

**ÚZEMNÍ STUDIE ÚS09b
U OBECNÍHO ÚŘADU
– NOVÉ CENTRUM VŠENOR**

pracovní znění pro projednání v zastupitelstvu

leden 2025

..

POŘIZOVATEL ÚZEMNÍ STUDIE:

Obecní úřad Všenory
U Silnice 151
252 31 Všenory

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Zdeňka Táborská
pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořízení ÚS09b na základě příkazní smlouvy

VEDOUCÍ PROJEKTANT ÚZEMNÍ STUDIE:

Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24
Spolupráce:
Ing. arch. Zuzana Polednová
Ing. arch. Sandra Poláčková
Konzultace dopravní řešení:
Bc. Lukáš Halota

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

01/2025

Obsah

1.	Důvody pořízení územní studie.....	4
2.	Řešené území	4
3.	Urbanisticko-architektonické řešení včetně řešení veřejných prostranství.....	5
3.1	Základní souvislosti, širší vazby	5
3.2	Celková koncepce řešení	6
3.3	Veřejná prostranství s vyloučením pohybu a parkování vozidel	6
3.4	Zeleň.....	7
3.5	Plocha při ulici U Silnice	7
4.	Dopravní řešení	8
5.	Požadavky na funkční a prostorové uspořádání	9
5.1	Podmínky stanovené územní studií.....	9
5.2	Požadavky územního plánu	9
5.3	Citace z územního plánu a dalších předpisů	10

Seznam výkresů

Výkres širších vztahů v území ...1 : 5 000

Hlavní výkres včetně řezu řešeným územím – varianta V1 ...1 : 500

Hlavní výkres včetně řezu řešeným územím – varianta V2 ...1 : 500

Výkres dopravy ... 1 : 1000

Koordinační výkres ...1 : 1 000

Vizualizace 01 – varianta V1

Vizualizace 02 – varianta V1

Vizualizace 01 – varianta V2

Vizualizace 02 – varianta V2

1. Důvody pořízení územní studie

Územní studie je zpracována na základě zadání zpracovaného pořizovatelkou ing. arch. Zdeňkou Tábořskou v říjnu 2024.

Územní studie je pořizována z vlastního podnětu obce Všenory na základě podmínky stanovené v Územním plánu Všenory. Plocha pro řešení územní studií ÚS09b, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti, je vymezena v územním plánu Všenory, který byl vydán Zastupitelstvem obce Všenory na základě usnesení č. 3/30/2022 ze dne 8. 9. 2022. Územní plán Všenory nabyl účinnosti dne 24. 9. 2022. Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Územní studie bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území.

Pokud je ve studii uvedeno, že stanovuje podmínky, nejedná se o podmínky ve smyslu územně plánovací dokumentace.

2. Řešené území

Řešené území zahrnuje centrální část obce mezi ulicemi U Silnice, Nad Nádražím a Václava Křena. Jedná se o prostor v okolí obecního úřadu a nákupního střediska COOP, vymezený v Územním plánu Všenory (viz výkres základního členění ÚP Všenory s vyznačením hranice plochy US09b).

Seznam pozemků převzatý ze Zadání územní studie:

číslo pozemku	druh a způsob využití pozemku dle KN	vlastník
189/4	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory
189/5	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory
189/6	ostatní plocha ostatní komunikace	SJM Havrdovi Ladislav a Jana
189/7	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory
189/8	ostatní plocha ostatní komunikace	ČR, Státní pozemkový úřad
189/9	ostatní plocha ostatní komunikace	ČR, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
189/10	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory
189/11	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory
134/6	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory
st. 133	zastavěná plocha a nádvoří s č.p.151, objekt občanské vybavenosti (obecní úřad)	obec Všenory

132	zahrada	Dorian Děd, Kukáš Děd, Michal Děd, Valentýna Weismannová
135/4	jiná plocha ostatní plocha	obec Všenory
st. 135/3	zastavěná plocha a nádvoří s č.p.406, objekt občanské vybavenosti (COOP)	SJM Havrdovi Ladislav a Jana, Ing. Miroslav Řičica
135/2	jiná plocha ostatní plocha	SJM Havrdovi Ladislav a Jana, Ing. Miroslav Řičica
137	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory
124/1	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory
124/2	ostatní plocha ostatní komunikace	obec Všenory

