

**STUDIE REVITALIZACE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ NÁVSI V SÍDLE POPOV**



2017

## OBSAH

A.	ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY NA OKOLÍ .....	2
B.	ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ.....	2
C.	KONCEPCE ZELENĚ.....	10
D.	KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	11
E.	PODKLAD PRO PREZENTACI .....	11
F.	POŽADAVKY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	11
G.	NÁVRH ÚDRŽBY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ A ODHAD NÁKLADŮ NA REALIZACI.....	11

Objednatel:

**Město Stříbro**

Masarykovo náměstí 1, 349 01 Stříbro

zastoupený: Bc. Karel Lukeš, starostou města

Pořizovatel:

**Městský úřad Stříbro**

Odbor výstavby a územního plánování,  
stavební úřad

Masarykovo náměstí 63, 349 01 Stříbro

Zpracovatel:

**Atelier T-plan, s.r.o.**

Na Šachtě 497/9, 170 00 Praha 7

zastoupený: RNDr. Libor Krajíček, jednatel společnosti

zastoupený: Ing. arch. Karel Beránek, odpovědný  
projektant

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. arch. Martina Sýkorová

Ing. arch. Bohuslava Kolářová

Ing. arch. Karel Beránek

Bc. Roman Soukup

Bc. Lenka Chlanová

Zakázka č. 17 009

## A. ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY NA OKOLÍ

---

Sídlo Popov je součástí správního území obce Kostelec a ORP Stříbro. Od Kostelce leží cca 6 km severovýchodním směrem a od města Stříbro cca 10 km jihovýchodním směrem. Jedná se o malé, původně zemědělské sídlo. První písemná zmínka o vsi pochází z roku 1272.

Popov leží na koncové místní komunikaci. V sídle není zastávka hromadné autobusové dopravy. Nejbližší zastávka autobusu Popov, rozcestí je na silnici II/203 (ve vzdálenosti cca 300 m). Sídlem neprochází žádná značená turistická ani cyklistická trasa.

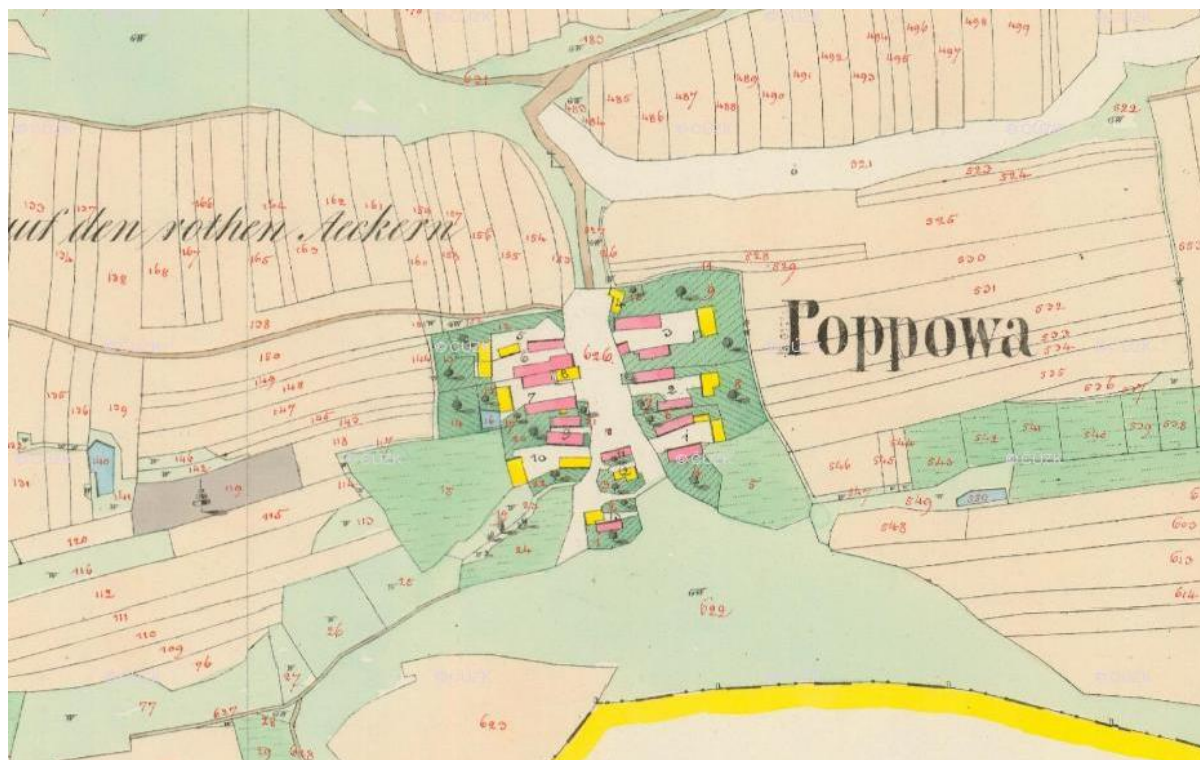
Popov leží v mírně svažitém terénu, obklopený obdělávanou zemědělskou půdou a lesy. Sídlem protéká Popovský potok.

