

Koncepce transformačních a rozvojových lokalit a požadavky na veřejnou vybavenost, koncepce veřejných prostranství a zeleně spolu s pěší a cyklistickou dopravou pro MČ Praha Dolní Chabry

06.2022

TEXTOVÁ ČÁST

OIKOI ARCHITEKTI s.r.o.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: **Městská část Praha – Dolní Chabry**
se sídlem: Hrušovanské náměstí 253/5, 184 00 Praha – Dolní Chabry
zastoupena: Mgr. Kateřinou Šilhovou Šafránkovou, starostkou
IČ: 002 31 274
DIČ: CZ00231274

Zpracovatel: **OIKOI architekti s.r.o.**
se sídlem: Křižíkova 10b, 186 00 Praha 8 – Karlín
zastoupena: Ing. arch. Markem Velebou, jednatelem
IČ: 284 60 791
DIČ: CZ28460791

AUTORSKÝ TÝM

Autorský tým

Architektura a urbanismus:

Ing. arch. Marek Veleba
Ing. arch. Anežka Milerská
Ing. arch. Zuzana Ješetová

ČKA AA 3462

POUŽITÉ PODKLADY

Mapové podklady – otevřená data

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, Praha 2

ZUR 2019

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, Praha 2

UAP 2017

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, Praha 2

Metropolitní plán hl. m. Prahy 2018

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, Praha 2

Rozvoj linek PID 2019 - 2029

Pražská integrovaná doprava, Rytířská 406/10, Praha 1

Architektonická studie

H.A.N.S. stavby, a.s., Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4

2021

Územní studie na přeložku lokálního biokoridoru L4 248 v úseku Dolní Chabry – sever (ke Zdibům)

PATA & FRYDECKÝ ARCHITEKTI s.r.o., U Železné lávky 592/8, Praha 1

2019/2020

Architektonická studie

Park Chabry

FLERA s.r.o., Za papírnou 239/3, 170 00 Praha 7

2021

Urbanistická studie

Návrh urbanistické struktury Nových Chaber

m4 architekti, spol. s r.o., Dejvická 306/9, Dejvice, 160 00 Praha

2021

Technicko-ekonomická studie

Alternativní varianty vedení silničního okruhu okolo Prahy v části týkající se území Dolních Chaber

PRAGOPROJEKT, a.s., K Ryšánce 1668/16, 147 54 Praha 4

Dokumentace pro UR

Obytný soubor Nove Chabry – fáze H + I

Loxia a.s., Perucká 26, Praha 2

2020

OBSAH

A	TEXTOVÁ ČÁST	4
A.1	ANALÝZA	4
A.1.1	Civilizační	4
A.1.2	Přírodní	5
A.1.3	Sociální	5
A.2	VÝCHODISKA	6
A.2.1	Cílový charakter lokality	6
A.2.2	Klíčová témata k řešení	6
A.3	KONCEPCE	7
A.3.1	Základní	7
A.3.2	Koncepce urbánních veřejných prostranství	7
A.3.3	Koncepce zeleně, rekreace a sportu	8
A.3.4	Koncepce dopravní	9
A.3.5	Charakter území	10
B	GRAFICKÁ ČÁST – SEZNAM PŘÍLOH	15
B.1	Koncepce transformačních a rozvojových lokalit a požadavky na veřejnou vybavenost 1: 5 000	15
B.2	Koncepce veřejných prostranství a zeleně spolu s pěší a cyklistickou dopravou 1: 5 000	15
B.3	Koncepce dopravní 1: 5 000	15
B.4	Koncepce cílových charakterů a využití území 1: 5 000	15
B.5	Výhledový potenciál rozvoje 1: 5 000	15
B.6	Výkres limitů území 1: 5 000	15

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 ANALÝZA

A.1.1 CIVILIZAČNÍ

A.1.1.1 ÚZEMNÍ VÝVOJ DOLNÍCH CHABER

Dolní Chabry naznačují svým uspořádáním, že nejstarší zástavba vznikala víceméně nahodile kolem přirozeného středu vesnice-návrší s kostelem Stětí sv. Jana Křtitele a návsi, dnešního Bíleneckého náměstí. V té době ještě neexistovala systematická koloniální parcelace, a tak je půdorys je od počátku nepravidelný, což ovlivnily dva faktory.