3. Urbanisticko-architektonické řešení včetně řešení veřejných prostranství

3.1 Základní souvislosti, širší vazby

Viz Výkres širších vztahů

Obec Všenory vznikla spojením dvou nesourodých sídel - vlastních Všenor a Horních Mokropes ve svahu nad nivou řeky Berounky. Obě sídla mají nevýrazná lokální centra a částečnou základní vybavenost. Prostor mezi těmito dvěma sídly byl zastavěn letními rezidencemi a později i běžnou obytnou zástavbou. Domy zde obestavěly ulice vedoucí převážně po vrstevnicích. Právě v tomto území, mezi původními sídly, byl zřízen obecní úřad a v 70. letech postaven typový „obchod smíšeným zbožím“. Výhodou této polohy je dosažitelnost z obou částí obce i blízkost nádraží.

Místo mělo i potenciál dostavby další vybavenosti, neboť v sousedství obecního úřadu byl donedávna volný stavební pozemek. Územní plán proto stanovil podmínky, které v tomto místě umožní vznik lokálního centra.

V současné době je volná parcela zastavěna polyfunkčním domem, který kromě služeb a obchodu nabízí i několik bytových jednotek.

Také obecní úřad v současné době transformuje svou náplň a otevírá ve své budově ordinaci zubního lékaře.

Nové řešení vyžaduje zejména plocha v jižní části řešeného území – u ulice Václava Křena, kde stojí již zmíněná budova využívaná pro prodejnu a v současné době také pro výrobu těstovin.

Nezastavěný pozemek při ulici U Silnice p.č.132 je také zahrnut do plochy řešené územní studií, ale jeho využití bude na ostatních částech plochy nezávislé.

3.2 Celková koncepce řešení

Jsou navrženy dvě základní varianty řešení (ty se netýkají nezávislého pozemku p.č.132 u ulice U Silnice):

1. Varianta přestavby stávajícího objektu na polyfunkční dům
2. Varianta demolice stávajícího objektu a jeho nahrazení novou stavbou

Základní rozdíl mezi variantami je možnost vytvoření rozlehlejšího veřejného prostranství u varianty novostavby a naopak zachování většího odstupu od ulice Václava Křena u původní stavby. Ostatní principy uspořádání parteru jsou u obou variant totožné.

Základní principy uspořádání parteru jsou:

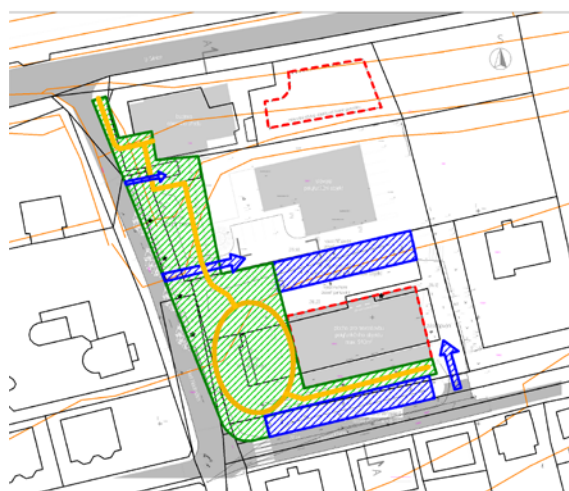
- Propojení území dnes tvořeného třemi oddělenými terasami do kooperujícího celku pásem veřejných a poloveřejných prostranství (zelené plochy - pás podél ulice Nad Nádražím) a pěším propojením (žlutě).
- Zrušení vjezdu automobilů na parkoviště u obchodu a k zásobovací rampě z ulice Nad Nádražím v jihozápadní části řešené plochy.
- Vytvoření nového vjezdu pro parkování a zásobování z ulice Václava Křena v jihovýchodní části řešené plochy.
- Využití svažitého terénu pro parkování ve dvou úrovních (vjezdy pro motorovou dopravu a plochy parkování modře).

