ÚZEMNÍ STUDIE KOUTY

ZASTAVITELNÉ PLOCHY 27 A 29

schválení možnosti využití územní studie: 30.6.2025

ÚZEMNÍ STUDIE KOUTY
ZASTAVITELNÉ PLOCHY 27 A 29

Základní identifikační údaje

Název akce:	územní studie Kouty – zastavitelné plochy 27 a 29
Místo:	obec Kouty
Navrhovatel:	Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice
Pořizovatel:	Obecní úřad Kouty
Projektant:	Ing. Lenka Šímová, číslo autorizace 05624

Zpracovatel:
Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice
Ing. Lenka Šímová, číslo autorizace 05624

Obsah

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ 4

1.1 vymezení řešeného území ... 4

1.2 hlavní cíle řešení ... 4

2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ 5

2.1 podmínky vyplývající ze zadání územní studie ... 5

2.2 urbanistická koncepce ... 5

2.3 podmínky pro způsob využití pozemků ... 7

2.4 podmínky plošné a prostorové regulace ... 10

2.5 vysvětlení pojmů ... 11

3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 12

3.1 dopravní infrastruktura ... 12

3.2 technická infrastruktura ... 16

3.3 občanská vybavenost ... 18

4 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ 18

4.1 řešení zeleně ... 18

4.2 modrozelená infrastruktura ... 19

5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM 20

5.1 obecné zdůvodnění ... 20

5.2 posouzení soualdu se zadáním ... 21

6 UKÁZKY VHODNÝCH A NEVHODNÝCH PŘÍKLADŮ 22

6.1 nevhodný druh výstavby **(-)** ... 22

6.2 nevhodné řešeních střešních rovin **(-)** ... 22

6.3 vhodné střešní roviny **(+)** ... 22

6.4 nevhodné řešeních veřejného prostoru **(-)** ... 23

6.5 vhodné řešení veřejného prostoru **(+)** ... 24

7 REFERENCE 24

7.1 lampy a osvětlení ... 24

7.2 lavičky ... 25

7.3 odpadkové koše ... 25

7.4 kontejnery ... 25

7.5 parkovací místa ... 25

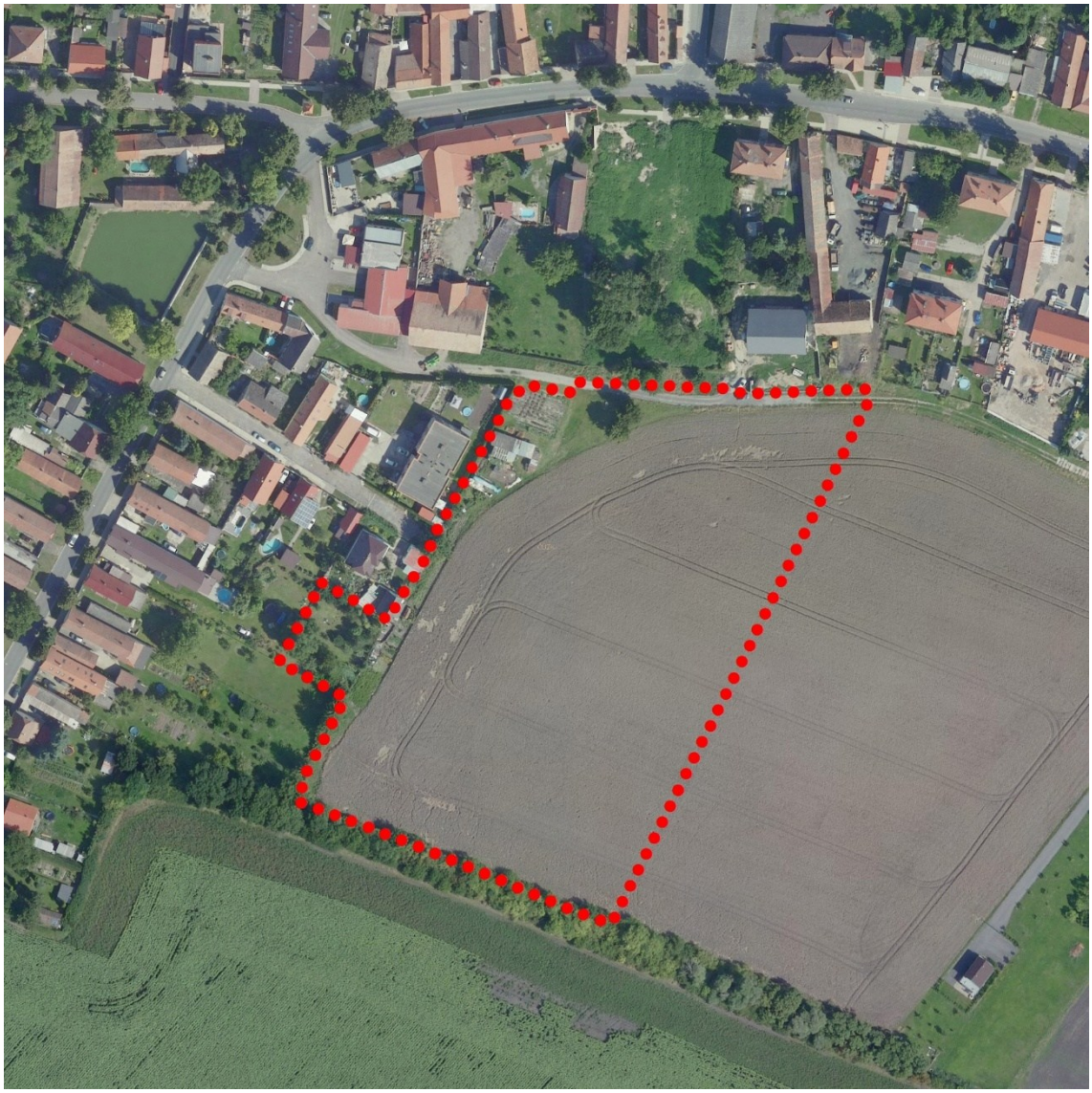
7.6 odvodnění a vsakování ... 26

8 VIZUALIZACE MOŽNÉHO ŘEŠENÍ 26

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území je stanoven územním plánem obce Kouty. Pro potřeby územní studie, zejména pro řešení dopravní infrastruktury a parcelace budoucích stavebních pozemků, bylo mírně rozšířeno.



vymezení řešeného území územní studie

1.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Studie řeší funkční a provozní vazby v území, stanovuje regulační prvky plošného, prostorového a architektonického řešení, a to vše v souladu s územním plánem obce Kouty.

