



Územní studie Dehtáry Za Zahradami

2017

LISTOPAD

unit
architekti





Územní studie Dehtáry Za Zahradami

2017

LISTOPAD

unit
architekti

obsah:

01 Úvod

- účel a význam studie
 - zadání územní studie
 - Dehtáry
 - lokalita
 - prostorová SWOT analýza
-

02 Koncepce a principy řešení

- širší vztahy a urbanistická koncepce v rámci sídla
- koncepce lokality a pravidla pro veřejná prostranství

03 Pravidla a doporučení pro zástavbu

- členění území na bloky a veřejná prostranství
 - základní pravidla pro umísťování staveb
 - podrobnější pravidla prostorového uspořádání staveb a pozemků
-

04 Přílohy

- majetkoprávní řešení a doporučení pro dohodu o parcelaci
- soulad záměru s územním plánem
- podrobné bilance velikostí pozemků
- kapacity technické infrastruktury

Územní studie Dehtáry, Za Zahradami

2017

LISTOPAD

Objednatel:



Obec Ještejn

9. května 60
250 73 Jenštejn
+420 286 851 985

Kontaktní osoba: **Pavλίna Antořová**
pavlina.antosova@jenstejn.cz

Pořizovatel:

**ÚÚP Brandýs nad Labem
- Stará Boleslav**

Odbor stavebního úřadu, územního plánování
a památkové péče

Ing. akad. arch. Sylva Matějková
sylva.matejkova@brandysko.cz

Zpracovatel:



Unit architekti s.r.o

Thákurova 9, 166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

Kontaktní osoba: **Ing. arch. Filip Tittl**
tittl@unitarch.eu
+420 606 747 971

Hlavní architekt: **prof. Ing. arch. Michal Kohout**
kohout@unitarch.eu
Ing. arch. Filip Tittl
tittl@unitarch.eu

Vedoucí projektu: **Ing. arch. Lukáš Havelka**
havelka@unitarch.eu

Projekční tým: **Ing. arch. Zdenka Kornouřková Říhová**
technická infrastruktura:
Ing. Petr Hrdlička
dopravní řešení:
Ing. arch. Petr Preininger
krajinářské řešení:
Ing. Marie Gelová

ÚVOD

OBSAH:

- účel a význam územní studie
- zadání územní studie
- Dehtáry
- řešené území
- prostorová SWOT analýza

ÚČEL A VÝZNAM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území (**dle § 30 odst. 2 SZ**) a navazuje na platný ÚP Jenštejn, který v části 12 Územní studie stanovuje zpracování územní studie jako podmínku pro rozhodování v území pro lokalitu Z7 Za Zahradami.

Územní studie je kvalifikovaným územně plánovacím podkladem, neopominutelným při rozhodování v území. Stavební úřad nebo jiné správní úřady, které rozhodují v území jsou povinny použít studii jako podklad pro rozhodnutí. Od územní studie se mohou odchýlit pouze v případě, pokud svým rozhodnutím neomezí veřejný zájem.

Účelem územní studie je ověření možností uspořádání a využívání území, při kterém jsou stanoveny základní parametry území, které mají vliv na fungování obce, dlouhodobou udržitelnost území a koordinaci vazeb plynoucích z širších vztahů. Územní studie určuje pravidla pro vymezení veřejných prostranství, jako základní kostry sídla; pro parcelaci zastavitelných bloků, nastavení odpovídajícího charakteru zástavby, řešení dopravní a technické infrastruktury. Studie dále zpřesňuje vymezené prvky a stanovené regulativy z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Územní studie je také vhodným podkladem pro dohodu o parcelaci a plánovací smlouvu.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky zadání územní studie Za Zahradami Z7 Jenštejn, které jako pořizovatel vypracoval ÚÚP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav; Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče; Ing. ak.arch. Sylva Matějková jako úřední osoba pořizovatele.



DEHTÁRY

Historie původně uhlířské osady sahá až do období přemyslovských knížat. Do konce 18. století Dehtáry často střídaly své majitele, samostatnou obcí se staly až v roce 1848 - školou a farou však stále příslušely ke Svěmyslicím. Nejvyššího počtu obyvatel dosáhla obec v roce 1880, kdy zde žilo 169 lidí. Během 20. století došlo jen k zanedbatelnému rozvoji Dehtár (od roku 1869 až do roku 1980 zde byly postaveny pouze čtyři domy).

V současnosti se Dehtáry nacházejí ve správním území obce Jenštejn, ke které byly připojeny v roce 1960. Charakteristickým znakem sídla je liniové uspořádání zástavby podél hlavní osy - silnice III. třídy. Ta propojuje Dehtáry s Radonicemi a Svěmyslicemi. Přes Radonice se dále napojuje na D10 (Praha, Brandýs nad Labem).

Pro Dehtáry a širší okolí je charakteristická rovinná zemědělská krajina. V okolí sídla se nachází pouze velká pole bez remízů a jiných krajinných prvků. Významnějším přírodním prvkem na území Dehtár je vzrostlý topol a rybník bez trvalého přítoku, tzv. „nebesák“, který v současné době pomalu zarůstá vegetací.

Dehtáry dnes nemají silné centrum - původní náves se nacházela v místě křížení Dehtárské ulice a historické cesty k Jenštejnu. Současné vymezení ulice Dehtárské rozvoj návsi příliš neumožňuje, Dehtárům tak chybí prostor, který naplňuje společenskou funkci.

V současnosti žije v Dehtárech 73 obyvatel a nachází se zde 33 domů. Územní plán však předpokládá poměrně výrazný rozvoj zástavby - naplněním všech zastavitelných ploch, dojde až k dvojnásobnému zvětšení rozlohy sídla.

◀ www.jenstejn.cz, Historie obce Dehtáry

◀ [https://cs.wikipedia.org/wiki/Dehtáry_\(Jenštejn\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Dehtáry_(Jenštejn))



▲ [Stabilní katastr](#), Dehtáry 1841

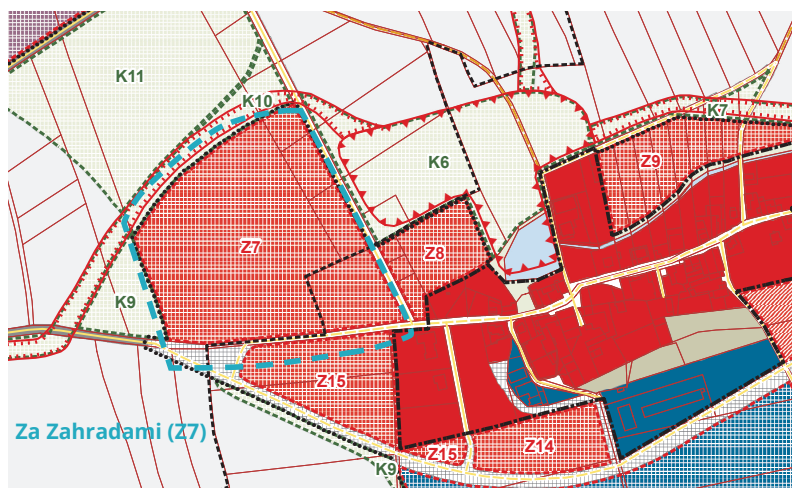
OBRÁZEK 01: ortofoto - Dehtáry 2016



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází za hranicí vymezení současného zastavěného území. Nachází se na nevyužívané zemědělské půdě, na rovině s velmi mírným JV sklonem. Od zastavěného území je odděleno dvěma komunikacemi - jižní hranici lemuje silnice III/0114 procházející celými Dehtáry a východní hranici místní komunikace propojující Dehtáry s Jenštejnem.

Platný územní plán vymezuje v rámci řešeného území zastavitelnou plochu Z7 s využitím pro plochy smíšené obytné. Jižně a východně jsou v návaznosti na zastavěné území vymezeny další zastavitelné plochy (Z8 a Z15). Na hranici s volnou krajinou jsou vymezeny přírodní plochy (K6, K9, K10 a K11), kterými prochází nefunkční prvky lokální úrovně ÚSES (biokoridor v K10 a biocentrum v K6)



» platný územní plán Jenštejna

Rozvoj území Dehtár je situován excentricky vně přirozených hranic sídla. Prostorové uspořádání navrhované zástavby by tedy mělo reflektovat možný rozvoj sousedních zastavitelných ploch a na druhé straně vytvořit plynulý přechod mezi sídlem a krajinou.

Cílem územní studie je navrhnout prostředí odpovídající tradiční vesnické zástavbě, zohledňující současné technické požadavky a respektující požadavky plynoucí z nadřazené dokumentace a zadání. Nedílnou součástí studie je také řešení souladu s dalšími záměry v okolí.

PROSTOROVÁ SWOT ANALÝZA

Shrnutí analýzy

Dehtáry leží uprostřed málo zalesněné a intenzivně zemědělsky využívané krajiny mezi Prahou a Brandýsem nad Labem. Výraznou kvalitou a impulsem pro výstavbu je blízkost hlavního města a velmi dobré dopravní napojení na dálnici D10. Dalšími pozitivy jsou také dobré vazby na spádovou obec Jenštejn nebo do Brandýsa nad Labem, kde je v dostatečné míře zastoupená základní vybavenost. Navíc, v současné době je připravován projekt svazkové školy v Přezleticích, která je plánována i pro obyvatele řešeného území.

Na druhou stranu, kvalitu života v místě limituje podoba okolní krajiny bez rekreačního zázemí. Problematická může do budoucna být i absence ČOV přímo v Dehtárech.

internality charakteristiky (současnost)

pozitiva

Strengths (silné stránky)

- Blízkost Prahy a dálnice D10
- Návaznost na historickou osu Dehtár
- Dehtárský rybník, Svěmyslická svodnice
- Zapojení autobusové zastávky v Dehtárech do PID
- Aktivní spádová obec Jenštejn
- Výstavba svazkové školy
- Nová kanalizace do Svěmyslic

negativa

Weaknesses (slabé stránky)

- Absence krajinných celků v blízkosti Dehtár - nízký potenciál rekreace
- Chybějící centrum Dehtár
- Hluk z dálnice

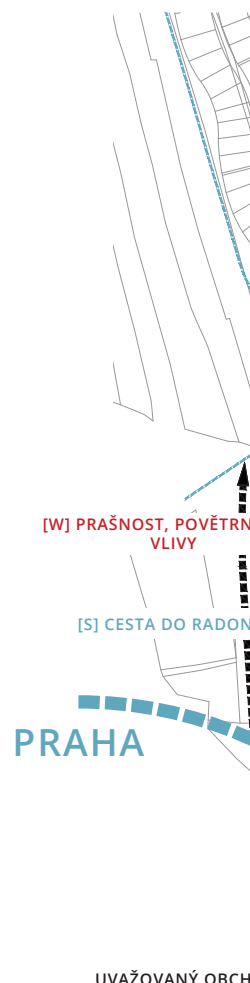
externality vlivy (budoucnost)

Oportunities (příležitosti)

- Vytvořit centrum Dehtár, prostor pro rozvoj soudržnosti místních a vybavenosti
- „Zelený polštář“ při severní hranici Dehtár > plocha ÚSES
- Příliv obyvatel může být potenciálem pro rozvoj vybavenosti (hospoda, obchod, dětské hřiště, parčík...)
- Potenciál obnovy historických cest a pěšin v krajině; vytvoření nových návazností na tyto cesty v rozvojových lokalitách
- Ulice Hradní (mezi Dehtáry a Jenšteinem) > jako aktivní zajímavá rekreační trasa
- Potenciál protažení autobusové linky až do Zelenče > dopravní uzel (vazba na vlak do Prahy)
- Lokalita Z7: vytvoření kvalitní struktury zástavby (s návazností na současnou obec a s dostatkem kvalitních veřejných prostranství)

Threats (hrozby)

