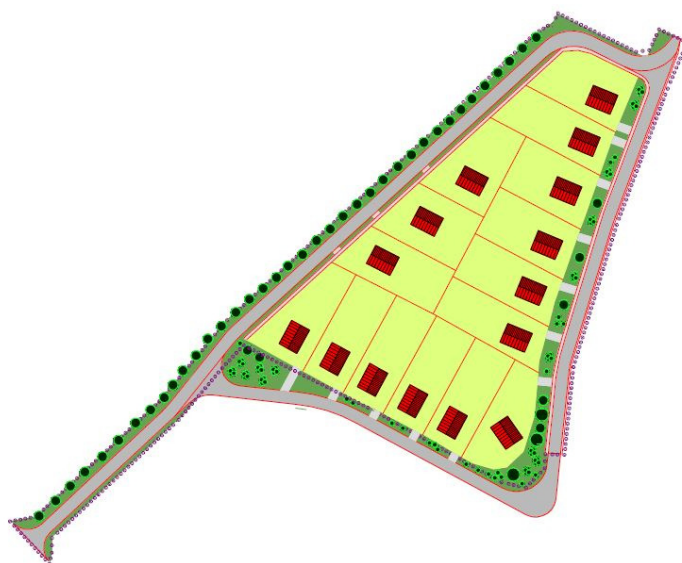


ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z09b



POŘIZOVATEL: Městský úřad Rakovník
- úřad územního plánování a regionálního rozvoje
Na Sekyře 166
269 01 Rakovník

PROJEKTANT: Ing. Lenka Cárová
Jetřichovec 11
395 01 Pacov

11/2023

Identifikační údaje řešeného území:

Obec : Zbečno
Kraj: Středočeský
ORP: Rakovník
Katastrální území : Újezd nad Zbečnem
Lokalita: Z09b

Identifikační údaje pořizovatele:

Oficiální název: Zbečno
Adresa: Zbečno 7, 270 24 Zbečno
Starosta obce: Ing. Jiří Těhan, MBA, LL.M.
IČ: 00244571
IDDS: z7kbgxt

Identifikační údaje projektanta:

Jméno a příjmení: Ing. Lenka Cârová
Sídlo: Jetřichovec 11, 395 01 Pacov
Číslo autorizace: 03 858
IČ: 73559539
IDDS: fk4vhwy

Územní studie je vypracována v souladu se Změnou č.1 Územního plánu (Architektonické studio Hysek, spol. s r. o., Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň) a na podkladu vyhotovené dokumentace pro územní rozhodnutí „ZTV pro zástavbu 15 RD Újezd nad Zbečnem – V rovinách“, (autor: projektová kancelář KPROJEKT – Ing. Zdeňka Křižáková – Ing. Lubomír Křižák, Tyršova 158, 269 01 Rakovník).

Obsah textové části dokumentace:

- 1) Vymezení řešené plochy
- 2) Urbanistická koncepce plochy Z09b
- 3) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle platné územně plánovací dokumentace
- 4) Zvláštní požadavky na řešení vybraných typologických druhů staveb stanovené CHKO Křivoklátsko
- 5) Technická a dopravní infrastruktura

1) Vymezení řešeného území

Územní studie řeší komplexně zastavitelnou plochu Z09b, včetně širších územních vztahů. Konkrétně se jedná o koncepci rozvoje území na pozemcích p.č. 197/12, 93/88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 93/32, 358/9, 197/59, 210/1, 210/2, 93/35, 93/82, 359/1.

Plocha Z09b rozšiřuje zastavitelné území místní části Pohořelec jihovýchodním směrem a vyplňuje tak proluku mezi nově vznikající lokalitou a zastavěným územím.

Územní studie byla zadána s cílem řešit komplexně koncepci uspořádání zastavitelné plochy Z09b. Dopravní a technická infrastruktura bude podrobně řešena v následné dokumentaci pro územní rozhodnutí.

2) Urbanistická koncepce plochy Z09b

Urbanistická koncepce plochy Z09b je navržena v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce.

