

Chodouny

An aerial photograph of a rural area in Chodouny, Czech Republic. The image shows a mix of green fields, some buildings, and a road. A red line is drawn across the map, outlining a specific area of interest. Yellow lines indicate the cadastral boundaries of the land parcels. The text 'Chodouny' is written in large, bold, black letters at the top left, and 'územní studie plochy C2' is written in blue, italicized letters at the top right. The text 'Architekti Černí | urbanistický ateliér červenec 2018' is written in black at the bottom right.

*územní studie
plochy C2*

Architekti Černí | urbanistický ateliér
červenec 2018

Chodouny

'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

Spoluautoři studie:

Ing. arch. Hana Černá
Ing. arch. Michal Křepel
Václav Veverka (doprava, ČKAIT 0401705)

Chodouny

| obsah

návrh | strana 1

koncepce, funkční a prostorová regulace | 2

řešení dopravní infrastruktury | 5

řešení technické infrastruktury | 7

analýza, koncepce, varianty řešení | strana i

orotofotografie řešeného území | ii

územní plán — výrok | iii

územní plán — odůvodnění | iv

údaje z katastru nemovitostí | v

územně analytické podklady — hodnoty a limity | vi

varianty řešení plochy C2 — výchozí skici | vii

finální varianta 1 | x

finální varianta 2 | xi

výběr z legislativy | xii

grafická část | hlavní výkres 1 : 1 000

návrh



Tato územní studie slouží jako *podklad pro rozhodování* v území řešeném studií. Je pořizena a vypracována proto, že tak bylo uloženo územně plánovací dokumentací (územní plán z roku 2014).

Vymezení řešeného území

Území řešené studií je vymezeno v územním plánu jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Je do něho zahrnuta plocha C2, sestávající z ploch SO (plochy smíšené obytné) a ploch PV (plochy veřejných prostranství). Dále je součástí řešeného území na plochu C2 na severu bezprostředně navazující plocha veřejných prostranství označená C3. Hranici řešeného území na východě vymezuje silniční průtah, na jihu stávající zástavba, na západě areál fotbalového hřiště a na severu stávající účelová komunikace. Hranice v severozápadní části je dána koridorem technické infrastruktury (pro elektrické vedení VVN), který územím obce prochází. Na jižní straně respektuje studie majetkové poměry a část plochy, která měla být studií řešena, ponechává jako součást stávajících nemovitostí.

hlavní výkres (zde v měřítku 1 : 1 500)

- hranice ploch C2 a C3
- hranice katastrálních území
- A1/ 1450 číslo pozemku / zaokrouhlená plocha pozemku (m²)

Funkční regulace

- plochy veřejných prostranství (komunikace)
- VP plochy veřejných prostranství (zeleň)
- plochy pozemků rodinných domů
- plocha neřešená ÚS (součást stávajících nemovitostí)

Prostorová regulace

- uliční čára
- stavební čára závazná
- stavební čára nepřekročitelná
- hranice mezi pozemky
- hranice mezi pozemky nezávazná



Popis místa a charakteru okolní zástavby

Jde o zcela rovinnou plochu využívanou k zemědělským účelům. Plocha navazuje na zastavěné území obce a je prořezána účelovými zemědělskými komunikacemi zřízenými v rámci pozemkových úprav.

Zástavbu na jihu tvoří dva poměrně robustní dvoupodlažní domy podél průtahu silnice, tvořící se svými hospodářskými budovami uzavřené dvory. Dále z jihu vybíhají pozemky pro Chodouny zcela atypických „povodňových domků“ – jde o dvojdomky a trojdomky většinou jednopodlažních objemů (jen v části se dvěma podlažími) s pultovými střechami.

Rozhodující je ovšem vazba na zástavbu při východní straně. Ta je tvořena pravidelnou uliční sítí s novodobou zástavbou, navazující severním směrem na původní rostlé jádro obce. Zástavbu většinou tvoří izolované rodinné domy o jednom nadzemním podlaží a s obytným podkrovím pod sedlovou střechou, orientované štítem do ulice. Výjimkou jsou pak jednopodlažní domy se střechou plochou nebo pultovou anebo domy se složitějšími formami střech (polovalby, vikýře apod.).

Urbanistická koncepce, vč. vymezení veřejných prostranství

Urbanistická koncepce vychází z územního plánu, je s ním v souladu, nezakládá potřebu jeho změny. Dále je založena na finální skice č. 1 (viz dále).

Urbanistická koncepce využívá daností řešené plochy (jako je stávající komunikační skelet místních a účelových komunikací) a zejména navazuje na uliční síť navazující čtvrti na východě. Základní rošt je tvořen třemi příčnými komunikacemi a dvěma podélnými. Dvě příčné komunikace navazují na východě na stávající uliční síť, třetí příčná komunikace nemá připojení na silnici II. třídy (vytvoření křižovatky v tomto místě není možné). Jižní příčná komunikace pokračuje západním směrem, v kontaktu s pozemky povodňových domků, jako pěší. Nejvýznamnější, což se odráží i v jejím profilu, je prostřední komunikace, která zajišťuje spojení mezi stávající zástavbou včetně základní školy s fotbalovým hřištěm. Podélná komunikace protínající celé řešené území využívá komunikaci stávající, druhá podélná je situována na západě, lemována pásem zeleně tvořícím hranici s fotbalovým hřištěm (její vymezení je také dáno trasou regionálního vodovodu). Tato síť komunikací pak vymezuje plochy pro stavební pozemky převážně izolovaných rodinných domů. Ty by neměly být převýšeny, jde o „čtvrť“ vybíhající do volné rovné krajiny, pohledově exponovanou, proto je výška domů limitována, aby vytvářela nižší lem, za nímž se ojediněle zvedají hmoty vyšších domů v centru obce.

Dále jsou v řešeném území vymezeny, nepočítáme-li už zmíněné plochy ulic, tři **plochy veřejných prostranství** s převahou zeleně:

Plocha VP1 má rozlohu 3 820 m². A tím naplňuje požadavek § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.: „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 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Plocha řešená studií má rozlohu 6,9 hektarů (tedy plochy C2 a C3). Plocha C2, a to včetně všech už územním plánem vymezených ploch PV, má rozlohu 6,4 hektarů. Mělo by být tedy vymezeno 3 040 m² veřejných prostranství. Plocha je tedy vymezena v souladu s vyhláškou, nesmí v ní být umísťovány pozemní komunikace pro motorová vozidla, má mít podobu plochy zeleně, miniparku, plochy pro každodenní rekreaci (piknikové loučky, lavičky, čtecí koutky, zařízení pro hry dětí i dospělých apod.).

Plocha VP2 není využitelná jinak, je totiž zatížena existencí podzemních sítí (odbočka pro obec z regionálního vodovodu). V této ploše by také bylo možné v případě potřeby umístit trafostanici. Plocha může zahrnovat pozemní komunikace, odstavné stání, manipulační plochy atp.

Plocha VP3 je vymezena už územním plánem. Slouží pro umístění pásu ochranné zeleně, nesmí v ní být umísťována pozemní komunikace pro motorová vozidla.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Tyto podmínky jsou stanoveny územním plánem a územní studie je nemění (jsou citovány včetně výřezu hlavního výkresu ve druhé části tohoto elaborátu). V **plochách smíšených obytných** jsou krom staveb obytných připuštěny i jiné funkce, které nesníží kvalitu bydlení, za podmínky, že budou splněny požadavky prostorového uspořádání dané touto studií.

Pro **plochy veřejných prostranství** také platí podmínky využití stanovené územním plánem. Touto studií se upřesňuje způsob využití ploch VP1–VP3 (viz v předchozí kapitole).

Podmínky prostorového uspořádání

Územní studie vymezuje rozmezí mezi uličním prostorem (veřejným prostranstvím) a plochami pozemků rodinných či jiných domů, které dále podrobněji člení. K tomu využívá následující typy čar a hranic:

uliční čára | Hranice vyznačující rozmezí mezi uličním prostorem (veřejným prostranstvím) a pozemky rodinných domů. Typicky ji tvoří oplocení stavebních pozemků.

hranice mezi pozemky | Závazná hranice mezi jednotlivými pozemky.

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

stavební čára závazná | Hranice mezi hlavní stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Na závazné hranici musí být hlavní stavba umístěna alespoň dvěma třetinami délky uličního průčelí. Stavby vedlejší nejsou stavební čarou regulovány.

stavební čára nepřekročitelná | Hranice mezi zastavitelnou a nezastavěnou částí pozemku. Nelze ji hlavní stavbou ani žádnou její částí překročit směrem k uliční čáře. Stavby vedlejší nejsou stavební čarou regulovány.

charakter a struktura zástavby | Studie reflektuje charakter i strukturu okolní stávající zástavby a určuje jako základní typ v řešeném území: „plošná zástavba izolovanými domy“ (typologicky „zahradní čtvrť“ s poměrně velkými pozemky, samostatné rodinné domy s vysokým prostorovým standardem bydlení). Jen na pozemcích A1–A3 se připouštějí hustší formy zástavby (např. dvojdomy, trojdomy).

vymezení jednotlivých stavebních pozemků | Základním požadavkem bylo vymezení pozemků o dostatečné velikosti (minimálně 800–900 m²). Průměrná velikost je 1 100 m², nejmenší pozemek má 890, největší 2 000 m². Jde o rozměry optimální pro venkovské bydlení.

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

Hranice nezávazná (pohyblivá) je vymezena:

- mezi pozemky č. A1, A2 a A3 – pozemky mohou být členěny jinak, pokud budou využity jiné, hustší formy zástavby (např. dvojdomky); **pozemky nelze slučovat do větších parcel**;
- mezi pozemky č. C9–C10, č. C11–C13 a mezi pozemky č. C14–C15, **pozemky lze slučovat do větších parcel** (jde o okrajové polohy, kde lze umožnit výstavbu na větších pozemcích, a zvýšit tak rozmanitost zástavby).

