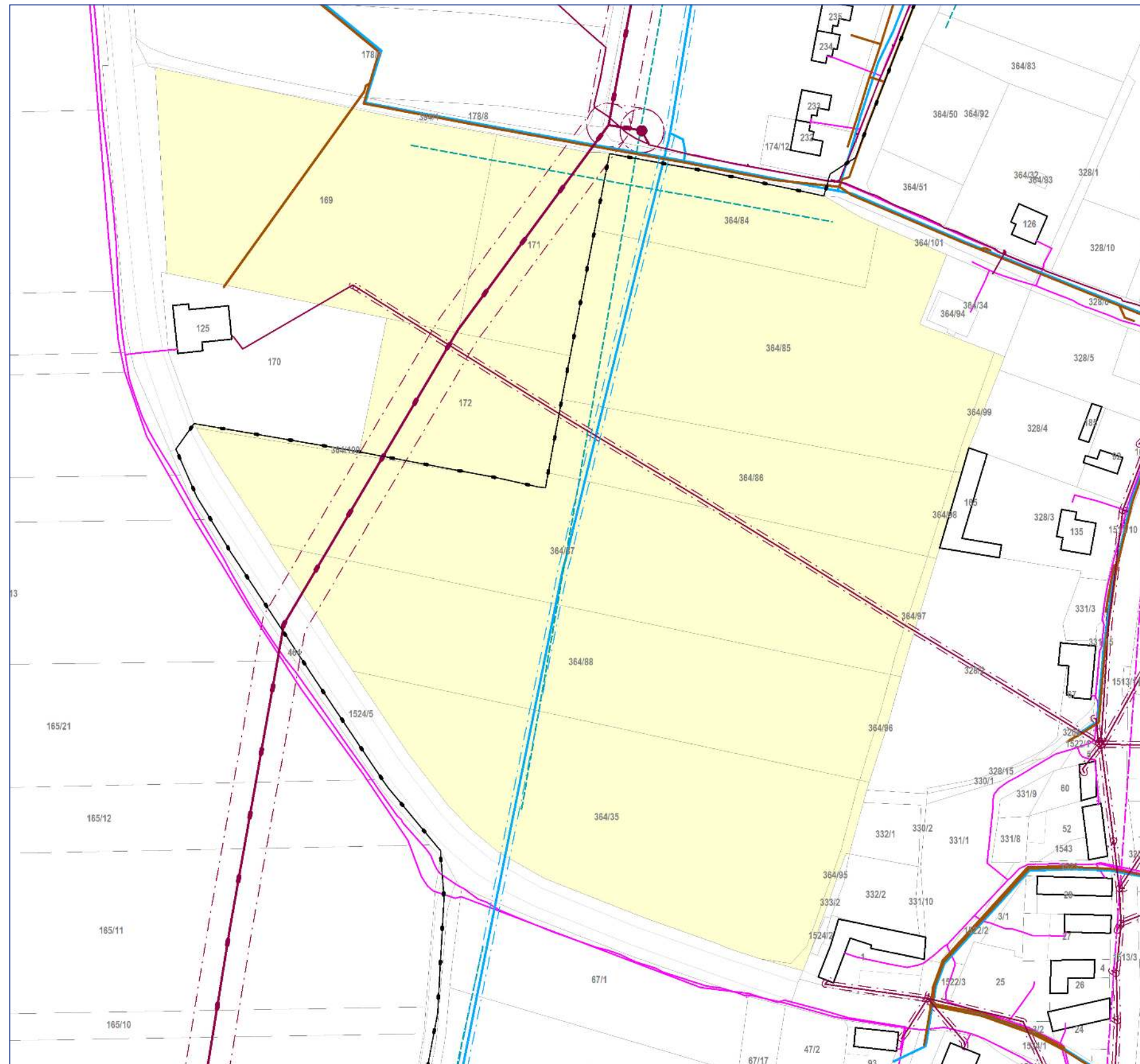
Řešené území (plocha C1) je v územním plánu vymezeno graficky. Podle aktuálních **dat z katastru nemovitostí** zahrnuje 15 pozemků - ve všech případech jde o pozemky nestavební. Většina pozemků je v katastrálním území Chodouny, tři pozemky náležejí do katastrálního území Lounky.

**Výměry:** Celková rozloha řešeného území je 46 946 m<sup>2</sup> (v podstatě shodný výsledek poskytuje i grafické změření výměry - s rozdílem pouhých cca 2 m<sup>2</sup>). Nejmenší pozemek měří 77 m<sup>2</sup>, největší má 8 224 m<sup>2</sup>.

**Způsoby využití:** Naprostou většinu vymezené plochy tvoří orná půda (46 347 m<sup>2</sup>) a jen 599 m<sup>2</sup> rozlohy jsou plochy ostatní (úzké pozemky při východní straně evokující na první pohled komunikaci na pomezí zastavěného území a navazujících polností, ale ve skutečnosti je způsobem využití jiná plocha a neplodná půda).

**Majetkové poměry:** Všechny pozemky v řešeném území jsou v soukromém vlastnictví.

Data ÚAP: ORP Roudnice n. L., IV/2017, 1 : 1 500



*Hodnoty území a limity využití území  
podle ÚAP ORP Roudnice nad Labem*

- elektrické vedení VN 22 kV a trafostanice s OP
- elektrické vedení NN s OP
- vodovod s OP
- kanalizace
- závlahy
- telekomunikační síť
- radioreléová trasa



1 : 2 000



Řešené území je na jednu stranu poměrně jednoduché, málo komplikované, na stranu druhou je zde spousta faktorů, limitů atd., které výsledné řešení ovlivní. Jsou graficky zaznamenány ve schématu na této straně. Z tohoto přehledu vyplývají některé úkoly, které musí studie řešit:

**A** | Plocha má velmi různorodé *hranice*, s nimiž že třeba se vyrovnat. Severní hranici tvoří stávající místní komunikace, velmi úzká, veřejný prostor pro ni musí být široký 8 m (§ 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Východní hranici tvoří ploty zahrad, lemované úzkou účelovou komunikací (v terénu nezřetelná, neužívaná) – je otázkou, zda je nutné přístup k zahradám ponechat. Jižní a západní hranici tvoří silnice III. třídy, která svým konvexním tvarem zřejmě neumožní vjezd do lokality, či spíše přímou obsluhu nových nemovitostí.

