ZADAVATEL:	Obec Svojetice
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad
DATUM:	září 2015
VYPRACOVAL:	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek, Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz
NÁZEV AKCE:	ÚZEMNÍ STUDIE SVOJETICE US4 - ZA OBCÍ

BRAK

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

01	OBSAH	
02	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	
03	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	
04	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	
05	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	

GRAFICKÁ ČÁST

06	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	M 1:7500
07	SITUACE - ORTOFOTOMAPA	M 1:2000
08	ÚZEMNÍ PLÁN - KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1:3500
09	SITUACE MAJETKOVÝCH VZTAHŮ	M 1:1500
10	FOTODOKUMENTACE LOKALITY	
11	FOTODOKUMENTACE LOKALITY	
12	HISTORIE ÚZEMÍ - R.1953 A 1841	
13	KONCEPT ŘEŠENÍ A ROZBOR ÚZEMÍ	M 1:2500
14	SITUACE	M 1:1000
15	BILANČNÍ ÚDAJE	M 1:2000
16	NÁVRH PROSTOROVÉ REGULACE	
17	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M 1:2000
18	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	M 1:2000
19	KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1:2000
20	PROFIL OBYTNÉ ULICE	M 1:50
21	PROFIL OBVODOVÉ ULICE	M 1:50

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO:	ČÍSLO VÝKRESU: 01
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	OBSAH	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

Název dokumentace:	Územní studie Svojetice US 4 - Za obcí, okr. Praha - východ
Zadavatel územní studie:	Obec Svojetice Na Kopci 14 251 62 Svojetice Zástupce ve věcech smluvních i technických: Ing. Eliška Olmrová, starostka email: starosta@svojetice.cz
Pořizovatel územní studie:	Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Masarykovo náměstí 53, 251 01 Říčany Zástupce ve věcech technických: Ing. Pavla Sobotková email: pavla.sobotkova@ricany.cz
Zpracovatel územní studie:	BRAK architects Ing.arch. Petr Brožek sídlo: Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť, okr. Jihlava kancelář: Bubenská 1477/1, 170 00 Praha 7 IČ: 68051956 autorizace ČKA č. 3981 www.facebook.com/brak.architects pbrozek@email.cz gsm +420 724 149 491
Kreslil:	Ing.arch. Petr Brožek Bc. Jana Kopecká Bc. Anežka Karásková
Datum:	září 2015

ZADAVATEL: NÁZEV AKCE: ZODP. PROJEKTANT: VYPRACOVAL: STUPEŇ: NÁZEV VÝKRESU:	Obec Svojetice Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková Územní studie - územně plánovací podklad **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**	MĚŘÍTKO: DATUM: září 2015 FORMÁT: 2x A4 BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	ČÍSLO VÝKRESU: **02** BRAK

Důvody a účel pořízení územní studie

Zastupitelstvo obce Svojetice vydalo dne 2. 12. 2013 územní plán obce Svojetice Opatřením obecné povahy (usnesení č. 2013-11-086), které nabylo účinnosti 17. 12. 2013.
Součástí tohoto územního plánu je i vymezení lokality US 4 (lokalita Za obcí), pro kterou je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek zajišťujících začlenění řešeného území do krajiny. Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie může být použita i jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace.

Cíle územní studie

Cílem územní studie je zajištění koncepčního rozvoje území a tím zkvalitnění životních podmínek v území a ochranu jeho hodnot. Územní studie bude zaměřena na koncepci urbanistického řešení zastavitelných ploch v návaznosti na charakter okolí a na dopravní dostupnost území. Studie prověří možné řešení prostorového a funkčního uspořádání daného území a případně stanoví regulační podmínky pro zástavbu. Zvolený návrh řešení bude minimalizovat nepříznivé vlivy na stávající zástavbu, životní prostředí a krajinný ráz a zhodnocovat a zkvalitňovat pozitivní hodnoty území.

Vymezení řešeného území

Řešeným územím je lokalita US 4 - Za obcí v k. ú. Svojetice o celkové rozloze 82 622 m2. Jedná se o navrhovanou zastavitelnou plochu a částečně i zastavěné území řešené územním plánem Svojetic.
Plocha US 4 se nachází na části pozemků parc. č. 211/ 7; 214/6; 219/33, 34, 35, 40; 223; 1123 a na pozemcích parc. č. 209/1 - 9; 211/8 - 16; 214/1, 2, 6; 219/1, 2, 4, 5, 6, 11, 24 - 28; 224/ 3, 5, 6 ,7; 1043/6, 7 vše v k.ú. Svojetice. Součástí území jsou ke dni zpracování územní studie stavební pozemky parc. č. st. 214; 228; 289; 572; 810; 931; 1024; 1033; 1034; 1039; 1047; 1048; 1057; 1090; 1128/1, 2; 1129; 1135; 1166; 1169; 1090 vše v k.ú. Svojetice.

Údaje o použitých podkladech

a.) územní plán obce Svojetice, schválený zastupitelstvem obce Svojetice dne 2. 12. 2013 opatřením obecné povahy (usnesení č. 2013-11-086), které nabylo účinnosti 17. 12. 2013.
b.) zadání územní studie vypracované pořizovatelem Městským úřadem v Říčanech, odborem územního plánování a regionálního rozvoje v dubnu 2015
c.) územně plánovací podklady, aktualizované 18.3.2015, zpracované Atelier T-plan, s.r.o., Praha 7
d.) dokumentace o existenci sítí od správců ČEZ Distribuce, CETIN, ITV CZ
e.) dokumentace pro provedení stavby "Svojetice - tlaková kanalizace a ČOV", vypracované FIALA PROJEKTY s.r.o., srpen 2013
f.) výškopis - vrstevnice po 2m, ZABAGED
g.) ortofotomapa území
h.) vlastní terénní průzkum

Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace:

Územní plán vymezuje pro plochu US4 způsob využití „Bydlení v krajině (B)" a „Veřejná prostranství (VP)".

1.) B - Bydlení v krajině

a.) hlavní využití: bydlení
b.) přípustné využití: Drobné zemědělské hospodářství. Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, zařízení veřejného stravování, administrativa. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.
c.) podmíněné využití: Ubytování do kapacity 30 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 400 m2 hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 400 m2 hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby slouží k obsluze lokálních potřeb v území (například ordinace lékařů, kanceláře malých firem, malé pekárny, cukrárny, opravny, řemeslné dílny apod.). Stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů a poskytují práci v místě bydlícím. Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).
d.) nepřípustné využití: Sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím
e.) doplňující regulativ: Dešťové vody budou zasakovány na pozemku stavby. Tam kde není vzhledem ke geologickému podloží umožněn vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 20,21 ve znění pozdějších předpisů.
f.) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby v souladu s § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Výše uvedená ustanovení o přístupových komunikacích a veřejných prostranstvích se vztahují zejména na objekty pro rekreaci umístěné v návrhových plochách pro trvalé bydlení. Každá přeměna rekreačního objektu (chaty) na rodinný dům je podmíněna ustoupením oplocení pro rozšíření přístupové komunikace, pokud je její šířka nevyhovující.
Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m. Na volných dosud nezastavěných parcelách v zastavitelném území je přípustná výstavba nových rodinných domů za podmínky, že výměra této parcely není menší než 800 m2. Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií prokázáno lepší řešení.
Nová výstavba je podmíněna připojením na veřejný vodovod.

2.) VP - Veřejná prostranství

plochy veřejných prostranství dle § 7 a plochy dopravní infrastruktury dle § 9 odst. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.
a.) hlavní využití: Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury.
b.) přípustné využití: Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.
c.) nepřípustné využití: Trvalé stavby stánků pro obchody a služby. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

3.) Prostorová regulace

Pro plochu Bydlení v krajině (B) je územním plánem specifikováno prostorové uspořádání, pro které jsou definována specifická pravidla určující koeficient zeleně (koeficient zeleně na rostlém terénu, případně na konstrukci, pokud je mocnost zeminy min. 0,8 m) a maximální výšku korunní římsy od nejnižšího bodu přilehlého terénu.
Pro řešené území US 4 jsou stanoveny tyto regulace:
a.) pro západní část území (sektory A,B): B/0,6/10
b.) pro východní část území (sektory C,D,E,F): B/0,6/8

B - plocha bydlení v krajině
0,6 - koeficient zeleně; na ploše 1.000 m2 musí být min. 600 m2 zeleně
8 (10) - maximální výška stavby od nejnižšího přilehlého bodu okolního terénu je 8 (10) m po hlavní (korunní) římsu. Od bodu nad hlavní římsou je možné stavět střechu šikmou nebo plochou. Na plochou střechu je možné vystavět jedno ustoupené podlaží, které se musí objemově vejít do limitu myšlených ploch šikmé střechy o sklonu 45°, maximálně však do 3,5m.

4.) Veřejně prospěšné stavby

V dané lokalitě jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby:
VPS/D.3 - Stavba vnitřní okružní cesty v lokalitě Za obcí
VPS/D.13 Stavba vnější okružní cesty v lokalitě Za obcí
Obě veřejně prospěšné stavby návrh respektuje.

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO:	ČÍSLO VÝKRESU: 03
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	
NÁZEV VÝKRESU:	PRŮVODNÍ ZPRÁVA		

Širší vztahy

Obec Svojetice se nachází ve Středočeském kraji, přibližně 25 km vzdušnou čarou jihovýchodně od centra Prahy. Je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Říčany. Přirozeným centrem území ORP Říčany je samotné město Říčany, kde je soustředěna většina ekonomických aktivit a občanské vybavenosti území. Svojetice nemají vybudovanou vlastní kulturní a sociální infrastrukturu, jisté zázemí nabízí obci sousední Mukařov (základní škola, obchodní centrum, poštovní a církevní služby), přirozeným lokálním zázemím Svojetic by mělo být město Říčany, skutečným spádovým sídlem je ale hlavní město Praha. Svojetice představují místo trvalého bydlení v těsném zázemí Prahy, jsou ale také oblíbeným místem rekreace (chatové oblasti).

Krajinný ráz

Území obce Svojetice leží ve zvlněné krajině Jevanské pahorkatiny s mozaikou lesních porostů a zemědělských ploch. Lesní plochy území obklopují na V, J a Z a do katastru obce zasahují okrajově. Východně od hranice území se rozkládá významný lesní komplex Voděradské bučiny (národní přírodní rezervace). Severním směrem se krajina otevírá k sousedním obcím Tehovec a Srbín, s kterými je zástavba Svojetic téměř propojena. Krajina je mírně vlnitá a mírně svažitá k severu. Krajina má vysoký rekreační potenciál, odrážející se v masové chatové zástavbě. Území obce leží na rozvodí Vltavy a Sázavy. Vyskytují se zde horní toky potoků a jejich pramenná území (Louňovický potok, Jevanský potok).

Řešeného území se z východu těsně dotýká nově navržený lokální biokoridor LBK 8 Za Dubinou. Je to pás krajinné zeleně oddělující nově zastavěné území od zemědělských ploch. Skládá se z travnatého pásu s rozptýlenou vysokou zelení šířky cca 45 - 50 m s vloženými "remízky" - porosty stromů plochy cca 0,8 ha. Druhová skladba bude odpovídat původním společenstvům. Funkce biokoridoru je krajinotvorná, rekreační a ekologická - propojení LBK 5 - LBC 8, posílení ekologické stability území a vytvoření útočiště pro zvěř.

Historie

Svojetice se nacházejí při okraji starého sídelního území, které bylo hustě obýváno již od pravěku. Toto území zahrnovalo dolní Povltaví, Slánsko, Poohří a střední Polabí; v okolí samotných Svojetic bylo na jihu ohraničeno Sázavou, na východě Železnými horami. Historická stopa původních cest a zástavby je v obci dodnes dobře patrná. Pravidelná oválná náves byla založena na křížení cest, z nichž nejdůležitější byla zřejmě severojižní cesta vedoucí do Srbína a Struhařova. Náves pravděpodobně vznikla ve 13. století, cesty nejpozději koncem 12. století. Ještě na mapě Stabilního katastru z roku 1841 jsou stavby soustředěny téměř výhradně okolo návsi. Domy podél silnice na Struhařov byly stavěny až od 19. století.

Analýza stávajícího stavu využívání území

Zhruba třetina řešeného území je již zastavěna nebo rozparcelována a připravena na výstavbu. Zbývající část je využívána zemědělsky, tvoří ji louky, pastviny a pole. Stávající zástavba v území je tvořena převážně izolovanými rodinnými domy, v jižní části většinou z 2. pol. 20. stol., v severní části novodobější zástavba ze začátku 21. stol. Ze západu a východu není území jasně vymezeno. Východně se otevírá do volné zemědělské krajiny, horizont uzavírá lesní masiv, západním směrem hraničí území s neudržovanou plochou s náletovou zelení, která pokračuje až k zadním traktům původních zemědělských usedlostí podél návsi. Koncepce rozvoje zástavby obce počítá v řešeném území s rozvojovými plochami, které scelují obec a posilují těžiště původního jádra obce.

