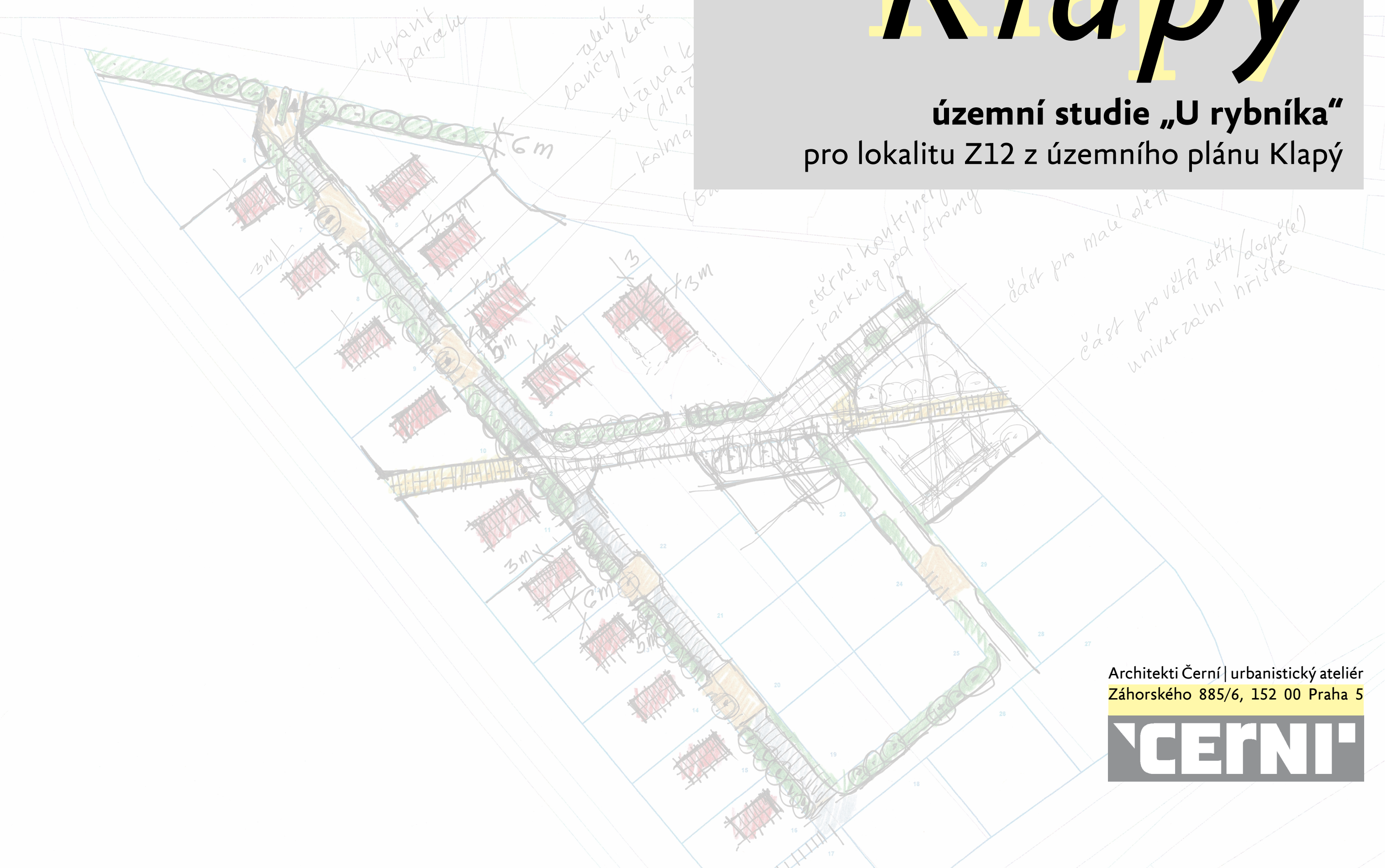


# Klapý

územní studie „U rybníka“  
pro lokalitu Z12 z územního plánu Klapý



Architekti Černí | urbanistický ateliér  
Záhorského 885/6, 152 00 Praha 5

**CERNÍ**

Zpracování „Územní studie U rybníka“ | pro plochu Z12,  
která je vymezena v územním plánu Klapého

**DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI  
VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:**

**Tato studie  
byla v souladu s ustanovením § 162 zákona  
č. 183/2006 Sb., ve znění platných předpisů,  
vložená  
do evidence územně plánovací činnosti.**

**Jiří Veselý,  
kvalifikovaná osoba pořizovatele**

**Pořizovatel územní studie:**

**Obec Klapý**  
Klapý 200  
416 16 Klapý

**Zpracovatel:**

**Architekti Černí | urbanistický ateliér**  
Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (IČ 10454730, ČKA 03575)  
Ing. arch. Hana Černá (IČ 45709955)

sídlo: Pražského 604/22, 152 00 Praha 5  
ateliér (provozovna): Záhorského 885/6, 152 00 Praha 5  
e-mail: architekti@cerni.cz  
tel.: +420 251 680 138

**Spolupráce (dopravní a technická infrastruktura):**  
Václav Veverka (ČKAIT 0401705)  
sídlo: Blažim 84

**červen 2023**

**Zadání územní studie |** str. 3

**Územní plán Klapého |** str. 4

**Charakteristika území |** str. 5

**Fotogalerie |** str. 7

**Navržené řešení |** str. 9

vymezení řešené plochy | 9

základní koncept řešení | 9

podmínky pro vymezení a využití pozemků | 9

podmínky pro umístění, plošné a prostorové uspořádání staveb | 10

uliční prostory a řešení dopravy | 13

další veřejná prostranství | 14

napojení na technickou infrastrukturu | 14

## Pořizovatel územní studie

**Obecní úřad Klapý** | Klapý 200, 411 16 Klapý

## Kvalifikovaná osoba pořizovatele

**Jiří Veselý** | úředník splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

## Rozsah řešeného území

Územní plán Klapý vymezil zastavitelnou plochu Z12 jako plochu bydlení, avšak její využití podmínil pořízením územní studie. Právní předpisy nepředpokládají/neumožňují projednání územní studie, tudíž projednávána s dotčenými orgány ani správcem technické infrastruktury nebude.

*Pozn.: Zadání obsahuje také grafické vymezení ve formě výřezu z hlavního výkresu územního plánu Klapého — viz následující kapitolu.*

## Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem územní studie je prověřit členění lokality na plochy veřejné a soukromé, případně na vymezení jednotlivých stavebních pozemků, vymezení veřejného prostranství povinného dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

## Požadavky na řešení územní studie „U rybníka“ pro potřeby rozhodování v území:

- ➔ základním cílem je ověření možnosti zástavby a dalšího využití pozemků, umístění veřejné dopravní infrastruktury a orientačního umístění technické infrastruktury
- ➔ návrh parcelace pro pozemky rodinných domů s výměrou 700 až 1500 m<sup>2</sup> vč. podmínek umístění staveb a případného návrhu stavebních čar
- ➔ stanovení regulativů pro výstavbu objektů (hmotově prostorového řešení zástavby) a využití ploch
- ➔ řešit dopravní obsluhu v území a její napojení na stávající dopravní síť, včetně případné úpravy navazující stávající do-

pravní sítě, respektovat stávající cesty, zajistit průchodnost do krajiny

- ➔ stanovení minimálních parametrů komunikací a veřejných prostorů vzhledem k budoucímu využití (zajištění přístupů k pozemkům, zajištění zimní údržby, svozu komunálního odpadu, přístupů vozidel HZS a záchranné služby, parkování vozidel návštěv) - normové požadavky a požadavky § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., budou minimálním základem. Vymezení jednosměrných komunikací, slepých ulic a koncových obrátí je zakázáno. Lze je navrhnout pouze ve zcela výjimečných a odůvodněných případech, kdy vzhledem ke konfiguraci terénu a uspořádání území není jiné řešení možné.
- ➔ prověření možnosti napojení budoucích staveb na technickou infrastrukturu, zejména zásobování pitnou vodou a od-kanalizování
- ➔ Vymezen bude prostor veřejného prostranství pro park cca 1 750 m<sup>2</sup> pro budoucí umístění veřejné zeleně, dětského hřiště, laviček atd.