Struktura řešené lokality koresponduje s tvarem řešených pozemků a zároveň je navržena tak, aby se stala přirozenou součástí místní části Pohořelec.

Územní studie navrhuje celkem 15 stavebních pozemků. Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha je menší jak 2 ha, není zde navrhována samostatná centrální plocha veřejného prostranství.

Na pozemku 359/1 je umístěna místní komunikace, která je oddělena od nově navrhované lokality, pruhem veřejné zeleně, cca 6 metrů širokým. Rovněž pozemky 93/35, 210/1, část pozemku 93/82, 93/32 jsou zahrnuty do veřejné zeleně.

Komunikace na pozemku p.č. 93/82 není součástí této studie a nebude ani součástí následné dokumentace, neboť na tuto komunikaci již bylo vydáno stavební povolení.

Podél jižního okraje řešené lokality, je respektováno venkovní vedení 22kV, pod kterým je ponechám zatravněný pás široký 2 metry, na který navazuje chodník o šířce 1,5 metru.

Rodinné domy na pozemcích č. 12, 13, 14 a 15 musí být umístěny mimo ochranné pásmo tohoto vedení.

Vjezdy na jednotlivé stavební parcely, jsou řešeny maximální možnou měrou, ze stávající, případně navrhované místní komunikace. Pouze pozemky č. 12, 13 a 14 jsou zpřístupněny z komunikace, která prochází podél jižního okraje řešené lokality.

Rodinné domy budou na pozemcích orientovány štítovým průčelím do veřejného prostranství. Podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny v podmínkách využití plochy s rozdílným způsobem využití, v územním plánu. Vzhledem k tomu, že se řešená plocha nachází v CHKO Křivoklátsko, doporučuji zohlednit, při návrhu rodinných domů, „Zvláštní požadavky na řešení vybraných typologických druhů staveb stanovené CHKO Křivoklátsko“, viz. kapitola 4.

Za účelem dotvoření kvalitního obytného prostředí, v nově vzniklé lokalitě, bude nutná výsadba autochtonních dřevin na plochách veřejné zeleně.

3) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle platné územně plánovací dokumentace

Plochy bydlení

Bydlení v rodinných domech - venkovské

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb pro bydlení - izolované rodinné domy, případně dvojdomy,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.) a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500m²

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, při dodržení ustanovení §21, odst. (6) vyhl. 501/2006 Sb,
- nezbytná související technická vybavenost.

PODMÍNKY:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo pronajatém pozemku.
- veškerou výstavbu v ochranném pásmu železnice je třeba projednat s Drážním úřadem a SŽDC - Stavební správou Praha,
- výstavba rodinných domů v ochranném pásmu železnice je možná ve výjimečných případech, na základě souhlasného stanoviska SŽDC, za předpokladu, že investor v následném územním řízení na vlastní náklady nechá posoudit stavby pro bydlení hlukovou studií a vybuduje potřebná protihluková opatření, která zajistí splnění hygienických limitů k hranici pozemků určených pro výstavbu.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech (§13, vyhl.137/1998),

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- řadové rodinné domy,
- bytové domy.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PRO NOVOU ZÁSTAVBU V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH:

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m,
- typ střech: šikmé symetrické se sklonem větším než 35° a menším než 45°, nejlépe sedlové eventuálně polovalbové, u „doplňkových“ staveb při obdobném sklonu je možno použít též pultové, ve výjimečných případech u architektonicky vysoce kvalitních domů (projektovaných autorizovaným architektem) je po individuálním posouzení stavebním úřadem přípustná plochá střecha,
- půdorys: prostý obdélný tvar s minimálním poměrem stran 1:2, případně tvar složený z takovýchto obdélníků (např. T, L); šíř štítového průčelí max. 8 m,
- hlavní vstup ani vjezd do objektu nelze umístit do štítového průčelí,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 1 000 m², není-li pro danou lokalitu stanoveno jinak,
- maximální velikost pozemku pro budovy obchodního prodeje: 1 200 m²
- koeficient zastavění maximálně 0,25, maximální zastavěná plocha: 250 m²,
- koeficient nezpevněných ploch minimálně 0,6,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

Plochy systému sídelní zeleně
Zeleň na veřejných prostranstvích

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- mobiliář pro rekreaci a relaxaci.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- minimalizace zpevněných ploch.