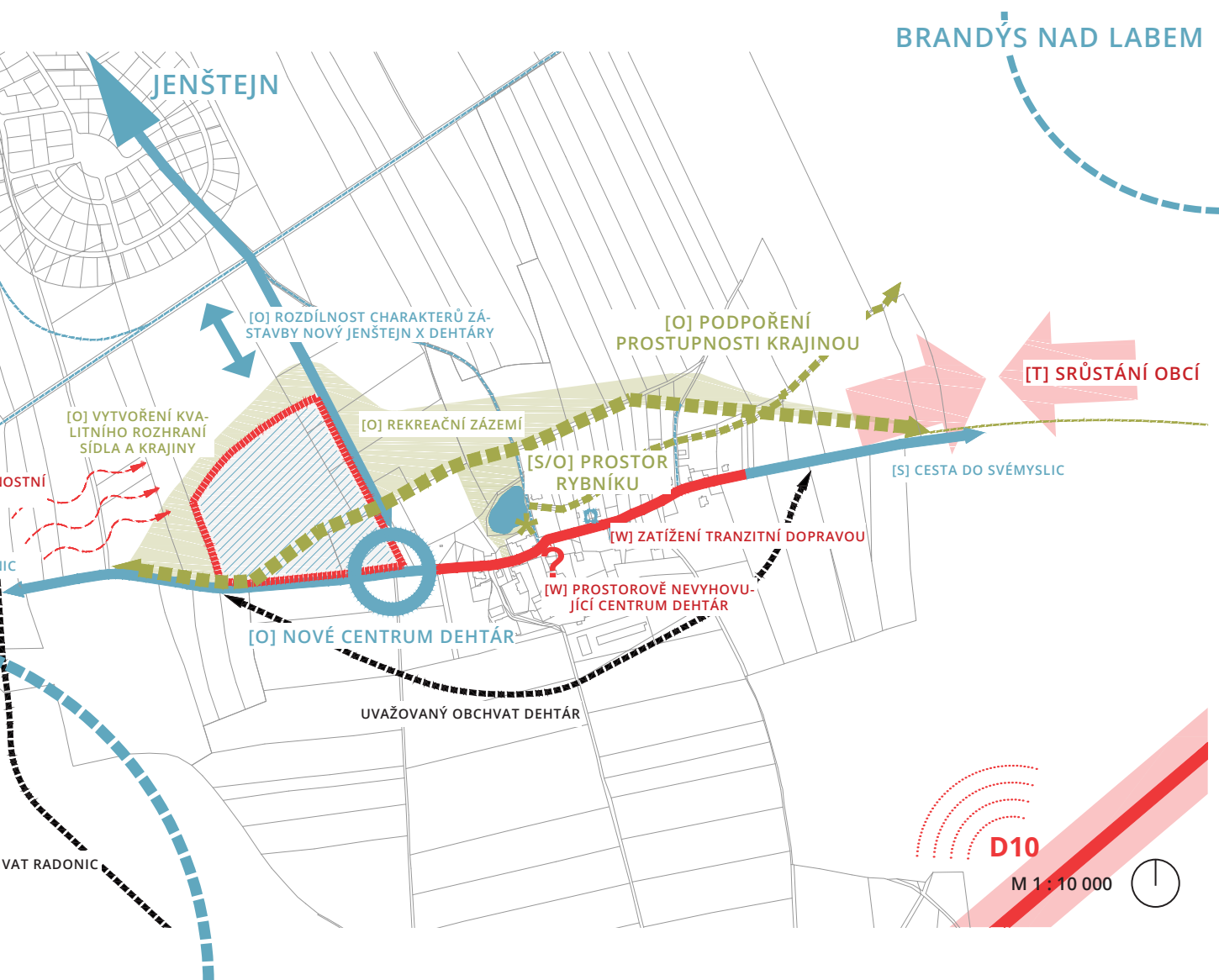
- Nekoordinovaný rozvoj zástavby (absence vazeb mezi novými lokalitami a stávající zástavbou i mezi novými lokalitami navzájem) > urban sprawl
- Nekoordinovaný a rozsáhlý zábor krajiny, hrozba srůstání obcí
- Stávající technická infrastruktura v Dehtárech není připravena na výrazný rozvoj zástavby (chybí kapacity ČOV v Dehtárech)
- Absence přirozeného rozhraní mezi sídlem a krajinou (u vznikající zástavby)
- Absence kvalitních veřejných prostranství a pobytových míst v rozvojových lokalitách
- Soukromé vlastnictví protažené Hradní ulice komplikuje její obnovu
- Lokalita Z7: nekoordinovaná výstavba s hrozbou vzniku urban sprawlu, (nekvalitní struktura, s absencí kvalitních VP, uzavřená lokalita)



UVAŽOVANÝ OBCH

Nebezpečím pro novou výstavbu je nekoordinovaná výstavba urban sprawlu bez výraznějších obytných kvalit a odpovídajících veřejných prostranství, které zajišťují rezidenční atraktivitu místa. Ta je přitom zcela zásadní pro dlouhodobou udržitelnost fungování obce.

Pro rozvoj sídla je příležitostí využití energie, kterou nová výstavba přinese pro vytvoření jejího nového centra na křížení cest od Radonic a Jenštejna. Zamýšlená výstavba by dále měla být řešena jako celek a nedílná součást sídla a podporovat vytvoření kvalitního rozhraní s krajinou, s dostatkem příležitostí pro každodenní rekreaci, zachovávající prostupnost územím.



KONCEPCE A PRINCIPY ŘEŠENÍ

OBSAH:

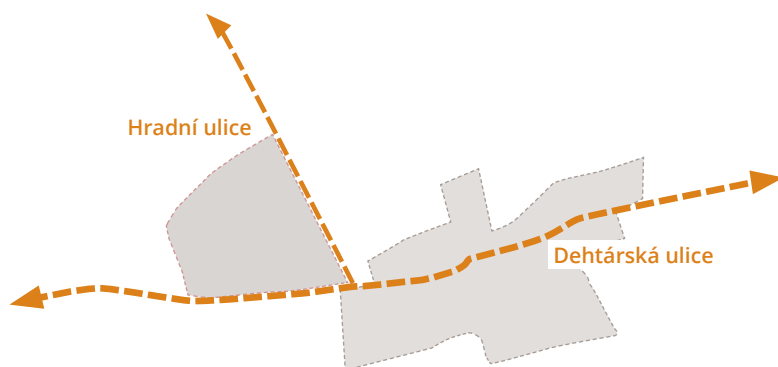
- Širší vztahy a urbanistická koncepce v rámci sídla
- Koncepce lokality a pravidla pro veřejná prostranství

ŠIRŠÍ VZTAHY A URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základní urbanistická kostra sídla

„**Dehtářská**“ **ulice** (=historická cesta) je hlavním veřejným prostranstvím Dehtár a zároveň zajišťuje dopravní obsluhu. V tomto směru také probíhá silnice III. třídy, která zprostředkovává napojení na sousední obce. Na druhou stranu je s ní také spojováno množství negativních jevů, plynoucích zejména z transistní dopravy.

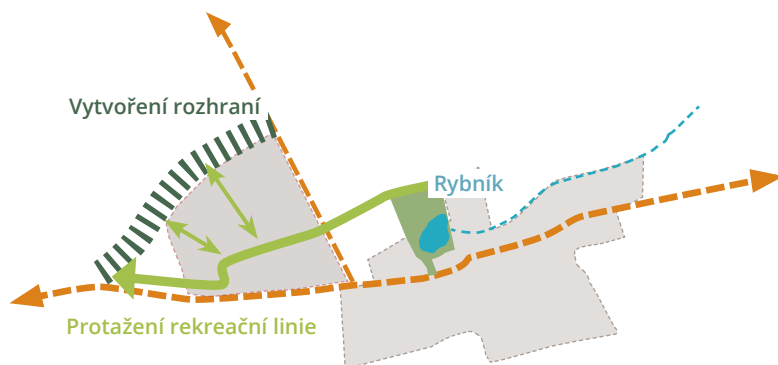
Prodloužení „**Hradní**“ **ulice** je důležitým spojením s Jenštejnem, dále Vinoří a Přezleticemi, kde se nachází základní vybavenost.



Rekreační potenciál

Příležitost pro zvýšení rekreační atraktivity skrývá zejména severní okraj Dehtár s Dehtářským rybníkem, jeho okolím a navazující Svémyslickou svodnicí. Řešení územní studie předpokládá propojení s tímto místem a vytvoření kvalitního krajinného rozhraní, které bude plnit rekreační úlohu a vytvářet přirozený přechod mezi zastavěným územím a obhospodařovanou krajinou.

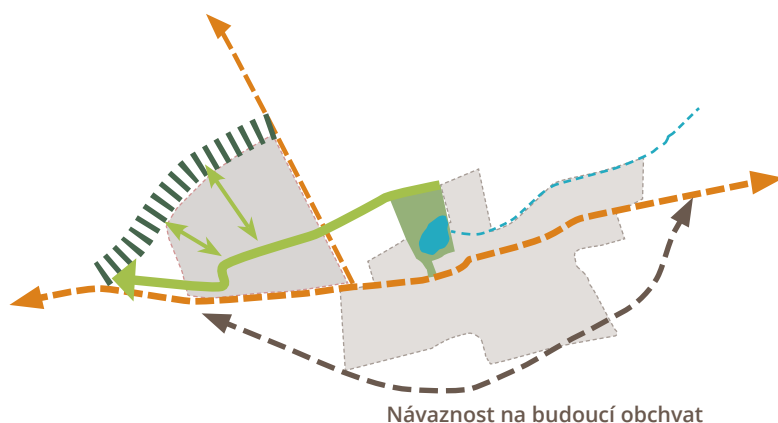
Navrhované řešení respektuje koncepci uspořádání krajiny stanovenou územním plánem a v přiměřené míře ji zpřesňuje. Jsou doplněny cesty propojující navrhovanou lokalitu s rybníkem a s možností pokračování dále do Radonic. Současně je navrženo severní rozhraní s krajinou skládající se z různých pater vegetace tak, aby chránilo navrhovanou zástavbu před nepříznivými vlivy a prašností z polí.



Dopravní obsluha

Navrhované urbanistické členění umožňuje napojení řešeného území na stávající komunikace, zároveň ale umožňuje variantní řešení uvažovaného obchvatu podél jižní hrany sídla (dle ÚP).

Jednotlivé parcely jsou většinou obsluhovány z nově navrhovaných komunikací v rámci lokality se zklidněným provozem.



Rozvoj Dehtár a nová návés

Samotné Dehtáry doposud neprošly zásadní přestavbou typickou pro okolní obce v širším regionu Prahy a jejich hlavními veřejnými prostranstvími je tak stále pouze prostor průběžné komunikace a prostor okolo rybníka. Tato prostranství odpovídají současné rozloze a jejich využití je limitováno dopravní zátěží nebo ztíženou přístupností (okolí rybníka).

Při realizaci navrhovaného území a dalších zastavitelných ploch v sousedství dojde k více než dvojnásobnému nárůstu počtu obytných domů v Dehtárech a značnému přepólování energie sídla. Budoucí rozvoj zástavby tedy nabízí odpovídající „společenské“ zázemí ve formě „nové návsi“.

Místem, kde je návés navržena je nově vznikající těžiště na křížení Dehtárské a Hradní ulice, na pomezí mezi stávající a nově vznikající zástavbou.

* POZN.:

Část obce - Dehtáry nemá evidované a pojmenované ulice, pro účely územní studie tak bylo použito pojmenování ulic na prodloužených komunikacích v navazujících obcích. Silnice III. třídy procházející Dehtáry je tak „Dehtárská ulice“ a místní komunikace vedoucí do Jenštejna je „Hradní ulice“.