## Územním plánem navržené využití řešené plochy

### Plochy bydlení / B

#### ➔ Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

#### ➔ Hlavní využití

Pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

#### ➔ Přípustné využití

Pozemky souvisejícího občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

#### ➔ Nepřípustné využití

Vše ostatní.

#### ➔ Podmínky prostorového uspořádání

**Zastavěné území:** typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému. **Zastavitelné plochy:** možné jsou rodinné domy individuální; parcely individuálních rodinných domů nesmí být

menší než 600 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha stavbami rodinných/rekreačních domů je max. 25 %. Podlažnost je max. přízemí a obytné podkroví. V nových lokalitách se připouští stavby občanského vybavení ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů. V lokalitě Z2 budou navržené domy svým umístěním navazovat na stávající zástavbu při komunikaci tak, aby zachovaly tradiční panorama vesnické zástavby.

## Požadavky na obsah a uspořádání ÚS

### 1. etapa — základní koncept řešení

V 1. etapě budou předloženy varianty základního urbanistického řešení lokality (rozdílné principy dopravní obsluhy, lokalizace veřejných prostranství, parcelace apod.), a to v měřítku 1 : 2 000. Vybraná varianta (případně i kombinace několika z nich) bude podkladem pro další práce.

V 1. etapě bude rozpracován základní koncept urbanistické dispozice včetně dopravního řešení. Dokumentace bude obsahovat:

- výkres urbanisticko-dopravního řešení a zásad urbanistické regulace a parcelace (lze i variantně) 1 : 1 000 (ev. 1 : 500)
- koordinační výkres se zákresem stávající technické infrastruktury a dalších limitů využití území 1 : 1 000 (ev. 1 : 500)
- průvodní zpráva s orientačními kapacitními a plošnými balance-mi, hmotově prostorové regulativy pro zástavbu, popis dopravní koncepce

Dokumentace bude předána v 1 výtisku a elektronicky v .doc a .pdf.

### 2. etapa — dokončení územní studie „čistopis“

Na základě požadavků obce k dopracování a dokončení územní studie bude předána konečná dokumentace územní studie.

Dokumentace bude obsahovat:

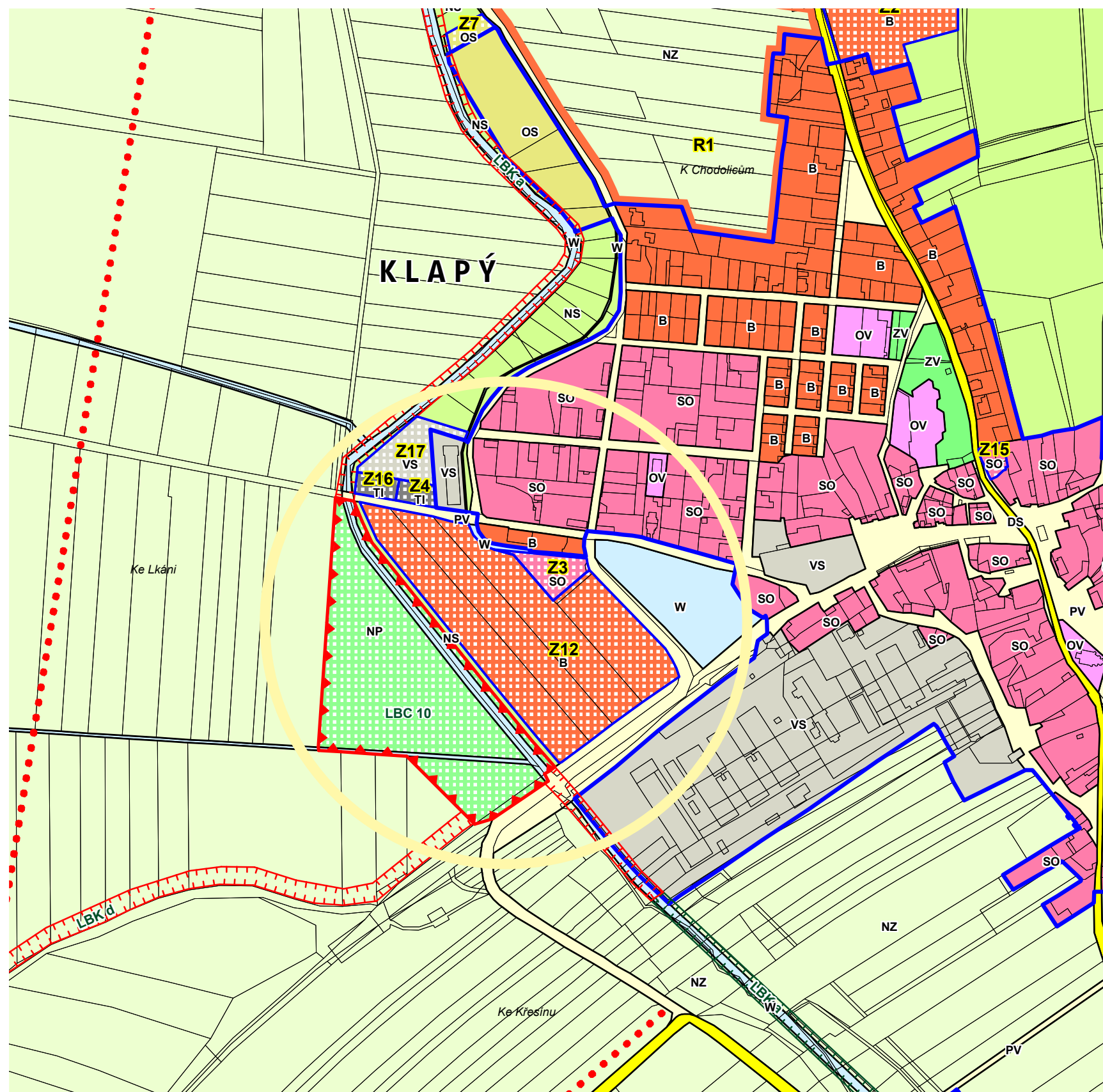
- výkres širších vztahů 1 : 5 000
- výkres urbanisticko-dopravního řešení a zásad urbanistické regulace a parcelace 1 : 1 000 (ev. 1 : 500)
- koordinační výkres se zákresem stávající technické infrastruktury a dalších limitů využití území 1 : 1 000 (ev. 1 : 500)
- průvodní zpráva s orientačními kapacitními a plošnými balance-mi, hmotově prostorové regulativy pro zástavbu, popis dopravní koncepce

Dokumentace bude předána v počtu 4 výtisky a elektronicky v .pdf.

*Pozn.: Rozdělení na dvě etapy je nutné z důvodů zabezpečení možnosti korekce řešení ze strany pořizovatele.*



Územní plán Klapý — širší vztahy lokality | Hlavní výkres z úplného znění územního plánu po vydání změny č. 1 (1 : 5 000, výřez)



## Územní plán Klapého (2014)

Územní plán byl vydán jako opatření obecné povahy a účinnosti nabyl dne 26. 3. 2014.

Projektantem územního plánu byl Ing. arch. Jiří Vít — atelier CONTEC.

## Změna č. 1 územního plánu Klapého (2022)

Změna územního plánu byla vydána jako opatření obecné povahy usnesením zastupitelstva obce č. 4/61/2022 a účinnosti nabyla dne 26. 2. 2022.

Změnu ÚP zpracovali Architekti Černí | urbanistický ateliér, projektantem byl Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý.

