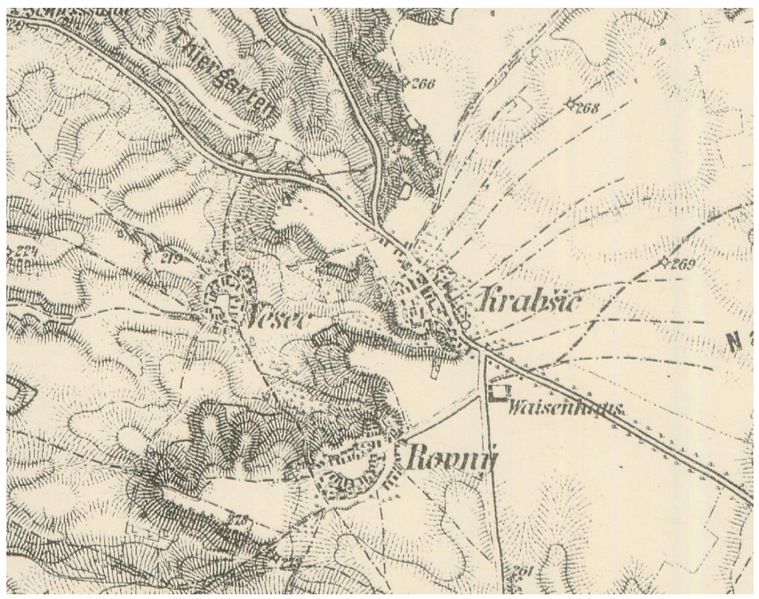
KRABČICE

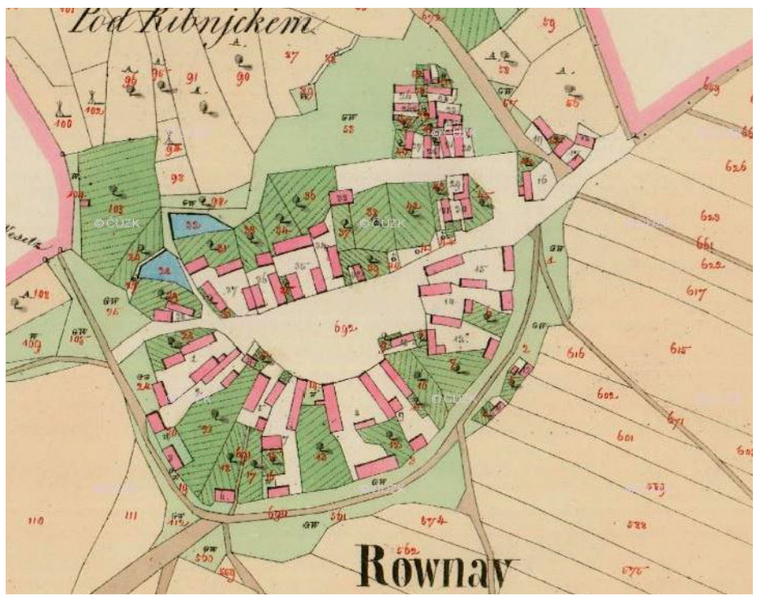
Územní studie plochy R11

Architekti Černí | urbanistický ateliér
duben 2022

Název dokumentace:	**Územní studie plochy R11 (dle územního plánu Krabčic)**
Objednatel:	Obec Krabčice Rovné 67 411 87 Krabčice
Pořizovatel:	Obecní úřad Krabčice Rovné 67 411 87 Krabčice který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb. osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti — Zdeňkou Klenorovou
Projektant:	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČ 10454730) Architekti Černí | urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
Spolupráce (dopravní infrastruktura):	Václav Veverka (ČKAIT 0401705) sídlo: Blažim 84
Podklady:	Územní plán Krabčice Katastrální mapa Územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
Obsah územní studie:	Textová část a grafická část s návrhem urbanistického řešení v měřítku 1 : 1 000
DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:	**Tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.** **Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování.**
Za pořizovatele:	Jiří Šimáček, starosta obce