Hranice pozemků jsou konstruovány na jednoduchých geometrických principech z výkresů odvoditelných. Při definitivní parcelaci (s využitím geodetických podkladů) je třeba dodržet princip navržené parcelace, přičemž lze tolerovat určité odchylky (v zájmu vymezení shodně velkých pozemků, dodržení kolmosti některých plotů apod.).

osazení domů na pozemcích, stanovení stavební čáry | Osazení domů na pozemcích určuje stavební čára závazná, případně stavební čára nezávazná. Stavební čáry jsou generálně navrženy jako rovnoběžky s uliční čarou ve vzdálenosti 6 m (umožní odstavení vozidla před domem na pozemku majitele). Současně 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. Žádné regulační čáry mezi jednotlivými pozemky rodinných domů studie nenavrhují. Pozemky mají dostatečnou šířku na to, aby mohl být umístěn rodinný dům i v případě, že oba jeho sousedé využijí minimální vzdálenost od hranice pozemku.

Vzhledem k tomu, že přes tuto regulaci zůstává velká variabilita v umístění staveb rodinných domů (a jejich architektonickém řešení, neurčuje se místo pro **vjezdy na pozemky** (garáž může být součástí domu, může být samostatnou stavbou, může být nahrazena jen parkovacím stáním atp.). U parcel nárožních mohou být alternativně vjezdy z obou sousedících ulic.

výšková regulace zástavby (podlažnost) | V souladu s charakterem stávající zástavby, s níž řešená plocha sousedí, se navrhuje toto:

Maximální výška rodinných domů je 1 nadzemní podlaží a podkroví, které může být obytné.

V případě domů s *plochými střechami* je maximální výška 2 nadzemní podlaží, přičemž druhé nesmí přesáhnout 70 % užitné plochy spodního úplného podlaží. Na parcele A6 umístěný dům může mít 2 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví (v reakci na stávající zástavbu jižně při průtahu silnice a s ohledem na nepravdělný tvar pozemku, který si může vyžádat atypické řešení).

Hlavní budovy jiných funkcí (například občanského vybavení) mohou mít stejnou výšku, pokud dodrží navrženou parcelaci a objemem stavby a podlažností bude odpovídat stavbě rodinného domu.

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

tvar stavby, tvar střech | Doporučuje se jednoduchý, kompaktní objem staveb bez zbytečných vikýřů, balkonů, tvarovaných arkýřů apod. Preferuje se sedlová střecha (sklon cca 25–45°) orientovaná štítem do ulice, možné jsou i střechy jinak tvarované. Na parcelách č. A1–A5, A7–A10, B1 a B8 se připouští také domy se střechami plochými (na schématu vyznačeno v barvě šedomodré).



schéma
tvaru střech

intenzita využití pozemků, zastavitelnost, koeficient zeleně | 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.

doporučené oplocení mezi stavebním pozemkem a veřejným prostorem | Ploty pozemků rodinných domů orientované do veřejných prostranství (kopírující uliční čáru) nechtě 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.

etapizace | Vymezují se tři etapy výstavby. Jsou samostatně funkční. Postup výstavby se navrhuje od jihu (od zastavěného území obce) k severu. Jednotlivé etapy zahrnují 12, 15 a 18 parcel. Doporučuje se, aby další etapa výstavby byla započata, pokud přinejmenším pro 3/4 domů z etapy předchozí už bylo alespoň vydáno příslušné povolení (územní rozhodnutí, společné povolení, stavební povolení nebo ohlášení).



schéma
etapizace

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

povaha komunikací | Většinou jde o komunikace s odděleným provozem, o zónu, do níž je omezen vjezd nákladních vozidel (jen dopravní obsluha) a již je průjezd zakázán.

napojení lokality na silniční síť | Lokalita je přístupná od jihu z místní komunikace, která se na západě odpojuje ze silnice III. třídy č. 24060 a na východě ústí do silničního průtahu silnice II/240. Z tohoto průtahu je lokalita na východní straně také přístupná ze dvou křižovatek.

navržené místní komunikace | Zde je uvedena základní charakteristika komunikací. Podrobné řešení bude obsahovat projektová dokumentace, která také zohlední vjezdy na jednotlivé parcely. Profily uličního prostoru/komunikací jsou graficky znázorněny na další straně. Řešení povrchů: betonová dlažba (nebo asfalt) na vozovku, barvená betonová dlažba při vjezdech a parkovacích stáních, asfalt v místech křižovatek (namáhání smykem), betonová dlažba na chodníky.

komunikace v prostoru A celkové šíře 14 m: kategorie MO 10,50/40

- komentář: Komunikace zajišťuje základní napojení na nadřazenou silniční síť a propojení se stávající zástavbou obce (včetně propojení základní školy a fotbalového hřiště). Komunikace má oboustranně chodníky a pásy zeleně přerušované vjezdy na pozemky sdruženými s parkovacími stáními.

komunikace v prostoru B celkové šíře 10 m: kategorie MO 8,50/40

- komentář: Komunikace má jednostranný chodník a pruh zeleně (kombinace s vjezdy a parkováním) při východní straně podél zástavby. Po druhé straně je široký pás zeleně.

komunikace v prostoru C celkové šíře 9 m: kategorie MO 6,50/40

- komentář: Z komunikace převážně nejsou vjezdy na jednotlivé pozemky, nezahrnuje pruh pro parkování (šířka obousměrného jízdního pásu však krátkodobé parkování umožní). Chodník je jednostranný.

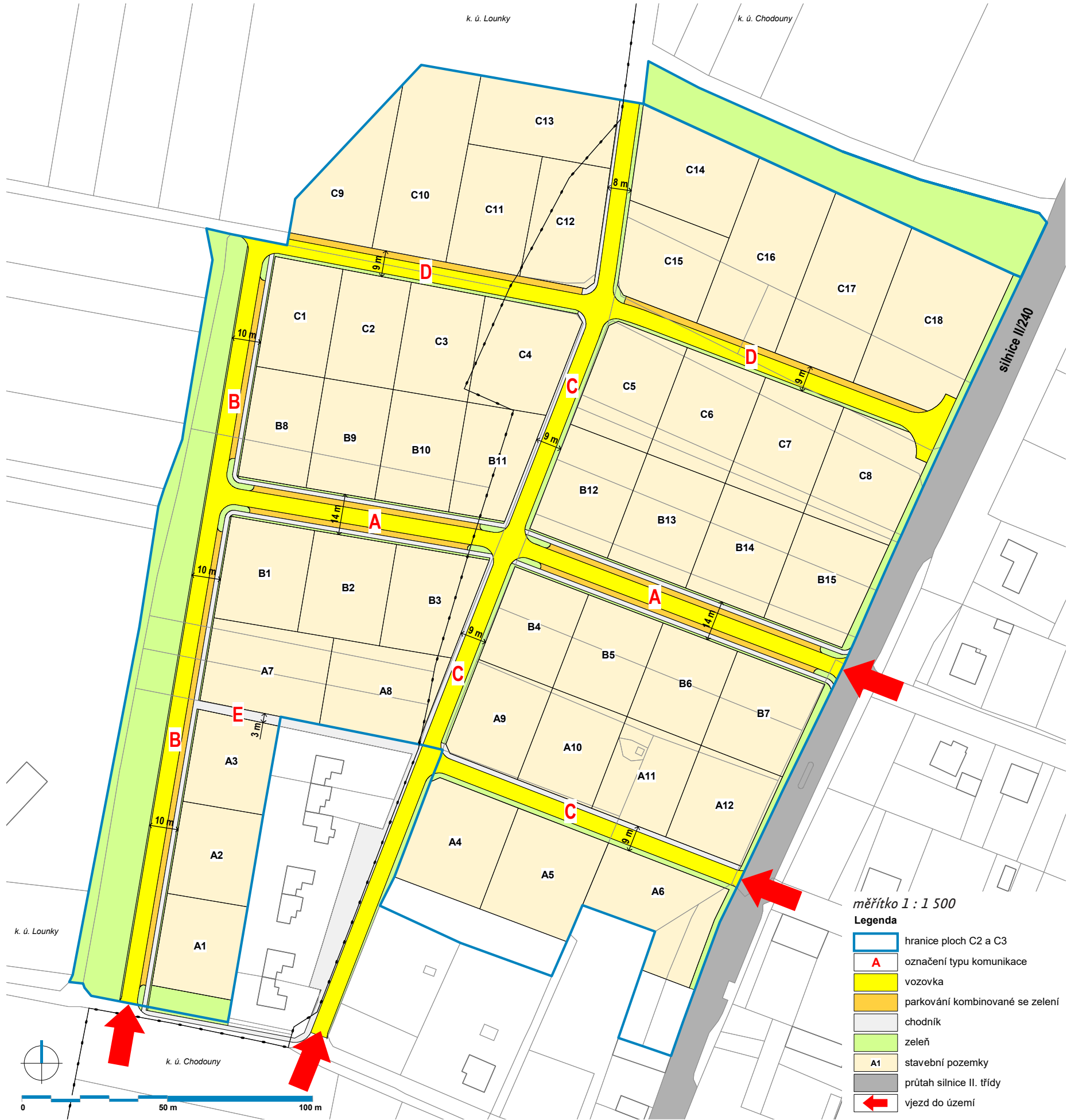
komunikace v prostoru D celkové šíře 9 m: kategorie MO 6,50/40

- komentář: Jde o variantu předchozího typu, z níž jsou vjezdy na pozemky. Je navržena bezchodníková úprava, chodník je nahrazen pruhem pro parkování.

