

20. BŘEZNA 2017

# ÚZEMNÍ STUDIE OBEC DÍLY

OBYTNÁ ZÓNA Z3

ING. ARCH. JAROMÍR KREJČÍ  
ING. ARCH. BLANKA JOHANISOVÁ

## A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

název projektu:	Územní studie Díly – Z3
charakter:	zástavba území rodinnými domy
místo:	zóna Z3 vymezená v ÚP obce Díly

### A.1.2 ÚDAJE O INVESTOROVI

objednatel:	<b>Obec Díly</b> Díly 75 344 01 Domažlice
IČO:	00572586
DIČ:	CZ00572586
tel:	379 794 250
email:	urad@obec-dily.cz

### A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

architekti:	<b>ing. arch. Jaromír Krejčí</b> Pasečnice 17, Domažlice, 34401
IČO:	02766175
tel:	721 044 994
email:	krejcjar@gmail.com
	<b>ing. arch. Blanka Johanisová</b> Rooseveltova 25/400 160 00 Praha 6
Autorizace:	4062
IČO:	73783676

## A.2 PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (Dále ÚS) je parcelace, umístění domů, návrh technické infrastruktury, komunikace a zeleně na území vymezeného v územním plánu jako zóna Z3. Jednotlivé objekty budou po schválení studie předmětem samostatných územních rozhodnutí (dále ÚR). Cílem ÚS je založit celou lokalitu rodinné zástavby jako funkční celek v návaznosti na stávající uliční skelet, připravit parcelaci, umístění objektů rodinných domů (dále RD) na pozemku, dopravní obslužnost a technickou infrastrukturu a stanovit podmínky pro regulaci staveb a využívání území.

### A.2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita ÚS se nachází nedaleko centra obce Díly, kde jsou ve velmi dobré dostupnosti všechny služby nabízené v obci. Obecní úřad, autobusová zastávka, obchod, sportoviště či společenské centrum jsou v dochozí vzdálenosti.

Oblast je, jako celá obec, umístěna na severním svahu s přístupem pouze ze severovýchodní strany z místní komunikace. V této komunikaci je umístěna i veškerá potřebná technická infrastruktura.

**A.2.2 CÍL ÚZEMNÍ STUDIE**

Cílem ÚS je vytvoření jednotného celku „čtvrť“ rodinných domů v centru obce, aby nově vzniklá zástavba a infrastruktura nenarušovali vesnický ráz obce Díly. Stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být schválení ÚS pořizovatelem a zahájení prací pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

**A.2.3 DOTČENÉ POZEMKY**

V seznamu nejsou uvedeny vlastníci sousedících pozemků, jakožto případní účastníci ÚR v jednotlivých fázích. Plocha, která je předmětem ÚS je vyznačena ve výkresech v grafické části dokumentace.

Přímým investorem studie je pouze obec Díly. Řešené území je pozemkově ucelené.

Na žádost obce Díly se v ÚS nepočítá s pozemky 1629/43 a 1629/46.

číslo parcely	Typ parcely	výměra [m <sup>2</sup> ]	vlastník	využití
1629/44	KN	3840	obec Díly	ovocný sad
1628	KN	169	obec Díly	ovocný sad
1627	KN	108	obec Díly	ovocný sad
1629/1	KN	875	obec Díly	ovocný sad
2244	KN	92	obec Díly	ovocný sad
1629/26	KN	29	obec Díly	zahrada
1629/27	KN	26	obec Díly	zahrada
1629/43	KN	9	obec Díly	zahrada
1600	KN	175	Svoboda František 1/2 Svobodová Anděla 1/2	ovocný sad
1601	KN	1150	Svoboda František 1/2 Svobodová Anděla 1/2	ovocný sad
1629/45	KN	2236	Svoboda František 1/2 Svobodová Anděla 1/2	ovocný sad
1603	KN	611	Konopík Antonín	ovocný sad
1602	KN	115	Konopík Antonín	ovocný sad
1629/42	KN	33	Konopík Antonín	zahrada
1629/41	KN	7	Konopík Antonín	zahrada
1629/46	KN	800	SJM Volfík Jan SJM Volfíková Jana	ovocný sad
		<b>10 275</b>		

**A.3 SOULAD S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE DÍLY****A.3.1 VYBRANÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENOU LOKALITU**

Řešené území **Z3** je zařazeno do funkčního využití:

**BV – Z3 – PLOCHY BYDLENÍ** v rodinných domech venkovského typu

Závazné prostorové regulativy stanovené územním plánem:

Minimální výměra pozemku 800 m<sup>2</sup>, koeficient zastavěnosti 20% (včetně zpevněných ploch), výšková hladina zástavby do 10 m nad okolním terénem, obdélníkový půdorys domů (orientace objektu bude převážně sledovat podélnou osou vrstevnice), rozvolněná struktura zástavby, stavební čára 5,5 m od uliční čáry tvořené oplocením (umístění objektu nesmí překročit čáru vzdálenou 5,5 m od uliční čáry, ale může být umístěn kdekoli na pozemku za dodržení zákonných podmínek)

**BV – PLOCHY BYDLENÍ – RD VENKOVSKÉHO TYPU****Hlavní využití:**

- bydlení v izolovaných rodinných domech

**Přípustné využití:**

- bydlení v rodinných dvojdomech
- bydlení v rekreačních domech
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství, plochy sídelní zeleně vč. Ploch pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost

**Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb
- *v ochranném pásmu objektu státní monitorovací sítě podzemních vod – pramen PP0891 – nesmí být prováděny takové práce a stavby, které by mohly trvale ovlivnit vydatnost podzemní vody v tomto objektu. Toto omezení se týká území, které je v ochranném pásmu položeno nad úrovní vývěru pramene*

**Základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsaný koeficient zastavěnosti a výškovou hladinu. U jednotlivých objektů dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové ztvárnění objektů bude odpovídat místním tradicím, tzn. že půjde o jednoduché objekty izolovaných RD (ev. Rodinných dvojdůmů) se šikmými střešními rovinami. Nevhodné a tudíž nepřípustné jsou řadové a atriové RD, které vytváří kobercovou zástavbu.

**A.3.2 SOULAD STUDIE S ÚP OBCE DÍLY**

Celé řešené území je funkčně v souladu s platným ÚP obce Díly a hlavními závaznými regulativy. V zóně Z3 je navrženo celkem 9 parcel a 9 samostatně stojících rodinných domů venkovského typu. Parcely a navržené regulativy pro objekty splňují požadavek na minimální plochu min 800 m<sup>2</sup>, KZP-20%, objekty sledují podélnou osu vrstevnic a jsou odsazeny 5,5 m od hranice pozemku.

V ÚS bylo zjištěno vhodnější umístění oplocení soukromých zahrad nikoliv na hranici pozemku sousedící s komunikací, ale na úrovni zástavby a to 5,5 m od hranice pozemku. Tyto úpravy jsou v souladu s regulativy územního plánu a bude možnost je realizovat bez nutnosti změny územního plánu.

**A.3.3 BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT**

<b>Bilance ploch:</b>	Celková plocha řešeného území	9 466
	Z toho celková plocha pro zástavbu a komunikace	2 332
	Z toho celková plocha pro zeleň soukromou	6 177
	Z toho celková plocha pro zeleň veřejnou	957
	Komunikace	945
<b>Bilance objektů:</b>	Celkový počet navrhovaných domů	9

## A.4 NÁVRHOVÁ ČÁST

### A.4.1 STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

#### URBANISTICKÝ KONCEPT BUDOUCÍ ZÁSTAVBY

Jedním z faktorů vytvořeného urbanistického konceptu je skutečnost, že se jedná o uzavřené území, které má přístup pouze z jedné komunikace na severovýchodní straně. Byla proto nutnost navrhnout komunikaci s točnou pro dvounápravová vozidla. Dále byl zde samozřejmě požadavek na co maximální využití území z pohledu investora a zhodnocení pozemků. Vzniklo díky těmto požadavkům devět přibližně stejně velkých parcel a plnohodnotný veřejný prostor.

Šířka veřejného prostoru je proměnlivá v celé jeho délce od 9 do 35 m, splňuje však normové požadavky na minimální šířku veřejného prostoru 8m.