Obec Krabčice je tvořena třemi historickými vesnicemi. **Krabčice** (první písemná zmínka r. 1226) a **Rovné** (1194) jsou v části východní a výše položené, i v historii měly spolu kontakt díky blízkosti, vizuálnímu spojení atd. **Vesce** (1400) v západnější části území obce jsou níže položené, samostatné.
Tato predispozice ovlivnila i budoucí vývoj – Vesce zůstaly sídlem samostatným, zatímco Krabčice a Rovné postupně ve druhé polovině 20. století srostly do jednoho sídelního útvaru. Zástavba se vyvíjela okolo jejich spojnice, silnice, posledním větším útvarem je „sídliště“ rodinných domů za hřbitovem, na volném rovinném místě na západním ostrohu. Další rozvoj už musí být směrován směrem jihovýchodním, do partií možná atraktivních méně (už trochu méně v kontaktu s historickými partiemi sídel), nicméně stále pod vlivem pohledu na památných vrch Říp.





Aktuální letecká fotografie (mapy WMS ČÚZK, březen 2022)
Mapa III. vojenského mapování (Františko-josefského), 1877-80
Rovné na mapě stabilního katastru (40. léta 19. století)
Černobílé letecké snímky (50. léta 20. století)

Územní plán reflektoval dosavadní vývoj Krabčic a lokalizoval nové zastavitelné plochy do poloh jihovýchodních. Mnoho ploch pro budoucí rozvoj už není k dispozici. Poloha vymezená dvěma silnicemi třetí třídy je zcela přirozená. Navíc se zde nachází hřiště, poměrně výrazný prvek veřejného vybavení, které je vhodné obklopit obytnými plochami, aby mělo šanci na pravidelné a časté využití. Celá plocha je navíc limitována trasou nadzemního vedení elektrické energie, a tak nehrozí nebezpečí dalšího velkého rozvoje na jih.

A | Tyto úvahy v návrhových plochách znázornil územní plán v návrhu pro společné jednání. Pro zastavitelné plochy R9 a R11 (s mezilehlou komunikací R10) byla předepsána územní studie, aby mohlo vzniknout řešení kompexní, urbanisticky vhodné a přijatelné z hlediska urbanistické kompizice, dopravních vazeb atp. Nebyla potřeba v rámci těchto ploch vymezovat plochu veřejného prostranství (podle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), neboť tu jako plochu R8 navrhl územní plán explicitně. Plocha R8 má vazbu na stávající hřiště, doplňuje a rozšiřuje jeho možné funkce.

B | Na základě společného jednání a uplatněných stanovisek dotčených orgánů státní správy došlo k úpravě návrhu tak, že byly vyjmuty v tomto jižním prostoru vymezené zastavitelné plochy R7 a R9, přičemž plocha R9 byla už předběžně přeparcelována na možné budoucí využití pro zástavbu. V některé další změně územního plánu, dojde-li k postupnému využití zastavitelných ploch, bude plocha R9 zcela jistě znovu navržena jako zastavitelná.

Pro plochu R11 zůstala povinnost zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území:

Územní studie *musí splnit následující podmínky: navrhne členění ploch na plochy veřejných prostranství a plochy zastavitelné v souladu s podmínkami využití (případně s dělením na jednotlivé stavební pozemky, nebo s určením principu tohoto dělení) a prověří obsloužitelnost všech pozemků dopravní a technickou infrastrukturou; v nezbytné míře bude studie zahrnovat, resp. zohledňovat, i pozemky sousedící s vymezenou plochou. Studie upřesní podmínky prostorového uspořádání (včetně podmínek pro ochranu krajinného rázu) a bude respektovat kvalitní vzrostlou zeleň, pokud se v ploše nachází.* (citováno z územního plánu) Plocha R11, navržená jako plocha bydlení (B), má rozlohu menší než 2 ha, nevyžaduje se tedy pro ni vymezení veřejného prostranství.

