ÚZEMNÍ STUDIE

PAŘEZOV

lokalita „obytná zóna severovýchod“

Zpracováno v prostředí atelieru VAS

www.ateliervas.cz

OBSAH

A TEXTOVÁ ČÁST

A.01 TEXTOVÁ ČÁST
A.02 TEXTOVÁ ČÁST
A.03 TEXTOVÁ ČÁST - PŘÍLOHY

B ANALYTICKÁ / IDEOVÁ ČÁST

B.01 ŠIRŠÍ VZTAHY
B.02 ORTOFOTO
B.03 ORTOFOTO 1950
B.04 MAJETKOVÉ POMĚRY
B.05 LIMITY ÚZEMÍ, TI
B.06 ÚZEMNÍ PLÁN
B.07 HLAVNÍ VÝKRES
B.08 ÚZEMNÍ PLÁN + NÁVRH
B.09 VÝMĚRY
B.10 REGULACE VÝSTAVBY
B.11 REGULACE VÝSTAVBY
B.12 VIZUALIZACE
B.13 VIZUALIZACE
B.14 VIZUALIZACE
B.15 VIZUALIZACE

Akce:
Územní studie pro lokalitu
„obytná zóna severovýchod“.

.....
pořizovatel

.....
zpracovatel

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:
Obec Pařezov
Pařezov 35
344 01 Domažlice
IČ: 00572276
zastoupena: Pavlem Konopem, starostkou obce

Pořizovatel:
MěÚ Domažlice
Náměstí Míru 1, Domažlice
344 20
kontaktní osoba: Bc. Jiří Pivoňka Dis.

oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Ivana Sladká
vedoucí odboru výstavby a ÚP Městského úřadu Domažlice

Schváleno pořizovatelem dne: .....

Zpracovatel:
Ing. arch. Petr Sladký
Nad Šárkou 60, Praha 6, 160 00
IČ: 18722822
autorizovaný architekt (ČKA 2686)
tel.: 775 986 161
autorská spolupráce:
Ing. arch. Ondřej Chudý

Zpracováno v prostředí ateliéru VAS.

A.0. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Rozhodnutí o pořízení územní studie
přijalo zastupitelstvo obce Pařezov, svým usnesením č.01/2019 ze dne 30.1. 2019
Zadání územní studie
bylo vypracováno pořizovatelem, Městským úřadem Domažlice, 344 01 Domažlice, náměstí Míru 1, panem Mgr. Janem Stachem v květnu 2019
Návrh pro veřejné projednání
byl předán zástupci obce v lednu 2020
Veřejné projednání územní studie
proběhlo 14. 2. 2020 v 16.00 na Obecním úřadě v Pařezově

A.1. VYMEZENÍ ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v k.ú. Pařezov, okr. Domažlice, na jihovýchodním okraji sídla, na severozápadním svahu Pařezovského kopce. Předmětná lokalita je dle Územního plánu zastavitelným územím, rozšiřuje stávající obytnou strukturu sídla a navazuje na další rozvojové plochy. Rozloha řešeného území je cca 6 ha.

Podrobnější vymezení řešeného území vyplývá z členění území do dílčích rozvojových ploch v územním plánu. Jedná se o několik vzájemně navazujících funkčních ploch: R05-BO, R06-BO, R07-BO, R10-ZV,R15-PO, R23-PO, R32-PZ, R35-PO včetně VP1 a D4.

A.2. URBANISTICKÁ STRUKTURA OBCE

Dosavadní charakter a struktura zástavby obce je reprezentovaná především obytnou funkcí sídla, s dominantním zastoupením individuálních rodinných domů. Sídlo leží v klidové pohraniční části území, v pásu sídel v předpolí masivu Českého lesa, v sousedství specifické oblasti Český les, mimo kompaktní urbanizované území i urbanizační koridory. Velkou devizou sídla jako takového je jeho atraktivní poloha v unikátní krajinné scéně, na severozápadním svahu přírodní dominanty Pařezovského kopce a zároveň v kontaktu s nivou Černého potoka. Mezi další silné stránky či výhody polohy a uspořádání sídla patří relativně dobrá dopravní dostupnost (většina ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí za prací mimo obec), potažmo vazba na sousední SRN a absence zemědělské a jiné průmyslové výroby. V blízkém okolí se nacházejí převážně louky a pastviny.

Jak je zřejmé z demografického vývoje po roce 1991, došlo za posledních 25 let v Pařezově prakticky ke zdvojnásobení počtu trvale žijících obyvatel, potažmo k významnému nárůstu ploch novodobé obytné zástavby. Pro její strukturu je však charakteristická absence či minimalizace veřejných prostranství v souběhu s nekoncepčním přístupem k řešení sítí technické infrastruktury a zejména k dimenzím a tvarování obslužných komunikací / veřejných prostorů. Výsledkem je nepřehledná urbanistická struktura, spíše příměstského charakteru, která vyplňuje střed sídla a blokuje tak přístup k navazujícím pozemkům.

A.3. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Na základě výše uvedeného lze předpokládat, že v blízké budoucnosti dojde k potřebě vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení, které nebude možné přímo dopravně vázat na současně zastavěné plochy. Zpracovaná studie by tedy měla sloužit jako nástroj pro koordinaci dílčích stavebních akcí v řešeném území v širším rámci.

Formálním důvodem pro pořízení územní studie je potom podmínka zakotvená v územním plánu obce, kde jsou dané pozemky zahrnuty do ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

A.4 CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Základním cílem studie je návrh kvalitního obytného prostředí v intencích územním plánem dané urbanistické koncepce a s ohledem na požadavky vlastníků dotčených pozemků. Výsledné řešení by tedy mělo představovat přijatelný kompromis mezi zájmy (ideálně) všech vlastníků dotčených pozemků, vyjádřený písemným zápisem ze společného projednání návrhu.

Účelem územní studie je prověření, posouzení a návrh koncepce řešení veřejné infrastruktury. Prioritní je zejména návrh koncepce dopravního řešení a návrh rozsahu a umístění veřejných prostranství. V návaznosti na tyto priority, pak územní studie určuje koncepci řešení nakládání s dešťovými a splaškovými vodami, včetně zásobování pitnou vodou.

Dále ÚS stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání jednotlivých pozemků rodinných domů, tzn. parcelaci, včetně pozice vjezdu na pozemek a umístění stavby RD na pozemku.

Územní studie vymezí pro každé 2 ha zastavitelné plochy plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2 (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).