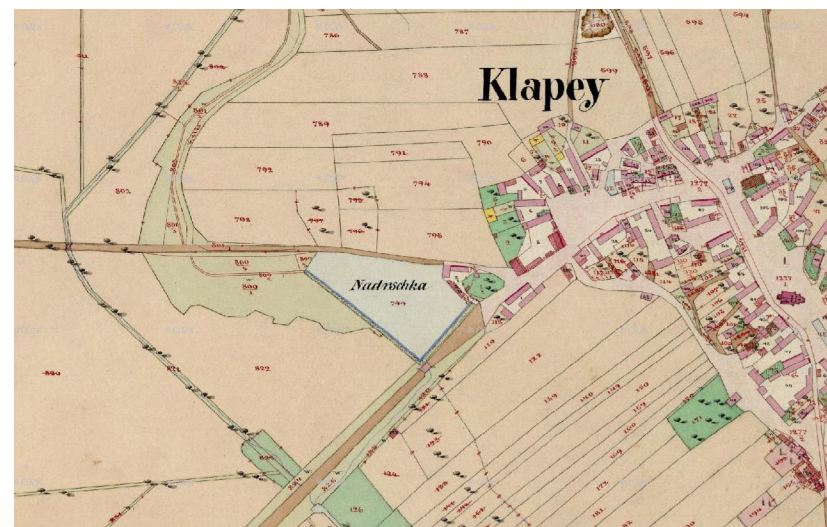
Změna byla pořízena zkráceným postupem pořizování dle § 55a a § 55b stavebního zákona na základě rozhodnutí zastupitelstva obce, které také rozhodlo o obsahu změny. Hned prvním záměrem, který měl být změnou řešen, byla změna ve využití území v předmětné lokalitě U rybníka. Recipročně pak byla z územního plánu vypuštěna rozsáhlá zastavitelná plocha Z1, kterou — vzhledem ke složitým vlastnickým vztahům — nelze aktuálně využít, a byla převedena do územních rezerv. V souvislosti s vymezením této nové zastavitelné plochy Z12 byl upraven i systém ekologické stability, nově bylo lokalizováno biocentrum LBC 10.

Plocha Z12 je vymezena jako **plocha bydlení / B**. Regulativy ploch bydlení citovalo zadání (viz předchozí strana). Jsou uvedeny jak podmínky využití plochy, tak základní podmínky prostorového uspořádání. Tato ustanovení respektuje i tato studie.

Dále se v územním plánu stanovila pro plochu Z12 povinnost zpracování **územní studie**: „Cílem je prověřit členění lokality na plochy veřejné a soukromé, případně na vymezení jednotlivých stavebních pozemků, vymezení veřejného prostranství povinného dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 5 let.“



Mapa stabilního katastru z roku 1843 (cuzk.cz)



Řešená plocha Z12 a plochy související leží v katastrálním území **Klapý** (k. ú. s kódem 665452).

**Klapý** | První písemná zmínka o Klapém je datována k roku 1197. V prvním moderním sčítání lidu, tj. v roce 1869, obec vykázala 709 obyvatel. V té době byla pod názvem Klapé součástí okresu

Roudnice. Později pak i jako Klepy. Před 2. světovou válkou patřila do okresu Roudnice nad Labem, po válce do lovosického a od r. 1961 náleží do okresu Litoměřice.

V Ottově slovníku naučném se o vsi píše takto:

**Klapý**, Klepý, Klapi, Klapé, far. ves v Čechách na úpatí Klapské hory čili Hasenburku, hejt. Roudnice, okr. a pš. Libochovice; 153 d., 800 ob. č. (1890), kostel sv. Jana Křt. (pův ve XIV. stol., obnoven r. 1779), 2tř. šk., stanice K.-Slatina Rak.-uh. st. dr. (L.-vosice-Libochovice), ovocnářství, mlýn, popl. dvůr a ovčín Podhora. Z jara 1898 sesula se s Hasenburku půda, při čemž asi 30 domů zbořeno a mnoho jiných značně poškozeno. Nyní provádějí se ochranné práce k odstranění možné katastrofy. Srv. Hasenburg a z Hasenburka.

Navzdory katastrofě, která měla pokračování v dalších sesuvech v roce 1900 a ve zničení celkem 84 domů, se počet obyvatel dokonce zvýšil na 903 v roce 1910. V poválečné době se počet obyvatel významně snížil (640 v r. 1950) a v posledních desetiletích variuje kolem hodnoty 500.

Sesuvy a zničení mnoha domů vedly k nové výstavbě v pravoúhlém rastru v místech vymezených potokem Rosovkou, dále od úpatí vrchu. Kompletně se tak změnila, resp. doplnila urbanistická struktura obce. Další rozvoj pak spočíval jen v ojedinělých dostavbách a v obestavění cesty ke hřbitovu. Řešená lokalita je první soustředěnější formou pro novou výstavbu a rozvoj obce.

**Urbanistický kontext lokality** | Po výstavbě plošně dosti rozsáhlého areálu zemědělského družstva zůstala nevyužitá plocha, jež je řešena touto studií. Plocha je na jihovýchodě vymezena vyvýšenou místní/účelovou komunikací (za níž se nachází areál družstva a s nímž tedy nemá přímý ani vizuální kontakt). Severovýchodní hranici představuje také komunikace na hrázi rybníka (ve stabilním katastru nazývaného Nadrschka). Severním okrajem se lokalita přimyká ke stávající zástavbě vsi a západní stranu vymezuje tok Rosovky. Lokalita tak představuje jakýsi volný klín v zastavěném území obce. Je tím zcela predisponována pro využití pro zástavbu, která doplní tuto cesuru a dokonpletuje urbanistickou strukturu sídla. Pro lokalitu — a vlastně celou ves — je typická dobrá vizuální vazba na vrch a hrad Hazmburk.

Historický letecký snímek z roku 1953 (map.dpz.cenia.cz)



Aktuální ortofotografie (ČÚZK, služba WMS)





Aktuální ortofotografie s vyznačením parcel 1:2 000 (ČÚZK, služba WMS) — bezprostřední okolí řešené lokality





*Vlevo řešená lokalita v pohledu od jihu z tělesa vyvýšené cesty*



*Řešená plocha v pohledu od severu, od čistírny odpadních vod, vpravo zeleň podél Rosovky*





*Celá lokalita od jihu — od toku Rosovky po rybník a současnou zástavbu obce*



*Hlavní kompoziční prvek návrhu — pohled budoucí centrální osou z lokality ku hradu*



*Jižní strana lokality ohraničená náspem s cestou*



*Pohled od jihovýchodu z tělesa hráze rybníka*





## Vymezení řešené plochy

**Řešené parcely** | Řešená plocha odpovídá ploše Z12, tak jak ji vymezila změna územního plánu. Poté co došlo ke sloučení některých pozemků, je plocha lokalizována jen na třech pozemcích: č. 822/1 (orná půda), 822/4 (orná půda) a 822/8 (trvalý travní porost). Všechny jsou v majetku Obce Klapý.

Parcela č. 822/4 není do řešené plochy zahrnuta celá, její západní okraj je vymezen jako plochy zeleně:

1. Šestimetrový pás při vodním toku náleží do ploch přírodních NP jako součást lokálního biocentra LBC 10, které je umístěno na lokálním biokoridoru LBK a, kopírujícím tok Rosovky. Současně tento pás představuje podle zákona č. 254/2004 Sb. (vodní zákon) území v dikci oprávnění při správě vodního toku, jak je určuje § 49 odst. 2: „Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to (...) c) u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.“ V režimu vodního zákona může být využití tohoto pásu poměrně limitované.

2. Další šestimetrový pás představuje plocha smíšená nezastavěného území NS, která navazuje na obdobné plochy severněji, až ke hřišti, a která může být základem pro pěší trasu podél potoka. Zde v kontaktu s řešenou lokalitou pak vytváří veřejné prostranství, které bude ještě pojednáno dále.