komunikace v prostoru E

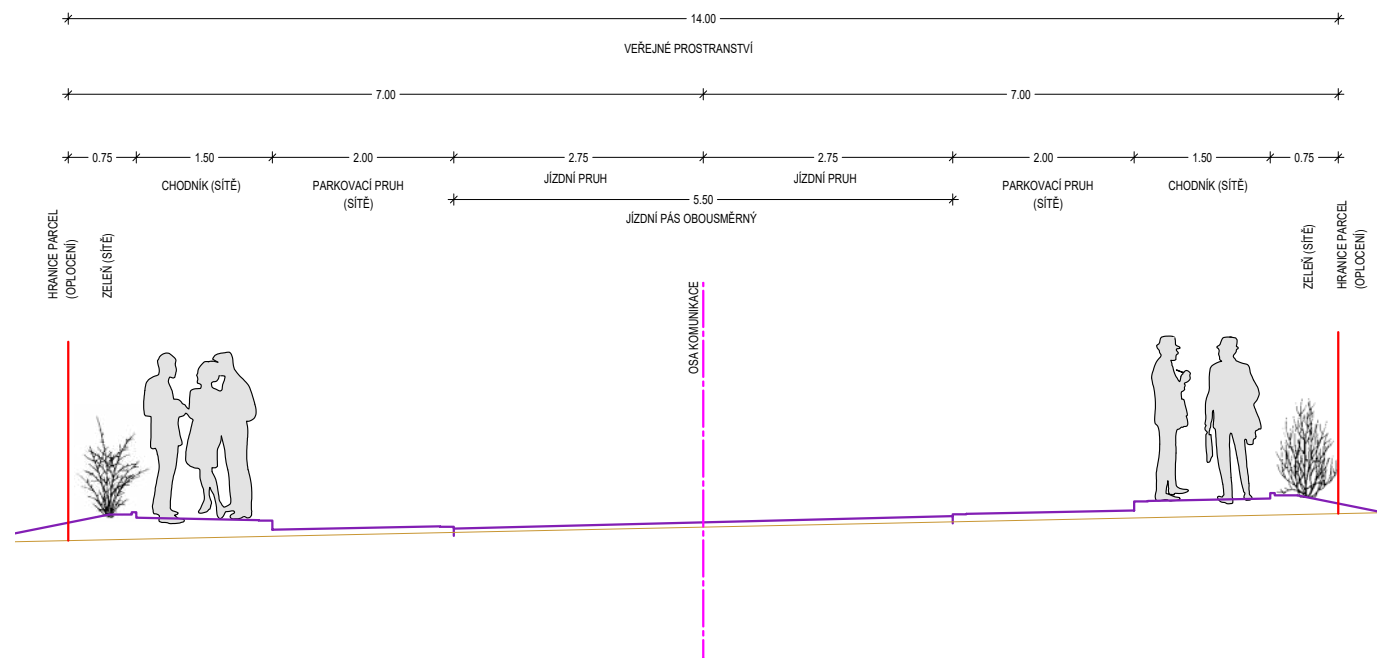
- zatřídění: funkční skupina D1, profil: 3 m, chodník
- povrchy: betonová dlažba nebo barvený asfalt
- komentář: Komunikace zajišťuje pěší propojení lokalitou v příčném směru v návaznosti na další komunikace.

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.



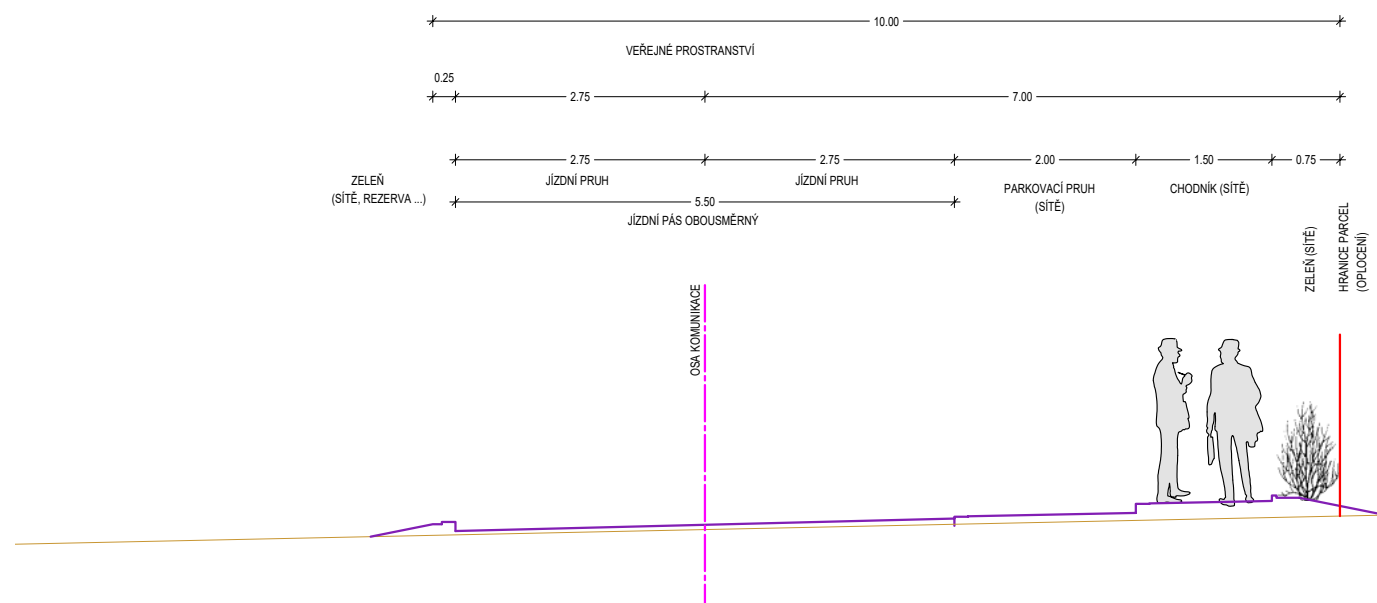
komunikace A

KATEGORIE MO 10,50/40



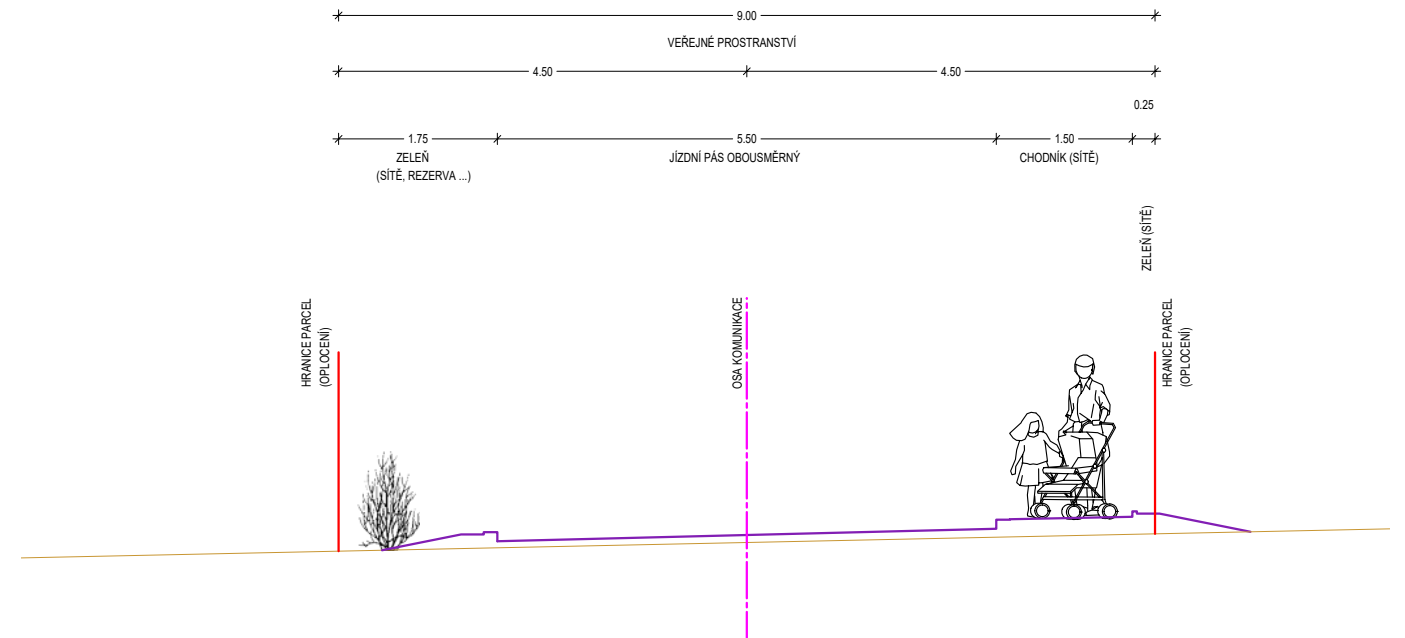
komunikace B

KATEGORIE MO 8,50/40



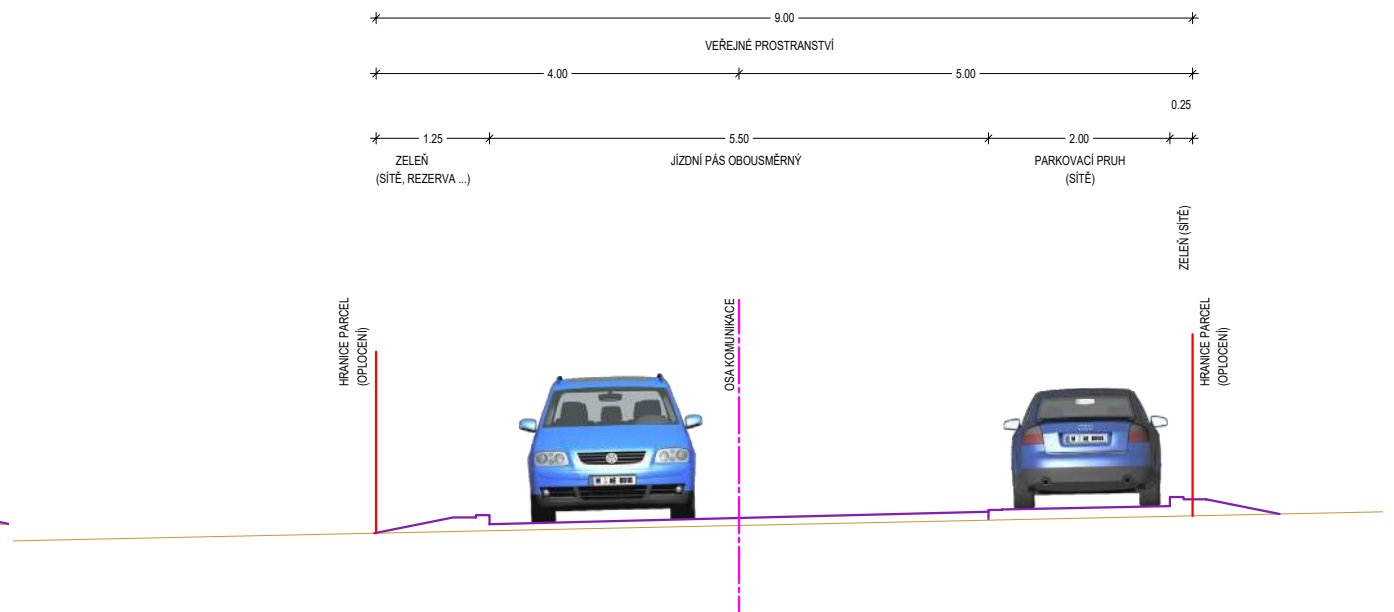
komunikace C

KATEGORIE MO 6,50/40



komunikace D

KATEGORIE MO 6,50/40



| řešení technické infrastruktury

Technická infrastruktúra je umiestiteľná v plochách verejných priestorov a v nezbytných prípadoch ako vecné bremeno i na pozemkoch pro rodinné domy, pokiaľ nejde o domovné pripojky.