» „Dehtárská“ ulice ⁰¹



» řešené území

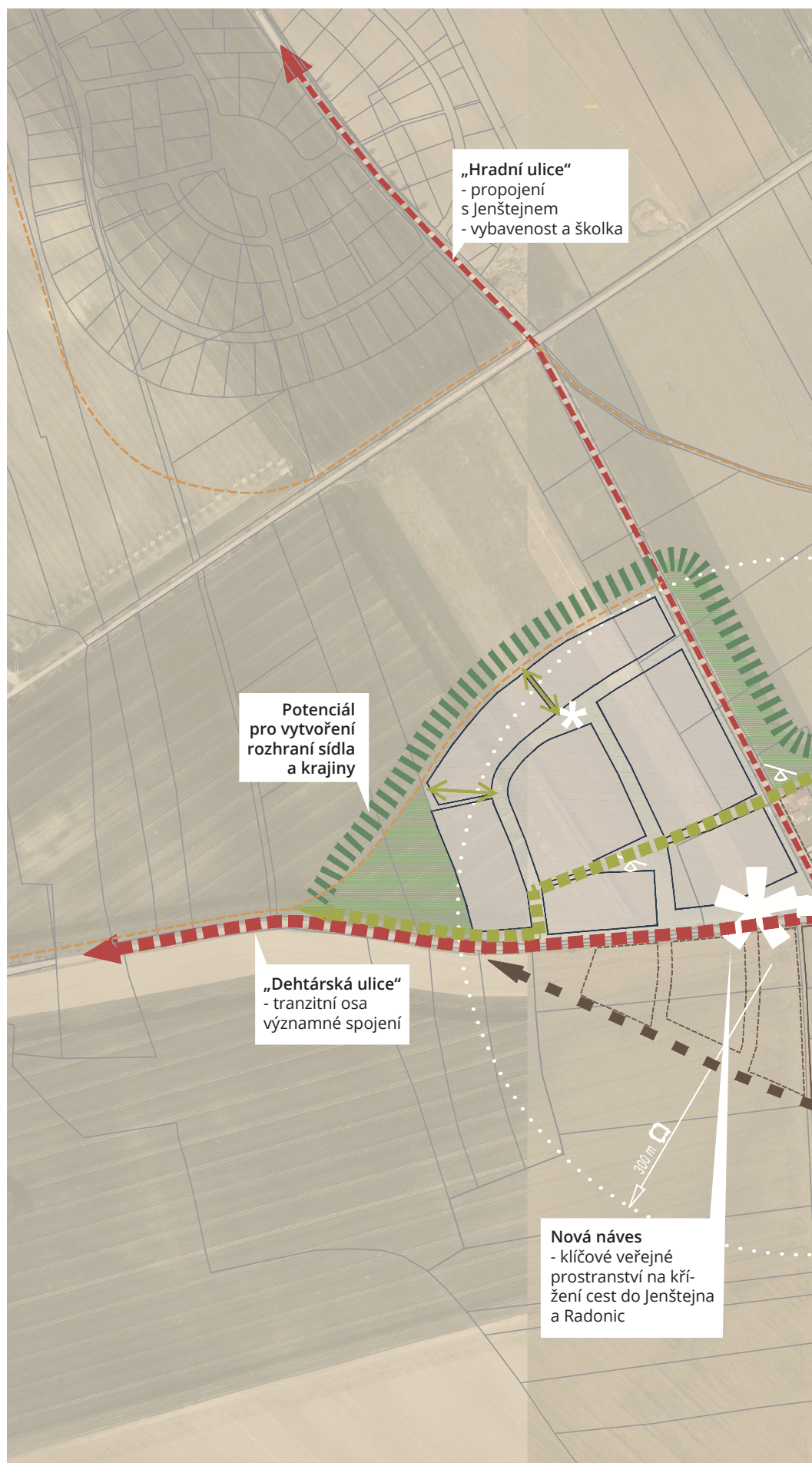


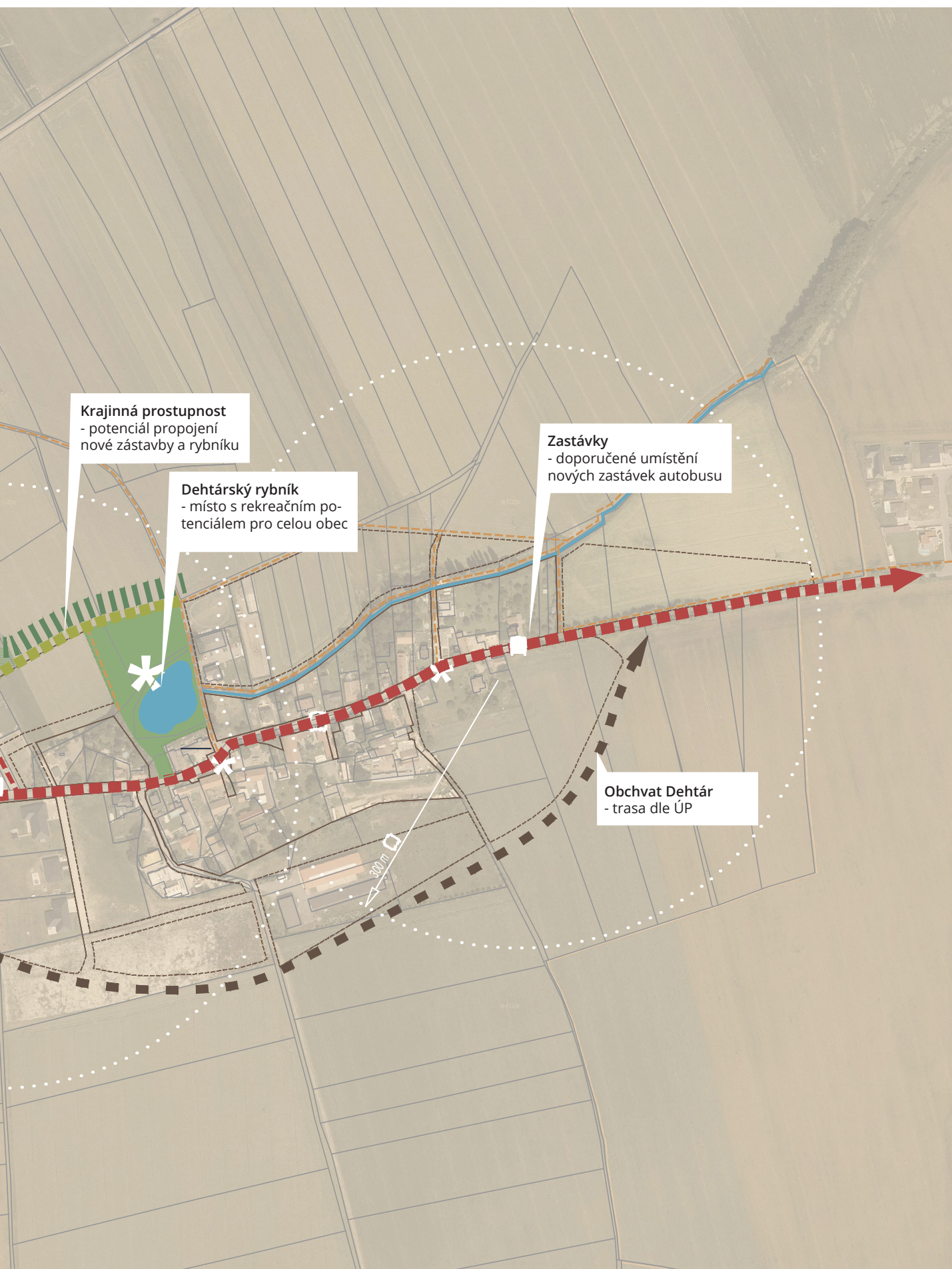
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Včetně zapojení nové
zástavby do stávající
struktury



M 1 : 5 000





KONCEPCE LOKALITY A PRAVIDLA PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavními tématy, na jejichž základě je stanovena koncepce území, jsou: úloha lokality v rámci sídla; řešení veřejných prostranství včetně zajištění prostupnosti územím a jejich pobytové kvality; nastavení charakteru zástavby a řešení dopravního napojení a technické infrastruktury. Podrobněji jsou jednotlivá témata řešena v následujících kapitolách.

- 1 náves = nové centrum Dehtár
- 2 prostupnost územím
- 3 návaznost na okolní cesty a krajinná rozhraní
- 4 drobná pobytová veřejná prostranství
- 5 charakter zástavby
- 6 dopravní řešení, včetně napojení na okolní komunikace
- 7 technická infrastruktura



1/ NOVÁ NÁVES



Nová návěs jako společenské centrum ⁰²



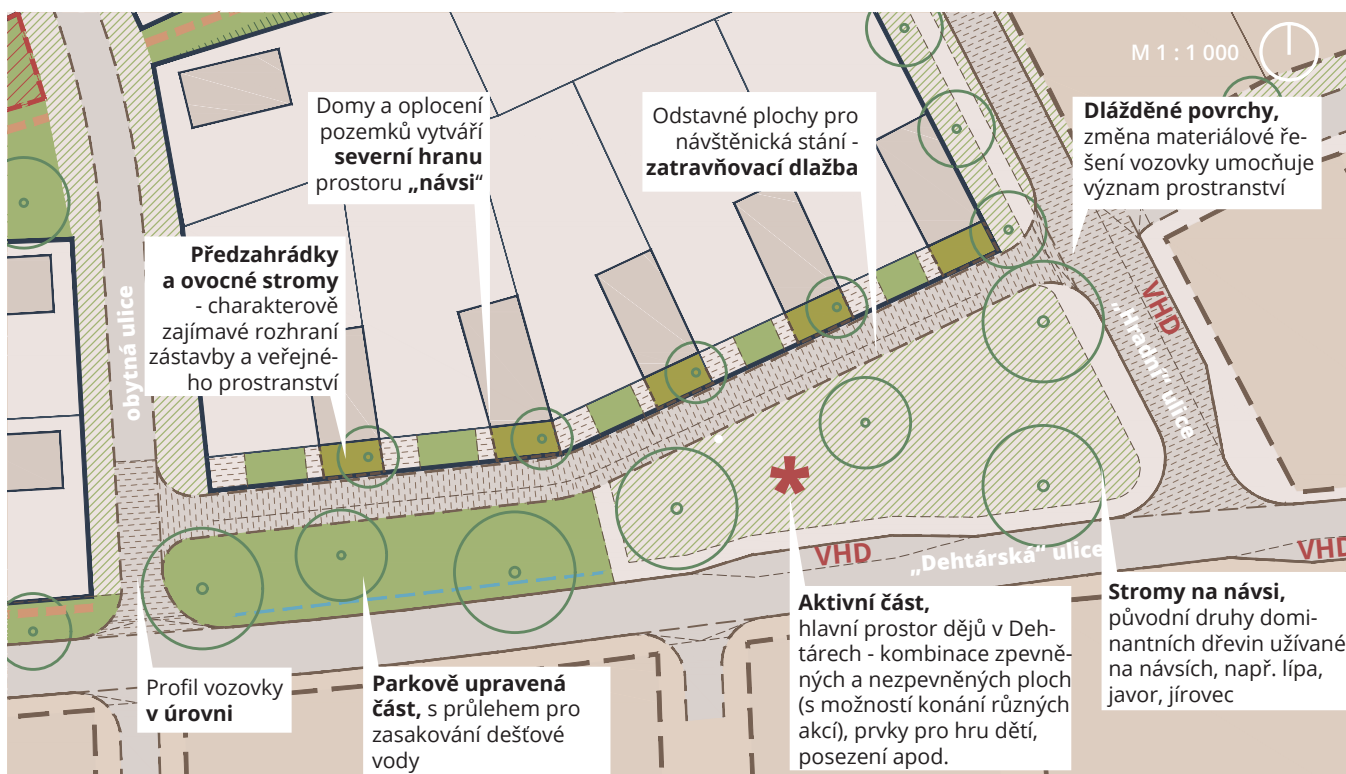
Místo pro hru ⁰³

Nová návěs je navržena na křížení komunikací a na hranici stávající zástavby. Jedná se o místo, které se po využití řešeného území a navazujících ploch stává celkovým těžištěm Dehtár.

Návěs je navržena také s ohledem na stávající absenci centrálního veřejného prostranství v Dehtárech na rozdíl od většiny okolních obcí. Její řešení a výsledný charakter zohledňuje podobu a užívání návsi v okolí, jedná se tedy o převážně nezpevněný, volný a přehledný prostor se stromy. Podrobněji může být členěn na prolínající se formálnější a méně formální části s prolínajícími se prvky, reflektujícími naplň a užívání konkrétních míst.

Na návsi se nacházejí zastávky autobusů, volná plocha pro konání různých společenských akcí (trhy, poutě, apod.), pobytová místa a herní prvky. Součástí prostoru návsi je také terénní průleh pro zasakování dešťových vod v její nezpevněné západní části. V rámci podrobnějšího návrhu návsi musí být vhodně zakomponováno místo na tříděný odpad.

Pro dosažení požadovaného charakteru prostranství a jeho základní sociální kontroly je nezbytné podrobně specifikovat způsob zastavění jeho hran. Zástavba podél severní hrany návsi proto využívá tradiční principy rohové zástavby typické pro vesnické prostředí. Jsou zde navrženy stavby v jedné řadě na hranici pozemků s předzahrádkami. Podrobnější pravidla pro zástavbu na návsi jsou uvedeny viz část 03 - PRAVIDLA A DOPORUČENÍ PRO ZÁSTAVBU.



2/ PROSTUPNOST ÚZEMÍ

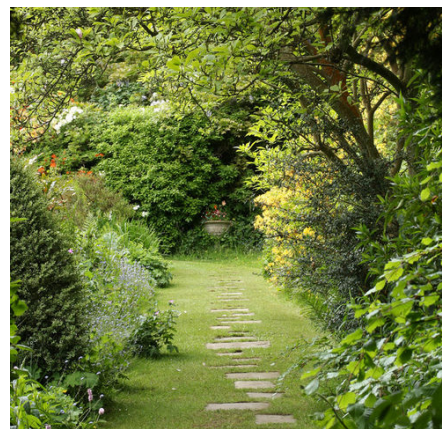
Prostorové uspořádání navrhované zástavby zachovává vysokou míru její pěší prostupnosti. Zásadní je přitom pěší propojení vedoucí od Dehtářského rybníka do středu lokality a dále pokračující podél silnice směrem do Radonic.

Tato spojka postupně proměňuje svůj charakter. V prvním úseku směrem od rybníka prochází na okraji sídla a krajiny, kde má charakter záhumení cesty.

V dalším úseku se mění v úžší prostup mezi oplocenými pozemky (charakter upravené pěšiny, lemované vegetací a několika stromy). Dále může být doplněn lavičkou, případně může být místo ponecháno k užívání majiteli sousedních pozemků - může být využit např. jako susedský plácek s ohništěm.

V centrální části řešeného území se prostup mezi bloky výrazně rozšiřuje - vzniká zde pobytový prostor (parkového charakteru) s dětským hřištěm a možností stavby občanské vybavenosti (komunitní centrum, klubovna apod). Dětské hřiště a komunitní centrum navazují na důležitou „rekreační“ trasu, zároveň se však nachází v dostupné vzdálenosti od návsí.

Trasa po krátkém zúžení pokračuje obytnou ulicí, a dále se napojuje na zpevněnou cestu vedoucí do Radonic podél silnice III/0114.