Celková koncepce řešení je patrná ze schémat, jež zobrazují dvě základní varianty řešení. Také Hlavní výkresy, řezy územím a vizualizace jsou zpracovány ve variantách.

varianta přestavba



varianta nová stavba



3.3 Veřejná prostranství s vyloučením pohybu a parkování vozidel

- Veřejná a poloveřejná prostranství na sebe budou navazovat v západní části řešeného území a budou propojená pěší trasou, která bude svažitý terén překonávat i pohodlnými venkovními stupni.
- Těžištěm veřejných prostranství bude západní část plochy v segmentu mezi ulicemi Václava Křena a Nad Nádražím. Zde bude možnost setkávání občanů a ve variantě novostavby i menších společenských akcí. Může zde být venkovní posezení

pro kavárnu či jiné veřejné vybavení. Navrhuje se doplnění stromů novými výsadbami. Ve variantě přestavby se navrhuje terasovité uspořádání ploch.

- V severozápadní části pozemku p.č.135/1 mohou být provedeny terénní úpravy (odtěžení části svahu) pro rozšíření předpolí obecního úřadu, kde může být zvětšena odstavná plocha pro pohotovostní parkování. V první z variant je prostor tvarovaný zaoblenou zídou oddělující terén před stávajícím polyfunkčním domem. V druhé variantě je vytvořen prostor navazující na pás veřejných a poloveřejných prostranství podél ulice Nad Nádražím. I v této variantě bude parter u obecního úřadu a terén před polyfunkčním domem oddělen zdí oddělující výškové úrovně. Podél pěší trasy k obecnímu úřadu lze umístit informační prvky.
- Kultivovaným veřejným prostorem by měl být i široký chodník před jižní fasádou polyfunkčního domu, kde budou vstupy do obchodních zařízení. V obou variantách je dostatečně široký.
- Na veřejných prostranstvích bude umístěn mobiliář: lavičky, informační prvky, výtvarná díla, případně herní prvky pro děti.
- Veřejná prostranství budou tvořena částečně zpevněnými plochami a plochami zeleně.

3.4 Zeleň

- Stávající stromy podél ulice Nad Nádražím je nutné zachovat.
- Na veřejných prostranstvích bude provedena výsadba nových stromů.
- Při ulici Václava Křena bude možné vytvoření ozeleněného pásu se stromy oddělujícího kolmé parkování a chodník u jižní fasády stavby. V případě novostavby budou vysazeny stromy v rámci kolmého stání podél ulice.
- Plně zpevněné povrchy budou minimalizovány a budou voleny varianty povrchů, které umožní alespoň částečné vsakování. Takové plochy bude možné započítat alespoň částečně při výpočtu ploch schopných vsakování. Je možné uvažovat i realizaci zelené střechy u staveb.
- Před případnou výstavbou na pozemku p.č.132 je třeba provést průzkum zeleně a při návrhu staveb vzít v úvahu nejcennější stromy.

3.5 Plocha při ulici U Silnice

Celková rozloha 580 m², nesplňuje požadavek územního plánu na stavební pozemek pro rodinný dům. Je možné realizovat jiné stavby, které připouštějí regulativy plochy SC (viz kap.5.3 tohoto textu).

Případná stavba musí dodržet tyto podmínky prostorového uspořádání (modře jsou podmínky převzaté z platného územního plánu Všenory, červeně podmínky, které stanovuje územní studie).