Další pás zeleně odděluje na severu plochy bydlení od místní komunikace a ploch výroby a technické infrastruktury (ČOV).

**Výměra** | Řešená lokalita má výměru 36 735 m<sup>2</sup>, to je měřeno graficky nad digitální katastrální mapou. Klapý má od roku 2012 katastrální mapu digitalizovanou (KMD) z rastrových map v měřítku 1 : 2 880. Přesnost takové mapy v lomových bodech je pouze 1 m. Geodetické zaměření lokality pak může vést ke korekcím rozloh jak celé lokality, tak i jednotlivých parcel, přičemž šířky veřejných (uličních) prostorů je třeba zachovat podle této studie.

**Obytná zóna** je oblast označená (vymezená) příslušnými dopravními značkami; zónu tvoří soubor zklidněných pozemních komunikací s převahou pobytové funkce s přímou dopravní obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštního předpisu. Obytné zóny jsou místní komunikace funkční podskupiny D1 - komunikace se smíšeným provozem. V obytné zóně se všichni účastníci provozu dělí o společný prostor. Pobytová funkce této ko-

## Základní koncept řešení

Základní koncepce řešení byla ověřena na pěti variantách v měřítku 1 : 2 000. Všechny zhruba splňovaly zadání ve velikosti vymezovaných parcel, měly velmi podobné počty stavebních pozemků (od 28 do 32). A třebaže měly de facto shodné napojení na okolní síť komunikací, přesto se lišily v trasování vnitřních místních komunikací a v umístění veřejného prostranství (ulice, dětské hřiště a jiné prvky), a navozovaly tak odlišný charakter.

Základním prvkem této vybrané varianty je její kompozice vytvářející jednoduchou, přehlednou urbanistickou strukturu a zejména reflektující vrch s hradem Hazmburkem. Osu mířící na hrad tvoří jak hlavní pěší osa vedoucí od hráze rybníka až do prostoru kolem Rosovky, tak hlavní „bulvár“, z něhož se odpojují další komunikace trasované v lokalitě a na který jsou „navěšeny“ další společné funkce - hřiště, místa pro kontejnery, parking. A právě umístění hřišť je také pro tuto variantu specifické: jsou umístěna hned při vjezdu do lokality, tak aby případně mohla sloužit i dalším obyvatelům obce, aby se lépe rozvíjela soudržnost mezi starousedlíky a mezi obyvateli nové čtvrti.

Celá lokalita je navržena jako obytná zóna - od tohoto principu se pak odvíjí další podrobnější řešení veřejných prostranství a komunikací. Dopravně je lokalita napojena na stávající dopravní síť místních komunikací ve dvou místech — od severu (od čistírny odpadních vod) a od východu od rybníka. Doprava je obousměrná, zokruhovaná, nejsou zde slepé ulice. Stavební pozemky jsou umístěny v pásu po okrajích lokality, sedm pozemků tvoří středový „ostrůvek“ obklopený komunikacemi.

Charakter zástavby je navržen tak, aby bylo respektováno tradiční venkovské prostředí, aby zástavba byla jednoduchá, výškově limitovaná tak, aby žádnou svou částí nekonkurovala v panoramatech siluety vrchu s hradem.

**Uliční čára** | Vymezuje hranici mezi plochami veřejných prostranství a stavebními pozemky.

komunikace převládá nad funkcí dopravní. To je zdůrazněno jejím stavebním řešením. Mezi **základní atributy** obytné zóny patří: smíšený provoz, jedna výšková úroveň, usměrnění pohybu vozidel pomocí stavebních úprav, vyznačení dopravními značkami, stavební úprava vjezdu, vyloučení zbytné dopravy, nadřazenost pobytové funkce nad funkcí dopravní, možnost her i v dopravním prostoru, zeleň, stání dovolené pouze na místech označených jako parkoviště.

*cit.: Technické podmínky TP 103, Ministerstvo dopravy, 2008*

## Podmínky pro vymezení a využití pozemků

**Vymezení stavebních pozemků** | Studie vymezuje 29 pozemků pro výstavbu. Zadání studie určilo, aby měly **rozlohy** v intervalu 700 a 1 500 m<sup>2</sup>. S výjimkou jedné, rohové, jinak více méně neřešitelné parcely (parcela č. 27) se podařilo tomuto zadání dostat: nejmenší pozemek má výměru 745 m<sup>2</sup>, největší 1 900 m<sup>2</sup>. Průměrná rozloha činí 940 m<sup>2</sup>. Jde tedy o poměrně komfortní pozemky odpovídající vesnickému prostředí a umožňující kvalitní bydlení se všemi doprovodnými rekreačními i jinými funkcemi (hospodářské využití zahrad, podnikatelské aktivity apod.).

*Přehled o velikostech parcel je uveden v připojené tabulce a ve schématu na další straně.* V tabulce jsou rozlohy zaokrouhleny na 5 m<sup>2</sup>. Přesné výměry jsou pak (s odkazem na zmíněnou přesnost katastrální mapy) uvedeny ve výkresu.

Stejně jako rozloha i **šířka** pozemků je navržena tak, aby umožnila rozumné osazení běžného rodinného domu (zde navíc předepsán obdélníkový půdorys) — nejužší pozemky mají šířku 22,5 m (parcely č. 12-16), 24 m (parcely č. 3 a 4) a běžných je 26 m šířky (parcely č. 7-9, 19-21, 24-25, 28-29). Nejmenované parcely mají nepravidelný tvar.

**Tento počet a základní rozložení a umístění parcel v lokalitě je třeba dodržet. Není přípustné slučování ani dělení pozemků. Vedení hranic mezi pozemky lze upravit, resp. zpřesnit na základě geometrického zaměření (zmíněno výše), přičemž koncepce, princip vymezení pozemků musí být zachován.**

**Využití pozemků** | Studie na stavebních pozemcích předpokládá, v souladu s územním plánem, možnost umístění těchto staveb (budov):

**Rodinné domy** izolované, samostatné (jako stavby hlavní), které v souladu s regulativy stanovenými v územním plánu mohou zastavět až 25 % rozlohy parcely.

**Doplňkové stavby** (ve smyslu § 2 odst. 9 stavebního zákona stavby vedlejší) v případě, že není možné jejich funkce zabezpečit ve stavbě pro bydlení — zejména garáže, přístřešky pro odstavení vozidel, stavba pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> (podle § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), bazén, altán, zahradní domek aj. **Občanské vybavení** za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení a budou splněny podmínky prostorového a plošného uspořádání staveb. Lze si kupříkladu představit, že některý z domů bude fungovat jako penzion, že zde bude bistro, opravna a půjčovna kol a podobné provozy.



Výměry parcel

| č. | plocha | č. | plocha |
|----|--------|----|--------|
| 1  | 1235   | 16 | 745    |
| 2  | 875    | 17 | 1065   |
| 3  | 1240   | 18 | 940    |
| 4  | 925    | 19 | 750    |
| 5  | 1100   | 20 | 750    |
| 6  | 1225   | 21 | 750    |
| 7  | 840    | 22 | 870    |
| 8  | 845    | 23 | 795    |
| 9  | 850    | 24 | 750    |
| 10 | 785    | 25 | 750    |
| 11 | 1000   | 26 | 985    |
| 12 | 750    | 27 | 1900   |
| 13 | 750    | 28 | 1190   |
| 14 | 750    | 29 | 1135   |
| 15 | 745    |    |        |

Schéma vymezení stavebních pozemků



Podmínky pro umístění, plošné a prostorové uspořádání staveb

**Umístění staveb** | Umístění hlavních staveb je dáno stavební čarou a stavební čarou nepřekročitelnou (viz grafické znázornění ve výkresu). Je dáno shodně pro většinu parcel (viz vzorové řešení u parcely č. 14). Deset parcel má řešení individuální, atypické (ve výkresu regulací jsou vyznačeny žlutým podtiskem) a budou samostatně popsány dále.