**B |** Plochou procházejí různé *inženýrské sítě*. Trasa regionálního vodovodu je patrně nejvíce určující – už v územním plánu je obsaženo veřejné prostranství, které je nad touto trasou vymezeno, tak aby vodovod nezasahoval do soukromých (zastavěných) pozemků. Touto trasou se řešená plocha dělí na část východní a západní. Další podzemní trasou je kanalizační přípojka izolovaného rodinného domu stojícího v ploše – ta bude nejspíše přeložena, tak aby se zjednodušila parcelace a umístění nových rodinných domů. Poslední podzemní trasou jsou závlahy – to bude zaslepeno, event. přeloženo do nové trasy. Nadzemními vedeními jsou dvě elektrická vedení: VN 22 kV a NN zásobující izolovaný rodinný dům – první z nich je možné ponechat, kabelizovat nebo přeložit (za cenu nezanedbatelných nákladů), druhé je třeba snést a nahradit kabelovým přívodem.

**C** | Plocha svou velikostí ve věci *veřejného prostranství* podléhá nařízení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se určuje, že „pro každé dva hektary zastavitelných ploch bydlení (aj.) se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace“.

Plocha C1 je veřejným prostranstvím, které ji přetíná od severu k jihu, rozdělena na dvě plochy: C1/1 (západní) a C1/2 (východní).

C1/1	=	17 091 m <sup>2</sup>
C1/2	=	23 265 m <sup>2</sup>
celkem	=	40 356 m <sup>2</sup>

Z toho vyplývá, že plocha bydlení (B) a plocha veřejného prostranství (PV) by měly mít tyto velikosti:

B	=	38 434 m <sup>2</sup>
PV	=	1 922 m <sup>2</sup>



# návrh





1 : 2 000



Následující skici demonstrují hledání konečného řešení. Jde o prvotní, iniciační náměty na řešení, na ověřování určitých námětů. Přitom od samého počátku jde o řešení střízlivá, žádné vnášení prvků pro urbanistickou strukturu obce cizích, které se přitom často v nové zástavbě uplatňují (ornamentální struktury, kruhy, půlkruhová kompozice ulic atp.). Skici také uvažují s postupnou realizací, jsou prakticky zaměřeny, reflektují situaci, kdy (zatím) neexistuje jeden velký investor, který by celou lokalitu realizoval najednou, spíše tedy půjde o pomalou adici, etapovitě naplňování disponibilních zastavitelných ploch.

#### Základní principy návrhu:

- Vytvoření zeleného bulváru korespondujícího s trasou regionálního vodovodu - rozděluje plochu na západní a východní (opakováno ve všech variantách jako danost územního plánu)

#### Z | západní část

- Vytvoření ulice přiléhající ke hřišti
- Maximální respektování stávajících hranic pozemků - řešení do velké míry fixované v dalších variantách
- Jeden dům v západní části přístupný ze silnice - reakce na stávající nemovitost, i když asi ne systémové řešení

#### V | východní část

- Dokončení ulice podél hřiště
- Zvětšení pozemku stávajícího (nedokončeného) RD v SV části lokality (v mírné obměně aplikováno ve všech variantách)
- Zachován přístup k zahradám na východní hranici plochy
- Navržené veřejné prostranství souvisí se stávající plochou s rybníčkem

11 RD v západní části + 14 RD ve východní části = 25 RD



1 : 2 000



#### Základní principy návrhu:

##### Z | západní část

- Kontrast hustší zástavby při hřišti a velkých pozemků v ostatní části
- Žádný přístup k nemovitostem přímo ze silnice III. třídy

##### V | východní část

- Dva vjezdy do lokality od jihu - jeden kopíruje východní hranici, zpřístupňuje zahrádky
- Lokalitu protíná pěší trasa - od stávajícího veřejného prostoru s rybníčkem k fotbalovému hřišti

10 RD v západní části + 15 RD ve východní části = 25 RD



1 : 2 000



#### Základní principy návrhu:

##### Z | západní část

- Hospodárné využití disponibilních ploch - větší počet RD, menší pozemky, hustěji obestavěný bulvár
- Všechny pozemky přístupné jen z bulváru

##### V | východní část

- Racionální využití - menší pozemky, více pozemků pro RD
- Veřejné prostranství v klidné koncové poloze - možná by bylo vhodnější využít místo pro RD a prostranství umístit při bulváru
- Úzká pojízdná komunikace při zahradách

**12 RD v západní části + 16 RD ve východní části = 28 RD**



1 : 2 000



#### Základní principy návrhu:

##### Z | západní část

- Zachování nadzemního vedení 22 kV
- Vytvoření veřejného prostranství v nárožní poloze u silnice a hřišť - jako veřejné prostranství lokality náleží i hřiště přes ulici, případně je možné rozšířit o další parcelu jižně od této
- Jeden dům přístupný od silnice III. třídy, příp. uličkou od bulváru