Charakter prostupů⁰⁴



Dětské hřiště

3/ NÁVAZNOST NA OKOLNÍ CESTY A KRAJINNÁ ROZHRAŇÍ

Okraj zastavitelného území je tvořen krajinným rozhraním vytvářející přirozený přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Rozhraní je doplněno „záhumení“ cestou a skládá se z vegetace různých druhů a pater chránící zastavěné území před prašností a povětrnostními vlivy ze souspislé, hospodářsky využívané okolní krajiny. V návaznosti na rozhraní je vymezen zatravněný pás, který je součástí lokálního biokoridoru ÚSES.

Krajinné rozhraní je pro obyvatele lokality dostupné díky sérii pěších prostupů mezi bloky. Pěší prostupy dále člení vymezené bloky tak, aby byla zajištěna prostupnost typická pro vesnickou strukturu zástavby.

Zachování prostupnosti rozhraní a nezastavěných částí pozemků při okraji lokality (=zahrad) napomáhá přirozenému přechodu sídla a krajiny.



Příležitosti k rekreaci⁰⁵



Místo pro hru



▲ Místa pro setkávání ⁰⁶



▲ Sousedský plácek s posezením

4/ DROBNÁ POBYTOVÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Základem pro kvalitu veřejných prostranství a jejich pobytové využití je podoba navrhovaných komunikací. V rámci řešeného území jsou navrženy komunikace s výrazně zklidněným provozem tak, aby zároveň poskytovaly dostatečnou pobytovou kvalitu.



Na křížení komunikací, rozhraní s krajinou nebo v rámci prostupů jsou vymezena sekundární veřejná prostranství. Jsou důležitá zejména pro okolní domy nebo jako místa dotvářející urbanistickou situaci. Zpravidla nabízí specifickou náplň a různé možnosti aktivit nebo trávení volného času.

Důležitým místem je pak prostor křížení obytných ulic (*), vzniká zde pobytové prostranství, sloužící především pro obyvatele okolních domů. Pobytovou kvalitu místa podporuje jednotné materiálové řešení prostranství (pobytová plocha i dopravní profil), drobný mobiliár a solitérní strom. Z pohledu sociální kontroly nad prostranstvím je pak orientace okolních domů směrem k prostranství.

5/ CHARAKTER ZÁSTAVBY

Územní studie předepisuje zástavbu solitérními rodinnými domy se zachováním stávajícího vesnického charakteru Dehtár jako samostatného sídla volně v krajině. Za tímto účelem jsou navrženy regulativy zástavby, viz část 03 - PRAVIDLA A DOPORUČENÍ PRO ZÁSTAVBU. Pro jejich nastavení a výsledný charakter lokality je určující vztah staveb k veřejným prostranstvím, podlažnost, zastavěnost, tvar střech a podoba oplocení.

Jednotlivé regulativy zpravidla obsahují rozmezí nebo nepřekročitelnou hranici hodnot. Díky tomu je možná určitá míra variability, která umožňuje uspokojit různé požadavky stavebníků a zohlednit rozdílnost jednotlivých parcel.

Konkrétní, přesně definovaný charakter se specifickými regulativy je stanoven na severní hraně návsi. Jedná se zejména o přesné umístění staveb a jasnou definici jejich vztahu k veřejnému prostranství.



▲ Charakter zástavby uvnitř lokality



▲ Charakter zástavby na návsi ⁰⁷

VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE A USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSVÍ



M 1 : 2 000

Legenda

-  uliční čára
-  hranice parcel
-  navrhovaná zástavba
-  navazující plochy v krajině
-  zatravněné / nezpevněné plochy
-  cesty a pěšiny
-  průjezdný profil obytných ulic (živičný povrch / dlažba)
-  vozovka (živičný povrch / dlažba)
-  chodník
-  kombinace zpevněných a nezpevněných ploch (viz. uliční profily a podrobnější popis návsi)
-  zpevněné pobytové plochy
-  prostor pro stavbu občanské vybavenosti s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou max. 200m² (komunitní centrum, apod.)

(POZN.: na stavbu občanské vybavenosti se nevztahují regulační části 03 - PRAVIDLA A DOPORUČENÍ PRO ZÁSTAVBU)

Principy krajinářského řešení

-  drobná zemědělská plocha (sad)
-  keře
-  princip výsadby stromů (včetně velikosti koruny)





VZOROVÉ ŘEZY ULIČNÍCH PROFILŮ

M 1 : 250

dopravní profil

- smíšený provoz (režim obytné zóny)
- živičný povrch / dlažba

pobytové a doplňkové plochy

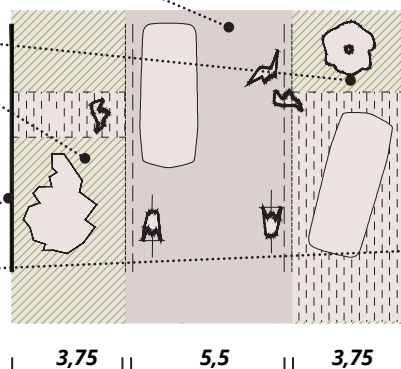
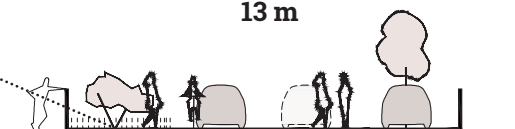
- slouží pro umístění vstupů a vjezdů na pozemky
- slouží pro umístění návštěvnických parkovacích stání
- součástí jsou průlehy pro zasakování srážkových vod z komunikací
- součástí je parková úprava vč. výsadby s prostorem pro pobytová a jiná místa

oplocení

- formální, reprezentativní oplocení, viz část 03 - PRAVIDLA A DOPO-
RUČNENÍ PRO ZÁSTAVBU

Řez AA' - obytná ulice v lokalitě

13 m



dopravní profil

- místní komunikace spojující Jenštejn a Dehtáry
- předpokládá se průjezd autobusu
- úpravy stávající konstrukce a profilu komunikace
- živičný povrch (v části se zklidněným provozem dlažba)

zpevněná pěší cesta

- pěší cesta spojující Jenštejn a Dehtáry
- konstrukce a povrch MZK (mechanicky zpevněné kamenivo)

vjezdy a vstupy

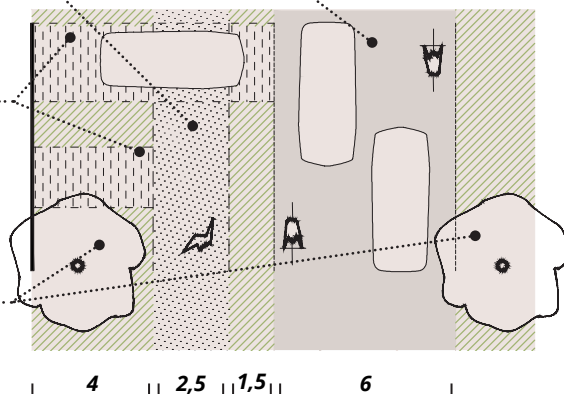
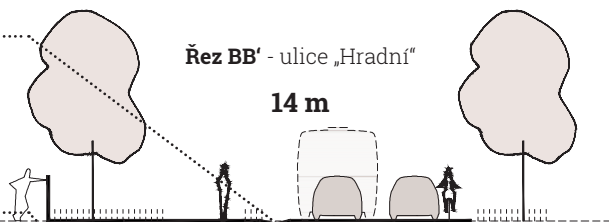
- slouží pro napojení jednotlivých parcel
- celková délka vjezdu 8m vytváří čekací prostor pro bezpečný výjezd

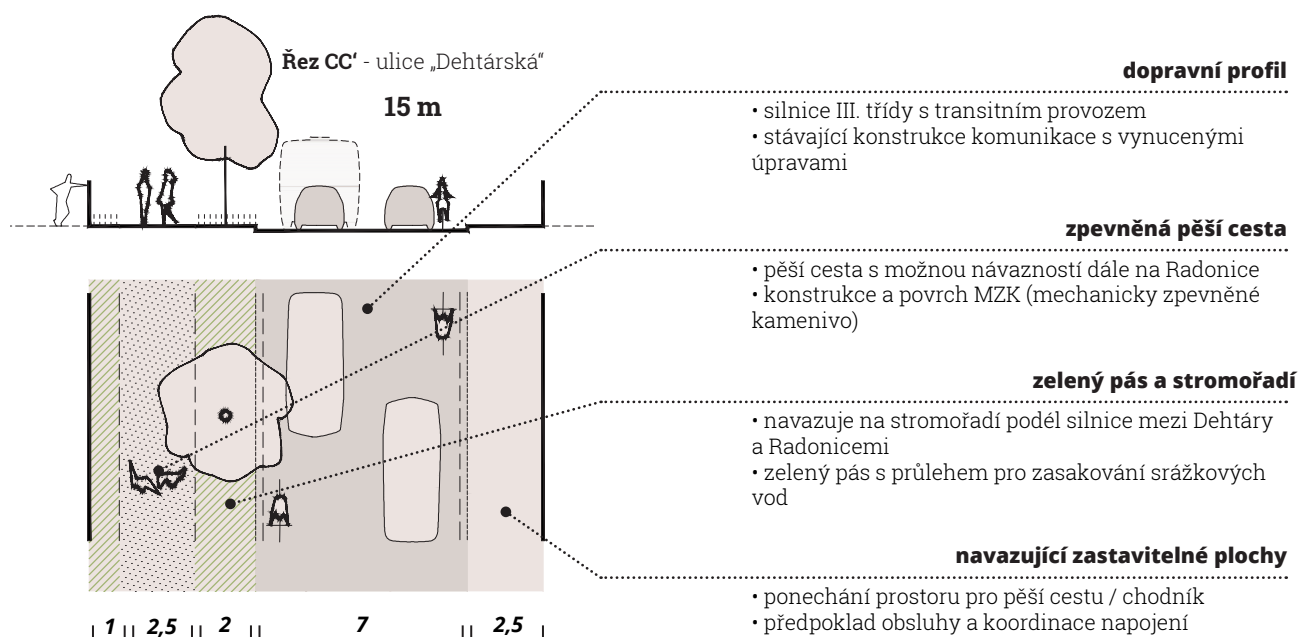
stromořadí

- doprovází cestu mezi Jenštejnem a Dehtáry
- vytváří prvek s krajinotvornou funkcí

Řez BB' - ulice „Hradní“

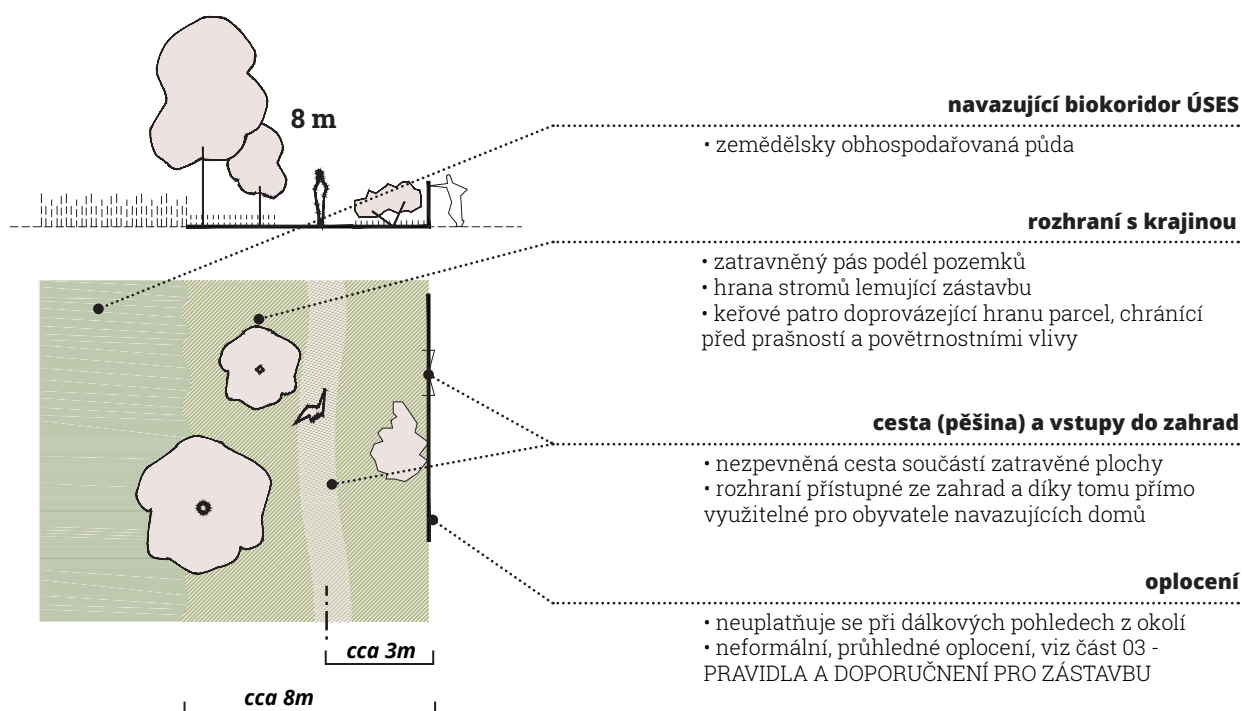
14 m





VZOROVÝ ŘEZ ROZHRANÍ ZÁSTAVBY A KRAJINY

M 1 : 250



5/ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ NAPOJENÍ NA OKOLNÍ KOMUNIKACE

Dopravní obsluha lokality

V současné době tvoří dopravu v části obce Dehtáry pouze průtah silnice III/třídy 0114 Radonice – Svěmyslice. V Dehtárech se na tuto silnici napojuje cyklotrasa č.0034 Jenštejn – Svěmyslice – Zeleneč, vedená od Jenštejna ulicí Hradní.