Prvním je velká členitost poměrně úzkého údolí, které modelují tři skalnaté ostrožiny: „Na Zámečku“, kostelní návrší a terasa nad potokem JV od návsi. Druhým pak je právě směr oněch starých cest z Ďáblic a severojižní tah od Holešovic a Kobylis.

Josefínské reformy se roku 1781 promítly v založení školy (čp. 19). Století 19. pak přineslo převážně zahušťování domkařské zástavby. V roce 1904 z hygienických důvodů dochází ke zrušení starého hřbitova kolem kostela Stětí sv. Jana Křtitele a jeho přesunutí SZ směrem na okraj obce.

Roku 1927 se započalo s rozsáhlou a pro urbanismus obce významnou parcelací. Rozdělení polností převážně východním směrem znamenalo definitivní změnu charakteru obce a masivní nárůst počtu domů a obyvatel. To vedlo mj. k potřebě důstojnějšího obecního úřadu v dnešní Spořické ulici.

SZ od jádra Dolních Chaber, v kopci skály Na Zámečku, vznikly ve 2. polovině 20 století svépomocí jednoduché zděné domky. Jsou zajímavým, hodnotným souborem dělnického obydlí, které vytvářejí ojedinělý a intaktní celek.

A.1.1.2 ÚZEMNÍ VÝVOJ HORNÍCH CHABER

Nejstarší prostor Horních Chaber je bezesporu v nejbližší zástavbě okolí dnešního Hrušovanského náměstí.

I zde jsou nejstarší grunty logicky v těsném okolí návsi (čp. 3, 6, 11), v pozdější parcelaci došlo k jejich dalšímu dělení a vzniku usedlostí menších (č p. 1, 2, 4).

K roku 1825 se v této části Chaber připomíná 15 domů a 98 obyvatel. Většinou se, tak jako v dolní části, zabývali zemědělstvím. Po novodobém zastavění okolních polí jsou poslední památkou na toto období rozlehlé areály bývalých usedlostí.

Největší z nich, Stejskalův statek (čp. 11), je hodnotnou klasicistní stavbou a má významné místo v souboru stavebních památek vsi. Tento statek, nazývaný podle svého posledního majitele, je nejrozsáhlejším usedlostí Horních Chaber.

V roce 2004 ho od majitelů odkoupila obec a za výrazné finanční výpomoci EU byl od základů, přesto citlivě, zrekonstruován. Od roku 2008 pod novým názvem Chaberský dvůr slouží jako multifunkční centrum této městské části.

A.1.2 PŘÍRODNÍ

Hlavní přírodní vazby MČ s jejím okolím reprezentují celoměstsky významné „zelené“ vazby na Drahaňské údolí, oblast Trojské kotliny na pravém břehu Vltavy. Z jihu MČ lemují Čimický a Ďáblický háj. Součástí těchto přírodních parků jsou biokoridory územního systému ekologické stability.

Tyto zelené struktury obklopují území MČ v místech na samé hranici souvislé zástavby. Obyvatelům Prahy zprostředkovávají velmi intimní kontakt s krajinným zázemím. Zelené struktury jsou přerušeny koridorem Ústecké ulice. Všechny tyto zelené plochy jsou velmi intenzivně využívány pro každodenní (běh, venčení psů, procházky) i krátkodobou rekreaci obyvatel MČ i ostatních částí Prahy.

V MČ se nachází významný krajinný prvek – Skalní výchoz s výskytem křivatce českého.

Na okrajích MČ se nachází zahrádkářské kolonie, často s velmi dlouhou tradicí.

Vodní toky na území MČ jsou kanalizovány a v některých částech zatrubněny pod zástavbou a jsou napojeny na soustavu 3 rybníků.