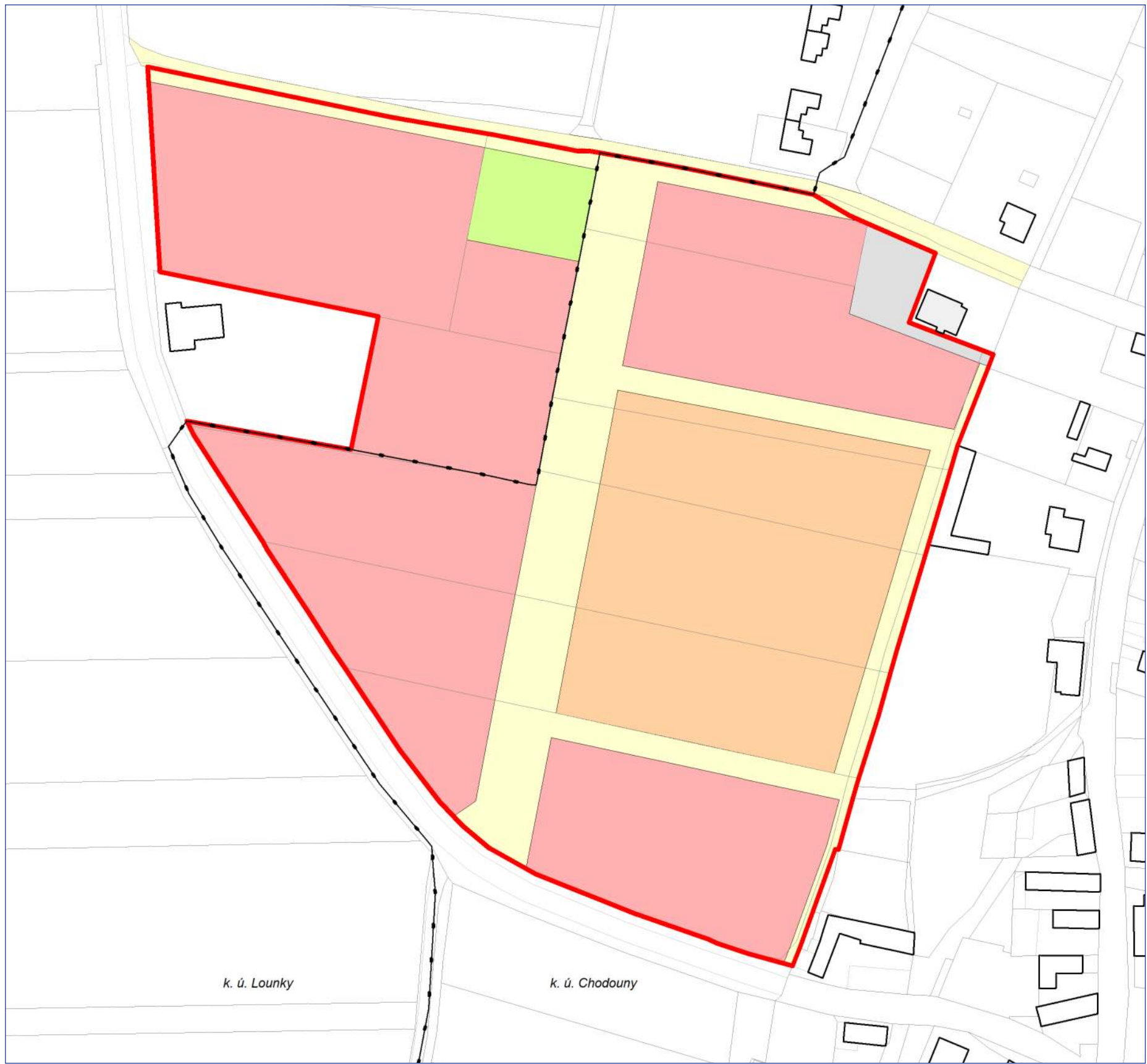
##### V | východní část

- Racionální využití pro dostatečný počet rodinných domů
- Hospodárný návrh dopravní infrastruktury

**11 RD v západní části + 18 RD ve východní části = 29 RD**



měřítko 1 : 1 500



Návrh je založen na skice „D“, která nejlépe vyhovovala zadavateli, nejlépe se vyrovnává s limity a danostmi území (nadzemní elektrické vedení, dopravní obsluha), je svým řešením nejjednodušší a nejlogičtější (např. využití hranic stávajících parcel, vazba veřejného prostranství na stávající plochy hřišť atd.).

**Funkční regulace** vychází z územního plánu, kde jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. (Podrobněji viz výše v analytické části.) Plochy veřejných prostranství vymezené v územním plánu jsou v podstatě doslova převzaty a plochy smíšené obytné jsou podrobněji touto studií členěny na plochy zahrnující pozemky<sup>1</sup> rodinných domů<sup>2</sup>, pozemky rodinných domů izolovaných a na plochy veřejných prostranství dvou typů.

Vymezují se tedy ve studii tyto funkční plochy:

**plochy veřejných prostranství** | Využití odpovídá definici ze stavebního zákona, resp. ze zákona o obcích, kde se v § 34 říká: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ Zde jde především o prostory ulic, obsahující zejména místní komunikace, parkovací stání a veřejnou zeleň. Zvýšený podíl veřejné zeleně se předpokládá u plochy vymezené už územním plánem (severojižní „bulvár“); ta bude plnit také funkci veřejných prostranství podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

**plochy veřejných prostranství pro rekreační účely** | Jde o pozemky určené k funkci veřejných prostranství v užším slova smyslu, pozemky pro zeleň, park. Tyto pozemky plní povinnost vymezení veřejných prostranství podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Do této plochy se nezapočítávají pozemky komunikace. Dále též označována jako „park“ (či VP).

<sup>1</sup> Zde se užívá pojmu *pozemek* jako část zemského povrchu oddělená nějakými hranicemi od ostatních pozemků, případně jako *parcela* zanesený do katastru nemovitostí. *Stavební pozemek* je pozemek vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Tato studie tedy vymezuje pozemky, a to budoucí stavební pozemky.