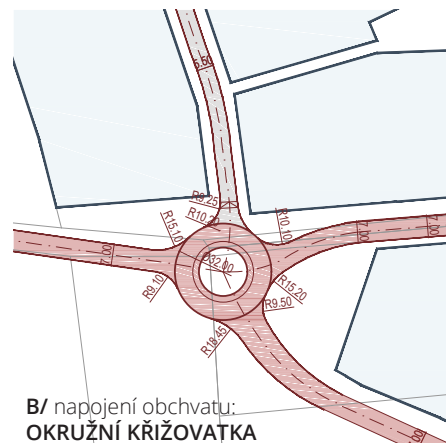
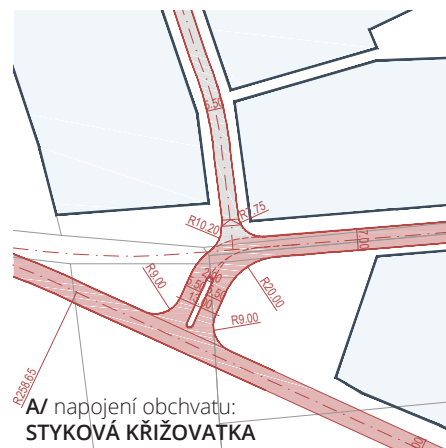
Nové komunikace – úseky vnitřních ulic navrhované v rámci řešeného území jsou uvažovány pouze pro obsluhu daného území se záměrem vytvoření dopravně zklidněné lokality. Díky tomu jsou komunikace navrhovány v režimu obytné zóny dle TP 103, dopravní vyhlášky č. 30/2001 a ustanovení ČSN 73 6110. Vjezdy do lokality jsou řešeny formou zvýšeného přejezdu na hranici obytné zóny. Dopravní prostor je dále uzpůsoben pro společný pohyb a stání vozidel rezidentů a zároveň jako pobytové a pěší plochy začleněné do navazujícího prostoru podél parcel domů. Tento prostor slouží mimo jiné také pro umístění vjezdů, zeleně nebo zasakování dešťové vody a případné parkování návštěvníků.

Stávající komunikace – vnější ulice jsou upraveny tak, aby lépe odpovídaly požadovaným prostorovým parametrům a jsou doplněny o chodníky, nová stromořadí a případně zelené pásy. Nejvýraznější úpravy jsou navrženy na místní komunikaci směrem do Jenštejna, kde je za křižovatkou se silnicí III/0114 vymezen úsek se změněným povrchem a prvky pro zklidnění dopravy. Tato část komunikace na jedné straně začíná křižovatkou a na druhé zvýšeným přejezdem v místě přechodu na pěší trasu k Dehtárskému rybníku. Součástí návrhu je také řešení podoby navazujících komunikací. Na jejich okraje jsou doplněna stromořadí, která pokračují i dále do krajiny nebo navazují na stávající aleje podél cest.

V rámci stávajících komunikací není připojení možné přímo ze stávající silnice III. třídy. Připojení je možné z Hradní ulice, kde jsou za tímto účelem vymezena veřejná prostranství tak, aby mohlo dojít k úpravám jejího stávajícího profilu a vytvoření čekacích míst.

Ulice Dehtárská je navržena podél řešené zóny v šířce 7,0m. Její další pokračování je limitováno uliční zástavbou ve středu obce, kde je místy šířka mezi stávajícími domy cca 6,0m, což umožňuje při jednostranném chodníku šířku max. 3,5m pro oba směry s předpokladem obousměrného provozu. Úpravy stávající trasy komunikace ulice Hradní, která by měla propojit Dehtáry s Jenštejnem s předpokladem vedení příměstské autobusové linky, jsou navrženy s profilem v šířce 6,0m s jednostranným chodníkem.

Parkování rezidentů musí být umístěno na pozemku jednotlivých domů podle požadavků na Odstavné a parkovací plochy v rámci ČSN 73 6110. V rámci uličních prostranství uvnitř lokality mohou být zřízena další stání pro návštěvníky. V prostoru návsi mohou být umístěna stání přístupná z komunikace v její severní části, jejich využití se předpokládá kombinované pro návštěvníky, případně pro potřeby jiných funkcí, které mohou obsahovat stavby v okolí návsi. V případě potřeby dalších odstavných stání v lokalitě mohou být umístěna jako podélná na východní straně místní komunikace mezi Dehtáry a Jenštejnem.



Vzhledem k územním plánem vymezeným zastavitelným plochám Z8 a Z15 je zapotřebí současně řešit dopravní připojení těchto navazujících ploch za účelem minimalizace křižovatek a vytvoření kvalitní dopravní kostry sídla. Dle schůzky s majiteli navazujících pozemků je vymezena předpokládaná poloha napojení těchto ploch.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ



M 1 : 2 500



stavební bloky



komunikace v režimu obytné zóny



místní komunikace (Dehtáry - Jenštejn)



silnice III. třídy; III/0114



hrany komunikací



obousměrné jízdní profily komunikací



možnost umístění odstavné plochy



Veřejná hromadná doprava

Vzhledem k vymezení klíčového veřejného prostranství návsí se předpokládá revize umístění zastávek VHD z důvodu změn docházkových vzdáleností v rámci sídla.

Dalším důvodem je uvažovaná možnost protažení linek PID z Letňan do Jenštejna až do Dehtár v případě dostavby lokality Nového Jenštejna a rekonstrukce navazující místní komunikace. V tomto případě je vhodné uvažovat o prodloužení této linky dále do Svěmyslic a Zelenče, kde by došlo k propojení se systémem vlakové dopravy a díky tomu možnosti velmi atraktivního spojení do centra Prahy.

V případě, kdy by Dehtáry sloužily jako koncová stanice autobusové linky je zapotřebí v rámci území obce zřídit odstavnou plochu a místo pro otáčení autobusu, přičemž jako nejvhodnější řešení se jeví jejich umístění na druhé straně Dehtár, kde by bylo zároveň možné ponechat vzhledem k docházkovým vzdálenostem stávající zastávku.

Napojení uvažovaného obchvatu

Stávající územní plán vymezuje na jižní straně zastavitelného území plochu pro silniční dopravu se záměrem výstavby obchvatu Dehtár. Případná realizace tohoto záměru by měla výrazný vliv na řešené území, zejména na podobu stávající silnice a její napojení na uvažovanou trasu obchvatu. Územní studie je navržena tak, aby v tomto ohledu umožňovala variabilní řešení, podle aktuálních potřeb. Předpokládá se možnost řešení napojení okružní nebo stykovou křižovatkou v místě vymezeném rozšířením dopravní plochy. Realizace obchvatu může mít výrazný vliv na dopravní režim a uspořádání provozu komunikací v rámci řešeného území, nicméně navrhované prostorové parametry jednotlivých prostranství jsou variabilní, právě proto, aby umožňovaly proměnlivost dopravního systému.

Koncepce dopravního řešení byla projednána dne 11.10.2017 za účasti pořizovatele odsouhlasena s MÚ Brandýs nad Labem; Odbor dopravy – silniční hospodářství, jako příslušným silničním správním úřadem.

7/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

POZN.: Pro potřeby stanovení koncepce technické infrastruktury je řešené území rozděleno do dvou částí s možností realizace v rozdílném časovém horizontu. První etapu tvoří pozemky přiléhající k Hradní ulici, které mohou být obslouženy ze stávající komunikace a napojeny na prodloužení stávající infrastruktury. Druhou je potom zbývající vnitřní část lokality, pro kterou musí být vybudovány nové komunikace včetně infrastruktury. Důvodem tohoto rozdělení je optimalizace návrhu technické infrastruktury, umožňující výstavbu na pozemcích podél Hradní ulice bez podmínky realizace zbývajících částí území.

Zásobování vodou

Stávající vodovodní řad je přiveden k jihovýchodnímu rohu řešeného území. Pro zásobování navrhovaných zastavitelných ploch pitnou vodou jsou navrženy dva nové vodovodní okruhy, v první etapě je možné zásobovat pitnou vodou navrhované objekty při silnici na Jenštejn prodloužením stávajícího vodovodního řadu vedoucího v komunikaci. Nově navrhované vodovodní řady budou uloženy v navrhovaných obslužných komunikacích, jejich trasa je zakreslena v grafické příloze. Předpokládá se realizace vodovodního řadu z HDPE, v profilu 90×5,4.

Kanalizace splašková

K jihovýchodnímu rohu řešeného území je přiveden stávající řad tlakové splaškové kanalizace. Navrhovaná zástavba je navržena k odkanalizování rovněž prostřednictvím tlakové kanalizace, s tím, že v rámci každého stavebního pozemku bude realizována domovní čerpací šachta, z níž bude vedena přípojka do uličního řadu tlakové kanalizace. Navrhované řady tlakové kanalizace budou následně napojeny na stávající řad. Při výstavbě je nutné zohlednit aktuální využití kapacity ČOV. Navrženy jsou tři nové větve tlakové kanalizace. Jedna je vedena v komunikaci vedoucí na Jenštejn a slouží pro odkanalizování I. etapy výstavby podél Hradní ulice. Druhé dvě větve jsou vedeny v nově navrhovaných obslužných komunikacích a částečně ve stávající komunikaci tvořící jižní hranici řešeného území. V případě realizace celé lokality koordinovaně jedním investorem je alternativně možné realizovat v nových komunikacích gravitační splaškové kanalizační stoky, které by byly zaústěny do čerpací stanice pro celou lokalitu umístěnou u jihovýchodního rohu řešeného území. Realizace potrubí tlakové kanalizace se předpokládá z HDPE v profilu 90 – 110. U případné gravitační kanalizace je počítáno s realizací stok v profilu DN 250, popř. DN 300.

Dešťové odvodnění

Povrch území se v mírném sklonu svažuje k jihovýchodu. V místě se nenachází dešťová kanalizace, do níž by mohly být srážkové vody odvedeny. Je počítáno s realizací takových opatření v rámci jednotlivých zastavitelných pozemků, aby byly srážkové vody akumulovány, využívány v rámci pozemků, postupně zasakovány a není počítáno s jejich odváděním navrhovanou kanalizační sítí. Srážkové vody z veřejných

prostranství budou po povrchu svedeny do vsakovacích průlehů, které budou situovány v zelených páslech podél navrhovaných obslužných komunikací. Podmínky pro vsakování srážkových vod bude nutno v podrobnějších dokumentacích prověřit vsakovací zkouškou.

Zásobování plynem

Zásobování ploch navrhovaných k zástavbě územní studií zemním plynem je řešeno prostřednictvím navrhovaných STL plynovodních řadů uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovodní řady budou v souladu s územním plánem obce Jenštejn napojeny z navrhovaného STL plynovodu, který bude veden podél komunikace od Jenštejna. Plynovody v nově navrhovaných obslužných komunikacích budou realizovány z lineárního polyetylenu v profilech DN 50, resp. DN 63.

Zásobování elektrickou energií

Pro zásobování vymezených zastavitelných ploch elektrickou energií je navrhována nová distribuční trafostanice 22/0,4 kV, která bude umístěna na jihozápadním okraji řešeného území. Trafostanice bude napojena vrchním vedením VN 22 kV ze stávajícího nadzemního vedení vedoucího severně od řešeného území. Přívodní nadzemní vedení bude trasováno podél západního okraje zastavitelných ploch, trafostanice bude řešena rovněž jako nadzemní (stožárová nebo sloupová). Z trafostanice budou vyvedeny distribuční kabelové rozvody NN, které budou vedeny v rámci chodníků, případně nezpevněných okrajů komunikací a budou smyčkově napojovat přípojkové skříně jednotlivých odběratelů.

V rámci první etapy výstavby podél komunikace na Jenštejn je možné počítat se zásobováním objektů elektrickou energií napojením ze stávající sítě NN.

Elektronické komunikace

Kabely elektronických komunikací budou vedeny v chodníku nebo nezpevněném pásu podél navrhovaných obslužných komunikací (resp. stávajících komunikací) a budou napojeny na stávající kabelovou síť dle podmínek stanovených správcem zařízení. V souběhu s kabelovou sítí slaboproudu budou uloženy chráničky pro pozdější případnou instalaci optických, datových nebo jiných sítí.