Územní plán stanovuje následující regulativy:

Plochy bydlení / B

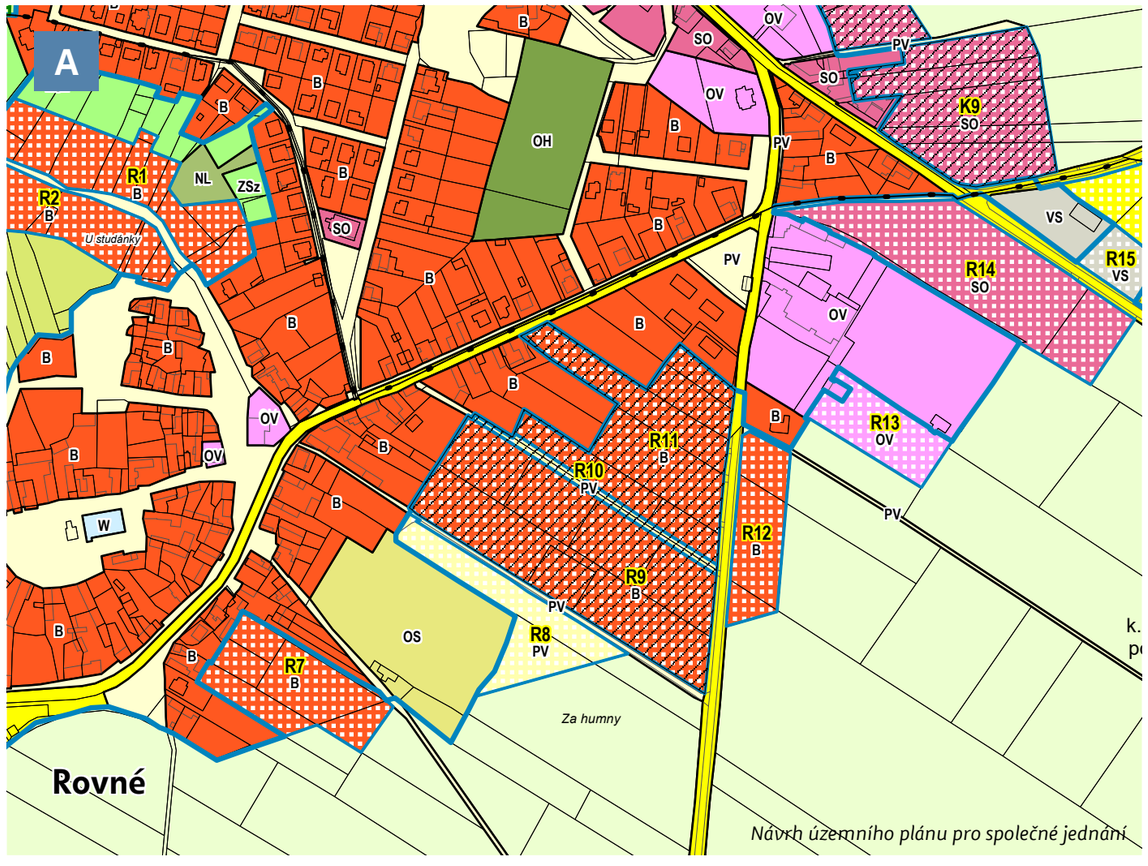
Podmínky pro využití ploch

- Hlavní využití: Pozemky rodinných domů a bytových domů.
- Přípustné využití: Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²). 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 (služby a živnostenské aktivity, chov zvířectva apod.).
- Podmíněně přípustné využití: Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci za splnění podmínek podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Nepřípustné využití: Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková regulace zástavby rodinnými domy se určuje pro každou zastavitelnou plochu. Budovy občanského vybavení a jiných funkcí musejí ve hmotě a podlažnosti korespondovat s okolní zástavbou rodinných domů. *Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků* se vyjadřuje minimálním a maximálním počtem stavebních pozemků. Maximální počet lze překročit, ale rozloha žádného stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu nesmí klesnout pod 700 m². *Intenzita využití stavebních pozemků* pro pozemky rodinných domů je stanovena rozsahem minimální a maximální zastavěné plochy pozemků (§ 2 odst. 7 stavebního zákona), přičemž hodnota je přímo úměrná počtu vymezených stavebních pozemků. *Typologie objektů* musí odpovídat charakteru a struktuře obytné zástavby (jednoznačná převaha izolovaných domů). *Pozemky rodinných domů* musí umožnit umístění dvou odstavných stání pro osobní automobily.

Pro plochu R11 jsou stanoveny tyto regulativy: max. podlažnost 2 NP + (obytné) podkroví, 7–15 stavebních pozemků, zastavěná plocha pozemku 20 %–30 %.