Na území MČ se vyskytuje několik starších ekologických zátěží, z nichž nejvýznamnější je skládka v severovýchodní části Dolních Chaber.

A.1.3 SOCIÁLNÍ

Dříve izolovaná obec se díky zlepšující se dopravní obslužnosti a nevelké vzdálenosti pomalu mění svůj charakter z venkovského na městský.

Dobrá dopravní dostupnost a kultivované městské a přírodní prostředí vede k rostoucí oblibě MČ jak pro bydlení, tak pro umístování ekonomických aktivit (zejména obchodu).

MČ prošla v posledních třech desetiletích zásadní společenskou a ekonomickou proměnou ze zemědělské oblasti, na atraktivní rezidenční lokalitu Prahy pro střední a vyšší vrstvu společnosti.

S takto významnou změnou charakteru společnosti žijící na MČ stejně jako s transformací významných ploch, které nesloužily pro bydlení, se zásadním způsobem změnila i požadavky na dostupnost a charakter služeb a veřejné vybavenosti. Některé lokality MČ, a to zejména ty, které prošly v posledních letech rozvojem anebo transformací, se tak potýkají se zásadními problémy s dostupností základní občanské vybavenosti a s absencí veřejných prostor.

A.2 VÝCHODISKA

Dolní Chabry jsou stabilizovaná obytná čtvrť tvořená heterogenními celky vil a viladomů, obsahující dvě historická jádra obcí, citlivě propojených zástavbou luxusních vil a viladomů, z nichž mnohé mají vysokou architektonickou a historickou hodnotu. Čtvrť je pomyslně rozdělena Ústeckou ulicí na západní a východní část. Drobná veřejná prostranství a občanská vybavenost se nachází především v západní části lokality. Čtvrť je ze severu obklopena roztroušenými částmi zeleně ústícími do Dražanské rokle.

Lokalita je z velké části stabilizovaná, většina územního rozvoje spočívá zejména v dílčích doplněních a nápravách stávajících urbanistických struktur, které nesmí ohrozit jejich urbanistickou a rezidenční kvalitu. Obslužné ulice ve vnitřním prostředí lokality jsou historicky založeny jako velmi úzké, aniž by měly potenciál k rozšíření. Jižní část západní lokality je tvořena ornou půdou, která je z velké části určena k zastavění a vznikají zde nové urbanistické struktury, které se vytvářejí bez návaznosti na původní část obce.

V území je poptávka po rozšíření služeb, funkčních veřejných prostor a pěších prostupností.

A.2.1 CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Rezidenční část města se základní občanskou vybaveností, velmi dobře dostupná na kole nebo městskou hromadnou dopravou ze sousedících městských lokalit, zajišťující velmi kvalitní rodinné bydlení v rodinných a bytových domech se zahradami.

Služby a občanské vybavení mají prakticky výlučně místní dosah a jsou koncentrované historických jádrech bývalých samostatných obcí a na novém náměstí v ulici Za Piskovnou. Služby a občanské vybavení s nadmístním významem jsou koncentrované u vstupu do území z jihu, podél ulice Ústecká.

Pro společenský život Dolních Chabry je typická vysoká strukturace místních komunit, jejichž krystalizačními jádry jsou zejména zařízení občanského vybavení, dětská hřiště a zájmové aktivity.

A.2.2 KLÍČOVÁ TÉMATA K ŘEŠENÍ

- urbanistické dotvoření ulice Ústecká
- prověření možnosti úrovnového křížení ulic Spořická a Ústecká
- urbanistické dotvoření „Nových Chabry“ – mezi ulicemi K Beranovu a Spořická, vyřešení dopravní obslužnosti
- vyřešení pěší prostupnosti Nových Chabry pro všechny obyvatele
- vyřešení přehlcené ulice Kobylická
- vyřešení rozšíření základní školy
- rozšíření sportoviště v ulici Osecká
- doplnění funkčních veřejných prostor do východní i západní části Dolních Chabry
- zajištění územních podmínek pro pěší a cyklistickou prostupnost Dolních Chabry včetně důležitého propojení přes Ústeckou ulici.
- kultivace brownfieldu a zelených svahů na severu lokality Dolní Chabry v návaznosti na probíhající úpravy sadu Třešňovka
- revitalizace areálu při ulici Spořická směrem na Ďáblice + dotvoření východní části města