VÝKRES KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

M 1 : 2 500

Legenda

-  uliční čára
-  hranice parcel
-  navrhovaná zástavba
-  vodovod; stav / návrh
-  splašková kanalizace; stav / návrh
-  nadzemní vedení VN; stav / návrh
-  ochranné pásmo VN
-  stožárová trafostanice; návrh
-  plynovod; návrh



PRAVIDLA A DOPORUČENÍ PRO ZÁSTAVBU

OBSAH:

- Členění území na bloky a veřejná prostranství
- Základní pravidla pro umístování staveb
- Podrobnější pravidla pro umístování staveb
- Výkres regulace zástavby

PRAVIDLA A DOPORUČENÍ PRO ZÁSTAVBU

Regulace, ve smyslu podrobnější organizace zástavby, představuje souhrn nástrojů, kterými se podrobněji vymezuje základní síť veřejných prostranství, kterými se nastavují základní parametry pro zástavbu, zároveň ale není jejich cílem prosadit unifikované řešení a vytvářet monotónní prostředí. Smyslem je nastavit určité rozmezí, ať již prostorové nebo funkční, ve kterém se zástavba smí pohybovat a které pomáhá určení její úlohy v rámci celku.

Úkolem regulace není omezovat možnosti výstavby, ale je jím naopak nastavení určitého standardu, který bude výsledné prostředí mít a zajišťovat předvídatelnost jeho vývoje.

ZPŘESNĚNÍ REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Využití území

Možné využití staveb pro tuto plochu definuje územní plán. Zadání územní studie jej zpřesňuje a požaduje pouze stavby individuálního bydlení.

REGULATIV

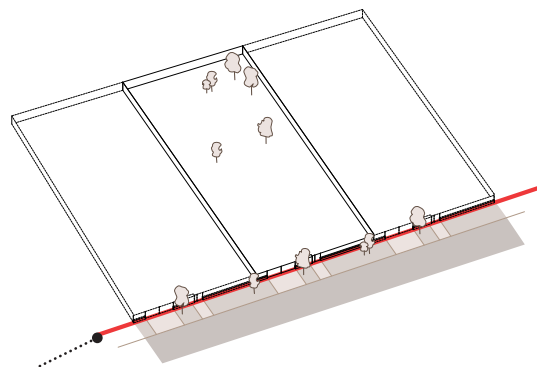
- **na jednotlivých stavebních parcelách smí být umístovány pouze stavby s hlavním využitím pro individuální bydlení**
- **na 1 stavební parcele smí být umístěn pouze 1 rodinný dům + doplňkové stavby**
- **rodinný dům smí obsahovat nejvýše dvě bytové jednotky, přičemž jen jedna z nich může mít čistou podlažní plochu více než 50 m²**

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA BLOKY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Rozdělení definuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a podílí se na obrazu lokality.

Uliční prostranství je podmnožinou veřejných prostranství (které definuje § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích) a zahrnují tak zejména ulice, náves a vymezené prostory.

Blok je základní urbanistickou jednotkou - představuje ucelenou část území zpravidla ohraničenou uličními prostranstvími. Tvoří prostor nejen pro budovy, ale i navazující prostory zahrad a dvorů.



Uliční čára

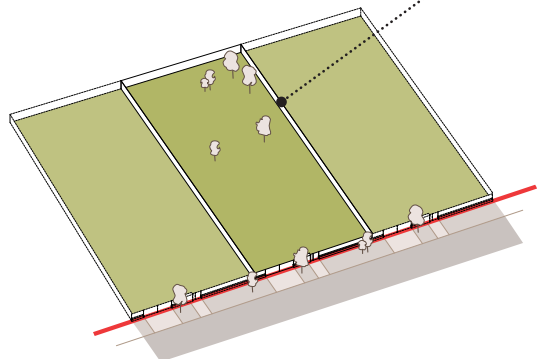
Vymezuje hranici uličních prostranství a zastavitelných bloků.

REGULATIV

- **představuje nepřekročitelnou hranici pro vymezení a oplocení stavebních parcel ve vztahu k veřejným prostranstvím a hranici zastavěného území**

Variabilita parcelace

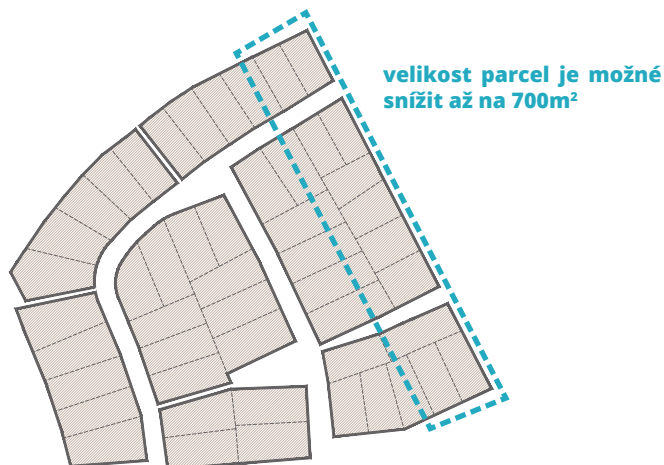
Parcelací se rozumí podrobnější dělení bloků na jednotlivé stavební pozemky. Studie stanovuje základní principy parcelace a pravidla pro dělení vymezených bloků na jednotlivé stavební parcely, přičemž je stanovena s rozdílnou mírou závaznosti.



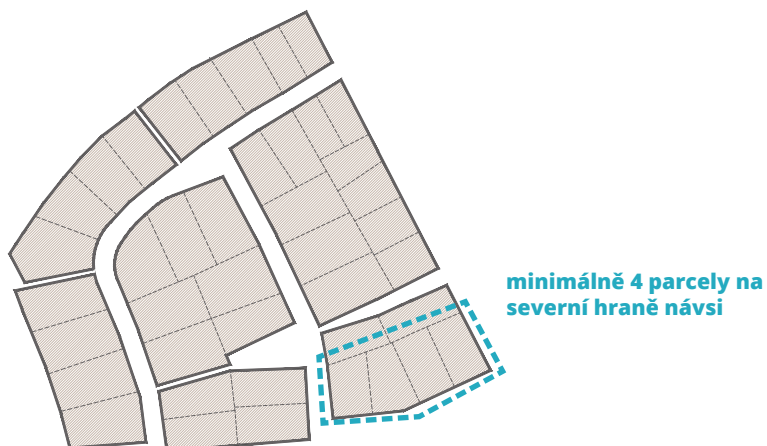
- **princip parcelace má vycházet z uvažované parcelace, viz výkres regulace zástavby (str. 43), přičemž je možné výsledný počet parcel snížit či zvýšit, při zachování ostatních parametrů**
- **minimální velikost parcely je 800 m², přičemž při ulici Hradní je možné snížit tuto velikost až na 700 m²**
- **severní hrana návsi musí být vymezena minimálně 4 parcelami, aby zástavba těchto pozemků vytvářela pevnou uliční frontu**

REGULATIV

příklad parcelace s větším počtem parcel



příklad parcelace s menším počtem parcel



ZÁKLADNÍ PRAVIDLA PRO UMISŤOVÁNÍ STAVEB

Popisují základní charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím a vzájemný vztah budov v uliční frontě. Jsou definovány pomocí zastavěnosti pozemku a stavebních čar. Stavební čarou je současně definována také hloubka zastavění pozemku.

jsou rozlišovány základní typy stavebních čar:

Vnější stavební čára - popisuje vztah zástavby k uličním prostranstvím tj. odstoupení budov od hranice bloků.

Vnitřní stavební čára - definuje nepřekročitelnou hloubku pro umístění hlavní stavby na pozemku

Vnější a vnitřní stavební čáry vymezují zastavitelnou plochu pozemku, tj. plochu ve které je dovoleno umístit hlavní stavbu rodinného domu. Vedlejší a další doplňkové stavby jako jsou např. skleníky, zahradní sklady, garáže apod. je možné umisťovat i ve volné ploše zahrad.

Zastavěnost

Určuje maximální poměr zastavění parcely hlavní stavbou, tj. poměr zastavěné plochy hlavní stavby k celkové ploše pozemku.

REGULATIV

- **maximální míra zastavěnosti stavební parcely hlavní stavbou je stanovena koeficientem zastavěných ploch - $KZP_{max} = 0,25$**

Vnější stavební čára ustupující

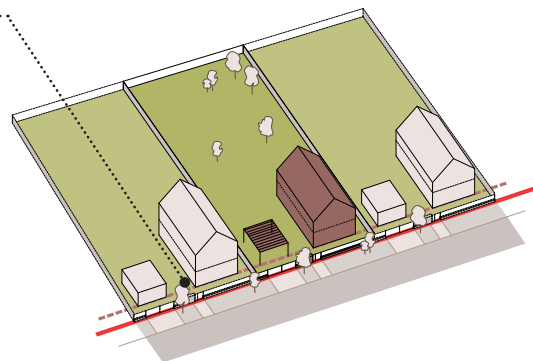
Definuje vnější hranici zástavby na pozemcích, která nesmí být zástavbou překročena a současně určuje rozmezí, ve kterém musí být umístěna vnější stěna hlavní stavby ve směru k uličním prostranstvím.

REGULATIV

- **stavby musí ustupovat od hranice uličních prostranství o 3-6m**

» Stavbu je možné umístit libovolně v rozmezí 3-6m od hranice uličních prostranství. Díky tomu se zachovává jednotný charakter ulic, zároveň je ale umožněna variabilita při umisťování staveb v závislosti na individuálních požadavcích jednotlivých stavebníků.

» Předpokládá se umístění hlavních staveb ve vazbě na severní nebo východní hranici parcely, tak aby byl zachován jednotný rytmus řazení domů, přičemž je uvažováno s odstoupením od hranice parcely min. 2m



Vnější stavební čára dostupující

- SPECIFICKÝ REGULATIV PRO SEVERNÍ HRANU NÁVSI

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, k němuž musí zástavba dostupovat.

- hlavní stavby musí být umístěny na stavební čáře; na stavební čáře musí být umístěno i oplocení pozemků (jeho parametry stanovuje regulativ pro oplocení (viz. str 41)
- hlavní stavby musí být umístěny na hranici pozemku, a to na jeho východní straně; stavby budou v tomto případě umísťovány podle ustanovení § 25 odst. 6, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- hlavní stavby navazující na uliční prostranství musí mít stítovou orientaci směrem k uličnímu prostranství
- stavební čára nesmí být souvisle zastavěna v celé šíři pozemku

REGULATIV

» Dostupující stavební čára je použita pouze na severní straně návsi, za účelem dosažení tradičního venkovského uspořádání domů a potřebné sociální kontroly klíčového veřejného prostranství.

» Pro zajištění odpovídajícího soukromí je před uliční frontou vymezen pás předzahrádek v hloubce 4,5m. Předzahrádky zároveň plní reprezentační funkci a mohou sloužit k parkování a obsluze navazujících pozemků.

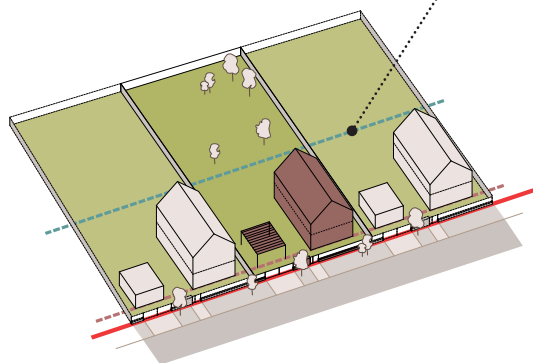
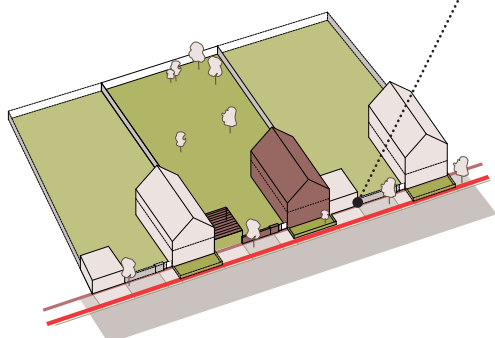
Vnitřní stavební čára nepřekročitelná

Vymezuje maximální hloubku parcely určenou k zástavbě hlavními stavbami.

- hlavní stavby nesmí být umístěny za touto hranicí
- vedlejší a další doplňkové stavby mohou být na parcele umísťovány v celé ploše pozemku

REGULATIV

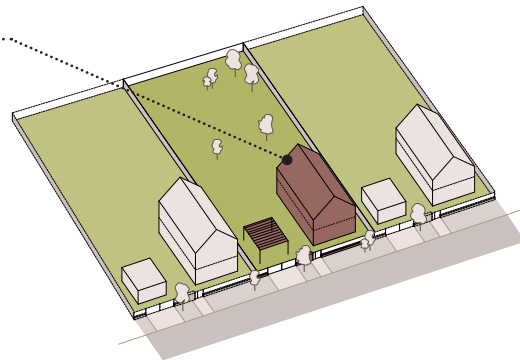
» Vnitřní stavební čára je vymezena za účelem zachování převážně nezastavěné části pozemku uvnitř bloku nebo na okraji lokality, kde tak napomáhá přirozenému přechodu do volné krajiny a vytvoření kvalitního rozhraní



PODROBNĚJŠÍ PRAVIDLA PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A POZEMKŮ

Tvar střechy a výška zástavby

Určuje maximální regulovanou výšku budovy, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy (průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky). Nad touto výškou je tedy možné umístit střechu.