vodovod | Řešeným územím prochází vodovodní přívaděč DN 350 oblastního vodovodu Žernoseky. Jeho trase je přizpůsobeno vymezení veřejných prostranství. Na něm je (u jižní hranice řešené plochy) vysazena odbočka zásobující obec. 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 Loukách, prochází při jižní hranici lokality. Na tento sběrač lze napojit sběrné větve z řešené lokality. Aktuálním limitem je kapacita podtlakové stanice.

závlahy | Pole ležící v řešeném území jsou zavlažována. Lokalitou prochází závlahové potrubí, které bude zčásti zrušeno a zčásti přeloženo tak, aby mohlo pro okolní polnosti zůstat funkční.

elektrické vedení | Při západní straně prochází nadzemní vedení 22 kV, z něhož jsou vyvedeny dvě odbočky k trafostanicím – jedna na jihu je součástí lokality, severní (s kabelizovaným přívodním vedením) je pak mimo lokalitu. Z obou těchto trafostanic může být zásobována řešená lokalita. Nadzemní vedení procházející veřejným prostranstvím (zelení) na západní straně by bylo vhodné také kabelizovat, aby veřejný prostor mohl být využit bez limitu (např. včetně výsadby vysoké zeleně). V tom případě by bylo možné přesadit i trafostanici do souvisícího veřejného prostranství.

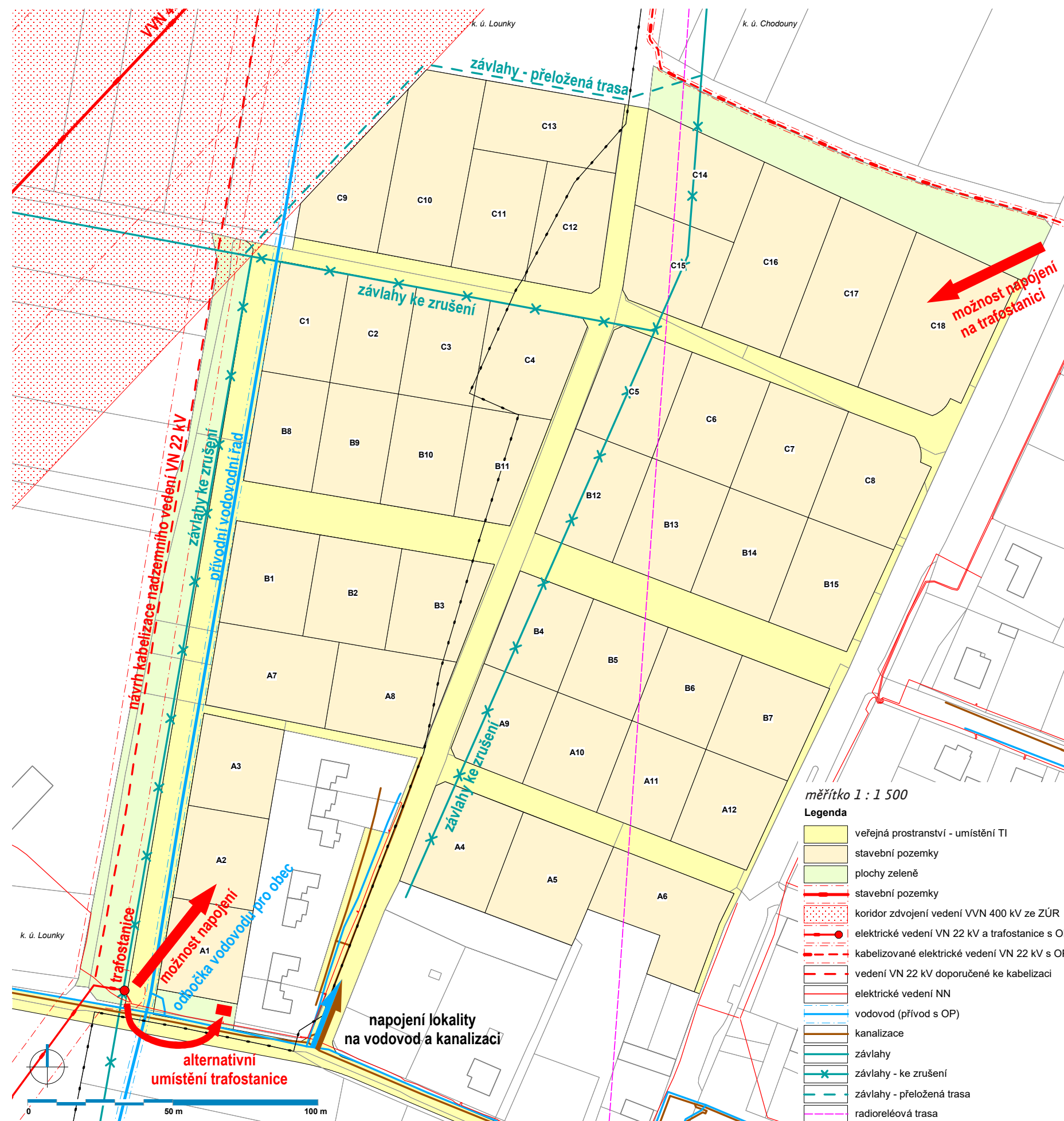
plynovod | Obec není plynofikována a se zavedením plynu se zatím nepočítá.

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.

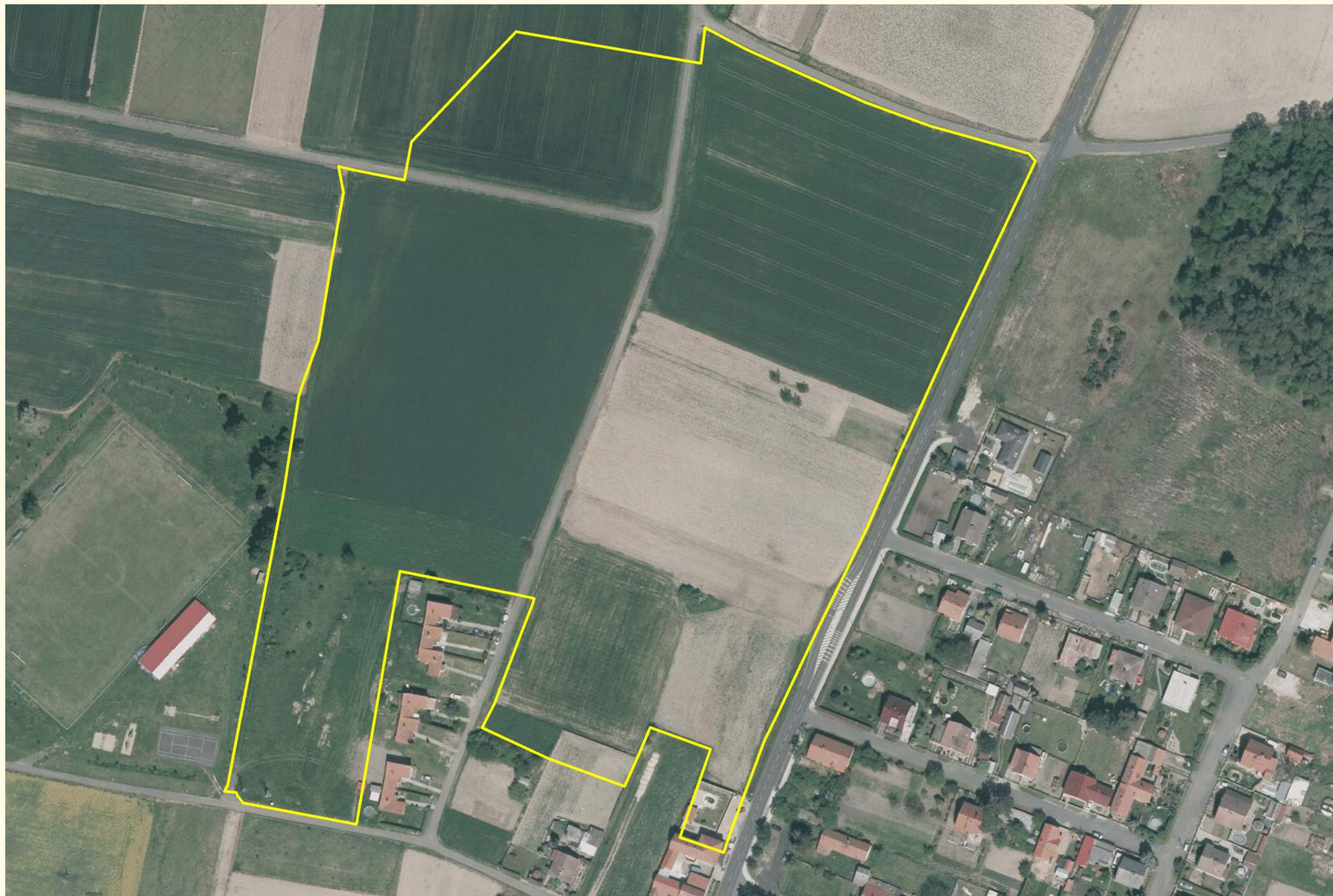
obecní rozhlas | Podle potřeby obce lze v lokalitě rozvést obecní rozhlas – preferuje se bezdrátový rozvod s usazením přijímačů a reproduktorů na stožárech veřejného osvětlení.