2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

2.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Ze zadání územní studie vyplývá povinnost řešit:

- Územní studie musí řešit uvedené zastavitelné plochy současně v rámci jedné územní studie.
- Územní studie navrhne možnosti připojení ploch, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.
- Územní studie navrhne možnosti připojení ploch, resp. jednotlivých stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu.
- Územní studie navrhne parcelaci zastavitelných ploch.
- Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).
- Územní studie navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.
- Územní studie navrhne využití veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně 29.
- Územní studie navrhne dle potřeby další veřejná prostranství (např. park, sportoviště).

2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení budoucí výstavby je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s převahou bydlení.

Urbanistické řešení navazuje na struktur stávající zástavby navazující na řešené území ze severu a západu, kterou vhodně doplňuje. Územní studie v souladu se svým zadáním navrhuje základní komunikační skelet, který navazuje na již realizovanou komunikaci západně od řešeného území a dále v souladu s územním plánem umožňuje doplňkové dopravní připojení ze severu. Propojení na jih není navrhováno, navržená komunikace je zakončena obratištěm.

V návaznosti na řešené území je stávající zástavba charakterizována jako zástavba převážně rodinných domů. Jedná se spíše o území monofunkční s převahou funkce bydlení.

Řešené území se nachází v jižní části obce v návaznosti na zástavbou rodinných domů. Nastavená architektonická a urbanistická koncepce by tak měla vytvořit rozvoj sídlo v této části obce a vytvořit výstavbu rodinných domů s dostatečným zastoupením soukromé a veřejné zeleně.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem územní studie je nalezení optimální struktury, která by svým uspořádáním jednak spoluvytvářela vesnický charakter zástavby a dále vytvářela přirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

Dopravní napojení celé lokality bude realizováno ze západu. Páteřní propojení ve směru sever – jih bude na jihu zakončeno obratištěm, ze severu se počítá pouze s vedlejším propojením. Nová ulice ve směru sever – jih je navrhována jako významná kompoziční osa, doplněná o chodník a pásy zeleně. Tato kompoziční osa bude svým kruhovým tvarem zajišťovat i spojení západ – východ. Tato základní kompoziční osa bude doplněna o jednu větev komunikace, která budou tvořit základní vstup do území od západu.

Zhruba ve středu řešeného území v ose západ – východ je navrhován široký pás veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, který řešené území propojí východně s volnou

krajinou pro pěší. Na jihu řešeného území podél stávající vodoteče je navržena široký pás veřejného prostranství, které bude sloužit zejména pro výsadbu zeleně přírodě blízkého charakteru a travnatých ploch a odpočinkových ploch, dětského hřiště atd.

Celá lokalita je rozdělena do tří stavebních bloků, které definují charakter budoucí zástavby a podmínky prostorového uspořádání.

Územní studie řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem územní studie sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu osídlení, návrh funkcí, kvalitu prostředí a jeho ekologičnost.

Hustota osídlení:

Územní studie definuje budoucí umístění rodinných domů, kdy je předpokladem realizovat celkem 21 rodinných domů na parcelách o minimální velikosti 800 m^2. Navržené řešení tak nikterak nevybočuje z již realizované zástavby v sídle Kouty, velikost stavebních pozemků byla zvolena tak, aby vhodně navazovala na již realizovanou zástavbu a umožnila realizaci rodinných domů s dostačeným zastoupením zeleně.

Návrh funkcí:

Celá lokalita, a to i v širším kontextu je řešena jako monofunkční, s převahou funkcí bydlení. Nastavené podmínky využití umožňují realizovat i drobné podnikatelské aktivity v lokalitě.

Kvalita prostředí a jeho ekologičnost:

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, realizaci, travnatých ploch a odpočinkových ploch, dětských hřišť atd.