Obec Svojetice má vesnický charakter pouze v centrální historické části (přibližně 7 % zastavěného území obce). Ostatních 93 % plochy sídla tvoří zástavba ve formě „sídelní kaše" (především rodinné domy a chaty). Hodnota zástavby jádra obce nespočívá tolik ve stavbách samotných, ale ve způsobu zastavění jednotlivých parcel. Jedná se převážně o kompaktní zástavbu se zhruba dvakrát větší hustotou zastavění, než jak se vyskytuje v běžných koloniích rodinných domků. Toto lze považovat za vesnický charakter zástavby, který je hoden ochrany, případně následování.

Urbanistická koncepce

Koncepce urbanistického řešení reaguje zejména na rozmístění stávající zástavby, již provedenou parcelaci, stávající komunikace a průběh nadzemního vedení VN napříč řešeným územím. Koncepce plně respektuje vymezení funkčních ploch z územního plánu.
Řešené území je ze severu a jihu ohraničeno stávajícími páteřními místními komunikacemi. Na západě je územním plánem stanovena hranice veřejného parku podél koryta Jevanského potoka, východní hranice území i budoucí zástavby obce je stanovena trasou vnější obvodové komunikace.

Návrh urbanistické koncepce vycházel z výše jmenovaných limitů. Úkolem bylo spíše doplnit a zkompaktnit existující zástavbu. Snahou bylo vytvoření přiměřeného počtu stavebních parcel s pomocí co nejmenší délky silničních komunikací (a z toho vyplývajících zpevněných ploch). Proto jsou navrženy spíše užší a hlubší parcely s doporučeným umístěním stavby při severní hranici pozemku. Tímto způsobem se také odkazujeme k vesnickému charakteru zástavby.

Důraz byl kladen na volnost pohybu pěších a cyklistů. Uliční prostory jsou navrženy tak, aby nesloužily pouze jako dopravní stavba. Kromě uličních prostorů jsou navrženy centrální parčík, parčík před školkou a obvodová alej. Centrální parčík je umístěn v těžišti řešeného území na styku západní a východní části. Je to prostor čistě pro pěší s polohou na křížení hlavních směrů. Leží uprostřed pomyslné příčné osy, která spojuje parčík podél Jevanského potoka a obvodovou alej na východě. Centrální parčík slouží k lokálním sociálním kontaktům, je vybaven dětským hřištěm a odpočinkovými prvky. Prostorově je vymezen stromořadím po obvodu. Parčík před mateřskou školkou je vytvořen rozšířením uličního profilu u napojení na Louňovickou ulici. Poloha parčíku a vyústění ulice Na dláždělnce na ose budovy školky zdůrazňuje její význam pro celou obec. Obvodová dvouřadá lipová alej s mlatovou cestou po východní hranici území zapadá do koncepce okružních cest vymezených územním plánem. Její trasa navazuje na síť pěších cest v okolí řešeného území. Vzrostlé stromy poskytují stín, vytváří intimnější prostor s orámovanými výhledy do volné krajiny východním směrem.

Na plochách, které obklopují řešené území směrem do volné krajiny, je územním plánem navrženo rozprostření krajinné zeleně v podobě pastvin a nízkých keřů a vysazení nových remízků.
U Jevanského potoka, který je ve větší části zatrubněn, je územním plánem navrženo provést jeho revitalizaci, tzn. zrušit zatrubnění mezi ulicemi V Průhoně a Na Obci. Otevřené koryto bude meandrovat.

Popis koncepce zeleně

Hlavním prvkem zeleně v rámci navrhovaného zastavěného území jsou vzrostlé listnaté stromy a travnaté plochy. V rámci zklidněných komunikací je navrženo jednostranné stromořadí v travnatém pruhu. Zpevněné plochy komunikací jsou omezeny na minimum, zbývající plochy jsou zatravněné nebo řešené zatravňovací dlažbou (umožňující občasný pojezd či parkování vozidel). Stromy jsou umístěny tak, aby nezasahovaly do ochranných pásem podzemních sítí a aby bylo možné umístění vjezdů na přilehlé pozemky. Nejvýznamnější prvek zeleně je dvouřadá alej ze vzrostlých lip umístěná po obvodu komunikace ohraničující řešené území od východu. Vzrostlé stromy jsou dále součástí všech parčíků navržených v území i parčíku podél Jevanského potoka. V rámci omezených prostorových možností navrhujeme doplnit stromořadím i jižní stranu Louňovické ulice.

Vzhledem k rozloze řešeného území 82622 m2 je nutné vymezit samostatné plochy sloužící jako veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhlášky č. 501/2006. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Minimální požadavek pro řešené území je tedy 4000 m2. Plocha veřejného prostranství je rozdělena do několika menších ploch. Hlavní plocha je centrální parčík (1246m2), další plocha je 5m široká alej s pěšinou po východním obvodu zastavěného území (1662m2), dále menší parčík před mateřskou školkou a další menší plochy rozmístěné rovnoměrně v ploše území. Součet ploch vymezených pro veřejná prostranství je 4082 m2, požadavek vyhlášky je splněn.

Regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie závazně vymezuje veřejné prostory (ulice, náměstí, alej). Principy členění a řešení veřejných prostranství (stromořadí, zatravněný pruh, poloha inženýrských sítí atd.) jsou také závazné, nicméně jejich tvar a umístění lze upravit podle aktuálních podmínek (např. dle jiné parcelace).

Veřejné prostory člení území na 6 sektorů, které lze dále dělit na jednotlivé parcely. Členění sektorů na parcely není závazné, ale doporučující. Parcelace prezentovaná ve studii je z našeho pohledu ideální variantou z prostorotvorného i ekonomického hlediska. Velikost staveb a jejich umístění na jednotlivých pozemcích má jistá pravidla. Podlažnost staveb a jejich maximální výška je určena regulativem z územního plánu (viz výše). Tato regulace objemu staveb nám připadá naprosto dostačující.

Z hlediska umístění staveb na pozemku je závazně předepsána pouze stavební čára směrem do ulice (toto platí pouze pro nově navržené parcely). Stavební čára vede 6m od hranice pozemku do ulice (uliční čáry). Pokud uliční čára netvoří jednu přímku, ale je složena z více zalomených přímek, stanoví se stavební čára zprůměrováním, aby měla průběh jedné přímky. U pozemků orientovaných západovýchodně je doporučeno situovat dům co nejvíce u severní hranice (nepřekročitelná stavební čára 2m od hranice), jednopodlažní stavby nebo jednopodlažní části staveb je dovoleno umístit až na hranici pozemku. Umístění stavby na pozemku nesmí znemožnit umístění sousední stavby na hranici pozemku (viz výkresy).

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO:	ČÍSLO VÝKRESU: 04
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	
NÁZEV VÝKRESU:	PRŮVODNÍ ZPRÁVA		

Návrh dopravního řešení

Obec Svojetice je dopravně napojena prostřednictvím silnic II/113, III/11314 a III/11315, silnice II/113 z Mukařova do Struhařova tvoří severo-jižní páteř obce. Řešené území je na hlavní silnici II/113 (Choceradská ulice) napojeno dvěma radiálami v kategorii místní komunikace - na severní straně ulicí V průhonu, resp. Louňovická, na jihu ulicí Na obci. Územní plán obce zakládá kolem jádra obce koncepci dvou okružních komunikací, které obě prochází řešeným územím.
Územní plán stanovuje v řešeném území následující dopravní stavby:

D.1 výstavba části vnějšího okruhu v kategorii obytné ulice mezi ulicí Louňovická a Na obci. (veřejně prospěšná stavba VPS/D.13).
D.9 výstavba propojovací komunikace v obytné zóně mezi ulicemi Na obci a V průhonu, je součástí vnitřního okruhu (veřejně prospěšná stavba VPS/D.3).
D.16 výstavba dvou úseků propojovací komunikace v obytné zóně mezi vnějším a vnitřním okruhem
D.26 výstavba cyklopěší komunikace v návaznosti na Jevanský potok

Návrh nové komunikační sítě je značně limitován umístěním stávajících komunikací. V západní části území navrhujeme propojení ulic V průhonu a Na obci a dále prodloužení ulice Na dlážděnce k ulici Louňovická. Tímto dojde ke zrušení slepé ulice a zlepšení průjezdnosti území. Ve východní části území je územním plánem stanoven průběh obvodové komunikace, kterou využíváme k dopravní obsluze jednostranné zástavby. Na zbývající ploše navrhujeme průjezdnou ulici ve tvaru U napojenou z obvodové komunikace. Západní a východní část území není pro motorovou dopravu propojena.

Pro pěší a cyklistickou dopravu jsou navíc navrženy propojka skrz centrální parčík, propojka s parčíkem podél Jevanského potoka a samostatná cesta pro pěší a cyklisty vedoucí dvouřadou alejí po východní hranici území, která má severním směrem návaznost na pěšinu kolem zahrad v lokalitě Za Dubinou. Pro pěší a cyklistickou dopravu je území prostupné bez omezení.

Uliční prostory v řešeném území jsou navrženy jako zklidněné komunikace pro smíšený provoz aut i pěších v jedné úrovni (funkční skupina D1). Dopravní režim je zajištěn dopravním značením IP26a "Obytná zóna", při kterém mají chodci přednost před projíždějícími vozidly, jejichž rychlost je navíc omezena na 20 km/h. Vzhledem k velmi malému provozu motorových vozidel se řešení v jedné úrovni jeví jako výhodnější a umožňuje využití uličního prostoru i k jiným než dopravním účelům (hraní si dětí atd.). Vjezd do obytné zóny je upraven zpomalovacím prahem, který zároveň sjednocuje niveletu vozovky a ostatních ploch ulice. Plochy pro dopravu v klidu jsou vyčleněny v pásu mezi stromy. Povrch pojížděné komunikace je betonová dlažba nebo asfalt. Na jedné straně vozovky je úzký pruh se zatravňovací dlažbou umožňující občasné pojíždění při vyhýbání vozidel. Na druhé straně vozovky je širší zatravněný pruh se stromořadím. Mezi stromy jsou vymezené plochy se zatravňovací dlažbou, které umožňují odstavení vozidel. Nové komunikace jsou navrženy jako průjezdné obousměrné. Menší části uličního prostoru jsou řešeny jako pěší komunikace (funkční skupina D2) - centrální parčík, propojka k Jevanskému potoku. Podél obytné komunikace na východní hranici území je navíc navržena samostatná pěší komunikace (cesta pro pěší a cyklisty vedoucí dvouřadou alejí).

Veřejná hromadná doprava je zajištěna příměstskými autobusy PID, nejbližší zastávka je na návsi. Docházková vzdálenost k zastávce od nejbližšího domu v řešeném území je 268 m, od nejvzdálenějšího domu je 680 m.

Popis řešení technické infrastruktury

Vodovod

Obec Svojetice je součástí svazku obcí sdružených v Regionu jih, je napojena na skupinový vodovod zásobovaný z přivaděče Želivka a to napojením na čerpací stanici Brtnice. Odběr je v režimu jednoho tlakového pásma. Zásobování je ze stávajícího věžového vodojemu Zaječí o objemu 400 m3 (max. hladina 525,00 m n.m., dno 520,60 m n.m.) na k. ú. Struhařov. Do budoucna se předpokládá výstavba dalšího vodojemu o objemu 2 x 250 m3. Vodovod je ve správě společnosti ITV CZ. V průběhu zpracování studie nebylo k dispozici aktuální zaměření vodovodních řadů. Vodovodní řady jsou pravděpodobně položeny v ulicích V průhonu, Louňovická a Na obci, na které lze připojit nově zastavované území. Umístění vodovodních řadů v rámci uličních profilů musí umožnit výsadbu stromořadí (viz situace).

Kanalizace splaškových vod

Obec Svojetice dosud neměla vybudovanou veřejnou kanalizační síť, v současné době jsou ve výstavbě první úseky tlakové kanalizace, která odvede splašky z obce do ČOV situované na severovýchodní hranici obce. Po dokončení výstavby bude na ČOV napojena cca 90% zástavby obce. Současně budovaná ČOV počítá s napojením 1490 EO a je dostatečná po 1. etapu. Pro 2. etapu je stanovena podmínka rozšíření kapacity ČOV na cca 1750 EO.
Kanalizační řady jsou plánovány v ulicích V průhonu, Louňovická a Na obci, na které bude možnost připojit nově zastavované území. Umístění kanalizace v rámci uličních profilů musí umožnit výsadbu stromořadí (viz situace).