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

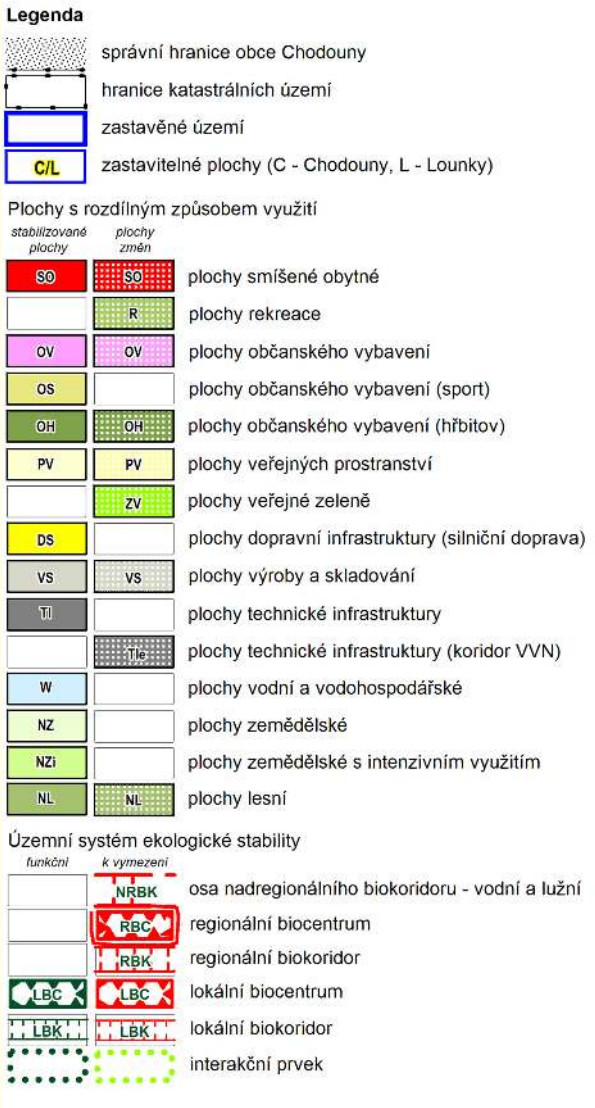
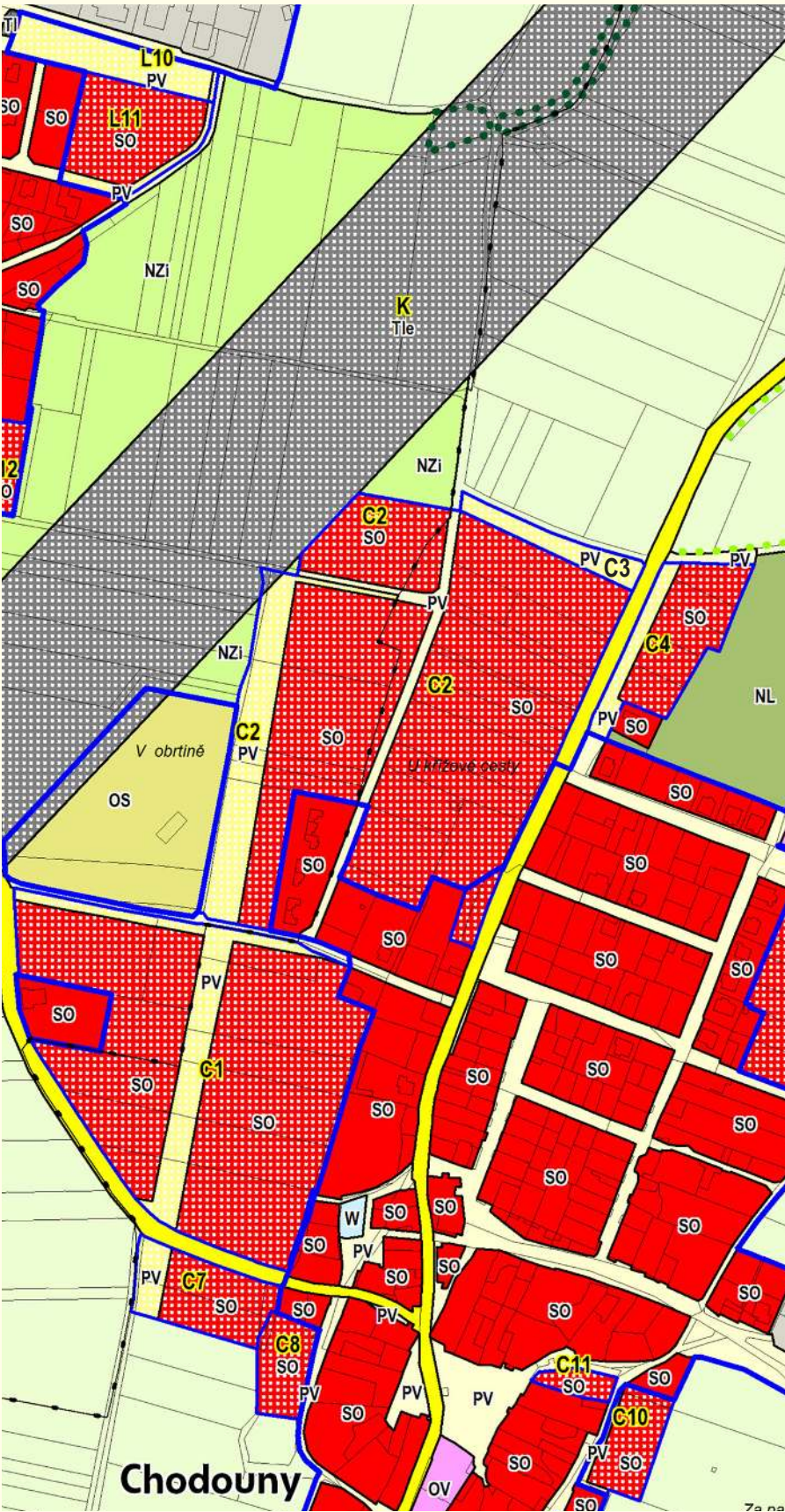


analýza území, koncepce, varianty řešení





Hlavní výkres 1 : 5 000



Řešené území, tj. plocha C2, včetně plochy C3 určené pro ochrannou zeleň, bylo vymezeno v územním plánu Chodoun z roku 2014. Jde o plochy smíšené obytné a o plochy veřejných prostranství. Řešené území má v územním plánu uvedenou rozlohu 6,9 hektarů.

Plochy smíšené obytné mají následující využití. **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 školící 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.