<sup>2</sup> Definice dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.: *Rodinný dům* je stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.

- plochy veřejných prostranství
- plochy veřejných prostranství pro rekreační účely
- plochy pozemků rodinných domů
- plochy pozemků rodinných domů izolovaných
- plocha pro zvětšení pozemku rodinného domu



Jako plocha veřejných prostranství pro rekreační účely je vymezen pouze jeden pozemek, má označení VP. Pozemek měří 1 100 m<sup>2</sup>, to znamená že povinný rozsah veřejných prostranství naplňuje zhruba ze 60 %. Další plochy zeleně budou vymezeny v „bulváru“ ve středovém pásu zeleně, který svou šířkou umožní vymezení klidových ploch, osazení laviček a jiného mobiliáře atd. Případnými dalšími disponibilními plochami pro tento účel jsou dostupná dětská aj. hřiště přes ulici v areálu fotbalového hřiště (jde o plochu cca 1 500 m<sup>2</sup>).

**plochy pozemků rodinných domů** | Plocha pro pozemky rodinných domů bez specifikace jejich typu. Jsou zde tedy umístitelné i jiné typy rodinných domů, například domy řadové nebo dvojdomy. Tyto jiné typy zvyšují efektivitu ve využití území (větší hustota zástavby vs. využití sítí atp.), ale nejsou tak žádány a individuálními stavebníky nejsou prakticky uskutečnitelné. Je jim proto vyčleněna jen limitovaná plocha, a to tam, kde stejně bude muset významně dojít k přeparcelování. Tato plocha je umístěna ve „skryté“ poloze, tak aby tyto případné jiné typologické typy rodinných domů neurčovaly základní charakter celé rozvojové lokality.

V souladu s regulativy územního plánu je zde umístitelná i stavba jiné funkce (například a zejm. občanského vybavení), pokud dodrží navrženou parcelaci a objemem stavby a podlažností bude odpovídat stavbě rodinného domu.

**plochy pozemků rodinných domů izolovaných** | Plochy, které budou rozděleny na jednotlivé pozemky rodinných domů izolovaných (nejběžnější typ zástavby v obci a stavebníky nejpreferovanější typ). Tyto plochy jsou vymezeny především ve všech okrajových pozicích, v místech, kde je členění současných parcel nejjednodušší a kde také si lze udělat představu o charakteru rozvojové plochy („zahradní čtvrť“ s poměrně velkými pozemky, samostatné rodinné domy, vysoký standard bydlení).

V souladu s regulativy územního plánu je zde umístitelná i stavba jiné funkce (například a zejm. občanského vybavení), pokud dodrží navrženou parcelaci a objemem stavby a podlažností bude odpovídat stavbě rodinného domu.

**plocha pro zvětšení pozemku rodinného domu** | Mimo řešené území stojí nedokončený rodinný dům, umístěný na svém pozemku velmi atypicky a v rozporu s legislativou, která požaduje vzdálenost alespoň 2 m od hranic pozemků. Proto je zde vymezena plocha o výměře 730 m<sup>2</sup>, která bude přiřčena k pozemku tohoto rodinného domu, takže celková výměra tohoto pozemku bude činit cca 1 400 m<sup>2</sup>.



měřítko 1 : 1 500



**Prostorová regulace**, tedy ve slovníku územního plánu *podmínky prostorového uspořádání*, určovaly možnost umístit rodinné domy různých typů a určovaly, že stavby jiného využití musí svou hmotou a podlažností korespondovat s okolní zástavbou domů pro bydlení. Ostatní podmínky prostorového uspořádání určí územní studie.

Územní studie především vymezuje hranici mezi veřejným prostranstvím a plochami pro budoucí stavební pozemky, které také vymezuje a v některých případech určuje i blíže polohu budov na jednotlivých pozemcích.

K tomu účelu využívá následující typy čar a hranic:

**uliční čára** | Uliční čára vyznačuje rozmezí mezi uličním prostorem (veřejným prostranstvím) a pozemky rodinných domů nebo hranicí parku. Typicky ji tvoří oplocení stavebních pozemků.

**hranice mezi pozemky** | Závazná hranice mezi pozemky rodinných domů nebo pozemkem parku.

**hranice mezi pozemky nezávazná** | Hranice mezi pozemky rodinných domů, kterou lze posunout podle potřeby, případně zcela zrušit (sloučení pozemků).

**stavební čára závazná** | Hranice mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Na závazné hranici musí být stavba svým uličním průčelím umístěna, a to alespoň dvěma třetinami délky průčelí.

**stavební čára nepřekročitelná** | Hranice mezi zastavitelnou a nezastavěnou částí pozemku. Nelze ji překročit směrem ven ze staveniště, směrem dovnitř ji lze posunovat a tvarovat.

**hranice parcel dle katastru nemovitostí využitá ve studii** | Nejde o hranici s regulačním charakterem, ale o informaci, dosvědčující, že návrh do značné míry respektuje stávající hranice pozemků podle katastru nemovitostí.

<b>A</b>	veřejná prostranství
<b>1</b>	pozemky rodinných domů
	uliční čára
	stavební čára závazná
	stavební čára nepřekročitelná
	hranice mezi pozemky
	hranice mezi pozemky nezávazná
	hranice parcel dle katastru nemovitostí využitá ve studii



**vymezení pozemků veřejných prostranství** | Veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., a to v minimálních v ní požadovaných šířkách.

**Plocha A** má šířku 8 m (v nejužším místě protější, severní hranice pozemků u fobalového hřiště). Její prostor vzhledem k sousedství s hřištěm a vzhledem k umístění uliční čáry nepůsobí stísněně ani v této minimální šíři.

