

Územní studie „Zálabská Skála“ město Kolín

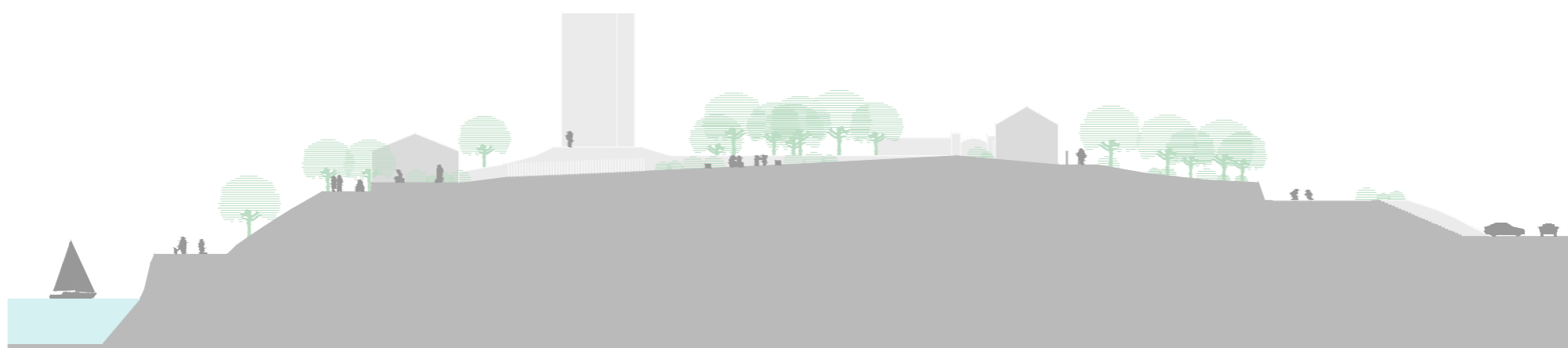
listopad 2019

ARCHITEKT Ondřej Tuček

Na Maninách 32a/1525, 170 00 Praha 7
www.a-tucek.cz



Ing. arch. Ondřej Tuček
Ing. arch. Lenka Belanská
Ing. arch. Anna Blažková





<i>Název projektu:</i>	územní studie Zálabská Skála
<i>Zadavatel:</i>	město Kolín Karlovo náměstí 78 280 12 Kolín I
<i>Stupeň dokumentace:</i>	územní studie
<i>Zpracovatel:</i>	architekt Ondřej Tuček Na Maninách 32a/1525, 170 00 - ČKA 3405 m 606 546 870 e ondra.tucek@gmail.com w www.a-tucek.cz
<i>Autorský team:</i>	Ing. arch. Ondřej Tuček Ing. arch. Lenka Belanská Ing. arch. Anna Blažková
<i>Datum zpracování:</i>	listopad 2019



Zadání územní studie

Doslovná citace zadání ÚS:

Pořízení územní studie lokality s názvem „Kolín_Lokalita Skála – pořízení územní studie“, která bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území na základě podmínky uvedené v územně plánovací dokumentaci. V odůvodněných případech a pro část území může být územní studie podkladem pro pořízení změn územního plánu.

Územní studie nebude řešit detailnější návrh veřejných prostor apod. Pokud by během práce na územní studii vzniklo přesvědčení o vhodnosti zpracování některých částí území detailněji a ve větším měřítku pak bude taková práce zadána samostatně na základě jiného výběrového řízení.

Dle územního plánu: Územní studie prověří konkrétní umístění zástavby na stabilizovaných plochách (zejména vazba bytových a rodinných domů k ponechané zeleni, vazba k uličnímu prostoru s ověřením účelových komunikací, dopravní obsluha řešeného území, nová veřejná prostranství, parkování, apod.). Zároveň bude řešena předpokládaná bilance zemin – zahloubení podzemních částí objektů, odstavná stání v garážích a na vlastním pozemku.

Charakter Lokality Skála je výsledkem unikátního historického a urbanistického vývoje této vyvýšené části Zálabí v blízkosti řeky. Lokalita představuje významnou plochu zeleně, v centrální části města Kolína, která je spojena s ojedinělým geologickým skalním útvarem. Důležitou součástí lokality, která tvoří podstatnou část jejího charakteru, je místní vegetace, která si zaslouží dlouhodobou a promyšlenou strategii kultivace.

Záměrem studie je podpořit a zachovat charakter Lokality Skála a její autentický, kulturní a přírodní ráz, který je v centrální části města unikátní a hodnotný.

Cílem studie je předejít nepromyšleným urbanistickým zásahům, přílišnému zahuštění zástavby tzn. podpořit určitou „nezastavěnost“ lokality a její venkovský parkovitý charakter. V případě nově navržené zástavby stanovit regulativy odpovídající charakteru lokality a okolní zástavby venkovského rázu.

Územní studie bude v pořizovací fázi konzultována s I. místostarostou města, architektem města, s Odborem regionálního rozvoje a územního plánování, s Odborem životního prostředí a zemědělství a s Odborem dopravy. Finální podoba bude prezentována Radě města Kolína a veřejnosti.

Grafická a textová část územní studie bude uspořádána takto:

Územní studie bude mít textovou část a grafickou část. Pracovní verze budou vyhotoveny jednou v tištěné podobě a v elektronické podobě ve formátu PDF. Finální verze bude vyhotovena čtyřikrát v tištěné podobě a v elektronické podobě ve formátu PDF.

Textová část: popis řešeného území, podmínky pro umístění a využití pozemků, podmínky pro umístění a uspořádání veřejné technické infrastruktury, podmínky pro umístění a uspořádání veřejné dopravní infrastruktury (návrh dopravního řešení), podmínky pro plošné a prostorové uspořádání staveb pro bydlení (návrh urbanistického a architektonického řešení) a vegetace.

Grafická část: výkres urbanistického řešení, výkres dopravní infrastruktury, výkres technické infrastruktury, výkres širších vztahů, výkres řešení vegetace a zeleně.

Popis území

Řešené území se nachází v historickém centru města Kolína – tvoří jedno z jeho urbánních jader. Dle nejstarších map z první poloviny 18. století tvořilo část Zálabí (Elbe Vorstadt), původně nazývané Mnichovicemi či Běchovicemi (Bechowitz). Tato část byla ke Kolínu připojena v 15. století.

Šlo vlastně o vesnickou strukturu, jejíž rozvoj byl pravděpodobně iniciován vznikem dřevěného mostu kolem roku 1410, čímž došlo k propojení s historickým Kolínem. Dominantou lokality je věž Práčovna z 1. pol. 15. století, která tvořila předemnaté opevnění Kolínského hradu a později sloužila i jako strážní věž a vodárna. Dnešní stav věže je výsledkem opravy v roce 2006, jde o kulturní památku.

Lokalita byla až do poloviny 20. století takřka beze zbytku zastavěna domy malého měřítka, jak dokládají staré mapy i četné historické fotografie. K určitému úpadku a chátrání dochází cca posledních 70 let, počátek chátrání se zhruba kryje s novou výstavbou panelových domů v ulicích Antonína Kaliny a Podskalské v těsné blízkosti. Více než polovina domů byla od té doby stržena, aniž by existoval jasný plán, co se má s územím stát dále. Jedinými stavbami pod památkovou ochranou jsou věž Práčovna a dům č. p. 103.

Řešené území má rozlohu přibližně 2,5ha a je výrazně členité jak svým tvarem, tak terénní konfigurací. Jeho pohledová jižní hrana je viditelná jak z Masarykova mostu, tak z řady míst v centru města a dotváří významným způsobem siluetu Zálabí a potažmo celého říčního prostoru centra Kolína. Dominantním prvkem je zde skalnatý pahorek, který se zvedá od říčního regulovaného břehu do výšky cca 5m v délce cca 200m. Na jeho nepravidelném temeni se nachází obtížně přístupná terasa, se zajímavými průhledy a pohledy na město. V současnosti zde stojí 8 rodinných domů různého stáří, které udávají území měřítko a kolorit staré vesnice. Jsou propojeny neurčitě ohraničenými nezpevněnými cestami. Pozemky po zbořených domech jsou převážně zarostlé a neprostupné, jejich hranice jsou místy patrné jen díky zbytkům kamenných zídek.

Přírodní procesy zde převzaly vládu nad územím. Vegetace uvnitř území mimo cesty a pozemky domů je neudržovaná a má převážně charakter neprostupných křovin. Výjimku tvoří obvod území, převážně svažité či skalnatý límec s trávničky, háji a soliterními dřevinami. Zde se nachází i zpevněné sportovní hřiště na severu a nevyužívaná trafostanice na jihovýchodě.

Komunikační síť města končí na severozápadním okraji území, vnitřní obsluhu zajišťují nezpevněné cesty s drobnými fragmenty kamenné dlažby. Parkování není organizováno a je zcela chaotické.

Okolí lokality a její hranici tvoří na jihu nábřeží s cyklostezkou, na západě uzavřený areál mlýna, na severu věžové panelové domy a na východě fronta domů v ulici Antonína Kaliny.