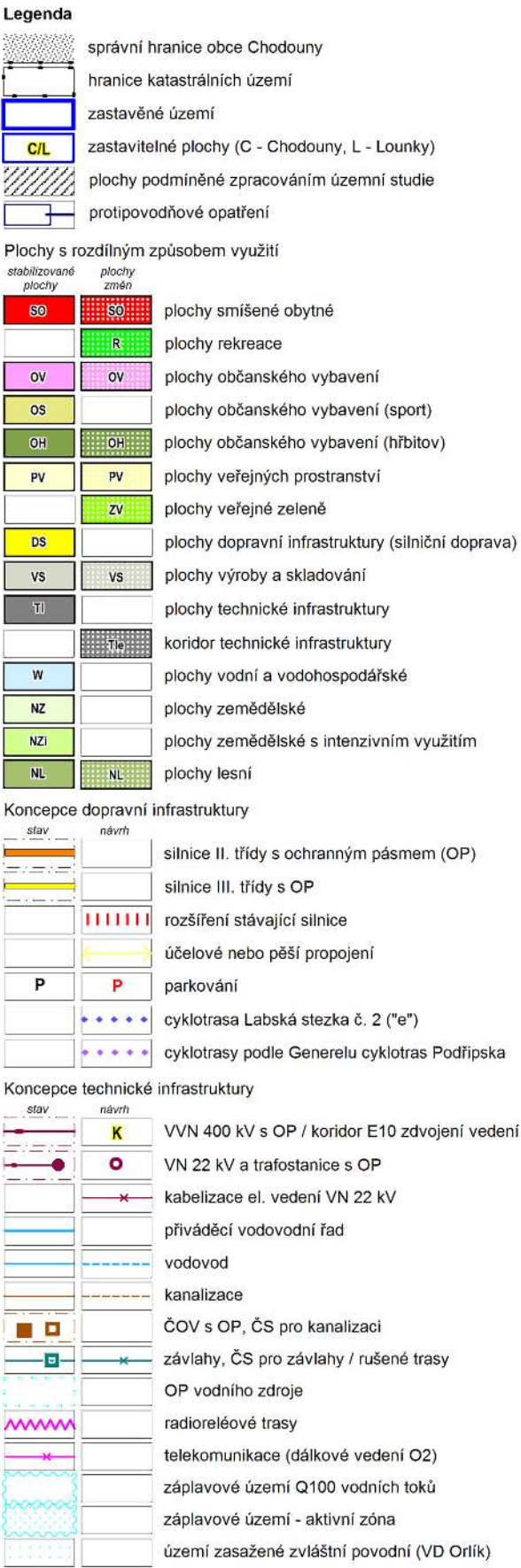
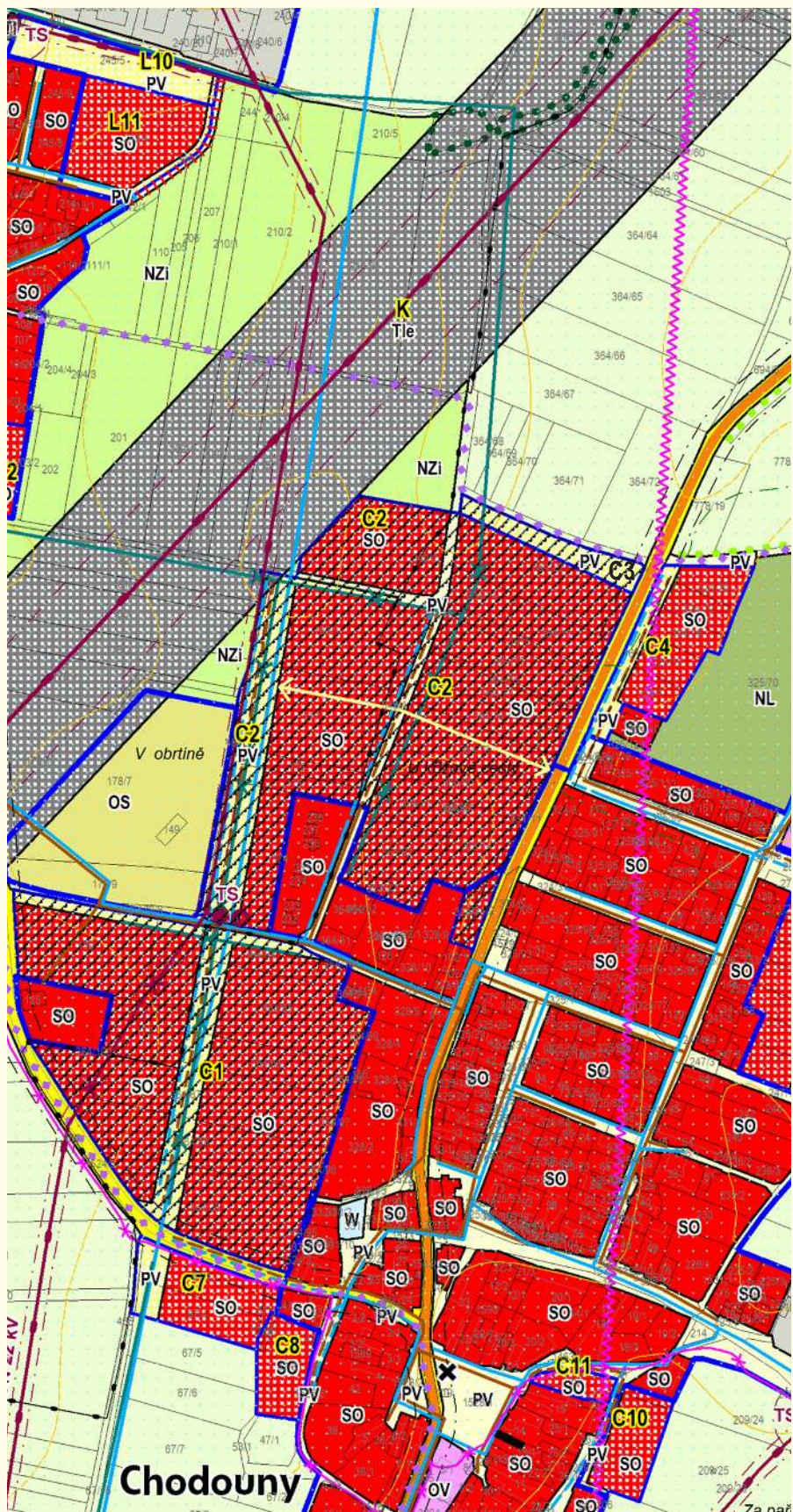
Plochy veřejných prostranství mají následující využití. **Hlavní využití:** Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství včetně souvisejících staveb a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. **Přípustné využití:** Pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, 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 C2 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 navrhne etapizaci využití území.

Podrobněji požadavky na cíle, účel a obsah studie stanovilo její zadání.

Koordináční výkres 1 : 5 000



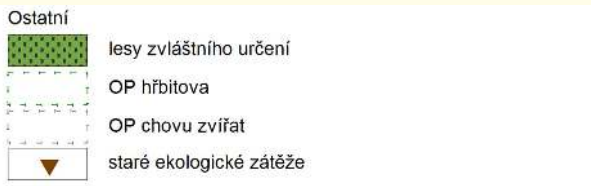
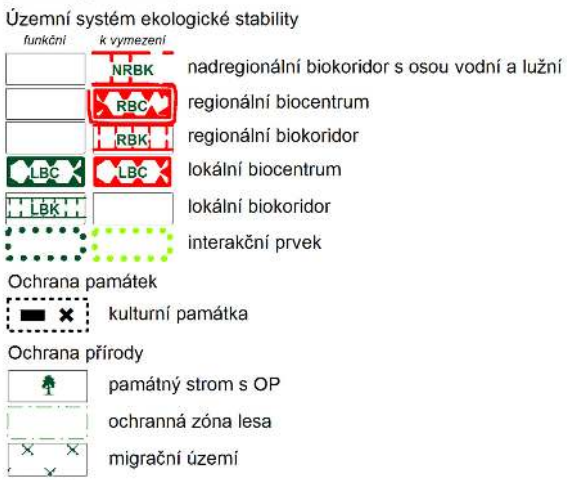
V odůvodnění územního plánu je dále k lokalitě C2 uveden následující komentář a přehled limitů využití území:

Komentář: Největší rozvojová lokalita leží západně od silnice II. třídy č. 240, navazuje na zastavěné území obce, vytváří silnou rozvojovou tendenci k severu a současně k severozápadu, tedy směrem k zástavbě Lounek. Severní partie jsou poněkud problémové – leží na zamokřovaných půdách, vybíhají až k ochrannému pásmu elektrického vedení, resp. ke koridoru vymezenému pro zdvojení elektrického vedení VVN 400 kV. Zakládají zcela nový rozvojový směr obce – budoucnost ukáže, jak velký rozvoj obce nastane a jak velký tlak k zástavbě až těchto severních partií bude. Lokalita je dopravně napojena na silnici II. třídy a z jihu na místní obslužnou komunikaci. Ve směru severojižním jsou už osy komunikací založeny stávajícím systémem účelových komunikací. Také směrem severním i západním se na ně lokalita napojuje, ale nejsou pro ni primárním (spíše jen nouzovým) místem dopravní obsluhy. Zatímco ve směru severo-jihním mají trasy místních obslužných komunikací silné predispozice, v kolmém směru stabilizovány nejsou. V jejich návrhu bude hrát roli rošt místních komunikací v už existující zástavbě východně od silnice II. třídy, možnosti zřízení křižovatek na silnici II. třídy a také potřeba zajistit pro pěší spojení mezi školou a fotbalovým hřištěm. Tento příčný směr byl v původním územním plánu definován, ale zastavovací studie Region-projektu (Jiroudek, Slavík, 2006), která navazuje na enklávu sedmi „povodňových domků“, jej zrušila. Vzhledem k rozloze lokality je nutné počítat s dostatečným podílem veřejných prostranství (plochy zeleně, dětské hřiště apod.). Lokalita vyžaduje zpracování územní studie. Kapacita lokality je cca 42 rodinných domů.

Limity: Část lokality leží na katastrálním území Chodoun, část na území Lounek. Stávající elektrické vedení VN 22 kV s ochranným pásmem – navrženo ke kabelizaci, stávající trafostanice s ochranným pásmem. Páteří příváděcí řad pitné vody (v rámci navržené plochy veřejného prostranství). Vedení zavlažovacího potrubí (není zjištěna přesná trasa). Ochranné pásmo silnice II. třídy.

K ploše C3 (PV – plochy veřejných prostranství) je uvedeno:

Komentář: Plocha s velkým podílem ochranné zeleně mezi plochami pro bydlení a současnou účelovou komunikací.



| údaje z katastru nemovitostí

Data: katastrální úřad, 1 : 1 500



Řešené území (plocha C2) je v územním plánu vymezeno graficky. Podle aktuálních **dat z katastru nemovitostí** zahrnuje 30 pozemků – ve všech případech jde o pozemky nestavební. Většina pozemků i rozlohy lokality je v katastrálním území Chodouny, osm pozemků náleží do katastrálního území Lounky (rozlohou jde o 40 % plochy C2).

Výměry: Celková rozloha řešeného území je 68 525 m². Tato výměra je zjištěna graficky, neboť některé pozemky nejsou do plochy C2 zahrnuty celé a u některých pozemků se grafická výměra od výměry udávané v katastru nemovitostí poněkud liší. Nejmenší pozemek měří jen 5 m², největší má v KN udávanou výměru 7 589 m².

