



OBJEDNATEL

Petr Netolický
Dolní 357
284 01 Kutná Hora

ZPRACOVATEL

atelier AADDICT - MgA. Jakub Lukeš
Osadní 799/26
170 00 Praha 7

tel: +420 607 174 313
email: atelier@aaddict.com

MgA. Michal Tichý
ČKA 4632

POŘIZOVATEL

Městský úřad Kutná Hora
odbor regionálního rozvoje a plánování
Václavské náměstí 182
284 01 Kutná Hora

ÚZEMNÍ STUDIE**TŘEŠŇOVKA – SEDLEC U KUTNÉ HORY****PRŮVODNÍ ZPRÁVA****1. ÚVOD****1.1
ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE**

Účelem studie je řešení lokality „Třešňovka – Sedlec u Kutné Hory“, která je z hlediska majetkoprávních vztahů a dřívějších zátěží, v současné době nevhodná pro vznik kvalitní městské zástavby. Cílem je prověření možnosti využití území a umožnění zahájení výstavby, která je již přibližně 30 let znemožněna. Územní studie je zpracována dle požadavku platného územního plánu města Kutné Hory (nabytí účinnosti 05/2020) a zákona č. 183/2006 Sb. „Stavební zákon“. Způsob měřítka a podrobnosti odpovídá těmto požadavkům. Nejedná se o dokumentaci pro územní řízení. Územní studie je neopomenutelným podkladem pro další rozhodování státní správy při řízeních týkajících se konkrétních záměrů uvnitř řešeného území.

**1.2
POUŽITÉ PODKLADY**

- Platný územní plán Kutné Hory (05/2020)
- Zadání územní studie pořizovatelem (07/2020)
- Vydaná související územní rozhodnutí- střední část území (ing. Vokolek, ing. Suranová)
- Místní šetření
- Geoportál CÚZK
- Vyjádření dotčených orgánů státní správy a správců sítí (jedná se o obecná doporučení a požadavky, které jsou dokladovány v navazujících stupních projektové dokumentace. V textu uvedeny vybrané.

**1.3
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Území se nachází v Kutné Hoře v místní části Sedlec. Jedná se lokalitu Třešňovka – v místě bývalého sadu na jižním svahu vrchu Kaňk. Z jižní strany je ohraničeno ulicí „U kola“, z východní ulicí „Havlíčкова“, ze severní strany a západní strany převážně historickými sady. Území je vedeno jako Zastavitelná plocha 18 s plochou 5,5 ha.

Vzhledem k situaci, že do počátku roku 2020 platný územní plán nevyžadoval zpracování územní studie, je již na střední část – ulice „Pod rozhlednou“ a zatím neoznačená ulice, získáno platné územní rozhodnutí. Územní studie řeší především severní lokalitu – 2,1 ha. V jižní části v sousedství ulice „U Kola“ se nachází již rozparcelované území, které je již definované a území studie pouze zmiňuje některá doporučení.

2. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU**2.1
LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- absence komunikace zpřístupňující celé území
- na většině území zafixovaná nevhodná parcelace (pozemky bez přístupové cesty, nevhodný tvar pozemků neumožňující zástavbu (protáhlé pozemky 646/1 – Netolický a 655/3 a 656/18 – Křížkovi)
- výstavba, navržena již v povolených územních rozhodnutích, izoluje řešenou část od okolního území.

Území je popisováno od jižní hrany území (ulice u Kola) po severní hranu území.

1. řada – „U Kola“
 - pozemky se mohou připojit na veřejnou komunikaci U Kola nebo na silnici na Kaňk
 - již rozparcelováno, možná individuální zástavba RD, částečně zastavěno RD (Hladík)

2. řada – „Zahrádky“
 - nevede standardní příjezdová komunikace od pozemků na veřejnou komunikaci. Na území bylo později vydané územní rozhodnutí (ing. Vokolek)

3. řada – „Pod Rozhlednou“
 - nová ulice s plnou dopravní a technickou infrastrukturou

- urbanistické negativum je, že se jedná o slepou ulici – nepropustné území
- parcely poměrně malé – některé RD zabírají dvě parcely (Klečák, Mašat, Adamec)

4. řada – „Křížkovi“
- dlouhá parcela, podélně přes celou zájmovou lokalitu – tím pádem zábrana
- bez zájmu majitelů o využití, využito pro uložení hnoje a slámy
pozn. během zpracování studie došlo k převedení vlastnictví na Petra Netolického

5. řada – „Netolický“
- 656/1 dlouhá parcela, podélně přes celou zájmovou lokalitu
- ostatní parcely sousedící s hlavní parcelou (z východní strany, od ulice Havlíčkova):
656/5 (Marek, Marková) – nyní bez oficiálního přístupu na veřejnou komunikaci
656/6 (Hlínová) – nyní bez oficiálního přístupu na veřejnou komunikaci
656/7 – (Matejovie) – má smlouvu – věcné břemeno jízdy s Hajnými (jako jediný pozemek)
656/8 Nětukovi – nyní bez oficiálního přístupu na veřejnou komunikaci
656/9,10,11 – (Hajní) – přístup přes svoje pozemky na veřejnou komunikaci
656/12 – (Maksa) – nyní bez oficiálního přístupu na veřejnou komunikaci
656/13,14,15 (Netolický) – zájem vybudování dvou domů

6. řada – „Muzika“ 255/2,3,4 – (Muzika) opět nepřístupné parcely

2.2
MAJETKOVPRÁVNÍ VZTAHY (pozn. při zpracování převedeno vl. pozemků 655/3 a 656/18 na P.Netolického)

1. řada - "U kola"			
zde je několik parcel, u kterých není vydáno dle mých informací územní rozhodnutí - pouze stanovit, na kterou stranu, by se měly napojit (zde od ulice U kola)			
653/19	Pecha, Pechová	Pecha Josef, Buzulucká 394, Žižkov, 28401 Kutná Hora	
		Pechová Jarmila, Na Bradle 1113, 58291 Světlá nad Sázavou	
653/23,31	Halák	Halák Otto Ing., č. p. 82, 28401 Rohozec	
653/26	Kučera, Kučera	Kučera Aleš, Dačického náměstí 9/3, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora	
		Kučera František, Dačického náměstí 9/3, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora	
2. řada - "Zahrádky"			
vydáno územní rozhodnutí, zpracovatel. p. Vokolek, 2015			
3. řada - "Pod rozhlednou"			
vydáno územní rozhodnutí, zpracovatel. p. Vokolek, 2015			
4. řada - "Křížkovi"			
655/3, 656/18	Křížkovi	Boudová Miluše, Mazákova 169, Šipší, 28401 Kutná Hora	
		Kroutilová Alena, Kaňk 186, 28404 Kutná Hora	
		Křížek Karel, Starosedlecká 25, Sedlec, 28403 Kutná Hora	723 939 808
		Křížek Petr, Na Chmelnici 460, Sedlec, 28403 Kutná Hora	606 795 027
		Křížková Simona, Brankovická 1281, Kolín V, 28002 Kolín	
		Křížková Vladimíra, Starosedlecká 25, Sedlec, 28403 Kutná Hora	
655/4	město	Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora	
5. řada - "Netolický"			
656/1,13,14,15	Netolický	Netolický Petr, Dolní 357, Šipší, 28401 Kutná Hora	733 755 615
656/19	město	Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora	
656/5	Marek, Marková	Marek David Mgr., č. p. 21, 28601 Opatovice I	
		Marková Jana, Opletalova 170, Šipší, 28401 Kutná Hora	
656/6	Hlínová	Hlínová Hana Mgr., č. p. 104, 28532 Hlízov	
656/7	Matejovie	Matejovie Karol, č. p. 71, 28401 Kobylnice	
656/8	Netuika, Netuková	S.M Netuka Libor a Netuková Martina, K Malínskému Mostu 37, Malín, 28401 Kutná Hora	606 158 826
656/9,10,11	Hajný, Hajná	S.M Hajný Richard a Hajná Renata, Ve Smečkách 1766/9, Nové Město, 11000 Praha 1	603 161 856
656/12	Maksa	Maksa Vladimír Ing., č. p. 30, 28511 Nepoměřice	799 510 760
6. řada - "Muzika"			
255/2,3,4	Muzika	Muzika Petr, 17. listopadu 115, Šipší, 28401 Kutná Hora	

2.3

SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ

Vydaná územní rozhodnutí:

1/ „Výstavba 18 rodinných domů včetně dopravní a technické infrastruktury, lokalita Třešňovka, Kutná Hora“

(ing. Jaroslav Vokolek, 06/2015)

Návrh zástavby 18 RD z obou stran podél ulice „Pod Rozhlednou“.

- stavební čára **6m** od hranice pozemku (s možností arkýřů a rizalitů do max. hloubky 1,5m směrem k ulici)
- přízemní nebo dvoupodlažní RD, s max. 1 PP
- výška hřebene od úrovně zpevněné komunikace v rozmezí 5,5-10 m
- požadavek šikmé sedlové střechy, resp. polovalbové střechy o sklonu 25-40°

2/ „Výstavba 7 rodinných domů včetně dopravní a technické infrastruktury,“

(ing. Jaroslav Vokolek, 06/2015)

Návrh zástavby 18 RD z obou stran podél ulice „Pod Rozhlednou“.

- stavební čára **8m** od hranice pozemku
- přízemní nebo dvoupodlažní RD, s max. 1 PP
- výška hřebene od úrovně zpevněné komunikace v rozmezí 5,5-10 m
- požadavek šikmé sedlové střechy, resp. polovalbové střechy o sklonu 25-40°

Území je na jižním svahu vrchu Kaňk. Parcelace není vedena po vrstevnicích ale přibližně JZ směrem. Kromě střední části, kde je realizována nová komunikace „Pod Rozhlednou“ a je zahájena výstavba nových RD, je území využíváno jako zahrádkářská kolonie nebo k zemědělskému využití.

Vstup do území je z východu z ulice Havlíčkova, kde se nachází sjezd na pozemek 656/1 (Netolický). Ze západní strany je sad, ve kterém je při hraně se zájmovým územím zvykově užívána cesta.

Řešená část je tvořena třemi velkými pozemky přes celou šířku území (656/1, 656/18, 655/3). Na ně navazuje na severní straně řada pozemků 656/5-14, které mají v současné době blokovaný přístup ze své severní strany. Jedinou možností jejich napojení, je vyřešení přístupu z jižní části přes výše zmíněné dlouhé pozemky.