Návrh územního plánu pro společné jednání

Územní plán Krabčic, hlavní výkres, úplné znění po změně č. 1

Vymezení území řešeného územní studií

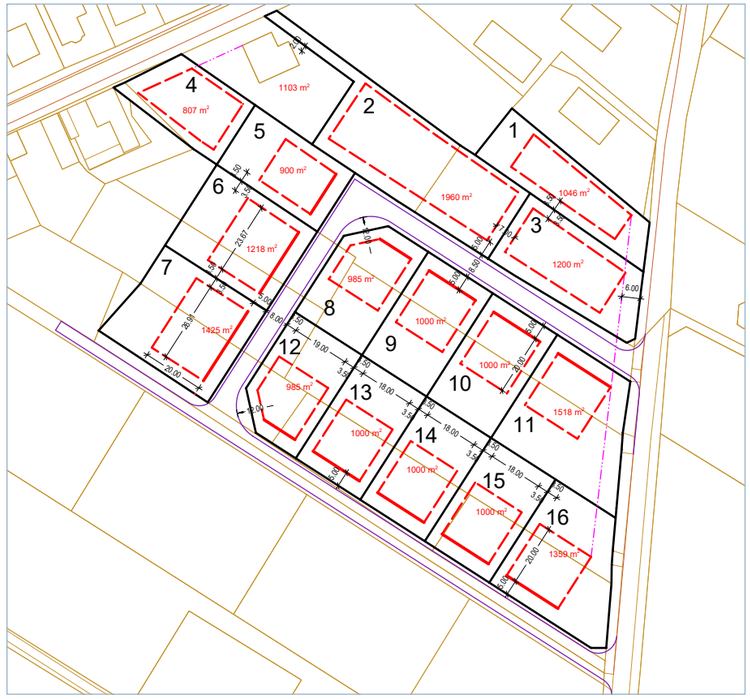
Řešené území je vymezeno územním plánem (viz předchozí strana). V detailnějším měřítku jsou poměry tohoto území zachyceny zde.

A | Obrázek znázorňuje vymezení plochy R11, kterou má řešit územní studie, nad aktuální leteckou ortofotografií. Je evidentní, že jde o dosud nevyužívané plochy a pozemky a že se studie musí zabývat i pozemky sousedními.

B | Podle katastru nemovitostí je zřejmé, že celá plocha R11 náleží do pozemků zemědělských, konkrétně jde o ornou půdu. Některé přiléhající pozemky náleží do zahrad. Anomální je, že i pozemky obklopující zkolaudované rodinné nebo bytové domy zůstávají vedeny jako orná půda.

C | Celá plocha je poměrně komplikovaná, neboť náleží devíti majitelům (často jde i o více majitelů). Jedním majitelem je právnická osoba (3), majitelem č. 6 pak Česká republika. Domluva mezi takovým velkým počtem majitelů, kteří třebas ani nemají sídlo v Krabčicích, je komplikovaná a znemožňující hladkou dohodu o budoucím využití jejich pozemků. Proto nastupuje tzv. „salámová“ metoda, jíž se snažil územní plán vyhnout právě požadavkem územní studie. Tuto komplikovanou situaci reflektují i dále uvedené varianty řešení celé plochy, které pozemky některých majitelů považují za invariantní (fixní, neměnné) - zejména jde o majitele pod označením 1 a 2, případně také 5 (i když i to je sporné, protože toto dělení pozemků je zafixováno už před započetím územního plánu a dosud nedošlo k žádnému využití plochy).
Dále o možnosti využití některých pozemků není jasno: kupříkladu zahrady majitelů 8 a 9, kteří tyto pozemky nevyužívají jako zahrady a možná by pozemky z části mohly sloužit jako plochy zastavitelné pro nové rodinné domy.
Předpokládala se nějaká dohoda o parcelaci, vložení všech pozemků do jednoho „balíku“ a přeparcelování s cílem dobrého konečného řešení.