A.5. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP PAŘEZOV A ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Vymezení plochy pro pořízení územní studie
ÚP vymezuje následující plochy R05-BO, R06-BO, R07-BO, R10-ZV,R15-PO, R23-PO, R32-PZ, R35-PO včetně VP1 a D4 v severovýchodní části sídla Pařezov pro prověření změn jejího využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území.

ÚS prověří a posoudí zejména:
- koncepci veřejné infrastruktury, resp. koncepci dopravního řešení a uspořádání ploch veřejných prostranství,
- základní koncepci napojení na technickou infrastrukturu

Podmínkou stavebního využití plochy je:
- realizace místní komunikace D3 a D4, zprostředkovávající minimálně pěší propojení severním směrem ke stávající účelové komunikaci.

ÚP dále předepisuje vymezení následujících rozvojových ploch či opatření:

R05-BO a R06-BO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití těchto ploch:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,
- podmínkou stavebního využití těchto ploch je realizace veřejného prostranství R15-PO
(tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury - viz kap. etapizace v textové části ÚP).

R07-BO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,
- podmínkou stavebního využití této plochy je realizace veřejných prostranství
R15-PO včetně VP1 a R35-PO
(tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury - viz kap. etapizace v textové části ÚP).

R10-ZV
- Plochy zeleně – vyhrazené

R15- PO
- Plochy veřejných prostranství - obecné
- Plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou - VPS 12

R23- PO
- Plochy veřejných prostranství - obecné
-

R32- PZ
- Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

R35- PO
- Plochy veřejných prostranství - obecné
Plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou - VPS 13

D4
- Účelová komunikace, která zajišťuje prostupnost pro pěší a cyklisty plochou R07-BO a napojuje se na stabilizovanou účelovou komunikaci vedoucí severovýchodním směrem ze sídla

VP1
- komunikace a veřejné prostranství
- vymezené pro obsluhu plochy R07-BO a musí být propojena s plochou R15-PO

A.6. POPIS NÁVRHU

Vzhledem k poměrně značným výškovým rozdílům v řešeném území, bylo nutné před zahájením prací na studii provézt geodetické zaměření. Toto bylo provedeno společností Geodézie jihozápad (ing. Vlastimil Žáček) v dubnu 2019. Ze zaměření je zřejmé, že splnění podmínek pro maximální podélný sklon přístupové komunikace (1: 12 resp. 8,33 %) bude hraniční a lze předpokládat, že v některých úsecích komunikace bude nutné provézt výraznější terénní úpravy. Nadmořská výška nejnižšího a nejvyššího bodu v řešeném území je 425 resp. 465 mnm. tzn, že celkové převýšení řešeného území je 40m.

V prvních fázích návrhu byly tedy prověřovány zejména varianty dopravní obsluhy, jakožto určujícího prvku výsledné urbanistické struktury. Prověřované varianty byly postupně konzultovány s dominantními vlastníky pozemků a spolu s nimi, bylo vybráno výsledné řešení. Toto obsahuje poměrně výraznou „šikanu“ v místě, kde musí komunikace překonat největší převýšení. Upřesněné dopravní řešení vedlo k nutnosti částečně upravit rozsah a tvar jednotlivých rozvojových ploch oproti územnímu plánu, ovšem základní parametry dané územním plánem zůstaly zachovány.

Dominantní prostorový prvek urbanistického návrhu, rozsáhlé veřejné prostranství, stejně jako všechny ostatní součásti návrhu vychází z následujících (vybraných) zásad urbanistické koncepce definované v územním plánu:
- dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímají plochy bydlení,
- udržet dimenze a venkovský charakter veřejných prostorů v sídle, aplikovat tento princip i na všechny nově vznikající veřejné prostory – tzn.: po vrstevnicích vedené volné podlouhlé prostory, integrující v sobě automobilový provoz, resp. po spádnicích vedená pěší propojení sídla s okolní krajinou;
- umožnit vznik nadstandardně dimenzovaného veřejného prostoru (resp. veřejného prostranství) v severovýchodní části sídla (plocha **R15-PO** a místní komunikace **VP1**);
- umožnit přeměnu plochy stávající zeleně v severovýchodní části sídla do podoby obecního lesoparku (plocha **R32-PZ**);
- podpořit a rozvíjet pěší vycházkové okruhy (formou doplnění sítě účelových komunikací) pro každodenní rekreaci obyvatel
- respektovat výškovou hladinu současné zástavby sídla ve vazbě na morfologii terénu a krajinné vztahy se zachováním stávajících dominant, pohledových os a nenarušenost dálkových pohledů;
- hmotové řešení staveb v plochách změn musí být navrhováno citlivě s ohledem k míře exponovanosti jejich polohy v rámci krajinné scény (např. v poloze blízké horizontu apod.);

Pro dané území o velikosti 60.698 m2, by byl předepsaný minimální rozsah veřejného prostranství cca 3.000m2, navržené VP má rozlohu cca 17.500m2, z čehož je zřejmá snaha o kýženou maximální rozvolněnost zástavby resp. její optimální zapojení do stávající urbanistické struktury sídla i okolní krajiny.

Za významný prvek návrhu je třeba považovat také specifickou parcelaci, formující hlavní veřejný prostor, která nevytváří plynulou linii oplocení do veřejného prostoru, nýbrž tvoří „ozuby“ a „zálivy“. Tyto umožňují, mimo jiné, umístění odstavného stání před vjezdem na pozemek RD tak, aby vozidlo nezasahovalo do přilehlého jízdního pruhu. Takto navržená parcelace využívá také možnosti vyrovnat stavební pozemek formou opěrné zdi, která může stoupat od místa vjezdu nad úroveň přilehlého veřejného prostranství a vhodně jej tak vymezovat.