Kvalitou území jsou možné výhledy na JZ stranu. Vzhledem k menšímu sklonu svahu, je ale nutno navrhnout zástavbu koncepčně, aby bylo možno zachovat průhledy pro co největší množství RD.

3. URBANISTICKÝ NÁVRH

3.1

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hlavní koncepcí je vytvoření osy – obytné ulice, která je započata a ukončena veřejnými prostranstvími a které kolem sebe umožňuje výstavbu RD. Jak na stávajících parcelách (severní strana), tak na nově navržených parcelách vzniklých přeparcelováním pozemků 656/1, 656/18 a 655/3). Ústí obytné ulice je pro pěší vedeno na severo-západ do starého sadu (p. č. 660/1). Doporučením je dodatečné propojení s ulicí „Pod rozhlednou“ přes p. č. 655/5 nejlépe standardní komunikací, nebo aspoň průchodem pro pěší tak, aby bylo území prostupné.

Zástavbu na stávajících „severních“ pozemcích 656/5-15 je navrženo orientovat do horní části pozemku, podélně s obytnou ulicí. Tato poloha umožňuje lepší výhledy na městské panorama a umožňuje dobré využití jižní části zahrady. Komunikace je navržena dostatečně široká (11,0 m), tak aby umožnila realizaci předzahrádek, výsadbu stromů a výstavbu RD na úrovni uliční čáry. Tímto způsobem je zachována kvalita bydlení v domech v jižní části a zároveň umožňuje maximální využití stavebních pozemků. Jižní zástavbu je navrženo orientovat kolmo k obytné ulici. Domy jsou navrženy na kraji pozemku orientovány do zahrady. Vzhledem k postupnému rozvolňování zástavby směrem k nezastavitelnému území (sadu na SZ části), je navržena v zadní části realizace dvou RD na větších pozemcích.



OBRAZEK 1 - ATELIER HNILÍČKA, RD ÚJEZD NAD LESY,



OBRAZEK 2 – ATELIER A69 + A.LT – TERASY UNHOŠŤ

Referenční projekty znázorňují znaky, které by urbanistická studie měla naplňovat:

- efektivní využití pozemku (ne objekt RD na hraně pozemku, pouze s úzkým zeleným pásem po stranách)

- vytvoření ulice – prostoru – orientace štítů objektů na jižní straně do ulice, umístění na uliční čáru. Ulice nebude působit dojmem periferie
- vhodným natočením domů – podélná versus kolmá poloha se umožní výhledy z parcel velkému počtu RD, bude zachována největší kvalita místa (výhledy)

Pro rekreaci jsou navržena veřejná prostranství. Přepokládaná podoba bude vycházet z tradice sadů v této lokalitě. Bude se jednat o nově zasazené stromy a realizace sezení, případně jednoduchých dřevěných prvků pro děti.

3.2 DOPRAVA

Obytná ulice bude navržena v režimu maximální rychlosti 30 km/h. Bude napojena z ulice „Havlíčková“ v místě stávajícího sjezdu na pozemek 656/1. Šíře komunikace bude 5,5m s místním zúžením (stromy). Parkování návštěv je řešeno především před vjezdy go garáží / přístřešků RD. Je doporučeno propojení se stávajíc komunikací „Pod rozhlednou“, tak aby byla celá oblast průjezdná. (možnost dodatečného přístupu obyvatelům domů z ulice „Pod Rozhlednou“ na vrch Kaňk a přilehlé lokality.

V severo-západní části je navržena krátká ulice pro zpřístupnění pozemků 255/2,3,4 – Muzika. Dle TP 103 – návrh obytné komunikace – čl. 5.5.2 – „V obytných zónách se nemá navrhovat slepá ulice delší než 40m bez obratiště ...“. Je navržena bez obratiště s možností obracení na soukromých parcelách. Šířka veřejného prostranství je 8m.

3.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou a odvod splaškových vod

Vodohospodářská společnost Vrchlice – Maleč, a.s. v dané lokalitě vlastní a provozuje vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu.

Podmínkou napojení je rozšíření vodovodního řadu „S12“- litina DN 150 a kanalizační stoky „RVa“ – železobeton DN 300 („RIV“ – železobeton DN 300).

Tlak vody v místě napojení je dán současným technickým řešením vodovodu. Případná úprava tlaku musí být řešena stavebníkem jako součást stavby. Do kanalizace pro veřejnou potřebu budou odváděny pouze splaškové odpadní vody.

Před vydáním vyjádření ke správnímu řízení budou se společnost Vrchlice-Maleč a.s. uzavřeny dohody o změně stavby – rozšíření vodovodu a změně stavby - rozšíření kanalizace, ve kterých se stanoví technické podmínky napojení a majetkové vypořádání.

Přesnou trasu vodovodu a kanalizace je nutno vytyčit přímo na místě. Vytyčení je možné objednat týden před požadovaným termínem u naší společnosti. Odpovědným pracovníkem vodovodů je vedoucí provozu Kutná Hora, tel. 327 588 142, nebo jím pověřený pracovník. Odpovědným pracovníkem kanalizací je vedoucí provozu ČOV Kutná Hora, tel. 702 188 457, nebo jím pověřený pracovník.

Dešťová kanalizace

Dle stanoviska VHSKH, č. j.: 20210053/TPČ, H. Konopová:

„Do kanalizace pro veřejnou potřebu nesmí být zaústěny žádné dešťové vody. Kapacita stávající stokové sítě v lokalitě Kutná Hora – Sedlec je již naplněna.“

Bude navrženo zasakování v prostoru JV veřejného prostranství forma zasakovacích proláklín atd.

Plyn

Napojení na plyn je uvažováno na stávající nízkotlaké vedení v ulici Havlíčkova.

Elektřina

U severní hranice objektu se nachází stávající el. vedení. Je třeba vyřešit, zda bude pro lokalitu využito, nebo zda bude navrženo vedení přímo z Havlíčkovy ulice

Sdělovací vedení

Je navrženo prodloužení vedení z křižovatky ČS letců / Havlíčkova

Veřejné osvětlení

Napojení z ulice Havlíčkova

3.4 ZELEŇ, ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Je navrženo osázení obytné ulice stromy. Je třeba respektovat vhodné vzdálenosti především při vedení sítí, které zajistí dobrý růst stromů (dostatečný prostor pro vsak a kořenění, šetrná manipulace). Veřejná prostranství budou osázena odpovídajícím způsobem vzhledem k historické existenci sadů v této lokalitě.

K územní studii bylo vydáno stanovisko odboru životního prostředí z hlediska ochrany přírody, ovzduší aj. Vybrané poznámky:

„Upozorňujeme, že v dotčené lokalitě je riziko kontaminace půdy arzénem a dalšími těžkými kovy, v nadlimitních hodnotách rizikových prvků podle vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. V souvislosti s touto problematikou byla zpracována studie Expozice arzénu z životního prostředí v okolí Kutné Hory a Hodnocení prašnosti z plošných zdrojů – starých hald po dobývání a zpracování rud v oblasti Kutná Hora – hodnocení zdravotních rizik.

Informace k této problematice naleznete také na <http://mu.kutnahora.cz/mu/problematikatezkych-kovu>. V případě potvrzení zátěže je nutné nakládat s veškerou zeminou dle platného zákona o odpadech a o ochraně veřejného zdraví. Tyto skutečnosti musí být zohledněny při zásazích do terénu a přesunech hmot.“

Celé stanovisko – Mgr. Kristýna Kosová, MKH/004725/2021/02/ZPR/KoK

3.5 HYGIENA

Zatížení těžkými kovy,

Důlní činnost a umístění hald a odvalů je znázorněno v obrazové části dokumentace.

(citace závěrečné zprávy zdroj: Ověření obsahu vybraných těžkých kovů na pozemcích p.č. KN 656/1, 656/5-8, 656/12-15, k.ú. Sedlec u Kutné Hory, RNDr. Milan Hušpauer, únor 2016):

Kutnohorský rудní revír (tj. celá Kutná Hora a její přilehlé okolí včetně hodnocené lokality) představují rozsáhlou geochemickou anomálii s výrazně vyššími požadovými (fónovými) koncentracemi některých kovů (Včetně As.).

Dle požadavků ÚP KH je nutné doložení rozborů půdy při povolování staveb s ohledem na zátěž starou důlní činností.

4 PROSTOROVÁ REGULACE

Definice prostoru je stanovena polohou uliční a stavební čáry a maximální výškou hladiny zástavby. Území je rozděleno rastrem komunikací do šesti bloků. Z toho čtyři bloky jsou stavební a dva nestavební (veřejná prostranství).

4.1 Vymezení pojmů:

(Vychází z obecně uznávané terminologie užívané např. v nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy; z tohoto nařízení jsou převzata schémata)

Blok – ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená veřejným prostranstvím a vymezena uliční čarou



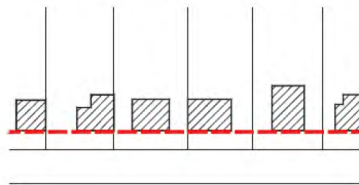
Uliční prostranství – část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.

Stavební čára - je hranice vymežující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry:

- ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat;
- rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

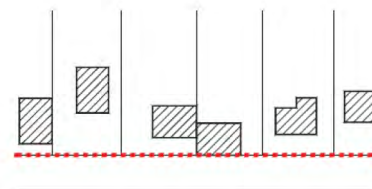
Stanovení uliční čáry:

- otevřená**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,



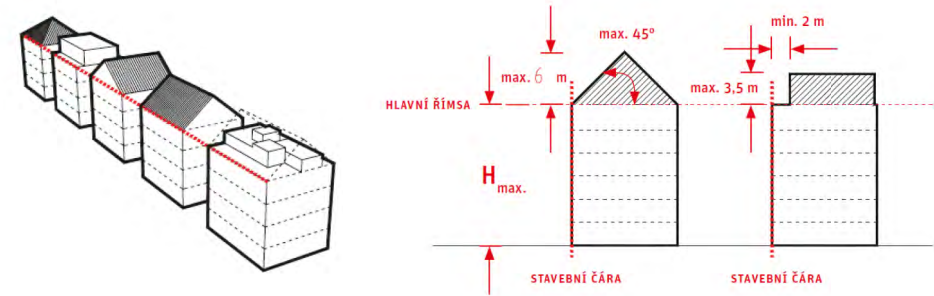
- jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
- která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná, anebo

- volná**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,



- jejíž zástavba může libovolně ustupovat a
- která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

Regulovaná výška budovy - kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.