**Plocha B** má šířku 20 m. Šířka je dána trasou vodovodního řadu, který plochou diagonálně prochází. Šířka odpovídá záměru vytvořit „bulvár“ procházející celým územím, který bude mít i dostatek ploch zeleně splňujících povinnost vymezení veřejných prostranství.

**Plocha C** má šířku 8 m, tedy minimum pro zajištění obousměrného provozu. Její formování bude poměrně volné, závislé na osazení jednotlivých rodinných domů, na místech vjezdů do pozemků apod.

**Plochy D** mají šířku 3 m, jde o pojezdové chodníky, které zabezpečují základní přístup do zahrad.

Více o dopravním řešení komunikací umístěných ve veřejných prostranstvích je uvedeno dále.

**Plocha VP** (park) je situována pod elektrickým vedením 22 kV a je limitovaněe využitelná. Proto je zde umístěno veřejné prostranství, které z části naplňuje legislativou danou potřebu veřejných prostranství.

**vymezení pozemků rodinných domů** | Základním kritériem vymezení pozemků pro rodinné domy byla jejich cílová velikost mezi 1 000 a 1 500 m<sup>2</sup>. Nejmenší pozemky mají kolem 990 m<sup>2</sup>, největší mírně přes 2 000 m<sup>2</sup>. Jde o rozměry optimální pro venkovské bydlení.

Pozemky jsou vymezeny **závaznou hranicí** (pevnou).

**Hranice nezávazná** (pohyblivá) je vymezena:

- mezi pozemky č. 6 a 7 (jsou vymezeny z jedné pozemkové parcely v katastru, majitel ji může využít pro jedinou nemovitost),
- mezi pozemky č. 8 a 9 (mezi těmito pozemky může být případně umístěna obslužná komunikace pozemku č. 11 v případě, že by nebylo možné přímé napojení ze silnice III. třídy),
- mezi pozemky č. 17-21 a č. 22-26 (umožnění jiného členění pro jiné typy rodinných domů, například domy řadové nebo dvojdomy, nebo pro zvětšení pozemků, přičemž s ohledem na racionální využití infrastruktury může být počet domů v každé skupině pěti domů snížen nejvíce na domy tři).

Hranice pozemků jsou konstruovány na jednoduchých geometrických principech z výkresů odvoditelných (například pozemky č. 1-4 vznikly tak, že jejich společná jižní hranice je podělena na čtvrtiny atp.).

**osazení domů na pozemcích** | Na některých pozemcích je osazení domů poměrně volné, na některých je dáno stavebními čárami. Ve všech případech však musí být dodrženy odstupy rodinných domů, dané vyhláškou č. 501/2006 Sb., kde se určuje, že mezi rodinnými domy musí být vzdálenost minimálně 7 m, přičemž jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.

Tato studie nechce a nemůže nahrazovat regulační plán nebo dokumentaci k územnímu řízení, a proto například nevymezuje žádné regulační čáry mezi jednotlivými pozemky rodinných domů. Ty mají ostatně dostatečnou šířku na to, aby mohl být umístěn rodinný dům i v případě, že oba jeho sousedé využijí minimální vzdálenost od hranice pozemku (2 m).

Určuje se toto osazení domů na pozemcích:

- pozemky č. 1-4: poloha severního uličního průčelí domů je určena stavební čarou ve vzdálenosti 7 m od hranice pozemku; před domy je tak dostatek prostoru pro vjezd autem a přitom jsou domy stále situovány v severní části parcel, tak aby se využilo příznivé orientace ke světovým stranám
- pozemek č. 5: poloha uliční průčelí je dána stavební čarou - tu lze v tomto ojedinělém případě překročit směrem do ulice, a to vzhledem k vedení elektrického vedení a jeho ochrannému pásmu, jemuž je třeba situování domu přizpůsobit
- pozemky č. 6-10: poloha uličního průčelí je dána stavební čarou, tak aby domy vytvořily jednotnou uliční frontu; domy by měly být situovány spíše v severní části pozemku, tak aby byla dobře využita expozice - volné jižní a západní osluněné části parcel
- pozemek č. 11: neurčuje se
- pozemek č. 12: poloha severního uličního průčelí je určena stavební čarou ve vzdálenosti 6 m (pozemek není tak hluboký jako pozemky č. 1-4), na západě směrem k „bulváru“ je vymezena stavební čára nepřekročitelná
- pozemek č. 13: poloha severního uličního průčelí je určena stavební čarou ve vzdálenosti 6 m (pozemek není tak hluboký jako pozemky č. 1-4)
- pozemek č. 14: na západě směrem k „bulváru“ je vymezena stavební čára nepřekročitelná
- pozemky č. 15 a 16: neurčuje se
- pozemky č. 17 až 21: na západě směrem k „bulváru“ je vymezena stavební čára nepřekročitelná; orientace ke světovým stranám bude určovat konkrétní řešení
- pozemky č. 22-26: neurčuje se
- pozemky č. 27 až 29: na severu je vymezena stavební čára nepřekročitelná; předpokládá se osazení domů v severní části pozemků s ohledem na orientaci ke světovým stranám

Vzhledem k tomu, že přes tuto regulaci zůstává velká variabilita v umístění staveb rodinných domů (a jejich architektonického řešení), neurčuje se místo pro **vjezdy na pozemky** (garáž může být součástí domu, může být samostatnou stavbou, může být nahrazena jen parkovacím stáním atp.).

**intenzita využití pozemků, zastavitelnost** | Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (tj. budov), jak určuje § 2 odst. (7) stavebního zákona (kde se uvádí ještě další podrobnosti). Těmito budovami jsou zejména stavba hlavní (rodinný dům, příp. stavba jiné funkce dle funkční regulace), stavby související s bydlením (garáž, altán, letní kuchyně, bazén apod.), stavba pro podnikatelskou činnost a jiné stavby (skleníky, kůlny, dřevníky, stavby pro chovatelství apod.).