A.3 KONCEPCE

A.3.1 ZÁKLADNÍ

Zachovat stávající charakter lokality jako klidného obytného města s vysokou kvalitou bydlení v rodinných a bytových domech se soukromými a polosoukromými zahradami. Jako společenské těžiště lokality rozvíjet prostory v developované oblasti Nových Chaber. Severní okraj městské části pojmout jako sportovně rekreační oblast s plynulým přechodem do volné krajiny.

A.3.2 KONCEPCE URBÁNNÍCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚSTECKÁ ULICE

- vize změny charakteru ulice na městský bulvár s tramvají
- možnost vzniku živého parteru

KŘÍŽENÍ ULIC ÚSTECKÁ A SPOŘICKÁ

- rozvoj centra občanského vybavení na křížení dvou hlavních urbánních os

SPOŘICKÁ ULICE – východní část

- vytvoření městské třídy jako pokračování západní části – doplnění zástavby s občanskou vybaveností v parteru

SPOŘICKÁ ULICE – západní část

- možnost vzniku živého parteru
- dotvoření jižní části Hrušovanského náměstí – výstavba objektů s občanskou vybaveností
- rozšíření stávajícího areálu základní školy s možností výstavby další školy

NOVÁ VÝSTAVBA PODÉL SPOŘICKÉ ULICE

- zástavba by měla podpořit charakter městské třídy živým parterem doplněným o veřejná prostranství
- zakončení východní zástavby zeleným rekreačním pásem
- součástí plánované výstavby by měly být sportovně rekreační plochy a mateřská školka

NOVÁ VÝSTAVBA – ZÁPADNÍ ČÁST

- zajištění odpovídajícího veřejného a občanského vybavení
- vytvoření centra pro obchod, sport a kulturu s významem pro celé Chabry
- možnost vzniku centrálního zdravotního střediska
- koncentrace funkcí v prostorách náměstí a na hlavních urbánních osách
- součástí plánované výstavby by měly být sportovně rekreační plochy a mateřská školka

HISTORICKÁ JÁDRA

- doplnění komerční, občanské a kulturní vybavenosti

SEVERNÍ OKRAJ MČ

- realizace sportovně rekreačního pásu celých Chaber na ploše stávajícího brownfieldu
- možnost doplnění staveb veřejného vybavení jako např. lesní školka, dům pro seniory, bydlení městské části
-

SKLÁDKA ODPADU

- rekultivace bývalé skládky odpadu v golfové hřiště s doprovodnou občanskou vybaveností

A.3.3 KONCEPCE ZELENĚ, REKREACE A SPORTU

ÚSTECKÁ ULICE

- vize změny charakteru ulice na městský bulvár s tramvají
- doplnění stromořadí
- vytvoření nadjezdu pro cyklotrasu

KŘÍŽENÍ ULIC ÚSTECKÁ A SPOŘICKÁ

- rozvoj veřejného prostranství na křížení dvou hlavních urbánních os

SPOŘICKÁ ULICE – východní část

- vytvoření městské třídy jako pokračování západní části – doplnění chodníků, výsadba stromořadí

SPOŘICKÁ ULICE – západní část

- kultivace ulice do městské třídy – oprava chodníků, sjednocení povrchů, pojednání zelených ploch, zábradlí

NOVÁ VÝSTAVBA PODÉL SPOŘICKÉ ULICE

- zástavba by měla podpořit charakter městské třídy živým parterem doplněným o veřejná prostranství
- zakončení východní zástavby zeleným rekreačním pásem

NOVÁ VÝSTAVBA – východní část

- stávající struktura postrádá funkční veřejný prostor s občanskou vybaveností
- v projektu plánujícím novou výstavbu v této části území je nutné s veřejným prostorem počítat