- **maximální výšková hladina 12 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu**
- **koeficient podlažních ploch: maximálně 0,6** (to znamená že součet podlažních ploch musí být do 348 m²)
- **koeficient nezpevněných ploch: minimálně 0,4** (součet ploch schopných vsakování, které lze uplatnit pro výpočet, musí činit 232 m²; podmínky pro zápočet ploch – viz kap. 5.3)
- stavba by měla svým charakterem odpovídat nebo vhodně doplňovat stávající zástavbu v okolí a vzhledem k rozloze pozemku by neměla objemově dominovat
- **tvár střechy územní plán přímo nestanovuje, možné je i ustupující podlaží**
- **stavbu je nutné umístit ve vymezené ploše (min. 3,5 m od hranic pozemku)**
- **před případnou výstavbou na pozemku p.č.132 je třeba provést průzkum zeleně a při návrhu staveb vzít v úvahu nejcennější stromy**
- přístup na pozemek a dopravní obsluha se v případě nové výstavby předpokládá z ulice U Silnice, kde bude třeba překonat značný výškový rozdíl

4. Dopravní řešení

Viz Výkres dopravy

Dopravní obsluha řešeného území bude z obousměrně požívaných místních komunikací U Silnice, Nad Nádražím a Václava Křena. V ulicích budou zachovány stávající jednostranné chodníky.

Vjezd automobilů pro parkování a zásobování polyfunkčního domu (přestavba nebo novostavba) v jižní části řešeného území bude realizován z ulice Václava Křena, v jihovýchodní části pozemku p.č. 135/2.

Parkování

- u ulice Václava Křena – kolmé parkování pro širokou veřejnost
- na pozemku p.č.135/4 a p.č.135/2 – kolmé stání ve dvou úrovních;
 - o horní úroveň (vyhrazená pro obyvatele nového polyfunkčního domu) podél severovýchodní hranice pozemku p.č. 135/4 bude přístupná z ulice Václava Křena po pozemku p.č. 135/2
 - o spodní úroveň (pro potřeby stávajícího polyfunkčního domu a obecního úřadu) bude přístupná z ulice Nad Nádražím přes pozemek p.č. 135/1,

Odstavná plocha u obecního úřadu může být rozšířena terénní úpravou pozemku p.č. 135/1

Orientační bilance parkování

- var. přestavba:
 - o 15 stání při ulici Václava Křena
 - o 30 stání ve dvou úrovních
 - Celkem 45 stání
- var. nová stavba:
 - o 14 stání při ulici Václava Křena
 - o 26 stání ve dvou úrovních
 - Celkem 40 stání

V rámci ploch pro parkování budou v souladu s předpisy navržena i parkovací stání pro invalidy.

Návrh byl konzultován s dopravním specialistou, který prověřil možnost vjezdu z ulice Václava Křena pro soukromé parkování na pozemku p.č.135/4 a p.č.135/2 v obou variantách. Dále prověřil obalovými křivkami návrh kolmých parkovišť. U odstavné plochy u obecního úřadu bude vhodné podrobnější prověření možnosti otočení vozidla. Z důvodů omezených prostorových možností lze nelze zřídit řádné parkovací stání.

Poznámka: nyní kolem stavby obchodu a výroby cca 20 parkovacích stání

5. Požadavky na funkční a prostorové uspořádání

U pozemku p.č.132 je téma zahrnuto do kapitoly 1.5

Následující kapitola se týká:

- p.p.č. 135/2 737 m² ...okolo objektu občanské vybavenosti č.p.406
- p.p.č. 135/3 575 m² ...stavební - objekt občanské vybavenosti č.p.406
- p.p.č. 135/4 725 m² ...pozemek obce navazující na OV vybavenosti severně

Celkem 2037 m² ... soukromí vlastníci a obec ... možno považovat za stavební pozemek pro bilance ploch.

5.1 Podmínky stanovené územní studií

Podmínky pro prostorové uspořádání jsou zakresleny v Hlavním výkresu.

U varianty přestavby objektu je třeba dodržet minimální vzdálenost východní fasády stavby 4,5 m od hranice pozemku p.č. 135/2 pro možnost dopravní obsluhy. Druhou podmínkou je maximální podlažnost dvě nadzemní podlaží.