Územní plán města Kolína zde definuje zastavitelné plochy (s různými intenzitami využití a prostorovými regulativy) a plochy nezastavitelné. Rozhraní těchto ploch většinou respektuje katastrální hranice, ne však důsledně. Problémem ale je především fakt, že velikosti stavebních pozemků (ať již zastavěných, nebo prázdných) nespĺňují většinou limit velikosti a jsou tudíž reálně dle ÚP nevyužitelné.



Celková koncepce návrhu je založena na zpřístupnění území veřejnosti s důrazem na jeho přírodní kvalitu. Zároveň pečlivě vymezuje plochy pro zastavění s ohledem jak na nové využití, tak historický charakter území.

V návrhu vnímáme území z velké části jako veřejnosti přístupnou plochu pro městskou rekreaci. Tato plocha je rozdělena do několika různě využitelných zón dle charakteru terénu a vegetace. Všechny zóny jsou navzájem pečlivě propojeny pěšími koridory.

Nová výstavba se lokalizuje na severní okraj území, co je vizuálně nejméně exponované místo a zároveň tvoří hranici s okolní zástavbou. Navrhujeme respektovat tvarové a velikostní charakteristiky dle fragmentů zbylé zástavby, která se vyznačuje přízemními stavbami se šikmými střechami a obdélným půdorysem. Doporučujeme zmírnění regulativů ÚP ve smyslu minimální velikosti pozemku, která zde není přiměřená a reálně znemožňuje smysluplný rozvoj. Oproti platnému ÚP navrhujeme zmenšení zastavitelných ploch, ale zároveň navrhujeme pro většinu zastavitelného území jeden společný regulativ, s výjimkou dnešní plochy B6, která může zůstat zachována, neboť se nenachází v jádru území a patří spíše ke kompaktní zástavbě okolního města. Doporučujeme, aby architektonicko-stavební řešení všech novostaveb v lokalitě podléhalo podmínce zpracování projektu autorizovaným architektem, a byla tak zachována kvalita prostředí.

Koncept řešení

Princip návrhu spočívá v zpřístupnění a zprostředkování území a v co největší míře propojení využitelných částí. Důraz klademe na respektování třech aspektů území:

- **Přírodní svahy a skály**
 - vymezují vnější obvod lokality v souladu s terénní konfigurací
 - jsou nezastavitelné a tvoří rekreační, parkové nebo čistě přírodní zóny s udržovanou vegetací
 - mají různé charaktery:
 - skála
 - prudký svah s půdopokryvnou zelení
 - travnaté plochy se soliterními dřevinami
 - háj
 - park
 - vyhlídky
 - sportovní hřiště
- **Pozemky rodinných domů a jednoho bytového domu**
 - Stávající a nové
 - Respektující dnešní charakter a měřítko
 - S jednotným způsobem oplocení s využitím kamenných zídek
- **Veřejná prostranství**
 - Uliční síť s kamennou dlažbou tvoří reminiscenci na historická zákoutí
 - Nepravidelný profil cest respektuje určitou pitoresknost území
 - Vjezd pouze pro rezidenty
 - Parkové a krajinné ucelené plochy s maximálním využitím stávajících vzrostlých dřevin a rozumnou intenzitou péče a údržby, zanechávající území polodivoký charakter

Charakter zástavby

Oblast je určena pro nízkopodlažní zástavbu rodinnými domy a pro stavbu jednoho bytového domu. Rozvržení stavebních parcel respektuje stávající hranice pozemků s přihlédnutím k majetkovým vztahům. Nová výstavba musí respektovat charakter lokality svým měřítkem, tvarem, orientací budov apod.

Zpevněné plochy

Navržená cestní síť je uvažována jako dlážděná, prováděná technologií štětování. To znamená, že bude tvořena plochým lomovým kamenem různorodého formátu, kladeným do předem připraveného zhutněného štěrkového lože nasvislo. Obrubu bude tvořit krajní řada kamene, uložená do betonového lože, pro celkové zpevnění hrany a její vymezení. Trasování cest vychází ze současných vyšlapaných pěšinek.

Přírodní plochy

Současná bujná vegetace bude vyžadovat zahradnický zásah. Studie navrhuje výraznou, cca 70% probírku náletových křovin, s cílem zajistit prostupnost územím, vybudování nových pěších cest a míst pro zastavení – vyhlídek, piknikového místa a třeba osazení vícefunkčního uměleckého díla ve formě dětské atrakce.

Podmínky pro plošné a prostorové uspořádání staveb pro bydlení

Navrhujeme změnu rozvržení funkčních ploch ÚP a jejich sjednocení do ploch:

- **B2 – nízkopodlažní bydlení městského typu**
 - Nevhodné, bude zrušeno
- **B3 – nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem staveb**
 - Úprava hranic funkčních ploch
 - Je nutno upravit podmínku min. velikosti pozemku na 250m²
 - Pro umístování nových staveb platí jednoduchá prostorová regulace:
 - Dodržení stavební čáry pro umístění domu nebo oplocení
 - Dodržení zastavitelného území
 - Dodržení 30 - 40% zastavěnosti pozemku dle výkresu
 - Možnost stavby soliterního domu nebo dvojdomu v závislosti na velikosti pozemku a dohodě se sousedy
 - Max. výška 1 nadzemní podlaží + podkroví
- **B6 – hromadné městské bydlení středněpodlažní**
 - Prostorová regulace:
 - Max. výška 1 podzemní podlaží + 2 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží nad 50% zastavěné plochy a 1 podzemní podlaží + 3 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží nad 50% zastavěné plochy kvůli stoupajícímu terénu
 - Dodržení 55% zastavěnosti pozemku (z plochy scelených pozemků p. č. 563 a 564)
- **VP2 – veřejná zeleň**
 - Zůstává v dnešním rozsahu
- **DRZ – doprovodná a rozptýlená zeleň**
 - Zůstává v dnešním rozsahu
- **DV – plochy objektů dopravní vybavenosti**
 - Nevhodné, bude zrušeno



Veřejná technická a dopravní infrastruktura

Řešené území je v současnosti částečně zasítováno veřejnou infrastrukturou – je zde vodovod a síť elektro NN. Dle dostupných podkladů zde však není vybudována kanalizace a plynovod, což je zásadní překážkou pro umožnění rozvoje. V blízkosti se však nachází možnosti pro napojení celé lokality.

Dále je třeba zajistit odvod dešťových vod z nově upravovaných komunikací – jako přirozené řešení se jeví svedení kanalizace do lokálního vsakovací zařízení, pokud to geologické podmínky umožní. Dešťové vody, spadlé na pozemky RD by měly být likvidovány vsakem přímo na místě a nezatěžovat veřejnou část dešťové kanalizace.

U nově upravovaných komunikací je nutno vycházet z okolního kontextu, stávající parcelace a prostorových limitů. V každém případě půjde o komunikace místní účelové, s vjezdem pouze pro rezidenty.

Z hlediska cyklodopravy je možné využít navrženou cestní síť bez omezení. Cyklogenerel města Kolína v řešeném území nepředpokládá vznik žádné páteřní cyklostezky.

Doporučení zpracovatele pro další kroky

administrativně-legislativní opatření:

- zpracování regulatorních prvků této ÚS do připravované Změny ÚP (funkční využití území a regulace pro výstavbu)
- úprava majetkoprávních vztahů – možnosti pro zvětšení veřejně přístupných ploch a jejich využití s přihlédnutím na občanskou vybavenost území

investiční opatření:

- vybudování technické infrastruktury (zejména kanalizace)
- vybudování dopravní infrastruktury

Výklad pojmů

PODZEMNÍ PODLAŽÍ

Každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující částí výše nebo rovno 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu;

NADZEMNÍ PODLAŽÍ

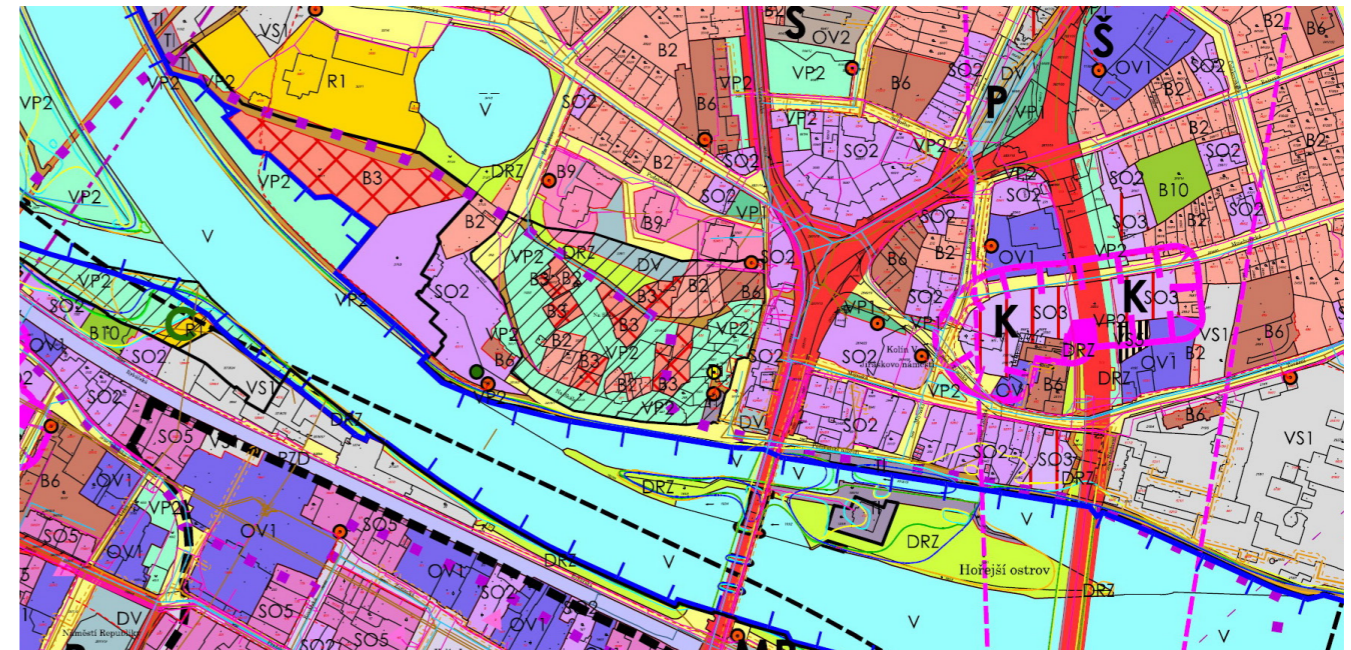
Každé podlaží, které není podzemní, nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd. včetně podlaží ustupujícího.