**Zastavěná plocha** může zabírat maximálně 30 % rozlohy pozemku.

**Zpevněná plocha** pozemku může zabírat maximálně 20 % rozlohy pozemku.

**Koeficient zeleně**, tedy i koeficient vsakování, tj. poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku, musí činit minimálně 0,5.

**charakter zástavby a výšková a další regulace** | Charakter stávající zástavby v Chodounech je typický jedno- nebo dvoupodlažními budovami rodinných domů se sedlovou střechou, které jsou do ulice orientovány štítovou stěnou.

**Charakter zástavby** se doporučuje zachovat také v nové zástavbě.

**Maximální výška rodinných domů** je v souladu s legislativou 2 nadzemní podlaží a podkroví, které může být obytné. Stejnou výšku mohou mít hlavní budovy jiných funkcí (například občanského vybavení).

**Maximální výška ostatních, doprovodných staveb** na pozemcích má být úměrná stavbě hlavní, nekonkurovat jí, tak aby byla v souladu forma a funkce.

**Ploty** pozemků rodinných domů orientované do veřejných prostranství (kopírujících uliční čáru) nechť mají maximální výšku 1,5 m, mohou mít podezdívku, sloupky buď subtilní, nebo v podobě pilířů, a plotová pole s výplní poloprůhlednou (např. dřevěné plaňky nebo prkna s mezerami). Součástí plotu mohou být niky pro umístění sběrných nádob na odpad a také rozvodné skříně a jiná technická zařízení.



měřítko 1 : 1 500



**Dopravní infrastruktura** je reprezentována místními komunikacemi situovanými ve vymezených veřejných prostranstvích A, B, C a D.

**povaha komunikací** | Jde o komunikace se smíšeným provozem, o zónu 30 km/h, do níž je omezen vjezd nákladních vozidel (jen dopravní obsluha) a již je průjezd zakázán.

**napojení lokality na silniční síť** | Lokalita je z jihu a západu vymezena trasou silnice III. třídy č. 24060, z níž je na jihu vjezd do lokality. Severní hranicí lokality je komunikace značená A, která se na západě odpojuje ze silnice III. třídy a na východě ústí do silničního průtahu silnice II/240.

**navržené místní komunikace** | Zde je uvedena základní charakteristika komunikací. Podrobné řešení bude obsahovat projektová dokumentace.

**komunikace v prostoru A**

- zatřídění: funkční skupina C, kategorie MOK 6,00/40
- profil (v m): 2,7 zeleň, 0,15 obrubník, 5 vozovka, 0,15 obrubník
- povrchy: betonová dlažba (nebo asfalt), barvená betonová dlažba při vjezdech a parkovacích stáních, asfalt v místech křižovatek (namáhání smykem)
- komentář: Komunikace ústí do silnic a jejich průtahů, dopravním značením i technickým opatřením je třeba komunikaci zklidnit, zamezit vjezdu nerezidentů. Komunikace zajišťuje i obsluhu fotbalového hřiště. Pás zeleně je při jižní straně, je přerušován vjezdy na pozemky sdruženými s parkovacím stáním.

**komunikace v prostoru B**

- zatřídění: funkční skupina C, kategorie MOK 2 × 4,00/30
- profil (v m): 2,5 zeleň, 3 vozovka, 9 středový pás zeleně, 3 vozovka, 2,5 zeleň
- povrchy: jako u komunikace A
- komentář:

**komunikace v prostoru C**

- komentář: Komunikace je stejného typu jako A.