U varianty novostavby je stanoveno:

- minimální odstupy:
 - o východní fasády od hranice pozemku p.č. 135/2 6 m
 - o jižní fasády od jižní hranice pozemku p.č.1379 m
- maximální zastavěná plocha v parteru 1NP: 600 m²
- maximální podlažnost: 3 nadzemní podlaží

5.2 Požadavky územního plánu

(modře jsou podmínky převzaté z platného územního plánu Všenory)

koeficient podlažních ploch: maximálně 0,6,

stanovuje se jako podíl hrubé podlažní plochy nadzemních objektů k ploše stavebního pozemku, stavební pozemek má rozlohu 2037m², takže stavba může mít 1222 m² hrubých podlažních ploch

Var. přestavba: stávající zastavěná plocha je cca 580 m², takže lze uvažovat o dostavbě 2 nadzemního podlaží.

Var. nová stavba: maximální zastavěná plocha je územní studií stanovena cca 600 m², takže lze realizovat stavbu o 2 nadzemních podlažích, nebo stavbu na menším půdorysu o třech nadzemních podlažích, tak aby součet podlažních ploch nepřesáhl 1222m²

koeficient nezpevněných ploch: minimálně 0,4,

stanoví se jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod a celkové plochy stavebního pozemku; plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezpevněné plochy s přírodními porosty travníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování; u ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování;

Součet ploch schopných vsakování, které lze uplatnit pro výpočet, musí činit 815 m².

U obou variant se do ploch schopných vsakování započítávají:

100 % plochy s přírodními porosty travníků, keřů a stromů a další plochy

Odpovídajícím % plochy s částečnou schopností – plochy pro pobyt a pohyb pěších (pěší cesty, chodníky, veřejná prostranství), zelené střechy

maximální výšková hladina 12 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu:
z toho plyne, že lze u staveb mimo pozemky pro rodinné domy realizovat i více než dvoupodlažní stavbu (pokud je současně dodržen koeficient podlažních ploch)

Charakter zástavby:

Stavba by měla svým charakterem odpovídat stávající zástavbě, jedná se však o polyfunkční dům, u kterého se předpokládá dominantnější postavení a větší objem, než je u běžné zástavby rodinnými domy v okolí. Svým charakterem může navázat na stavbu obecního úřadu a sousedního polyfunkčního domu.

Tvar střechy územní plán přímo nestanovuje, možné je i ustupující podlaží

5.3 Citace z územního plánu a dalších předpisů

Pro územní studii ÚS09b jsou v Územním plánu Všenory stanoveny podmínky pro pořízení, které územní studie naplňuje:

- *předmětem řešení studie bude zejména:*
 - *vymezení veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, orientovaného k ulici Nad Nádražím*
 - *vymezení parkovacích míst pro návštěvníky OÚ*
 - *zásady prostorové regulace pro případnou přestavbu nákupního střediska COOP*

Území řešené územní studií je v Územním plánu Všenory zařazeno do ploch s rozdílným způsobem využití, ke kterým jsou stanoveny podmínky.

OV Občanské vybavení veřejné (část řešené plochy na pozemku st.p.č. 133 v k.ú. Všenory – obecní úřad):

Hlavní využití:

- *stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.*

Přípustné využití:

- *veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, orientaci a informace,*
- *sportoviště a relaxační zařízení,*
- *dětská hřiště,*
- *parkoviště pro potřeby plochy,*
- *nezbytná technická infrastruktura,*
- *místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.*

Podmíněně přípustné využití:

- *zařízení pro administrativu,*
- *maloobchodní zařízení, stravovací zařízení,*
- *bydlení.*

Podmínky:

- *podmíněné využití je přípustné, pokud netrvá veřejný zájem na využití hlavním.*

Nepřípustné činnosti:

- *veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,*

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:

- budou řešeny individuálně, nesmí narušit charakter a strukturu okolní stávající zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb:

- nové stavby a změny dokončených staveb nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání pro změny dokončených staveb zachované historické vilové zástavby (plochy vyznačeny ve výkrese P2):

- nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí projektovat autorizovaný architekt,
- musí být respektován charakter a struktura stávající zástavby,
- musí být zachován charakter původního oplocení,
- musí být zachována kvalitní vzrostlá zeleň i hodnotné původní prvky drobné architektury, schodišť a teras v zahradách,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1500 m².

