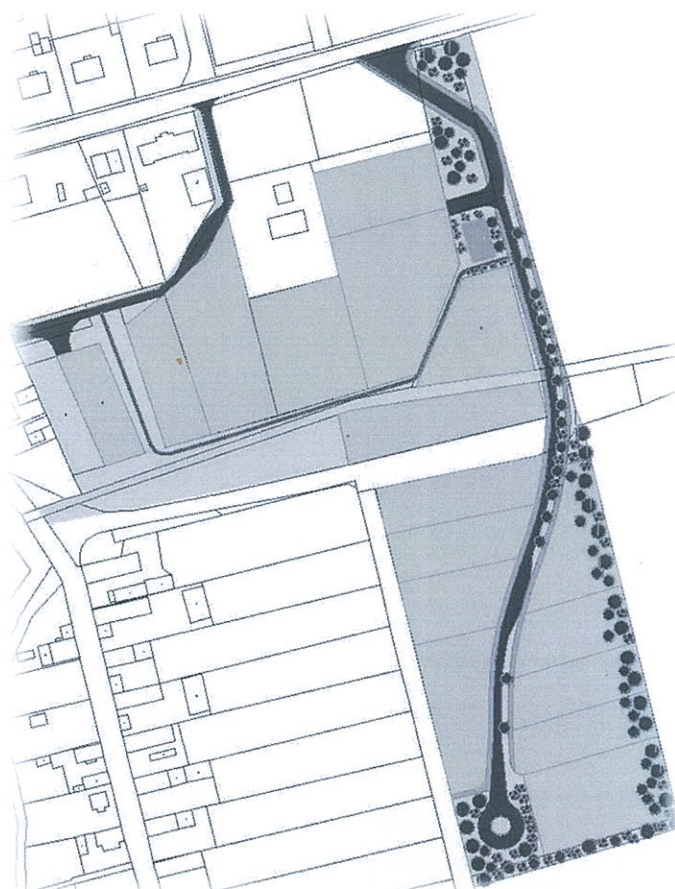


# ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH BV5 A BV7



Obec: Nový Dům  
Pořizovatel: Městský úřad Rakovník  
Projektant: Ing. Lenka Nováková

květen 2012

**Identifikační údaje řešeného území:**

Obec : Nový Dům  
Kraj: Středočeský  
ORP: Rakovník  
Katastrální území : Nový Dům  
Lokalita: BV5, BV7

**Identifikační údaje pořizovatele:**

Oficiální název: Městský úřad Rakovník, odbor výstavby a investic  
Adresa: Husovo náměstí 27, 269 18 Rakovník  
Pořizovatel: Ing. Arch. Gabriela Dykastová,  
vedoucí oddělení územního plánování a regionálního rozvoje  
IČ: 00244309  
DIČ: CZ 00244309

**Identifikační údaje projektanta:**

Jméno a příjmení: Ing. Lenka Nováková  
Sídlo: Osvobození 1695, 393 01 Pelhřimov  
Kancelář: Vyšehradská 320/49, 128 00 Praha 2  
Číslo autorizace: 03 858  
IČ: 73559539

**Schvalující orgán:**

Zastupitelstvo obce Nový Dům

**Určený zastupitel:**

Ing. Petr Doubrava, starosta obce



14.5.2012 / [Signature]

<b>SCHVALOVACÍ DOLOŽKA</b> ÚZEMNÍ STUDIE ÚP Nový dům- ploch BV5 a BV7	Územní plán obce Nový Dům AGROURBANISTICKÝ ATELIER Praha 6, Šemberova 8 projektant: ing. Stanislav Zeman vydán: OOP č. 7/1/2011, nabytí účinnosti dne 6.10.2011	Datum zadání ÚS: č.j. Výst./16049/2012/Dy, ze dne 9.5.2012 Datum projednání ÚS DOSS : 31.5.2012	Datum schválení ÚS: § 30, odst. 4 SZ v plat. znění *  Datum: 6.6.2012
Pořizovatel: MěÚ Rakovník, odbor výstavby a investic, Oddělení ÚP a RR  Jméno a příjmení: Funkce:	ing. Michaela Vachtlová vedoucí odboru  Podpis: .....  Ing. arch. Gabriela Dykastová Vedoucí územního plánování a regionálního rozvoje  Podpis: [Signature]	Stanovisko DO, vyžádané pořizovatelem:  Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky SPRÁVA CHKO KŘIVOKLÁTSKO Č.J. 1107/KV/2012, ze dne 31.5.2012	Razítko:  Podpis: [Signature]  Datum: [Signature]
Zadavatel: Obec Branov 270 23 Branov 34  Jméno a příjmení:	Razítko obce:  Ing. Petr Doubrava starosta obce  8.6.2012  Podpis: [Signature]	Zhotovitel:  Ing. Lenka Nováková Vyšehradská 320/49, 128 00 Praha 2 IČ 73559539  Projektant: Ing. Lenka Nováková  ČKA: 03 858	Razítko:  Podpis: .....  Datum:  • SZ – zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění

## **Obsah:**

### **Textová dokumentace:**

- 1) Vymezení řešené plochy
- 2) Urbanistická koncepce ploch BV5 a BV7
- 3) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP
- 4) Zvláštní požadavky na řešení vybraných typologických druhů staveb stanovené CHKO Křivoklátsko
- 5) Technická a dopravní infrastruktura

### **Grafická dokumentace:**

- 1) Návrh parcelace ploch BV5, BV7 - měřítko: 1 : 1500
- 2) Urbanistická koncepce ploch BV5, BV7 - měřítko: 1 : 1500
- 3) Urbanisticko - architektonické řešení - měřítko: 1 : 1500

## **1) Vymezení ploch řešených územní studií**

Územní studie řeší komplexně zastavitelné plochy BV5 a BV7. Tyto plochy byly vymezeny územním plánem pro obec Nový Dům (zpracovatel: ing. Stanislav Zeman, AUA-Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šemberova 8, nabytí účinnosti OOP ze dne 6.10.2011, č. usnesení zastupitelstva obce 7/1/2011).

Plochy BV5 a BV7 se nachází jižně od komunikace III/2273, v jiho-východní části obce.

## **2) Urbanistická koncepce ploch BV5, BV7**

V rámci urbanistické koncepce řešeného území, byly stanoveny plochy veřejných prostranství, plochy veřejné zeleně a upřesněny plochy bydlení v souladu s platným územním plánem. Územní studie navrhuje celkem 16 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů. Plocha veřejné zeleně, v severovýchodní části řešeného území, bude doplněna o dětské hřiště, které bude propojeno se stávající zástavbou pěšinou.

Vzhledem k tomu, že plocha BV7 navazuje na tradiční lánový typ obce, kdežto plocha BV5 navazuje na vcelku standardní a urbanisticky ne příliš hodnotnou část obce, jsou koncepcí územní studie tyto vstupní hodnoty respektovány.

### Plocha BV5

Plocha BV5 je navrhována k zástavbě volné a doplňuje tak vzniklou proluku mezi zastavěným územím obce a zastavitelnou plochou BV7. Podél této plochy je navrhováno veřejné prostranství pro umístění jednoruhové obousměrné komunikace s výhybnou, které bude ukončeno obratištěm. Stavby pro bydlení venkovského typu budou realizovány v souladu s požadavky CHKO Křivoklátsko, viz. odst. 4.

### Plocha BV7

Plocha BV7 navazuje na historicky hodnotnou část obce, lánového typu. Koncepce uspořádání stavebních pozemků je navrhována v souladu se sousední částí zastavěného území, ale vzhledem k celkové proporcionalitě území a s ohledem na morfologii terénu, je zde navrhována komunikace, která celou lokalitu uhlopříčně dělí na dvě části. Z výše uvedené charakteristiky plochy BV7 vyplývá speciální regulace staveb. Na ploše BV7 budou realizovány podélné přízemní objekty se sedlovou symetrickou střechou o sklonu 40°-45°, s úrovní okapu maximálně 3,3 m nad terénem, s orientací hřebene střech „východ - západ“. Vzdálenost objektu od veřejného prostranství není regulována, stavba by měla být umístěna v první polovině pozemku, v dostatečné vzdálenosti od veřejného prostranství tak, aby bylo možno umístit minimálně jedno parkovací stání před domem, na vlastním pozemku.

Zároveň v rámci dotvoření nového obytného prostředí v obci, bude nutná výsadba autochtonních dřevin, jak stromového tak keřového patra po obvodu jižní a východní hranice plochy BV7.