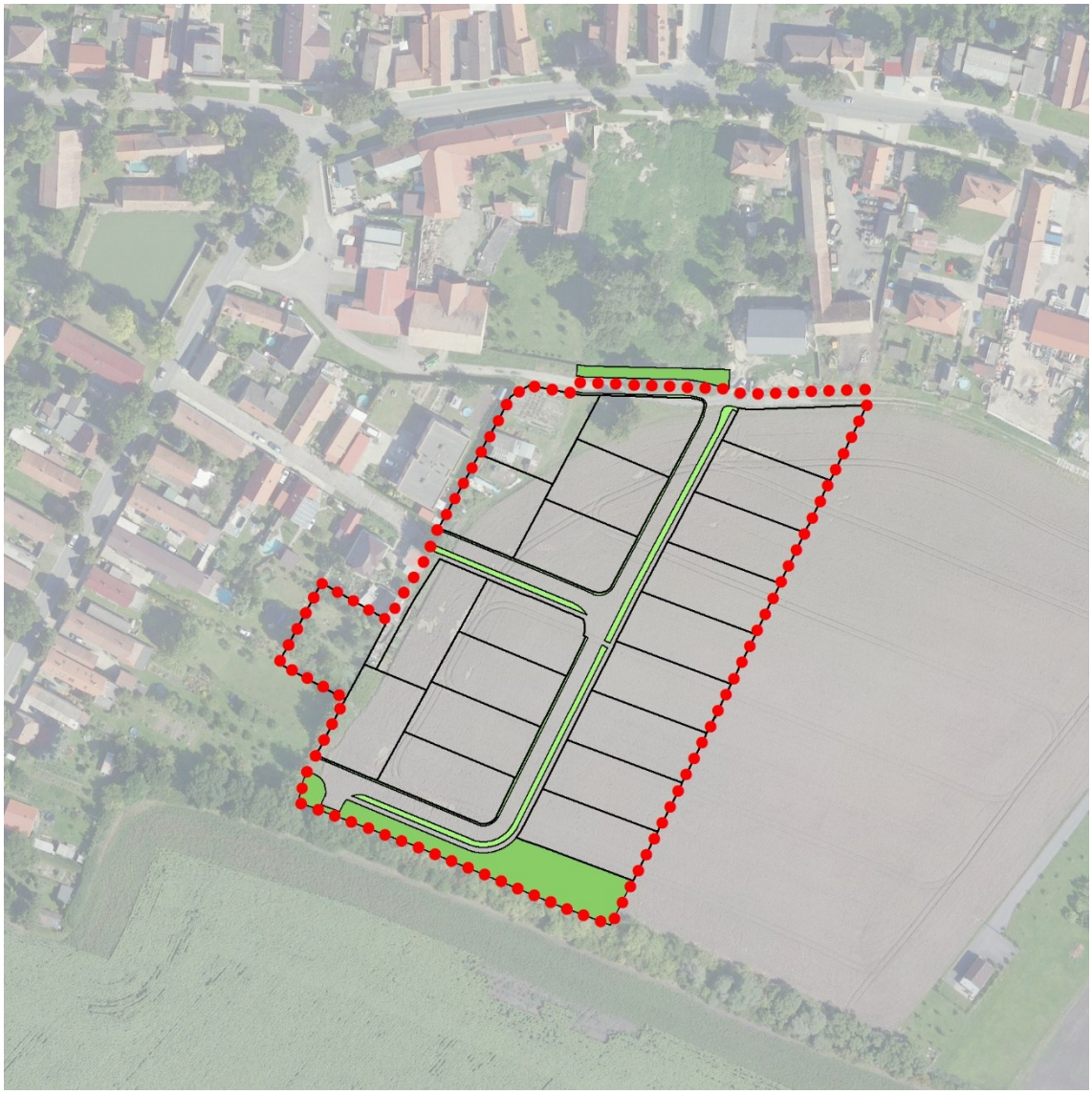


schéma sídelní zeleně v řešeném území

2.3 PODMÍNKY PRO ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní plán obce Kouty v řešeném území navrhuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

NÍZKOPODLAŽNÍ OBYTNÁ ZÁSTAVBA VENKOVSKÉHO CHARAKTERU

Území kvalitní obytné nízkopodlažní zástavby s užitkovým využitím zahrad s možností omezeného chovu zvířectva, s možností doplňujícího občanského vybavení. Měřítko a struktura zástavby respektuje charakter původní venkovské zástavby.

Přípustné využití hlavní:

– stavby pro bydlení nízkopodlažní (do 2 NP mimo podkroví) – sady a zahrady

Přípustné využití doplňkové:

– stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby

– stavby pro prodej a služby jako součást staveb pro bydlení nízkopodlažní

- stavby pro veřejné stravování jako součást staveb pro bydlení nízkopodlažní
- stavby pro zdravotnictví – jednotlivé ordinace, lékárny
- stavby pro kulturu a sociální péči
- stavby pro sport a relaxaci umístěné v objektech jako součást staveb pro bydlení nízkopodlažní
- dětská hřiště
- stavby pro administrativu – jednotlivé kanceláře
- stavby pro církevní účely
- drobné stavby pro chov omezeného počtu hospodářského zvířectva bez negativního vlivu na okolí
- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty
- garáže na pozemcích staveb pro bydlení
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, motocykly a kolapro potřeby funkce hlavní
- drobná architektura a vodní prvky
- zahradní stavby a bazény na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro veterinární péči – jednotlivé ordinace
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro mechanizační prostředky na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro drobný prodej – stánky

Podmíněně přípustné využití:

- pro plochu 2.01: stavebník si je vědom hygienických limitů, které vyplývají ze sousedství se sportovním hřištěm

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu bez i s negativním vlivem na okolí
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím nesouvisející s přípustným využitím území
- zemědělské stavby
- stavby pro skladování a likvidaci odpadů (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- stavby jednotlivých a řadových garáží mimo staveb garáží na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro garážování nákladních automobilů a autobusů
- odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily
- ČSPH všech kategorií
- Hřbitovy

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

Území samostatných a ucelených parkových úprav, které v zástavbě plní funkci rekreační, estetickou, zdravotně hygienickou a případně i krajině ekologickou.

Přípustné využití hlavní:

– parkové porosty okrasné a přírodě blízké

Přípustné využití doplňkové:

– dětská hřiště

– účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty

– drobná architektura a vodní prvky

– drobné vodní toky a vodní plochy

– břehové porosty

– pobytové louky

– stavby pro krátkodobé odkládání TKO

– odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, motocykly a kola

– stavby pro technickou vybavenost– přírodní amfiteátry

Nepřípustné využití:

– stavby pro bydlení mimo služební byty

– stavby pro výrobu

– stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím hlavním

– stavby pro občanskou vybavenost mimo uvedené v přípustném využití území – stavby pro individuální rekreaci (rekreační a zahrádkářské chaty) – hřbitovy

– ČSPH všech kategorií

– užitkové sadovnické kultury

– ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

Vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

- fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny apod.

- ekologická a informační centra

2.4 PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

Území plán obce Kouty navrhuje pro budoucí zástavbu v řešeném území níže uvedené podmínky prostorové regulace.

výšková regulace zástavby	v případě staveb hlavních 2 nadzemní podlaží a podkroví, v případě všech ostatních staveb 1 nadzemní podlaží a podkroví
rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků [m^2]	min. 800
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	40
základní podmínky ochrany krajinného rázu	• Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru. • Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.
charakter a struktura zástavby	• Nové stavby nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. • Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby. • Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy nebo dvojdomy. • Zastřešení je možné pouze šikmými střechami. • Nová zástavba musí vytvořit stavební čáru otevřenou.

