

3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

funkční zařazení: BI plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské Z1-1
Rozsáhlá lokalita určená pro bydlení přirozeně navazuje na rozvíjející se nízkopodlažní obytnou zástavbu v řešeném území a sousední Solnici - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie budou v lokalitě navrženy významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 3000m2 (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace)
funkční zařazení: PV Plochy veřejných prostranství Z1/3
Plocha veřejného prostranství navržená pro potřeby obytné zóny na západním okraji Kvasín (v rámci zastavitelné plochy Z1-1)

6.1 PLOCHY BYDLENÍ
Plochy bydlení - v rodin. domech - městské a příměstské - BI

hlavní využití:
- bydlení v rodinných domech

přípustné využití:
- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech (izolovaných, řadových, dvordomech)
- zahrady obytné, užitkové a okrasné
- stavby a zařízení pro sport jako doplňková funkce k funkci obytné
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, veřejná prostranství
- protipovodňová a protierozní zařízení

podmíněně přípustné využití:
- viladomy za podmínky umístění v lokalitě Z1-1
- pozemky, stavby a zařízení veřejné infrastruktury, pokud svou kapacitou a potřebou parkovacích míst nepřesáhnou konkrétní možnosti území
- stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního typu služby nevýrobní, prodej, veřejné stravování, ubytovací zařízení kategorie penzion a to za podmínky, že svým provozováním nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru; u maloobchodního prodeje se stanoví max. rozsah prodejní plochy 200m2
- objekty situované u rušných komunikací je nutno zabezpečit proti účinkům hluku z pozemní dopravy (jedná se hlavně nově budované objekty u silnice II. třídy)
nepřípustné využití:
- samostatné stavby garáží jednotlivých (umístěných mimo pozemky rodinných domů), garáží řadových a jiných hromadných
- objekty výroby průmyslové a zemědělské
- stavby ubytovacích zařízení typu hotel, motel, penzion, ostatní ubytovací zařízení

podmínky prostorového uspořádání:
- zástavba bude max. dvoupodlažní + podkroví, u viladomů v lokalitě Z1-1 max. 3NP bez podkroví
- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, návrhy staveb budou individuálně posuzovány zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické sounosti lokality; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby.

Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV

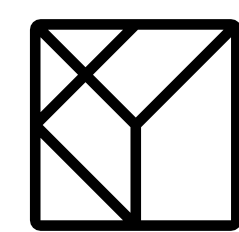
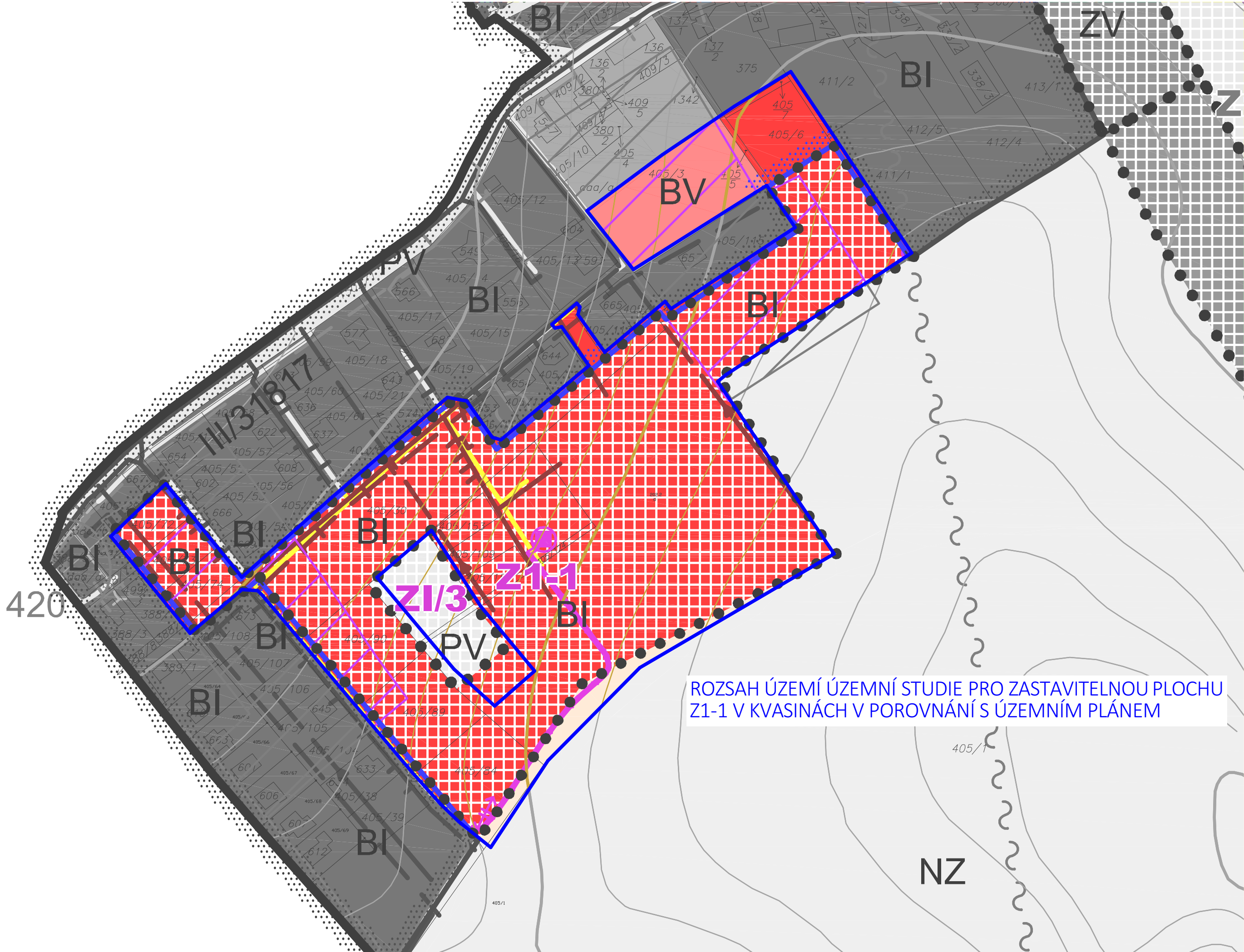
hlavní využití:
- bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících a obslužných funkcí místního významu