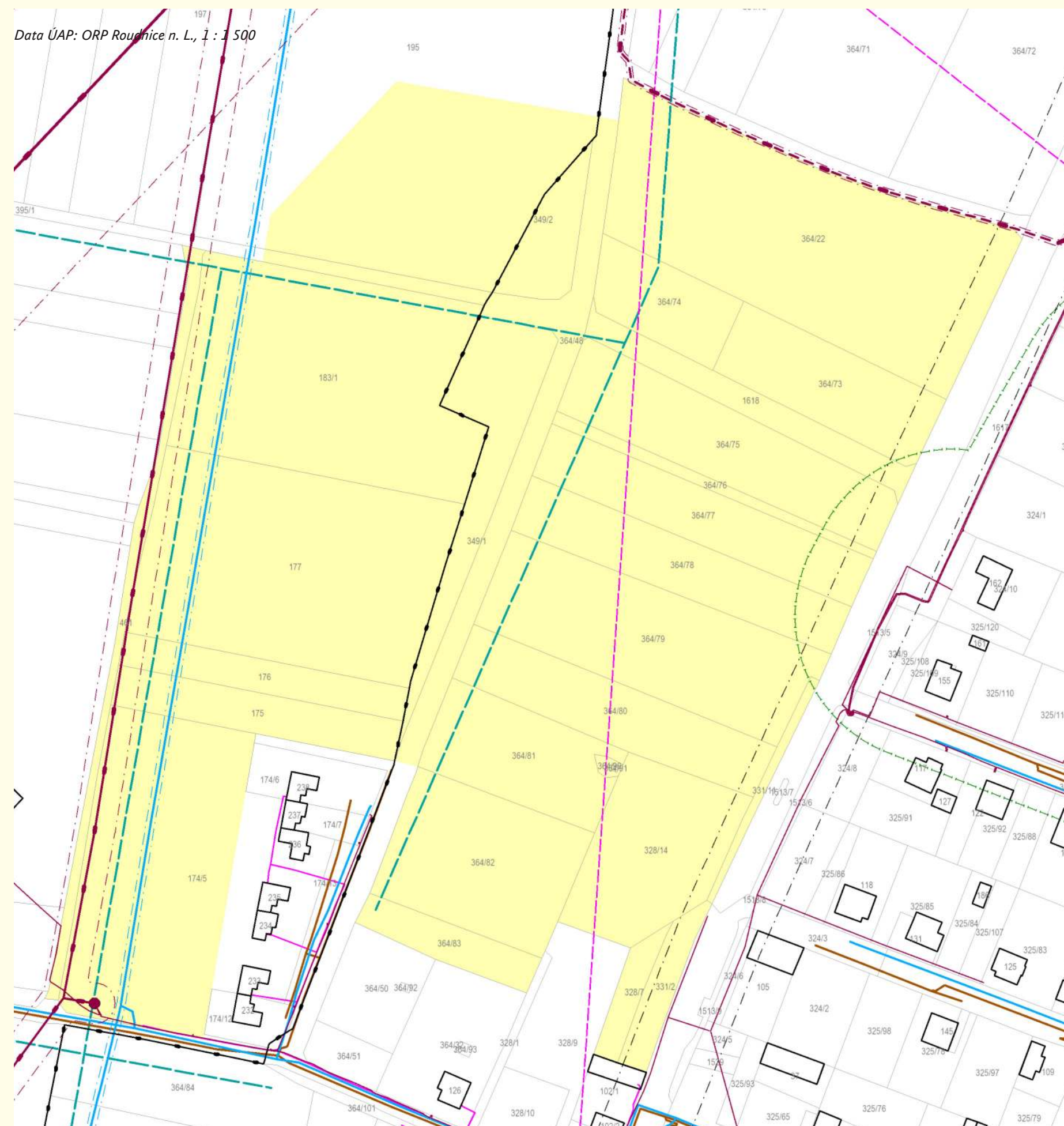
Způsoby využití: Naprostou většinu vymezené plochy tvoří orná půda (63 671 m², tj. 93 % rozlohy plochy C2) a 4 854 m² rozlohy jsou plochy ostatní (většinou jde o plochy komunikací v majetku obce Chodouny).

Majetkové poměry: Většina pozemků v řešeném území je v soukromém vlastnictví. Obec Chodouny vlastní pozemky v rozsahu 28 % plochy C2. Především jde o plochy ostatní (komunikace), ale i o čtyři pozemky orné půdy o souhrnné výměře 14 472 m².

druh pozemků
podle katastru nemovitostí

	orná půda
	zahrada
	trvalý travní porost
	lesní pozemek
	zastavěné plochy
	ostatní plochy

Data ÚAP: ORP Roudnice n. L., 1 : 1 500



územně analytické podklady — hodnoty a limity

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

- z dvojitého elektrického vedení VVN 400 kV s OP
- elektrického vedení VN 22 kV a travostanice s OP
- kabelového elektrického vedení VN 22 kV s OP
- elektrického vedení NN
- vodovodu (přívod s OP)
- kanalizace
- závlahy
- telekomunikační síť
- radioreléová trasa
- OP silnice II. třídy
- ochranné pásmo lesa

VARIANTA "A"

56 PARCEL

LEGENDA

- PARCELA
- VEŘEJNÝ PROSTOR
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- OBJEKT 8x15M
- ALEJ



| varianty řešení plochy C2 — výchozí skici

Možnosti plochy C2 jsou velmi podrobně ze všech možných aspektů prověřeny v pěti zde prezentovaných skicích (zpracoval Ing. arch. Michal Křepel).

Dopravní řešení: Všechny varianty k napojení na průtah silnice II. třídy navrhuji jen jednu místní komunikaci navazující na ulici vedoucí k základní škole (a dále se využívá zcela na severu dnešní účelová komunikace pouze k výjezdu na silnici II. třídy). Druhou páteřní komunikace je na západě v sousedství hřiště. Na tyto dvě základní trasy pak navazuje rošt místních komunikací, mnohde využívající trasy stávajících účelových komunikací. Tento rošt je často tvořen prostorově úspornými jednosměrnými komunikacemi a doplněn pěšími komunikacemi tvořícími jak propojky uvnitř plochy, tak spojení k průtahu silnice.

Veřejná prostranství: Podle legislativy (§ 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) je třeba plochy bydlení doplnit veřejnými prostranstvími v rozloze alespoň 1 tisíc m² na každé dva hektary zastavitelných ploch. Varianty A a B tento požadavek naplňují návrhem zeleně při západní hranici řešeného území při areálu fotbalového hřiště, v ostatních variantách je veřejné prostranství se zelení součástí příčné hlavní komunikace (tím je zezeň dostupnější pro více pozemků rodinných domů).

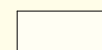
Parcelace: Způsob rozdělení bloků vymezených komunikacemi na parcely rodinných domů je velice rozmanitý: některé partie se opakují ve více variantách, případně jsou jen nepatrně pozměněny. To je příklad východní strany, která je prakticky totožná ve všech varianách, s rozdíly jen v počtech vymezených pozemků. Zásadní rozdílnost se objevuje v západní části, kdy plochy zeleně (var. A a B) jsou nahrazeny pozemky rodinných domů (var. C až E).

Závěrečná doporučení: Ze vstupních variant v diskusi se zadavatelem vyplynuly především tyto závěry (některé z úprav by musely vést ke změně územního plánu): 1. Prověřit ještě další možnost napojení na průtah silnice II. třídy. 2. V kontaktu s hřištěm ponechat pás zeleně, nezastavovat tuto plochu. 3. Nenavrhovat jednosměrné místní komunikace. 4. Za minimální velikost pozemků považovat 800–900 m². 5. Ponechat pás ochranné zeleně na severu při účelové zemědělské komunikaci, tak jak je navrženo v územním plánu. 6. Mnoho variant klientova smrt, a proto zkusit tyto náměty do dvou finálních skic.

VARIANTA "B"

64 PARCEL

LEGENDA

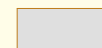


PARCELA

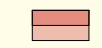
VEŘEJNÝ PROSTOR



PĚŠÍ KOMUNIKACE



PĚŠÍ KOMUNIKACE



OBJEKT 8x15M



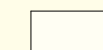
ALEJ



VARIANTA "C"

64 PARCEL

LEGENDA



PARCELA

VEŘEJNÝ PROSTOR



PĚŠÍ KOMUNIKACE



PĚŠÍ KOMUNIKACE



OBJEKT 8x15M



ALEJ

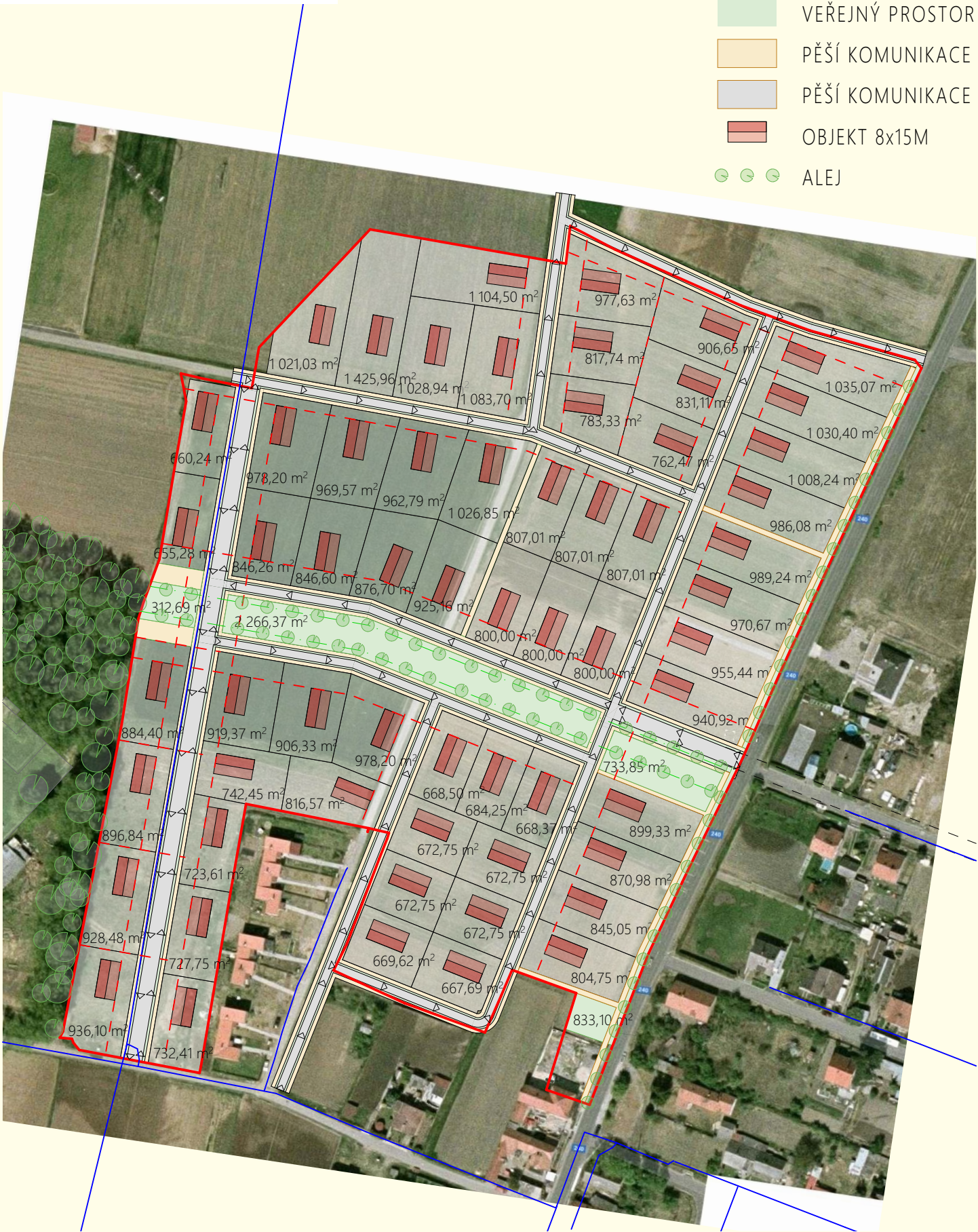


VARIANTA "D"

