

# ÚZEMNÍ STUDIE KOSTELNÍ LHOTA - LOKALITA Z3b



ING. ARCH. MICHAELA ŠTÁDLEROVÁ

KVĚTEN 2023

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Nymburk  
odbor výstavby  
adresa:  
Městský úřad Nymburk  
Nám. Přemyslovců 163  
288 28 Nymburk

**ZADAVATEL:** Kostelní Lhota  
adresa:  
Obecní úřad Kostelní Lhota  
č.p. 6  
289 12 Kostelní Lhota

**PROJEKTANT:** Ing. arch. Michaela Štádlarová, ČKA 03 121  
adresa:  
Na Míčánce 2717/2g  
160 00 Praha 6  
tel.: 606 293 915  
email: info@atelierstadlerova.cz

**spolupráce:** Bc. Jan Čech (3D model)  
V přílohách uvedené vizualizace lokality s prezentací  
možného konkrétního řešení zástavby ve variantách zhotovila  
společnost kompozituRA (Ing. arch. Tomáš Andrlé a Ing. arch.  
Richard Růžička).

#### OBSAH:

##### TEXTOVÁ ČÁST - AKTUALIZACE\*):

##### MÍSTO

##### DOBRÁ ADRESA - HISTORICKÁ VÝCHODISKA

##### KONCEPCE ŘEŠENÍ:

- PŮDORYSNÁ OSNOVA
- PARCELACE
- PŮDORYSNÁ SKLADBA ZÁSTAVBY
  - ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRA
  - VZÁJEMNÉ ODSTUPY STAVEB
  - UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMKU
- HMOTOVÁ SKLADBA ZÁSTAVBY
- PRŮČELÍ K VEŘEJNÝM PROSTRANSTVÍM
- MATERIÁLY, BAREVNOST
- OPLOCENÍ
- NAVRŽENÉ PLOCHY ZELENĚ
  - VEŘEJNÁ ZELEŇ
  - VYHRAZENÁ ZELEŇ
- ZELEŇ VE VENKOVSKÉM PROSTORU

##### GRAFICKÁ ČÁST:

- A DOBRÁ ADRESA - NADHLEDOVÁ AXONOMETRIE
- B DOBRÁ ADRESA - SITUACE 1:1000 \*)
- C SCHEMA - USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY - MODELOVÝ STAV\*)  
SCHEMA - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

##### PŘÍLOHY - VIZUALIZACE:

- POHLEDY DO ULICE Z HORIZONTU A NADHLEDU
- PŘÍKLADY VARIANT MOŽNÉ ZÁSTAVBY

POZN.\*): Studie je aktualizována na základě nových skutečností. Jedná se o soulad s požadavky vlastníků ze společného jednání dne 4. 4. 2023 v Komunitním centru Kostelní Lhota a vydaným rozhodnutím o schválení stavebního záměru pro umístění stavby (pozemní komunikace, vsakovací objekty, veřejné osvětlení a sítě elektronických komunikací) ze dne 6.10. 2022 , č.j. MUNYM-110/78590/2022/Nol.

# MÍSTO

---

Kostelní Lhota je příkladem urbanisticky hodnotného historického jádra - široká návesní ulicovka s dominantou kostela v ose. V intravilánu je dochovaná hloubková parcelace, dochovaná půdorysná skladba zástavby s dílčími obměnami a narušená hmotová skladba především v zadních traktech parcel. Hodnotou je také návaznost na okolní záhumenní polní krajinu. Postupně však sílí tlak na výstavbu za humny severním i jižním směrem.

Lokalita Z3b (2,52 ha), která se nachází na severovýchodním okraji vesnice, se částečně dotýká obecního majetku a tak není divu, že se již objevila v původním územním plánu jako plocha určená pro zástavbu rodinnými domy. Nový územní plán lokalitu upravil do přijatelnějšího tvaru a podmínil zástavbu v lokalitě prověřením územní studií.

Po dohodě s vedením obce se rezignovalo se na původně zamýšlený koncept rozvolněné zástavby pro 18 rodinných domů - viz. obrázek. Na mě je nyní obhájit jiné navržené řešení.



*Obr.: Kostelní Lhota s vyznačenou lokalitou určenou pro zástavbu  
Vlevo modelové zobrazení půdně zamýšlené rozvolněné zástavby*







# DOBRÁ ADRESA

Lokalitu Zgb jsem pracovně nazvala “DOBRÁ ADRESA”. A začala jsem hledat adekvátní řešení takového přirozeného prostoru. V doslovu Dalibora Veselého ke knize Michela Ragona *Kde budeme žít zítra* (1967) je chápána architektura jako: “ příležitost, která určuje lidské místo a jeho prostor” a přirozený prostor jako:” citlivé rezonanční pole vztahů, které člověk kolem sebe vytváří , které však zpětně určují povahu místa, na němž se nachází. Konečná povaha místa tak může být přátelská nebo nepřátelská, může být člověku blízká, ale i někdy cizí. Je v přirozené povaze člověka hledat místo, které je přátelské a blízké, s nímž je obeznámen, kde se cítí bezpečně a které se může stát, obrazně řečeno, jeho domovem. Je to zpravidla ta část universa, která skýtá největší jistotu a kde člověk může nalézt příležitost pro prostorovou stabilizaci svého života - zabydlení. Ale místo, které by splňovalo všechny nároky - bezpečí, jistoty a domova - nelze zpravidla nalézt. Je možné je pouze vytvořit. otázka `jak` je první otázkou architektury.”)

## HISTORICKÁ VÝCHODISKA

Navrhla jsem řešení vycházející z tradiční koncepce prostorového utváření uličních veřejných prostranství na venkově. Dokládám některé příklady těchto veřejných prostranství z Polabí se svým komentářem. Jsou to prostory, kde se obyvatelé cítí dobře a které jsou pro obyvatele jasně definované.