V roce 2011 zde trvale žilo 19 obyvatel.

## B. ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

---

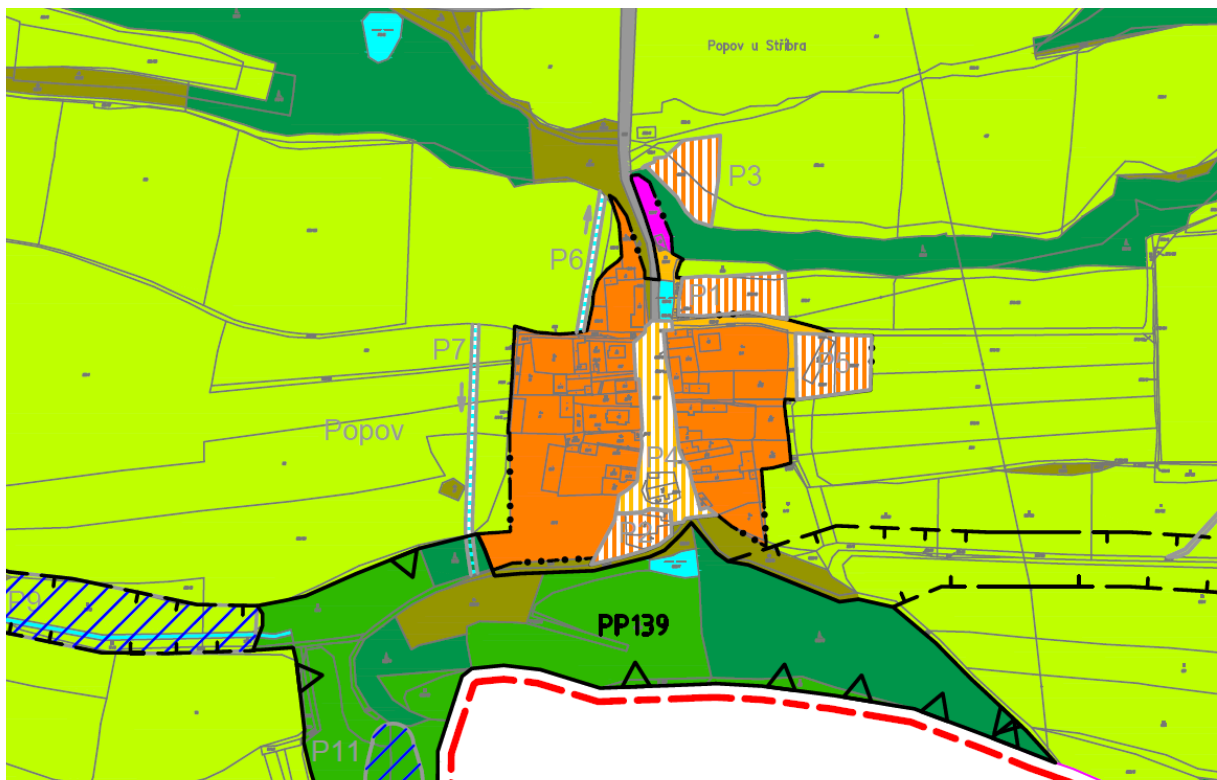
Cílem územní studie je kultivace stávajícího návěsního prostoru a návrh jednoduchého a co nejpřirozenějšího řešení vhodného do venkovského prostředí. Návěs vymezená rodinnými domy a zachovalými zemědělskými usedlostmi je protáhlá severojižním směrem. Rozsah sídla se téměř nezměnil a návěs prochází od jednoho okraje sídla ke druhému. V jižní polovině návěsi stála kaplička a dvě usedlosti, které se nedochovaly. Jižní okraj veřejného prostranství tedy není ohraničen zástavbou, ale vzrostlou zelení, která plynule přechází do volné krajiny. Územní plán Kostelec (2014, autor Ing. arch. Petr Tauš, Urbiprojekt, Plzeň) vymezuje rozvojové plochy se smíšeným obytným využitím, které doplní chybějící urbanistickou strukturu sídla a chybějící hrany veřejného prostranství v souladu s historickým půdorysem.