### **3) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP**

#### **POCHY BYDLENÍ - VENKOVSKÉ**

**Hlavní využití:** rodinné domy

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- doplňkové stavby k stavbě hlavní
- dětská hřiště
- v rámci veřejných prostranství a veřejné zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- 

**Podmíněně přípustné využití:**

- občanská vybavenost v rámci plochy bydlení, která nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše, je slučitelná s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
- nerušící výroba, která nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše, je slučitelná s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
- využití ploch BV 5, BV 6 a BV 7 je podmíněno zpracováním územní studie

**Nepřípustné využití:** stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebních pozemku v zastaveném území obce -600 m<sup>2</sup>
- minimální velikost stavebních pozemku na ploše BV 4 -900m<sup>2</sup>
- minimální velikost stavebních pozemku na ostatních návrhových plochách bydlení -1 200 m<sup>2</sup>
- podíl zpevněných ploch max. 30 % stavebního pozemku
- maximální výška zástavby rodinnými domy: 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
- sedlové, valbové nebo polovalbové střechy se sklonem 38°-45°
- max. výška hřebene střechy od nejvyššího bodu pozemku 8,5 m
- půdorysný tvar stavby obdélníkového tvaru s poměrem stran 1 : 1,5 a více (např. 1 : 2)
- půdorysný tvar stavby ve tvaru L nebo T
- úroveň podlahy v přízemí max. 30 cm nad nejvyšším bodem pozemku
- oplocení dřevěnými plaňkovými ploty s možností kombinace dřevěných
- planěk s kamennými sloupy a kamennou podezdívkou; max. výška plotu 1,5 m

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ -VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

**Hlavní využití:** veřejná prostranství

**Přípustné využití:**

- veřejná a izolační zeleň
- pěší cesty
- dopravní a technická infrastruktura
- mobiliář

**Nepřípustné využití:** veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ -VEŘEJNÁ ZELEŇ

**Hlavní využití:** veřejná a ochranná zeleň

**Přípustné využití:**

- původní přirozené druhy rostlin
- mobiliář
- výsadba stromu
- dětská hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

*Zdroj: Zeman Stanislav, Ing.: Územní plán Nový Dům (2011)*

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

**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 využitým podkrovím.

3) Štítová průčelí budou mít šířku maximálně 8 m, budou koncipována v osově 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  $40^{\circ}$  a maximálně  $50^{\circ}$ . Stavby doplňkové budou mít sklon střechy shodný se střechou stavby hlavní. Sklon střechy účelových budov bude minimálně  $35^{\circ}$  a maximálně  $50^{\circ}$ . 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  $30^{\circ}$ . 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. rámu 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 trámovým 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](http://www.krivoklatsko.nature.cz)


## **5) Technická a dopravní infrastruktura**

Územní studie byla zadána s cílem řešit urbanisticko-architektonické členění ploch BV5 a BV7. Technická a dopravní infrastruktura bude řešena detailně v následné dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

V rámci dopravní infrastruktury jsou navrhovány dvě komunikace. Obousměrná jednopruhová komunikace, podél plochy BV5, která bude ukončena obratištěm, navazuje na zadní trakt zastavěného území obce, jižně od komunikace III/2273, na kterou je zároveň nově navrhovaná komunikace napojena. Druhá jednopruhová obousměrná komunikace s výhybnou je navrhována, rovněž z komunikace III/2273. Tato komunikace bude částečně sloužit k obsluze plochy BV5 a sousední plochy BV6, ale zejména tvoří hlavní komunikační osu plochy BV7. Územní studie pro výše uvedené komunikace upřesnila rozsah veřejných prostranství.

Lokalita bude zásobena vodou z místního obecního vodovodu. Likvidace odpadních vod bude do doby vybudování kanalizace řešena individuálně - žumpy. Případné umístění nové trafostanice, bude řešeno v rámci následné dokumentace s ČEZ.



<p>HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</p>	<p>NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ</p>				
<p><b>NÁVRH PARCELACE PLOCH BV5, BV7</b></p>			<p>MĚŘÍTKO 1 : 1500</p>		<p>1</p>



<p>HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</p>	<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>	<p>PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ</p>	<p>PLOCHY BYDLENÍ -VENKOVSKÉ</p>	
---------------------------------------	--	--------------------------------------	--	--

**URBANISTICKÁ  
KONCEPCE  
PLOCH BV5, BV7**

MĚŘÍTKO 1 : 1500