60 PARCEL

LEGENDA

- PARCELA
- VEŘEJNÝ PROSTOR
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- OBJEKT 8x15M
- ALEJ

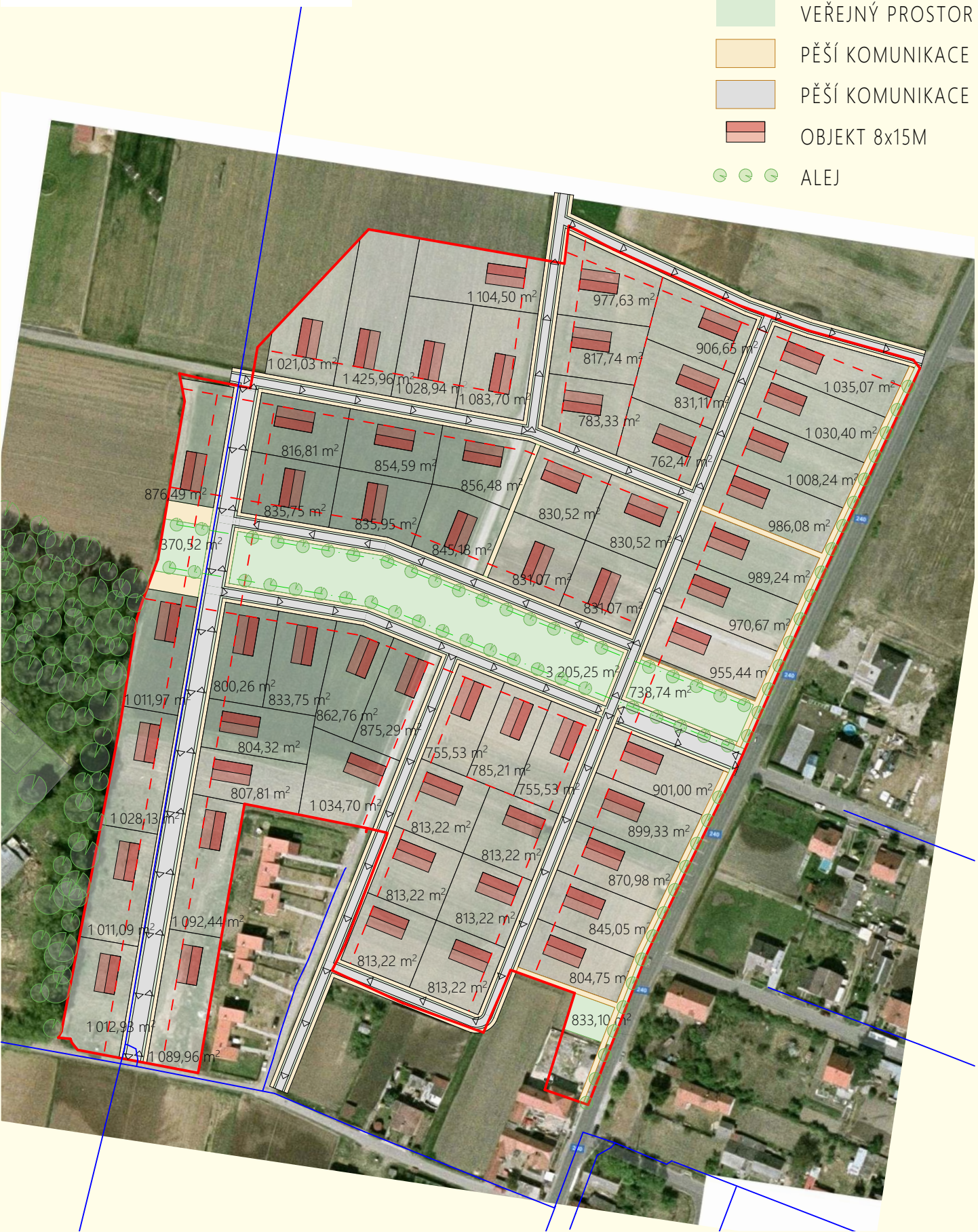


VARIANTA "E"

56 PARCEL

LEGENDA

- PARCELA
- VEŘEJNÝ PROSTOR
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- OBJEKT 8x15M
- ALEJ





Základní orientace: východ-západ

Kapacita: 46 parcel

minimální rozloha: 889 m²

maximální rozloha: 2 026 m²

průměrná rozloha: 1 124 m²

Koncepce: Základní síť komunikací do značné míry využívá v prostoru už vymezené plochy komunikací, založené v rámci pozemkových úprav. Základní rošt je tvořen třemi příčnými komunikacemi a dvěma podélnými.

Dvě příčné komunikace navazují na východě na stávající uliční síť, třetí příčná komunikace nemá připojení na silnici II. třídy (vytvoření nové křižovatky v tomto místě není možné). Nejjižnější příčná komunikace je v kontaktu s pozemky povodňových domků navržena jen jako pěší. Nejvýznamnější svým profilem je prostřední komunikace, která zajišťuje spojení mezi školou a fotbalovým hřištěm.

Jedna podélná komunikace protíná celé řešené území a v podstatě kopíruje a využívá komunikaci stávající, druhá podélná je situována na západě, lemována pásem zeleně tvořícím hranici s fotbalovým hřištěm. Tato zeleň je veřejným prostranstvím povinným podle legislativy.

Veřejná prostranství, v nichž jsou komunikace umístěny, mají minimální požadovanou šířku 8 m (5,5 m vozovka a 1,25 m zeleně po každé straně). Větší profil má střední příčná komunikace, šířka veřejného prostoru je 14 m (5,5 m vozovka a dále po každé straně 2 m pás pro parkování kombinovaný ze zelení, 1,5 m chodník a 0,75 m pás zeleně).

Pozemky rodinných domů jsou velikostně poměrně vyrovnané. Prakticky všechny pozemky jsou přístupné z příčných komunikací.



Základní orientace: sever-jih

Kapacita: 54 parcel

minimální rozloha: 595 m²

maximální rozloha: 1 655 m²

průměrná rozloha: 947 m²

Koncepce: Základní komunikační síť tvoří tři podélné komunikace. Napříč územím prochází jen jedna profilem zvýrazněná trasa navazující na stávající uliční síť a zajišťující spojení mezi školou a fotbalovým hřištěm. Dále jsou v příčném směru navrženy komunikace pěší, zajišťující chodcům dobrou prostupnost celým řešeným územím.

Veřejná prostranství, v nichž jsou komunikace umístěny mají minimální požadovanou šířku 8 m (bezchodníková úprava obytné zóny: 5,5 m vozovka a 1,25 m zeleně po každé straně). Větší profil má střední příčná komunikace, šířka veřejného prostoru je 14 m (5,5 m vozovka a dále po každé straně 2 m pás pro parkování kombinovaný ze zelení, 1,5 m chodník a 0,75 m pás zeleně). Pozemky rodinných domů jsou téměř ve všech případech přístupné z podélných komunikací.

Velikosti **pozemků rodinných domů** jsou poměrně rozmanité. Větší jsou ve východním pásu kolem rušného průtahu, tak aby byly zajištěny slušné odstupy od silnice. Větší jsou také v části severozápadní. Malé pozemky, pokud i o takové byl zájem, jsou navrženy ve středovém pásu s jakousi odezvou na stávající povodňové dvojdomky s malými parcelami. Ostatně západně od nich by bylo možné strukturu o další dvojdomky doplnit.

Středový pás s malými parcelami je možné samozřejmě jednoduše přerušit: nejjižnější plochu tří RD lze rozdělit jen pro 2 RD (průměrná velikost pozemku 1 100 m²) a další tři severnější plochy vymezit místo pro 6 jen pro čtyři pozemky rodinných domů (budou mít průměrnou velikost 930, 1 100 a 1 270 m²).

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 m²; 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

- samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4,
- 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 m² 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 umístěvané 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, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístěvaných 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 m² celkové plochy udává 1 stání, pro rodinný dům nad 100 m² celkové plochy udávají 2 stání.



Legenda

- hranice ploch C2 a C3
- hranice katastrálních území
- A1 / 1450

číslo pozemku / zaokrouhlená plocha pozemku (m2)
- Funkční regulace
- plochy veřejných prostranství (komunikace)
- VP

plochy veřejných prostranství (zeleň)
- plochy pozemků rodinných domů
- plocha neřešená ÚS (součást stávajících nemovitostí)

- Prostorová regulace
- uliční čára
- stavební čára závazná
- stavební čára nepřekročitelná
- hranice mezi pozemky
- hranice mezi pozemky nezávazná

Architekti Černí | urbanistický ateliér

OBJEDNATEL

Obec Chodouny

MÍSTO

k. ú. Chodouny, Lounky

AKCE

Územní studie plochy C2

OBSAH

Hlavní výkres

CERNÍ

PROJEKTANT

Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

VYPRACOVAL

Ing. arch. Hana Černá

ČÁST

územní studie

DATUM

červenec 2018

MĚŘÍTKO

1 : 1 000

VÝKRES

1

PARE

1 2 3 4