Územní studie Nemilany – zahrádky

Řešené území v k.ú. Nemilany je tvořeno plochami BV 1669, BV 1670 a BV 447. Cílem studie je stanovení urbanistické koncepce návrhových ploch venkovského bydlení na pomezí zastavěného území a volné krajiny, zejména vymezení veřejných prostranství, systému dopravní obsluhy a základních prostorových regulativů zástavby. Zásadní hodnotou území je zejména přírodní prvek toku Nemilany a jejího přítoku.

S ohledem na charakter stávající zástavby a funkční regulativ je navržena zástavba rodinnými domy, vzhledem k šířce parcel zejména řadovými.

Dopravní obsluha lokality je řešena z ulice Hviezdoslavova a Povelská nově navrženými komunikacemi převážně v trase stávajících polních cest. Variantně je možné realizovat dopravní napojení z ulice Povelské přes pozemek parc.č. 406. Vzhledem k šířce pozemků se jako nejvhodnější jeví systém jednosměrných komunikací.

Navržená struktura veřejných prostranství v maximální možné míře respektuje stávající parcelaci a vlastnické vztahy. Součástí navrženého systému veřejných prostranství je kromě uličních prostorů plocha pro umístění hřiště v jižní části řešeného území při toku Nemilanky v návaznosti na ulici Lidickou, a dále pěší propojení s ulicí Povelskou přes přítok Nemilanky (parc.č. 399, 406). Veřejná prostranství budou doplněna parkově upravenou zelení a alejovou výsadbou podél komunikací.

Za účelem vytvoření veřejného prostranství v jižní části území je možné části pozemků parc.č. 839 a 840 směnit za odpovídající část pozemku parc.č. 836/1 ve vlastnictví města.

Regulativy zástavby:

- šířky veřejných prostranství jsou 8,0 a 10,0m, podél stávající polní cesty na pozemku parc.č. 651 je minimální šířka veřejného prostranství 6,5m.
- celková šířka veřejného prostranství podél přítoku Nemilanky je cca 16m, podél toku Nemilanky cca 19m.
- šířka veřejného prostranství podél pěšího propojení s ulicí Povelskou na pozemku parc.č. 399 je 4,0m.
- stavební čára podél navržených komunikací je určena ve vzdálenosti 5m od uliční čáry, v jihozápadní části území, kde lze předpokládat zástavbu řadovými domy, je stavební čára totožná s uliční čarou.
- maximální výška oplocení bude 1,6m

STAVEBNÍ ČÁRA

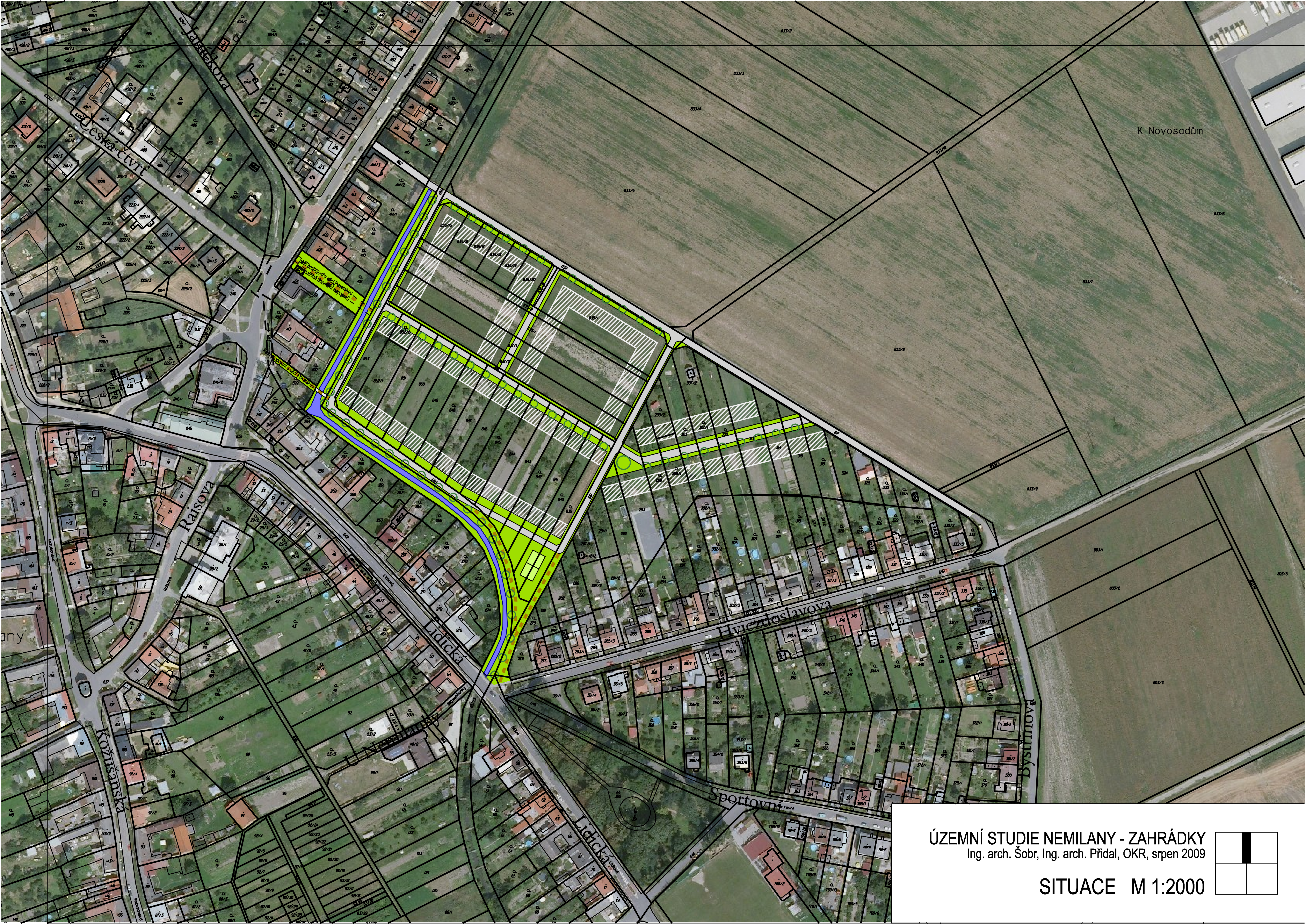
ULIČNÍ ČÁRA

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

ÚZEMNÍ STUDIE NEMILANY - ZAHRÁDKY

Ing. arch. Šobr, Ing. arch. Přidal, OKR, srpen 2009

REGULAČNÍ PRVKY M 1:1000



ÚZEMNÍ STUDIE NEMILANY - ZAHRÁDKY

Ing. arch. Šobr, Ing. arch. Přidal, OKR, srpen 2009

SITUACE M 1:2000