Šíkmou střechou - se rozumí střecha s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 6 m

4.2

Popis stavebních bloků

1. Stavební blok JZ od hlavní komunikace

Stavební čára – otevřená (stavební čára = uliční čára)

Výška hlavní římsy budovy maximálně 7m nad úroveň nejnižšího bodu přilehlé komunikace
(2x 3m – výška podlaží + 1 m dorovnění terénu)

2. Stavební blok SV od hlavní komunikace (~ parcely 656/5-656/11)

Stavební čára pro hlavní stavbu (RD) – volná, ve vzdálenosti 5,5 od uliční čáry

(u SV hranice pozemku (hranice s parcelou č. 656/9) ve vzdálenosti 3,5 od hranice pozemku)

Stavební čára pro garáž (vedlejší stavby) – volná, stavební čára = uliční čára

Výška hlavní římsy budovy maximálně 8 m nad úroveň nejnižšího bodu přilehlého stávajícího terénu
(2x 3m – výška podlaží + 2 m dorovnání terénu)

3. Stavební blok SV od hlavní komunikace (~ parcely 656/12-656/15)

viz. 2. stavební blok

4. Stavební blok tvořený parcelami (255/2-4 – p. Muzika)

Stavební čára pro hlavní stavbu (RD) – volná, ve vzdálenosti 5,5 od uliční čáry

Stavební čára pro garáž (vedlejší stavby) – volná, stavební čára = uliční čára

Výška hlavní římsy budovy maximálně 8 m nad úroveň nejnižšího bodu přilehlého stávajícího terénu
(2x 3m – výška podlaží + 2 m dorovnání terénu)

5. Nestavební blok – Veřejné prostranství přiléhající ke stávající zástavbě (ulice Havlíčkova)

Nezastavěný blok veřejného prostranství (vyjma potřebného vybavení – mobiliář, komunikace aj.)

6. Nestavební blok – Veřejné prostranství přiléhající k ovocnému sadu (p. č. 660/1)

Nezastavěný blok veřejného prostranství (vyjma potřebného vybavení – mobiliář, komunikace aj.)

5

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Etapizace výstavby není stanovena. Je závislá na realizaci přístupové komunikace a domluvě budoucího společenství vlastníků

6.

KAPACITA ÚZEMÍ

(UVAŽOVÁNA SEVERNÍ ČÁST)

počet RD	19 RD
předpokládaný počet obyvatel 19x4	76 obyvatel
tzn. počet obyvatel/ha	35 ob / ha
<i>(periferní zástavba cca 10-30 ob/ha hustota pro kvalitní „pěší dostupnost služeb ve městě“ 80 – 100 ob/ha)</i>	

Parcely RD – pozemky pro bydlení	15.198 m2
Veřejná prostranství	2.885 m2
Komunikace, předzahrádky, park. stání	3.622 m2

Celková plocha 21.705 m²

7.

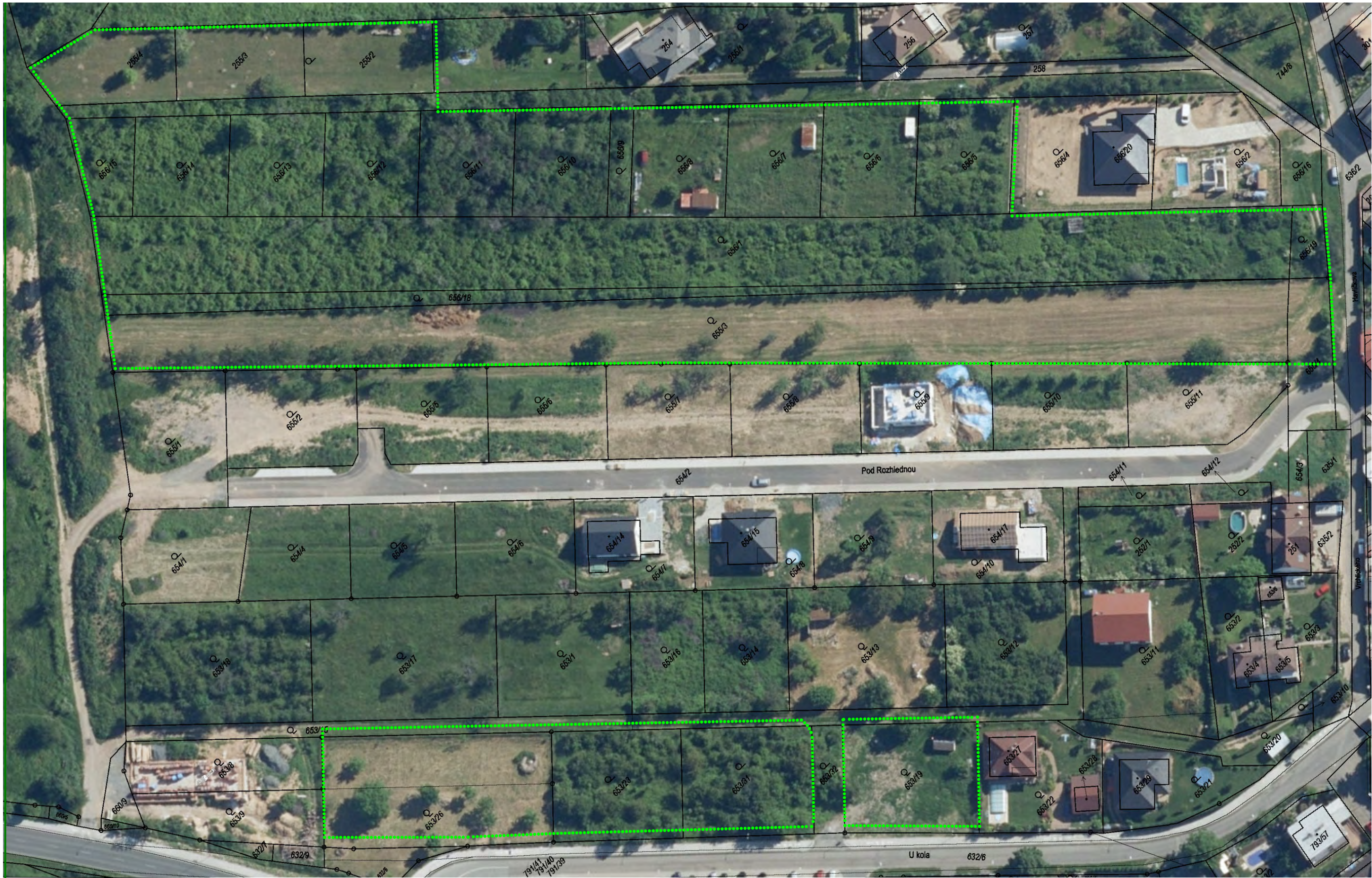
ZÁVĚR

Zástavba lokality je možná. Základním předpokladem je vyjednání dělení a scelení „jižních“ pozemků – 656/1 (Netolický), 656/18 a 655/3 (Křížkovi). Vzhledem k tomu, že na střední část lokality jsou již vydána území rozhodnutí, lze pouze těžko a na základě dobré vůle stávajících majitelů realizovat dodatečné propojení území.

Praha 04/2021

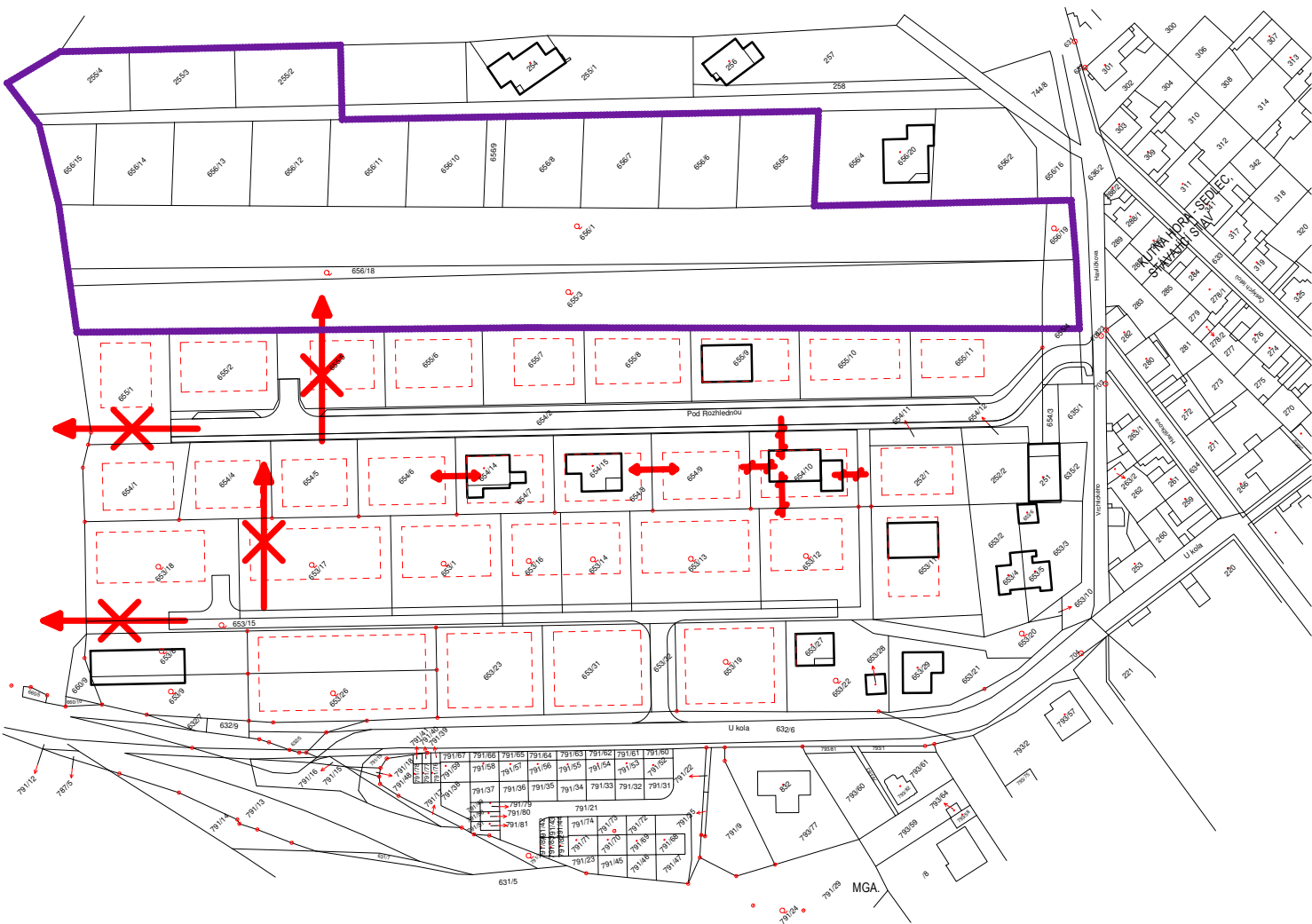
MgA. Jakub Lukeš

MgA. Michal Tichý



..... HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ STAV (08/2020)