PODKROVÍ

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Vnitřní líc zešíkmení začíná na úrovni maximálně 1,5m nad úrovní podlahy podkroví.

Použité podklady

- Územní plán města Kolína – změna č.3 (Ing. arch. Pavel Krolák, duben 2015)
- Cyklogenerel města Kolín (Ing. arch. Tomáš Cach, 05/2017)
- Zálabská skála – přírodovědný pohled (Mgr. Jan Albert Šturma, srpen 2018)
- Kolín – Zálabí – ochranné pásmo nemovité kulturní památky strážní věže kolínského hradu, tzv. Práchozny (Ing. arch. Jan Pešta, červenec 2000)
- Polohopis, výškopis a technická infrastruktura v digitální podobě
- Katastr nemovitostí
- Terénní průzkum a fotodokumentace na místě
- Platná legislativa



Výřez z platného územního plánu



Stávající stav

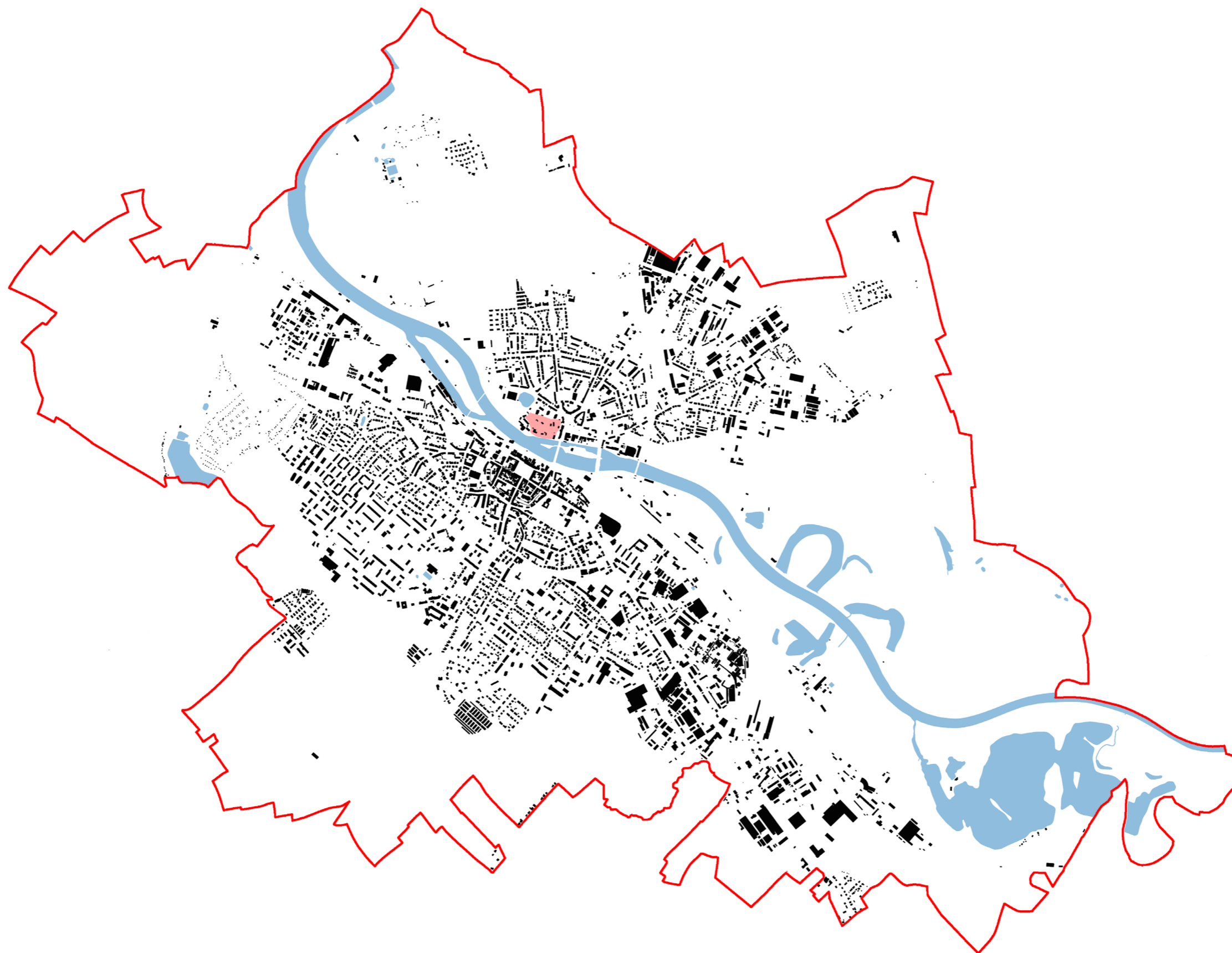


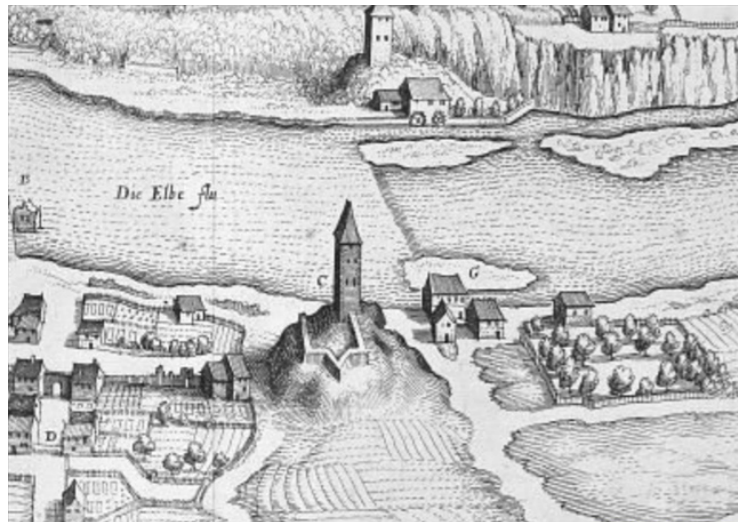
Připomínky, podněty a dotazy

PŘÍPOMÍNKY A PODNĚTY	VYPOŘÁDÁNÍ	ODŮVODNĚNÍ
Ověření adekvátnosti bytového domu na parcele č. 563	Připomínka zpracována	Bytový dům tvoří rozhraní mezi městskou a vesnickou zástavbou, podlažnost byla na základě ověření v perspektivních pohledech upravena na 1 PP, 2 NP a 1 ustoupené podlaží nad 50% zastavěné plochy a 1 PP, 3 NP a 1 ustoupené podlaží nad 50% zastavěné plochy.
Stanovení chráněné veduty na Zálabskou Skálu	Připomínka částečně zpracována	Stanovením regulativů pro zastavěné i zastavitelné pozemky zachováváme objemy vizuálně exponovaných domů a navazujeme na ně.
Zachování historického principu vedení cest, především diagonálního propojení podél parcel č. 595, 597 k č. p. 101	Připomínka zpracována	Historické diagonální propojení bylo zahrnuto do návrhu z ponechání cesty mezi parcelami č. 597 a 584, která slouží k logickému pohybu v území a k obsluze okolních parcel.
Předimenzovaný počet návštěvnických parkovacích stání	Připomínka zpracována	Počet navrhovaných parkovacích stání byl snížen zrušením parkovacích míst u domu č. p. 110 a přemístěním stání u háje. Vzhledem k současné potřebě parkování v lokalitě je návrh 11 návštěvnických stání žádoucí.
Zpracování studie dopravní zátěže a intenzity dopravy v ulici Za Baštou v návaznosti na investorský záměr Residence u Radimského mlýna	-	Zpracování studie není předmětem této ÚS, ale měla by být provedena v souvislosti s daným záměrem.
Ověření směru vedení kanalizace pro dům č. p. 110	Připomínka zpracována	Vzhledem ke svažitosti terénu je vhodnější připojení domů č. p. 110 a 1453 k řadu v ulici Na Baště.
„Přeschodování“ přístupu k Práchovně	Připomínka zpracována	Schody jsou navázány na cestní síť, která návštěvníka dovede z přiléhajících ulic až na vyhlídku na věži.
Přílišná definovanost „oddechové zóny“	Připomínka zpracována	Vzhledem k měřítku lokality byly „atrakce“ koncentrovány do místa před Práchovnou, střed Skály tedy zůstává přírodní a málo přístupný.
Změna orientace zástavby na parcele č. 597 na podélnou k ulici Na Skále	Připomínka zpracována	Navrhované regulativy umožňují zástavbu přiléhající k severní i východní hranici pozemku, klíčové je přimknutí k ulici Na Skále, obě orientace respektují okolní zástavbu.
Zpracování záměru vytvoření dílny / ateliéru / včelína na parcele č. 4071	Připomínka zpracována	-
Výčtem stanovené pozemky a stavby, jejichž archit.-stavební řešení smí zpracovat pouze autorizovaný architekt	Připomínka zpracována	Doporučujeme, aby se podmínka zpracování archit.-stavební části projektu autor. architektem týkala celého řešeného území (viz text).