### ULICE

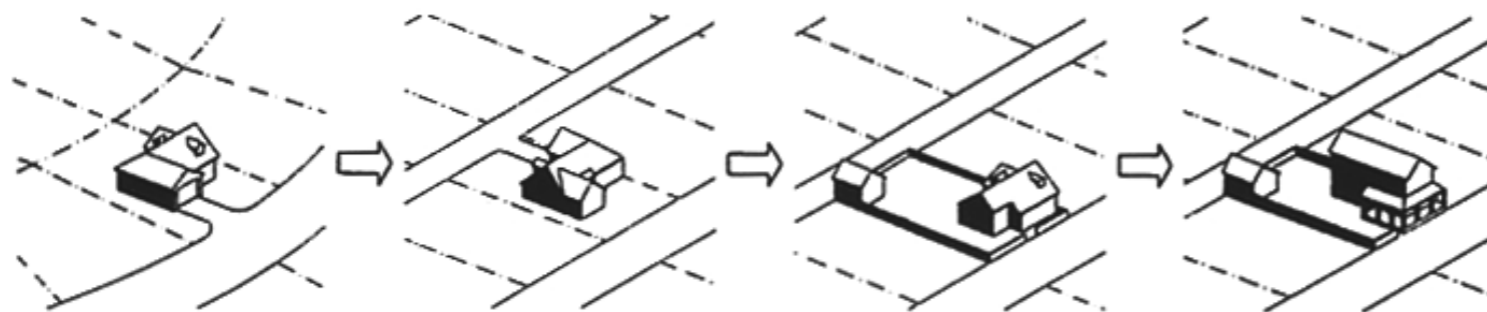
Ulice je podélný venkovní prostor. Je chybou domnívat se , že se jedná o pouhou dopravní spojnici. I tento prostor je nezbytné koncipovat jako pobytový, kde se sousedé rádi zastaví a popovídají si. Často se jedná o prostor šířkové dimenze 10 - 12 m s vozovkou (zpevněný povrch) a travnatým pásem. Tento pás může sloužit k výsadbě stromové zeleně nebo okrasných záhonů, může být i různé šířky - podle místních poměrů, oslunění apod). Domy jsou osazovány v krajních polohách parcel a jasně tak vymezují soukromý a veřejný prostor.

### URBÁNNÍ ZPŮSOB ZASTAVĚNÍ

Přesun hmot domů k okraji pomáhá vytvářet kvalitní veřejný prostor a dovoluje i vyšší hustoty osídlení.

Způsob rohového zastavění je pro zvýšení hustoty osídlení nových rodinných domů výhodný. Lépe využívá pozemek ve prospěch soukromého prostoru (zahrad), ze kterého se nestává pouhý odřezek po dodržení zákonných odstupových vzdáleností od hrany pozemku, ale naopak vzniká plnohodnotně využitelný soukromý prostor. Pokud stojí dům na pozemku o širokém 23 m, tak při standardní šíři rodinného domu cca 10 - 12 m je tento oddělen od sousedních pozemků odstupovým pruhem cca 5,5-6,5 m. Naopak při rohovém zastavění stěna tvořící hranu sousedních pozemků (bez oken) zaručuje určitou intimitu. Z historických pramenů není znám případ, kdy by tento způsob zástavby narušoval sousedské vztahy - naopak těsná blízkost odstupových pruhů a přímá viditelnost z oken do oken cizích domů má na svědomí mnoho ze sousedské nevraživosti.

Pro umístování staveb v rohových polohách parcel jsou dány tyto požadavky (ve smyslu vyhlášky §25 vyhlášky 501/2006 Sb.), odst. (6): “S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.”



Obr.: postupná přeměna uvažování o umístování rodinného domu na parcele od suburbánního přístupu po přístup urbánní (Pavel Hnilička - *Sídelní kaše*, 2005)



*Obr.: Na příkladu Velenky vidíme jasně definovaný uliční veřejné prostranství - v návaznosti na vozovku upravené předzahrádky s vjezdy na pozemky. Jednotící charakter uličního prostoru je zejména dán jednotným osazením staveb v krajní poloze parcely. Stavby jsou svým hmotovým uspořádáním orientovány jednotně a to štítily do ulice, mají jednotnou výškovou hladinu. V rozšířené ulicovce na spodním příkladu je v travnatém pásu založeno stromořadí, zpříjemňující klima veřejného prostranství.*





Obr.: Na příkladu novodobé výstavby v Rožďalovicích (nahore) a v Lounech (dole) vidíme rozdíl v typologii veřejného prostranství - zde se jedná o jednoznačný dopravní koridor bez pobytové náplně. **NAPROSTÁ REZIGNACE NA VYTVOŘENÍ KVALITNÍHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ** Nespořádanost, různorodost a rozvolněnost zástavby vytváří nejednotný, chaotický dojem. Zeleň v zahradách často slouží ke skrytí domu (využívání nevhodných cizokrajných jehličnanů), pokud k tomu neposlouží vysoké ploty skládané z tvárníc či panelových dílců.

# KONCEPCE ŘEŠENÍ

Cílem řešení je vytvořit podmínky pro vznik kvalitního veřejného prostranství umožňující vzájemnou sociální interakci obyvatel, navozující pocit domova (moje ulice, můj dům). Zároveň je podpořena intimita soukromého prostranství - dvorků. Směrem do krajiny (pole, les) se lokalita obrací nezastavěnými zahradami, vlastní nemovitosti jsou tak chráněny před nepříznivými vlivy danými intenzivním zemědělským i lesnickým hospodařením.