Císařské povinné otisky map stabilního katastru Čech 1:2880 (1824-1843), zdroj <http://archivnimapy.cz/cz>



Ortofotomapa z roku 1947



Územní plán Kostelec (2014, autor Ing. arch. Petr Tauš, Urbioprojekt, Plzeň)

V současné době je náves poměrně upravená a v dobrém stavu. Páteřní místní komunikace a vjezdy na pozemky mají nový asfaltový povrch. Zbytek prostranství vyplňují udržované travnaté plochy se vzrostlou zelení a keřovými porosty. V severní části se nachází prostor pro setkávání a rekreaci místních obyvatel – dětské hřiště, ohniště, májka, klubovna a sportovní hřiště. Na tuto plochu navazuje prázdná vodní nádrž. Střední část se vyznačuje travnatými ostrůvky s pestrým druhovým složením vzrostlé a keřové zeleně oddělené četnými zpevněnými vjezdy na pozemky. Vizuálně je ukončená mohutnou korunou starého poraněného jírovce, pod kterým je situován opravený litinový kříž s květinovou výsadbou. V jižní části leží rozsáhlá zatravněná plocha ukončená korytem Popovského potoka a hradbou vzrostlé zeleně přecházející do volné krajiny. Veřejné prostranství návsi není vlivem chybějící zástavby v jižní části jednoznačně vymezené. Dochovaná zástavba rodinných domů, které obklopují náves, má převážně venkovský charakter (tj. výrazně obdélníkový půdorys, objekty jsou zpravidla jednopodlažní s podkrovím). Z celkového vzhledu prostranství je patrný zájem a péče samosprávy a místních obyvatel.

Fotodokumentace současného stavu



## PROBLÉMOVÝ VÝKRES

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů vznikl tzv. Problémový výkres, který shrnuje problémová místa vhodná k řešení. Dále byly zhodnoceny silné a slabé stránky a příležitosti ke změně veřejného prostranství.