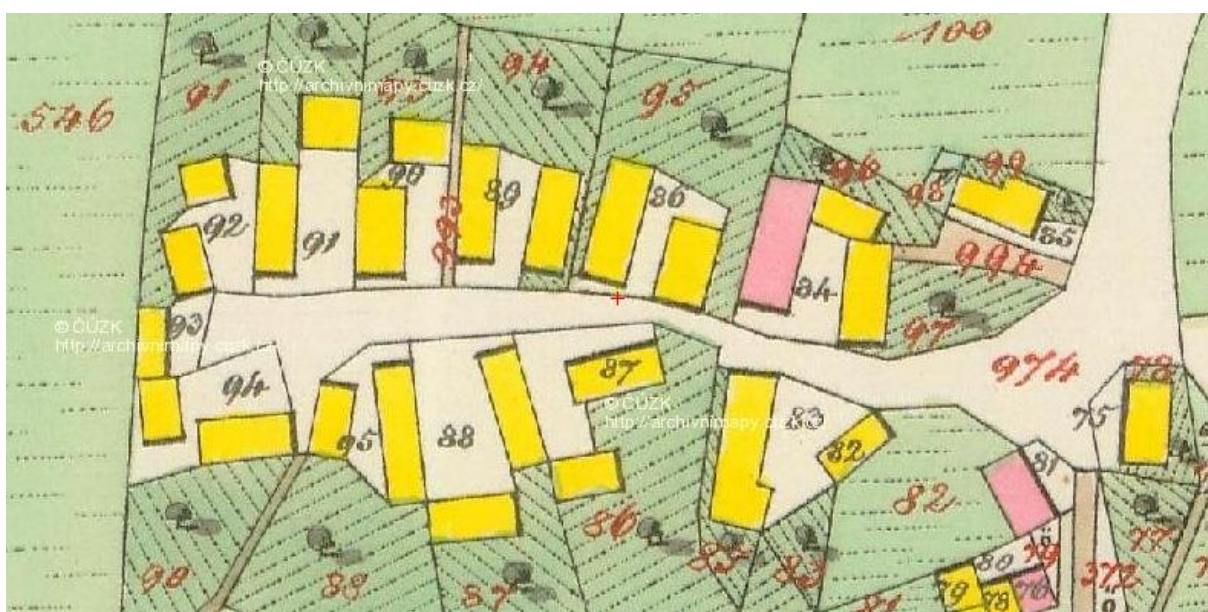
Koncept veřejného prostoru, který je částečně ve vlastnictví majitelů parcel, byl navržen se snahou vytvořit co nejpříjemnější společný pobytový prostor pro obyvatele ulice. Aby si obyvatelé této ulice dotvářeli svůj společný prostor. Koncept počítá s tím, že by měla být ulice něco víc, než pouhá komunikace k objektu, ale i příjemný pobytový prostor. Zvláště na vesnici.

ÚS studie také závazně umísťuje objekty RD na jednotlivých parcelách, aby se dosáhlo uceleného a požadovaného výsledku. Objekty jsou umístěny tak, aby vzniklé zahrady měly co největší možnou ucelenou plochu a byly orientovány na jih – jihozápad.

Studie se svým návrhem snaží navázat na tradiční venkovskou architekturu a urbanismu, kdy uliční čára byla vždy tvořena štíty domů a vjezdovými vraty do dvora. Domy byly stavěny většinou na hranicích pozemků, pro maximální využití prostoru. (viz. Obrázky)

K udržení celkového rázu lokality je stanovena hladina navrhovaných objektů, a to jednopodlažní s podkrovím (počítáno v místě nástupu do objektu). Všechny objekty budou zastřešeny sedlovými střechami s předepsaným sklonem a směrem hlavního hřebene střechy. Tyto a další podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny v kapitole – REGULAČNÍ PODMÍNKY. Charakter konkrétního vzhledu objektů bude předem samostatných ÚR na objekty.





[1] – Zadní Zborovice, [2] - Neustupov [3] – Holasovice, [4] – historická parcelace obce Pasečnice

## STAVEBNÍ PODMÍNKY ÚZEMÍ

Předmětem územní studie je vytvoření definitivní skladby veřejných prostorů se zabudovanou infrastrukturou, dopravními plochami a zelení. Schválení studie vytvoří jasnou urbanistickou koncepci, která při realizaci dalších navazujících projektů a samotných staveb bude postupně naplňována.