Plochy veřejných prostranství

Veřejná prostranství

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- místní komunikace, účelové komunikace,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- prvky místních informačních systémů.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen,
- na kvalitu vybavení parteru veřejných prostranství musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky.

Zdroj: Úplné znění po změně č.1 územního plánu, Architektonické studio Hysek, spol. s r.o.

4) Zvláštní požadavky na řešení vybraných typologických druhů staveb stanovené CHKO Křivoklátsko

Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z09b se nachází v CHKO Křivoklátsko, na velice exponovaném místě, je v rámci této studie doporučováno, při přípravě návrhu rodinných domů zohlednit následující požadavky, stanovené správou CHKO Křivoklátsko. Tyto požadavky jsou upřesněny v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití - prostorové uspořádání v územním plánu.

Stavby pro bydlení:

- 1) Stavby budou svým architektonickým výrazem odpovídat tradiční venkovské architektuře; architektonický výraz bude

vycházet z převahy horizontálních hmot, z převahy průmětu hmoty střechy nad průmětem stěnové části a z robustní převahy plných ploch nad souhrnem ploch oken, dveří a prosklených částí.

2) Stavby rodinných domů, objektů se smíšenou funkcí, staveb pro individuální rekreaci, staveb jiných typologických druhů srovnatelné velikosti a měřítka s objekty dříve uvedenými a objektů s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní budou nízkopodlažní - tj. přízemní s možným podsklepením a s možným využitím podkroví, budou mít prostý obdélný půdorys s poměrem stran min. 1 : 2 (tj. štítová strana objektu bude mít šířku nejvýše rovnou jedné polovině boční okapové strany domu), případně budou mít půdorys složený z takovýchto obdélníků (např. L, T). Stavby umístěné v sousedství objektů dvoupodlažních mohou být rovněž dvoupodlažní s podsklepením a s využitím podkrovím.

3) Štítová průčelí budou mít šířku maximálně 8 m, budou koncipována v osové symetrii hmoty , okenních a dveřních otvorů a dalších tvaroslovných prvků. Okna umístovaná do štítu budou o poměru 1 : 1,5 až 2. Do štítového průčelí nebude umístěn hlavní vstup do objektu, ani vjezd do garáže.

4) Stavby budou zastřešeny jednoduchými symetrickými sedlovými, případně polovalbovými střechami, nebo jejich kombinací - s osou hřebene v podélné ose objektu, případně rovnoběžně s podélnou osou objektu při maximální excentricitě do 1,0 m (tj. vzdálenost osy hřebene od podélné osy zděné části stavby). V případě zastřešení soustavou sedlových střech na půdorysu L nebo T nebudou hřebeny jednotlivých křídel ve stejné výšce - hřeben střechy vedlejšího křídla bude níže než hřeben střechy hlavního křídla nejméně o 0,5 m. Při zastřešení objektu o půdorysu tvaru L nebude souběh střech řešen valbově, nýbrž tak, že hlavní trakt bude na obou koncích střechy ukončen štítem.

5) V případě, že stavba bude roubená, resp. imitující roubenou konstrukci, budou konstrukční trámy hraněné, resp. tesané, nároží bude řešeno zámky bez přesahů, výška profilu jednotlivých trámů bude minimálně 30 cm.

6) Sklon střechy hlavní stavby bude minimálně 40° a maximálně 50°. Stavby doplňkové budou mít sklon střechy shodný se střechou stavby hlavní. Sklon střechy účelových budov bude minimálně 35° a maximálně 50°. Krytina střech bude skládaná (keramické nebo betonové tašky, břidlice, vláknocementové šablony apod,).

7) Výška okapu střechy bude minimálně 240 cm a maximálně 380 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu (v případě

dvoupodlažní stavby bude maximální výška okapu 560 cm - viz bod 4). Výška hřebene bude maximálně 850 cm, resp. 1100 cm u staveb dvoupodlažních - viz bod 4) nad niveletou přilehlého upraveného terénu.