Území studie tyto podmínky doplňuje o další podmínky prostorové regulace.

zastřešení staveb hlavních	• přípustný typ střechy je pouze sedlová, polovalbová • hřeben střechy musí být orientován vždy rovnoběžně s delší stranou stavby • uvedené podmínky se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například pro zastřešení vstupů, vikýře, zimní zahrady atd.
střešní okna a vikýře	• v případě použití vikýřů je nepřípustné vikýře sdružovat do průběžných zlomených střešních rovin větších než 50% délky

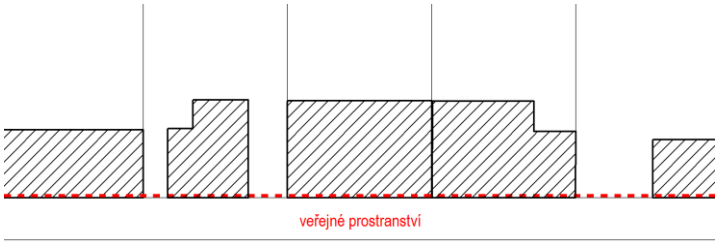
	hřebene střechy; či vikýře využívat jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce
střešní krytina	• barevnost krytiny nebude narušovat harmonický celek domu • přípustné jsou i střechy s extenzivní zelení
zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby vyjma výše uvedených	• u těchto staveb umístěných v pohledově exponovaných místech se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti

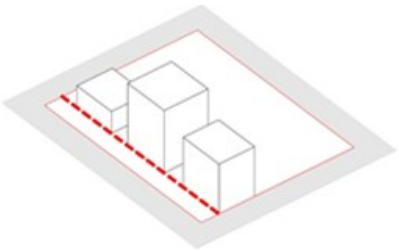
2.5 VYSVĚTLENÍ POJMŮ

2.5.1 STAVEBNÍ ČÁRA

V řešeném území se stanovuje povinnost respektovat stavební čáru otevřenou. Stavební čára je hranicí vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami směrem do veřejného prostranství. Stavební čáru lze překročit pouze garáží nebo pergolou.

- **Stavební čára otevřená** vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Zástavba od ní nesmí nikde ve směru od veřejného prostranství ustupovat. Ve směru do veřejného prostranství je tato čára překročitelná např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry volné. Stavební čára může být také v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.





2.5.2 MINIMÁLNÍ PODÍL ZELENĚ

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je využíván koeficient minimálního podílu zeleně. Jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku včetně dalších pozemků a zahrad tvořící s ním jeden souvislý funkční celek, zpravidla pod společným oplocením.

2.5.3 MINIMÁLNÍ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU

Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků je dáno minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku.

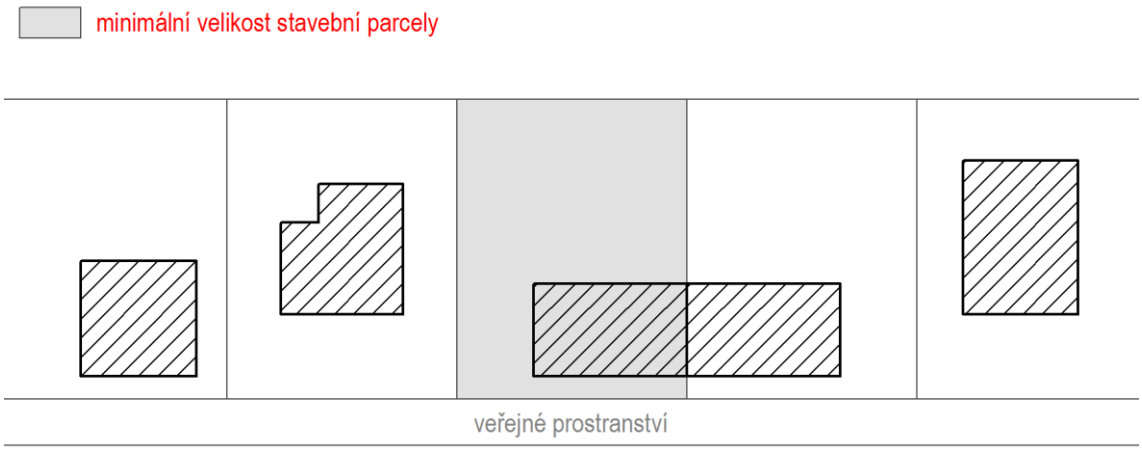


schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku

2.5.4 VÝŠKA BUDOVY

Výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m.

2.5.5 PODKROVÍ

Obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou. Obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci.

3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

3.1.1 NAVRHOVANÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Dopravní napojení celé lokality je řešeno západně. V případě severního připojení lokality se jedná pouze o vedlejší propojení. V případě západního připojovacího bodu se nově navrhované komunikace budou napojovat do stávající místní komunikace, která je normově a kapacitně dostačující. V případě severní komunikace se tato bude napojovat do stávající místní komunikace, která je normově nedostačující, resp. nemá dostatečné šířkové parametry.

Území řešené územní studií je navrženo jako zóna 30 s napojením na stávající komunikační síť na dvou místech.