Posunutí navrhovaných objektů směrem na sever	Připomínka nebyla zpracována	Navrhované regulativy pro zástavbu umisťují domy tak, aby přiléhaly k hlavní ulici Na Skále a dotvořily tím uliční frontu započatou domy č. p. 76 a 77.
Zachování zeleného cípu přiléhajícího k parcele č. 595	Připomínka zpracována	-
Adekvátnost umístění a podoby VO	Připomínka zpracována	-
Relokace navrhovaných parkovacích stání z parcely č. 2814/20 na parcelu č. 590/2	Připomínka nebyla zpracována	Relokace by znemožnila využitelnost parcely č. 590/2 pro zástavbu, která je díky návaznosti na stávající a navrhované domy v ulici Na Skále vhodnějším využitím.
Relokace navrhovaného objektu z parcely č. 590/2 na parcelu č. 4070	Připomínka nebyla zpracována	Parcela č. 4070 poskytuje výhled na Masarykův most a historické jádro, který díky volnosti parcely zůstane přístupný všem návštěvníkům Zálabské Skály.
Absence schodů spojujících cyklostezku a vyhlídku na skále	Připomínka nebyla zpracována	Cesta od cyklostezky na nábřeží vede pohledově exponovaným místem na skále, kvůli zachování přírodního charakteru je přístup řešen svažitou cestou kopírující současný terén.
Zachování původního zdiva v oblasti „oddechové zóny“	-	Zbytky původního zdiva budou odstraněny, místo si zachová přírodní a divoký charakter.
Chybějící zakreslení dvou pěšinek k Práchovně	Připomínka zpracována	-
Chybně zakreslená příjezdová cesta k domu č. p. 146	Připomínka zpracována	-
Chybně zakreslené el. vedení k domu č. p. 110	Připomínka zpracována	-
Chybějící zakreslení vodovodní přípojky k domu č. p. 110	Připomínka zpracována	-
Chybějící zmínka o památkové ochraně Práchovný a domu č. p. 103	Připomínka zpracována	-
Pozemek p.č. 598 je určen jako nezastavitelný, nicméně nyní je v soukromém vlastnictví	Připomínka nebyla zpracována	Po konzultaci s MÚ byl pozemek ponechán jako nezastavitelný.
Bytový dům je naddimenzovaný z hlediska dopravní obsluhy.	Připomínka zpracována	Objem bytového domu byl zmenšen.
Nesouhlasím, že nejlitnější místo na Zálabské Skále bude využito jako parkoviště.	Připomínka nebyla zpracována	Zálabská Skála již dnes trpí nedostatkem parkovacích míst, proto místa zůstanou zachována.
Příliš tvrdá regulace pozemku p.č. 590/2, stísněný prostor ulice	Připomínka zpracována	S ohledem na stísněné poměry a orientaci pozemku byla regulace upravena.



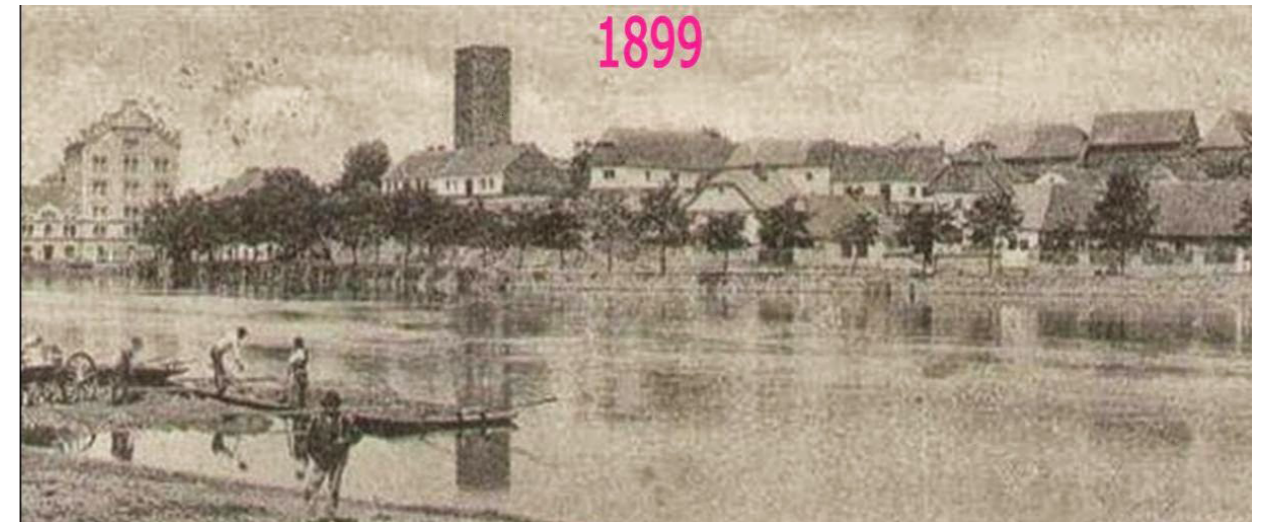




Veduta, Práchovna - 1640



před rokem 1887



1899



po roku 1900



po roku 1900



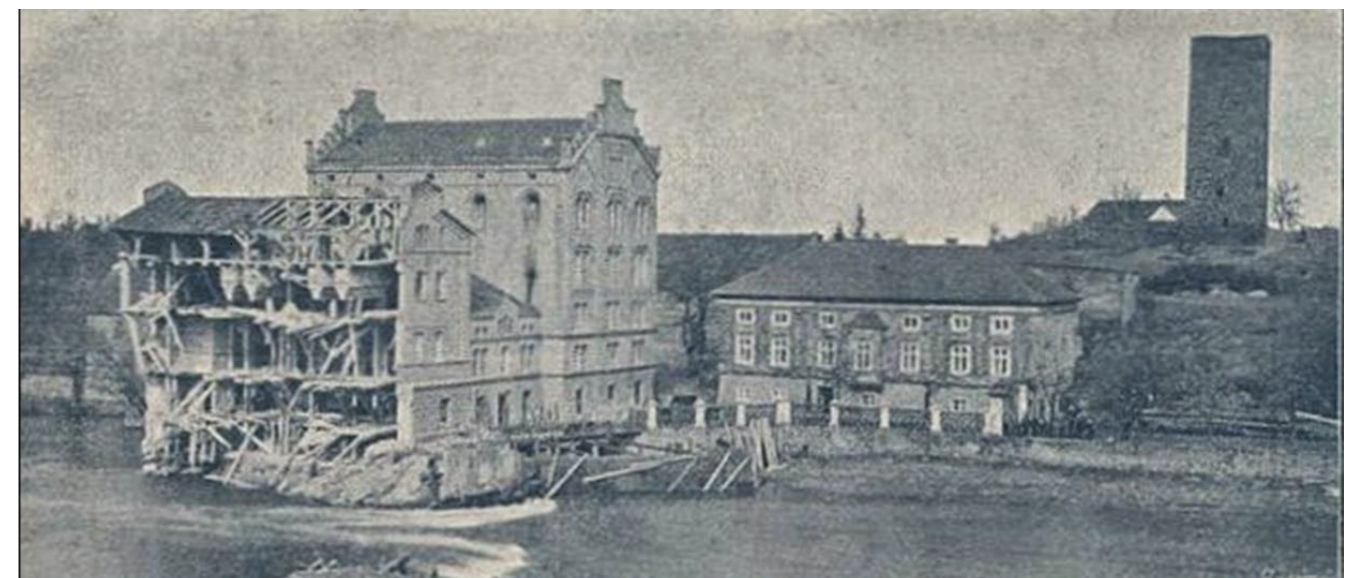
po roku 1900



po roku 1900



po roku 1900



zřícení mlýna - 1901





1830



1850



1952



1967



2018



soutisk dnešní a historické zástavby

LEGENDA:

- řešené území
- zástavba
- skála
- komunikace
- pozemek k zástavbě
- stopa historické zástavby z roku 1850







pohled z Masarykova mostu



vstup do území z ulice Za Baštou



věž Práčovna



hustá náletová zeleň pokrývá většinu území



stávající dům na p.č. 593



stávající dům na p.č. 595



stávající domy na p.č. 582 a 584 u skalní vyhlídky



stávající domy na p.č. 832 a 833



stávající dům na p.č. 590/1 a dlážděná cesta



stávající dům na p.č. 565, fragment opěrné zídky, hustá náletová zeleň



kamenné schody ve skále spojují bytové domy s hřištěm

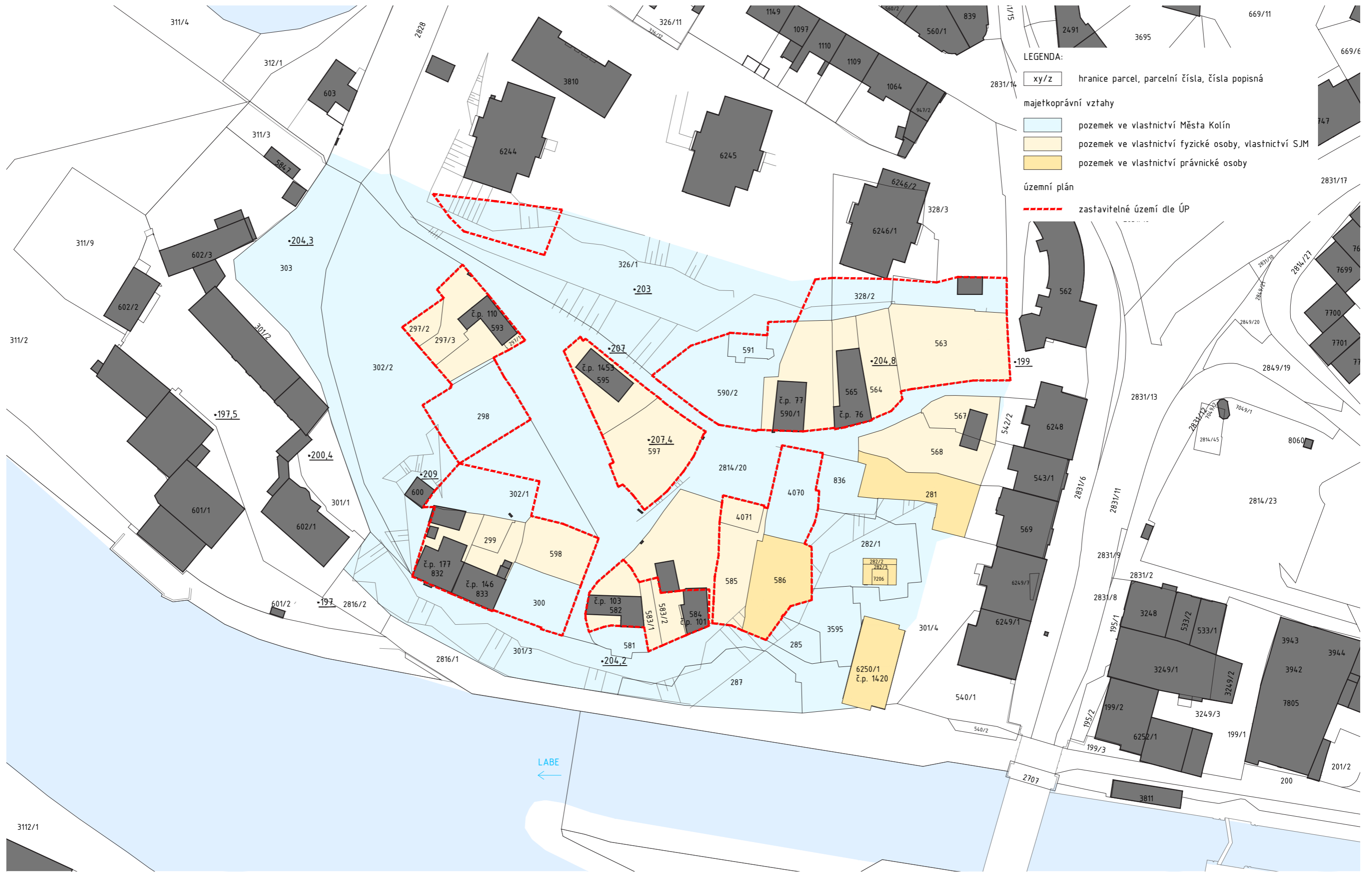


hustá náletová zeleň pokrývá úpatí skály





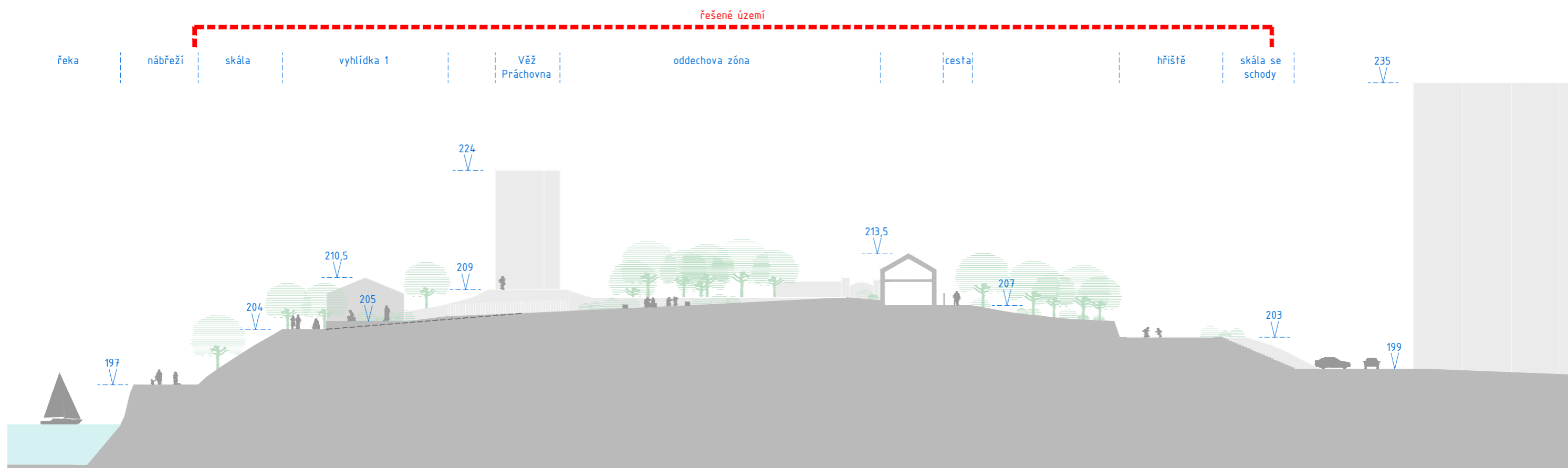
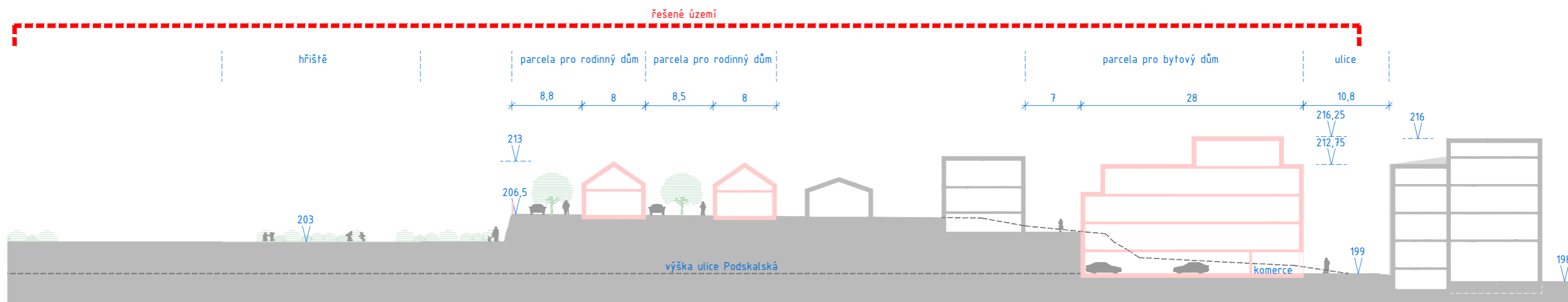






- LEGENDA:
- hrany ploch
 - stávající budovy
 - hranice řešeného území
 - parcelace
 - oplocení
 - návrh možné zástavby
 - skála
 - zeleň
 - zpevněná komunikace - asfalt
 - zpevněná komunikace - štětová dlažba
 - pěší cesty a průchody - štětová dlažba
 - pěší cesty a průchody - vyšlapané cesty
 - stávající/nový vjezd
 - stávající/nové stromy
 - stávající keře
 - nový mobiliář
 - vyhlídka
 - umístění uměleckého díla / dětské atrakce