## PŮDORYSNÁ OSNOVA

Hlavním veřejným prostranstvím je obytná ulice s oboustrannou zástavbou s výrazným stromořadím v ose a v konci rozšířený návesní plácek. Sem umisťují dominantní strom ozřejmující význam osové dominanty, význam prostranství může posílit např. zvonička. Stromořadí je paralelou k navrhovaným „prstům“ - větrolamům v krajině. Komunikační systém dotváří dvě obslužné komunikace kolmé na osu hlavní obytné ulice. Jedna v těžišti lokality umožňuje průjezd na pole a do lesa, druhá soubor uzavírá společně s pásem stromořadí na severním okraji. Veřejná prostranství dělí obytný soubor na čtyři dílčí části A, B, C, D.

## PARCELACE

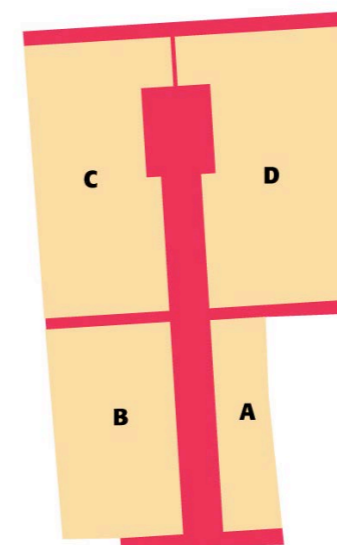
Celkem je na ploše cca 2,52 ha navrženo 20 parcel. Parcely vyjma bloku A jsou protáhlé s podélnou osou východ - západ.

- Část A - parcely 1, 2, 3, 4  
jihovýchodní část o čtyřech krátkých parcelách v kontaktu s zaplacenou zahradou a s rodinným domem (vilou)
- Část B - parcely 5, 6, 7, 8  
Jihozápadní část o čtyřech delších parcelách v kontaktu se zemědělskými pozemky
- Část C - parcely 9, 10, 11, 12, 13, 14  
Severozápadní část o šesti delších parcelách v kontaktu se zemědělskými pozemky
- Část D - parcely 15, 16, 17, 18, 19, 20  
Severovýchodní část o šesti delších parcelách v kontaktu s lesními pozemky

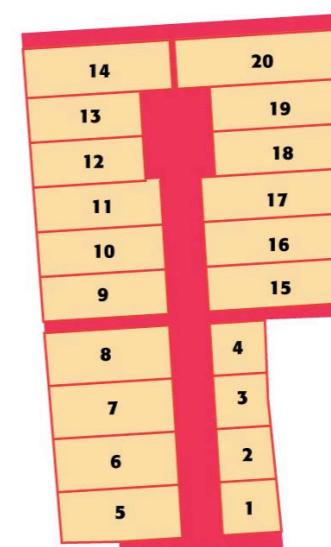
Minimální velikost stavební parcely:

Územním plánem je dána minimální velikost stavební parcely 1000 m<sup>2</sup>, výjimka je možná pouze na základě prokázání kvalitního řešení územní studií.

Všechny navržené stavební parcely splňují požadovanou minimální výměru vyjma čtyř stavebních parcel v jihovýchodním segmentu lokality (A) o velikosti cca 643 m<sup>2</sup> - 686 m<sup>2</sup>, kde východní hranici tvoří /omezuje soukromý stavební pozemek se zahradou. Navrženým řešením bylo prokázáno, že tyto čtyři parcely se stavbami spoluvytváří hodnotnou oboustrannou uliční zástavbu - budou se významně prostorově uplatňovat v navržené ulici. Eventuálním omezením na dva domy by v ulici vznikly nepěkné prostorové cezury.



Obr.: Půdorysná osnova s vymezením stavebních dílčích ploch a veřejného prostranství.



Obr.: Parcelace



## PŮDORYSNÁ SKLADBA ZÁSTAVBY

### ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRA

#### Uliční čára

hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím vymezující základní uliční prostor. Uliční prostor je navržen v šířkové dimenzi 12 m (vozovka+kraj, minim. 4 m středový pás zeleně, vozovka+kraj). V koncové poloze mezi parcelami 12, 13, 18 a 19 je uliční prostor rozšířen na 25 m. .

#### Stavební čára

Smyslem zavedení regulativu stavební čáry je definování základních pravidel prostorového uspořádání zástavby, a především jejího vztahu k veřejným prostranstvím.

- a) Stavební čára otevřená
  - . jejíž zástavba musí tuto hranici sledovat, nesmí nikde ustupovat, hranice však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně a platí pro hlavní objekty
  - . její hranice je stanovena ve vzdálenosti 3 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru.
- b) Stavební čára volná
  - . jejíž zástavba smí libovolně ustupovat do hloubky pozemku, hranice však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně a platí pro vedlejší objekty (garáže a další stavby související s bydlením, stavby pro podnikatelskou činnost\*)
  - . její hranice je stanovena ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru (bude tak umožněno parkování na vlastním pozemku kolmo k uliční čáře).