REGULATIV

- **maximální regulovaná výška staveb je 5 m**
- **střecha musí být sedlová nebo pultová, nepřipustné jsou stanové střechy, střechy s valbami přesahujícím 1/3 výšky hřebene (měřeno od hlavní římsy po rovinu hřebene) a jiné řešení tyto tvary kombinující; přípustná je kombinace rozdílných typů střech v případě, kdy bude na převažující části stavby použito přípustné řešení.**
- **střecha musí být šikmá se sklonem v rozsahu 30° - 45° s výškou hřebene nejvýše 5m nad úrovní maximální regulované výšky**
- **pro pultové střechy je možné sklon střechy snížit až na 25°**

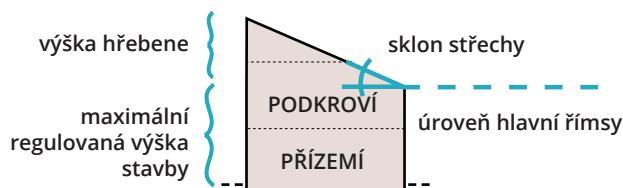
» Pravidla pro výškové a tvarové řešení střech jsou stanovena s ohledem na dosažení jednotného charakteru zástavby. Výška nasazení římsy a řešení navazující střešní krajiny jsou klíčovými prvky určující architektonický výraz stavby.

» Stanovení maximální regulované výšky na 5m předpokládá výstavbu dvou-podlažních domů s přízemím a plnohodnotným obytným podkrovím.

Sedlová střecha



Pultová střecha



Orientace zástavby

Doporučuje se orientace zástavby tak, aby domy byly směřovány průčelím k uličnímu prostranství (včetně půdorysů tvarů „T“ a „L“), přičemž výjimku tvoří domy v Hradní ulici, které mohou být orientovány i s okapní hranou rovnoběžnou s uliční čarou. Doporučený princip orientace zástavby je zobrazen na výkrese regulace zástavby (viz str 43).

- **hrana půdorysu hlavní stavby orientovaná do uličního prostranství musí být rovnoběžná s uliční čarou (u rohových parcel a ostatních parcel s atypickým půdorysem se postupuje přiměřeně)**

REGULATIV

Pravidla pro oplocení

Oplocení je jedním z nejdůležitějších prvků, ovlivňujícím charakter veřejných prostranství. Jeho výška, průhlednost či užití podezdívky mají významný vliv na výsledný charakter veřejného prostranství.

1) Běžné oplocení na hranici s uličním prostranstvím

- **oplocení průhledné s výškou do 1,8 m, případně s neprůhlednou částí do výšky 1,0m nebo neprůhledné do výšky 1,0m**

2) Oplocení na rozhraní zástavby s nezpevněnými prostupy a krajinou

- **oplocení průhledné s výškou do 1,8 m, bez neprůhledné části**

REGULATIV

3) Oplocení mezi pozemky

- **libovolné oplocení s výškou do 1,8m**

» Vybrané typy oplocení jsou uplatněny podle polohy a významu hranice pozemku v rámci řešeného území, tj. reprezentativní hrana uličního prostranství, neformální rozhraní s krajinou a libovolné řešení mezi jednotlivými parcelami

» Průhledným oplocením se rozumí např. pletivo nebo plačky (dle regulace není možné pozemek ohraničit plnou zdí); za „průhledný plot“ pro tyto účely se považuje i živý plot

Kapacity a charakter parkování

Počet parkovacích a odstavných stání potřebných k zajištění odstavu vozidel v rámci pozemku se určuje dle postupu daného normou ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

- **pro stavbu RD musí být zřízena minimálně dvě parkovací stání na pozemku**
- **návštěvnícká stání mohou být umístěna v rámci uličních prostranství v odpovídajícím počtu**

REGULATIV

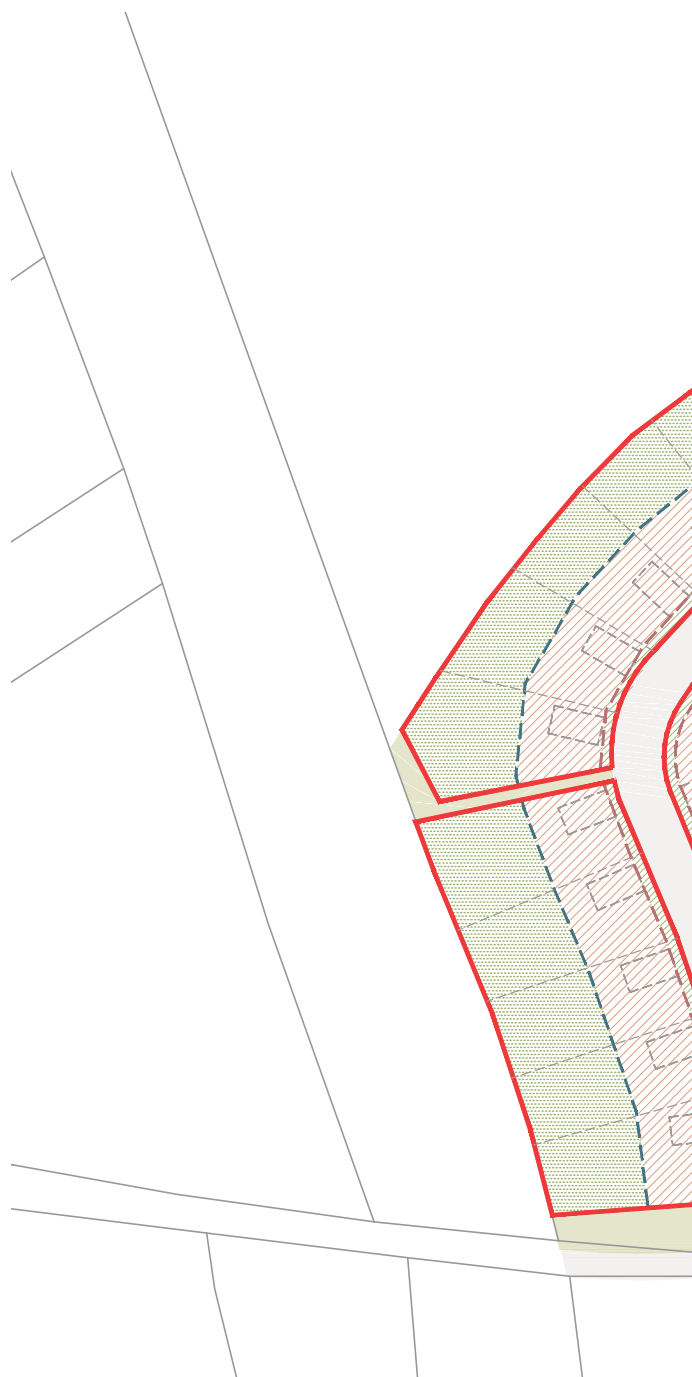
VÝKRES REGULACE ZÁSTAVBY



M 1 : 2 000

Legenda

- uliční čára
- stavební čára ustupující
- stavební čára dostupující
- stavební čára nepřekročitelná
- oplocení běžné
- oplocení na rozhraní zástavby a prostupů či volné krajiny
- zastavitelná plocha
- plocha zahrad
- předzahrádky
- hranice parcel dle KN
- doporučená parcelace (hranice pozemků)
- doporučený princip umístění domu na pozemku





PŘÍLOHY

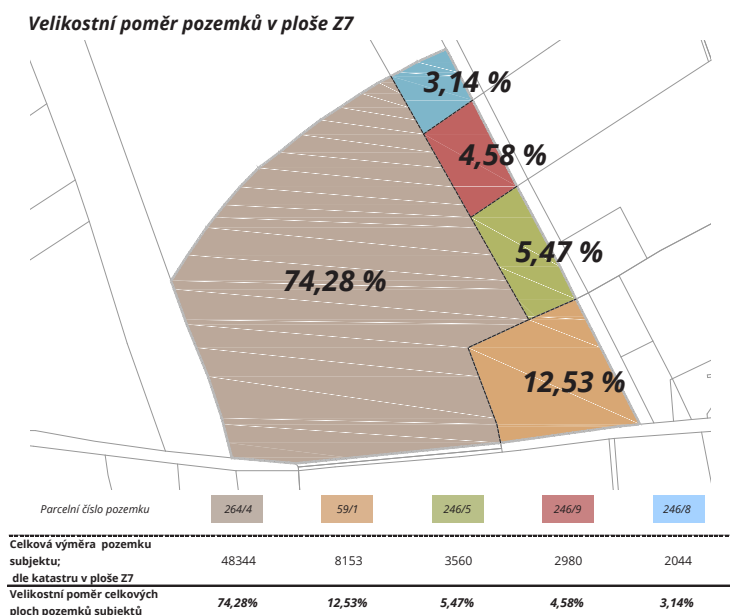
OBSAH:

- Majetkoprávní řešení a doporučení pro dohodu o parcelaci
- Soulad s územním plánem
- Podrobná bilance velikosti pozemků
- Kapacity technické infrastruktury

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Podíly vlastníků v rámci řešeného území

Zastavitelná plocha Z7 Za Zahradami vymezená územním plánem obce Jenštejn je v majetku pěti soukromých vlastníků. Jedním z cílů územní studie je proto navrhnout takové členění lokality, které tato majetkové poměry v co největší míře respektuje a zachovává.

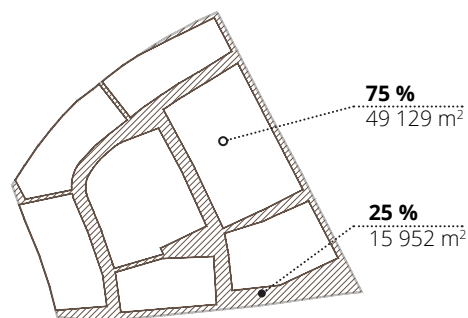


Pro spravedlivou parcelaci je klíčové rovnoměrné rozdělení vymezených veřejných prostranství mezi jednotlivé vlastníky. Celkový podíl ploch v rámci zastavitelných bloků k plochám veřejných prostranství tedy odpovídá tomuto poměru i v rámci konkrétních vlastnických celků.

Vymezení veřejných prostranství

Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby splňovala požadavky vyhl. 501/2006 Sb. a zároveň zajišťovala dopravní obslužnost a vzhledem k velikosti lokality také potřebnou pobytovou funkci. Poměr ploch v rámci zastavitelných bloků k plochám veřejných prostranství zároveň odpovídá zvolenému typu zástavby solitérními rodinnými domy.

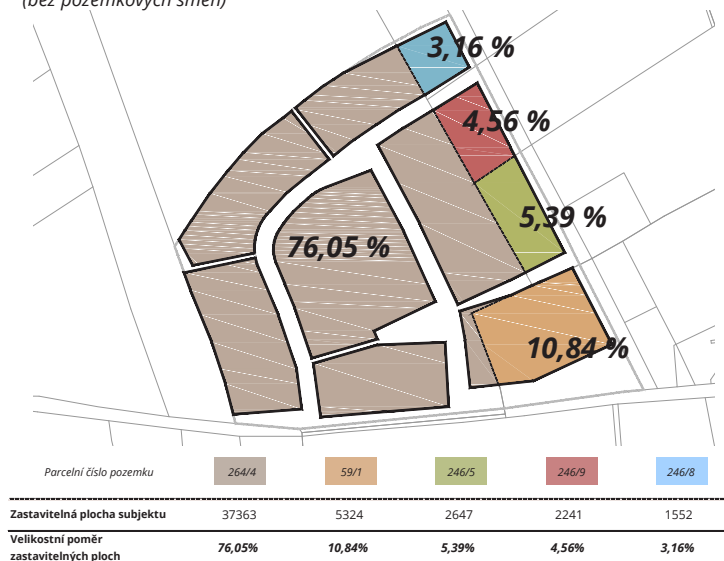
Do rovnoměrnosti vymezení veřejných prostranství mezi jednotlivými vlastníky vstupuje potřeba vymezení „návsí“ jako hlavního a klíčového veřejného prostranství. To musí být navrženo na vhodném místě na křížení významnějších komunikací a na hranici se stávající zástavbou. Tvar a celková podoba vymezení návsí je zvolena také s ohledem na její podobu a budoucí uspořádání.