NOVÁ VÝSTAVBA – západní část

- zajištění komfortních podmínek pro pěší pohyb
- práce s klasickou městskou strukturou obsahující funkční veřejné prostory a subprostory
- vytvoření podmínek pro každodenní rekreaci – dětská hřiště, venkovní posilovny, psí louky, parkur hřiště, skate park aj.
- umožnění vzniku adekvátních zelených ploch, ideálně propojených zelenou osou procházející celým územím

V KRATINÁCH

- zachování úvozové cesty V Kratinách jako pěšího zeleného prostupu s možností umístění cyklostezky, zachování neprůjezdnosti kolem školy

SEVERNÍ OKRAJ MČ

- podpoření severní zelené osy – propojení přírodního parku Draháň, nyní revitalizovaného sadu Třešňovka, dvou jezdeckých areálů, přes ekodukt nad ulicí Ústecká, až na plánovanou plochu golfového hřiště
- zajištění prostupnosti nyní neprůchozího území – pěší propojení, návaznost jednotlivých funkcí, respektování stávajících cest
- realizace sportovně rekreačního pásu celých Chabry

CYKLOSTEZKA

- vytvoření východního okruhu okolo Chaber a napojení na stávající cyklotrasy
- zajištění komfortních podmínek pro cyklistický pohyb

BIOKORIDOR

- přeložení stávajícího biokoridoru nad plánovaný golfový areál
- vytvoření zeleného ekoduktu nad Ústeckou ulicí – zajištění propojení zeleného severního pásu

SKLÁDKA ODPADU

- rekultivace bývalé skládky odpadu v golfové hřiště s doprovodnou veřejnou vybaveností

A.3.4 KONCEPCE DOPRAVNÍ

ÚSTECKÁ ULICE

- vize změny charakteru ulice na městský bulvár s tramvají
- vytvoření přestupních uzlů mezi tramvajovými a autobusovými zastávkami
- úrovněvé křížení – záměr obnovení propojení bočních ulic s hlavním bulvárem

KŘÍŽENÍ ULIC ÚSTECKÁ A SPOŘICKÁ

- zvážit možnost zrušení mimoúrovňového křížení se Spořickou ulicí – potenciální plocha pro vytvoření nového veřejného prostoru

SPOŘICKÁ ULICE

- východní část ulice – doplnění pěších komunikací a zřízení přístupu na autobusovou zastávku Klášterecká

ULICE DOPRAVÁKŮ

- zprůjezdnění ulice

KOBYLISKÁ ULICE

- zklidnění stávající dopravní situace vytvořením zóny 30
- prověření možnosti zarovnání profilu ulice do 1 úrovně
- ponechání parkovacích stání

PROPOJENÍ ULIC SPOŘICKÁ A K LÁDVI

- nadzemní místní komunikace obslužná
- nadmístní vazby jsou řešeny jiným způsobem (např. tunelem nebo v jiné stopě)

NOVÁ VÝSTAVBA – západní

- snaha o napojení nových komunikací na stávající uliční síť a eliminaci slepých ulic
- stávající docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD nepokrývají tuto část území a s novou výstavbou je nutné řešit doplnění obslužnosti území MHD

V KRATINÁCH

- zachování úvozové cesty V Kratinách jako pěšího zeleného prostupu s možností umístění cyklostezky, zachování neprůjezdnosti kolem školy

A.3.5 CHARAKTER ÚZEMÍ

BÝVALÁ HISTORICKÁ JÁDRA OBCÍ

Rastr sítě komunikací

- Nevytvářet pravoúhloú síť komunikací.

Velikost pozemku

- Dodržet charakter rostlé formy venkovského sídla: v historickém jádru respektovat rozsáhlejší pozemky a velké odstupy jednotlivých obytných staveb, respektovat i menší pozemky.

Oplocení pozemku

- Zpravidla bez oplocení pozemků směrem do veřejných prostor, pozice oplocení by měla vycházet z místní situace, vhodné je držet stejnou výšku a typ oplocení jako okolní zástavba.

Uliční čára

- Nepravidelná.