Popis stávajícího stavu:

- po dokončení zástavby ulice pod rozhlednou dle původního územního rozhodnutí vznikne neprostupná oblast
- polohou stavební čáry 6m od uliční čáry dojde ke zhoršení využitelnosti stav. parcelace
- absence plnohodnotného veřejného prostranství



Popis stávajícího stavu:

- realizace prostupů územním
- vhodnější umístění stavební čáry
- návrh plnohodnotného veřejného prostranství

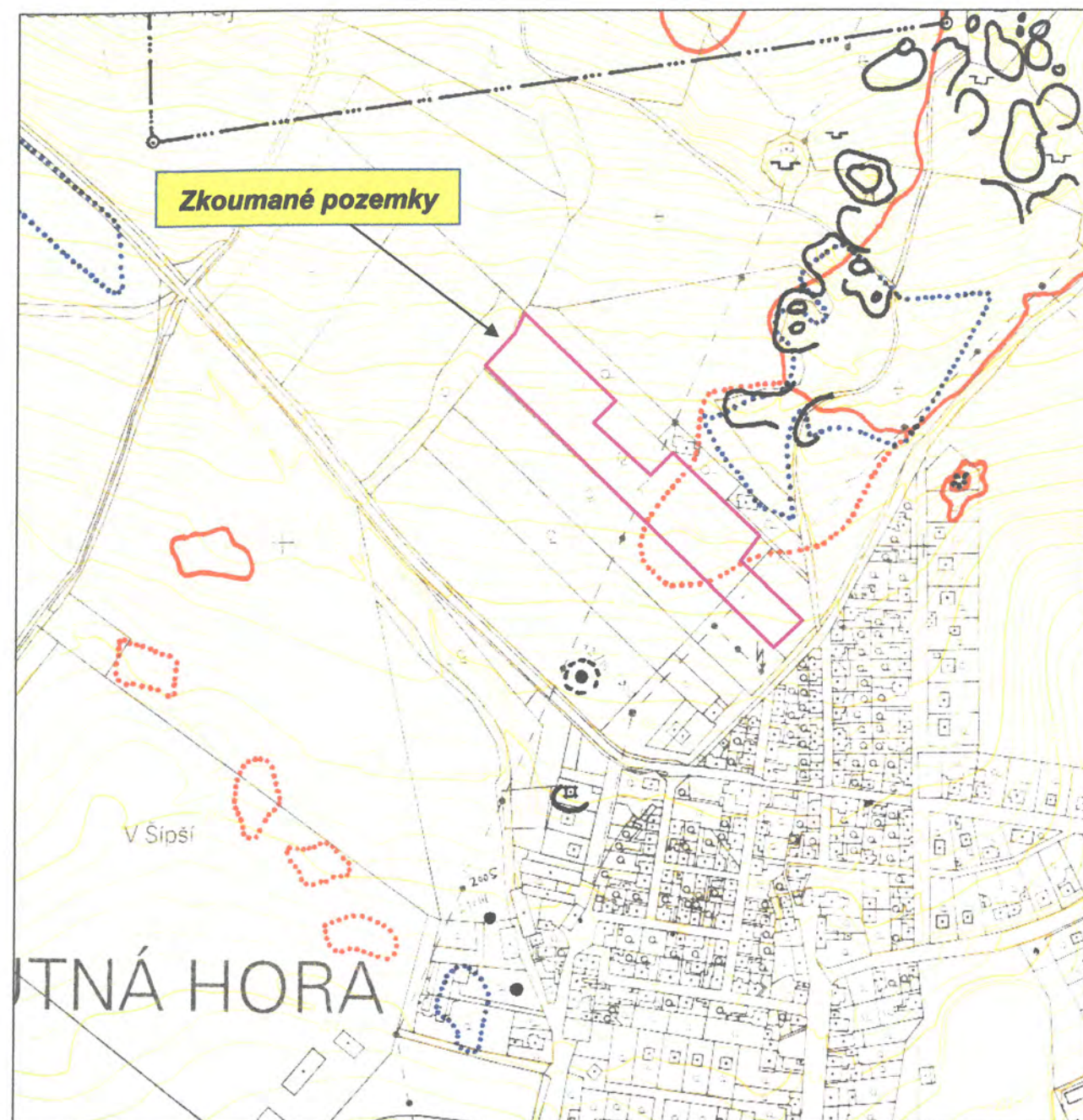
STÁVAJÍCÍ STAV

AADDICT
architecture addict

MgA. Jakub Lukeš Osadní 799/26, Praha 7
atelier@aaddict.com +420 607 174 313

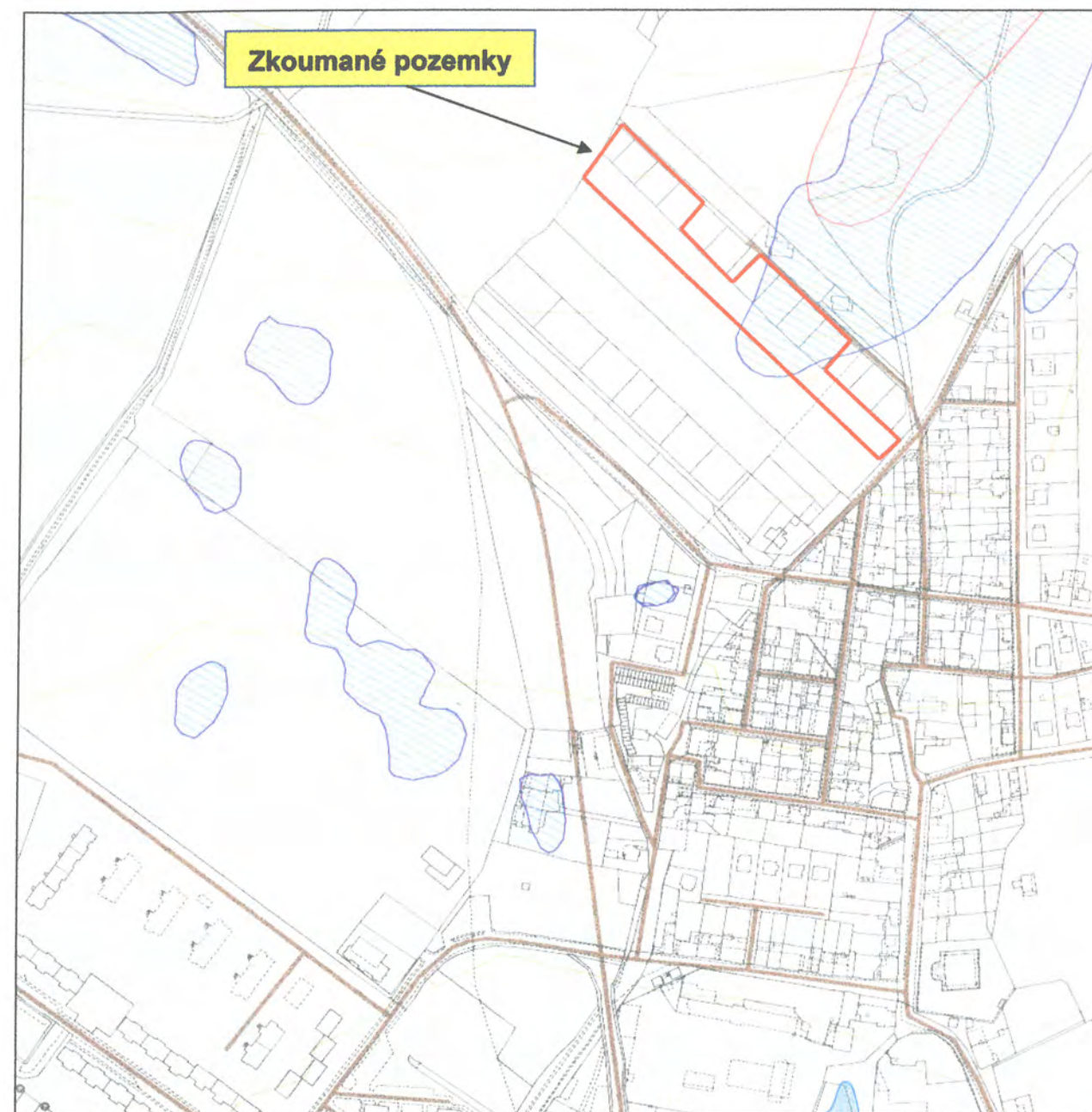
ÚZEMNÍ STUDIE TŘEŠŇOVKA - SEDLEC U KUTNÉ HORY

04/2021



Výřez mapového listu SMO 3-2 Kutná Hora se zákresem archivně dokumentovaných a dochovaných indicií po staré důlní činnosti (dle J. Bílka, 1987)

zdroj: Ověření obsahu vybraných těžkých kovů na pozemcích p.č. KN 656/1, 656/5-8, 656/12-15, k.ú. Sedlec u Kutné Hory, RNDr. Milan Hušpauer, únor 2016



Kutnohorský rudní obvod - poddolovaná území - mapa pro účely územního plánování (dle M. Mikuláše, 2000)

zdroj: Ověření obsahu vybraných těžkých kovů na pozemcích p.č. KN 656/1, 656/5-8, 656/12-15, k.ú. Sedlec u Kutné Hory, RNDr. Milan Hušpauer, únor 2016

INDICIE STARÉ DŮLNÍ ČINNOSTI

AADDICT
architecture addict

MgA. Jakub Lukeš Osadní 799/26, Praha 7
atelier@aaddict.com +420 607 174 313

ÚZEMNÍ STUDIE TŘEŠŇOVKA - SEDLEC U KUTNÉ HORY

04/2021



- BUDOVY STÁVÁJÍCÍ, POVOLENÉ ÚR NEBO DSP
- BUDOVY NAVRHOVANÉ
- VELEJŠÍ STAVBY (NAPŘ. GARÁŽ, ...)
- ZÁSTAVBA RD - ZACHOVÁNÍ PARCELE
- ZÁSTAVBA RD - NÁVRH PARCELE
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- VEŘ. PROSTR. ZELEŇ - PŘEDZAHŘÁDKY
- ZATRAVNŮVACÍ DLAŽBA - PARK. STÁNÍ
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ULIČNÍ ČARA VOLNÁ
již se rozumí v celé své délce přerušitelné zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.
- ULIČNÍ ČARA VOLNÁ
(PRO STAVBU VEDLEJŠÍCH STAVEB - GARÁŽ ATD.)
- ULIČNÍ ČARA OTEVŘENÁ
otevřená, již se rozumí v celé své délce přerušitelné zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat.
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY NOVÁ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY RUŠENÁ