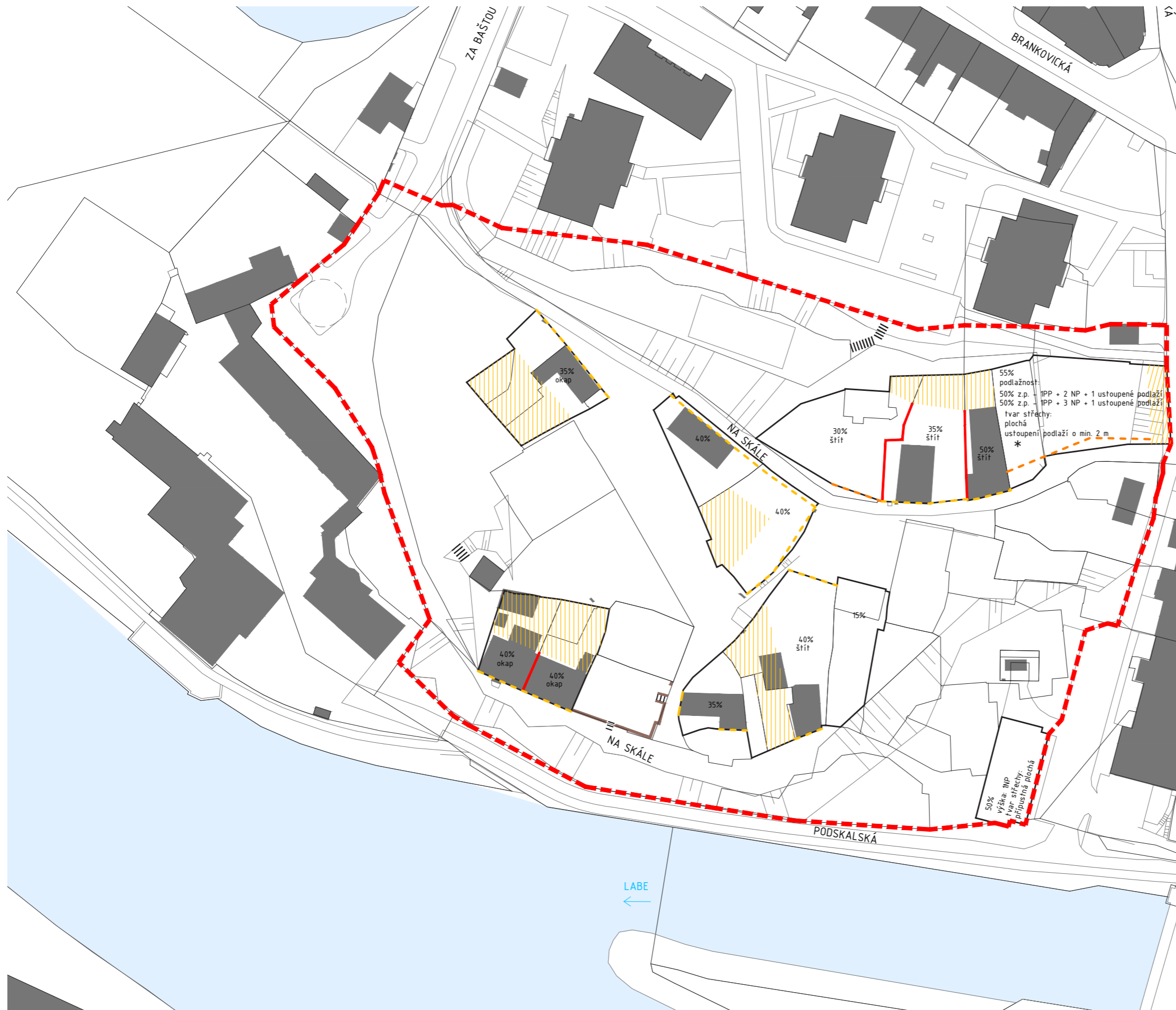




Návrh změn ve využití pozemků

- zastavitelná plocha
- Vytýčuje pozemky, na kterých je možné umístit hlavní stavební objekt a doplňkové objekty (např. garáž). Konkrétní zastavitelnost daného pozemku určují další regulační prvky (stavební čára, nezastavitelné území, ...).
- návrh úpravy stavebních parcel
- Parcely v co největší míře ctí stávající členění pozemků a majetkové poměry v území.
- nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem staveb
Zástavba objemově a charakterově respektující současné domy.
- hromadné městské bydlení středněpodlažní
Zástavba tvořící přechod mezi vesnickou a městskou strukturou.
- občanská vybavenost
Pozemek pro doplnění občanského vybavení v parku podél cyklostezky.
- zahrada
Pozemky v nezastavitelném území.
- zahrada s přípustnou účelovou stavbou
Pozemek v zastavitelném území s možnou stavbou např. včelína.





Regulace území

- zastavitelná plocha
 Vytýčuje pozemky, na kterých je možné umístit hlavní stavební objekt a doplňkové objekty (např. garáž). Konkrétní zastavitelnost daného pozemku určují další regulační prvky (stavební čára, nezastavitelné území, ...).
- návrh úpravy stavebních parcel
 Parcely v co největší míře ctí stávající členění pozemků a majetkové poměry v území.
- stavební čára závazná
 Od stavební čáry závazné se může průčelí hlavní budovy odchýlit směrem dovnitř i vně v rámci pozemku nejvýše o 1 metr.
- stavební čára nepřekročitelná
 Ke stavební čáře nepřekročitelné se průčelí všech budov může přimknout, ale nesmí ji překročit směrem ven žádnou svou částí.
- štítová čára
 Štítová čára umožňuje přisazení hlavní budovy až na hranici sousedního pozemku za podmínky, že její hraniční fasáda bude bez oken a dalších otvorů, včetně výstupů technologií a umožňuje přisazení sousedního objektu (řadová zástavba, dvoj/troj dům) nebo umístění solitérního objektu za dodržení platných legislativních požadavků na odstupové vzdálenosti. Vždy předchází dohoda s majitelem sousedního pozemku.
- ▨ nezastavitelná plocha
 Nezastavitelná část pozemku. Na této ploše je možné umísťovat drobné objekty netrvalého charakteru do 1,5m výšky.
- Oplocení
 Pro lokalitu jsou typické kamenné zidky. Pro zachování jedinečného charakteru je povoleno oplocení kamennou zděnou zídkou v kombinaci s dřevěnými plotovkami nebo prkenným plotem do výšky 1,5 m.
- Objemová regulace
 Pokud ve výkresu není stanoveno jinak, přípustný počet podlaží je 1 nadzemní + podkrovní. Pokud není stanoveno jinak, hlavní budovy mají sedlovou střechu. Maximální míra zastavěnosti je stanovena procentuálně v rozmezí 30 - 55%.
- Orientace
 Pro některé pozemky je stanovena orientace hlavní budovy na základě okolní uliční fronty. Označení „ŠTÍT“ značí orientaci hřebene kolmo na stavební čáru, „OKAP“ potom hřeben orientovaný rovnoběžně se stavební čarou. Povolena odchylka je 10°.

* Regulace není v souladu s ÚP, k využití pozemků parc. č. 563 a 564 pro bytový dům dle regulace je nutná změna ÚP.