V rámci budování dopravní infrastruktury se předpokládá i souběžné budování STI v podobě veřejné splaškové a dešťové kanalizace, vodovodu, silnoproudých elektrorozvodů a sítě veřejného osvětlení. Nové řady gravitační, splaškové kanalizace budou napojeny ve dvou místech na stávající kanalizaci a do doby vybudování centrální čistírny odpadních vod, budou jednotlivé stavby RD do ní zaústěny přes domovní, nebo skupinové ČOV. Dešťové vody z komunikací, veřejných prostranství a z přepadů domovních jímek dešťových vod, budou sváděny do suchých poldrů, vybudovaných v prostoru „lesoparku“. Odtud pak budou DV řízeným odtokem převedeny do splaškové kanalizace viz výše. Pro napojení lokality na síť veřejného vodovodu by bylo optimální vybudování nového vodovodního řadu odbočeného ze stávajícího přivaděče, situovaného cca 400m západně od řešeného území. Celá lokalita je dopravně navržena jako obytná zóna. Komunikace obytné zóny bude na začátku napojena na komunikaci přes chodníkový přejezd. Prostor sjezdů na soukromé pozemky musí být navržen tak, aby byl minimálně 5m dlouhý a 5,5m široký a umožnil zastavení automobilu při vjezdu na pozemek, před otevřením vjezdové brány. Podrobnější návrh řešení STI bude prověřen v dalším stupni projektové přípravy.

A.7. REGULACE VÝSTAVBY

Uliční čára
Uliční čára je dána tvarem parcelace na rozhraní veřejného prostoru a stavebního pozemku RD.

Stavební čára
Rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou plochou, dané polohou hrany ve výši rostlého terénu, nebo upraveného terénu. Udává polohu nadzemních staveb od hranice pozemku. Vymezuje plochu stavebního pozemku, ve které může být při dodržování ostatních podmínek umístěn hlavní objem stavby RD. Stavební čára je 3,5 m od uliční čáry. Uvnitř parcely definuje plochu určenou k zástavbě, respektive nezastavitelnou část pozemku.

Objekty RD
- maximálně 1.PP, 1.NP a podkroví
- sklon střech minimálně 26°.
- střecha: sedlová, případně valbová
- zastavitelnost pozemků je dle územního plánu KZP=0,4 včetně zpevněných ploch

Oplocení
Oplocení pozemků směrem do veřejného prostoru bude mít jednotných charakter pro udržení celistvého charakteru lokality.
- dřevěný plaňkový plot s podezdívkou.
- plotové podezdívky, opěrné stěny, maximálně do výšky 1,5 m
- dřevěný plaňkový plot (svislé prvky), případně vzhledově obdobný materiál, do maximální výšky 1,5m
- oplocení v zadní části zahrad a mezi jednotlivými parcelami maximální výšky 1,5 m

A.8. ETAPIZACE

První etapa musí zahrnovat komplexní dopravní řešení a řešení základní technické infrastruktury v rozsahu celého řešeného území, minimálně v projektové přípravě a realizována v celku, který umožní další navázaní v principech územní studie.

JID: PCR03ETRpo84322116

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE PLZEŇSKÉHO KRAJE

územní odbor Domažlice
dopravní inspektorát

Pomáhat a chránit

Č. j. **KRPP-84977-1/ČJ-2020-030106**

Domažlice 19. 8. 2020

Počet listů: 1
Přílohy: 0 / 0

Městský úřad Domažlice
Odbor výstavby a územního plánování
náměstí Míru 1
344 20 DOMAŽLICE
IČ 00253316

Věc: Vyjádření k návrhu územní studie „Pařezov – obytná zóna severovýchod“

K č. j. MeDO-41849/2020-Piv

K návrhu územní studie „Pařezov – obytná zóna severovýchod“ sděluje dopravní inspektorát z hlediska ochrany našich zájmů následující:

- Projektové dokumentace řešící dopravní obslužnost obytné zóny severovýchod v obci Pařezov v dalších fázích projektování (DÚR, DSP) musí být zpracovány v souladu s platnými zákony a technickými normami.
- Do navazujících projektových dokumentací požadujeme zapracovat následující:
  - Prostor sjezdů na soukromé pozemky u novostaveb rodinných domů navrhnout tak, aby sjezd umožňoval odstavení min. dvou osobních vozidel před vjezdovými vraty a vozidla nezasahovala do prostoru vozovky (rozměry sjezdů pro jeden pozemek určený pro novostavbu rodinného domu navrhnout min. 5 x 5 m). Vjezdová vrat u navržených sjezdů na pozemky osadit min. 5 m od hrany komunikace. Jestliže se vrata budou otvírat směrem ke komunikaci, je třeba zvětšit délku odsazení o délku vrat při otevření.
  - Komunikace obytné zóny napojit na stávající pozemní komunikace přes chodníkový přejezd, aby připojení obytné zóny řidiči nevnímali stavebně jako křižovatku. Komunikační napojení realizovat v místech s vyhovujícími rozhledovými poměry.