<b>SILNÉ STRÁNKY</b> (tj. hodnoty vhodné k uchování a jejich další rozvoj)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Občanské vybavení – klubovna, dětské hřiště, sportovní hřiště</li><li>• Hodnotné, zachovalé a zdařile upravené usedlosti v jižní části návsi</li><li>• Jasně vymezené zpevněné plochy a plochy zeleně</li><li>• Místo setkávání s lavičkou, upraveným křížkem a vzrostlým kaštanem</li></ul>
<b>SLABÉ STRÁNKY</b> (tj. nedostatky, na které je vhodné se zaměřit a řešit je)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nevyužívaná vodní nádrž u dětského hřiště</li><li>• Zastaralé herní prvky na dětském hřišti</li><li>• Nevhodně osázená nebo nepůvodní vzrostlá zeleň</li><li>• Nadzemní elektrické vedení</li></ul>
<b>PŘÍLEŽITOSTI</b> (tj. příležitosti ke změně a zhodnocení veřejného prostranství)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Obnovit zvoničku pod kaštanem uprostřed návsi</li><li>• Zachovat hodnotnou vzrostlou zeleň, případně ji ošetřit</li><li>• Odstranit nepůvodní nebo nekvalitní zeleň, redukce zeleně</li><li>• Opravit herní prvky na dětském hřišti, případně doplnit</li><li>• Řešit nevyužívanou vodní nádrž u dětského hřiště</li><li>• Řešit veřejné osvětlení</li><li>• V rámci širších vztahů řešit: umístění nádob na tříděný odpad, oplocení sportovního hřiště, rekonstrukce křížku naproti klubovně, vč. kultivace bezprostředního okolí a prověření možnosti přemístění rozvodné skříně</li></ul>

## NÁVRH ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Východiskem pro návrh územní studie byly historické mapy a letecké snímky sídla, platný Územní plán Kostelce, terénní průzkum území a požadavky obce. Na základě těchto podkladů byly stanoveny následující cíle návrhu kultivace veřejného prostranství:

- umístění nové kapličky
- úprava zeleně
- drobné úpravy v prostoru dětského hřiště a nejbližšího okolí

### 1/ UMÍSTĚNÍ NOVÉ KAPLIČKY

Na základě požadavku místních obyvatel na obnovení původní kapličky, která se nedochovala, je v návrhu územní studie umístěna nová stavba kapličky přibližně ve stejné poloze, jako tomu bylo v historii. Stavba bude umístěna v pohledové ose veřejného prostranství, bude viditelná od vstupu do sídla a vizuálně bude uzavírat střední část návsi. Před kapličkou bude zachován litinový kříž a prostor bude vydlážděn kameny. Vedle kapličky zůstane situována lavička v současné poloze. V závislosti na velikosti navržené stavby bude zachován nebo odstraněn poškozený jírovec. Pokud bude strom pokácen, budou u kapličky dle zvyklostí vysázeny dva nové stromy, nejlépe lípy.

### 2/ ÚPRAVA ZELENĚ

Prostor návsi se vyznačuje nekoncepčně vysázenou keřovou a vzrostlou zelení různých druhů, která místy zastiňuje objekty lemující veřejné prostranství. Studie upřednostňuje zachování původních druhů zeleně.

Na základě dendrologického průzkumu navrhuje provést probírku nezdravé a nehodnotné vzrostlé zeleně a náhradu nepůvodních druhů nehodících se do venkovského prostředí jako např. stříbrné smrky apod.

Studie navrhuje v jednotlivých částech veřejného prostranství následující úpravy:

- u požární nádrže navrhnout na základě dendrologického průzkumu případnou probírku vzrostlé zeleně
- ve střední části návsi budou postupně nahrazeny nepůvodní druhy zeleně a vysázeno stromořadí, které podtrhne hlavní kompoziční osu návsi a bude směřovat k ústřednímu místu prostranství, kapličky.
- v jižní části návsi zůstane zachována travnatá plocha, která respektuje soukromé pozemky p. č. st. 12 a p. č. 3, vyjmuté z řešeného území. Nevhodné kultivary jehličnatých dřevin budou nahrazeny novou liniovou zelení, která bude ohraničovat travnatou plochu a veřejné prostranství. V souvislosti s realizací navrhované zástavby na jižním okraji návsi bude provedena kultivace husté vzrostlé a náletové zeleně. Nová zástavba dotvoří chybějící hranu veřejného prostranství.