#### Prvky před stavební čarou:

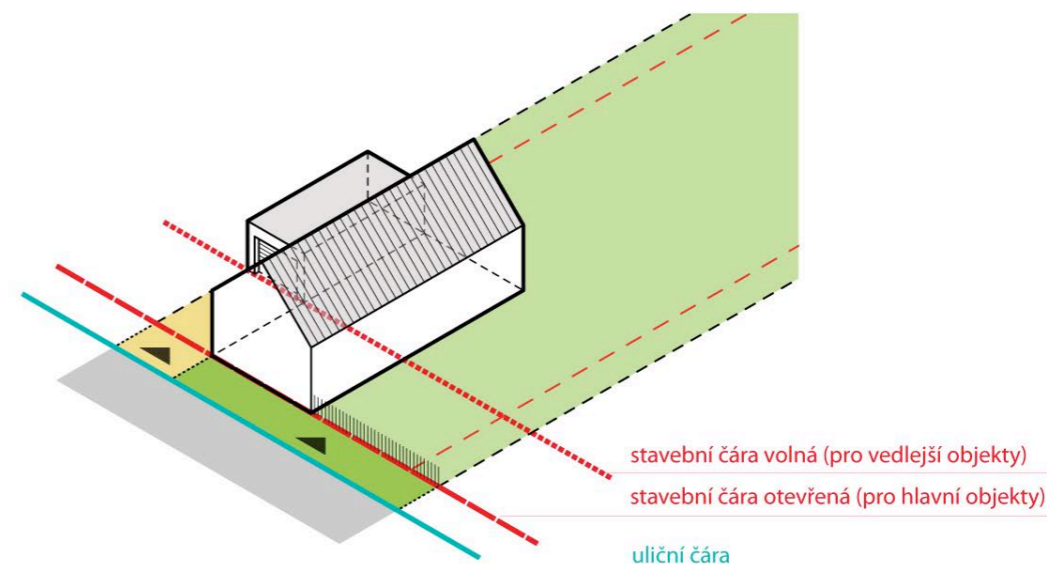
stavební čáru mohou překročit:

- a) základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy do vzdálenosti 0,2 m,
- b) korunní římsa a střecha do vzdálenosti 0,3 m,
- c) podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční,
- d) nízké oplocení předzahrádek (viz. dále).

### VZÁJEMNÉ Odstupy STAVEB

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (§ 25) určuje vzájemné odstupy staveb. Pro rodinné domy, garáže a další související stavby se bude vycházet z odst. 6 vyhlášky. V lokalitě je navržená koncepce urbánního charakteru zástavby vycházející z tradiční osvědčené koncepce zástavby vesnic v Polabí. Pro zájmové území není typická suburbánní zástavba. Bylo tedy ve smyslu odst. (1) § 20 vyhlášky zvoleno takové vymezení pozemků a stanoveny takové podmínky jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a rozvíjí hodnotu širšího zájmového území.

\*) pozn.: Stavby pro podnikatelskou činnost lze na pozemcích rodinných domů umísťovat ve smyslu §21 vyhlášky 501/2006 Sb



Obr.: Uliční čára a stavební čáry

## PŮDORYSNÁ SKLADBA ZÁSTAVBY

### UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMKU

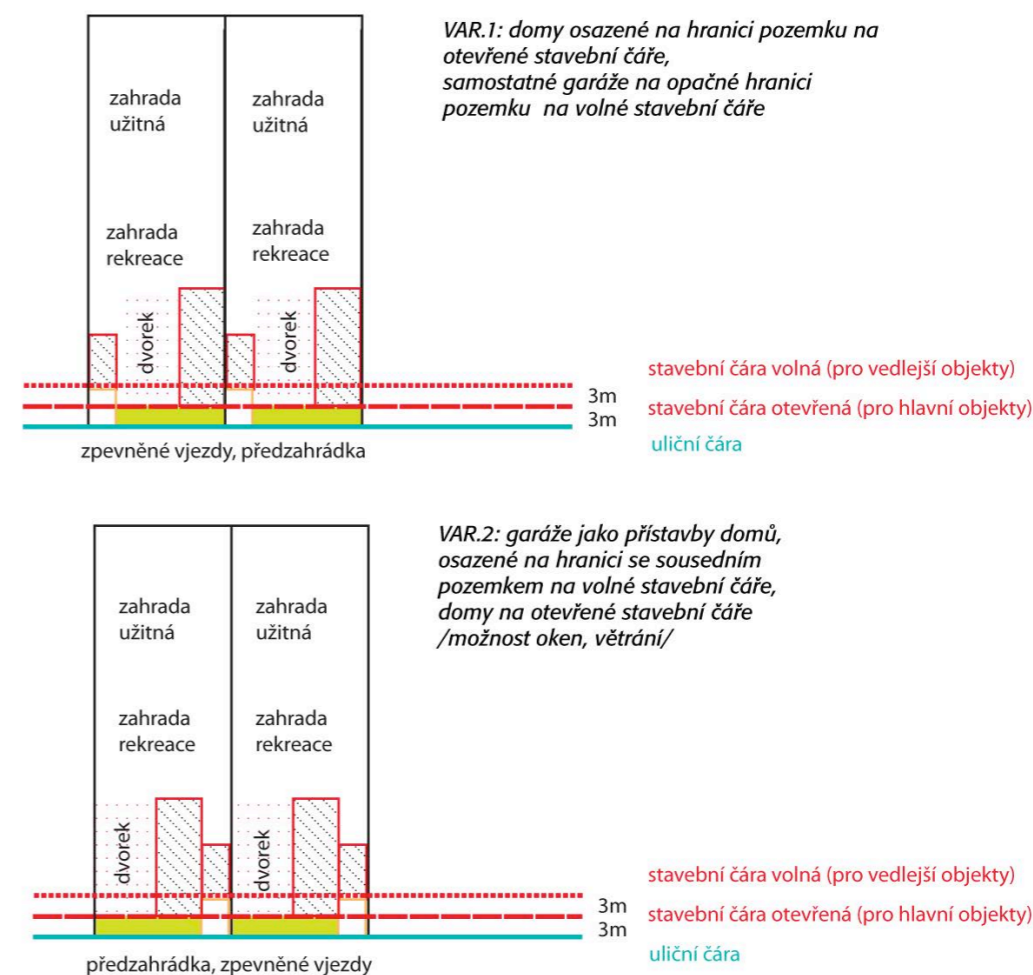
Spolu s formováním veřejných prostranství návrh charakterem zástavby usiluje o čitelnou a silnou identitu místa. Je navrhován venkovský urbánní charakter zástavby. Budovy (hlavní či vedlejší) jsou umísťovány stěnou bez stavebních otvorů na hraně pozemku a vytvářejí tak před domem intimní prostor. V zásadě jsou možné dvě varianty, a to když je garáž umístěna samostatně nebo je domovním přístavkem - viz. schéma. Řešením je dosaženo větší intimity užívání a zároveň větší flexibility zastavění pozemku a dalších přístaveb apod. oproti běžné praxi samostatně stojícího domu ve středu pozemku s nutnými odstupovými vzdálenostmi. Současně tak charakter zástavby volně navazuje na historické způsoby domkářské a typicky vesnické zástavby Polabí.