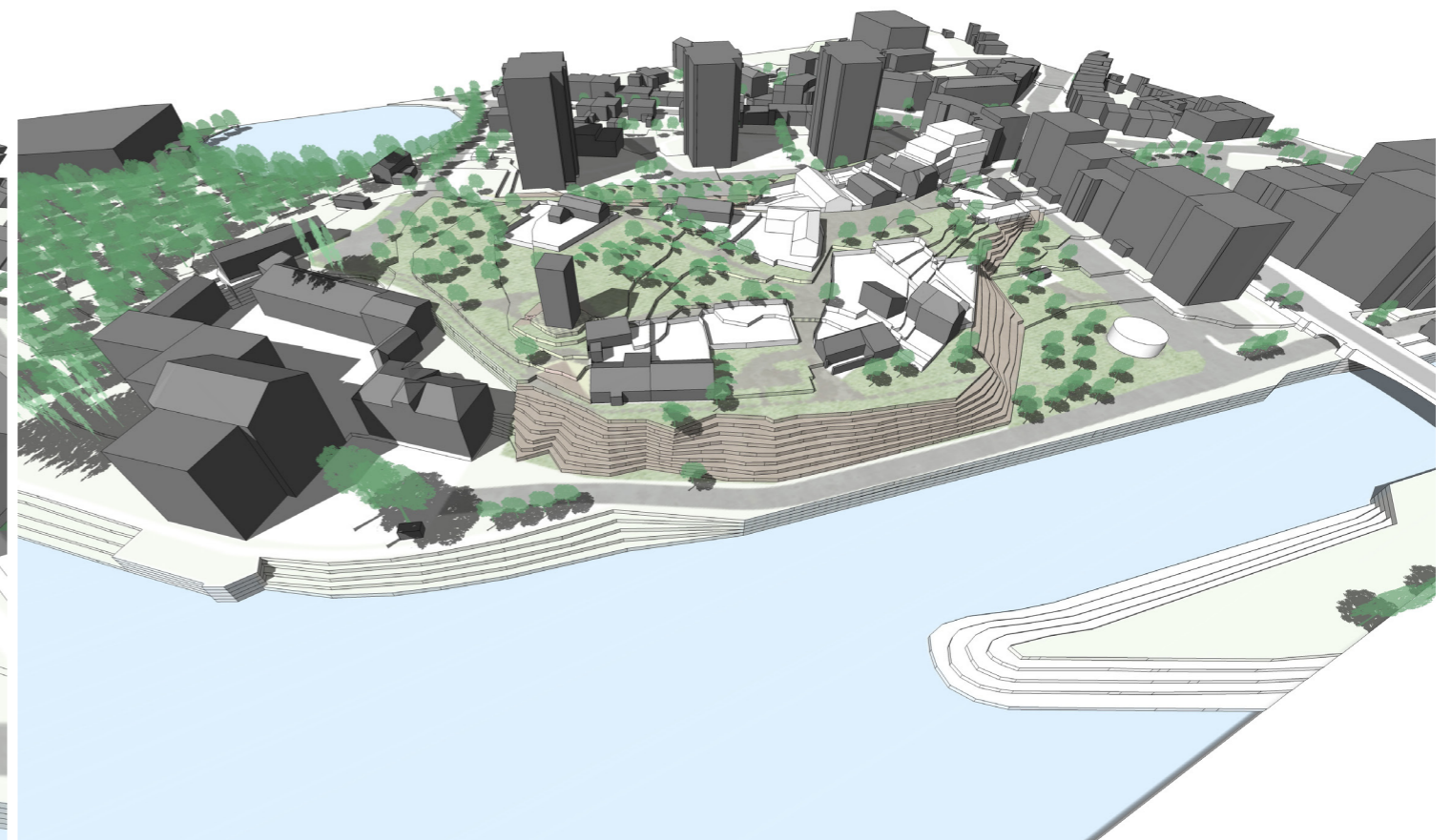
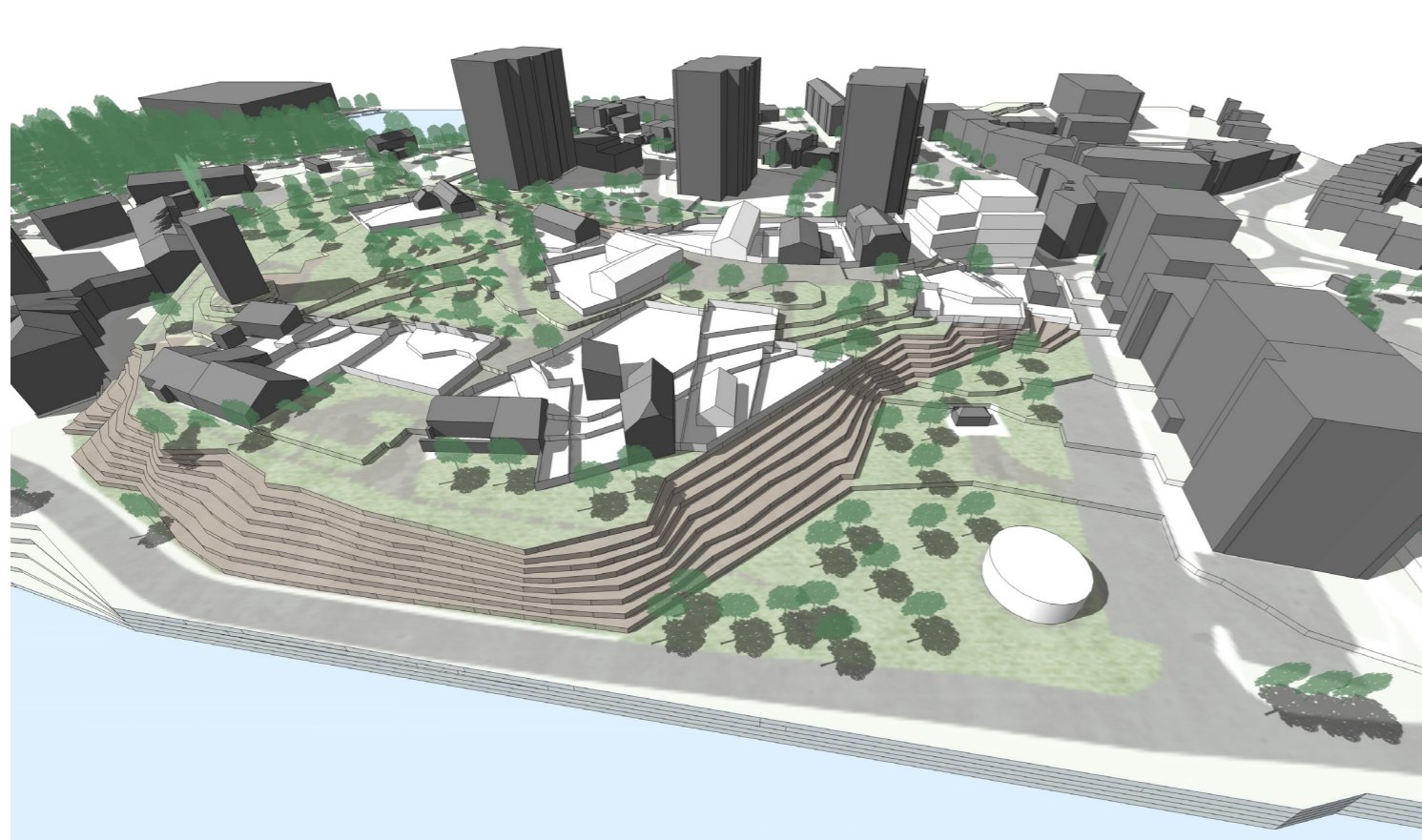