### 3/ DROBNÉ ÚPRAVY V PROSTORU DĚTSKÉHO HŘIŠTĚ A NEJBLIŽŠÍHO OKOLÍ

Popov disponuje místem pro setkávání a rekreaci místních obyvatel, které podporuje rozvoj společenského života v sídle. Má nově postavenou klubovnu, sportovní hřiště s upraveným povrchem, dětské hřiště a ohniště. Na dětském hřišti studie doporučuje postupně nahradit zastaralé kovové herní prvky novými, drobnými, dřevěnými prvky. Pro konkrétní návrh je možné využít participace místních dětí. Pro dotvoření společenského a rekreačního prostoru je navrženo naplnění požární nádrže, oživení prostoru umístěním dřevěného mola a nahrazení kovového zábradlí vhodnějším dřevěným zábradlím. Dřevěné zábradlí by mohlo nahradit i stávající kovové zábradlí u potoka.

## MATERIÁLY

Vzhledem ke vhodnému uspořádání a kvalitnímu provedení povrchů na návsi, územní studie navrhuje pouze kamenné dláždění před novou kapličkou, případně úpravu vjezdů na pozemky objektů v jižní části návsi z částečně propustných přírodních materiálů (mlat, zpevněné kamenivo bez pojiva, dlažba z maloformátových kamenných kostek)



Kamenná dlažba před kapličkou



Mlat



Dlažba z kamenných kostek



Zpevněné pásy v rozteči kol automobilu

## MOBILIÁŘ

Volba jednotlivých prvků mobiliáře by měla zohledňovat venkovské prostředí a vycházet z tradičních materiálů – kámen, dřevo, omítka.



Kaplička



Lavičky



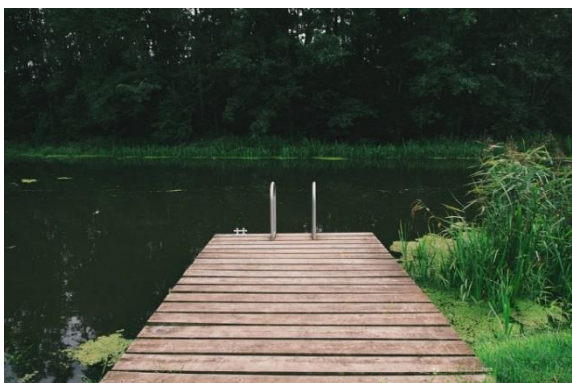
Ohniště



Molo



Drobné herní prvky



Dřevěné zábradlí u nádrže a na mostku přes potok



Veřejné osvětlení



## VIZUALIZACE NÁVRHU ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ



Návrh kultivace veřejného prostranství

### OBJEKTY VYMEZUJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Cílem návrhu veřejného prostranství je zachovat venkovský charakter návsi. Tomu by se měl přizpůsobit i návrh nové zástavby nebo změny dokončených staveb, které budou ohraničovat prostor návsi. Upravené usedlosti v jižní části návsi jsou vhodným příkladem pro novou zástavbu, její umístění na pozemku, hmotové řešení, architektonické prvky (dveře, okna, vikýře, oplocení, vrata, doplňkové stavby).

#### 1/ FUNKČNÍ VYUŽITÍ OBJEKTŮ

Využití ploch a prostorové uspořádání nové a stávající zástavby je stanovené v Územním plánu Kostelec pro plochy smíšené obytné takto:

Hlavní využití:

- plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

Přípustné využití:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství
- chov domácích zvířat
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- ochranná opatření na ochranu před negativními vlivy dopravy (hluk, vibrace)

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů a je slučitelné s hlavní funkcí plochy (ochranné pásmo zemědělské výroby nepřesahuje hranici plochy)
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci

Nepřípustné využití:

- pozemky pro stavby a zařízení narušující obytné prostředí sousedních pozemků

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální podíl zastavění 40% (resp. zastavěná plocha pozemku)
- maximální výška zástavby v centru Kostelce a Nedražic 2 nadzemní podlaží, v ostatních částech přízemní objekty s možností využití podkrovní

## 2/ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A MATERIÁLOVÉHO ŘEŠENÍ OBJEKTŮ

Podmínky prostorového uspořádání a materiálového řešení objektů je uvedeno formou doporučení, které zajistí zachování převažujícího charakteru a měřítka stávající venkovské zástavby, zachování a rozvoj urbanistických a architektonických hodnot sídla a krajinného rázu území.