npor. Mgr. Václav Havel
vedoucí DI

npor. Bc. Petr Polák
zástupce vedoucího DI

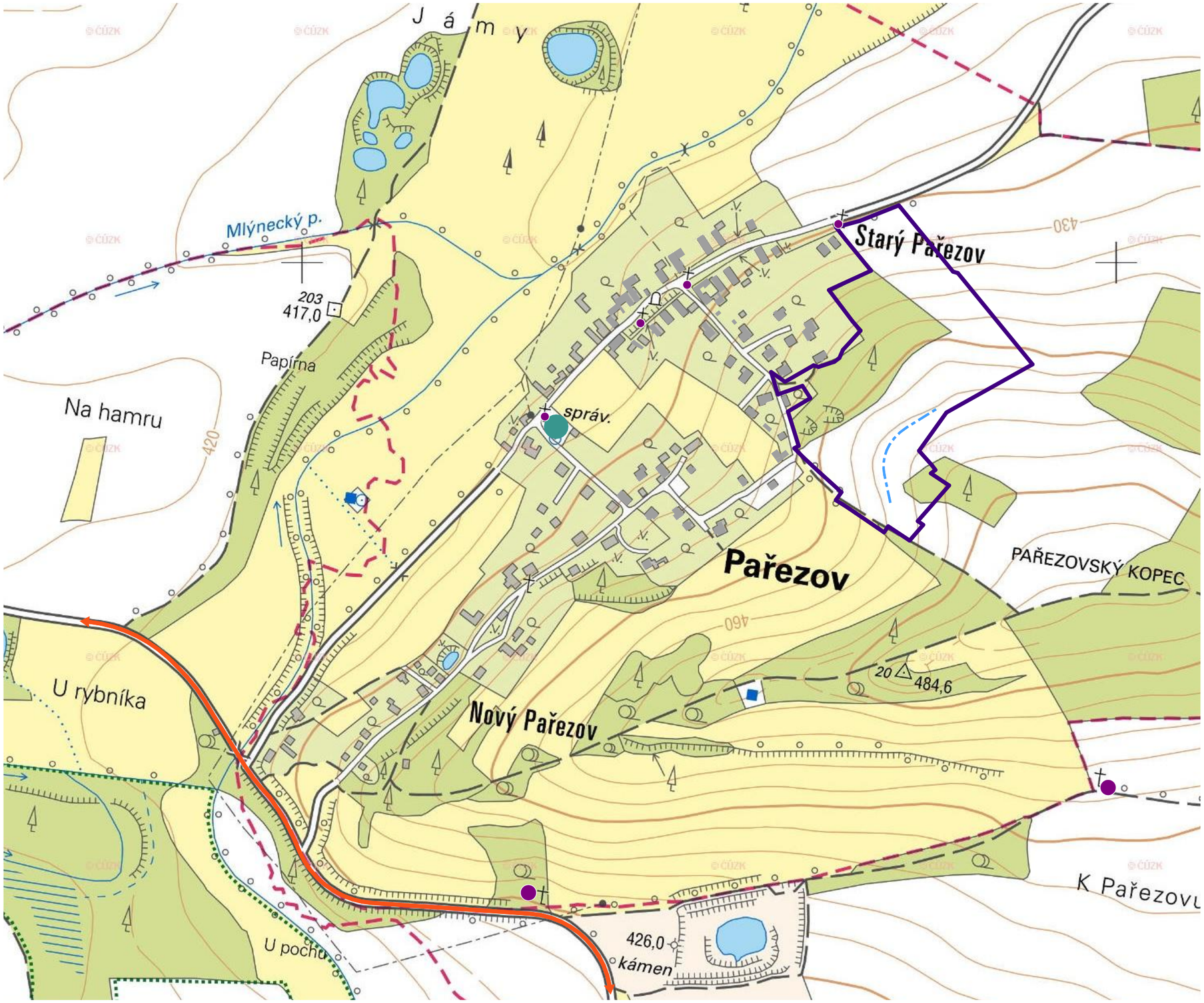
Rozdělovník:
č. 1 – adresát – ISDS

Vyřizuje: por. Bc. Josef Kabourek
Tel.: 974 331 254

Kosmonautů 165
344 01 Domažlice

Tel.: +420 974 331 259
Fax: +420 974 331 258
Email: do.di@pcr.cz

www.policie.cz



LEGENDA

HRANICE

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

STAV *NÁVRH* **PLOCHY**

- PLOCHY LESA
- TRVALÝ TRAVNÍ POROST
- VODNÍ PLOCHY A TOKY

DOPRAVA

- SILNICE III. TŘÍDY
- AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

OCHRANNÁ PÁSMA

- OCHRANNÉ PÁSMO POSTŘEKOVSKÝCH RYBNÍKŮ

ZNAČKY

- OBECNÍ ÚŘAD
- CÍRKEVNÍ PAMÁTKY - DROBNÁ ARCHITEKTURA
- VÝZNAMNÝ POHLEDOVÝ HORIZONT

LEGENDA

HRANICE

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

LEGENDA

HRANICE

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

www.ateliervas.cz

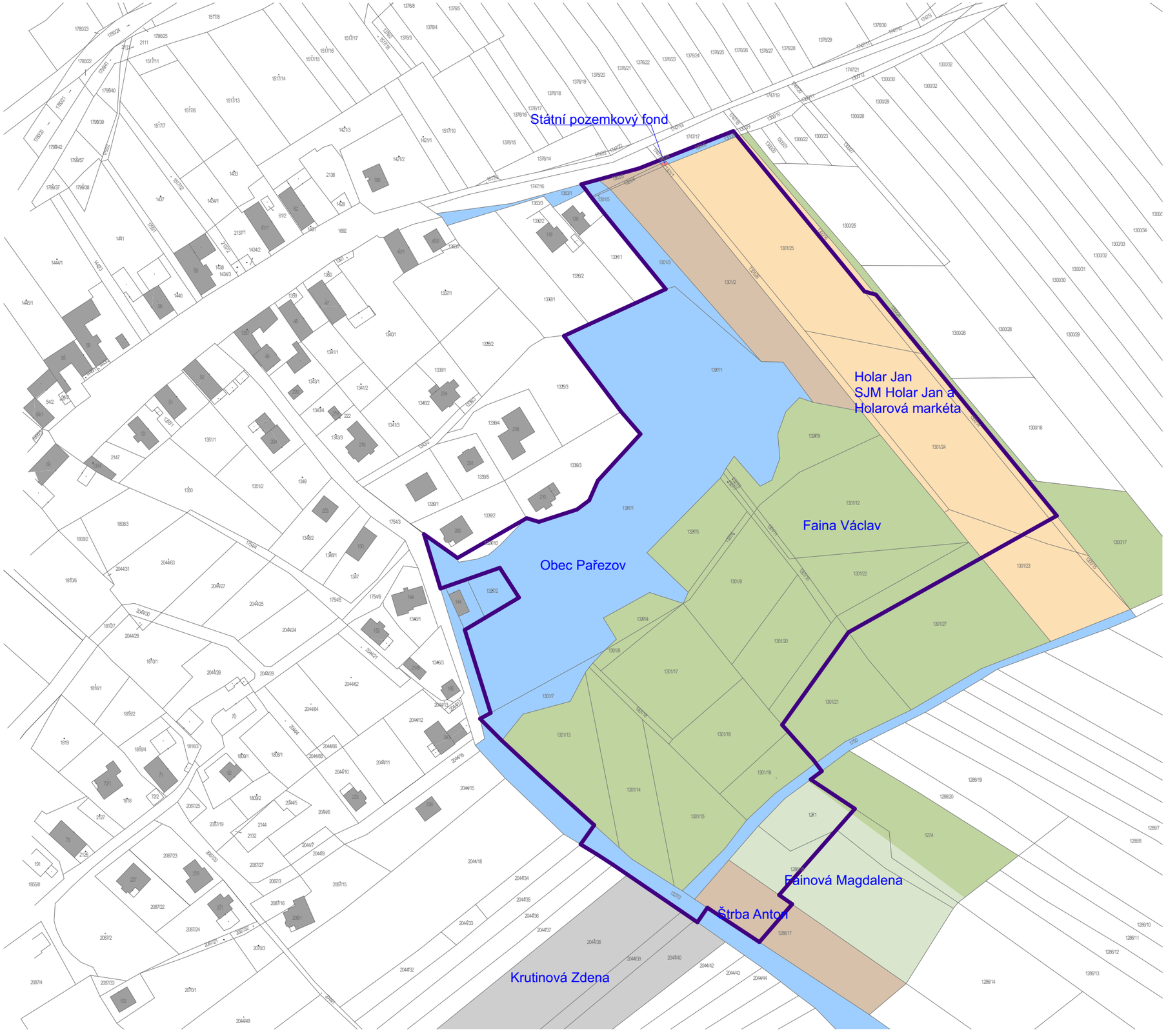
AUTOR:

Ing. arch. Petr Sladký, Ing. arch. Ondřej Chudý

PROJEKT:

ÚS Pařezov - „obytná zóna severovýchod“

ORTOFOTO 1950 **B.03**



LEGENDA

HRANICE

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- PARCELACE DLE KN

STAV *NÁVRH* **PLOCHY**

- POZEMKY OBCE MILAVČE
- POZEMKY SOUKROMÝCH MAJITELŮ

ZNAČKY

- 1347 — ZNAČKA A ČÍSLO PARCELY
- BUDOVY

www.ateliervas.cz

AUTOR:

Ing. arch. Petr Sladký, Ing. arch. Ondřej Chudý

PROJEKT:

ÚS Pařezov - „obytná zóna severovýchod“

1:1 000

MAJETKOVÉ POMĚRY **B.04**

LEGENDA

HRANICE

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- PARCELACE DLE KN

SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- KANALIZACE
- VODOVOD
- EL. VEDENÍ NN - PODZEMNÍ

ZNAČKY

- ZNAČKA A ČÍSLO PARCELY (1347)
- VRSTEVNICE á 1 m / á 5 m
- BUDOVY

www.ateliervas.cz

AUTOR:

Ing. arch. Petr Sladký, Ing. arch. Ondřej Chudý

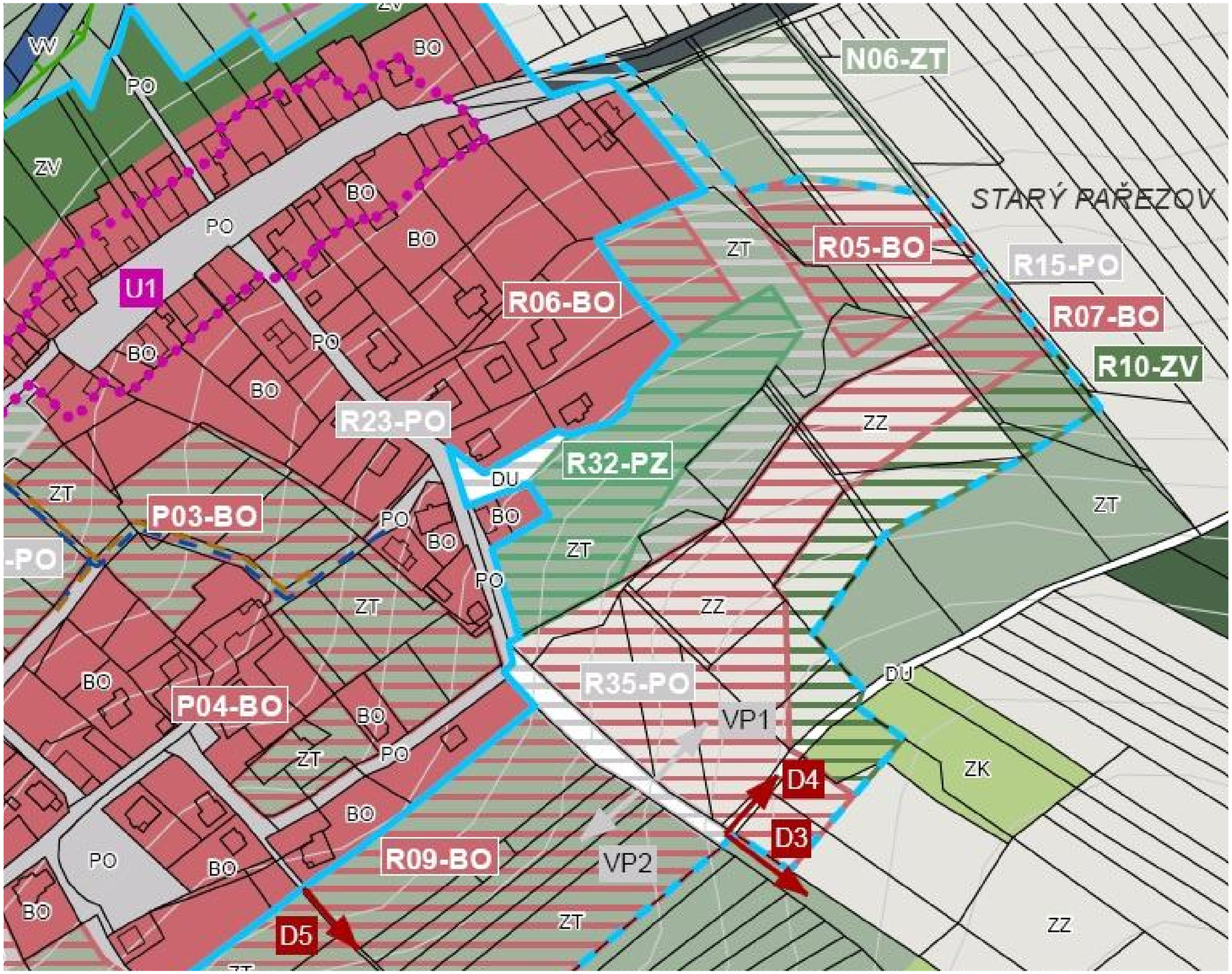
PROJEKT:

ÚS Pařezov - „obytná zóna severovýchod“

1:1 000

LIMITY ÚZEMÍ, TI

B.05



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE PAŘEZOV
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO KE DNI 25. 2. 2015
- HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- VRSTEVNICE

PLOCHY STABILIZOVANÉ | PLOCHY ZMĚN | ÚZEMNÍ REZERVY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(vyh. 501/2006 Sb.)

