

ÚZEMNÍ STUDIE

ŠARDICE, PLOCHA OBYTNÁ BI 12 - KOSTELISKO

Investor: Obec Šardice

Zpracovatel: Projektis, s.r.o (Ing. Jaroslav Cuták, Ing. arch. Lucie Leňo Cutáková –
autorizovaný architekt ČKA, Ing. arch. Michal Leňo)

Majetkoprávní vztahy

Seznam dotčených pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	druh pozemku	vlastnictví
7057	Šardice	ostatní plocha	obec Šardice
7058	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7059	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7060	Šardice	orná půda	obec Šardice
7061	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7062	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7063	Šardice	orná půda	obec Šardice
7064	Šardice	orná půda	obec Šardice
7065	Šardice	orná půda	obec Šardice
7066	Šardice	orná půda	obec Šardice
7067	Šardice	orná půda	obec Šardice
7068	Šardice	orná půda	obec Šardice
7069	Šardice	orná půda	obec Šardice
7070	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7073	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7074	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7077	Šardice	orná půda	právnícká osoba
7078	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7081	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7083	Šardice	vinice	fyzická osoba
7084	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7087	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7088	Šardice	vinice	fyzická osoba
7089	Šardice	orná půda	fyzická osoba
7090	Šardice	vinice	fyzická osoba
7094	Šardice	vinice	fyzická osoba
7095	Šardice	vinice	fyzická osoba
7099	Šardice	vinice	fyzická osoba
7100/1	Šardice	vinice	fyzická osoba
7100/2	Šardice	vinice	fyzická osoba
7101	Šardice	vinice	právnícká osoba
8483	Šardice	vinice	fyzická osoba
1814	Šardice	zahrada	fyzická osoba
8952	Šardice	ostatní plocha	obec Šardice
Mimo řešené území dle ÚP			
8673	Šardice	ostatní plocha	obec Šardice
8923	Šardice	orná půda	právnícká osoba
7108	Šardice	vinice	fyzická osoba
7109	Šardice	vinice	fyzická osoba
7110	Šardice	vinice	fyzická osoba
7111	Šardice	ostatní plocha	obec Šardice

Limity a problémy v území

Řešené území se nachází na jižním okraji obce Šardice, v blízkosti hřbitova. Terén podél severní hrany řešeného území vytváří ostroh, který je vyvýšen nad současnou zástavbu. V jihozápadní části tvoří hranici území ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení.

Z hlediska využití pozemků se jedná o ornou půdu, zahrady nebo vinice. Územím prochází v terénním zářezu polní cesta využívaná zemědělskou technikou, která je také jedinou přístupovou cestou do území.

V platném územním plánu je dané území vymezeno jako plocha obytná BI 12. Nad rámec řešeného území z územního plánu je do územní studie zahrnuta i plocha DS 68 a plocha P*69.

V řešeném území nejsou v současné době žádné nadzemní stavby.

Návrh územní studie

Územní studie vymezuje nové stavební parcely a nové pozemky pro veřejná prostranství. Navržené řešení umožňuje etapizaci, kdy v první etapě se využijí především pozemky ve vlastnictví obce Šardice. Druhá etapa zahrnuje hlavně soukromé pozemky zahrad a vinic ve východní části – v této etapě se územní studie snaží o co největší respektování současného dělení pozemků.

Popis řešení

Napojení lokality na stávající uliční síť je z východu, v místě křižovatky ulice vedoucí ke hřbitovu a polní cesty procházející lokalitou. Tato polní cesta je ve své trase zrušena a místo ní je v první etapě navržená nová ulice, která pozvolna stoupá, tvoří hlavní osu území a na stávající polní cestu se opět napojuje na jihozápadním okraji řešeného území.

Dále je v první etapě navržena krátká slepá ulice v severní části se čtyřmi pozemky vhodnými pro řadovou zástavbu. Tyto pozemky se nacházejí pod terénním zlomem. Ulice umožňuje směrem k severu pěší propojení skrz drobnou parkovou plochu mezi stávajícími domy č. p. 375 a 672. Z páteřní ulice se dále odděluje „okružní ulice“ jdoucí nad zahradami stávajících domů u božích muk. Tato ulice bude přes plochu DS 68 (realizace účelové komunikace) zpět propojena k polní cestě a dále k páteřní ulici. Díky tomuto řešení není třeba realizovat točny pro automobily a vozy IZS. V první etapě jsou navrženy především samostatně stojící domy v zahradách.

Druhou etapu tvoří ulice směřující k parkovišti u hřbitova. Ulice je propojena okolo parkoviště se stávající ulicí vedoucí ke hřbitovu. Navržená parcelace vychází ze stávajícího směru parcel, je ale pouze orientační. Parcely směrem k polím mají menší hloubku a předpokládá se zde spojení vždy dvou sousedních pozemků. Na severní straně ulice jsou navrženy dvojdomy na stávající šířce parcel. Pozemky nejbližší ke hřbitovu se nacházejí v jeho ochranném pásmu a proto jsou navrženy k parkové úpravě nikoli k zástavbě.