Umístění na pozemku

- Umístění objektů na pozemcích, kde historicky existovala zástavba, přednostně na půdorysu zaniklé stavby
- Umístění objektů co nejbližší veřejnému prostranství (zajistí tradiční ohraničení veřejného prostoru, menší ekonomické nároky na budování komunikace na pozemku, případně přípojek technické infrastruktury);
- Štítová orientace objektů do veřejného prostranství;
- Minimalizovat terénní úpravy a rozsah zpevněných ploch na pozemku;
- Zpevněné plochy musí mít částečně propustný povrch z přírodního materiálu (mlat, zpevněné kamenivo bez pojiva, dlažba z maloformátových kamenných kostek)
- Nežádoucí - nepřiměřené narovnávaní terénu pro založení domu;

Tvar a výška objektů

- Půdorysný poměr stran objektů – hlavní hmota objektu obdélníkového tvaru v poměru stran 1:2 až 2:3 (kratší strana je štítová), přípustné jsou půdorysné tvary L a T;
- Šířka štítové stěny – v rozmezí 6 až 9 m;
- Maximální výška hřebene nad upraveným terénem – 12m;
- Tvar střechy – symetrická sedlová střecha o sklonu 40-50°
- Do štítové stěny umístit okna obytných místností
- Vikýře – jednoduché, přizpůsobené velikosti střechy a proporcím objektu, střešní okna jsou přípustná;
- Nežádoucí: balkony, lodžie, arkýře, atd.;
- Nežádoucí: umístění hlavního vchodu do hlavní štítové stěny;

Materiály, barevnost, střechy

- Kompozičně vyvážené řešení fasády (velikost, tvar, uspořádání prvků, zejména oken s obdélným tvarem orientovaným na výšku);
- Řešení fasád – tradiční materiály (tj. hladká omítka světlých odstínů, kámen, dřevo), přírodní odstíny;
- Střešní krytiny – červená, hnědá, šedá, černá;
- Orámování oken – jednoduché pravoúhlé tvary;
- Nežádoucí: Umělé obklady, pestré barvy fasád;

#### Oplocení

- Průhledné ploty respektující okolí, zejména dřevěné laťové bez podezdívky a bez vyzdívaných sloupků;
- Barevné a materiálové provedení plotů musí odpovídat barevnému a materiálovému provedení staveb rodinných domů;
- Nežádoucí: pevné neprůhledné ploty;

#### Předzahrádky

- Zatravněné plochy
- Listnaté stromy vhodné do venkovského prostředí – lípy, duby, jírovce, javory, jasany, ovocné stromy
- Květinové záhony
- Nežádoucí: jehličnany a listnaté cizokrajné dřeviny či cizorodě působící nevhodné kultivary dřevin

#### Ostatní

- Rozvodné skříně technické infrastruktury, schránky, zvonky – realizovat v rámci samostatných konstrukcí sloupků v oplocení. Barevné a materiálové provedení musí být sladěno s oplocením;
- Přípustné umístování informačních a reklamních ploch: názvy objektů na fasádách objektů, informační tabule pro orientaci v území, označení provozoven a sídel společností. Tyto prvky však nesmí v součtu přesáhnout plochu více než 2m<sup>2</sup> pro každý z objektů.

## C. KONCEPCE ZELENĚ

---

Současný stav a návrh zeleně je popsán v kapitole „Návrh řešení veřejného prostranství - 2/ Úprava zeleně“. Podrobné řešení koncepce zeleně bude zpracováno na základě dendrologického průzkumu.