HLAVNÍ VÝKRES



- BUDOVY STÁVAJÍCÍ, POVOLENÉ ÚR NEBO DSP
- BUDOVY NAVRHOVANÉ
- VELEJŠÍ STAVBY (NAPŘ. GARÁŽ,...)
- ZÁSTAVBA RD - ZACHOVÁNÍ PARCELACE
- ZÁSTAVBA RD - NÁVRH PARCELACE
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- VEŘ. PROSTR. ZELEŇ - PŘEDZAHŘÁDKY
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA - PARK. STÁNÍ
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ULIČNÍ ČÁRA VOLNÁ
již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.
- ULIČNÍ ČÁRA VOLNÁ
(PRO STAVBU VEDLEJŠÍCH STAVEB - GARÁŽ ATD.)
- otevřená, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat.
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY NOVÁ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY RUŠENÁ

MOŽNOSTI TYPOLOGIE OBJEKTŮ



- BUDOVY STÁVAJÍCÍ, POVOLENÉ ÚR NEBO DSP
- BUDOVY NAVRHOVANÉ
- VELEJŠÍ STAVBY (NAPŘ. GARÁŽ,...)
- ZÁSTAVBA RD - ZACHOVÁNÍ PARCELACE
- ZÁSTAVBA RD - NÁVRH PARCELACE
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- VEŘ. PROSTR. ZELEŇ - PŘEDZAHŘÁDKY
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA - PARK. STÁNÍ
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ULIČNÍ ČÁRA VOLNÁ
již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.
- ULIČNÍ ČÁRA VOLNÁ
(PRO STAVBU VEDLEJŠÍCH STAVEB - GARÁŽ ATD.)
- otevřená, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat.
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY NOVÁ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY RUŠENÁ

MOŽNOSTI TYPOLOGIE OBJEKTŮ

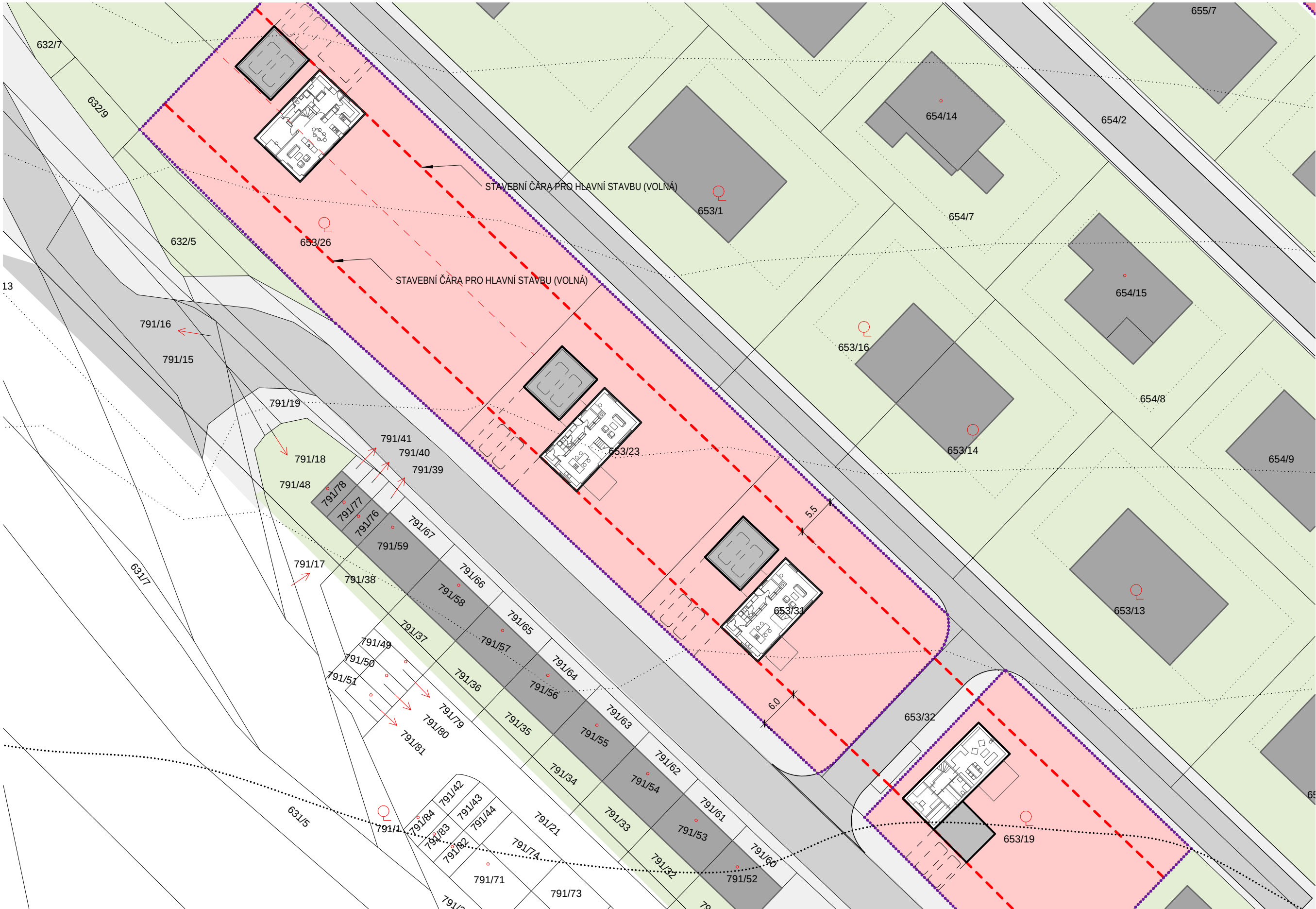


- BUDOVY STÁVAJÍCÍ, POVOLENÉ ÚR NEBO DSP
- BUDOVY NAVRHOVANÉ
- VELEJŠÍ STAVBY (NAPŘ. GARÁŽ,...)
- ZÁSTAVBA RD - ZACHOVÁNÍ PARCELE
- ZÁSTAVBA RD - NÁVRH PARCELE
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- VEŘ. PROSTR. ZELEŇ - PŘEDZAHŘÁDKY
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA - PARK. STÁNÍ
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ULIČNÍ ČÁRA VOLNÁ
jíž se rozumí v celé své délce průsečítné zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.
- ULIČNÍ ČÁRA VOLNÁ
(PRO STAVBU VEDLEJŠÍCH STAVEB - GARÁŽ ATD.)
- otevřená, jíž se rozumí v celé své délce průsečítné zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat.
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY NOVÁ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY RUŠENÁ

PRINCIP UMÍSTĚNÍ DOMŮ:

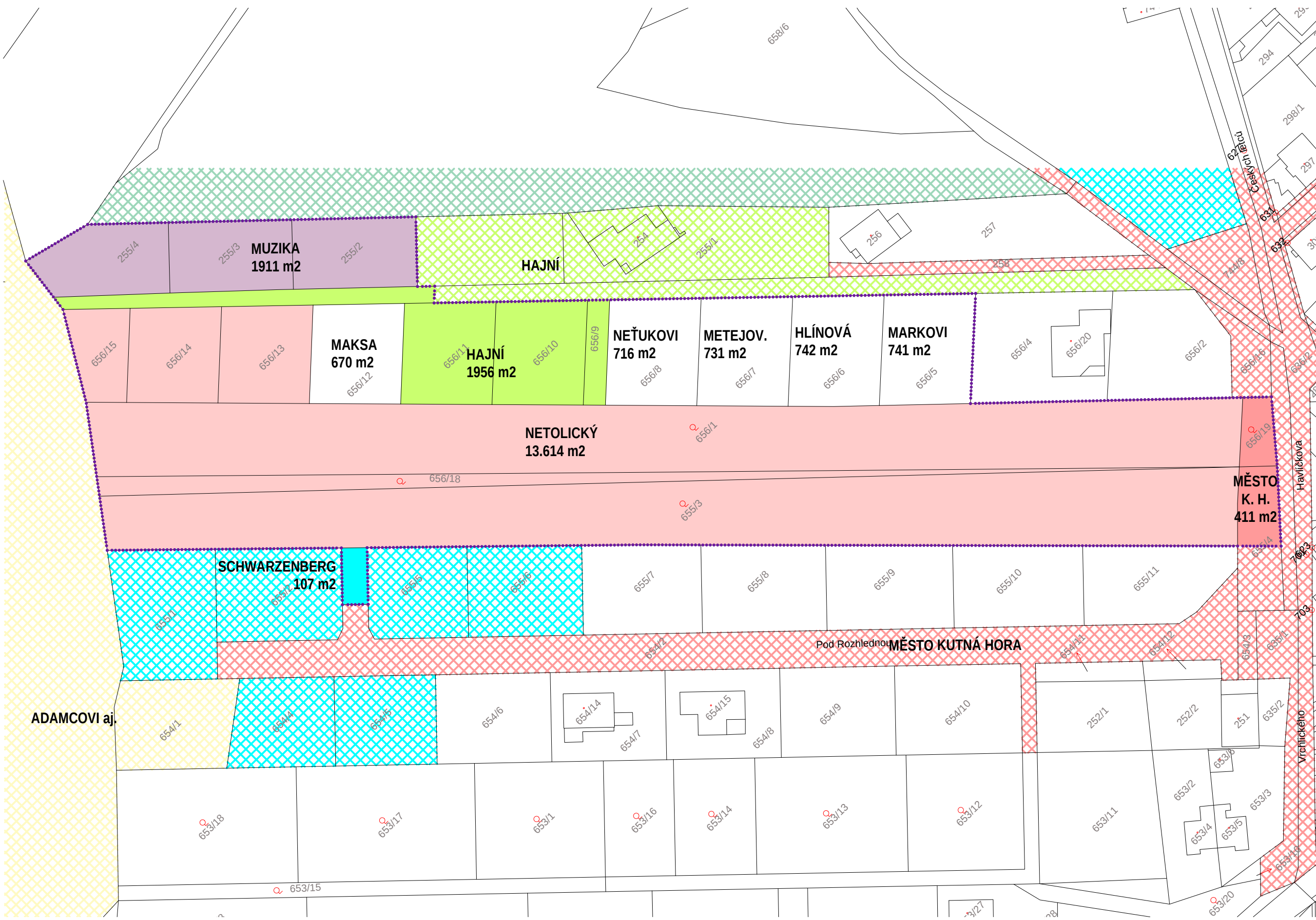
- MOŽNOSTI UMÍSTĚNÍ PŘÍZEMNÍCH I PARTORVÝCH STAVEB, VZHEDEM K VELIKOSTEM A CHARAKTERISTICE PARCEL DOPORUČENA VÝSTAVBA PATROVÝCH DOMŮ
- ZACHOVÁNÍ PRŮHLEDŮ MEZI DOMY (KVALITA LOKALITY)
- VYUŽITELNOST ZAHRADY - PROSTORNÁ PLOCHA MÍSTO ZYBTKOVÉ PLOCHY KOLEM DOMU UMÍSTĚNÉHO NA STŘED PARCELY (DOPORUČENÍ ORIENTACE HLAVNÍCH VÝHLEDŮ Z DOMŮ)