Zvolené řešení ze dvou variant (opakované pozice domů a vjezdů) je navržené na základě dohody s vlastníky a vychází z vydaného rozhodnutí o schválení stavebního záměru pro umístění stavby (pozemní komunikace, vsakovací objekty, veřejné osvětlení a sítě elektronických komunikací) ze dne 6.10. 2022, č.j. MUNYM-110/78590/2022/Nol. V situaci stavby jsou umístěny vjezdy u parcel na severní hranu pozemku, kde jsou předpokládány garáže - převažuje tedy VAR.2. Výjimku z řady shodných pozic tvoří dvě parcely 13 a 19 v koncové, rozšířené části, kde jsou vjezdy umístěny do jižní části (VAR 1). Koncové parcely 14 a 20 jsou přístupné z jihu a přístavky/garáže budou osazeny symetricky ose veřejného prostranství. Tento zpřesňující návrh se promítl i do výkresové části B DOBRÁ ADRESA - SITUACE 1:1000, C SCHEMA - USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY - MODELOVÝ STAV, kde je doplněn pro názornost konkrétní příklad domu s garáží a parkovacím místem.

V ulici je navrhována štítová orientace zástavby (hřeben je kolmo na osu ulice). Domy s přístavky (garáže) jsou umísťovány delší fasádou bez stavebních otvorů na delší hranici pozemku (vyjma 14 a 20), v souladu s navrženým charakterem zástavby. Umístění štítových průčelí budov ve vizuálním styku s veřejným prostranstvím tak odpovídá jejich významu a vhodně oživuje veřejné prostranství za předpokladu dalších regulativů. Naopak ve stěně na hranici pozemku ze sousedem nesmí být žádné stavební otvory, musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek, stavba nesmí přesahovat na sousední pozemek. Vzájemná vzdálenost mezi sousedními rodinnými domy nesmí být menší než 7 metrů. Domy jsou podélnou fasádou obráceny k jihu a severu, vyjma dvou domů v koncové (severní) poloze zástavby - viz. situace.

V hloubce stavební parcely je možno hmotu domu dořešit „L“ uspořádáním (oddělí se tak výrazněji zahrada od přední části pozemku). Garáže mohou být rovněž integrovány do hmoty domu.

Příklady staveb respektujících nastavená pravidla jsou součástí obrazových příloh studie zástavby včetně vizualizace (zhotovitel: kompozituRA s.r.o.).



Obr.: Umístění staveb na pozemku



## HMOTOVÁ SKLADBA ZÁSTAVBY

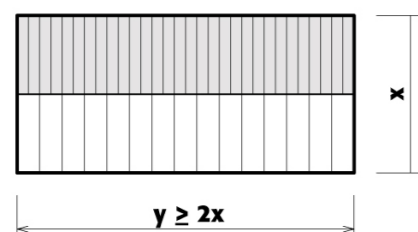
### ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Územním plánem je stanovena maximální zastavěná plocha na jednu stavební parcelu 250 m<sup>2</sup>. Plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

### PROPORCE OBJEKTU

správné proporce štítové stěny objektu je dána max. výškou objektu, max. výškou římsy a sklonem střechy; správné proporce půdorysu objektu jsou dány poměrem stran půdorysu hlavního objektu minimálně 2:1

#### Proporce objektu



správné proporce štítové stěny objektu je dána max. výškou objektu, max. výškou římsy a sklonem střechy;  
správné proporce půdorysu objektu jsou dány poměrem stran půdorysu objektu minimálně 2:1

### VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Hladina zastavění je územním plánem stanovena na max. dvě nadzemní podlaží resp. 9 m od přilehlého rostlého terénu. Územní studií je regulativ zpřesněn. Doporučením je jedno nadzemní podlaží, s případnou nadezdívkou podkroví - viz. obrázek.

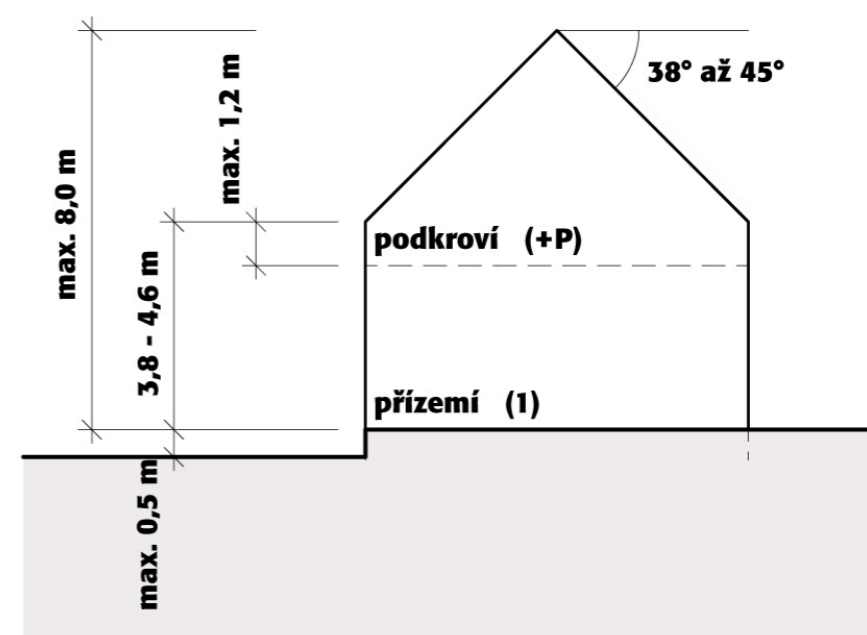
### ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ, PŘESAHY STŘECH

S ohledem na charakter zástavby jsou na hlavních objektech přípustné sedlové střechy o sklonu minimálně 38° a maximálně 45. Přístavky (např. garáže) budou mít rovné střechy či pultové o mírném sklonu (přístavky nesmí hmotově konkurovat hlavním stavbám). Rovné střechy je doporučeno řešit jako „zelené“. Doporučené přesahy střech jsou uvedeny v grafické příloze.