Stavební čára

- Nepravidelná.

Tvary střech a orientace hřebene střechy

- Střechy sedlové, orientace hřebenů střech je vůči komunikaci různá.

Podlažnost

- Obytné stavby zpravidla jednopodlažní s využitým podkrovím, max. dvoupodlažní s využitým podkrovím.

Intenzita zastavění pozemků

- Zahuštění zástavby spíše ve shlucích.

Další doporučení

- Hospodářské příslušenství domů realizovat tak, aby nenarušovalo okolí, sousedí-li s veřejným prostranstvím. Nevyčleňovat plochy pro bydlení na úkor zahrad a sadů náležících k objektům v historickém jádru vesnice.

PŮVODNÍ VESNICKÁ ZÁSTAVBA

Rastr sítě komunikací

- Zachovat liniový charakter nejstarší části vesnice daný obestavěním komunikace.

Velikost pozemku

- Respektovat obvyklou velikost pozemků, nedělit je na menší.

Oplocení pozemku

- Zpravidla bez oplocení směrem do ulice.

Uliční čára

- Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace

Stavební čára

- Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Výrazně stavební čáru neoddalovat od komunikace.

Tvary střech a orientace hřebene střechy

- Respektovat převažující orientaci hřebene střechy: střechy sedlové, příp. s polovalbou.

Podlažnost

- Obytné stavby zpravidla jednopodlažní s využitým podkrovím, max. dvoupodlažní s využitým podkrovím.

Intenzita zastavění pozemků

- Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).

Další doporučení

- Nenavrhopat novou výstavbu v těsné vazbě na zahrady historického jádra. Nevyčleňovat plochy pro bydlení na úkor zahrad a sadů náležejících k objektům v historickém jádru vesnice.

VILOVÁ ZÁSTAVBA

Rastr sítě komunikací

- Síť komunikací záměrně vytváří pravidelné obrazce – plochami zeleně a dalších veřejných prostranství oživit fádni geometrickou síť komunikací.

Velikost pozemku

- Zpravidla minimální velikost pozemků, která umožňuje splnění požadovaných odstupů staveb a nabízí minimální prostory kolem domu.

Oplocení pozemku

- Veřejný prostor nevymezovat vysokým neprůhledným oplocením. Využívat nižšího oplocení při komunikaci spolu s vyššími keřovými dřevinami (řada v linii oplocení nebo skupiny v ploše předzahrádky).

Uliční čára

- Zpravidla není shodná s čarou stavební, typické jsou předzahrádky hloubky 5–6 m.

Stavební čára

- Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace.

Tvary střech a orientace hřebene střechy

- Není určeno.

Podlažnost

- Jedno až dvě nadzemní podlaží, maximálně s využitím podkrovní

Intenzita zastavění pozemků

- Intenzita zastavění pozemku by měla vycházet z charakteru stávající zástavby.
- Vyčleňovat plochy pro vyšší zeleň, která lokalitu pohledově upraví (rozčlení u jednotných typů domů, přispěje ke scelení lokality u odlišných typů domů). Využívat plochy pro vyšší zeleň.

Další doporučení

- Velmi zvažovat a důkladně odůvodňovat nezbytnost výstavby a její rozsah. Zkvalitnit lokality vložním veřejných prostranství a vhodného občanského vybavení.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA

Rastr sítě komunikací

- Zachovat a případně doplnit nové komunikace organických tvarů.

Velikost pozemku

- Respektovat obvyklou velikost pozemků.

Oplocení pozemku

- Využívat nižšího oplocení při komunikaci spolu s vyššími keřovými dřevinami.

Uliční čára

- Nepravidelná.

Stavební čára

- Nepravidelná.

Tvary střech a orientace hřebene střechy

- Není určeno.

Podlažnost

- Jedno až dvě nadzemní podlaží, maximálně s využitím podkrovní.

Intenzita zastavění pozemků

- Intenzita zastavění pozemku by měla vycházet z charakteru stávající zástavby.
- Je možná dostavba objektů a tím zahuštění zástavby.