Kanalizace dešťových vod

Dešťové vody jsou nyní odváděny povrchově příkopy podél komunikací. Řešené území je navrženo tak, aby se maximum dešťových srážek vsáklo v místě spadu. Dešťové srážky na soukromých parcelách se likvidují v rámci pozemku vsakem nebo druhotným využitím. Veřejné komunikace jsou po většinu své délky doplněny o vsakovací pruh (rýhu), která zároveň slouží k výsadbě stromů i parkování automobilů. Vsakovací pruhy jsou podélně spádovány dle přilehlé komunikace (terén se svažuje severním směrem), případná nevsáknutá voda může být v rámci jednoho pruhu odvedena přepadem do splaškové kanalizace.

Elektrická energie

Energetické sítě a zařízení jsou ve správě a majetku ČEZ Distribuce a.s. Jedná se o nadzemní a podzemní vedení 22kV a 0,4kV. Přívod elektrické energie do řešeného území je proveden napájecím venkovním vedením 22kV ve směru od Říčan z transformovny 110/22kV. Napájecí vedení 22kV probíhá řešeným územím ve směru Mukařov-Struhařov, na jihu řešeného území jsou z trafostanice 22/0,4kV provedeny odbočky nadzemním i kabelovým vedením, na které lze připojit nově zastavované území. V jihozápadním cípu řešeného území je plánována další trafostanice 22/0,4kV pro posílení zásobování navrhované zástavby. Přívod k nové trafostanici je navržen kabelem VN ulicemi Louňovická, V průhonu a dále parčíkem podél Jevanského potoka podél hranice řešeného území. Trasa kabelu musí umožnit výsadbu stromořadí podél východní hranice parčíku. V územním plánu je též zmíněna možnost přeložení nadzemního vedení VN mezi ulicemi Na obci a lokalitou Za Dubinou do kabelového vedení, což by uvolnilo plochu řešeného území od ochranného pásma VN. Trasa pro tuto přeložku je vyhrazena po východní hranici řešeného území, v dostatečné vzdálenosti od aleje, která ohraničuje zastavěné území. Územní studie je zpracována tak, že s výjimkou jednoho domu není zástavba podmíněna přeložkou nadzemního vedení VN.

Plynovod

Plynovod je doveden až k severním hranicím obce Svojetice v ul. Choceradské směrem od Srbína. Jedná se o STL plynovod D 160 z PE, tlaková úroveň 300 kPa. Tento plynovod je zásoben z regulační stanice VTL/STL u Říčan. Plynovod patří společnosti RWE. V samotné obci nejsou rozvody plynovodu provedeny. V navržených uličních profilech je s případným plynovodním potrubím počítáno. Umístění plynovodu v rámci uličních profilů musí umožnit výsadbu stromořadí (viz situace).

Protipovodňová ochrana

Řešené území se nenachází v pásmu povodňové ochrany. Na území obce Svojetice se nacházejí toky místního významu, převážně jejich pramenné oblasti, na nichž není vyznačena hranice záplavového území Q 100.
Řešené území náleží dílčímu povodí Sázavy od Želivky po ústí č. h. p. 1-09-03. Z toho největší část tvoří povodí Jevanského potoka č.h.p. 1-09-03-1060.

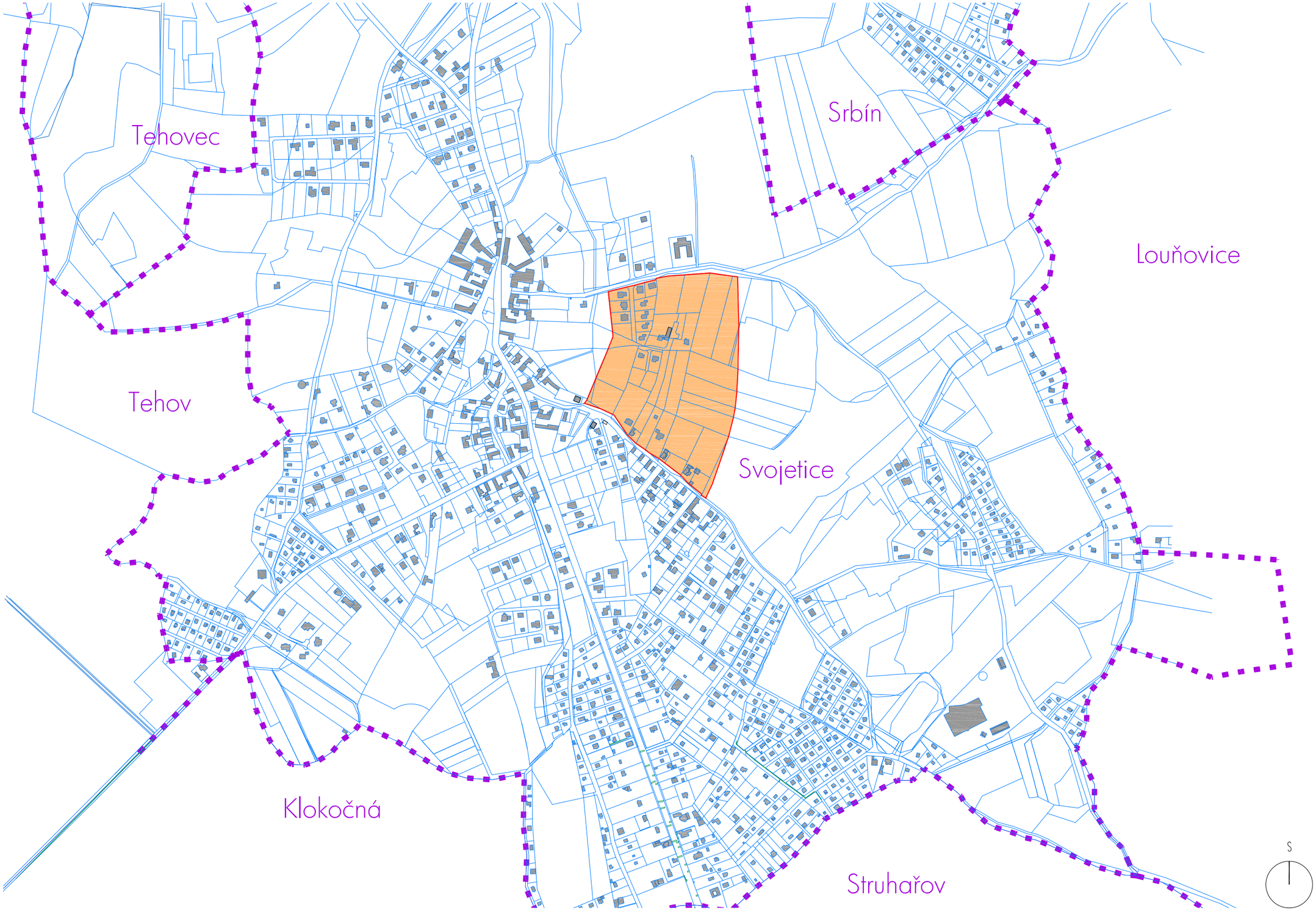
Etapizace

Etapizace zástavby řešeného území je stanovena územním plánem. První etapa zahrnuje doplnění a propojení stávajících komunikací v západní polovině území. Druhá etapa zahrnuje rozšíření zástavby východním směrem. Alej s pěšinou tvořící budoucí východní hranici zastavěného území je možné a žádoucí vytýčit a založit již v první etapě. Územní studie doporučuje přeřadit část plochy 1. etapy (dle ÚP) do plochy 2. etapy, protože předmětná část území je napojena na komunikaci, která se bude realizovat až v 2. etapě.

Předběžné bilance kapacity území

Celková plocha řešeného území je 82 622 m2. Nachází se zde 22 stávajících rodinných domů. Nově je navrženo 43 rodinných domů. Celkový počet domů v území je 65, což odpovídá počtu 227 obyvatel. Výsledná hustota zastavění je 27,5 obyvatel / ha.

ZADAVATEL: NÁZEV AKCE: ZODP. PROJEKTANT: VYPRACOVAL: STUPEŇ: NÁZEV VÝKRESU:	Obec Svojetice Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková Územní studie - územně plánovací podklad **PRŮVODNÍ ZPRÁVA**	MĚŘÍTKO: DATUM: září 2015 FORMÁT: 2x A4	ČÍSLO VÝKRESU: **05** BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz



Vysvětlivky:

- hranice katastrálního území
- hranice řešeného území
- snímek katastru nemovitostí

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:7000	ČÍSLO VÝKRESU: 06
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:2 500	ČÍSLO VÝKRESU: 07
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	SITUACE - ORTOFOTOMAPA	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ / HRANICE OBCE
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE PARCEL - KN
- HRANICE PARCEL - PK
- PROJEKTY SCHVÁLENÉ STAVEBNÍM ÚŘADEM (VYDANÉ ÚR NEBO SP)
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K +/2010
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE SÍDLA - VYMEZUJE ÚZEMÍ VZNIKLÉ SOUČTEM MNOŽNIN ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- VRSTEVNICE 2m
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY

VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

JO	JÁDRO OBCE
OÚ	OBCHODNÍ ULICE
B	BYDLENÍ V KRAJINĚ
ZÚ	ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI
CH	CHATY A ZAHRÁDKY
S	SPORT
VO	VÝROBA A OBCHOD
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
VP	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
PH	PARKY A HŘBITOVY
L	LESY
(N) L	LESY - NÁVRH
R	REMÍZY
KZ	KRAJINNÁ ZELEŇ
LP	LOUKY A PASTVINY
OP	ORNÁ PŮDA
SZ	SADY A ZAHRADY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

V	VODA (vč. NÁZVU)
(N) V	VODA - NÁVRH
	VODA - NÁVRH REVITALIZACE
	STÁVAJÍCÍ VODNÍ TOKY ZATRUBNĚNÉ
	HLAVNÍ ODVODŇOVACÍ ZAŘÍZENÍ - OTEVŘENÉ KORYTO
	HLAVNÍ ODVODŇOVACÍ ZAŘÍZENÍ - ZATRUBNĚNÁ ČÁST

ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY

- NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR
- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
- INTERAKČNÍ PRVEK
- VZDÁLENOST 50m OD LESA

VÝZNAMNÉ JEVY V KRAJINĚ

- KRAJINNÁ ZELEŇ - ALEJE, STROMOŘADÍ - NÁVRH
- PROPOJENÍ ZELENĚ

DOPRAVA

- ZVÝRAZNĚNÍ OKRUŽNÍCH CEST
- OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE II. A III. TŘÍDY (15 m)

VÝZNAMNÉ OBJEKTY:

- KOSTEL, KAPLE / KŘÍŽ / POMNÍK, MOHYLA, SOCHA
- HŘBITOV
- OCHRANNÉ PÁSMO HŘBITOVA - 100m
- DĚTSKÉ HŘIŠTĚ - STÁVAJÍCÍ
- RANČ
- OV / OV OBČANSKÁ VYBAVENOST - STAV / NÁVRH
- PAMÁTNÝ STROM
- PEŠÍ CESTY V KRAJINĚ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:

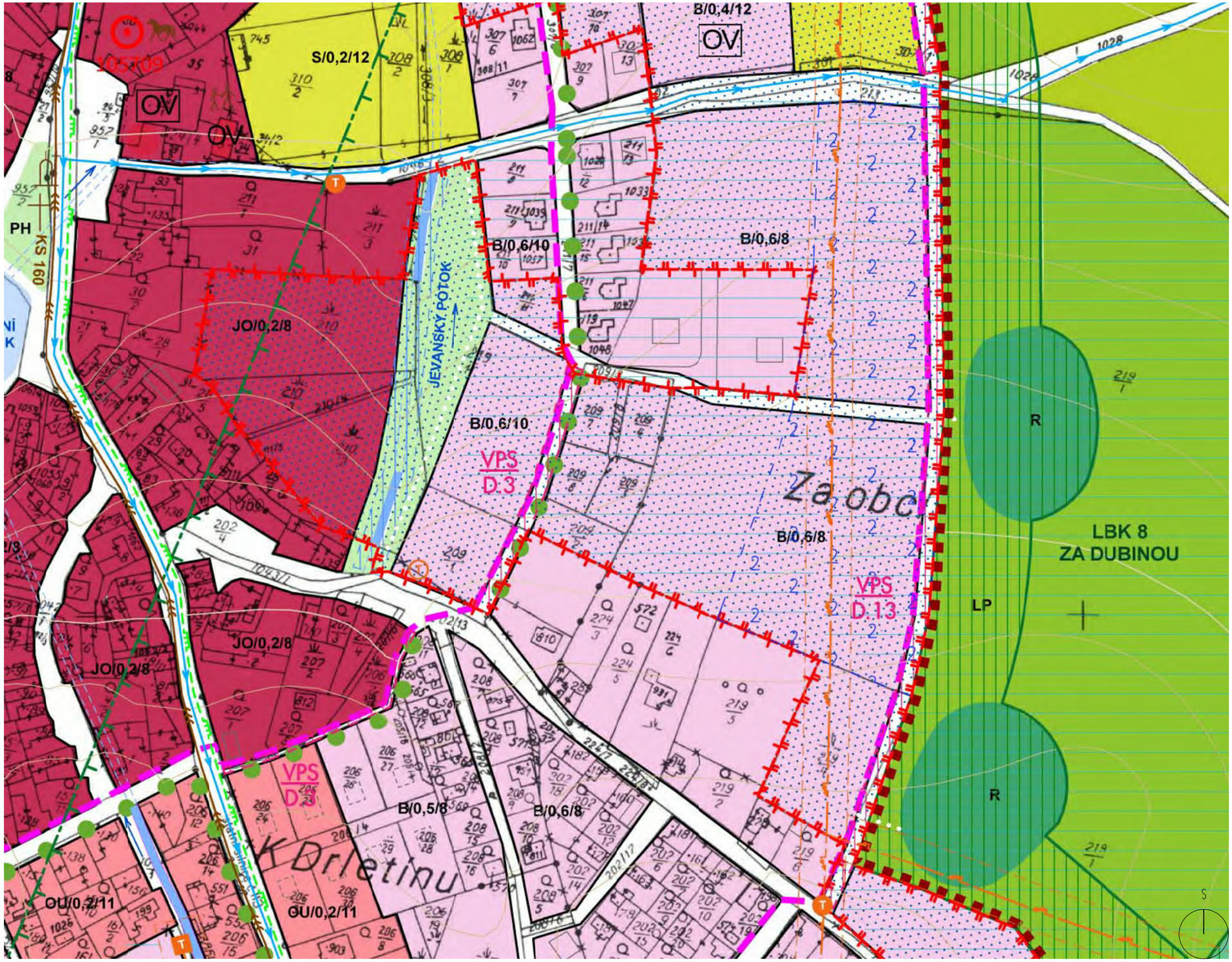
- OCHRANNÉ PÁSMO ČOV (50 m)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