SC Plochy smíšené obytné centrální (část řešené plochy na pozemcích p.č. 135/4, 135/2 a st.č. 135/3):

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice)
- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu,
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, ubytovací zařízení, a to hotely, motely a penziony a další nerušící služby (například galerie, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně),
- u plochy P01 bude občanské vybavení zastoupeno v rozsahu min 25% zastavěných ploch.

Přípustné využití:

- stávající bytové domy,
- bytový dům na ploše P02 (Zdenka),
- zařízení občanské vybavenosti integrována do obytných staveb i samostatná,
- polyfunkční domy,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně,
- vodní plochy,
- související technická infrastruktura,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu (např. drobnou řemeslnou výrobu, malovýrobní pekárny, výroby potravin a nápojů, tiskárny, chráněné dílny a podobně),
- supermarkety,
- technické služby.

Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachu, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- pro supermarkety se stanoví povinnost prokázání vhodného začlenění stavby do krajiny s využitím vhodného hmotového členění staveb a ozelenění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- novostavby bytových domů, s výjimkou plochy P02 (Zdenka)
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), stavby a zařízení pro nákladní dopravu (např. odstavování nákladních vozidel),
- hypermarkety,
- stavby pro velkoobchod apod.,
- řadové garáže,
- fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání:

- na pozemcích pro rodinné domy se stanoví:
 - mohou zde být umístovány izolované rodinné domy nebo dvojdomy,
 - maximální výška zástavby rodinných domů: 2 N.P. + podkroví nebo ustupující podlaží,
 - výška ostatních staveb na stavebním pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
 - minimální velikost stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých stavebních pozemků (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
 - velikost stavebních pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
 - koeficient zastavění všemi stavbami na stavebním pozemku: maximálně 0,30,
 - koeficient nezpevněných ploch: minimálně 0,55,
- pro ostatní druhy staveb a zařízení mimo plochy pozemků pro rodinné domy:
 - stanovuje se maximální výšková hladina 12 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
 - koeficient podlažních ploch: maximálně 0,6,
 - koeficient nezpevněných ploch: minimálně 0,4,
- dělení stávajících stavebních pozemků za účelem doplnění zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí neklesne pod shora stanovené meze.

Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb

zachované historické vilové zástavby (plochy vyznačeny ve výkrese P2):

- nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí projektovat autorizovaný architekt,
- musí být respektován charakter a struktura stávající zástavby,
- musí být zachován charakter původního oplocení,
- musí být zachována kvalitní vzrostlá zeleň i hodnotné původní prvky drobné architektury, schodišť a teras v zahradách,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1500 m².

PP Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (část plochy na pozemcích komunikací)

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň,
- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, přístřešky, fontány, pomníky, kapličky, zvoničky, prodejní stánky, hygienická zařízení apod.,
- dětská hřiště,
- místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách,
- vodní plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytná protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

Vysvětlení pojmů:

- *Koeficient podlažních ploch – viz ÚP*
 - o je stanoven jako podíl maximální hrubé podlažní plochy nadzemních objektů k ploše stavebního pozemku.
- *Hrubá podlažní plocha objektů je stanovena jako součet hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy,*
- *Hrubá podlažní plocha – viz Pražské stavební předpisy*
 - o Hrubou podlažní plochou se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad podlahou
- *Podzemním podlažím každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující částí níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu budovy*
- *Koeficient nezpevněných ploch - viz ÚP*
 - o stanoví se jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod a celkové plochy stavebního pozemku
 - o Plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezpevněné plochy s přírodními porosty travníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování. U ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování.
- *Polyfunkční dům – viz ÚP*
 - o stavba, která plní více funkcí přípustných v dané ploše s rozdílným způsobem využití; přitom pro bydlení je učená méně než polovina podlažních ploch.
- *Ustupující podlaží – viz ÚP*
Ustupující podlaží je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním, resp. obvodová stěna ustupujícího podlaží v některém směru "ustupuje" od svislé roviny obvodové stěny níže položeného podlaží minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.