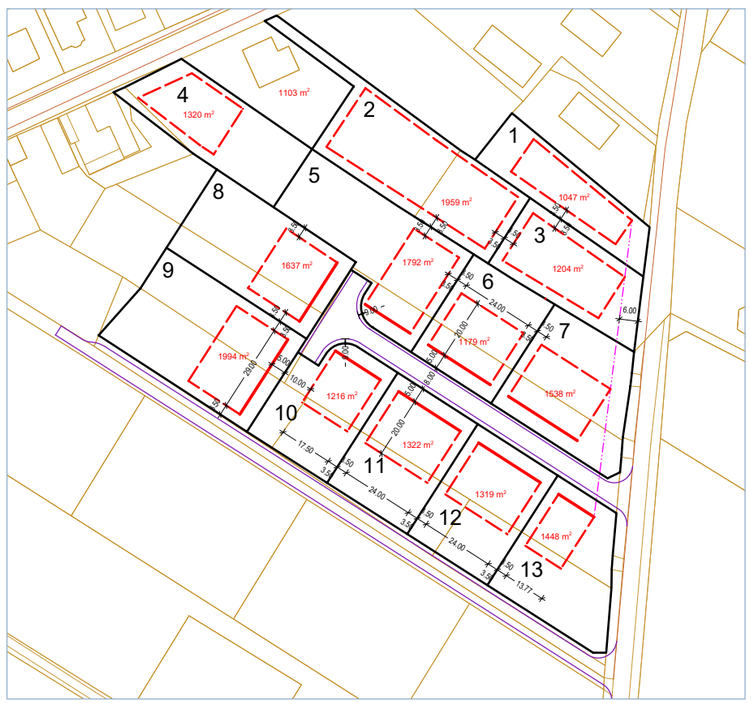
Varianta 1



Varianta 2

Varianta 3

Varianta 4



Varianty 1–4 | Tato územní studie je první dokumentací, která se podrobněji plochou R11 a jejím bezprostředním okolím zabývá. Lze ji proto považovat za studii ověřovací, která v měřítku 1 : 1 000 (v odpovídající podrobnosti) prověřuje možnosti tohoto území, bere v úvahu zejména složitosti v majetkových vztazích, a proto nabízí řešení variantní. Invariantní je řešení pozemků 1–3, zde může studie bezprostředně sloužit k rozhodování v území.
K ostatním částem plochy R11 lze přistupovat rozdílně a studie nabízí různé možnosti řešení. Studie je tedy spíše koncepčním a motivačním materiálem, přičemž **optimálním řešením se jeví být varianta č. 1.**

Uliční prostor | Základem návrhu každé z variant je členění území na plochy veřejného prostranství (uličního prostoru) a na plochy určené k zástavbě (členěné dále na jednotlivé stavební pozemky). Uliční prostor zpřístupňující pozemky rodinných domů odpovídá minimální šíři určené legislativou (vyhláška č. 501/2006 Sb.), tj. má 8 metrů.
V návazné projektové dokumentaci je možné zvážit jeho rozšíření na úkor jednotlivých pozemků. Umístění uliční čáry lze tedy případně upravit. Detaily uličního prostoru studie neřeší, jen orientačně vymezuje pozemní komunikaci.

Parcelace a umístění staveb | Studie dále člení zastavitelnou plochu na jednotlivé stavební pozemky. I tady může dojít k úpravám, ale spíše kosmetickým, plynoucím z přesného geodetického zaměření apod. Rozhodně je třeba dodržet princip zvolené varianty a počet stavebních pozemků (pokud není u varianty uvedeno jinak) – není žádoucí, aby byly pozemky scelovány do pozemků větších, disponibilní plochu je třeba využít efektivně, ekonomicky atd. Uvnitř parcel pak studie vymezuje plochu pro umístění hlavní stavby, tj. rodinného domu (oranžově vyplněná plocha). Využívá k tomu dva druhy čar. ***Stavební čára*** *(silnější plná červená čára)* je obvykle umístěna ve vzdálenosti 5 m od čáry uliční. Na stavební čáře má 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.). U některých pozemků se stavební čára neurčuje. ***Regulační čára/stavební čára nepřekročitelná*** *(přerušovaná červená čára)* pak vymezuje prostor, v němž musí být hlavní stavba (rodinný dům) umístěna. Tato čára je typicky umístěna 3,5 m od hranic se sousedními pozemky (aby byl naplněn požadavek 7 m vzdálenosti mezi rodinnými domy, § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a do hloubky pozemku pak v takové vzdálenosti, aby byl umístitelný i poměrně rozlehlý rodinný dům.