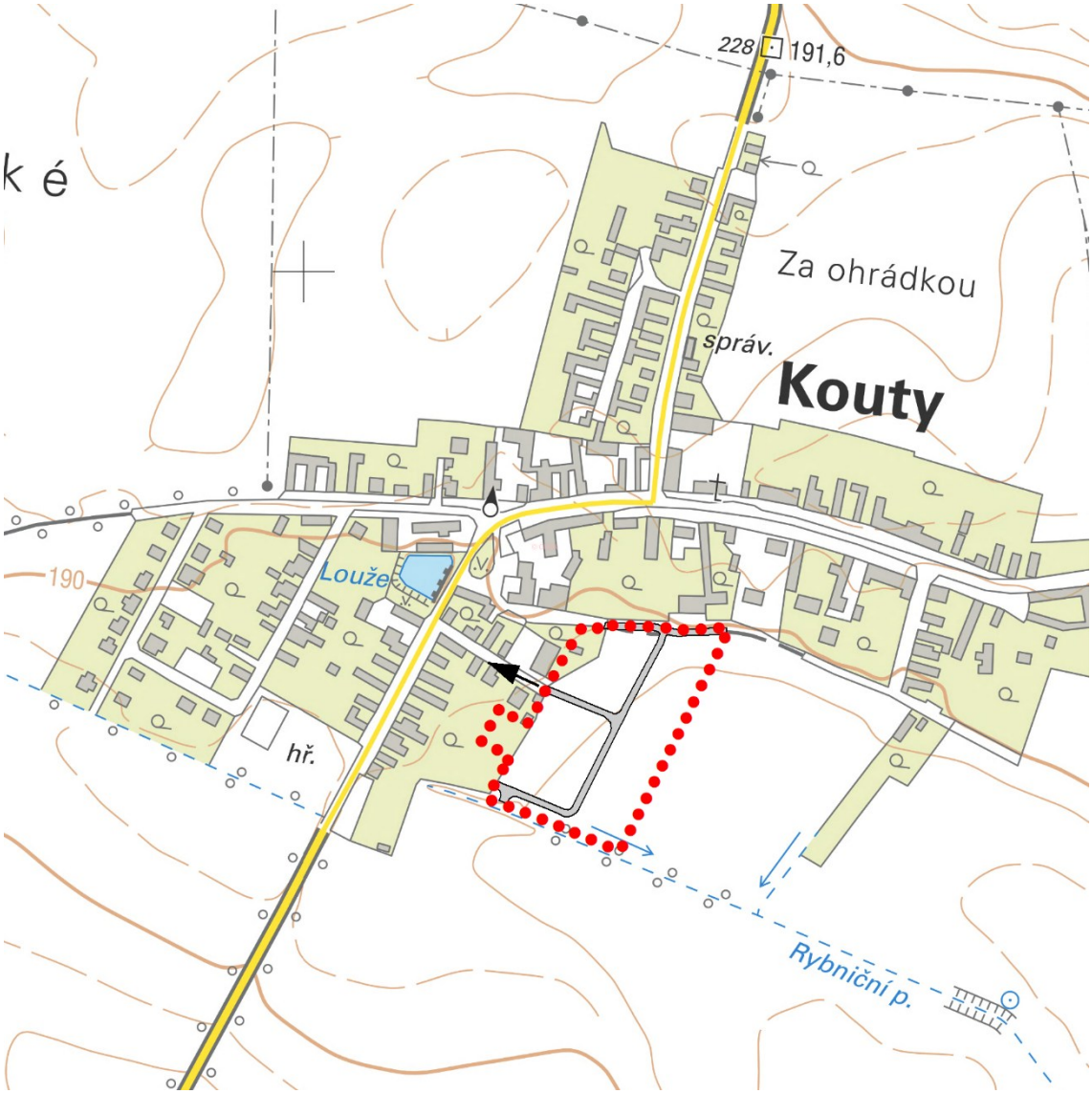


schéma dopravního napojení řešeného území

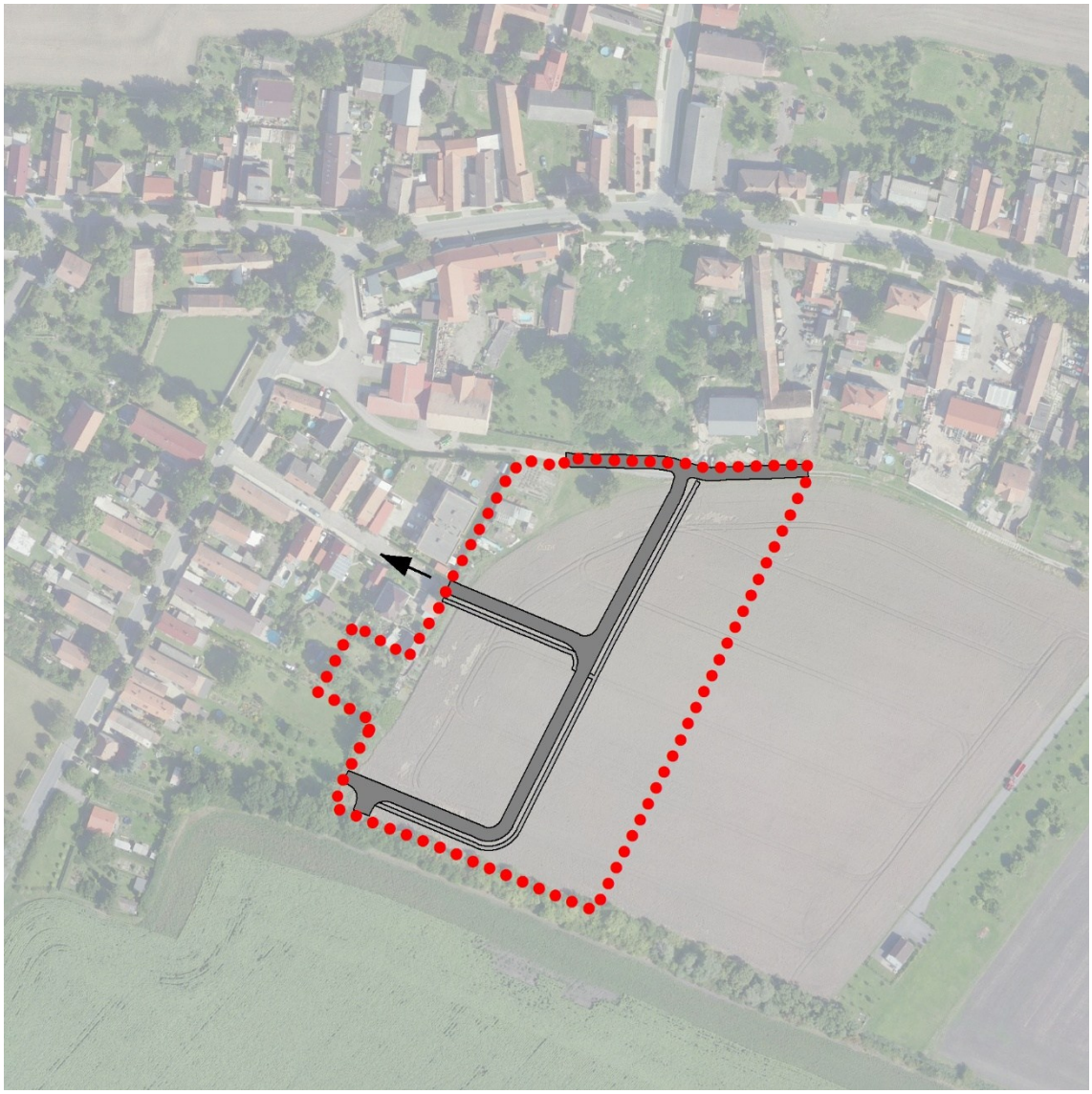


schéma dopravního řešení

Stávající místní komunikace navazující na řešené území

Stávající šířkové uspořádání místních komunikací, na které je ze západu napojena komunikační síť řešeného území, odpovídá i předpokládané dopravní zátěži generované budoucí zástavbou. Jedná se o komunikace dvoupruhové, s obousměrným provozem a jednostranným chodníkem.