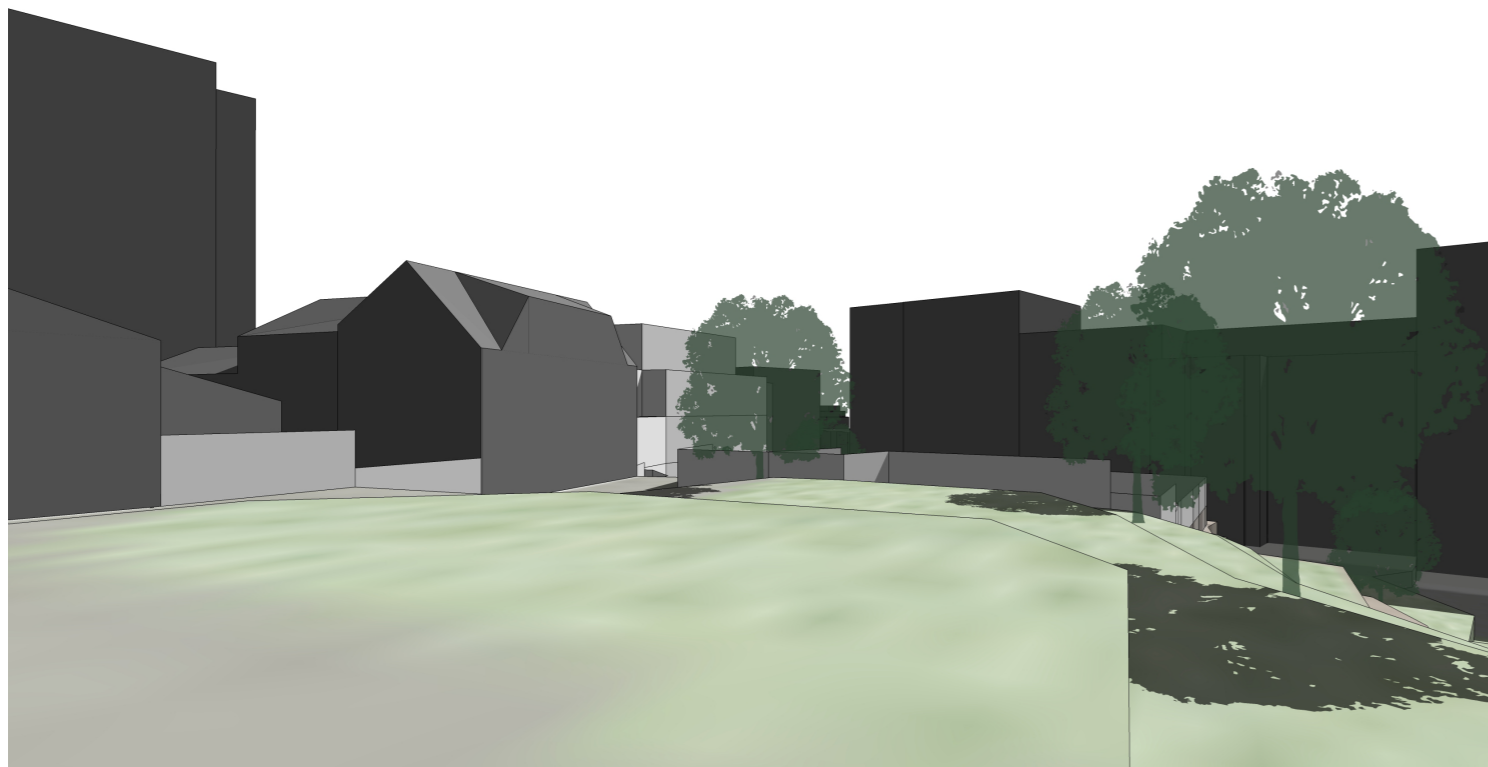
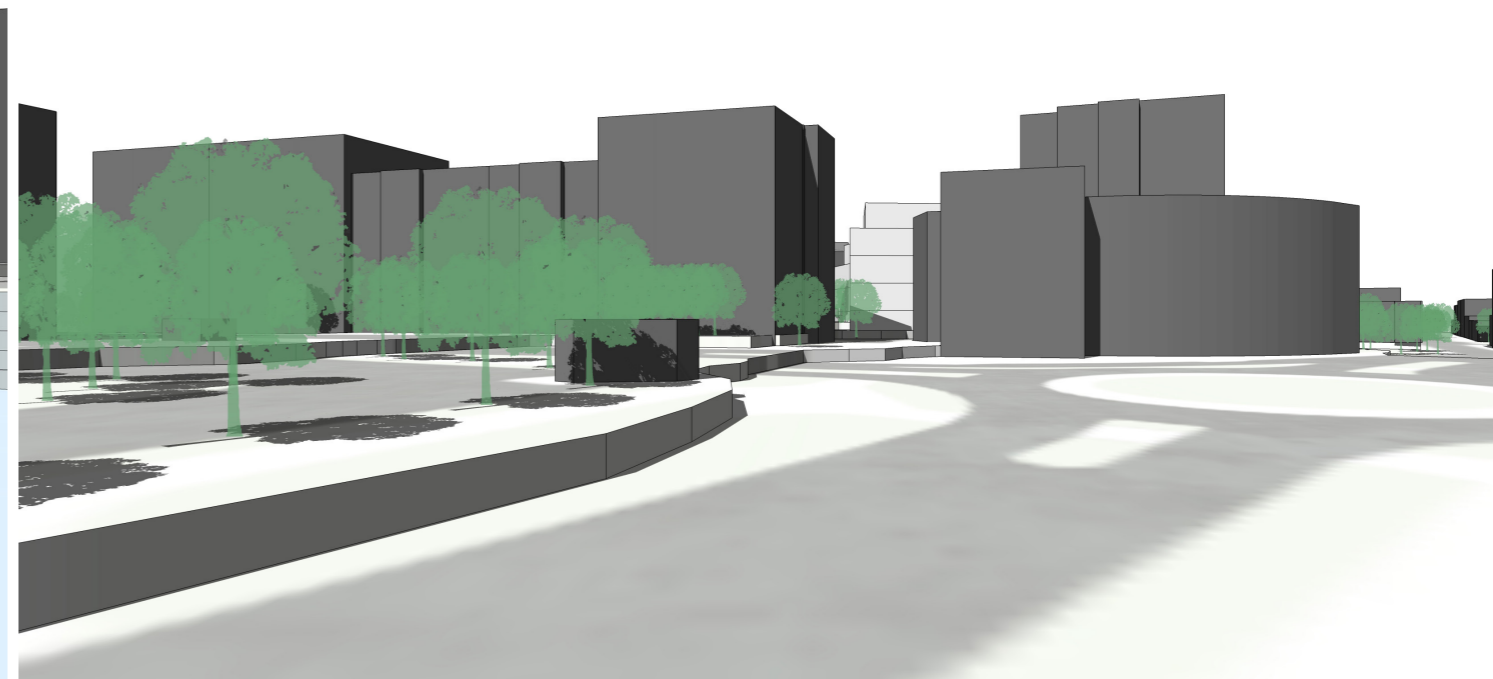
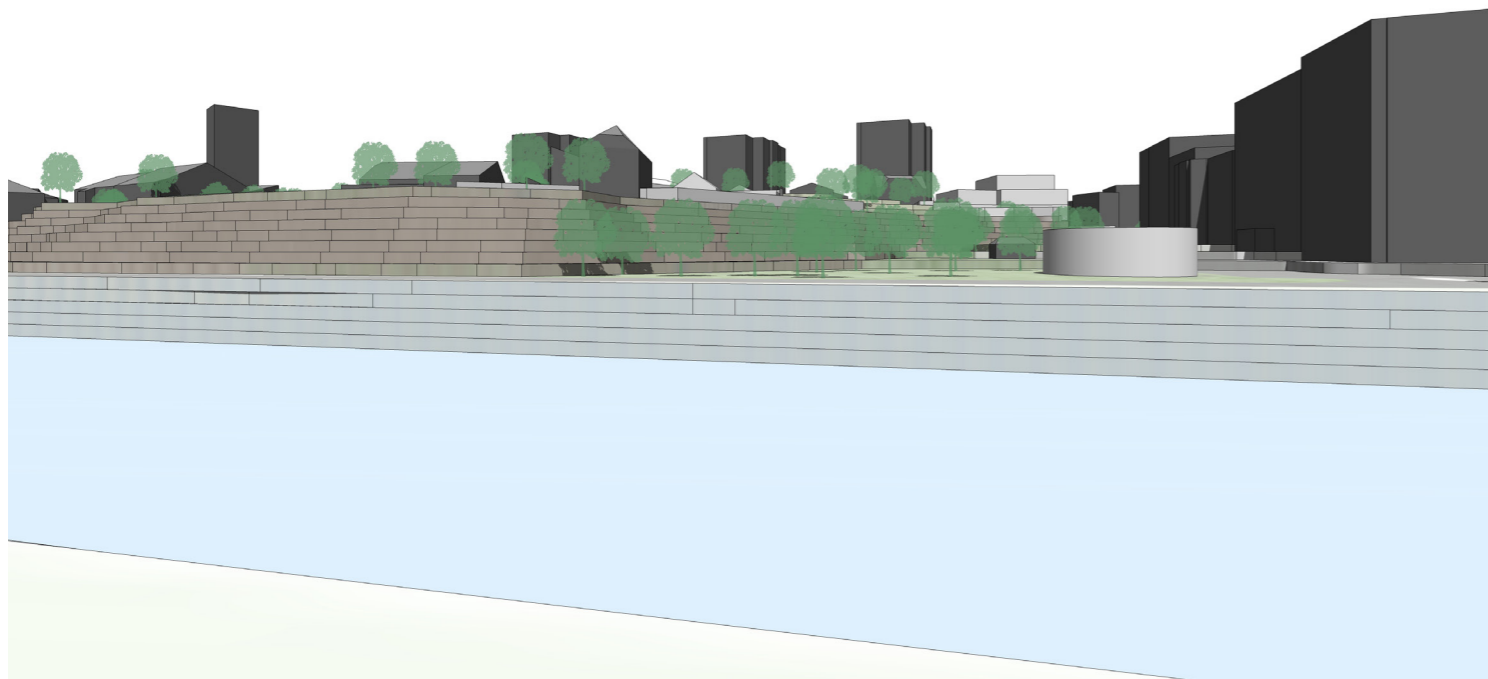


- LEGENDA:
- hrany ploch
 - stávající budovy
 - hranice řešeného území
- technická infrastruktura:
- stav/návrh
- vodovod
 - kanalizace
 - plyn
 - elektro
 - X VO

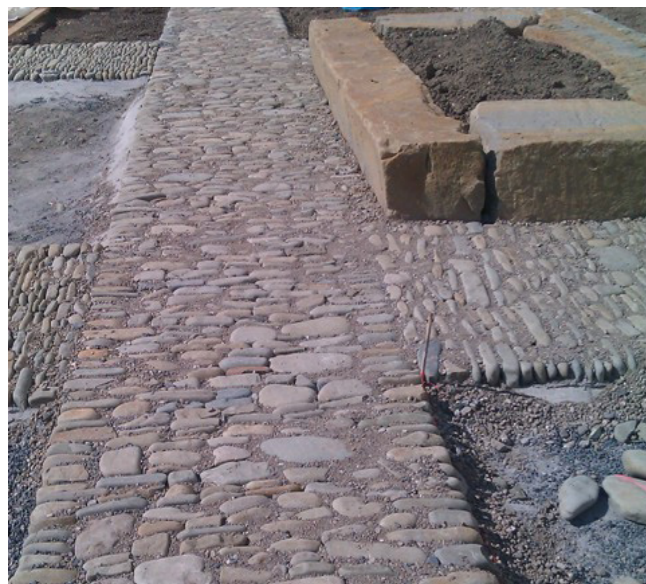












štetová dlažba



Streetpark - Piko



Streetpark - Dina



Streetpark - Beko

mobiliář



herní prvky



Carandini



Siteco



Bega

veřejné osvětlení





Branické skály, vyhlídka Dobeška
Praha
autor Ateliér Davida Vávry



Park Spoor Noord
Antverpy, Belgie
autor Studio Associato B. Secchi P. Viganò



rozhledna Doubravka, lesopark Čihadlo
Praha
autor Huť architektury Martin Rajniš



park Waltrovka
Praha
autor Studio Terra Florida



Bismarckova rozhledna
Cheb
autor neznámý



pavilon s kavárnou, park a náměstí Krakov
Praha
autor Rusina Frei architekti