**Stavební čára** je generálně umístěna ve vzdálenosti 6 m od čáry uliční (umožnění vjezdu automobilu celou délkou na pozemek). Na stavební čáře musí být umístěna uliční fasáda domu, a to ze svých minimálně 2/3. Třetina uliční fasády může ustoupit do hloubi parcely, nebo stavební čáru překročit směrem k čáře uliční (typicky může jít o vstupní partie domu, zastřešení vstupů a markýzy, arkýře apod.). Pro parcelu č. 1 není stavební čára určena.

**Stavební čára nepřekročitelná** vymezuje spolu se stavební čarou zastavitelnou plochu, v níž musí být hlavní stavba (rodinný dům) umístěna. Tato čára je typicky umístěna 3 m od severní hranice sousedního pozemku (aby byl s rezervou naplněn požadavek 2m vzdálenosti od společných hranic pozemků — § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a vytváří plochu se šířkou 12 m a hloubkou 18 m. Je tak umístitelný i poměrně rozlehlý rodinný dům. Mimo takto regulovanou plochu lze umístit další stavby nebo zařízení související s bydlením, tedy vedlejší stavby.

**Umístění garáže** | Garáž, dvojgaráž či jen přístřešek pro odstavení vozidla může být umístěn poměrně variabilně: *a) jako součást rodinného domu* (ubírá disponibilní podlažní plochu pro bydlení); *b) jako samostatně stojící stavba* na parcele rodinného domu (s respektem k § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který určuje 2m vzdálenost od sousední parcely, příp. § 25 odst. 6, jenž za specifických podmínek umožňuje umístění na samu hranici se sousední parcelou); *c) jako stavba přimknutá k budově rodinného domu* — buď u podélné stěny domu (příkladem parcela č. 5 či 11), nebo u štítové stěny (parcela č. 7), a to dokonce s garážovými vraty na uliční čáře (jako v příkladu parcely č. 4, což ale není řešení preferované).

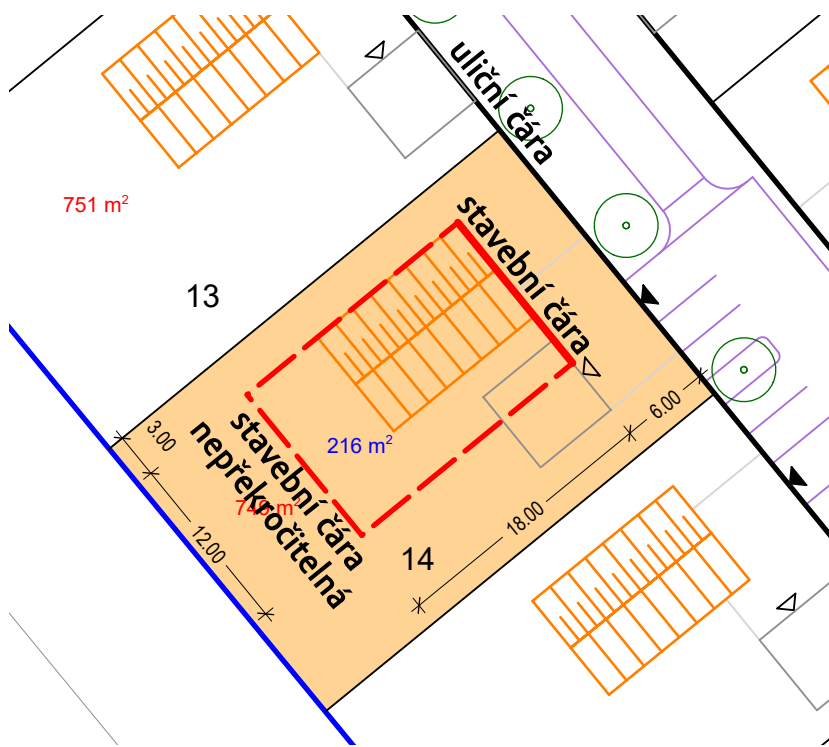
Boční stěny garáží mohou tvořit zajímavou součást oplocení na uliční čáře (dobře omítnutá stěna, rezné zdivo, porost popínavou zelení apod., příklady parcel č. 23–25).

Všechny zde uvedené možnosti jsou jako příklady aplikovány ve výkresové části.

**Prostorové parametry hlavních staveb** | Budovy rodinných domů budou v půdorysu obdélné, přičemž tam, kde to prostorové parametry umožňují, může mít budova i kolmé navazující křídlo (půdorysný tvar L nebo T). Budovy mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví (obytné nebo užitkové, jehož obvodová stěna nepřesáhne výšku 1,3 m od úrovně podlahy). Budou mít sedlové střechy o sklonu 30–45°. Nepřipouštějí se valby ani polovalby, natož střechy stanové. Hřeben střechy bude kolmo k uliční čáře (štíťová zeď do ulice) — s výjimkami u některých atypických parcel.

**Parametry hlavních staveb na atypických parcelách** | **Parcela č. 1:** nestanovuje se stavební čára, jen čáry nepřekročitelné, budova nechť je rovnoběžná či kolmá k některé z čar. **Parcela č. 5:** zastavitelná plocha koresponduje s tvarem parcely, jinak platí zásady generální. **Parcela č. 6:** zastavitelná plocha je limitována ochranným pásmem nadzemního vedení elektrické energie, štítová zeď nechť leží na stavební čáře, libo na kterém jejím úseku, podle toho bude podélný dům uložen rovnoběžně s jižní sousední hranicí či se severní uliční čarou. **Parcely č. 11, 22 a 23:** platí pro ně de facto stejné regulativy jako pro parcely typické, jen severní odstup tří metrů se měří toliko od jednoho rohu zastavitelné plo-

Schéma čar (uličních a stavebních)