Veřejná prostranství:

Páteřní ulice je v dolní části užší, s podelnými parkovacími místy na jedné straně doplněnými stromy s malou korunou (např. okrasné jabloně, třešně). Směrem nahoru se rozširuje o široký zelený pás po obou stranách, který je také doplněn stromy (např. javor mléč). Boční ulice s řadovými domy je koncipována jako pojízdný chodník, tzn. že chodec s automobilem jsou v jedné úrovni. Ulice je zakončena malým travnatým pláckem s pěšinou a stromem (např. lípa srdčitá). Stejně tak je navržena okružní ulice (taktéž pojízdný chodník). Ta je rozšířena o větší parkově upravenou plochu lemovanou stromořadím (např. javor mléč, okrasné třešně), na kterou je možno umístit dětské hřiště a další mobilář (lavičky, odpadkové koše). Kontejnery na tříděný odpad jsou umístěny na křížení těchto dvou ulic. Pro zvýšení prostupnosti je mezi pozemky v západní části navržena úzká pěšina pro chodce.

Ulice v druhé etapě vedoucí směrem k hřbitovu je navržena s chodníkem po obou stranách a dále je propojena přes parkoviště u hřbitova se stávající uliční sítí. V ochranném pásmu hřbitova je navržena parkově upravená plocha.

Na parkovišti u hřbitova, které se nachází mimo řešené území, je navrženo rozmístění parkovacích míst a jejich doplnění stromy (např. sloupovitý dub letní - kultivar s úzkou korunou).

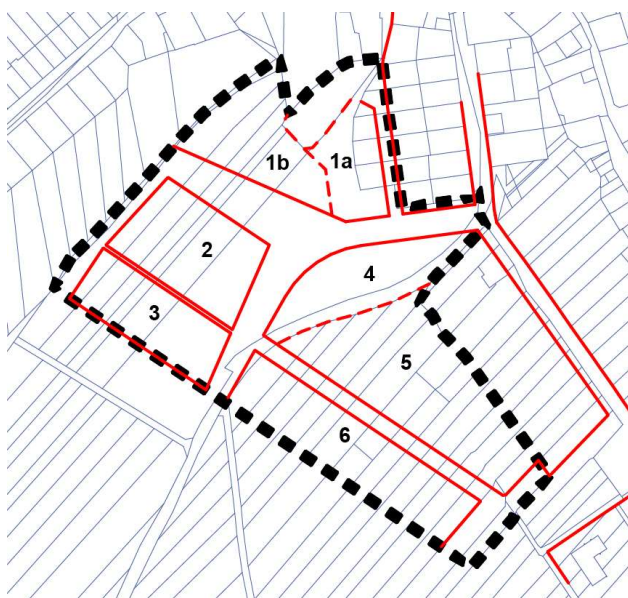
Příloha – regulace zástavby

Regulace zástavby:

Regulace zástavby je rozdělena na jednotlivé stavební bloky (označení stavebních bloků viz obr. 2 schema bloků)

V první etapě (bloky 1a, 1b, 2, 3, 4) je vymezení stavebních pozemků závazné a je stanovena závazná regulace pro stavební bloky.

V druhé etapě (bloky 5, 6) je vymezení stavebních pozemků doporučující. Regulace zástavby ve stavebních blocích je závazná.