- PLOCHY BYDLENÍ (BO)
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - OBECNÉ (PO)
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ (DS)
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)
- PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ (TN)
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZPF (ZZ)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TTP (ZT)
- PLOCHY LESNÍ (LS)
- PLOCHY ZELENĚ - VYHRAZENÉ (ZV)
- PLOCHY ZELENĚ - KRAJINNÉ (ZK)

ZASTAVITELNÉ PLOCHY - PŘEHLED

- R35-PO PAŘEZOV - VÝCHOD
- R05-BO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R06-BO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R07-BO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R09-BO PAŘEZOV - JIHOVÝCHOD
- R10-ZV PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R15-PO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R23-PO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R32-PZ PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD

www.ateliervas.cz

AUTOR:

Ing. arch. Petr Sladký, Ing. arch. Ondřej Chudý

PROJEKT:

ÚS Pařezov - „obytná zóna severovýchod“

ÚZEMNÍ PLÁN **B.06**

LEGENDA

HRANICE

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- PARCELACE DLE KN
- VRSTEVNICE (á 1m, 5m)

PLOCHY

STAV *NÁVRH*

- DOMY
- PARCELY
- ZELEŇ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- ZELEŇ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - LESOPARK

DOPRAVA

- POZEMNÍ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ CESTY
- VJEZDY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- KANALIZACE - NAPOJOVACÍ MÍSTA
- VODOVOD - SMĚR NAPOJENÍ
- EL. VEDENÍ NN - PODZEMNÍ
- POLDERY - ODVODNĚNÍ

www.ateliervas.cz

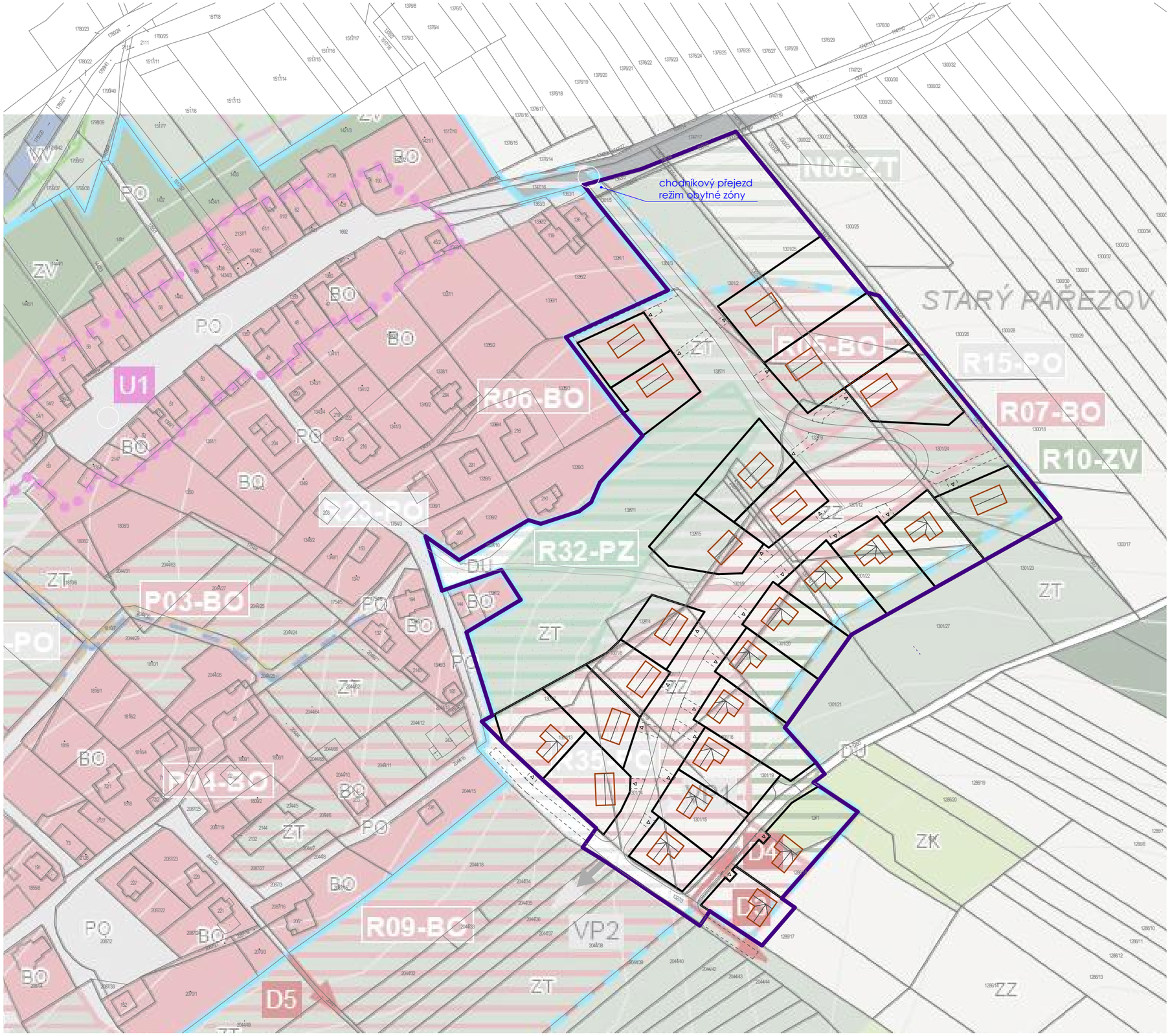
AUTOR:

Ing. arch. Petr Sladký, Ing. arch. Ondřej Chudý

PROJEKT:

ÚS Pařezov - „obytná zóna severovýchod“

HLAVNÍ VÝKRES **B.07**



LEGENDA

HRANICE

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE (6 ha)
- PARCELACE DLE KN

STAV NÁVRH **PLOCHY**

- DOMY
- PARCELY

ZNAČKY

- 1347 — ZNAČKA A ČÍSLO PARCELY

ÚZEMNÍ PLÁN PAŘEZOVA - PODKLAD

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE PAŘEZOV
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO KE DNI 25. 2. 2015
- HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- VRSTEVNICE

PLOCHY STABILIZOVANÉ | PLOCHY ZMĚN | ÚZEMNÍ REZERVY — ***PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ*** *(vyh. 501/2006 Sb.)*

- PLOCHY BYDLENÍ (BO)
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - OBECNÉ (PO)
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ (DS)
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)
- PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ (TN)
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZPF (ZZ)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TTP (ZT)
- PLOCHY LESNÍ (LS)
- PLOCHY ZELENĚ - VYHRAZENÉ (ZV)
- PLOCHY ZELENĚ - KRAJINNÉ (ZK)

ZASTAVITELNÉ PLOCHY - PŘEHLED

- R35-PO PAŘEZOV - VÝCHOD
- R05-BO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R06-BO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R07-BO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R09-BO PAŘEZOV - JIHOVÝCHOD
- R10-ZV PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R15-PO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R23-PO PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD
- R32-PZ PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD

www.ateliervas.cz

AUTOR:

Ing. arch. Petr Sladký, Ing. arch. Ondřej Chudý

PROJEKT:

ÚS Pařezov - „obytná zóna severovýchod“

ÚZEMNÍ PLÁN + NÁVRH **B.08**

LEGENDA

HRANICE

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE (60.698 m²)
- PARCELACE DLE KN

PLOCHY

STAV NÁVRH

- PLOCHY ZAHRAD PRO RD (31.110 m²)
- PLOCHY KOMUNIKACÍ A VJEZDŮ (7.618 m²)
- PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (8.871 m²)
- PLOCHY LESOPARKU (8.654 m²)
- PLOCHY OSTATNÍ (4.447 m²)

ZNAČKY

- 1347 ZNAČKA A ČÍSLO PARCELY
- BUDOVY

www.ateliervas.cz

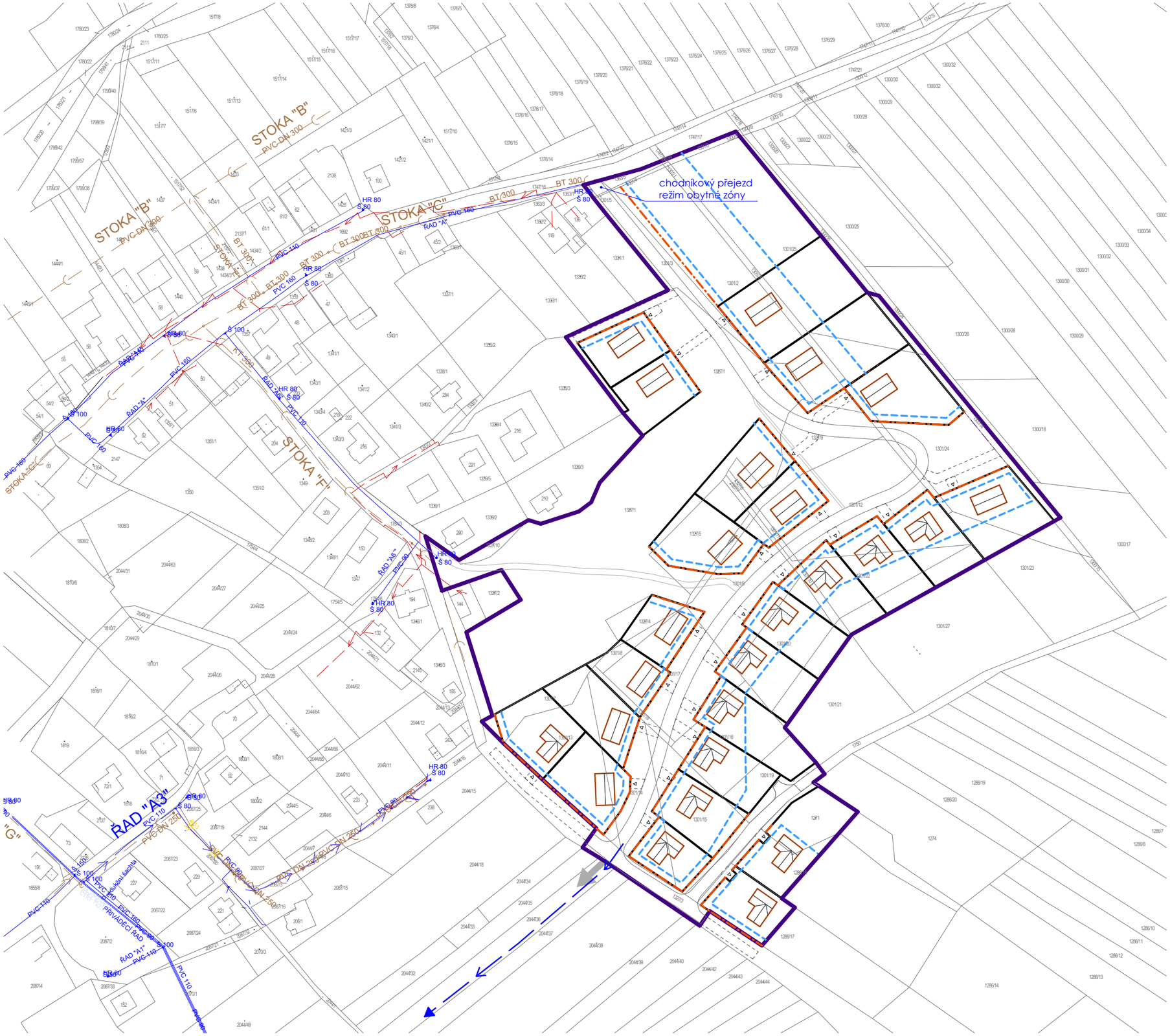
AUTOR:

Ing. arch. Petr Sladký, Ing. arch. Ondřej Chudý

PROJEKT:

ÚS Pařezov - „obytná zóna severovýchod“

VÝMĚRY **B.09**



LEGENDA

HRANICE

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ DLE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- PARCELACE DLE KN
- VRSTEVNICE (á 1m, 5m)

PLOCHY

STAV *NÁVRH*

- DOMY
- PARCELY

DOPRAVA

- VJEZDY

REGULAČNÍ PRVKY

- ULIČNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA

www.ateliervas.cz

AUTOR:

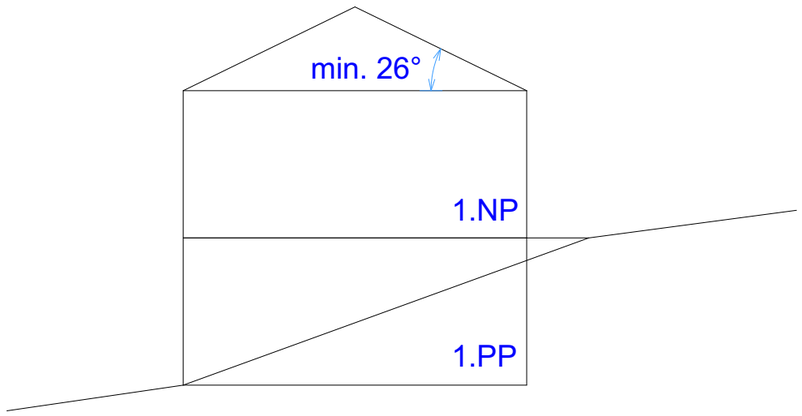
Ing. arch. Petr Sladký, Ing. arch. Ondřej Chudý

PROJEKT:

ÚS Pařezov - „obytná zóna severovýchod“

REGULACE VÝSTAVBY **B.10**

RODINNÉ DOMY



Zastavitelnost pozemků je dle územního plánu KZP=0,4 včetně zpevněných ploch.