Podmínky parcelace a majetkové vypořádání

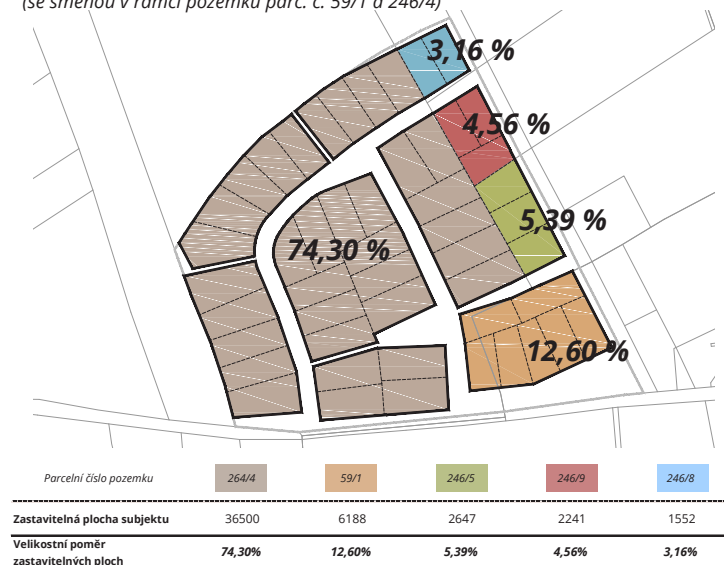
V návaznosti na vymezená veřejná prostranství je zapotřebí provést směnu částí dvou parcel. Proto je podmínkou parcelace dohoda mezi vlastníky zmíněných pozemků parc. č. 59/1 a 246/4, přičemž pro její provedení je doporučeno uzavření Dohody o parcelaci.

Velikostní poměr zastavitelných ploch, dle návrhové situace v ploše Z7
(bez pozemkových směn)



Díky této směně je možné dosáhnout poměru mezi zastavitelnými plochami a veřejnými prostranstvími, který odpovídá původnímu poměru mezi jednotlivými vlastnickými celky. Princip parcelace a vlastnictví jednotlivých parcel po provedení tohoto kroku zobrazuje následující schéma.

Velikostní poměr zastavitelných ploch, dle návrhové situace v ploše Z7
(se směnou v rámci pozemků parc. č. 59/1 a 246/4)



SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

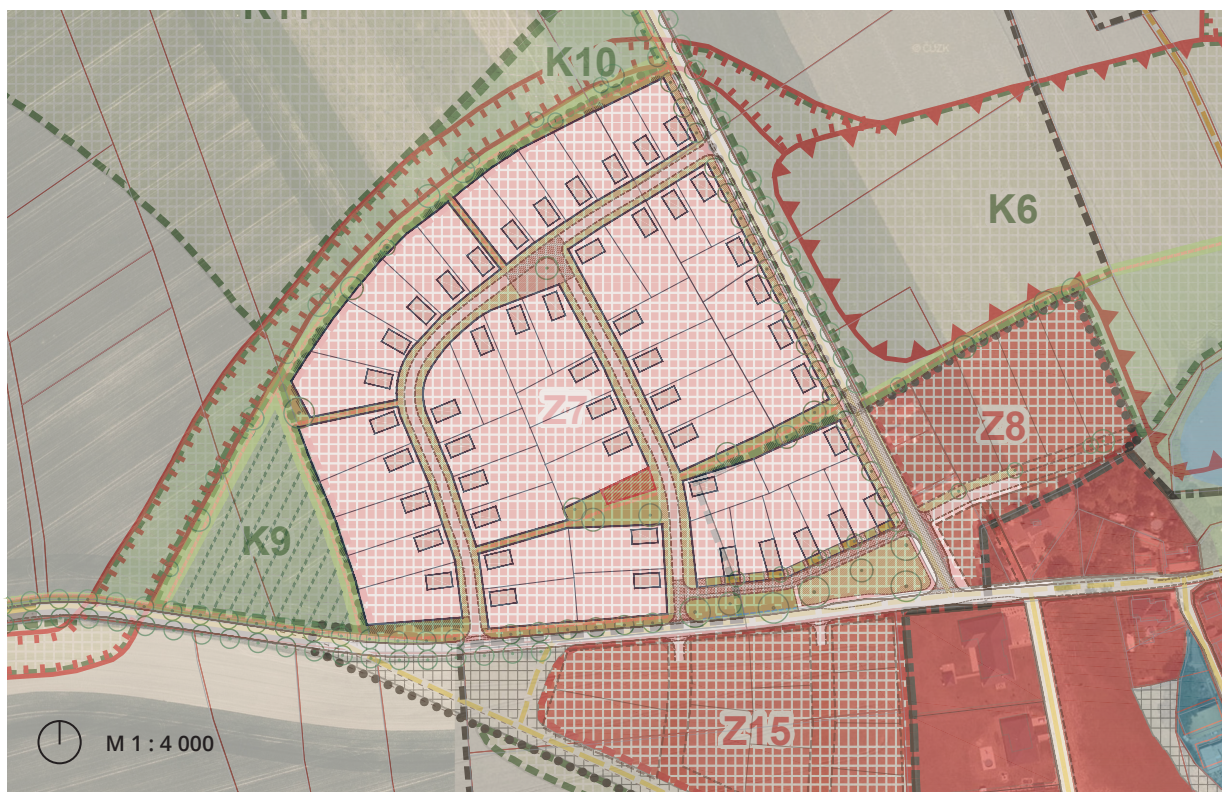
Navrhované řešení je v souladu s limity využití ploch platného územního plánu Jenštejn a dále zpřesňuje některé požadavky prostorového uspořádání zástavby.

Územní studie také respektuje koncepci dopravního řešení, uspořádání krajiny a koncepci technické infrastruktury, přičemž konkretizuje možné napojení el. vedení VN pro západní část Dehtár.

POZN: Možnosti konkrétního řešení napojení el. vedení VN

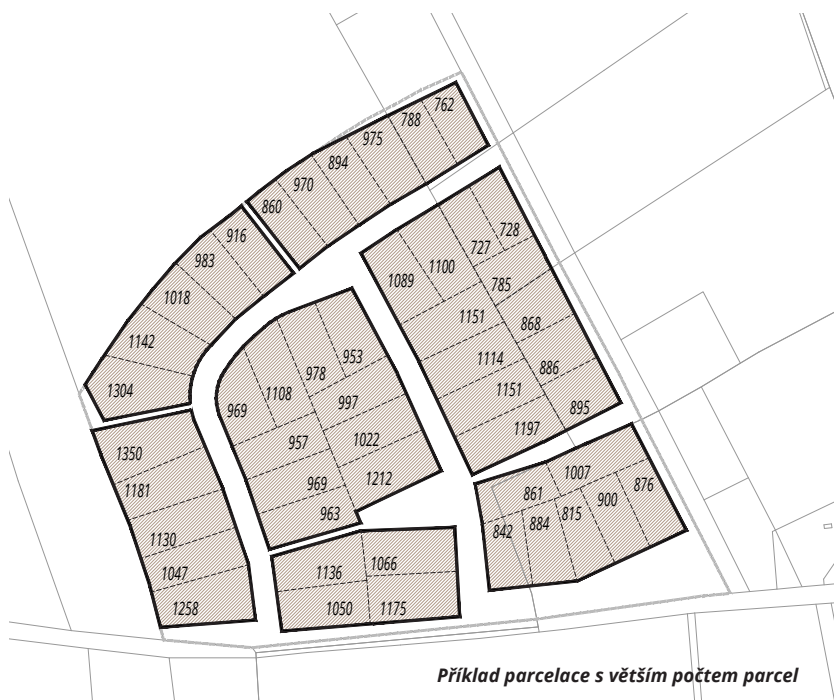
Ve stávajícím územním plánu je navrženo nové kabelové vedení VN 22 Kv odbočující z transitzní trasy venkovního vedení na východní straně obce u TS15, poté pokračující trasou uvažovaného obchvatu do místa, kde je v rámci studie navrhovaná nová náves a dále se připojující k transitznímu vedení na hranici Nového Jenštejna. Řešení předpokládá vedení VN v kabelové trase a jeho realizaci současně s využitím velké většiny zastavitelných ploch na jižní straně Dehtár. Využití tohoto řešení pro napojení lokality Z7 vyžaduje, realizaci kabelového vedení v navržené trase na místě dnes obhospodařované zemědělské půdy a vedoucí přes velké množství pozemků. Druhou variantou je pouze připojení k transitzní trase na hranici Nového Jenštejna, ale přitom je zapotřebí provést zdvojení vedení. V prvním případě se jedná o řešení, které zajišťuje obsluhu téměř dalších zastavitelných ploch, ale investičně by zcela neadekvátně zatěžovalo vlastníky pozemků v řešeném území. V druhém případě se jedná o řešení, pro které je nutné provést zdvojení vedení, které ale nebude při prodloužení dále využito a šlo by o zbytečnou investici.

Územní studie tedy předpokládá jako další možnost vedení nadzemního vedení VN pouze k TS10 odbočením od transitzní trasy na hranici Nového Jenštejna, dále jižním směrem na západní hranici řešeného území. V případě potřeby prodloužení této trasy a pokračování kabelovou trasou dle řešení zobrazeného na výkrese územního plánu 08 – Zásobování elektrickou energií a radiokomunikace bude na hranici zastavěného území umístěn kabelový svod a vedení bude poté pokračovat podél silnice III/0114. Toto řešení je plně v souladu se všemi částmi územního plánu i zadání územní studie. Umístění technické infrastruktury v rámci přírodní plochy vymezené v územním plánu je možné jako výjimečně přípustné, přičemž v tomto případě se jedná o řešení, které je logické z pohledu širších vztahů a jediné možné z pohledu návratnosti investic. Veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit podle části 10, jsou umísťovány na totožných pozemcích jako uvedených v ÚP, pouze je upřesněna jejich poloha v souladu s požadavky zadání územní studie v kapitole technická vybavenost.



PODROBNÁ BILANCE VELIKOSTÍ POZEMKŮ

Navrhované řešení umožňuje určitou míru variability parcelace v souladu s pravidly stanovenými v části 03 - PRAVIDLA A DOPORUČENÍ PRO ZÁSTAVBU. Následující schémata ukazují příklady parcelace s různými počty parcel (včetně jejich velikosti v m²).



KAPACITY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

BILANCE POTŘEB PITNÉ VODY

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

- specifická potřeba pitné vody : 150 l . os⁻¹ . den⁻¹
- koeficient denní nerovnoměrnosti k_d : 1,35
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h : 1,80

Plocha	Počet		Průměr. denní potřeba	Max. denní potřeba	Max. hodinová potřeba
	obyvatel	RD	[m ³ /d]	[m ³ /d]	[l/s]
Hradní ulice (I. etapa)	32	8	4,8	6,5	0,14
Vnitřní část lokality (I. etapa)	164	41	24,6	33,2	0,69
Celkem	196	49	29,4	39,7	0,83

BILANCE PRODUKCE ODPADNÍCH VOD

Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody,

- součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod : 4,5.

Plocha	Počet		Maximální produkce splašků
	obyvatel	RD	[l/s]
Hradní ulice (I. etapa)	32	8	0,25
Vnitřní část lokality (I. etapa)	164	41	1,28
Celkem	196	49	1,53

BILANCE POTŘEB ZEMNÍHO PLYNU

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

- průměrná specifická potřeba ZP – pro RD : 4 000 m³ . rok⁻¹
- maximální hodinová potřeba ZP pro RD : 3,3 m³ . hod⁻¹

Plocha	Počet		Průměrná potřeba	Maximální potřeba
	obyvatel	RD	[tis.m ³ /rok]	[m ³ /h]
Hradní ulice (I. etapa)	32	8	32	26
Vnitřní část lokality (I. etapa)	164	41	164	135
Celkem	196	49	196	162

BILANCE POTŘEB ELEKTRICKÉ ENERGIE

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

- specifický příkon pro rodinný dům : 17 kW
- součinitel soudobosti v obytných plochách : 0,3

Plocha	Počet		Instalovaný výkon	Soudobý výkon
	obyvatel	RD	[kW]	[kW]
Hradní ulice (I. etapa)	32	8	136	41
Vnitřní část lokality (I. etapa)	164	41	697	209
Celkem	196	49	833	250

Zdroje:

- bez označení - archiv fotografií Unit architekti

01 - „street view“, <https://mapy.cz/>

02 - Kotěrovská náves, <https://stavbaweb.dumabyt.cz/kotervska-naves-a-jeji-obnova-10038/clanek.html>

03 - Guitrancourt Town Centre, <http://www.landezine.com/index.php/2016/06/guitrancourt-town-centre-by-espace-libre/>

04 - „prostup“, <https://onekindesign.com/2016/04/15/40-brilliant-ideas-stone-pathways-in-garden/>

05 - „cesta“, <https://www.swagroup.com/projects/deloitte-university-2/>

06 - „místo setkání“, <https://ostrov-santos.nadace-promeny.cz/>

07 - Rodinný dům v Malé Lhotě, <https://www.archdaily.com/117379/family-house-in-mala-lhota-jarousek-rochova-architekti>

UNIT architekci s.r.o.

LISTOPAD 2017