Další doporučení

- Pro pohledovou kompaktnost sídla jsou důležité vyšší solitérní stromy a skupiny vyšších stromů.

ŘADOVÁ ZÁSTAVBA

Rastr sítě komunikací

- Zachovat schopnost průčelími domů vymezovat opticky trasu komunikace.

Velikost pozemku

- Využívat možnost rozdílných šířek pozemků.

Oplocení pozemku

- Řešením předzahrádek podtrhnout charakter prostoru. Předzahrádky oplocením vymezují veřejný prostor. Vhodné je udržet stejnou výšku a obdobné řešení oplocení. Předzahrádky bez oplocení tvoří opticky součást návsi nebo ulice. Pozice oplocení by měla vycházet z místní situace. Pokud byly zvykově předzahrádky bez oplocení, mělo by tomu tak být i nadále a oplocení by mělo být až od úrovně stěny domu.

Uliční čára

- Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace.

Stavební čára

- Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace.

Tvary střech a orientace hřebene střechy

- Respektovat převažující tvar střechy a orientaci hřebene střechy.

Podlažnost

- Jedno až dvě nadzemní podlaží, maximálně s využitím podkroví.

Intenzita zastavění pozemků

- Intenzita zastavění pozemku by měla vycházet z charakteru stávající zástavby.
- Využívat celou šířku parcely pro stavbu nebo přistavět objekt ke štítu sousedního domu. Zbývající část šířky parcely využít pro zděnou zídku výšky do 2 m jako pokračování průčelí objektu.
- Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
- U nově vymezené zastavitelné plochy navrhovat koeficient zastavění 30–50 %.

Další doporučení

- Zachovat v přiléhajících prolukách typ a výškové osazení domu. Při delších řadách domů nezastavovat proluky, využít je jako veřejné prostranství pro rozčlenění ulice.

BYTOVÁ ZÁSTAVBA

Rastr sítě komunikací

- Sít komunikací záměrně vytváří pravidelné obrazce – plochami zeleně a dalších veřejných prostranství oživit fádňi geometrickou síť komunikací.

Velikost pozemku

- Zpravidla minimální velikost pozemků, která umožňuje splnění požadovaných odstupů staveb a územního plánu.

Oplocení pozemku

- Bez oplocení, v případě soukromých zahrádek využívat oplocení keřovitými dřevinami.

Uliční čára

- Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace.

Stavební čára

- Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace.

Tvary střech a orientace hřebene střechy

- Není určeno.

Podlažnost

- Maximálně 3, případně 4 ustoupená podlaží, v souladu s územním plánem

Intenzita zastavění pozemků

- Intenzita zastavění pozemku by měla vycházet z aktuálního územního plánu.
- Vyčleňovat plochy pro vyšší zeleň, která lokalitu pohledově upraví (rozčlení u jednotných typů domů, přispěje ke scelení lokality u odlišných typů domů). Využívat plochy pro vyšší zeleň.

Další doporučení

- Velmi zvažovat a důkladně odůvodňovat nezbytnost výstavby a její rozsah. Zkvalitnit lokality vložím veřejných prostranství a vhodného občanského vybavení. Dbát na prostupnost území, hlavně pro pěší a cyklisty.

VŠEOBECNĚ SMÍŠENÁ ZÁSTAVBA

Rastr sítě komunikací

- Sítí komunikací záměrně vytváří pravidelné obrazce – plochami zeleně a dalších veřejných prostranství oživit fádni geometrickou sítí komunikací.

Velikost pozemku

- Zpravidla minimální velikost pozemků, která umožňuje splnění požadovaných odstupů staveb a územního plánu.

Oplocení pozemku

- Bez oplocení – parter umožňuje využití veřejnou vybaveností.

Uliční čára

- Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace.

Stavební čára

- Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace.

Tvary střech a orientace hřebene střechy

- Není určeno.