Nová komunikační síť území řešeného studií

Komunikační síť řešeného území je navržena se základní šířkou jízdního pruhu 2,75 m. Komunikační síť je navržena s ohledem na rozsah plánované zástavby.

Hlavním dopravní osa je realizována ve směru sever – jih, na kterou je napojena komunikace od západu, která zajišťuje hlavní napojení řešeného území na dopravní infrastrukturu, na stávající místní komunikaci. Páteřní komunikace sever – jih je navržena s šířkou prostoru místní komunikace **PMK 10 m**. V tomto prostoru je umístěn jednostranný chodník šířky 1,75 m, dva jízdní pruhy šířky 2,75 m a dva pásy zeleně šířky 2,0 m a 0,75 m. Parkovací pruhy jsou navrženy v jižní části řešeného území. Ve stejném uspořádání je navržena i komunikace napojující řešené území od západu.

V případě napojení lokality ze severu, zde je uvažováno pouze s doplňujícím dopravním připojením. Není zde proto ani navrhováno rozšiřování stávající komunikace. V případě výjezdu z ulice řešící hlavní dopravní napojení celé lokality by bylo vhodné umístit na hlavní ulici dopravní zrcadlo zlepšující rozhledové parametry.

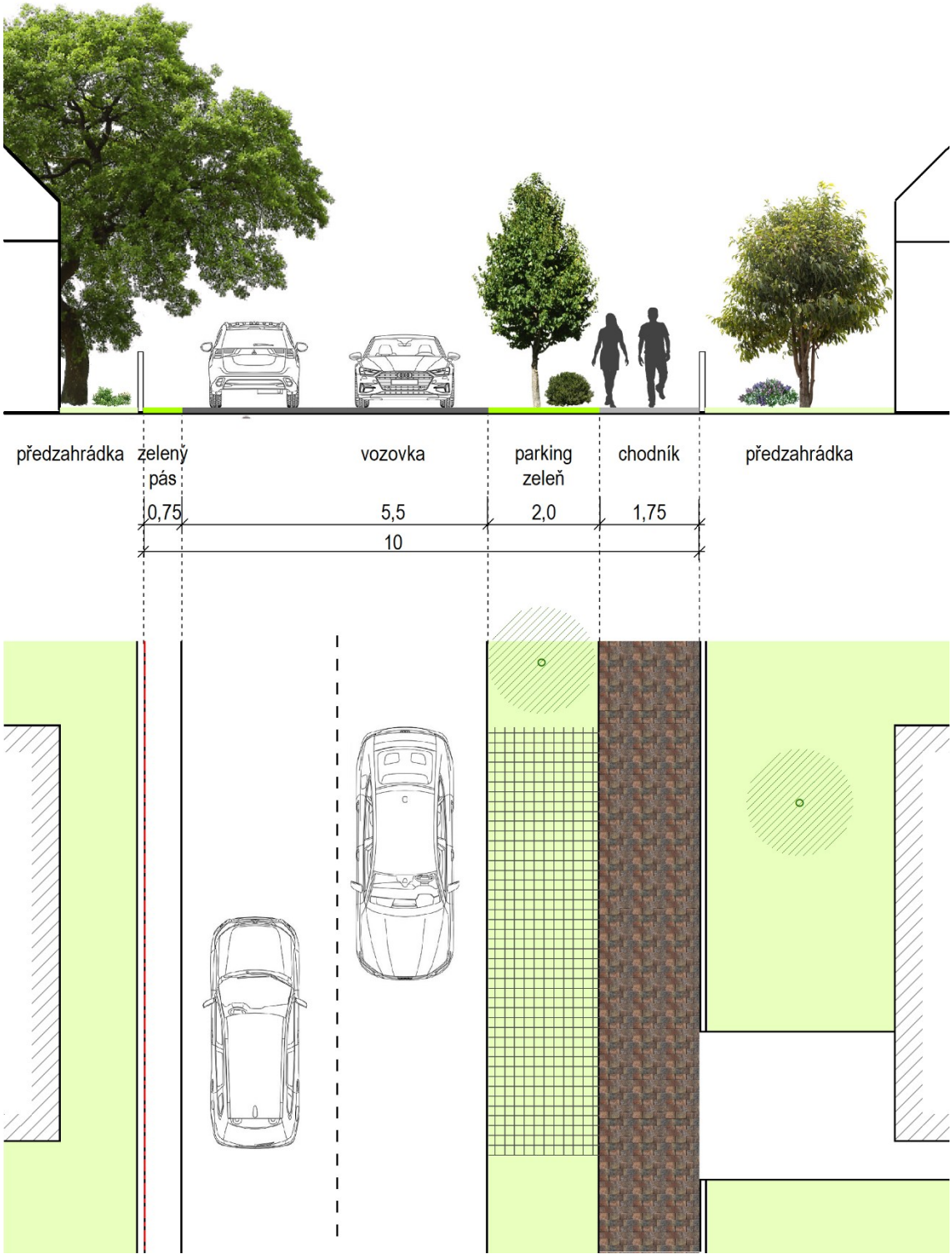


schéma možného uspořádání veřejného prostranství o šíři 10 m

Řešení dopravy v klidu musí řešit vlastníci nemovitostí na svých pozemcích. Vjezd, vstup na pozemek (obsluha pozemku a přístup k hlavnímu objektu) bude vždy řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci a orientaci objektu stavby hlavní. Minimální počet parkovacích stání na jeden rodinný dům je stanoven na 2.

3.1.2 DOPRAVA PĚŠÍ A CYKLO

Celé území je propojeno sítí pěších tras umožňujících také cyklistickou dopravu. Tato dopravní síť je navržena vzhledem k širšímu území tak, aby byla zajištěna co nejlepší a nejkomfortnější prostupnost územím.