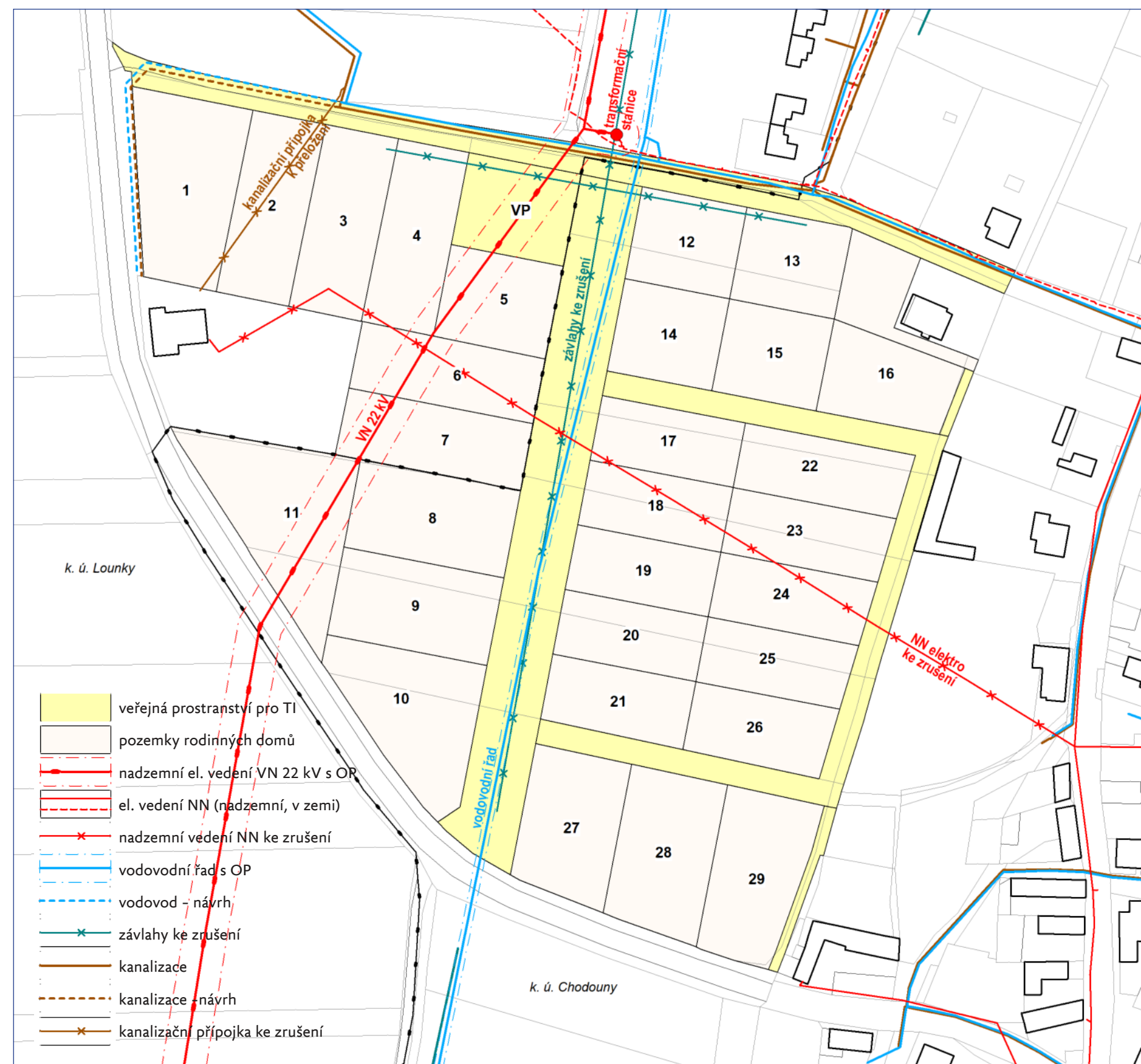
**komunikace v prostoru D**

- zatřídění: funkční skupina D1
- profil (v m): 3 pojízdný chodník
- povrchy: barvený asfalt
- komentář: Je třeba zamezit možnosti vjezdu od jihu ze silnice. Komunikace zajišťuje pěší propojení a dopravní obsluhu zahradních partií stávající zástavby.

**doprava v klidu** | Na každém pozemku rodinného domu je třeba umístit 2 odstavná stání. Uliční prostor podle možností a projektové dokumentace poskytně návštěvnícká parkovací místa - nejlépe sdružit parkovací místo s vjezdem na pozemek, tak aby se příliš nefragmentoval pás zeleně..



měřítko 1 : 1 500



**Technická infrastruktura** je umístitelná v plochách veřejných prostranství a v nezbytných případech jako věcné břemeno i na pozemcích pro rodinné domy, pokud nejde o domovní přípojky.

**vodovod** | Řešeným územím prochází vodovodní přívaděč DN 350 oblastního vodovodu Žernoseky. Na něm je (u severní hranice řešené plochy) vysazena odbočka zásobující 100 % obyvatel. Stávající vodovodní síť lze rozšířit do celé řešené lokality napojením u hlavní odbočky.

**kanalizace** | V obci je vybudována podtlaková splašková kanalizační síť. Její hlavní sběrač vedoucí z Chodoun do ČOV v Lounkách, prochází při severní hranici lokality. Na tento sběrač lze napojit sběrné větve z řešené lokality.

**závlahy** | Pole ležící v řešeném území jsou zavlažovány. Do lokality přichází závlahové potrubí od severu a zde končí. Při zástavbě lokality tak bude potrubí zaslepeno a závlahový systém mimo lokalitu zůstane funkční.

**elektrické vedení** | 1. Přes lokalitu prochází nadzemní vedení 22 kV. Navrhuje se je uložit do země v úseku přechodu lokalitou anebo upravit nadzemní vedení (kabelizovat), aby se zmenšilo jeho ochranné pásmo (zejm. ve vztahu k pozemku č. 5). 2. Na trase 22 kV je vysazena distribuční trafostanice. Z ní lze (po eventuálním posílení) zásobit elektřinou celou lokalitu nebo v lokalitě vybudovat trafostanici novou. 3. Vedení nízkého napětí je nutné v lokalitě uložit pod zem. 4. Je třeba snést stávající NN vedení ke stávajícímu rodinnému domu a ten napojit stejně jako ostatní nemovitosti v lokalitě.

**plynovod** | Obec není plynofikována a se zavedením plynu se zatím nepočítá.

**veřejné osvětlení** | Rozvody a osazená svítidla budou součástí uličních profilů. Preferují se nižší, parkové typy svítidel.

**spoje** | Podle potřeb obyvatel lze lokalitu vybavit kabelovými nebo bezdrátovými systémy komunikace (televize, telefon, internet atd.), především ve vazbě na systémy, které již v obci fungují.

**obecní rozhlas** | Podle potřeby obce lze v lokalitě rozvést obecní rozhlas - preferuje se bezdrátový rozvod s usazením přijímačů a reproduktorů na stožárech veřejného osvětlení.

**nakládání s odpady** | Nakládání s odpady se řídí obecní vyhláškou a věcně je zařizují firmy s nimiž má obec smluvní vztahy. Do tohoto systému bude zapojena i řešená lokalita.



## VYHLÁŠKA Č. 501/2006 SB.

### § 7 Veřejné prostranství

odst. 2: Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

### Část třetí: Požadavky na vymezování pozemku a umísťování staveb na nich

#### Hlava I: Požadavky na vymezování a využívání pozemků

##### § 20

(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

(4) Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

(5) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

- umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,
- nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,
- vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

- přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
- jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
- není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

(6) Při vymezování stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavce 5 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání územního rozhodnutí i s využitím dalších pozemků.

(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

### § 21 Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci

(3) Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě

a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4,

b) řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.

(4) Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.

### § 25 Vzájemné odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(3) Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.

(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

(6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

(7) Vzdálenost průčelí budov<sup>2)</sup>, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

## VYHLÁŠKA Č. 268/2009 SB.

### § 7 Oplocení pozemku

(1) Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci.