8) Úroveň podlahy v přízemí bude maximálně ve výšce 30 cm nad přilehlým upraveným terénem v jeho nejvyšší části.

9) V případě, že štít domu bude opatřen prkenným nebo fošnovým bedněním, pak skladba prken či fošen bude provedena tak, že spáry nebudou vodorovné a sestava bednění bude symetrická podle osy hřebene; šířka prken či fošen bednění štítu bude minimálně 25 cm, resp. lze skladbu provést z prken užších tak, že každá druhá spára bude překryta lištou o profilu cca 2 / 3 cm.

10) Prosvětlení podkrovního prostoru lze zajistit pomocí oken ve štítech a dále pomocí vikýřů sedlových, valbových nebo polovalbových , které budou zastřešeny obdobně s tvarem hlavní střechy; okna těchto vikýřů budou buď čtvercová, nebo obdélná na výšku. Maximální šíře takovýchto vikýřů bude 2 m. U staveb o délce do 15 m lze na jedné straně střechy umístit nejvýše dva tvarově shodné vikýře, u staveb o délce od 15 m do 25 m lze na jedné straně střechy umístit nejvýše tři vikýře, u staveb delších než 25 m musí činit délka plochy střechy mezi vikýři vždy nejméně 5 m.

11) Lze rovněž použít vikýře pultové, resp. chmelové, zastřešené střechou pultovou (resp. táhlým volským okem), jejíž sklon bude minimálně 30°. Šířka takového vikýře může být maximálně 30% délky strany střechy, na které je umístěn, nejvýše však 6 m; výška stěny s okny tohoto vikýře nad střechou může činit maximálně 20% šířky tohoto vikýře, nejvýše však 120 cm.

12) Prostor podkroví lze prosvětlit i pomocí střešních oken, přičemž úhrnná plocha těchto oken vč. ráků a konstrukcí vystupujících nad vlastní plochu střechy nepřesáhne 8 % z plochy střechy, na níž jsou osazena. Při kombinaci vikýřů a střešních oken se tento limit úhrnné plochy střešních oken snižuje na 5 %.

13) Okna staveb pro bydlení a jejich doplňkových staveb budou obdélná na výšku v poměru šířky k výšce 1 : 1,5 až 2, případně lze užít dvojice takovýchto oken sdružených se středním trémovým nebo zděným sloupkem. Tento požadavek se nevztahuje na prosklené stěny - např. z obytných místností na zahradní terasu apod.

14) Venkovní omítka staveb bude hladká s nátěrem nebo jemně strukturovaná (do zrnitosti 2 mm).

15) Výška oplocení bude maximálně 150 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu.