Pěší trasy sloužící pro hlavní pohyb pěších a cyklistů. Zpevněné chodníky jsou navrženy paralelně s místními komunikacemi, ale i jako hlavní trasy prostupnosti meziprostoru samotných stavebních bloků. Materiálové řešení může být v rámci doprovodu komunikací řešeno asfaltovými či betonovými monolitickými povrchy nebo různým typem betonové či kamenné dlažby apod. Ostatní trasy mohou být realizovány jako asfaltové, betonové či jiné monolitické povrchy.

3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obecně stanovené principy řešení technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství:

- Sítě technické infrastruktury se umisťují zejména do uličního prostoru.
- Uspořádání sítí technické infrastruktury v uličním prostoru musí respektovat možnost výsadby vegetace a umožnit jeho obnovu a doplnění.
- Podzemní i nadzemní vedení sítí technické infrastruktury soustřeďovat ve společných trasách, pokud je to možné přednostně je ukládat pod terén.
- Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury musí splňovat minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu, minimální svislé vzdálenosti při křížení a minimální krytí podle příslušných technických norem.
- Řešení prostoru místních komunikací musí umožňovat umístění podélných vedení inženýrských sítí s dotčením pozemních komunikací pouze v nezbytném a nejnutnějším rozsahu.
- Síte technické infrastruktury budou dimenzovány tak, aby bylo do nich možno napojit budoucí zástavbu v celé lokalitě řešené studií.

V grafické části nejsou podrobně zakreslena možná nová vedení sítí technické infrastruktury, a to z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území v době zpracování podrobnější dokumentace pro územní řízení.

Obecně platí že vedení sítí bude přednostně umisťováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umisťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Řešené území bude napojeno na stávající vodovodní řady západně případně severně od řešeného území ve stávajících veřejných prostorech.

ODKANALIZOVÁNÍ

Řešené území bude napojeno na stávající kanalizační řady západně případně severně od řešeného území ve stávajících veřejných prostorech.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťová voda z řešeného území bude svedena do stávajících dešťových kanalizačních řadů. Nátok extravilánových vod do oblasti se nepředpokládá.

Obecně bude upřednostňováno využívání, zadržování či zasakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody budou přednostně vsakovány, případně zadržovány a regulovaným odváděním odvedeny do vod povrchových či dešťové kanalizace.

Z hlediska možností vsakování bude v navazujících řízeních po detailním hydrogeologickém posouzení navržen odpovídající způsob nakládání se srážkovými vodami tak, aby pokud možno nedošlo k podstatnému navýšení množství srážkových vod odtékajících z řešeného území proti stávajícímu stavu.

Jak pro splaškové, tak pro dešťové kanalizace platí, že je nutno umisťovat trasy těchto sběračů v liniích navrhovaných komunikací. Detailní způsob odvádění dešťových vod je otázkou navazujících správních řízení.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Severně a jižně se od řešeného území se nachází stávající trafostanice. Řešené území tak může být napojeno do jedné z nich, případně osadit v řešeném území trafostanici novou. Stávající elektrické vedení je návrhem řešení respektováno. Je navrženo přeložení el. vedení vedoucího řešeným územím. Přeložení bude v rámci nově navrhovaných veřejných prostranství.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude LED s teplejšími odstíny, tedy s menším podílem modré složky, a to s teplotou chromatičnosti maximálně 2 500 K. Lze použít I biodynamickou lampu, která se postupně přizpůsobuje přirozenému biorytmu dne noci.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V řešeném území není navrhováno centrální zásobování teplem. Zásobování teplem bude řešeno individuálně.

schéma umístění sítí technické infrastruktury (DTM Hl. m. Prahy a Středočeského kraje)

3.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Územní studie nevymezuje plochy pro umístění občanské vybavenosti. Nároky na občanskou vybavenost budou řešeny ze stávající, případně zajištěné v rámci plánovacích smluv.

4 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

4.1 ŘEŠENÍ ZELENĚ

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně. Zhruba ve středu řešeného území v ose západ – východ je navrhován široký pás veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, který řešené území propojí východně s volnou krajinou pro pěší. Na jihu řešeného území podél stávající vodoteče je navržena široký pás veřejného prostranství, které bude sloužit zejména pro výsadbu zeleně přírodě blízkého charakteru a travnatých ploch a odpočinkových ploch atd. V případě této plochy zeleně je uvažováno i s realizací dětského hřiště. Tento pás zeleně navazuje na stávající vodoteč a její doprovodnou zeleň. Řešení územní studie podporuje rozšíření této zeleně i severním směrem.