(2) Provedení oplocení pozemku nesmí ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.

(3) V záplavových územích nesmí typ oplocení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, oplocení pozemku musí být zejména snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.

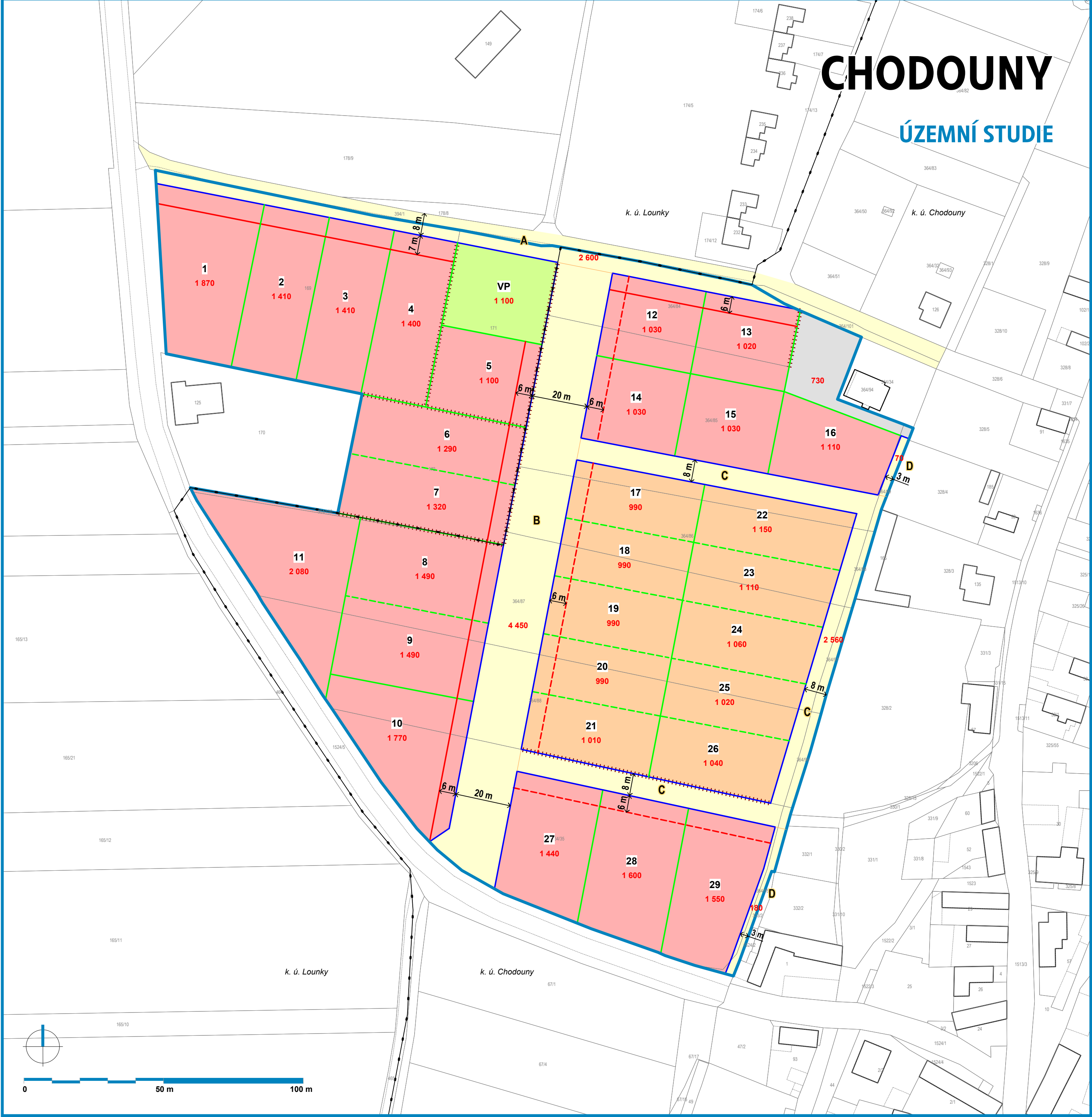
### NORMA ČSN 73-6110 PROJEKTOVÁNÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ

**Počet parkovacích a odstavných stání** se řídí normou ČSN 73-6110 Projektování místních komunikací (odst. 14.1). Ta musejí být umístěna mimo prostor místní komunikace na vlastním pozemku investora (14.1.4). V tabulce 34 se pro rodinný dům do 100 m<sup>2</sup> celkové plochy udává 1 stání, pro rodinný dům nad 100 m<sup>2</sup> celkové plochy udávají 2 stání.



# CHODOUNY

## ÚZEMNÍ STUDIE



### Legenda



hranice plochy C1



číslo pozemku / zaokrouhlená plocha pozemku (m2)

### Funkční regulace



plochy veřejných prostranství



plochy veřejných prostranství pro rekreační účely



plochy pozemků rodinných domů

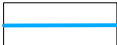


plochy pozemků rodinných domů izolovaných



plocha pro zvětšení pozemku rodinného domu

### Prostorová regulace



uliční čára



stavební čára závazná



stavební čára nepřekročitelná



hranice mezi pozemky



hranice mezi pozemky nezávazná



hranice parcel dle katastru nemovitostí využita ve studii

Architekti Černí | urbanistický ateliér

OBJEDNATEL Obec Chodouny

MÍSTO k. ú. Chodouny, Lounky

AKCE

Územní studie plochy C1

OBSAH

Hlavní výkres

ČERNÍ

PROJEKTANT Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

VYPRACOVAL Ing. arch. Hana Černá

ČÁST územní studie

DATUM červenec 2017

MĚŘÍTKO 1 : 1 000

VÝKRES

1

PÁRE 1 2 3 4