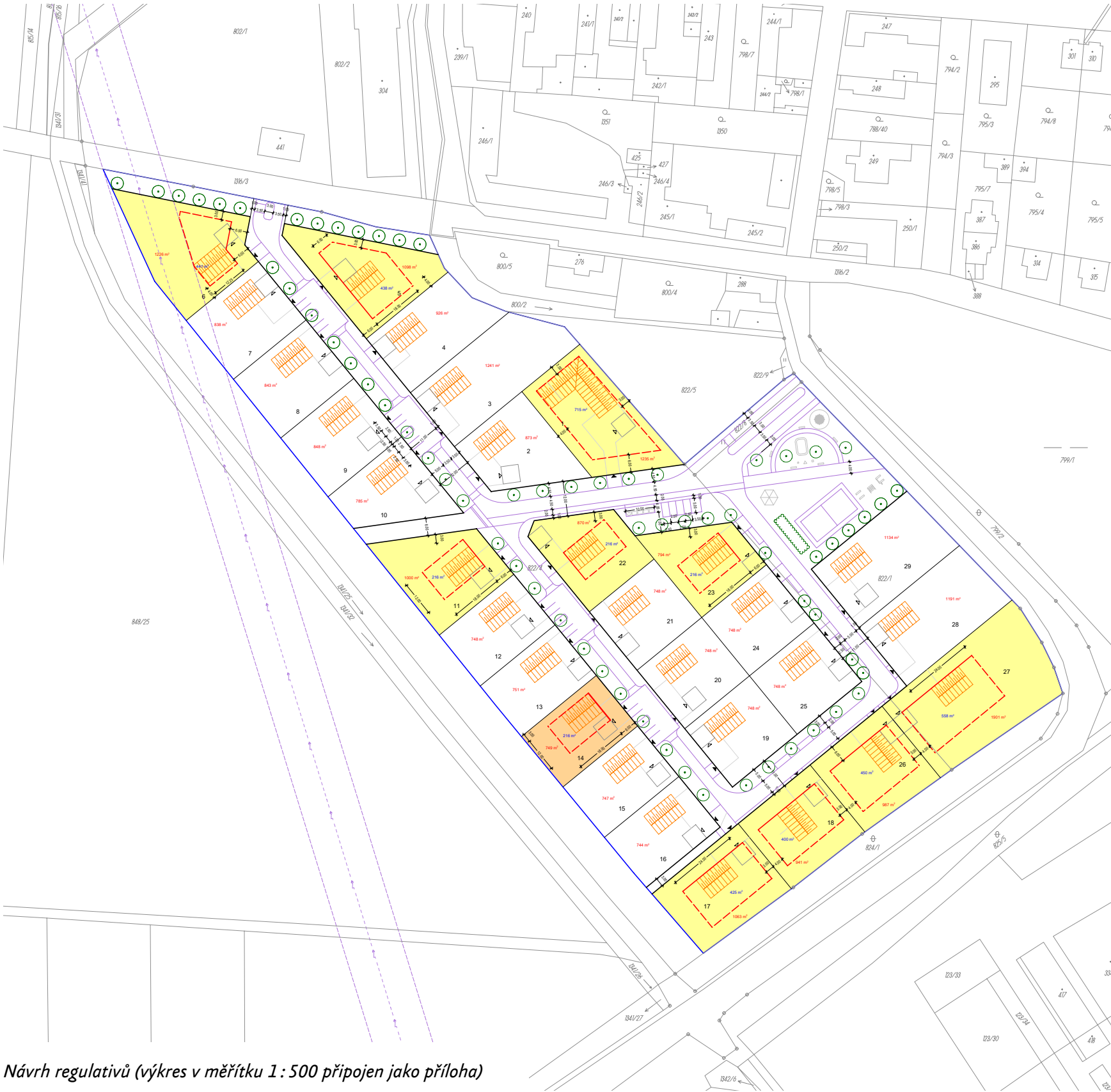
chy. **Parcely č. 17-18 a 26-27:** stavební čára nepřekročitelná je vždy u severnější strany 3 m od hranice parcely a na jižní pak 4 m (aby bylo splněno ustanovení vyhlášky o odstupech rodinných domů), orientace budovy se neurčuje, na stavební čáře může být uložena jak štítovou zdí, tak stranou podélnou, vzhledem k velikosti zastavitelných ploch je možné i příčné křídlo.

**Prostorové parametry vedlejších staveb** | Studie neurčuje další parametry vedlejších staveb nad rámec legislativy. Neurčuje se ani tvar střech — vedle sedlových se připouští i střechy pultové.

**Materiály a barevnost** | Studie neurčuje materiály a barevnost staveb, ale stanovuje, aby šlo o barvy tlumené, neagresivní, přírodního charakteru, tak aby v panoramatu (s dominantou hradu) nebylo rušivých prvků. V této přirozené barevné škále nechť jsou i povrchy střech — nepřípustné jsou krytiny černé, zejm. v lesklém provedení. Lesklá provedení se nehodí ani u jinak uměřených barevných odstínů.

**Oplocení** | Ploty na uliční čáře (do veřejného prostranství) se preferují průhledné či poloprůhledné — do (pohledové) výšky cca 150–170 cm. Podezdívky budou nízké (cca 0,5 m), leda by současně sloužily k vyrovnání terénních nerovností. Sloupky mezi plotovými poli nechť jsou co nejsuštilnější. Pokud je plot dotvořen vegetací (živý plot), pak také jen do pohledové výšky. Nepřípustné jsou plotové díly z vysokých neprůhledných masivních betonových, plastových a jiných prvků. — Uliční prostor by měl působit lehce, otevřeně, zeleň předzahrádek by měla působit i ve veřejném prostranství. — U plotů mezi jednotlivými pozemky a také směrem do nezastavěného území, do krajiny, se preferuje jednoduché pletivo doplněné vegetačním porostem.

- Legenda
- řešené území
  - hranice parcel dle KN
  - uliční čára
  - stavební čára
  - stavební čára nepřekročitelná
  - hranice v uličním profilu (komunikace, parkinky, chodníky...)
  - vzorové řešení pro typické parcely
  - řešení pro atypické parcely



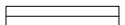
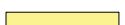
Návrh regulativů (výkres v měřítku 1 : 500 připojen jako příloha)



Legenda urbanistického řešení

-  budovy rodinných domů
-  garáže
-  nádvoří
-  zahrady

Legenda dopravního řešení

-  plochy s krytem AC (asfaltobetonovým)
-  plochy s krytem dlážděným (žulová dlažba K10)
-  vymezení žulovými krajínky nebo kostkami do betonového lože
-  plochy mlatové
-  plochy s krytem dlážděným (betonová dlažba tl. 6 cm)
-  plochy se speciálním povrchem (dopadové apod.)
-  plochy s umělou trávou 2. generace (ev. alternativa)
-  terénní úpravy (ohumusování + osev travním semenem)
-  stromy



Návrh urbanistického řešení (výkres v měřítku 1 : 500 připojen jako příloha)



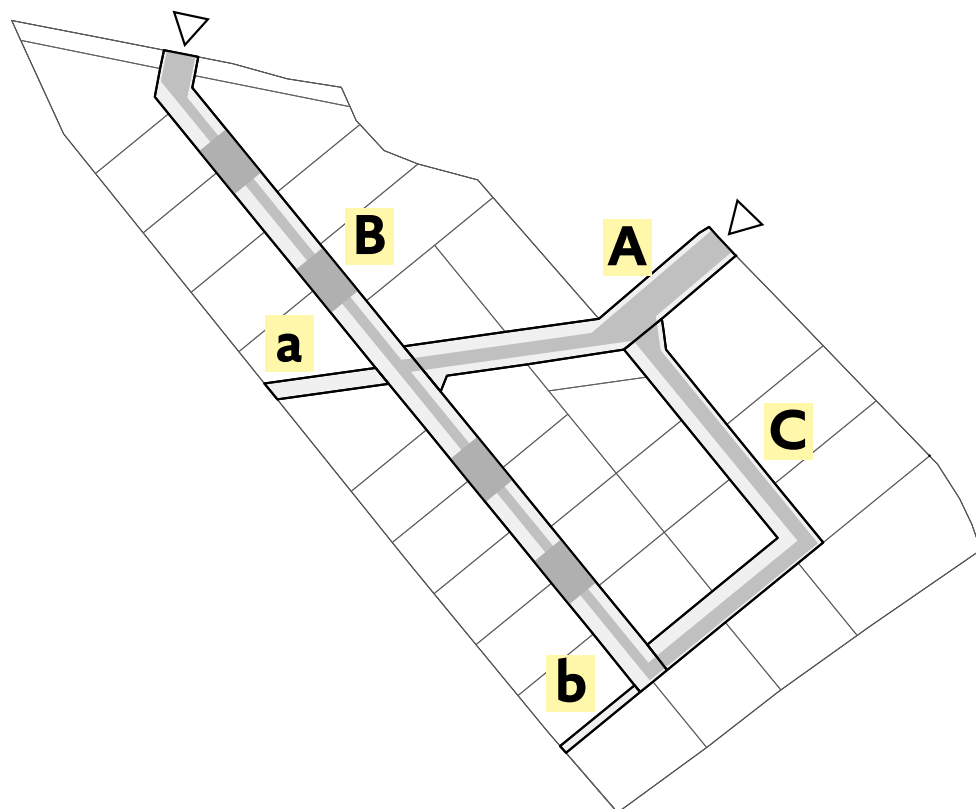
## Uliční prostory a řešení dopravy

Základní uliční síť (a tedy síť místních komunikací) má jednoduchou formu. Hlavní vjezd do lokality je z komunikace tvořící hráz rybníka, tedy ze severovýchodu, z místa, kde ještě není výškový rozdíl (směrem k jihovýchodu se rozdíl zvětšuje – plocha se mírně svažuje, komunikace je výše a dopravní napojení by bylo komplikovanější). Druhý příjezd je od severu, tato komunikace prochází napodél celou lokalitou a je pak doplněna další ve tvaru L, aby byl uzavřen vnitřní komunikační okruh.