- přeložky inženýrských sítí není potřeba provádět, postup investic do TI a dopravní sítě je koordinován ve výkresové složce
- přes pozemek Z3-04 prochází ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru. Navrhovaná zástavba do tohoto koridoru nezasahuje
- na pozemky Z3-02 až Z3-06 zasahuje pás vysokého radonového rizika. Toto radonové riziko je předmětem dalšího řízení jednotlivých stavebních objektů
- žádné ochranné pásmo z TI vedené ve stávající komunikaci obce nezasahuje na pozemek Z3-09

## DOPRAVA

Lokalita výstavby RD domů je v zastavitelném území obce Díly. Řešené území je jednou komunikací napojeno na síť místních komunikací. Koncepce dopravního řešení je patrná z grafického schématu a sestává se z polohy napojovaného místa, provozních principů a funkčních prvků uličního profilu. Komunikace je navržena tak, aby splňovala normové požadavky na sklon, šířku komunikace a aby rovnoměrně obsloužila celé navrhované území.

### Pojížděné komunikace a plochy:

Návrh komunikace je plně podřízen účelu tj. parcelaci nezastavěného území. Nová vzniklá komunikace je v plném rozsahu navrhována jako komunikace dopravně zklidněná, funkční třídy D1 a je navrhována v souladu s ČSN 736110 a TP103 – Navrhování obytných zón. Je zde snaha potlačit dominantní dopravní funkci ulice ve prospěch funkce společenské. Společného pobytového prostoru.

Napojení nové komunikace na severovýchodě je situačně a výškově koordinováno. Hlavní páteřní komunikace bude navržena jako asfaltová plocha. Při návrhu bude dbáno hlavně na řešení odvodnění dešťových a sněhových srážek. Vody budou zpomalovány a maximálně možně likvidovány v zelených pásech podél komunikace.

Výhybná a parkovací stání budou navržena v zelených pásech podél komunikace. Jako parkovací stání lze uvažovat i prostor před garážovým stáním či před vjezdem do zahrad. Jakékoliv zpevněné plochy pro výhybná místa, parkovací místa, vjezdy na pozemky, vjezdy do garáží, chodníky, či jiné zpevněné plochy kromě hlavní komunikace, budou řešeny materiálem, který nezadržuje vodu na povrchu, ale umožňuje propouštění vody a následné vsakování. (zatravněovací dlažba, atd...)

### Doprava z hlediska požární bezpečnosti:

Komunikace v území byla navržena s ohledem na požadované parametry pro provoz min dvounápravových vozidel. Území musí být funkční v případě nutnosti zásahu hasičských jednotek, jejich snadnému otáčení a pohybu.

Počítá se v území i s obsluhou technickými službami.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna ve výkresové části v koordinaci s dopravní a urbanistickou koncepcí. Vyjadřuje prostorové uspořádání jednotlivých řadů, doporučené umístění kiosků přípojek pro jednotlivé parcely a umístění veřejného osvětlení v návaznosti na řešení uliční zeleně.

Projektová příprava obytné zóny bude navrhovat kapacity inženýrských sítí dle navržené hustoty zástavby. Předpokládaná kapacita v rodinných domech je 36 obyvatel.

Kapacity stávajících inženýrských sítí v obci (v napojované komunikaci) jsou dostatečné pro napojení nových 9 rodinných domů v této lokalitě.

Vysoké požadavky jsou kladeny na řešení atmosférických srážek a jejich likvidace. Je požadováno aby dešťové srážky ze střech rodinných domů, byly v maximální možné míře zadržovány na soukromých pozemcích a zpětně recyklovány a využívány. Další IGP a obecní projekty rozhodnou o možnostech vsakování a dalšího řešení likvidace dešťových vod.

#### OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací lokality v obci Díly, a to i v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí ani lokality ani obce, nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující životní prostředí. Lokalita rozvíjí prvky ochrany přírody, ochrany zástavby a veřejné zeleně.

V zeleném pásu kolem komunikace (na obou stranách) jsou zakázány jakékoliv stavby, přístřešky, atd. prostor je určen pro travní porost a jiné zahradní úpravy. Možnost umístění uličního mobiliáře jako lavičky, stojany na kola, a jiné.

V návrhu se počítá s možností s požadavky pro bezbariérový přístup. Vzhledem k tomu, že se obec Díly nachází v podhorské oblasti a řešená lokalita má pouze jednu přístupovou cestu, je obtížné splnit požadavky pro bezbariérový přístup ke všem navrženým parcelám. Pokud budou požadavky na bezbariérový přístup k parcele, tak se v návrhu uvažuje přednostně s řešením bezbariérového přístupu pro parcely Z3-08 a Z3-09.