Další regulativy | Dostatečné regulativy pro plochu R11 stanovuje samotný územní plán (zejména podlažnost a zastavitelnost pozemků). Studie žádné bližší neurčuje. Například hmotové řešení domů, použité materiály, barevnost, ztvárnění plotů atd. bude řešit až projektová dokumentace.

1

Varianta 1, stejně tak jako všechny ostatní, respektuje zájmy majitele č. 2, který ostatně vznik celé studie inicioval. V jeho zájmu je rychlá možnost výstavby na pozemcích 2 a 3, ve vazbě na pozemek při západní straně, který také náleží shodnému majiteli (či rodině) a v jehož ploše je vymezena nová přístupová komunikace k parcele č. 2 (parcela č. 3 má přístup ze silnice od východu). Toto řešení je regulérní a umožní i případnou změnu majitele. Tím se do invariantního řešení ovšem dostává i pozemek č. 1.

Zbylá část plochy je řešena komplexně jako samostatná plocha. Je využita existující komunikace při jižní hranici lokality a navržena vnitřní okružní komunikace, která nakonec (v nějaké druhé, budoucí etapě) dopravně zpřístupňuje z jihu i pozemky č. 2 a 3, které by tak mohly opustit své dosavadní dopravní napojení (č. 2 od SZ a č. 3 z přilehlé silnice). Okružní komunikace by jihozápadním směrem mohla pokračovat (alespoň v podobě pěšího propojení) ke stávajícímu fotbalovému hřišti a navazující ploše veřejného prostranství se zelení, které by mělo sloužit i této ploše R11.

Parcela č. 4 de facto není součástí lokality, neboť má přístup od SZ z průtahu silnice procházející centrem Rovného.

Pozemky č. 6 a 7 využívají dnešní „zahrady“ souvisejících nemovitostí, které ovšem jako zahrady neslouží. Je ponechána určitá část „zahrad“ a další část je navržena k zástavbě.

2

Varianta 2 se vyznačuje tím, že respektuje nejen pozemky majitele č. 2 (jako všechny varianty), ale také pozemky na jihu, parcely č. 15–17, které jsou takto už vymezeny v katastru nemovitostí, i když dlouhodobě dosud nevyužity.

Zbylá plocha je pak řešena samostatně, s příjezdem ze silnice od východu a se slepou komunikací s obratištěm. Řešení obratiště má ale benefit pro plochu č. 2, která tak může získat nové dopravní napojení (a případně zrušit to dosavadní, či je přeměnit jen v pěší propojení do centra vsi).

Subvariantou by bylo, kdyby pozemky č. 15–17, které mají dostatečnou velikost, byly dále poděleny (čtyři pozemky místo tří). Výborné by také bylo, kdyby mezi těmito pozemky byla možnost zřídit pěší propojení směrem ke hřišti (JZ směrem) nebo alespoň k jižní komunikaci zajišťující spojení s centrem obce.

3

Varianta 3 zohledňuje ještě majitele č. 3 (viz str. 5), kterého může být problém zapojit do celkového řešení plochy R11. Proto se pokouší urbanisticky vyřešit až zbývající část pozemků (zase ovšem bez ohledu na majitele č. 5).

I tak vzniká poměrně ústrojný útvar, který má navíc zachováno dopravní/pěší propojení na jih a do centra vsi.

I tady si lze představit (u pozemků č. 5 a 6) další podělení na pozemky menší, které přesto splní v územním plánu stanovený regulativ nejméně 700 m² na jeden pozemek.

4

Varianta 4 je určitou subvariantou varianty č. 2. Zde je opět respektována jen zásadní sada pozemků č. 1–3, zbytek je pak řešen najednou ve vazbě na jednu slepou komunikaci s obratištěm. Jižní přiléhající komunikace tak ovšem nemá náležité využití, bude výlučně sloužit další lokalitě na jihu, kterou změna (či nový územní plán) jistě vymezí. Stejně jako v jedné z předchozích variant by i zde bylo žádoucí pěší propojení (například mezi parcelami č. 9 a 10) směrem k jihu, ke hřišti, ke komunikaci do centra. Zcela jistě nejde o preferovanou variantu.