Z pohledu sadovnických úprav ve veřejném prostranství je stanoven následující rámcový postup:

- Upřednostňovat domácí druhy vhodné pro dané území a stanovištní podmínky.
- Zachovat v co největší míře stávající hodnotnou zezeň.
- Zachovat vzájemné propojení sídla s krajinou.
- Stávající (zpravidla náletové) dřeviny nahradit dřevinami vhodnými pro venkovské prostředí.
- Spon mezi jednotlivými dřevinami bude navržen min. na vzdálenost průměru koruny dospělého jedince dle příslušného druhu.
- V ochranných pásmech nadzemních elektrických vedení, které zůstanou zachovány, vysazovat pouze dřeviny, které při dosažení dospělosti nepřesáhnou výšku 3 m.
- Rozsah kácení je účelné konzultovat s příslušným odborem ochrany životního prostředí.
- Kácení a péči o dřeviny určené k zachování provádět pouze na základě dendrologického posouzení zpracovaného certifikovaným arboristou.

Z pohledu sadovnických úprav na soukromých pozemcích je doporučen následující rámcový postup:

- Upřednostňovat tradiční dřeviny typické pro sídla venkovského charakteru, tj. ovocné dřeviny na zahradách nebo jiné domácí dřeviny typické pro venkovské prostředí.
- Minimalizovat vegetační úpravy typické pro městské prostředí, např. živé ploty tvořené z nepůvodních dřevin apod.

## **D. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

---

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Návrh nezasahuje do koncepce dopravní infrastruktury.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Studie respektuje nadzemní elektrické vedení a stávající veřejné osvětlení. V případě požadavku převedení nadzemního elektrického vedení do podzemního kabelu, budou nově umístěny lampy veřejného osvětlení v místech stávajícího osvětlení.

## **E. PODKLAD PRO PREZENTACI**

---

Technická zpráva a výkresová část jsou podkladem pro prezentaci veřejného prostranství.

## **F. POŽADAVKY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

Realizace návrhu územní studie nevyvolává žádné požadavky na změnu územního plánu. Návrh je plně v souladu s platným Územním plánem Kostelec.

## **G. NÁVRH ÚDRŽBY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ A ODHAD NÁKLADŮ NA REALIZACI**

---

### **NÁVRH ÚDRŽBY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**

Projektant doporučuje zachovat nebo zvýšit míru stávající údržby veřejného prostranství. Základem péče o zeleň je sekání travních ploch a sběr spadaneho listí. Důležitou součástí údržby zeleně je péče o stromy, keře a živé ploty. Stromy se musí prořezávat (především suché větve), tvarovat a omlazovat. Keře a živé ploty je potřeba zmlazovat a zastříhávat. Součástí prací při údržbě zeleně je i odvoz a likvidace odpadů. Významnou péči vyžaduje údržba rybníka, zejména jeho pravidelné odbahňování a údržba břehů.

### **ODHAD NÁKLADŮ NA REALIZACI**

Projektant uvádí hrubý odhad nákladů na realizaci veřejného prostranství, ceny závisí na použitých materiálech a např. na stáří a velikosti vysazovaných stromů. Odborný odhad vychází z brožury MMR ČR z roku 2015 „Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury“.

Položka	Výměra, délka	M.j.	Jednotková cena (Kč)	Celková cena (Kč)	Poznámka
Kaplička	1	ks	750 000,-	750 000,-	
Kamenná dlažba	5,6	m <sup>2</sup>	3 000,-	16 800,-	
Výsadba dřevin	22	ks	3 000,-	66 000,-	*, průměrná cena
Kácení dřevin	15	ks	6 917,-	103 755,-	
Mobiliář - lavičky	3	ks	6 500,-	19 500,-	*
Mobiliář – drobné herní prvky				60 000,-	
Mobiliář - ohniště	1	ks	15 000,-	15 000,-	*
Mobiliář – dřevěné molo	1	ks	60 000,-	60 000,-	
Mobiliář – dřevěné zábradlí	45	m	1 000,-	45 000,-	*
Lampy veřejného osvětlení					bude upřesněno
Podzemní el. vedení					bude upřesněno
Rezerva 5%				60 000,-	
<b>CELKEM</b>				<b>1 196 055,-</b>	

\* práce, u kterých je možné zapojit veřejnost, zajistit tyto prvky svépomocí a výrazně tak snížit náklady na realizaci