Třebaže je celá lokalita navržena jako jedna obytná zóna, přece jen mají jednotlivé ulice poněkud rozdílný charakter (typy A-C, doplněné pěšími uličkami a, b).

**Typ A** | Jde o 12 m široký prostor, který se kolmo odpojuje od stávající místní komunikace na hrázi rybníka. Pak se tento hlavní vstupní „bulvár“ zalamuje do trasy, která míří na vrch a hrad Hazmburk a která pokračuje pěší cestou k potoku (prostor a). Na tomto uličním prostoru jsou „navěšeny“ nejdůležitější veřej-

Typy uličních prostorů



né funkce lokality – dětské hřiště, univerzální hřiště, parkoviště, prostor pro kontejnery na tříděný odpad.

Při vjezdu do lokality je profil členěn na dva samostatné jízdní pruhy oddělené zeleným ostrůvkem (dávají vjezdu určitou noblesu, upozornění na vjezd do zóny s jiným režimem) a lemované dvoumetrovými pásy (zatravněné nebo s jiným půdopokryvným porostem).

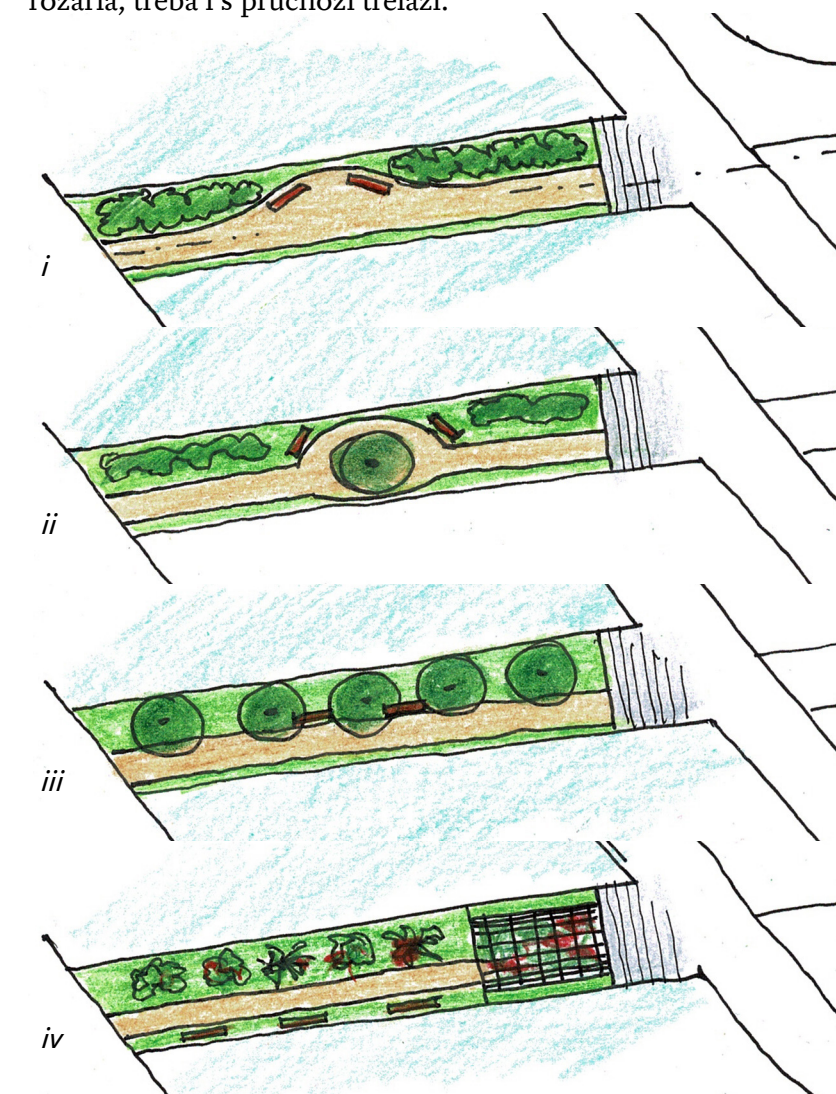
Další část prostoru, ta umístěná v kompoziční ose, je tvořena zpevněným povrchem o šíři 6,5 m, přičemž dva metry tvoří dlažba navazující na pěší trasy a evokující, že je primárně určena pěším, ale současně může být pojízdná. Součástí prostoru je při severní straně stromořadí, které navazuje na malou alej v dětském hřišti a které opět tvoří součást hlavní kompoziční osy. Z tohoto prostoru je přímý vjezd jen do jediné parcely, a to č. 1.

**Typ B** | Jde o nejdelší ulici v lokalitě (cca 270 m), která do lokality vstupuje od severu, opět se zpomalovacím zeleným ostrůvkem. Z tohoto prostoru je přístup do dvou třetin navrhovaných parcel. Jde tedy o nejdůležitější obytnou ulici. Její základní profil představuje asfaltovaný 3,5 m široký jízdní pruh, který z jedné strany lemuje 5 m široký travnatý pás s výsadbou aleje. Alej je při JZ straně, aby stromy nepřilíží stínily v parcelách, ale aby byl ve stínu prostor ulice. Při druhé straně je zatravněný pás o šířce 3,5 m. V něm lze vysadit keře, zde bude umístěno veřejné osvětlení. Mobiliář – tedy zejména lavičky s odpadkovými koši – je možné podle úvahy dát do jednoho či druhého pásu zeleně.

Vzhledem k tomu, aby tato dlouhá ulice nepůsobila jednotvárně, je členěna umístěním čtyř „náměstíček“, která mají jiný, dlážděný povrch a integrují několik funkcí: čtyři kolmá parkovací stání, vprostřed nichž stojí strom (v travnatém nebo mlatovém povrchu), vjezdy do přilehlých pozemků na jedné i druhé straně ulice, rozšířená hrací plocha, výhybna (v jízdním pruhu se dvě vozidla nevyhnu), zpomalovací prvek. K přilehlým nemovitostem na parcely se preferují vjezdy z „náměstíček“, v případě potřeby (tedy u parcel s náměstíčkem přímo nesouvisejících) je možné vjezd zřídit kdekoli přes pás zeleně, přerušit jej zadlážděným vjezdem.

**Typ C** | Tato „vedlejší“ ulice má šířku „jen“ 11 metrů. Jde o prostor složený ze dvou na sebe kolmých částí, není tak dlouhý, unese tedy klasičtější řešení. Tím je prostor pro obousměrný provoz vozidel a opět slušně dimenzované pásy zeleně s výsadbou stromů. Parkovací místa jsou zde možná jen podélná, u tří parcel (č. 23-25) přidružená ke vjezdům. Užší pásy zeleně lze podle potřeby přerušit vjezdem na přilehlou parcelu.

**Typ a** | Tato pěší trasa je součástí hlavní kompoziční osy a propojuje interiér lokality s jejím vnějším prostředím, s územím podél potoka. Samotná mlatová cesta by měla být při jižní straně, tak aby navazovala na pěší trasu v prostoru „A“ a také aby měla návaznost na pěší cestu protínající prostor hřiště. Detailnější návrh může být pojednán mnoha způsoby, čtyři z nich jsou zde prezentovány: *i*) jednoduchá úprava s posezením a několika (bezúdržbovými) keři; *ii*) obdoba s centrálním kompozičním stromem přerušujícím dlouhou pohledovou osu; *iii*) forma jednoduché aleje z malokorunných stromů; *iv*) na údržbu náročnější forma rozárie, třeba i s průchozí treláží.



**Typ b** | Pěší propojení zpřístupňující prostor potoka i pro jižní část lokality, u něhož se dá předpokládat nějaké jednoduché ztvárnění za použití mlatové cesty a travnatého pásu.