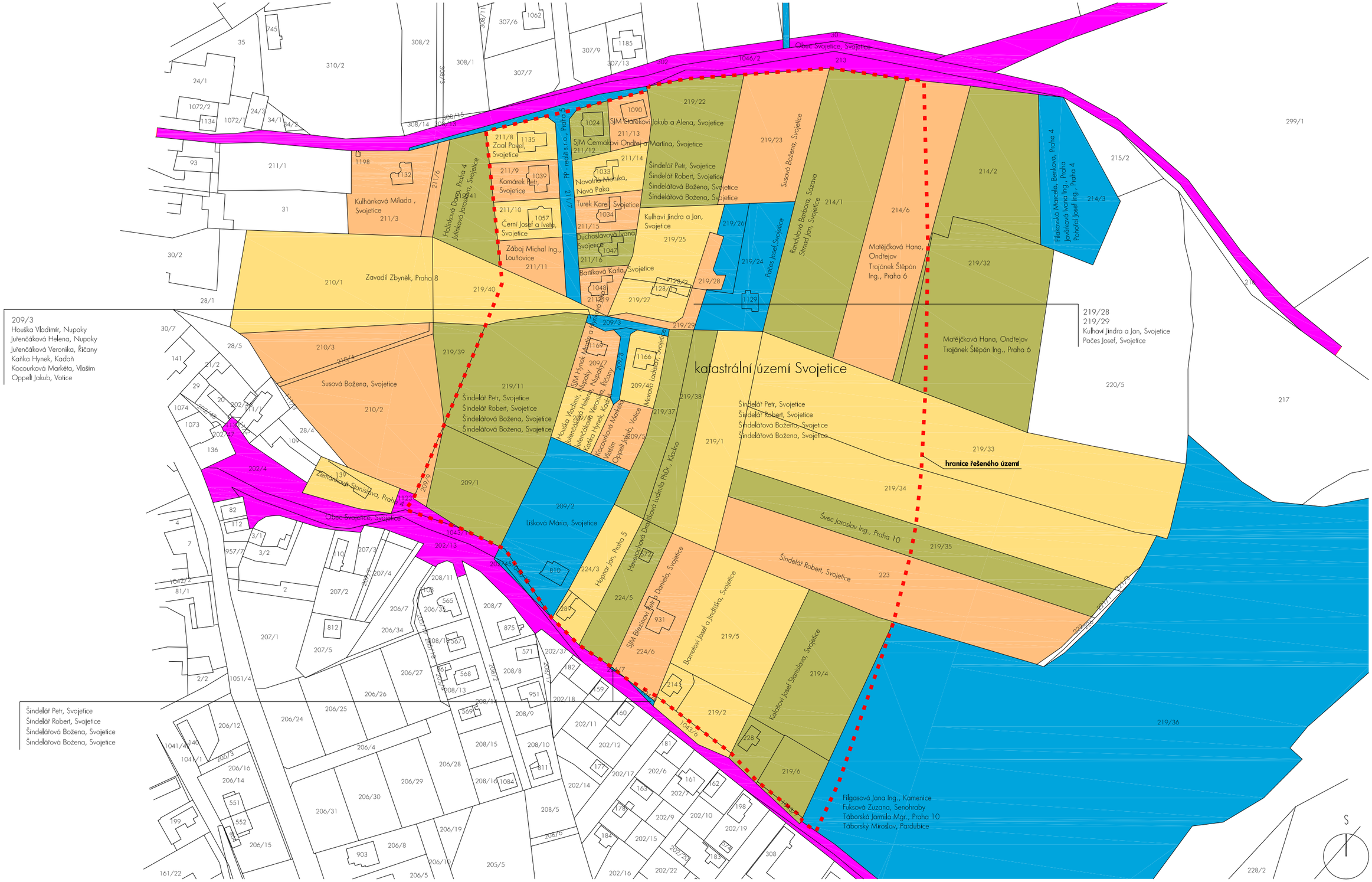
- VPS OZNAČENÍ - VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA
- PLOŠNÉ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉHO STAVBY

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ, ETAPIZACE:

- IZ 2 II. ETAPA - ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ PO NAPLNĚNÍ I. ETAPY PŘES 80% Z HLEDISKA VYUŽITÍ ÚZEMÍ



ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:2000	ČÍSLO VÝKRESU: 08
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	ÚZEMNÍ PLÁN - KOORDINAČNÍ VÝKRES	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK



ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:2 000	ČÍSLO VÝKRESU: 09
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	SITUACE MAJETKOVÝCH VZTAHŮ	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	

pohled na řešené území od jihu z ulice Na obci, vlevo trafostanice VN

pohled z ulice Na obci na jihozápadní roh řešeného území, vlevo koryto Jevanského potoka, v pozadí zástavba v ulicích V průhonu a Na dlážděnce, vpravo stávající zástavba

pohled z ulice Louňovická na severovýchodní roh řešeného území, vpravo budova nové mateřské školky

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO:	ČÍSLO VÝKRESU: 10
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	FOTODOKUMENTACE LOKALITY	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

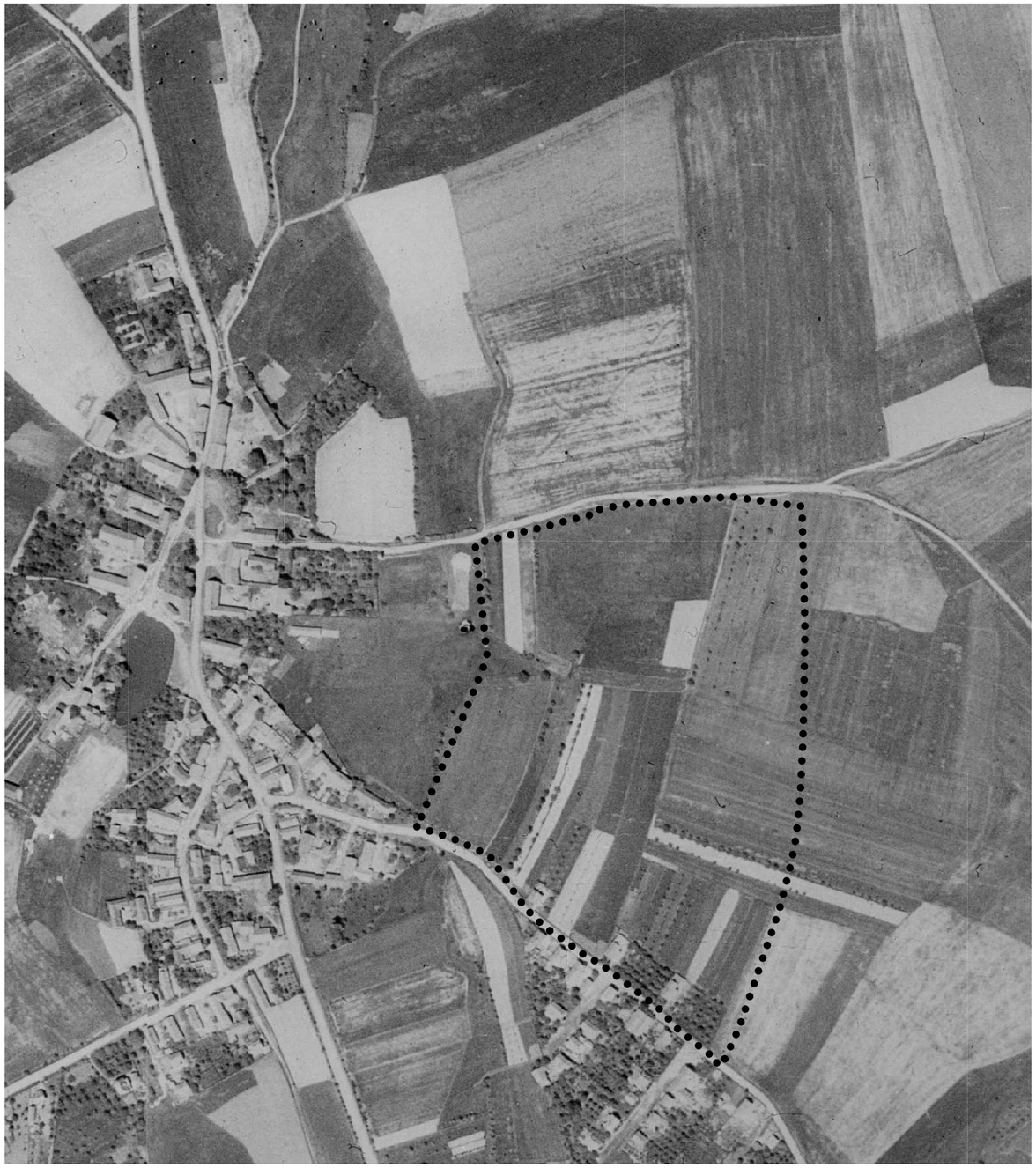
pohled od ulice Na dlážděnce na jihozápadní část řešeného území, vlevo dům stávající zástavby, vpravo koryto Jevanského potoka

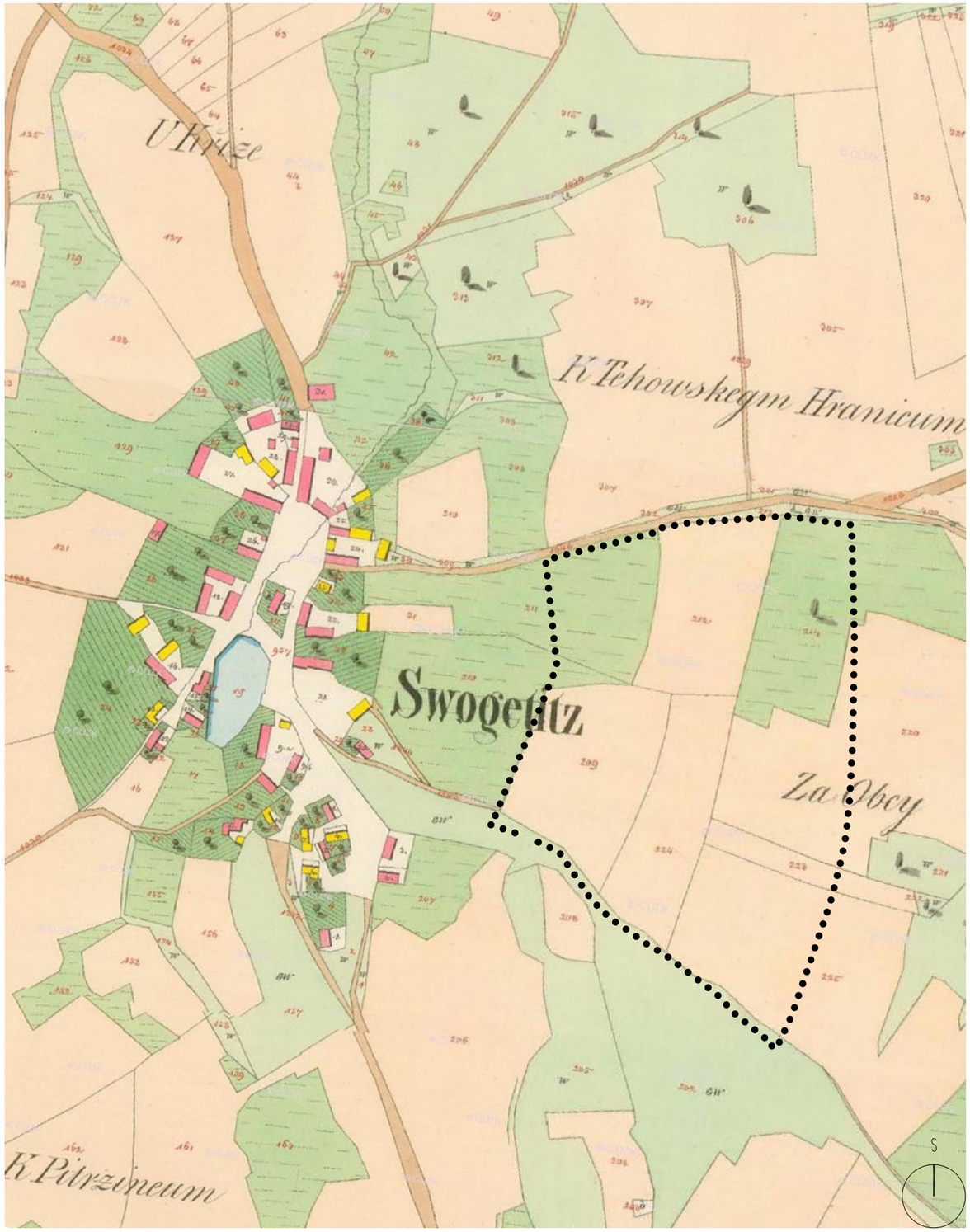
pohled do ulice Na dlážděnce od východu

pohled z ulice Louňovická (od mateřské školky) na řešené území, v pozadí zástavba podél ulice Na dlážděnce