přípustné využití:
- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech
- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí - tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se zemědělskými stavbami pro chov dobytka nebo jiných hospodářských zvířat, pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení popř. provozování agroturistického zařízení
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně a dalších druhů sídelní zeleně
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- protipovodňová a protierozní opatření

podmíněně přípustné využití:
- pozemky, stavby a zařízení výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru
- pozemky, stavby a zařízení výroby a služeb charakteru zemědělská malovýroba za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru
- pozemky, stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru
- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě

nepřípustné využití:
- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (průmysl, zemědělská velkovýroba, skladovací areály)
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením
- stavby ubytovacích zařízení typu hotel, motel, penzion, ostatní ubytovací zařízení

podmínky prostorového uspořádání:
- stavební pozemky budou mít rozlohu min. 700 m2
- zástavba bude max. dvoupodlažní, tam, kde navazuje na typickou venkovskou zástavbu, bude jednopodlažní se sedlovou střechou;
- v případě vytvoření ucelené skupiny rodinných domů nebo prostorově izolovaného objektu rodinného domu je možné odlišné objemové řešení. Vždy se však musí jednat o stavby navržené autorizovaným architektem, jež nenaruší krajinný ráz; ucelená skupina bude vždy jednotná ve smyslu architektonického stylu.
- koeficient zastavění jednotlivých pozemků - 0,3



KEEO
ARCHITEKTI

NÁZEV	/	TITLE:
ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU ZI-I V KVASINÁCH		
MÍSTO	/	PLACE:
parc. č. 394/1, 405/206, 405/213 a 405/109, k.ú. Kvasiny		
FÁZE	/	PHASE:
ÚZEMNÍ STUDIE		
Č. ZAKÁZKY	/	ORDER NO:
K327 - ÚS		
OBJEDNATEL	/	CLIENT:
Czech Industrial Development s.r.o.		
IČO: 28982428		
K vodojemu 2430/B, Smíchov, 150 00 Praha		

AUTORIZOVAL	/	AUTHORIZED BY:
Ing. arch. Jakub Roleček		
ZHOTOVITEL	/	PREPARED BY:
KEEO4DESIGN s.r.o.		
IČO: 03321436		
Malinovského nám. 4, 602 00 Brno		

ČÁST	/	PART:
B - GRAFICKÁ ČÁST		
DATUM	/	DATE:
19.10.2022		
MĚŘÍTKO	/	SCALE:
1:2000		
FORMÁT	/	FORMAT:
420 x 297		
NÁZEV VÝKRESU	/	DRAWING TITLE:

VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU
Č. VÝKRESU / DRAW. NO.:
B 02