#### ETAPIZACE

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržená tato etapizace budování celé studie jako jednotného urbanistického konceptu:

Lokalita bude řešena v jedné etapě rozdělené na několik bodů:

- I. parcelace na základě geometrického plánu, k jednotlivých stavebním parcelám i podíl na společných uličních prostorech
- II. Vybudování přístupové komunikace (kompletní souvrství vozovky bez finálního povrchu), s položením sítí technické infrastruktury
- III. Vybudování přípojek RD k hranici stavební čáry – oplocení
- IV. Vybudování vjezdů, chodníků, výhybných míst a osazení zeleně v odpovídajícím podílu na uličním prostoru
- V. Finální povrch komunikace

#### A.4.2 REGULACE A REGULAČNÍ PRVKY

Předložené regulační podmínky by měly být závazné pro všechny stavebníky, kteří budou investovat do pozemků v řešené lokalitě a žádat o územní rozhodnutí na jednotlivé objekty. Shrnutí graficky vyjádřitelných regulativů je ve výkresové dokumentaci.

#### FUNKČNÍ REGULACE

- v území je pouze povolené funkční využití rodinné domy a s tím související vybavení (garáž)



## PROSTOROVÁ REGULACE

- dodržet umístění objektu na pozemku. Určující je štítová stěna umístěna na závazné nepřekročitelné stavební čáře a podélná stěna objektu na spodní hranici pozemku – dle výkresové dokumentace. Ve výkresech je označen výchozí bod pro umístění RD. (u pozemků Z3-01 a Z3-09 je závazné umístění objektu kolmo na stavební čáru. U pozemku Z3-01 je umístění závazného bodu na bod lomu stavební čáry – dle výkresové dokumentace – u pozemku Z3-09 je určena vzdálenost závazného bodu od spodní hrany pozemku max. 5 m.
- dodržet obdélníkový půdorys domu a směr hlavního hřebene střechy – hřeben střechy je umístěn centrálně nad půdorysem
- výška hřebene střechy je stanovena max. 10 m nad okolním terénem od nejnižšího bodu, kde dochází ke střetu terénu s RD
- dodržet sedlové střechy se sklonem min 40°, štíty v ulici dle výkresu
- zákaz vikýřů, balkonů směrem k nejbližšímu sousedícímu pozemku
- zákaz umístění balkonů do štítové stěny směrem do ulice
- povinnost zadržování sněhu na střeše směrem k nejbližšímu sousedícímu pozemku
- max. výška okapní římsy nad terénem směrem do zahrady 4 m
- výška objektů 1+P od nástupní hrany (suterén v nejvyšším bodě max. 0,5m vysoký do ulice)
- prosklení podélné stěny domu směrem k nejbližšímu sousedícímu pozemku je max. 5%
- nejdelší hrana domu musí mít max. 17 m a štítová stěna max. 8, nesmí být překročen koeficient zastavěnosti max. 20% z pozemku, včetně garáže a všech zpevněných ploch. Výhybná místa na soukromých pozemcích se do tohoto koeficientu nezapočítávají.
- **max. šířka objektu 8m je závazná a nepřekročitelná, stanovenou délku objektu max. 17m lze v "odůvodněných případech" překročit.**
- vstupní branka a garážové průčelí jsou součástí plotu směrem do ulice a musí dodržet jednotnou formu dle výkresové dokumentace
- plotová pole směrem do ulice budou dřevěná napojující se výškově a půdorysně dle výkresové dokumentace, ostatní ploty neurčeny
- kiosky TI zabudovat do plotové hrany

## MATERIÁLOVÁ REGULACE

- není zásadně regulována, předpokládají se zděné omítané objekty, vítaný částečný obklad dřevem. Vylučují se objekty obkládané plechovými a podobnými šablonami. Srubové, roubené či hrázděné stavby.
- plotová pole mezi garáží a sousedním objektem budou dřevěná
- zpevněné plochy v zeleném pásu jsou tvořeny dlažbou, která nezadržuje vodu ale propouští. Zatravnovací dlažba, atd...

## BAREVNÁ REGULACE

- barevná regulace RD není nijak blíže specifikována. Uliční barva komunikace a pevněných ploch se bude blížit přiložené vizualizaci.

Územní studie je zpracována na základě podkladů od zadavatele a dostupných informací v době zpracování projektu.