MOŽNOSTI TYPOLOGIE OBJEKTŮ



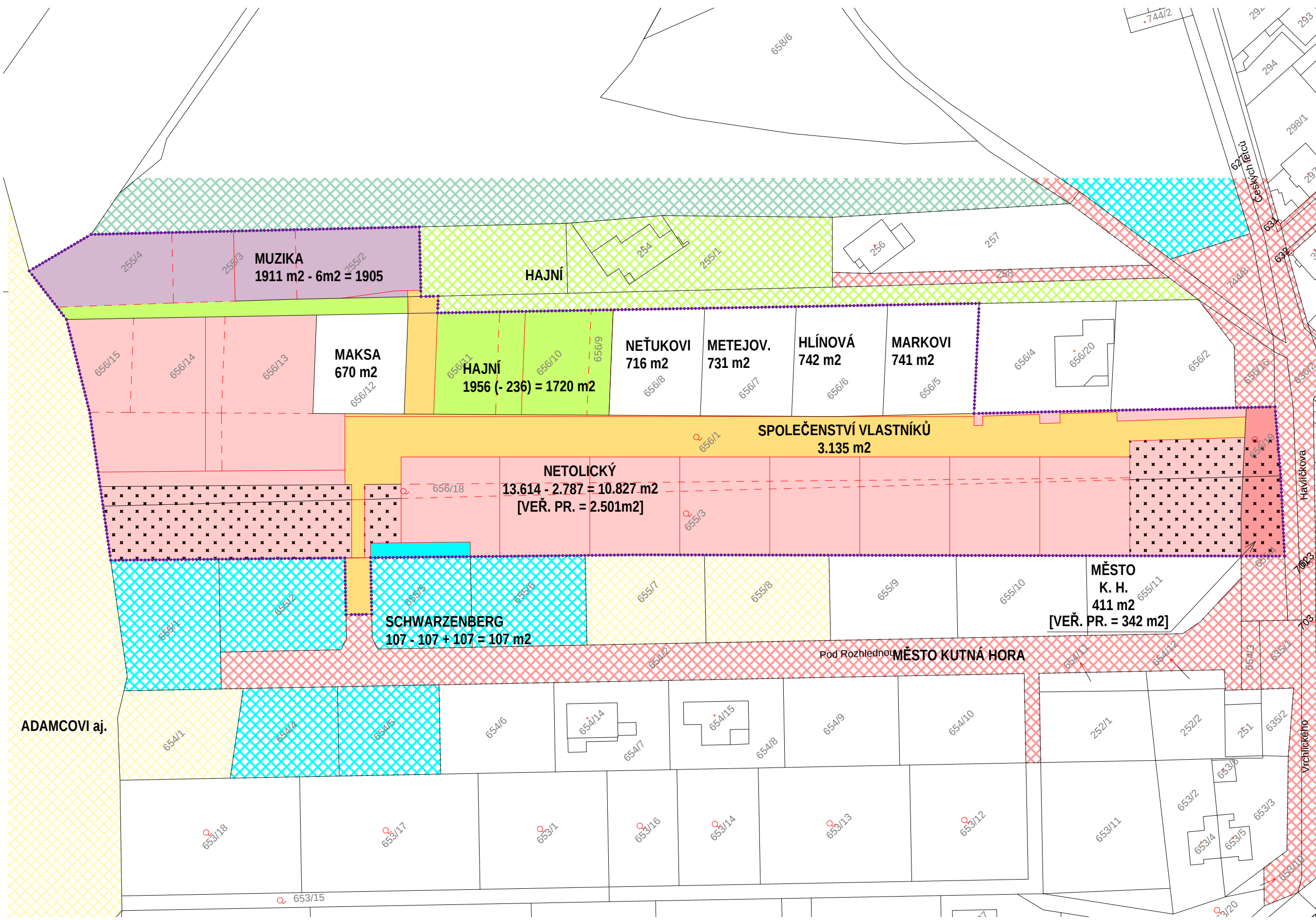
- BUDOVY STÁVAJÍCÍ, POVOLENÉ ÚR NEBO DSP
- BUDOVY NAVRHOVANÉ
- VELEJŠÍ STAVBY (NAPŘ. GARÁŽ,...)
- ZÁSTAVBA RD - ZACHOVÁNÍ PARCELE
- ZÁSTAVBA RD - NÁVRH PARCELE
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- VEŘ. PROSTR. ZELEŇ - PŘEDZAHŘÁDKY
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA - PARK. STÁNÍ
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ULIČNÍ ČÁRA VOLNÁ
již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.
- ULIČNÍ ČÁRA VOLNÁ
(PRO STAVBU VEDLEJŠÍCH STAVEB - GARÁŽ ATD.)
- otevřená, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat.
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY NOVÁ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCELY RUŠENÁ