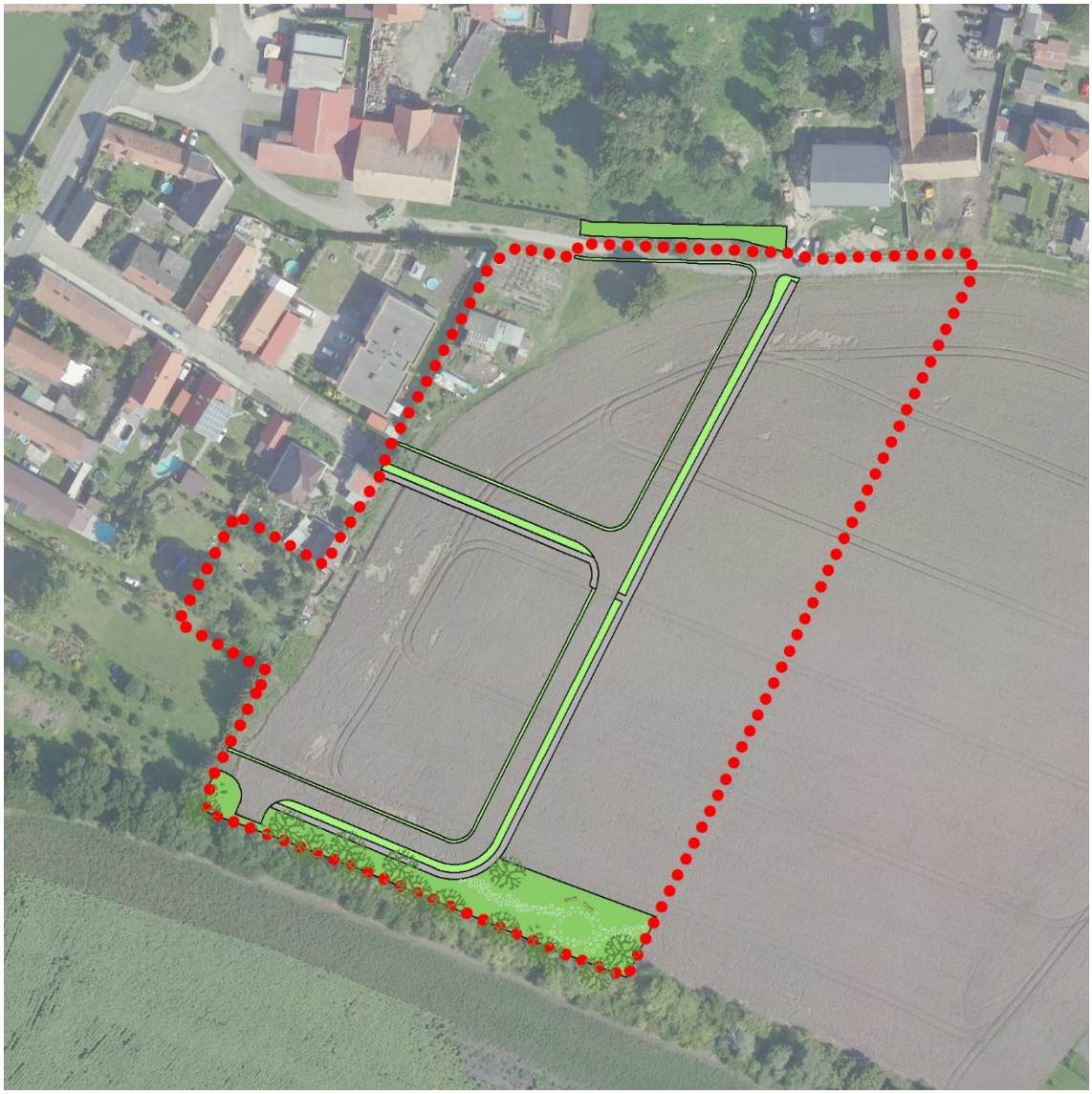


schéma vymezení sídelní zeleně a ploch vodních

4.2 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Územní studie zohledňuje i hospodaření se srážkovou vodou propojené se systémem vegetačních prvků krajiny. Územní studie zachovává stávající doprovodnou zeleň podél Rybničního potoka. V návaznosti na tuto zeleň a vodoteč vymezuje studie plochy veřejné zeleně. V těchto plochách je umožněna výsadba zeleně a realizace vodních ploch a vodních prvků.

5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM

5.1 OBECNÉ ZDŮVODNĚNÍ

Územní studie je navržena v souladu s územním plánem obce Kouty. Návrh řešené respektuje rozsah zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Taktéž jsou respektovány stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie tyto plochy detailněji člení dle předpokládaného využití, zejména detailněji člení budoucí veřejná prostranství. Plochy vymezené územním plánem umožňují realizaci veřejných prostranství.

Územní studie řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným.

schéma možného řešení zástavby

5.2 POSOUZENÍ SOUALDU SE ZADÁNÍM

a) Územní studie musí řešit uvedené zastavitelné plochy současně v rámci jedné územní studie.

Územní studie řeší celé území komplexně, řešené území zahrnuje všechny územním plánem požadované zastavitelné plochy.

b) Územní studie navrhne možnosti připojení ploch, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.

Územní studie navrhuje základní dopravní skelet a koncepci dopravního řešení. Územní studie navrhuje obecné principy řešení technické infrastruktury a vymezuje napojovací body, ze kterých by řešené území mělo být napojena na technickou infrastrukturu. Územní studie taktéž definuje podrobné podmínky prostorového uspořádání.

c) Územní studie navrhne možnosti připojení ploch, resp. jednotlivých stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu.

Územní studie navrhuje základní dopravní skelet a koncepci dopravního řešení. Územní studie navrhuje obecné principy řešení technické infrastruktury a vymezuje napojovací body, ze kterých by řešené území mělo být napojena na technickou infrastrukturu. Územní studie taktéž definuje podrobné podmínky prostorového uspořádání.

d) Územní studie navrhne parcelaci zastavitelných ploch.

Územní studie navrhuje situování budoucích stavebních pozemků.

e) Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).

Územní studie definuje podrobné podmínky prostorového uspořádání.

f) Územní studie navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.

V rámci textové části je uvedeno schéma členění prostoru místní komunikace.

g) Územní studie navrhne využití veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně 29.

Územní studie respektuje plochy veřejných prostranství a definuje v textové části jejich budoucí využití.

h) Územní studie navrhne dle potřeby další veřejná prostranství (např. park, sportoviště).

Územní studie nenavrhuje další veřejné prostranství, vyjma nového pěšího propojení v ose západ – východ.

6 UKÁZKY VHODNÝCH A NEVHODNÝCH PŘÍKLADŮ

6.1 NEVHODNÝ DRUH VÝSTAVBY (-)

6.2 NEVHODNÉ ŘEŠENÍCH STŘEŠNÍCH ROVIN (-)

6.3 VHODNÉ STŘEŠNÍ ROVINY (+)

6.4 NEVHODNÉ ŘEŠENÍCH VEŘEJNÉHO PROSTORU (-)

6.5 VHODNÉ ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU (+)

7 REFERENCE

7.1 LAMPY A OSVĚTLENÍ

7.2 LAVIČKY

7.3 ODPADKOVÉ KOŠE

7.4 KONTEJNERY

7.5 PARKOVACÍ MÍSTA

7.6 ODVODNĚNÍ A VSAKOVÁNÍ

8 VIZUALIZACE MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

POHLED ULICE

POHLED ULICE

POHLED CELKOVÝ – LETECKÝ SNÍMEK

POHLED CELKOVÝ – ORTOFOTOMAPA

POHLED CELKOVÝ – ORTOFOTOMAPA