OPLOCENÍ DO VEŘEJNÉHO PROSTORU

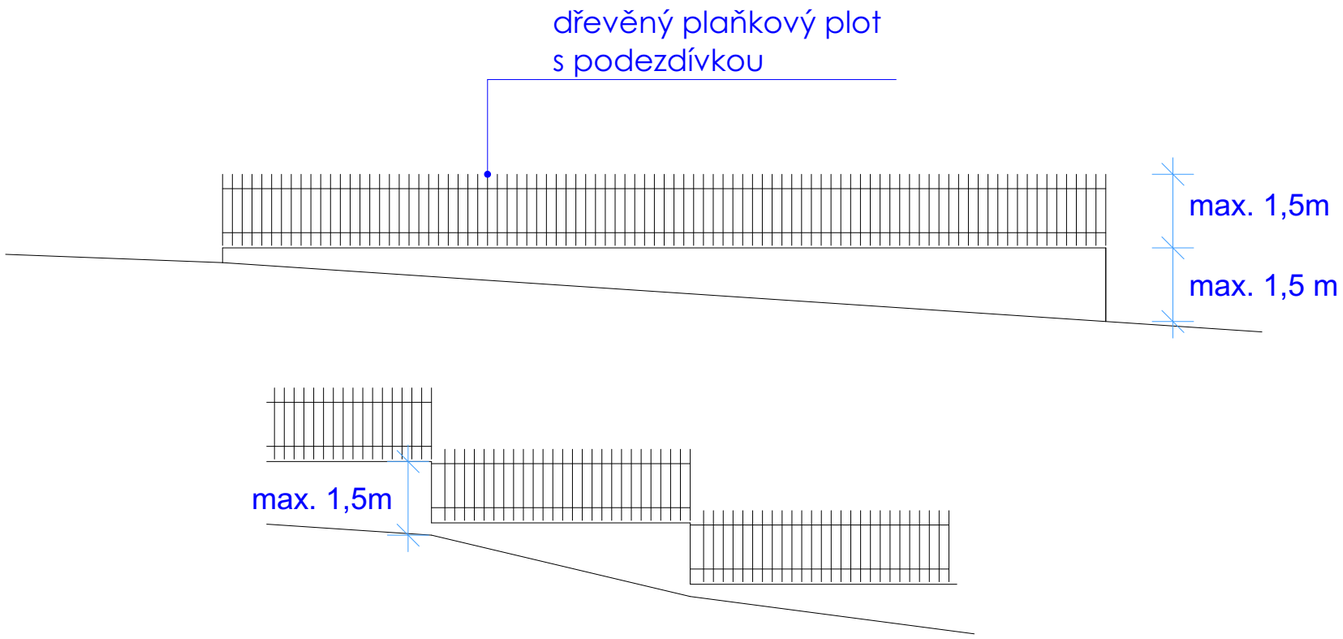
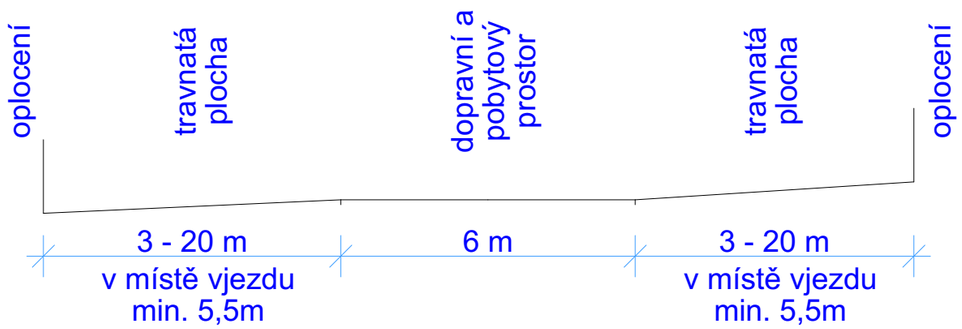
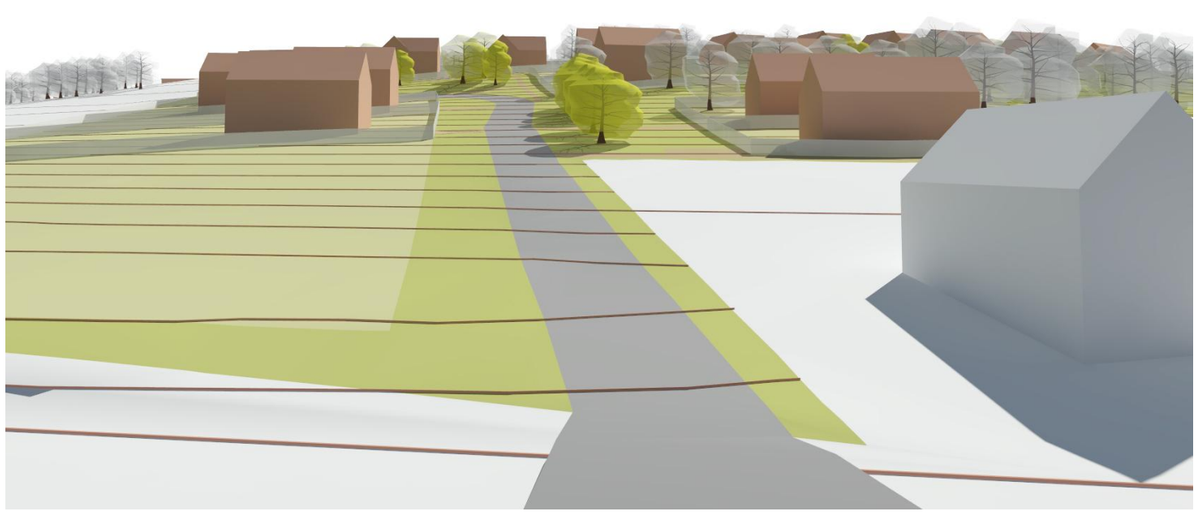


SCHÉMA ULIČNÍHO PROFILU

Uliční prostor je navržen jako obytná zóna s chodníkovým přejezdem na začátku obytné zóny.