Zdroj: www.krivoklatsko.nature.cz

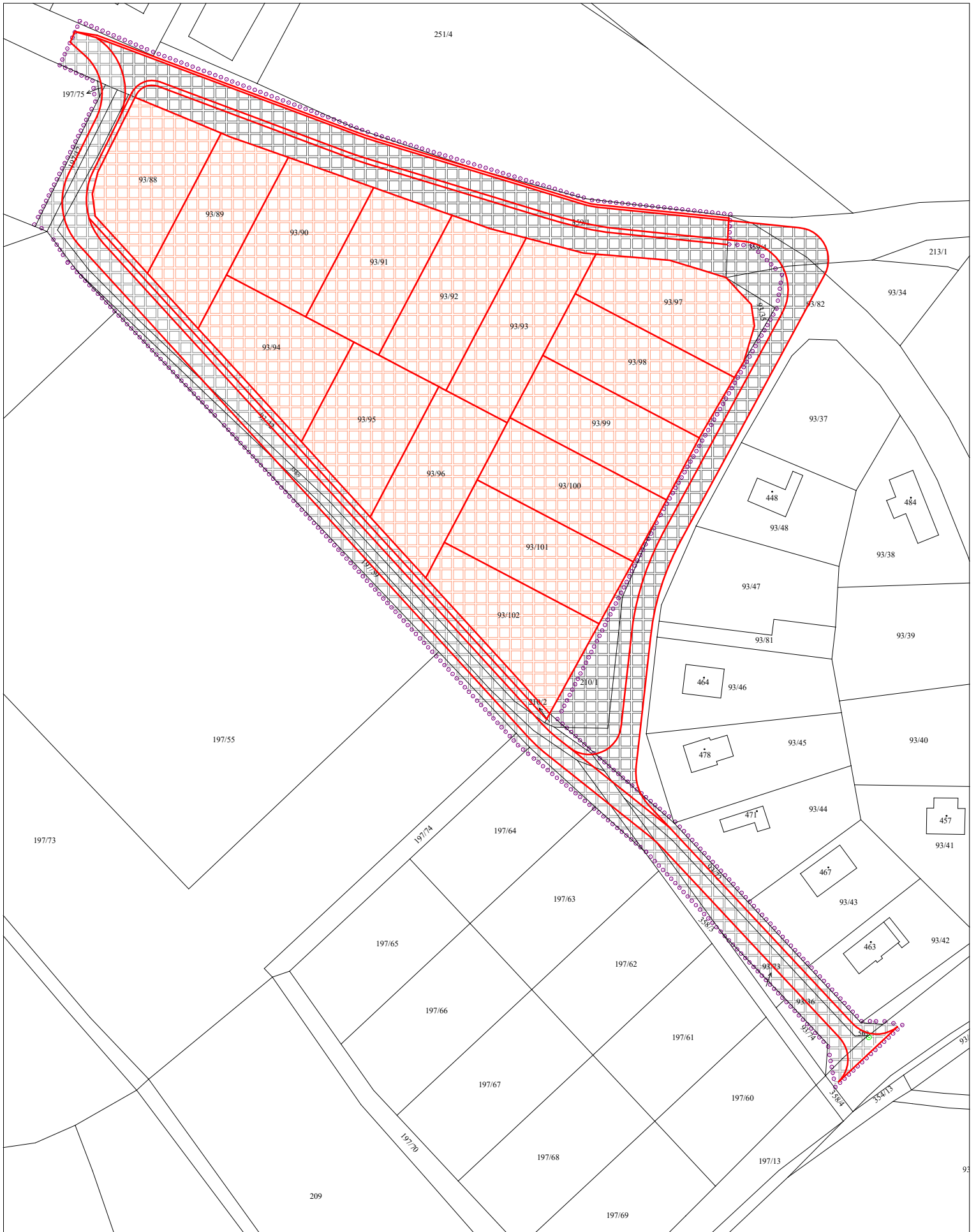
5) Technická a dopravní infrastruktura

Územní studie byla zadána s cílem řešit komplexně koncepci uspořádání zastavitelné plochy Z09b. Dopravní a technická infrastruktura bude podrobně řešena v následné dokumentaci pro územní rozhodnutí.