Podlažnost

- Maximálně 3, případně 4 ustoupená podlaží, v souladu s územním plánem

Intenzita zastavění pozemků

- Intenzita zastavění pozemku by měla vycházet z aktuálního územního plánu.
- Vyčleňovat plochy pro vyšší zeleň, která lokalitu pohledově upraví (rozčlení u jednotných typů domů, přispěje ke scelení lokality u odlišných typů domů). Využívat plochy pro vyšší zeleň.

Další doporučení

- Zamezit vzniku soukromých zahrad v parteru, které zamezují využití pro veřejný pohyb. Maximálně využít parter pro veřejnou vybavenost a poskytnout tak obyvatelům kvalitní veřejné plochy. Zkvalitnit lokality vložím veřejných prostranství a vhodného občanského vybavení.
- Dbát na prostupnost území, hlavně pro pěší a cyklisty.

SOLITERNÍ TYP ZÁSTAVBY

- K důležitým prvkům urbanistické struktury a urbanistické kompozice náleží významné solitérní objekty dotvářející celkový charakter sídla. Tyto objekty jako například kostel, fara, škola, hostinec, kovárna, samoobsluha apod. zpravidla netvoří samostatnou strukturu, neboť se obvykle vyskytují jako jediný objekt. Urbanistickou vesnice přesto velmi významně ovlivňují.
- Kostel je nejčastější dominantou obce a jeho kompoziční role v panoramatu by neměla být porušena.

SPORTOVNÍ AREÁLY

- Sportovní areály nabízí prostředí pro řadu volnočasových aktivit pro vyžití celé rodiny. Všechna tato zařízení vyžadují dobrý přístup a kladou nároky na odstavné a parkovací plochy. U všech sportovních areálů je třeba brát ohled na dopad na urbanistickou strukturu obce a na její urbanistickou kompozici.
- Vedle toho je rovněž nutné zohlednit četnost využívání a zvažovat potřebnost těchto zařízení s ohledem na spádové území a možnou nepřiměřenou zátěž obce.

UZAVŘENÉ AREÁLY

- Při územně plánovací činnosti je třeba u zemědělských a dalších areálů zohlednit zejména umístění areálu v obci, jeho dopravní dostupnost, možnosti využití z pohledu technického stavu objektů, kapacity zařízení a vlivu na okolí.

ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE

- V zahrádkářských osadách se smí umisťovat pouze zahrádkářské chaty a společná stavba s hygienickým zařízením, popřípadě se společenskou místností. Zahrádkářské chaty v zahrádkářských osadách nesmějí mít zastavěnou plochu větší než 20 m² včetně teras, verand a vstupů. Smějí mít jedno nadzemní podlaží se světlou výškou pobytové místnosti max. 2,5m a mohou být podsklepeny, pokud je úroveň prvního nadzemního podlaží nejvýše 1 m nad přilehlým terénem.
- Oplocení zahrádkářských osad musí být průhledné s výškou do 2 m.

HŘBITOV

- Hřbitovy vznikaly kolem kostelů; jestliže nastala potřeba rozšířit plochu hřbitova, byla obvykle vyčleněna nová plocha v sousedství zastavěného území. Při rychlém rozvoji obce jsou i tyto nově vyčleněné plochy často opět obklopeny zástavbou. Při územně plánovací činnosti by mělo být pamatováno na respektování pietního pásma hřbitova a na možnost rozšíření o další hrobová místa a kolumbária

B GRAFICKÁ ČÁST – SEZNAM PŘÍLOH

- B.1 KONCEPCE TRANSFORMAČNÍCH A ROZVOJOVÝCH LOKALIT A POŽADAVKY NA VEŘEJNOU VYBAVENOST 1: 5 000
- B.2 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ SPOLU S PĚŠÍ A CYKLISTICKOU DOPRAVOU 1: 5 000
- B.3 KONCEPCE DOPRAVNÍ 1: 5 000
- B.4 KONCEPCE CÍLOVÝCH CHARAKTERŮ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ 1: 5 000
- B.5 VÝHLEDOVÝ POTENCIÁL ROZVOJE 1: 5 000
- B.6 VÝKRES LIMITŮ ÚZEMÍ 1: 5 000