obr.2 Schema bloků

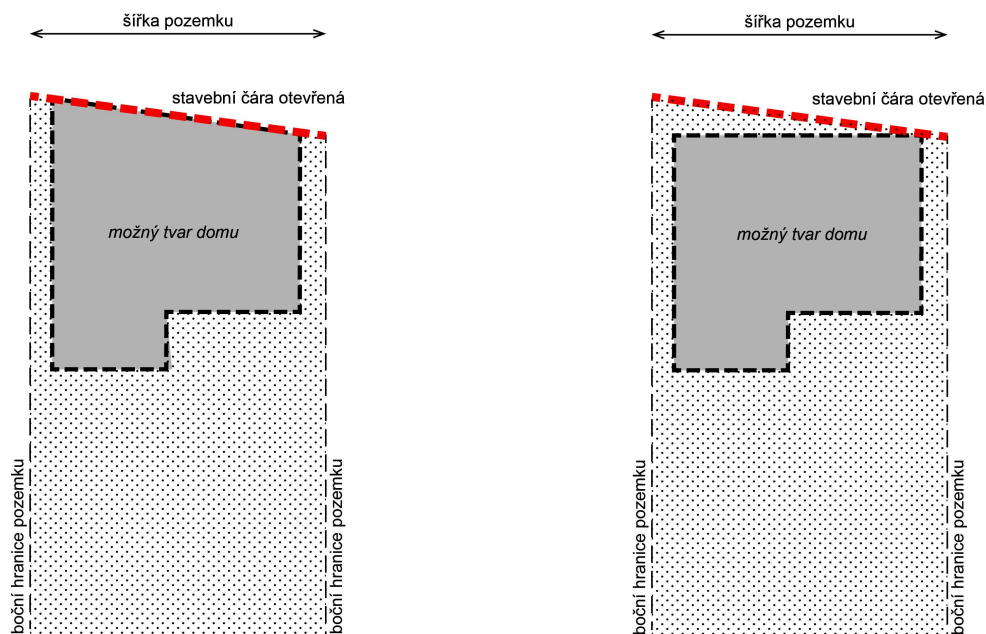
Etapa I

blok 1a

- stavební čára uzavřená - zástavba musí přiléhat ke stavební čáře a mezi sebou nemá žádné odstupy
- maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží a podkroví
- zahrady mohou být oploceny průhledným oplocením o maximální výšce 1,8 m
- okapní orientace – pokud bude mít dům šikmou střechu, musí být sedlová s okapní hranou (římsou), která se orientuje do ulice

blok 1b, 2, 3, 4

- stavební čára otevřená – zástavba se musí stavební čáry dotýkat, ne však nutně po celé šířce uliční fasády
- maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží a podkroví
- zahrady mohou být oploceny průhledným oplocením o maximální výšce 1,8 m

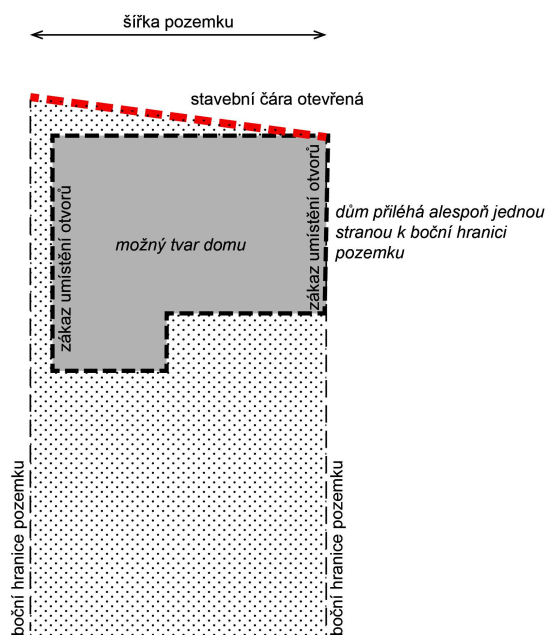


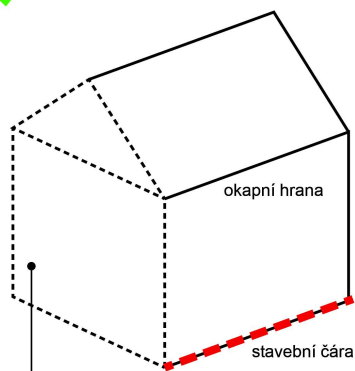
var. 1 – dům se dotýká stavební čáry po celé šířce uliční fasády var. 2 – dům se dotýká jen částí stavební čáry

Etapu II

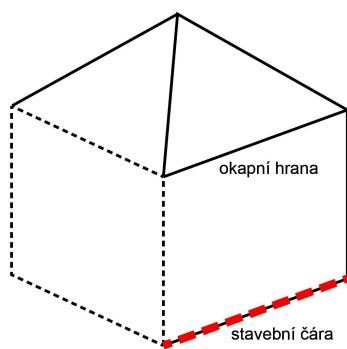
blok 5

- stavební čára otevřená – zástavba se musí stavební čáry dotýkat, ne však nutně po celé šířce uliční fasády
- dům musí alespoň jednou stranou přiléhat k boční hranici pozemku (možný vznik dvojdomů)
- zákaz umístění otvorů a prostupů na štítovou stěnu domu
- okapní orientace – pokud bude mít dům šikmou střechu, musí být sedlová s okapní hranou (římsou), která se orientuje do ulice
- maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží a podkroví
- zahrady mohou být oploceny průhledným oplocením o maximální výšce 1,8 m





štitová stěna - zákaz
umístění stavebních
otvorů a prostupů



blok 6

- stavební čára otevřená – zástavba se musí stavební čáry dotýkat, ne však nutně po celé šířce uliční fasády
- rozdělení pozemků ve výkresové části je pouze informativní, min. velikost pozemku je stanovena na 600 m²
- maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží a podkroví
- zahrady mohou být oploceny průhledným oplocením o maximální výšce 1,8 m