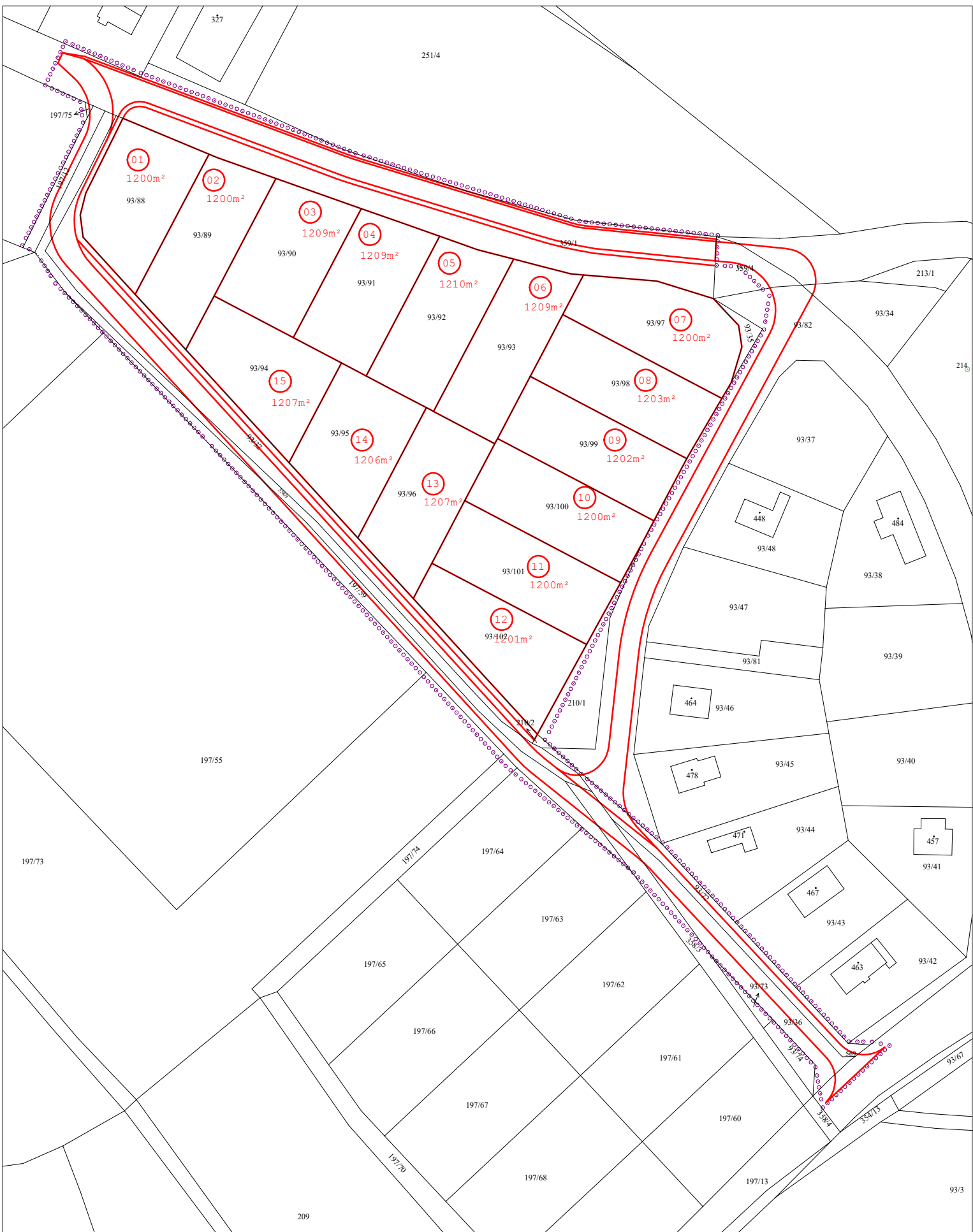
Tato dokumentace je již vypracována a byla podkladem pro tuto studii. Studie respektuje návrh místních komunikací, včetně technických parametrů, pouze mění koncepci uspořádání jednotlivých stavebních pozemků a rozšiřuje plochy veřejné zeleně.


Obsah grafické části dokumentace:


- 1) Plochy s rozdílným způsobem využití - měřítko: 1 : 1 500
- 2) Stavební pozemky - měřítko: 1 : 1 500
- 3) Architektonicko - urbanistické řešení - měřítko 1 : 1 500





<p>HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</p>	<p>PLOCHY BYDLENÍ - BV</p>	<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ -PV</p>	<p>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY -DS</p>
<p>MĚŘÍTKO 1 : 1 500</p>			<p>1</p>



 HRANICE
 ŘEŠENÉHO
 ÚZEMÍ

 NÁVRH
 DĚLENÍ
 PARCEL







 ČÍSLO
 STAVEBNÍHO
 POZEMKU

 VÝMĚRA
 STAVEBNÍHO
 POZEMKU

MĚŘÍTKO 1 : 1 500





 <p>HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</p>	 <p>ZELEŇ SOUKROMÁ VYHRAZENÁ</p>	 <p>VEŘEJNÁ ZELEŇ</p>	 <p>CHODNÍK</p>
 <p>DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ</p>	<p>MĚŘÍTKO 1 : 1 500</p> 		<p>3</p>