MOŽNOSTI TYPOLOGIE OBJEKTŮ

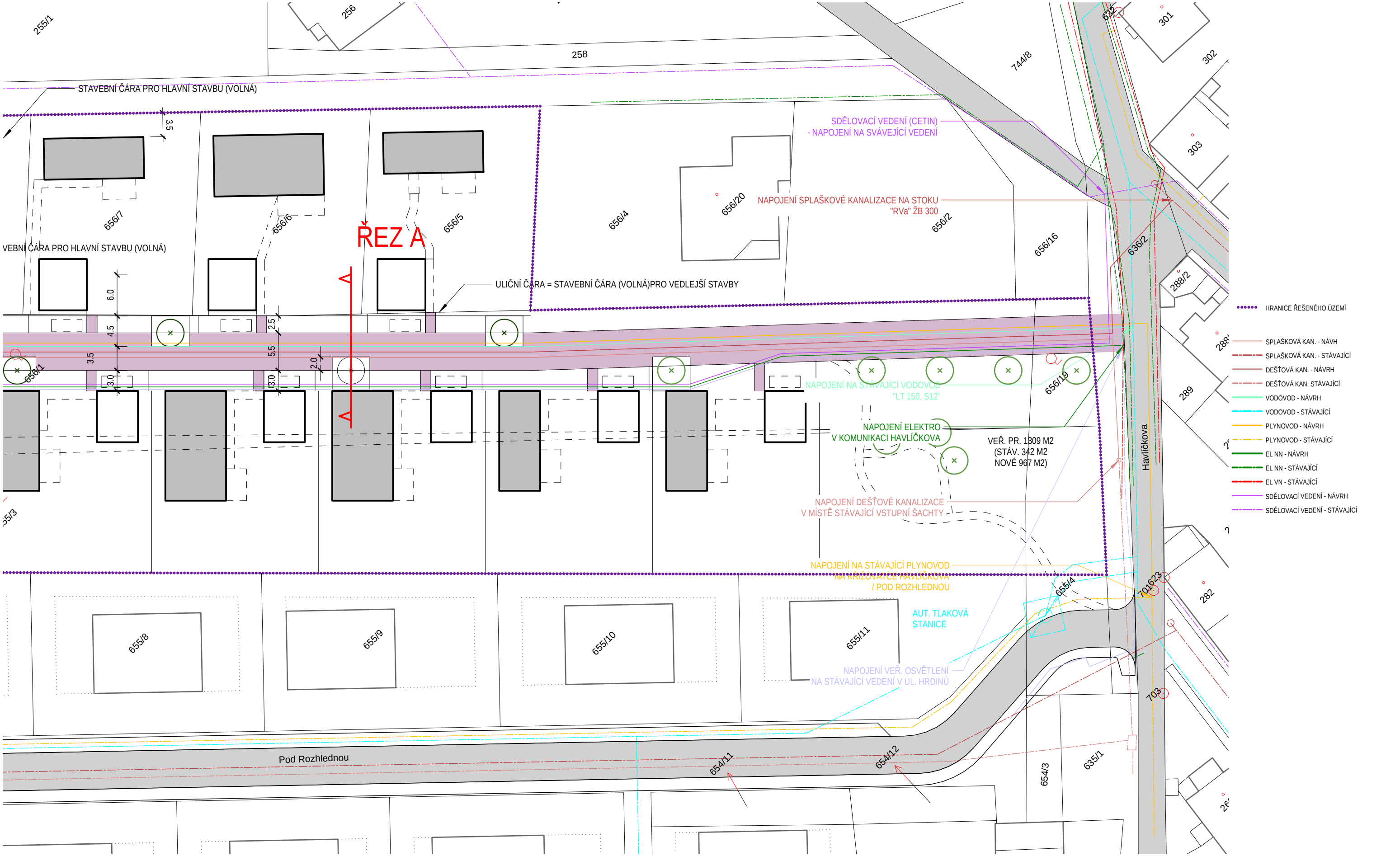


..... ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

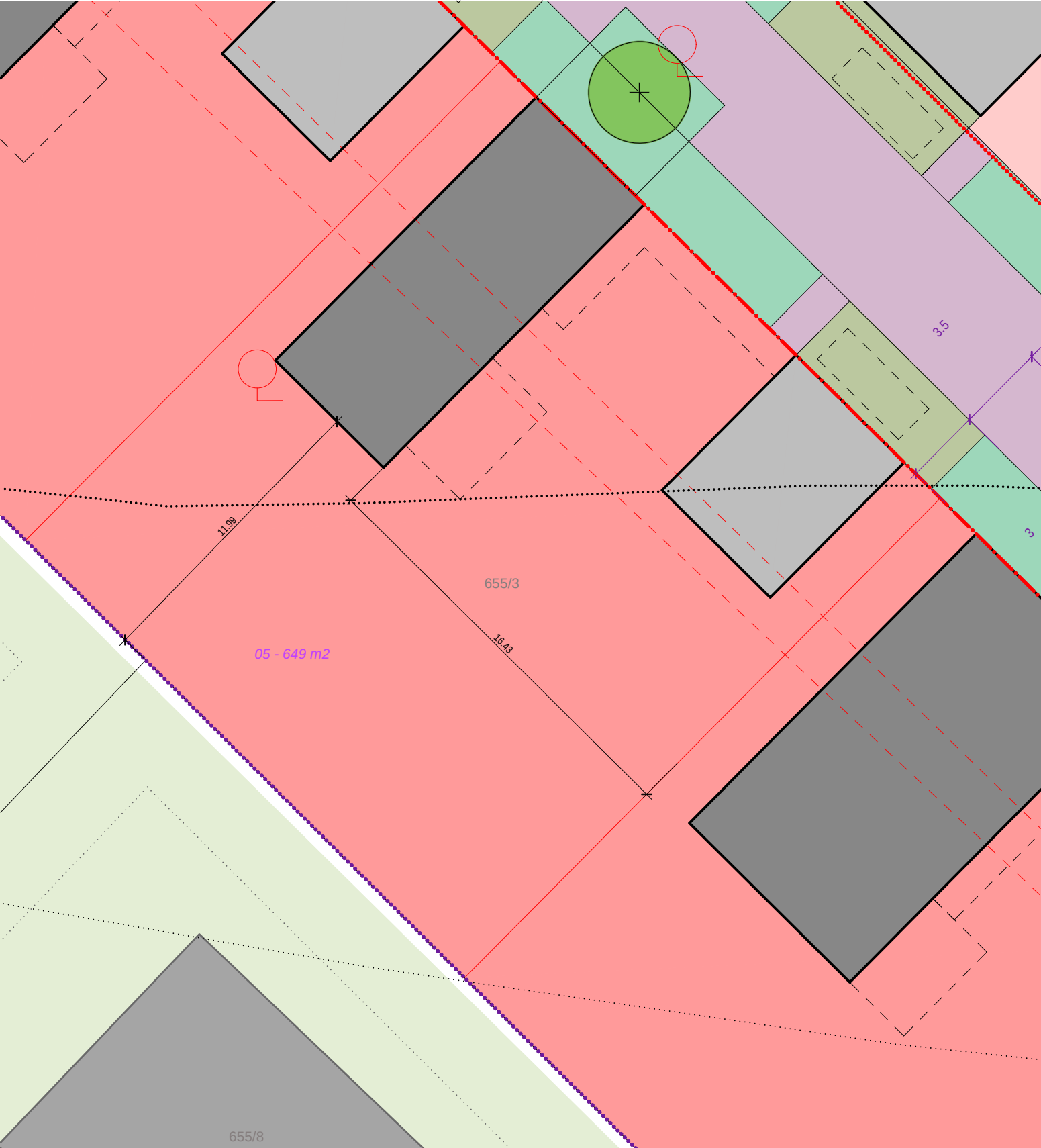
MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY - STÁVAJÍCÍ



- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ☒ VEŘ. PROSTRANSTVÍ

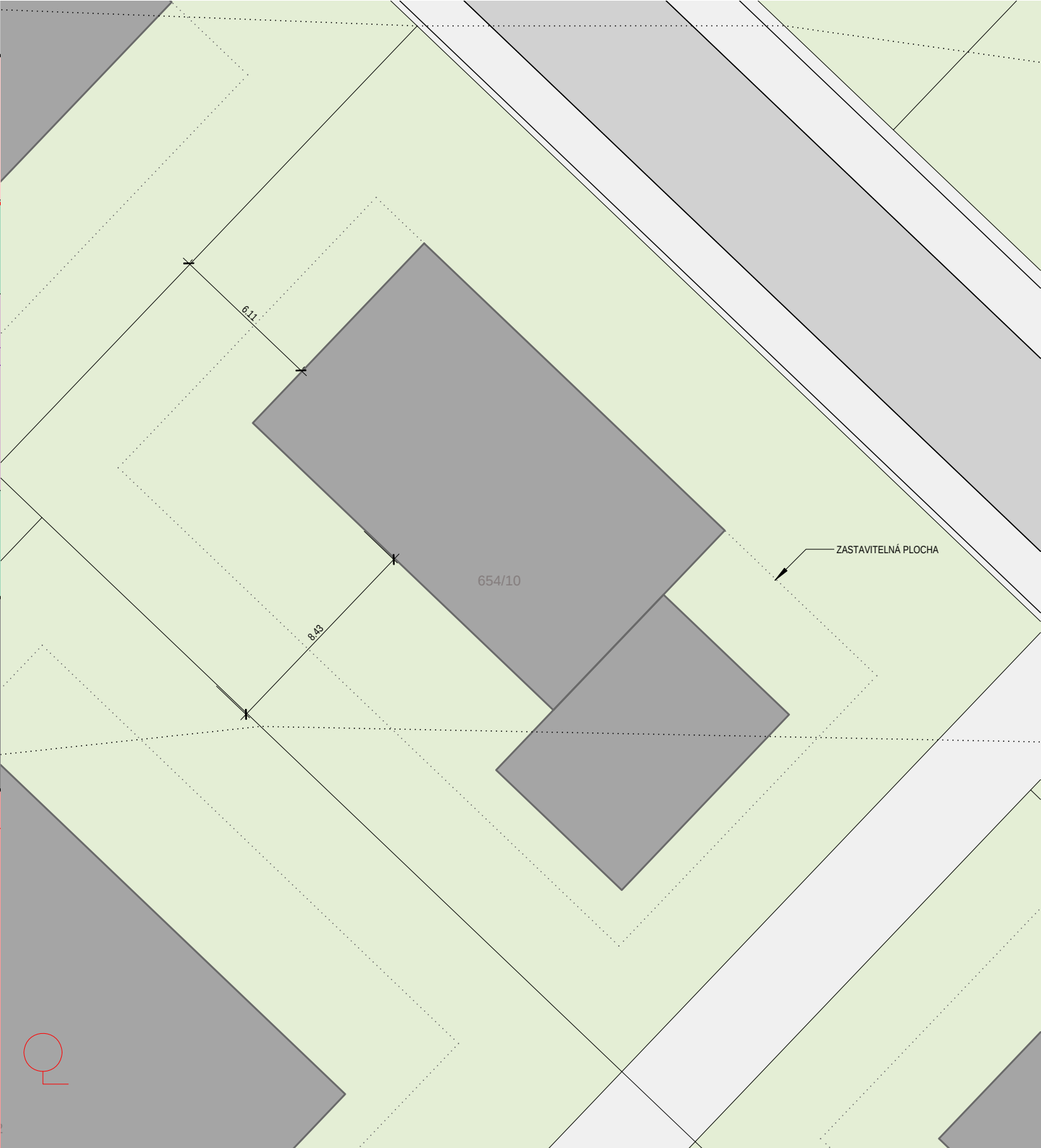


TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



PARCELA - NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ

VÝMĚRA ~ 650 M2



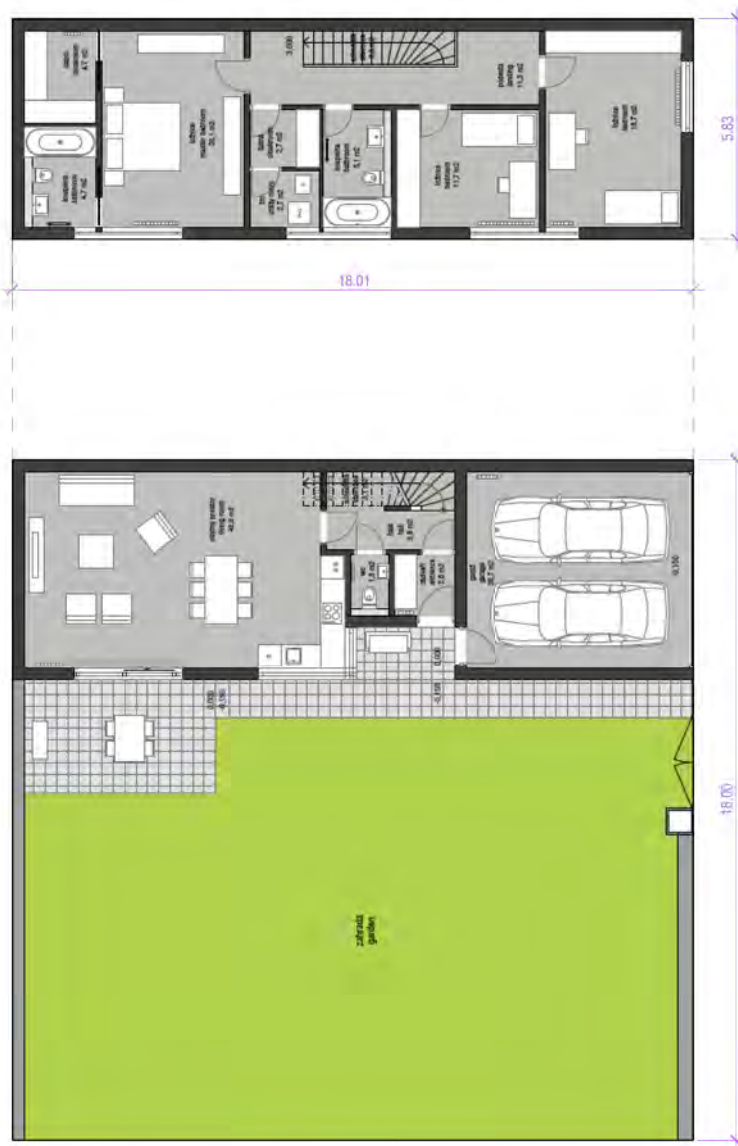
PARCELY V NAVAŽUJÍCÍ ZÁSTAVBĚ

VÝMĚRA ~ 830 M2

VYUŽITELNOST PARCELY



REFERENČNÍ STAVBY



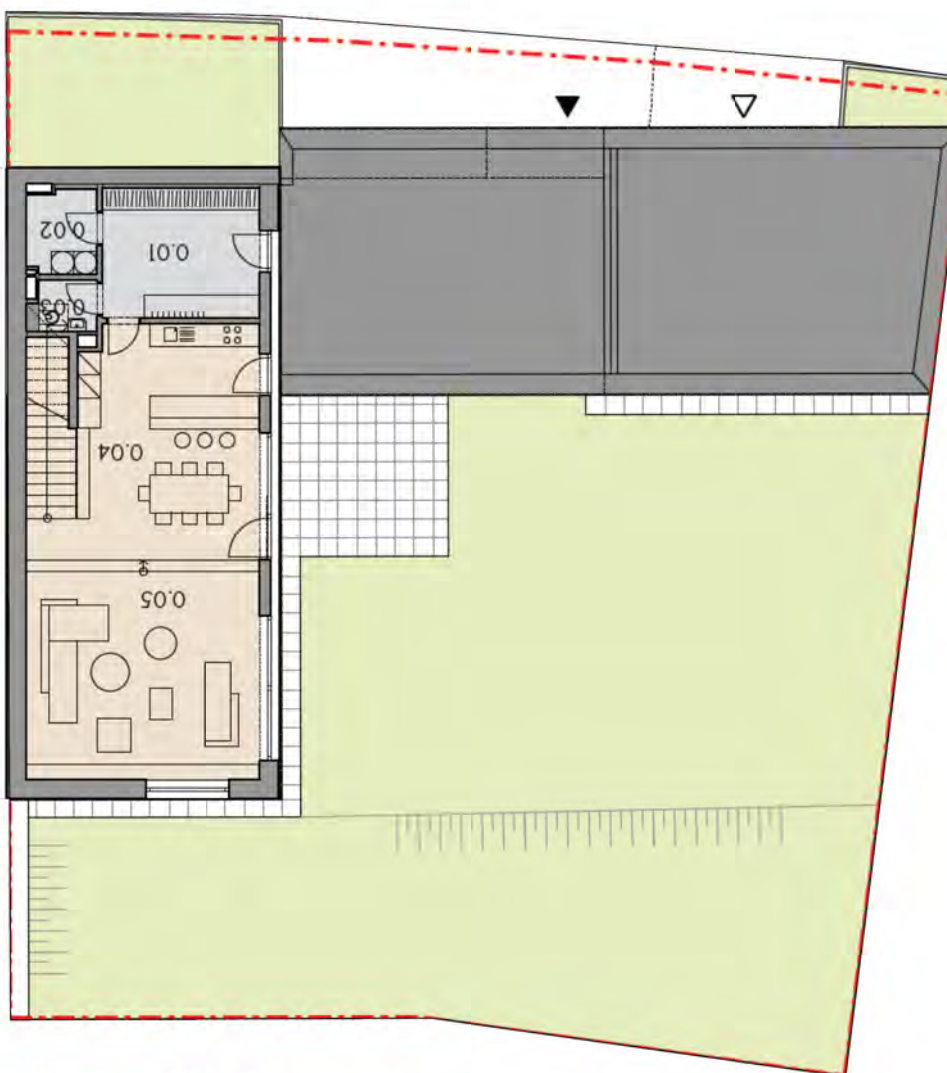
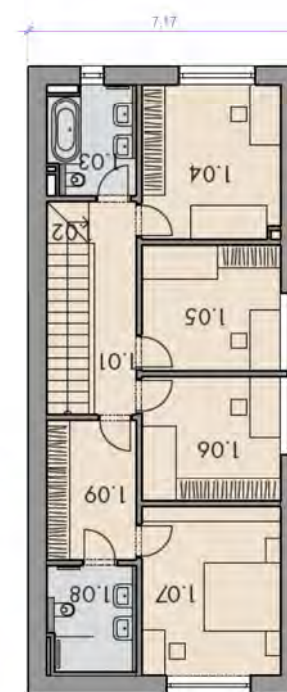
Pozemek ~324 m²
Zastavěná RD - 104 m² " vč. garáže! 30m
Užitná ~ 138 m² + 30 m² garáž

A69+A.LT - Terasy Unhošť



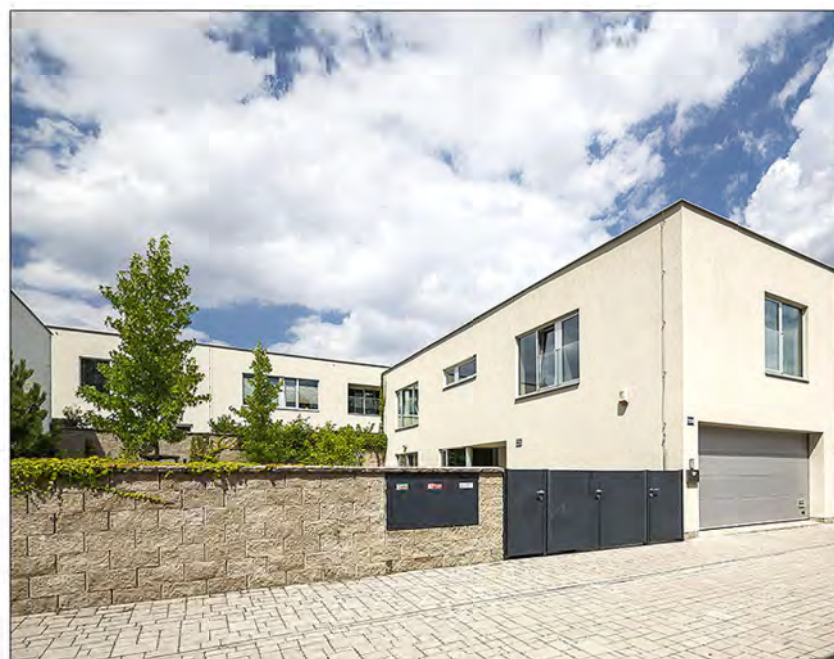
Pozemek ~656 m²
Zastavěná RD - 121 m² " bez gar.
Užitná ~ 174 + 40 m² garáž

Talaša Kutěj architekti - Rural Houses Zlín

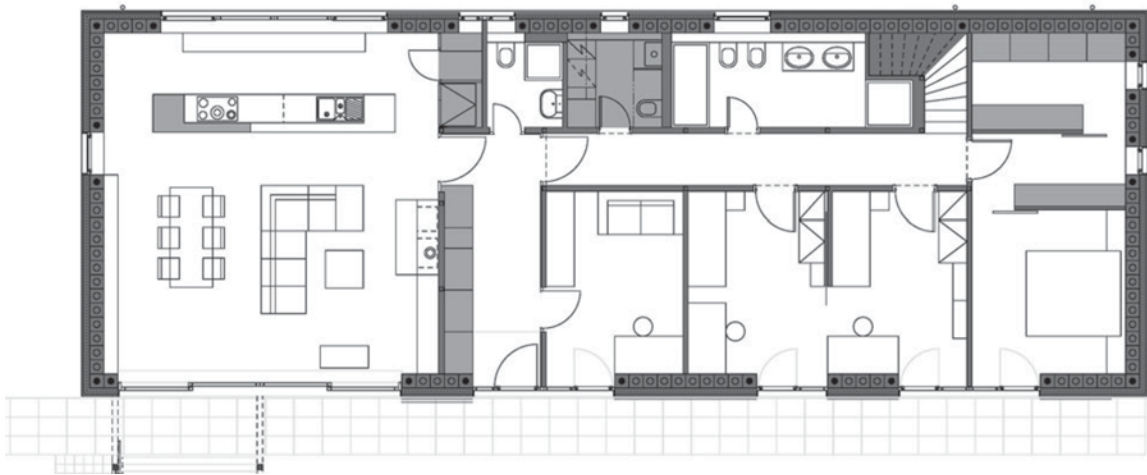
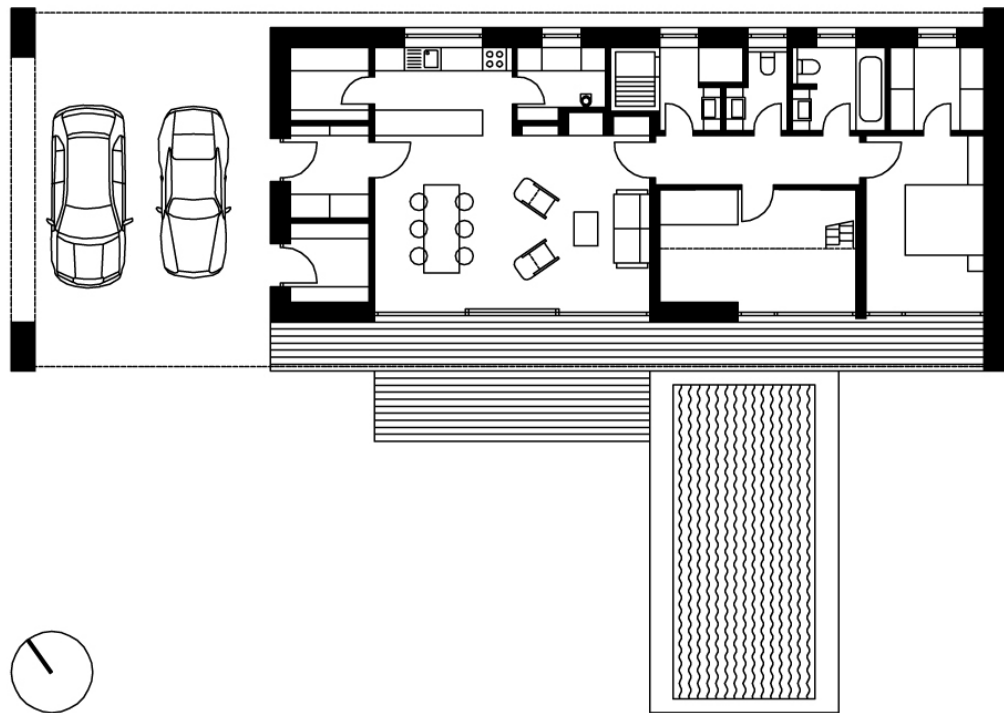


Pozemek ~632 m²
Zastavěná RD - 120 m² " bez gar.
Užitná ~ 175,1m² + garáž + atelier

Kynčl + Knesl - Lysolaje



REFERENČNÍ STAVBY



PŘÍSTUP Z JIHU - SCHAUFER-ROSKOVEC, RD KLÁNOVICE, RD MSTIŠOV; PŘÍSTUP BOČNÍ - STEMPEL+TESAŘ - RD MILOVICE

REFERENČNÍ STAVBY