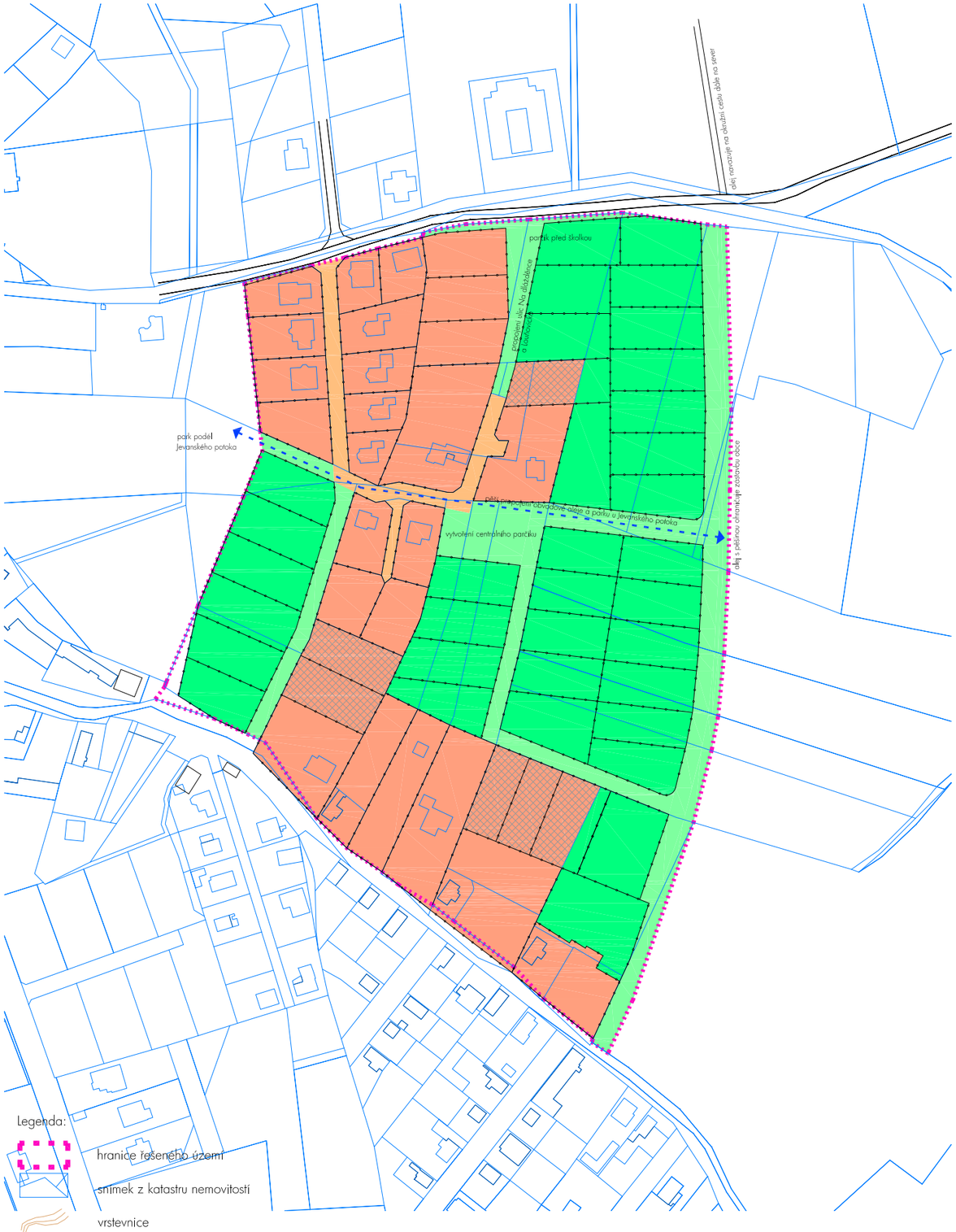
pohled od jihovýchodu na řešené území, v pozadí zástavba podél ulice Na dlážděnce

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO:	ČÍSLO VÝKRESU: 11
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	FOTODOKUMENTACE LOKALITY	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK



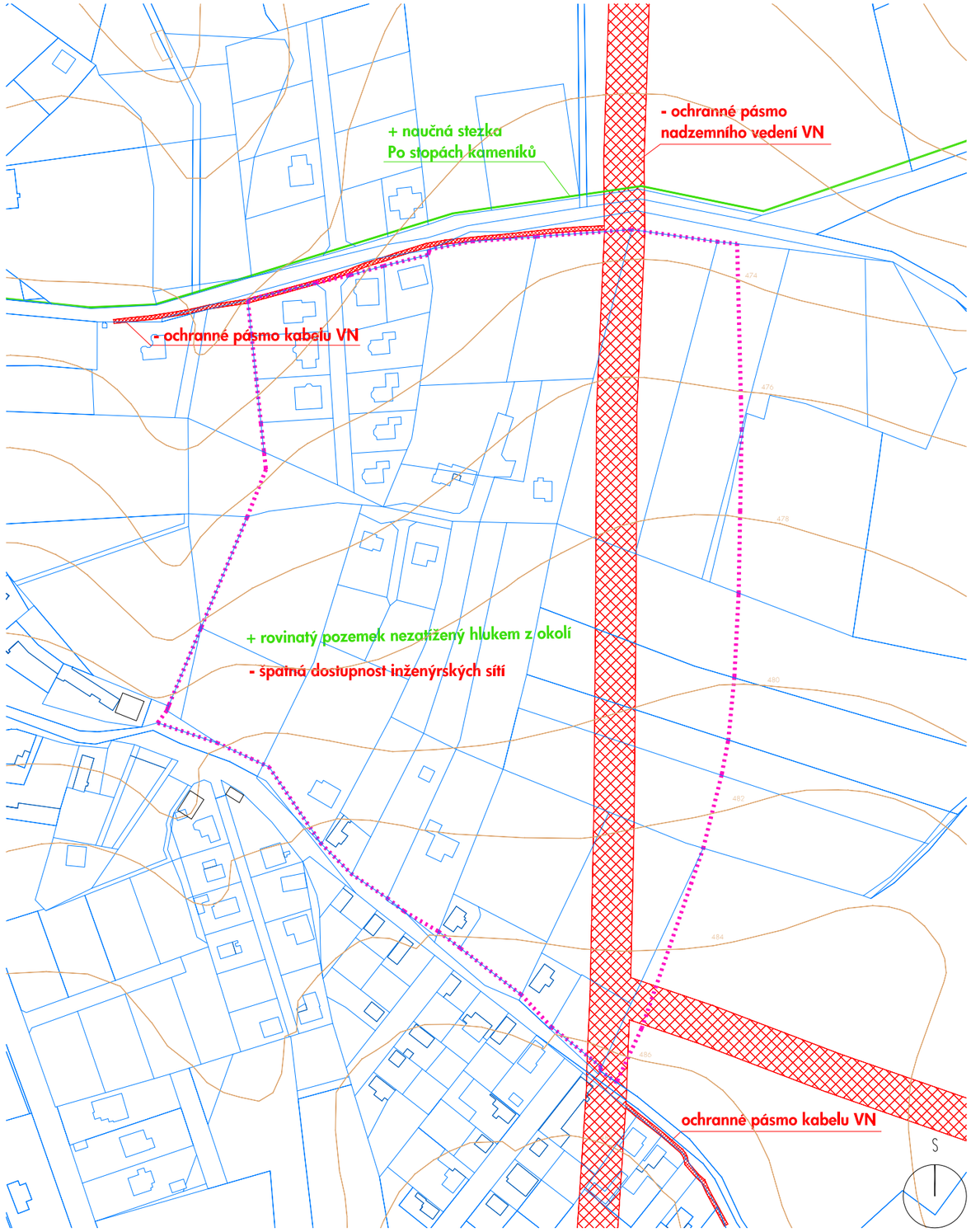


ZADAVATEL: NÁZEV AKCE: ZODP. PROJEKTANT: VYPRACOVAL: STUPEŇ: NÁZEV VÝKRESU:	Obec Svojetice Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková Územní studie - územně plánovací podklad **HISTORIE ÚZEMÍ - ROK 1953 A 1841**	MĚŘÍTKO: 1:4 000 DATUM: září 2015 FORMÁT: 2x A4	ČÍSLO VÝKRESU: **12**	BRAK
		BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz		

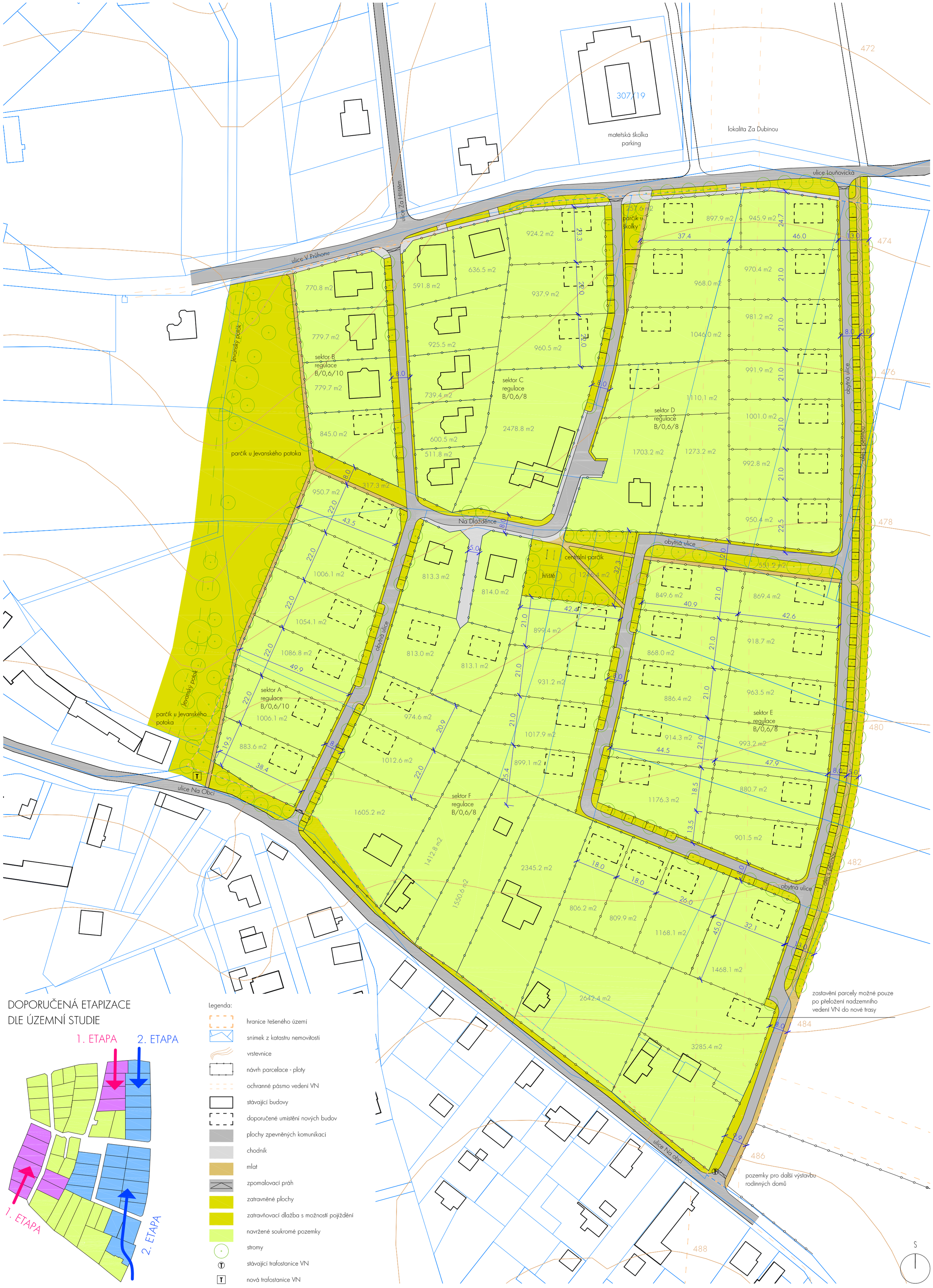


Legenda:

- hranice řešeného území
- snímek z katastru nemovitostí
- vrstevnice
- návrh parcelace - ploty
- ochranné pásmo vedení vodovodu DN 200
- možné umístění nových domů
- plochy stávajících zaplocených zahrad a pozemků
- plochy nezaplocené navržené k nové parcelaci



ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:2500	ČÍSLO VÝKRESU: 13
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	KONCEPT ŘEŠENÍ A ROZBOR ÚZEMÍ	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK



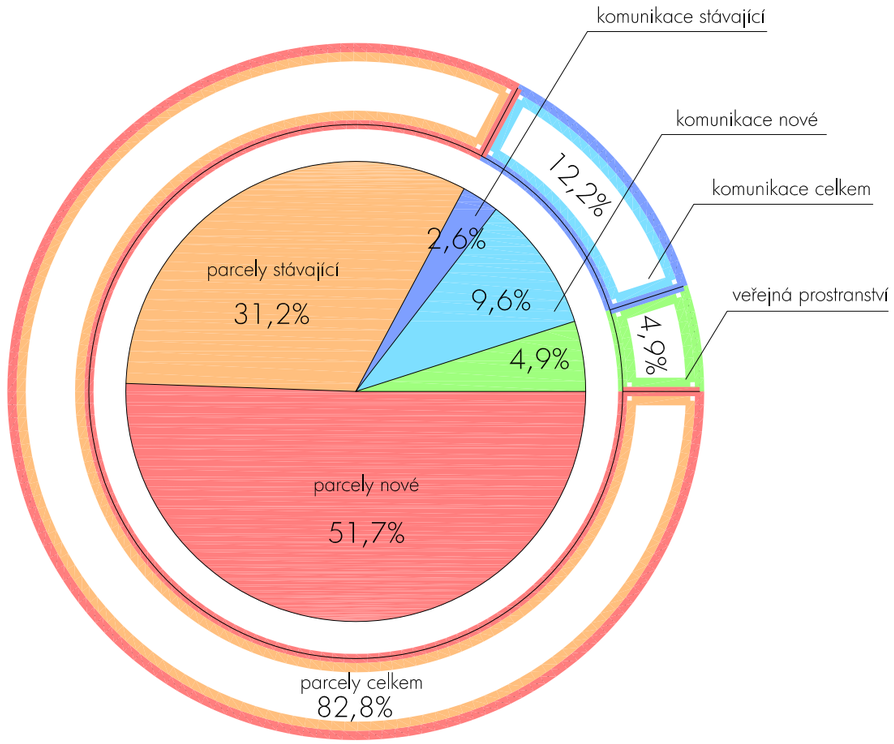
DOPORUČENÁ ETAPIZACE
DLE ÚZEMNÍ STUDIE

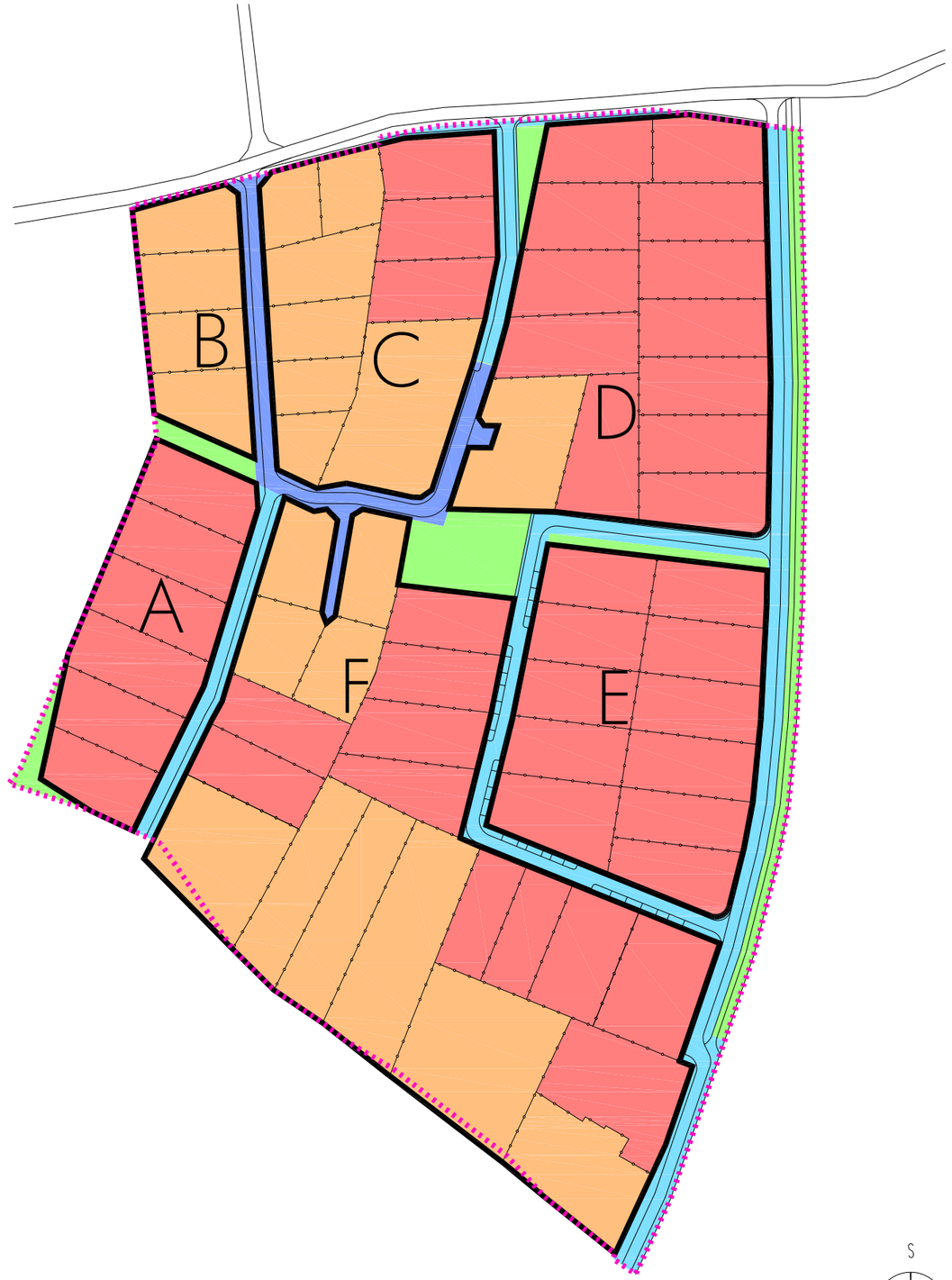
Legenda:

- hranice řešeného území
- snímek z katastru nemovitostí
- vrstevnice
- návrh parcelace - ploty
- ochranné pásmo vedení VN
- stávající budovy
- doporučené umístění nových budov
- plochy zpevněných komunikací
- chodník
- mlat
- zpomalovací práh
- zatravněné plochy
- zatravňovací dlažba s možností pojíždění
- navržené soukromé pozemky
- stromy
- Ⓣ stávající trafostanice VN
- T nová trafostanice VN

zastavění parcely možné pouze po přeložení nadzemního vedení VN do nové trasy

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:1 000	ČÍSLO VÝKRESU: 14
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	SITUACE		





celková plocha řešeného území ÚS4:				82 621,74 m2
parcely celkem:				68 420,33 m2
sektor A:	stávající:	0 m2	nové:	5 987,42 m2
sektor B:	stávající:	3 196,31 m2	nové:	0 m2
sektor C:	stávající:	6 483,13 m2	nové:	2 821,49 m2
sektor D:	stávající:	1 703,11 m2	nové:	12 127,59 m2
sektor E:	stávající:	0 m2	nové:	10 221,68 m2
sektor F:	stávající:	14 286,15 m2	nové:	11 593,45 m2
komunikace celkem:				10 120,27 m2
	stávající:	2 188,52 m2	nové:	7 931,75 m2
veřejná prostranství:	stávající:	0 m2	nová:	4 082,58 m2

minimální plocha veřejných prostranství dle vyhlášky: 4 000 m2

součet ploch parcel, komunikací a veřejných prostranství
stávající: 27 857,22 m² nové: 54 765,96 m²

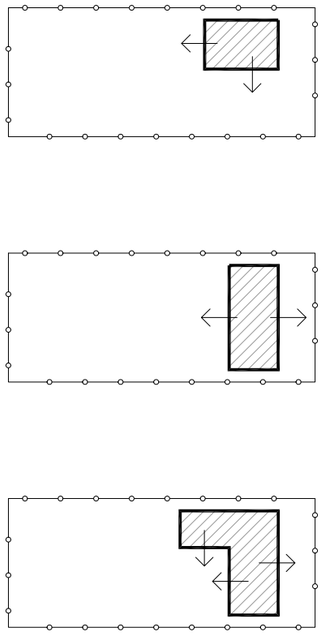
počet RD celkem: 65 z toho stávající: 22 nové: 43

počet obyvatel celkem: 227 z toho stávající: 77 nové: 150

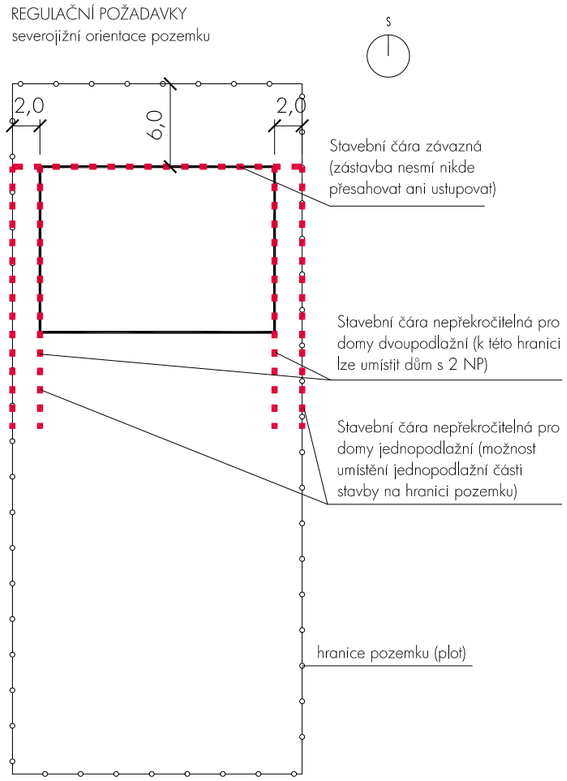
hustota osídlení celkem: 27,48 os/ha

ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:2 000	ČÍSLO VÝKRESU: 15
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	BILANČNÍ ÚDAJE	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

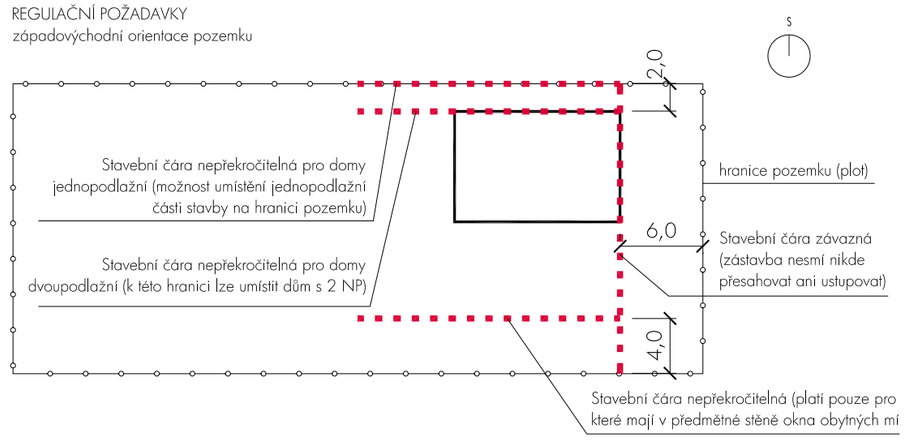
PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ DOMU NA PARCELE
západovýchodní orientace na pozemku