### OSAZENÍ STAVEB V TERÉNU

Budovy budou v terénu osazeny s přímou výškovou návazností na exteriér, zároveň je nutno respektovat podmínky osazení s ohledem na vymezené záplavové území.

### Podlažnost, zastřešení



# HMOTOVÁ SKLADBA ZÁSTAVBY

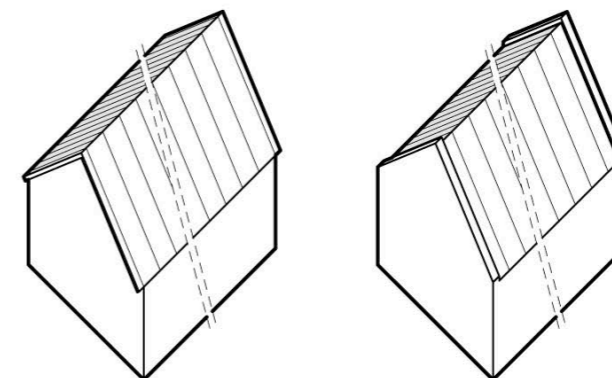
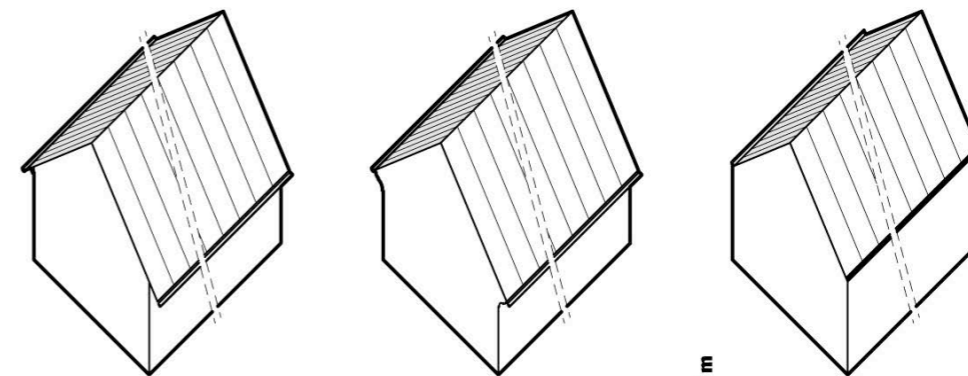
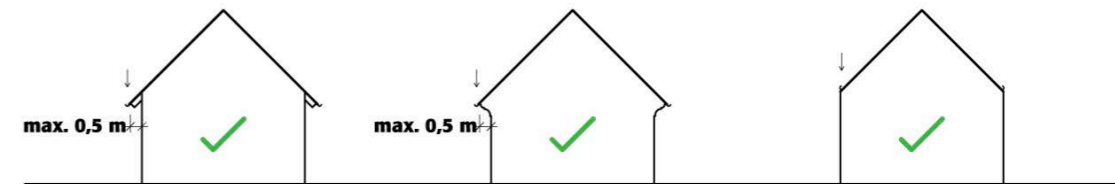
## Přesahy střech (doporučeno)

přípustné přesahy střechy jsou:

s viditelnými krokviemi  
na plastické římsě  
bez přesahu

přípustné ukončení u štítové stěny je:

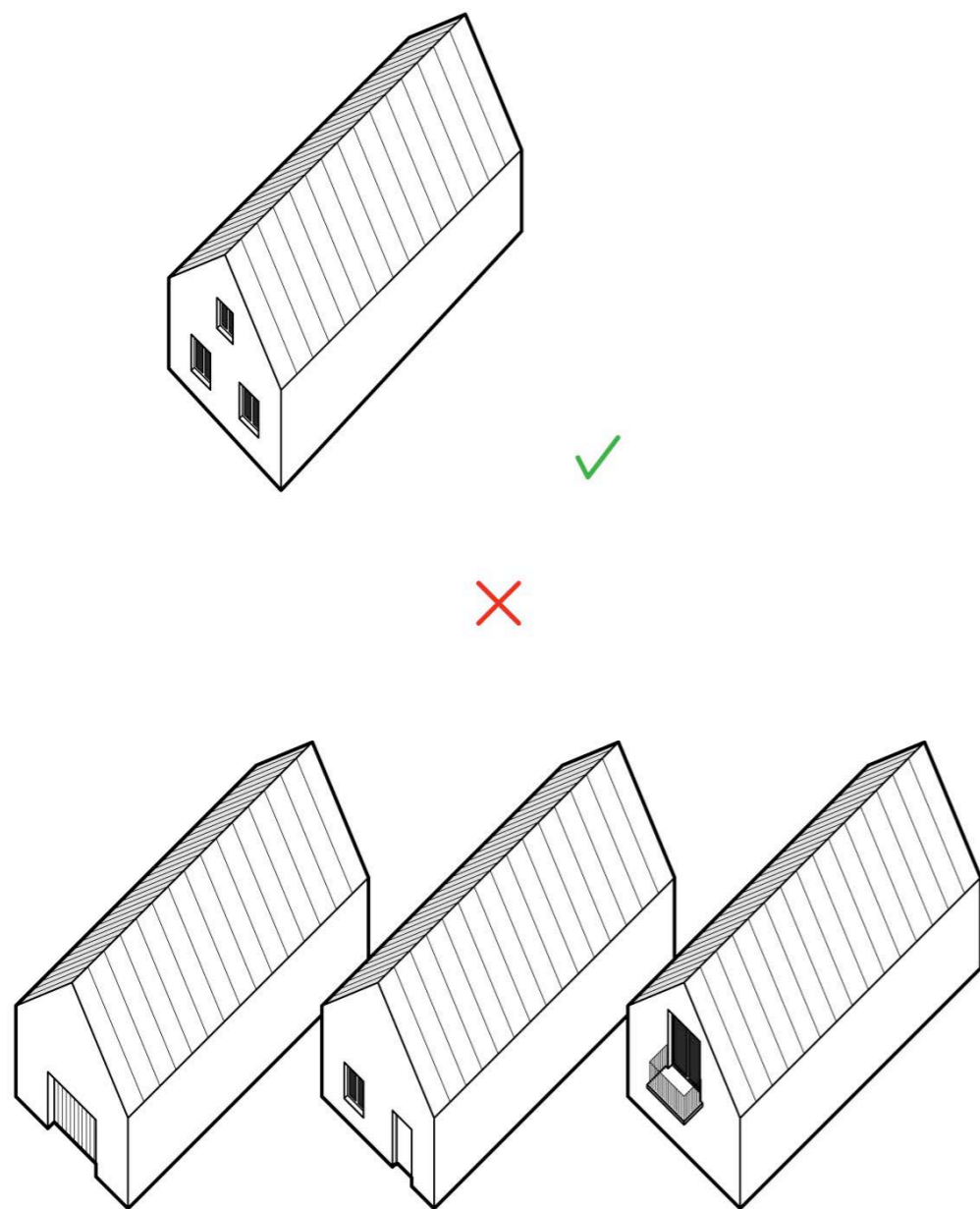
s přesahem  
se štítovou stěnou  
s přesahující štítovou stěnou





## PRŮČELÍ K VEŘEJNÝM PROSTRANSTVÍM

Podmínkou řešení vnitřního prostorového rozvržení a průčelí domů je vytvoření kontaktu s veřejným prostranstvím okny o minimální ploše 1,8 m<sup>2</sup>. Lodžie nebo balkony orientované do veřejného prostranství nejsou přípustné a nejsou přípustné vstupní dveře či vrata ve štítovém průčelí. Zákonný požadavek na minimální odstupovou vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností od okraje vozovky místní komunikace 3 m je splněn.



## MATERIÁLY, BAREVNOST

Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. Jsou preferovány přírodní materiály (střešní krytina - nelesklá pálená taška, doporučená barva tradiční cihlově červená nebo tmavě šedá; beton; režné zdivo - cihla, kámen; omítky - hladké, štukové, hrubé; dřevěný obklad). Je vyloučeno použití ostrých a pronikavých barev neodpovídajících zemité škále (např. modrá, višňově červená apod.) a lesknoucích se barevných nátěrů.

## OPLOCENÍ

Prostor předzahrádek je možné oplotit nejvýše do výšky 0,6 m, pohledově prostupným oplocením - dřevěné laťové či plaňkové ploty bez podezdívky. Předzahrádka je možné také ponechat neoplocené, nebo vymežovat pouze neformálně (květinové ohrádky, lavičky apod.). Konstrukce případného oplocení musí splňovat podmínku využití předzahrádek jako retenčního vsakovacího prostoru dešťových srážek ze zpevněných ploch uličních prostranství.

V hranicích stavební čáry a ostatních hranicích pozemku je možné umístit oplocení do výše 2 m. Vhodný je dřevěný plot se svislými plaňkami, se vsazením dílců do dřevěných či ocelových sloupků, jednoduchý kovový plot; omítnutá zeď, či zeď porostlá popínavými rostlinami. Nevhodné jsou podezdívky z tvárnice, gabionů a jiných stavebnicových systémů, ploty z ozdobných mříží a jiných ozdobných prefabrikátů. Na přechod do volné krajiny je vhodné opticky se neuplatňující drátěné pletivo. Příklady vhodného oplocení jsou součástí následující přílohy.



## OPLOCENÍ



*Obr.: příklad dřevěného plaňkového oplocení bez podezdívky*



*Obr.: příklad zděného ohraničení pozemku - porostlé břechťanem*



*Obr.: příklad zděného ohraničení pozemku - hladká omítka*





*Obr.: příklad vhodného oplocení předzahrádky*



*Obr.: příklad vhodného (vlevo) a nevhodného (vpravo) ohraničení pozemku*



## NAVRŽENÉ PLOCHY ZELENĚ

V rámci osnovy vegetačních a sadových úprav jsou v řešeném území rozlišeny funkční typy zeleně ve třech základních skupinách - veřejná zeleň na veřejných prostranstvích a vyhrazená zeleň v podobě předzahrádek a zahrad u rodinných domů.

### VEŘEJNÁ ZELEŇ

- plochy, u kterých je většina dominantních funkcí vázána na vlastní zeleň  
V návrhu se jedná se o navrženou zeleň - stromořadí (18 stromů - např. lip), stromořadí na jižním a severním okraji lokality a menší plochu na rozšířeném uličním prostranství s dominantním - památečným stromem. Plocha má celkem výměru 2.400 m<sup>2</sup> a splňuje tak požadavek ve smyslu vyhlášky §7 vyhlášky 501/2006 Sb. (aby pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné či obytné byla s touto zastavitelnou plochou vymezena související plocha veřejného prostranství (zeleně) o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>). V ploše je možno umístit, lavičky s odpočinkovými místy. Parková zeleň uvnitř obytného souboru bude řešena v rámci sadových úprav.