**Povrchy** | Základním přístupem k volbě materiálů pro povrch komunikací je jednoduchost, volba tradičních materiálů a vytvoření určitého dojmu vesnické „neuspořádanosti“, přirozenosti, vzájemné prorůstání povrchů, ne zcela dokonale definované jejich přechody. Rozhodně zde na veřejných prostranstvích nemají místo betonové dlažby, zámkové, zatravnovací aj. dlaždice, betonové, natož probarvované povrchy atd. (Výjimkou kvůli dobré manipulaci může být plocha pod kontejnery.)

V uličních prostorech je aplikováno jen několik málo druhů povrchů. U ploch pojízdných a pochozích jde o povrch živičný (asfalt), žulovou dlažbu a mlatový povrch.

*Příklady použití zvolených materiálů jsou dokumentovány na fotografiích na následující straně.*

Ostatní plochy pak tvoří zeleň, konkrétně zatravněné plochy s keřovým a stromovým patrem, ojediněle místo trávy jiné vhodné půdopokryvné rostliny.

**Asfalt** představuje základní povrch pro pojízdné části komunikací. Jde o povrch tichý, komfortní pro chůzi i jízdu na kole, ostatně také pro pouliční hry dětí.

**Žulová dlažba** by měla naplňovat výše specifikované zásady, proto jsou voleny žulové kostky velikosti 10 × 10 cm, a to štípané, tedy kostky do určité míry nepravidelného tvaru. Budou uloženy do šterkodrti s případným dodatkem cementu, tedy do nestmelené vrstvy, která je částečně vodopropustná. Jde o povrch, který svým charakterem je vhodný pro pojezd (současně vede ke zpomalení jízdy) a dostatečně příhodný pro pěší účastníky provozu. V urbanisticko-architektonickém výkresu je i naznačen směr kladení řádků (například na náměstíčkách řádky kolmo k uličním čarám) tak, aby nejfrekventovanější pohledy směřovaly kolmo na řádky, aby dlažba působila jako „moře“ nepravidelných elementů.

**Mlat** bude výhradně použit na pěších trasách – jednak v obou uličkách propojujících lokalitu s prostorem u Rosovky (do ústí uliček jako čistící prvek by se měla ještě zanořit i kamenná dlažba), pak u cesty podél Rosovky (která ovšem není součástí řešené plochy) a také v určitých částech hřišť, jak určí další projektová dokumentace. Mlatový povrch také může být využit na „náměstíčkách“ mezi parkovišti pod stromem (pokud to nebude plocha zatravněná).

**Oddělení povrchů** mezi sebou (všechny jsou v jedné rovině) je možné provést jen řadou v jiném směru kladených kostek, ale také je možné využít (nepříliš dlouhé) štípané obrubníky (kostky versus tráva či dlažba versus mlat). Podobný zpevňující lem se vytvoří na spojení kostek a asfaltu, kde navíc je vhodné kostky vymodelovat do velmi mírné terénní vlny ve funkci retardéru. Podobnými retardéry je vhodné přerušit asfaltový povrch při vjezdech do lokality. Spojení mlatu a zatravněných ploch může zajistit kovový pásek.

**Mobiliář a jiné prvky** | Zejména jde o lavičky a odpadkové koše (návrhem a provedením s tím ale souvisí i další prvky, jako přístřešek na kontejnery, veřejná osvětlení), je třeba vybírat s ohledem na vesnické prostředí, například s využitím prvků ze dřeva. Nevhodné jsou být designově třebas povedené prvky z lesklého nerez, z plastu atp.

**Zeleň** | Je třeba ji volit s ohledem na místní podmínky tradice, ověřené druhy a kultivary. Důležitým kritériem je také náročnost na údržbu. Z hlediska prostorových budou vhodnější stromy malé či střední – je třeba počítat s jejich velikostí v horizontu dvaceti třiceti let. Keřové patro tyto problémy nepřináší.

## Další veřejná prostranství

**Veřejná prostranství** | Podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být pro každé dva hektary zastavitelné ploch pro bydlení vymezena s touto plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>, do níž se nezapočítávají pozemní komunikace. Pro plochu řešenou touto studií o rozloze cca 3,7 hektarů to znamená veřejné prostranství s rozlohou 1 750 m<sup>2</sup>.

Největší díl tohoto požadavku (cca 1 690 m<sup>2</sup>) naplňuje **plocha hřišť** při vjezdu do lokality od rybníka. Plocha je kompoziční pěší osou rozdělena na dvě části: na severní věnovanou dětskému hřišti (vybaveném základním sortimentem dětských atrakcí – pískoviště, houpačka, prolézačka a další herní prvky – a také lavičkami) a na jižní určenou pro větší uživatele (multifunkční hřiště, posilovací stroje, altán, pobytová louka). Dětské hřiště bude celé oploceno, u hřiště je nutno zvážit sítě.

**Centrální cestu k potoku** (240 m<sup>2</sup>) lze zčásti také započítat do veřejných prostranství, zvláště pokud nebude mít jen charakter prosté komunikace.

Velký prostor pro zapojení do veřejných prostranství pak nabízí zhruba dvanáctimetrový **pás zeleně podél Rosovky** (polovinu

z toho ovšem představuje součást biokoridoru a manipulační prostor podél vodního toku, i tak zbývá dalších zhruba 2 tisíce m<sup>2</sup>, které lze považovat na součást veřejných prostranství s lokalitou souvisejících.) V čele kompoziční pěší trasy by bylo možné umístit altán s integrovanou venkovní kuchyní (či přinejmenším grilem – táboráky ovšem vzhledem k situování nejsou v tomto místě vhodné). Místo pro piknik je možné doplnit jednoduchými lavičkami. Jinak tento pás zeleně by mohl být věnován v místě tradičnímu sadovnictví. Mohl by se zde založit obecní sad s tradičními starými odrůdami ovocných stromů, které by mohly být doplněny i o keře (rybíz, černý rybíz, angrešt atp.), případně o vinohrad.

## Napojení na technickou infrastrukturu

**Elektrická energie** | Přes řešenou plochu přechází nadzemní vedení 35 kV. Na této trase lze vysadit novou distribuční trafostanici – pokud by spotřebu lokality nezajistily stávající, případně posílené trafostanice. Rozvod elektrické energie (zde kabelové vedení) řeší ČEZ, a. s., na základě žádosti investora.

**Vodovod** | Lokalita bude napojena na veřejný vodovod – skupinový vodovod Libochovice. Zásobování zajišťuje vodojem Klapý 50 m<sup>3</sup> (plněný čerpací stanicí z vodojemu Hazmburk 2 × 400 m<sup>3</sup>), o jehož zdvojnásobení kapacity se uvažuje. Z kapacitního (i požárního) hlediska by byla vhodná dimenze potrubí DN 100 (Klapý má ovšem rozvod DN 80). Místo vhodné pro napojení určí projektová dokumentace (data v územně analytických podkladech neuvádějí světlost jednotlivých úseků potrubí).

Celková potřeba vody pro předmětnou lokalitu činí:

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| počet RD                         | 29    |
| počet obyvatel (3,5 obyv./RD)    | 102   |
| spec. spotřeba vody v litrech    | 100   |
| spotřeba za den v m <sup>3</sup> | 10,2  |
| spotřeba za rok v m <sup>3</sup> | 3 723 |

**Kanalizace** | Lokalitu je možné napojit na nově zbudovanou biologickou aktivační čistírnu 600 EO situovanou v blízkém sousedství lokality na severní straně. Děšťové vody se budou svádět do toku Rosovky.

**Ostatní sítě** | Napojení na ostatní sítě (spoje, kabelová TV, ale také venkovní osvětlení) navrhne projektová dokumentace.



*Příklady povrchů — kombinace asfaltu, štípaných žulových kostek a mlatu*

