

OBEC LHOTKA

Územní studie Na Výsluní (úprava regulačních prvků prostorového uspořádání)



SRPEN 2015

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Hořovice

adresa:
Městský úřad Hořovice
- odbor výstavby a životního prostředí
Palackého nám. 2
268 33 Hořovice

ZADAVATEL:

Obec Lhotka

adresa:
Obecní úřad Lhotka
Lhotka 16
267 23 Lochovice
email: ou.lhotka@tiscali.cz
Telefon / fax: 311 584 887

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlerová, ČKA 03 121

PAFF - architekti
spolupráce:
Ing. Jiří Ulman (doprava)

adresa:
Bulharská 1023/17
101 00 Praha 10

tel.: 606 293 915
email: michaela_stadlerova@seznam.cz

Záznam o možnosti využití územní studie

.....
datum schválení

pořizovatel:

Městský úřad Hořovice

oprávněná
úřední osoba
pořizovatele:

Ing. Jitka Valečková - samostatný odborný referent

.....
jméno a příjmení

.....
razítko a podpis

OBSAH:

4.3) Regulační prvky prostorového uspořádání navržené územní studií	4
Uliční čára	4
Stavební čára	4
Nezastavitelná část stavebního bloku	4
Prvky před stavební čarou	4
Střechy	4
Požadavky na oplocení	4
Vzhled, barevnost	4
Urbanistický manuál	5

SEZNAM VÝKRESŮ

číslo výkresu název

A URBANISTICKÝ NÁVRH

měřítko

1 : 1000

Na základě jednoznačného konsensu vlastníků pozemků dotčených návrhem územní studie a následného písemně uplatněného požadavku Obce Lhotka ze dne 20.8. 2015 a v souladu se stanoviskem pořizovatele územní studie byla navržena úprava regulativů pro zástavbu. Cílem této úpravy je, aby zástavba mohla mít více rozvolněný charakter a to zejména v méně výhodné pozici vůči komunikaci (komunikace z jihu až jihozápadu vůči stavebním pozemkům).

V textové části se jedná o úpravu kapitoly 4.3), v části výkresové o výkres A - Urbanistický návrh.

4.3) Regulační prvky prostorového uspořádání navržené územní studií

Územní studií jsou stanoveny tyto další požadavky na prostorové využití ploch (viz. grafická příloha A); z nichž některé mají charakter doporučení:

Uliční čára

hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím vymezující základní uliční prostor.

Stavební čára

Smyslem zavedení regulativu stavební čáry je definování základních pravidel prostorového uspořádání zástavby, a především jejího vztahu k veřejným prostranstvím.

Stavební čára v rámci stavebních bloků především vymezuje hranici zastavění, rozděluje tedy blok na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část. Vždy je vymezována po jeho obvodu (směrem k uliční čáře), blok organizuje v celé jeho hloubce (rozděluje na menší zastavitelné části).

Do uličního venkovského prostoru navrhujeme stavební čáru otevřenou, v hloubce parcel stavební čáru volnou.

- a) *Stavební čára otevřená*, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
 1. může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná a
 2. jejíž zástavba smí ustupovat z 50% do hloubky parcely
 3. její hranice je stanovena ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru.

Stavební čára otevřená má charakter doporučení.
- b) *Stavební čára volná*, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
 1. která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná a
 2. jejíž zástavba smí libovolně ustupovat.

Stavební čára volná je závazná.

Nezastavitelná část stavebního bloku

V nezastavitelné části stavebního bloku se smí umisťovat pouze stavby, které tvoří součást zahradní úpravy a úpravy parteru, podzemní stavby, stavby připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a části staveb vypsanych dále (prvky před stavební čarou).

Prvky před stavební čarou

stavební čáru mohou překročit:

- a) základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy do vzdálenosti 0,2 m,
- b) korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1 m,
- c) podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční.

Střechy

- a) Jsou doporučeny střechy sklonité. Šikmé střechy mohou mít případně vestavěné podkrovní.
- b) Je doporučen sklon šikmých střech na hlavních objektech 38 - 42°.
- c) Mansardové střechy nejsou přípustné. Nedoporučují se asymetrické sedlové střechy.
- d) Jsou přípustné střechy ploché eventuálně i s ustupujícím horním podlažím.

Požadavky na oplocení

- a) Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.
- b) Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím vymezujícím nově zakládaný základní uliční prostor má max. výšku 1,6 metru s eventuální neprůhlednou částí maximální výšky 1,2 metru (tzv. "sousedský plot").
- c) Oplocení na hranici s ostatním veřejným prostranstvím nesmí přesáhnout výšku 1,8 metrů nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu.
- d) Oplocení na hranici pozemků uvnitř stavebního bloku nesmí přesáhnout výšku 2 metrů nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu.

Vzhled, barevnost

- a) Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev a lesknoucích se barevných nátěrů.

Urbanistický manuál

Doporučující zásady pro umístění stavby v závislosti na orientaci pozemku vůči světovým stranám. Základním pravidlem pro optimální umístění stavby na pozemku je udržet co nejbližší vazbu na komunikaci a zároveň zajistit dostatečné oslunění obytných místností (viz. obr. 1).

A) komunikace ze severu až severovýchodu

Jedná se o velice výhodnou pozici stavby vůči světovým stranám. Komunikace - parkování je přístupné z (téměř) neosluněné strany, obytné místnosti směřující do zahrady mají ideální orientaci. Stavbu je nejvýhodnější situovat podélně vůči komunikaci - okapní orientace případně s kolmým (dle tvaru pozemku) ramenem umístěným na západní hranici pozemku.

B) komunikace z jihu až jihozápadu

Jedná se o nejméně výhodnou pozici z hlediska oslunění obytných místností. Proto, aby obytné místnosti mohly být osluněny a zároveň orientovány do soukromého prostoru je nejvýhodnější situovat stavbu kolmo ke komunikaci - štítová orientace případně s kolmým (dle tvaru pozemku) ramenem umístěným směrem k severní hranici pozemku. Parkování může být umístěno co nejdále od komunikace, aby jižní část byla plně využitelná pro obytné místnosti.



obr. 1 - některé příklady možného osazení stavebních objektů na pozemku

Stavby je žádoucí zároveň umísťovat tak, aby nepůsobila vůči související zástavbě výrazně disproporčně. Umísťování objektů by mělo zohlednit nejen ideální potřeby oslunění (např. pro potřeby energeticky úsporné architektury), zároveň by však mělo zachovat urbanistickou integritu zástavby uličního prostoru.