### VYHRAZENÁ ZELEŇ

- předzahrádky jako zeleň v uličním profilu  
Vzhledem k tomu, že předzahrádky se významně uplatňují jako zeleň v uličním profilu, je doporučeno řešit tyto rovněž s ohledem na jednotící vizuální vjem v následné projektové dokumentaci sadových úprav, až bude známa přesná poloha vjezdů a vstupů na stavební pozemek. Zároveň musí být splněna podmínka využití předzahrádek jako retenčního vsakovacího prostoru dešťových srážek ze zpevněných ploch uličních prostranství.

### VYHRAZENÁ ZELEŇ

- zahrady u rodinných domů  
Zahrady u rodinných domů a předzahrádky (v rámci stavebních parcel) budou zatravněny a osázeny dle individuálních požadavků budoucích vlastníků. Je doporučeno zadní partie zahrad pojednat jako extenzivní (ovocné stromy, luční porosty).

Obr.: příklad osázení předzahrádky lučním kvítím





## ZELEŇ VE VENKOVSKÉM PROSTORU

Zeleň vylučuje látky, které příznivě působí na duševní a psychické zdraví člověka (Kavka, Šindelářová 1978). V současné době se často význam zeleně opomíjí, je však nezbytné si její hodnoty uvědomit a přispět tak nejen ke kvalitě urbánního prostředí, ale ke zlepšení životního prostředí obecně.

Koncepce zahrady měla většinou nepsaná pravidla, která vycházela zejména z jejího provozu a údržby. Podobu typické venkovské zahrady popisovali autoři zahradnické literatury počátku 20. století, jedni z našich nejvýznamnějších byli Fulín (1925), Vaněk (1924) a Kumpán (1939). Lze tak odvodit alespoň obecnou podobu vesnické zahrádky počátku minulého století. Současně autoři popisují nepřeherné množství druhů, které se v tomto období na české vesnici pěstovalo. Již na počátku století autoři obdivovali a podporovali přirozenost, kterou byly vesnické zahrádky typické, tj. žádné výrazně tvarované dřeviny, ani jehličnany s ostrou konturou, cesty nezpevněné (v intenzivních místech kamenné šlapáky), plůtky nízké, dřevěné, jednoduché.

Nejozdobnější a nejvýraznější plocha u obytných stavení byla samozřejmě **tradiční venkovská předzahrádka**. Primárně sloužila jako okrasná, reprezentativní plocha. V maximální míře zde byly použity květiny (trvalky, letničky, cibuloviny), okrasné menší keře, nebyl zde prostor pro trávník. Často bývala u předzahrádky anebo její součástí lavička, kde se mohli setkávat sousedé, pozoroval se ruch v okolí. Oplocení mělo čistě praktický význam, tj. ochrana rostlin před zvířaty, zamezení mechanickému poškození. Období secese přineslo i do vesnických předzahrádek nové módní trendy, kovové plůtky, konstrukce pro popínavé rostliny v podobě loubí a ozdobných kovaných branek. Uplatnily se i stříhané zimostřázy (Buxus), pnoucí růže nebo staré odrůdy jirinek. Vlastní dvůr příliš prostoru pro pěstování rostlin neposkytoval, a to zejména kvůli vysokému provozu (sloužil i jako výběh pro zvířata, býval zde umístěn hnůj, suchý záchod, studna, holubník). Svě místo zde měl velký strom, který poskytoval praktický stín, po okrajích se uplatnily popínavé rostliny (Novák 2013). Podle Fulína (1925) se právě za dvorem nacházela ta pravá selská zahrada. Podél ústřední pěšiny se nacházela rabata (záhony lemující cestu) se směsicí květin, zeleniny, vonných bylinek. Léčivé a aromatické byliny byly pro domácí použití velmi důležité, tudíž měly v záhonech největší zastoupení (např. šalvěj, yzop, tymián, máta, ruta, libeček, sléz, levandule, meduňka, pelyněk, dobromysl). Vonné druhy se používaly do prádla, pro ovonění místností, proti molům a škůdcům, vkládaly se i do knih (Hájek 2008). Doplněny byly okrasnými druhy tak, jak se zrovna k majiteli dostaly a byly vysazeny. Nechyběly ani cibuloviny, a to zejména modřence a tulipány. Z letniček byly zastoupeny především ty, které se samy přesévaly. Květiny sloužily často k řezu, nejen jako výzdoba domácností, na hroby, ale i jako kytice pro hostitele při návštěvách. Kromě pestrých záhonů byly podle místa v zahradě vysazeny keře (angrešty, rybíz, pustoryl, stolistá růže, nízká mandloň, šerík aj.). V pozadí takovéto zahrady byly ovocné stromy, mezi kterými byly záhony se zeleninou anebo jen louka (Fulín 1925). Ovocná partie zahrady přecházela do polí, luk, dále na ni navazovaly ovocné aleje. Údržba selské zahrady

nebyla podle Fulína (1925) pracná, na jaře se záhony očistily, okopaly a odstranila se suchá hmota. Jinak bylo vše ponecháno, bez zalévání a větší údržby. A právě k tomuto principu soběstačné zahrady, tak jak popisuje Fulín, se vlastně v současné době postupně vracíme a zjišťujeme, že právě v tom tkví její přirozenost a krása. (zdroj: dle Projektu QI112A138 *Lokální identita zeleně venkovských sídel*, 2011–2014)



**GRAFICKÁ ČÁST:**

- A DOBRÁ ADRESA - NADHLEDOVÁ AXONOMETRIE
- B DOBRÁ ADRESA - SITUACE 1:1000,
- C SCHEMA - USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY - MODELOVÝ STAV  
SCHEMA - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

**PŘÍLOHY - VIZUALIZACE:**

POHLEDY DO ULICE Z HORIZONTU A NADHLEDU  
PŘÍKLADY VARIANT MOŽNÉ ZÁSTAVBY