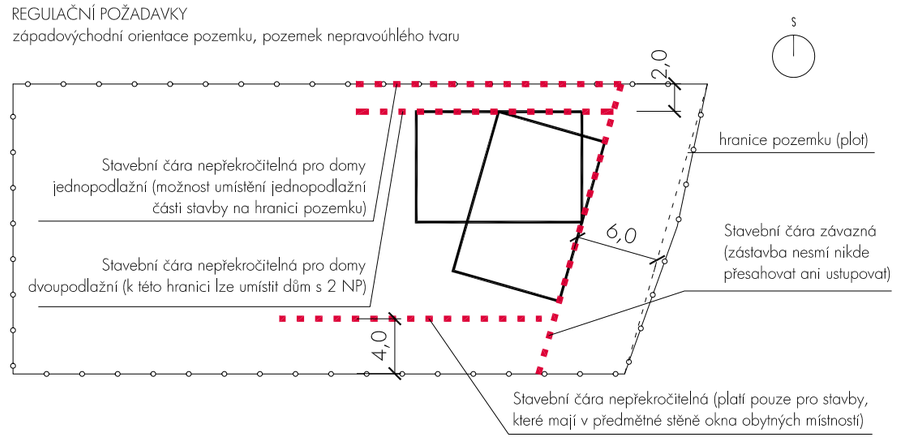
REGULAČNÍ POŽADAVKY
severojižní orientace pozemku



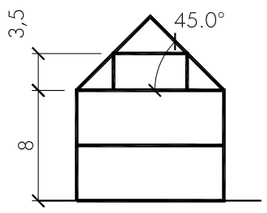
REGULAČNÍ POŽADAVKY
západovýchodní orientace pozemku



REGULAČNÍ POŽADAVKY
západovýchodní orientace pozemku, pozemek nepravoúhlého tvaru

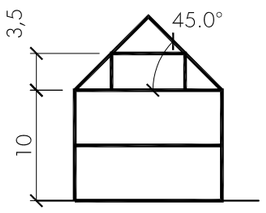


VÝŠKOVÁ REGULACE - KÓD B/0,6/8

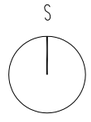


B - plocha bydlení v krajině
0,6 - koeficient zeleně (na ploše 1000 m² musí být min. 600 m² plochy zeleně)
8 - maximální výška stavby od nejnižšího přilehlého bodu okolního terénu je 8 m po hlavní (korunní) římsu
- od bodu nad hlavní římsou je možné stavět střechu šikmou nebo plochou
- na střechu plochou je možné vystavit jedno ustoupené podlaží, které se musí objemově vejít do limitu myšlených ploch šikmé střechy o sklonu 45°, maximálně však do 3,5 m

VÝŠKOVÁ REGULACE - KÓD B/0,6/10



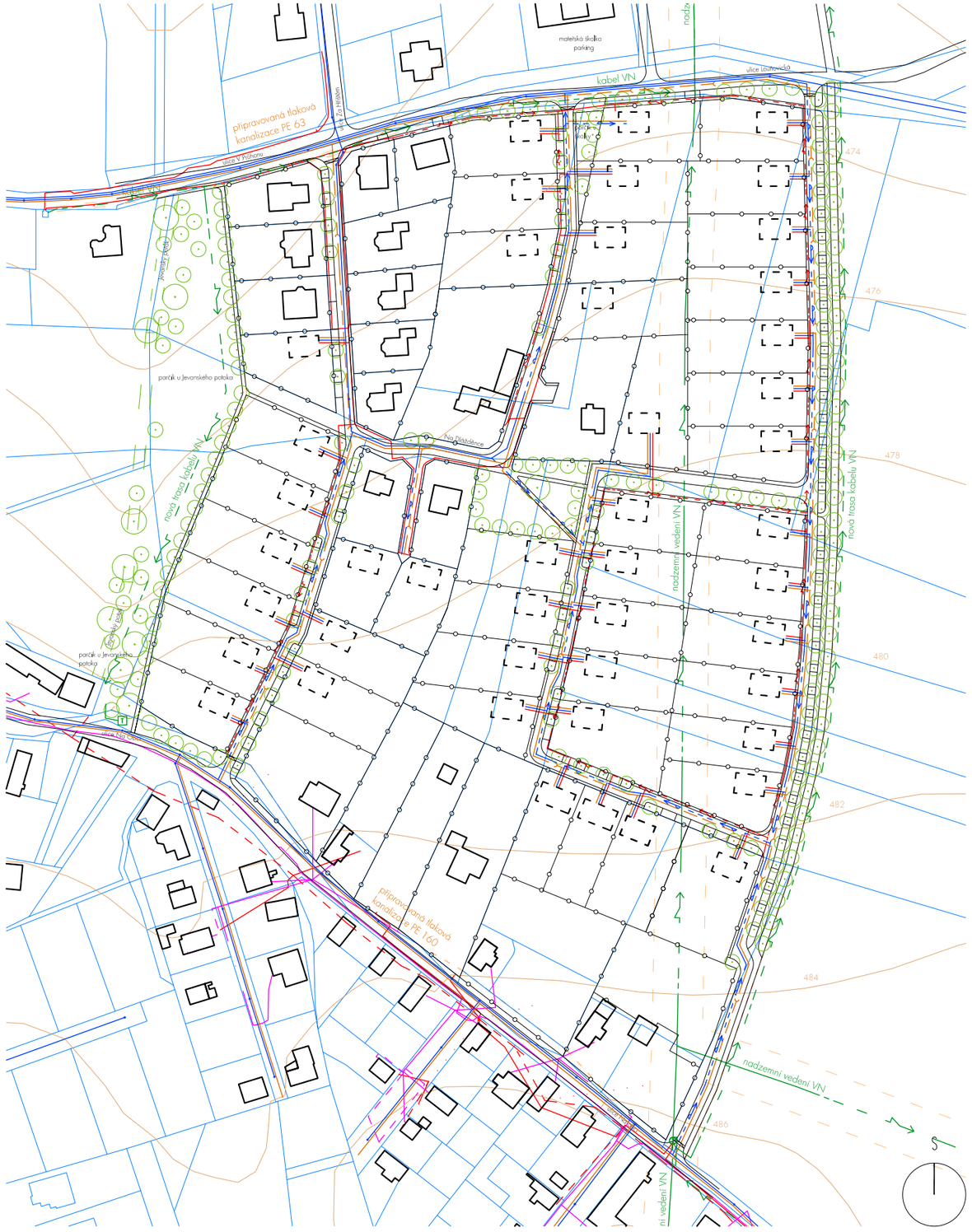
B - plocha bydlení v krajině
0,6 - koeficient zeleně (na ploše 1000 m² musí být min. 600 m² plochy zeleně)
10 - maximální výška stavby od nejnižšího přilehlého bodu okolního terénu je 10 m po hlavní (korunní) římsu
- od bodu nad hlavní římsou je možné stavět střechu šikmou nebo plochou
- na střechu plochou je možné vystavit jedno ustoupené podlaží, které se musí objemově vejít do limitu myšlených ploch šikmé střechy o sklonu 45°, maximálně však do 3,5 m



ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO:	ČÍSLO VÝKRESU: 16
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	
NÁZEV VÝKRESU:	NÁVRH PROSTOROVÉ REGULACE		

Legenda:

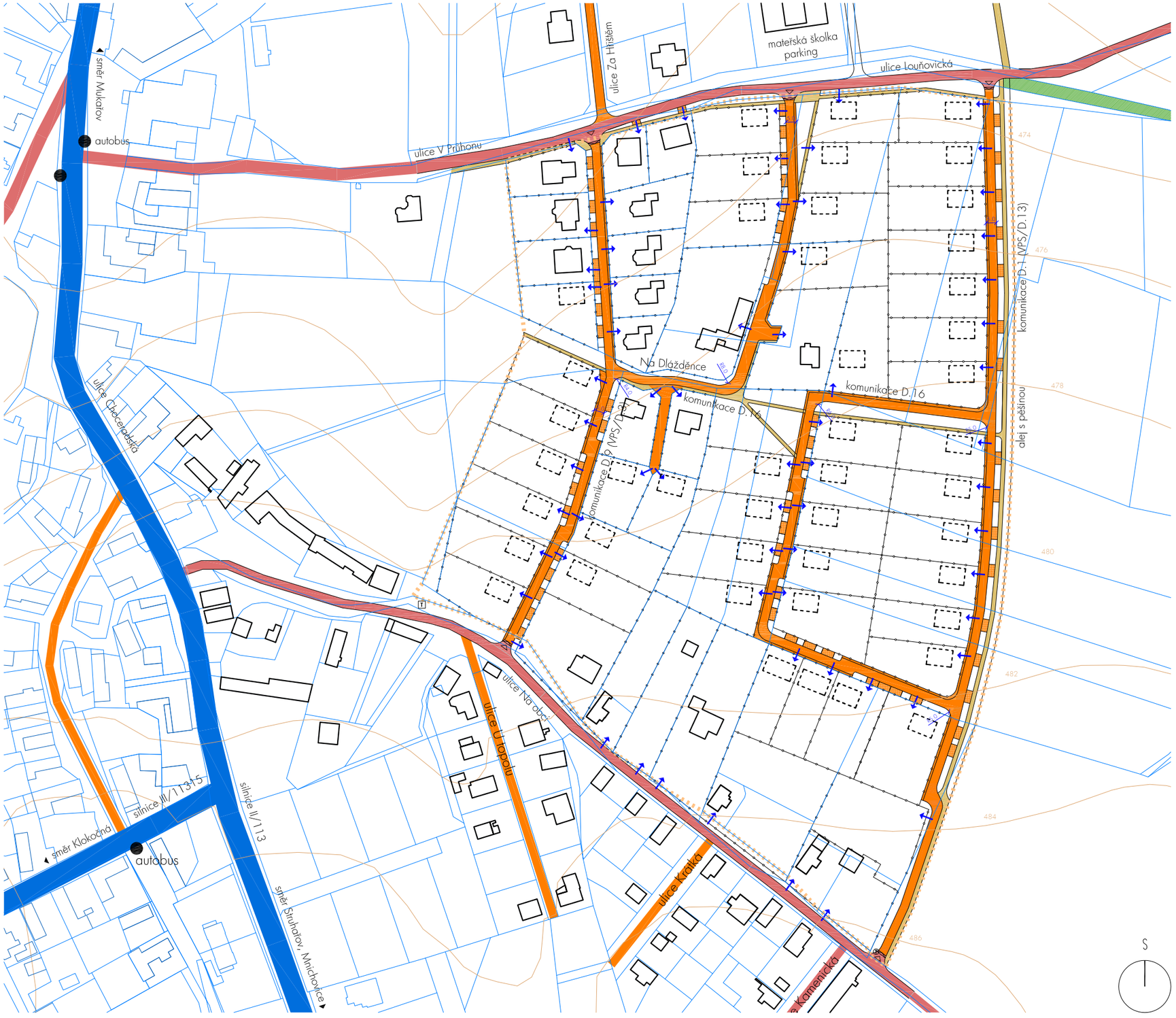
- hranice řešeného území
- snímek z katastru nemovitostí
- vrstevnice
- návrh parcelace - ploty
- stávající budovy
- doporučené umístění nových budov
- tlaková kanalizace v realizaci
- kanalizace navrhovaná
- veřejný vodovod stávající
- veřejný vodovod navrhovaný
- vedení elektro NN stávající
- vedení elektro NN navrhované
- vedení elektro VN s ochranným pásmem
- trafostanice stávající
- trafostanice navrhovaná



ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:2000	ČÍSLO VÝKRESU: 17
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

Legenda:

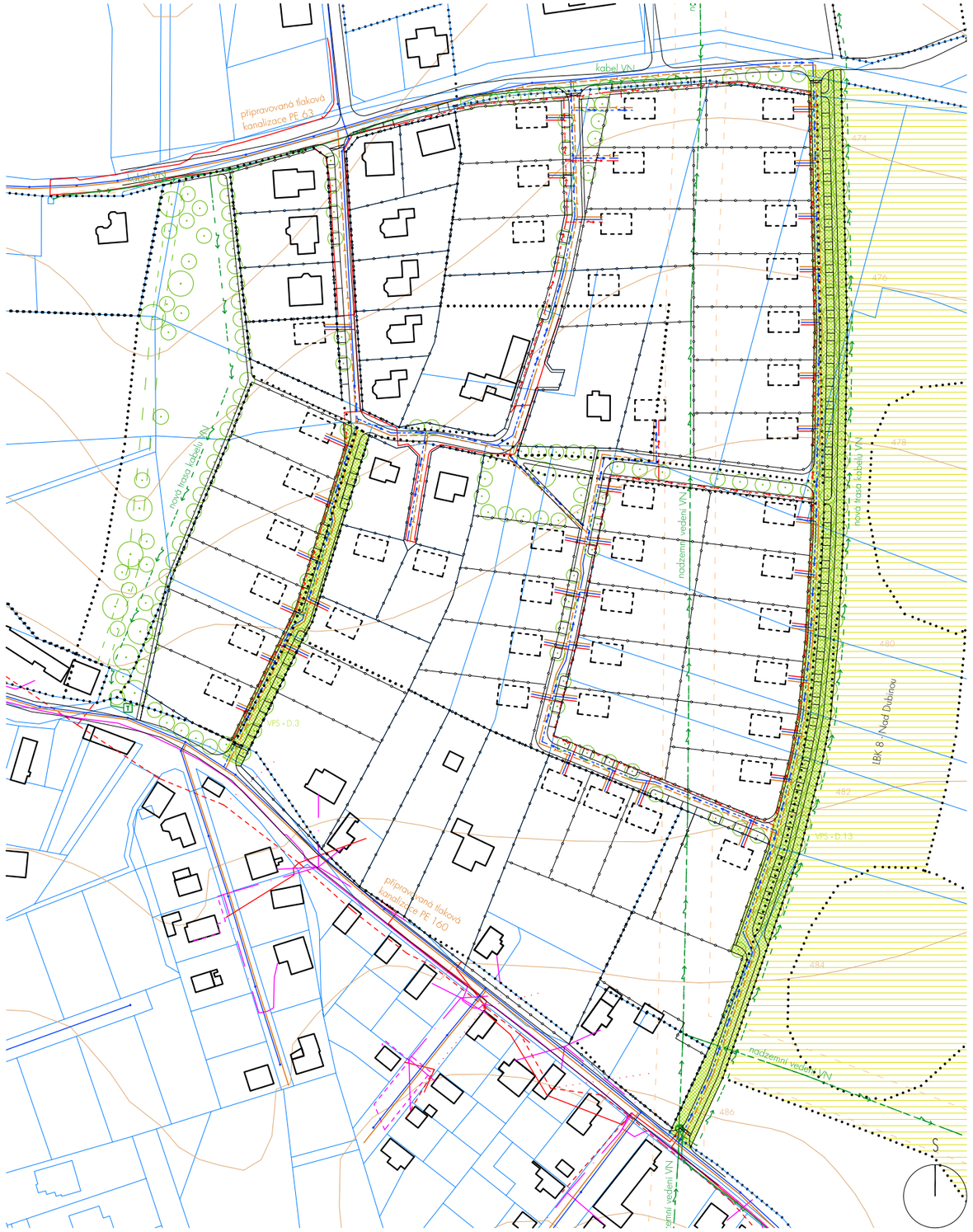
- hranice řešeného území
- snímek z katastru nemovitostí
- vrstevnice
- návrh parcelace - ploty
- plochy pro pěší (chodník)
- dopravní napojení lokality na obslužnou komunikaci
- obslužné místní komunikace páteřní
- krajské silnice II. a III. třídy
- zpomalovací práh
- zklidněná komunikace (obytná zóna), smíšený provoz
- plocha pro odstavení automobilů
- navazující síť polních cest
- vjezdy na pozemky
- stávající budovy
- doporučené umístění nových budov



ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:2 000	ČÍSLO VÝKRESU: 18
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

Legenda:

- hranice řešeného území
- snímek z katastru nemovitostí
- vrstevnice
- návrh parcelace - ploty
- stávající budovy
- doporučené umístění nových budov
- tlaková kanalizace v realizaci
- kanalizace navrhovaná
- veřejný vodovod stávající
- veřejný vodovod navrhovaný
- vedení elektro NN stávající
- vedení elektro NN navrhované
- vedení elektro VN s ochranným pásmem
- trafostanice stávající
- trafostanice navrhovaná
- stromy
- veřejně prospěšné stavby
- rozhraní ploch v územním plánu
- lokální biokoridor LBK 8 Za Dubinou



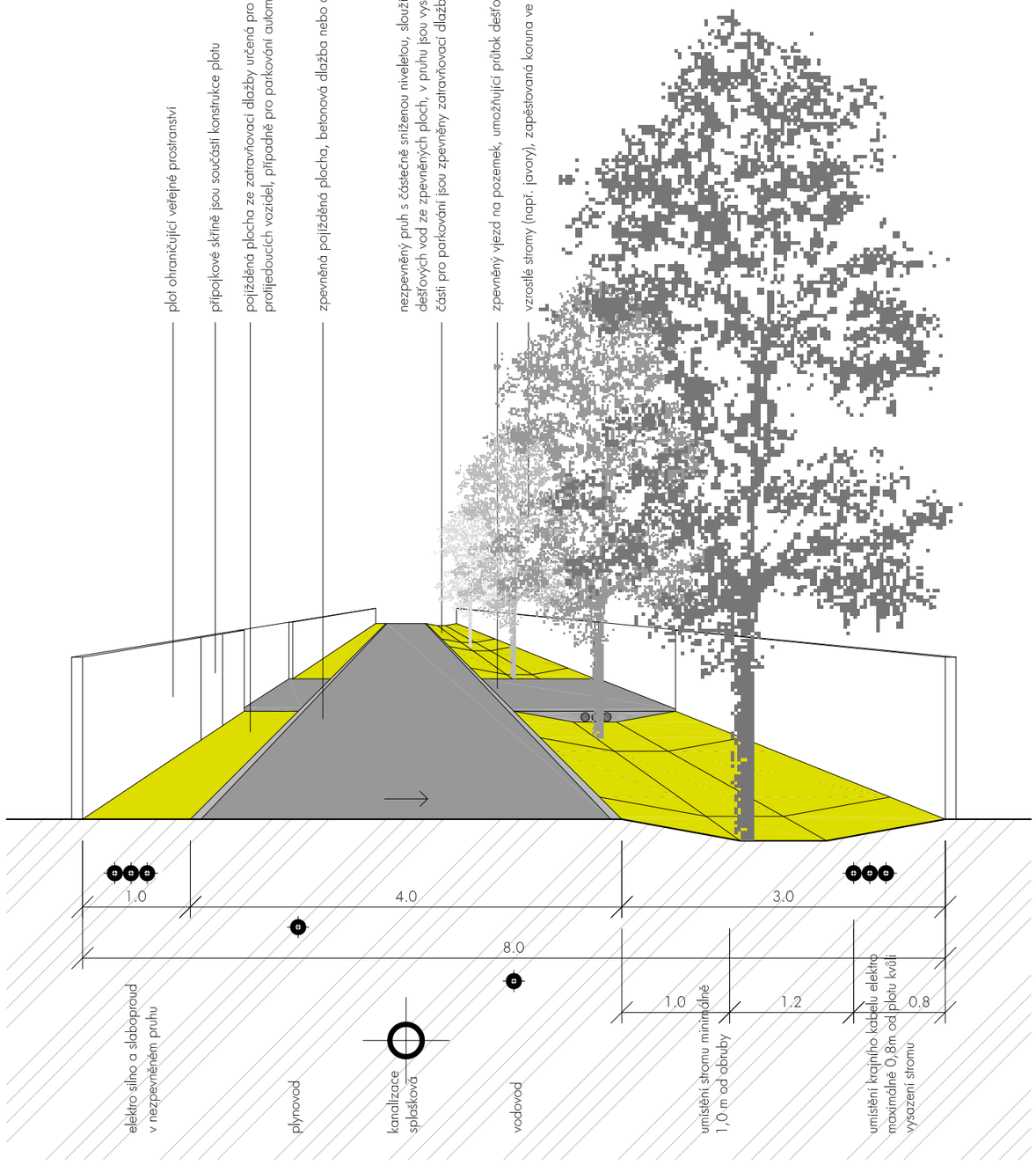
ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:2 000	ČÍSLO VÝKRESU: 19
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	KOORDINAČNÍ VÝKRES	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

příklad uličního prostoru členěného jednostranným stromořadím s možností parkování mezi stromy (Jenštejn u Prahy)

příklad uličního prostoru řešeného z části pomocí zatravněné plochy pro vsakování dešťových vod (Holandsko)

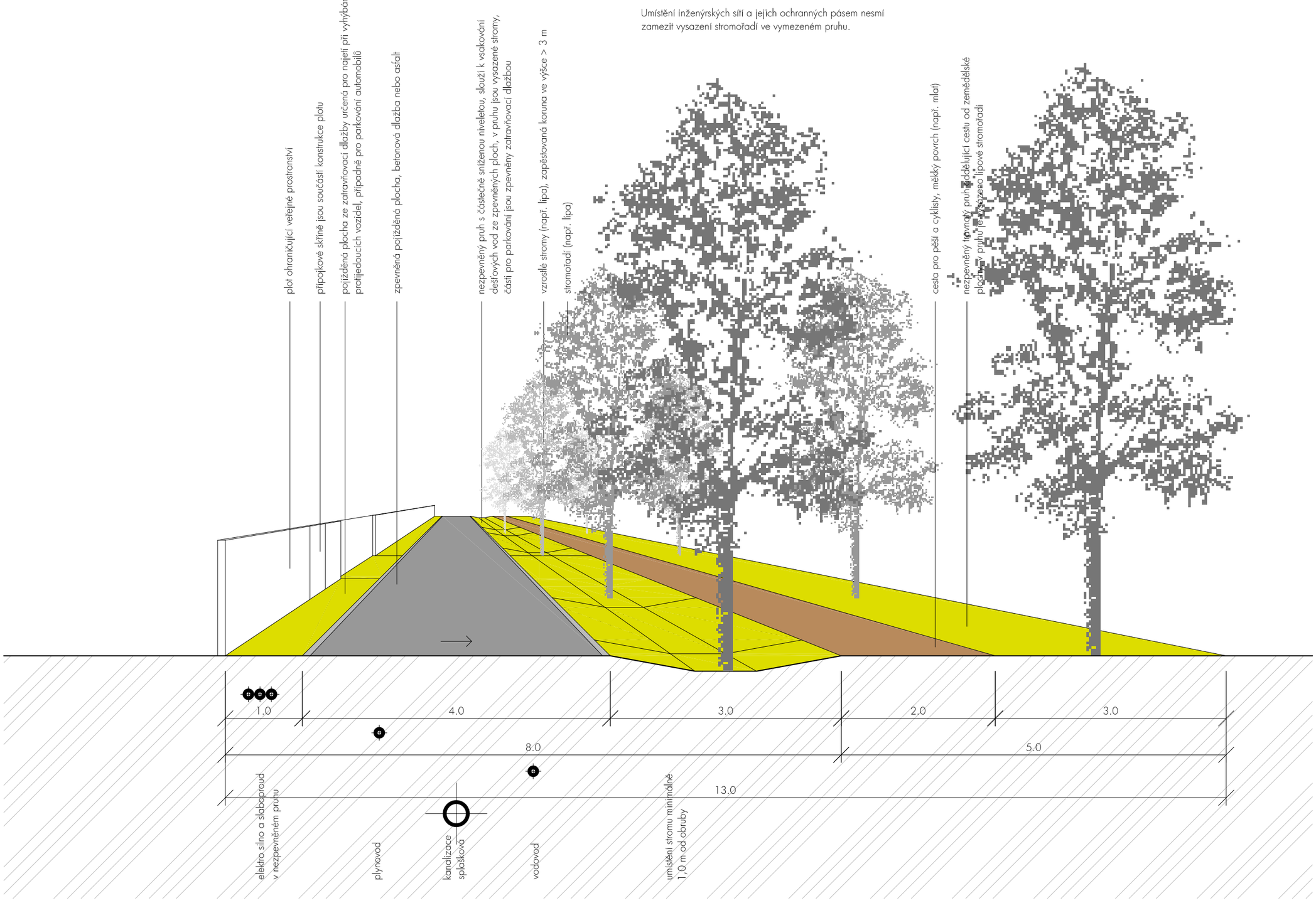
příklad uličního prostoru řešeného z části pomocí zatravňovací dlažby (Jesenice u Prahy)

Umístění inženýrských sítí a jejich ochranných pásem nesmí zamezit vysazení stromořadí ve vymezeném pruhu.



ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:50	ČÍSLO VÝKRESU: 20
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	PROFIL OBYTNÉ ULICE	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK

Umístění inženýrských sítí a jejich ochranných pásem nesmí zamezit vysazení stromořadí ve vymezeném pruhu.



ZADAVATEL:	Obec Svojetice	MĚŘÍTKO: 1:50	ČÍSLO VÝKRESU: 21
NÁZEV AKCE:	Územní studie Svojetice US 4 Za Obcí	DATUM: září 2015	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Brožek, Nerudova 1125/4, 589 01 Třešť	FORMÁT: 2x A4	
VYPRACOVAL:	Petr Brožek, Jana Kopecká, Anežka Karásková		
STUPEŇ:	Územní studie - územně plánovací podklad		
NÁZEV VÝKRESU:	PROFIL OBVODOVÉ ULICE	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Bubenská 1477/1, 147 00 Praha 7 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz	BRAK