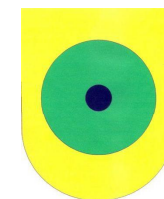


ÚZEMNÍ STUDIE



Janov - plocha BV
lokalita č. Z2

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Rakovník
Odbor výstavby a investic
Oddělení - úřad územního plánování a regionálního rozvoje
Husovo nám. 27, 269 01 Rakovník

INVESTOR:

AGIO s.r.o.
Nad Palatou 3057/5,
150 00 Praha 5 - Smíchov

VYPRACOVALI:

07/2018

PETR BENEDIKT

TOMÁŠ KALVACH

A T E L I E R
OKULET

ARCHITEKTURA
DESIGN
KONSTRUKCE
SOUVISLOSTI

INDEX
A3

OBSAH

A	PRŮVODNÍ ZPRÁVA
B	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
C	SITUACE CELKOVÁ

A.1 Identifikační údaje

Název PD:	Územní studie
Řešené území:	Parc.č. 655/90, 655/128, 655/129,, 655/132, 655/133, 655/134, 655/135, 655/136, 655/137, 655/153, 655/154 k.ú. Janov
Kraj:	Středočeský
Objednatel:	MÚ Rakovník, Husovo náměstí 27, Rakovník
Investor:	AGIO s,r,o, Nad Palatou 3057/5, Smíchov, 150 00 Praha 5
Generální projektant:	OKULET, spol. s r.o. Staroměstské nám. 8, 110 00, Praha 1 tel. 222 518 872 gsm 603 263 904 autorizace Ing. Petr Benedikt ČKA 02 419 autorizovaný architekt
Stupeň dokumentace:	Územní studie

A.2 Seznam vstupních podkladů

- zadání studie
- mapové podklady
- změna č.2 ÚPD Janov (04/2016)
- konzultace se zadavatelem

A.3 Rozsah řešeného území

a) rozsah řešeného území,

územní studie respektuje zadáním určený rozsah řešeného území, které je vymezeno stávajícím zastavěným územím a hranicí zastavěného území danou změnou územního plánu č.2 z roku 2016. Graficky je řešené území vyznačeno v celkové situaci.

b) návrhy mimo vymezeného území,

mimo zadáním vymezené území navrhujeme zásahy do dopravního režimu přilehlé komunikace, který dle našeho názoru bude lépe vyhovovat těsné blízkosti fotbalového hřiště. Navrhujeme tedy od hranice s obecním pozemkem komunikaci klasifikovat jako obytnou zónu. Pro prostor této komunikace navrhujeme uliční čáru umístit ve vzdálenosti stávajícího oplocení - uliční čára, bude respektovat již založenou uliční čáru na pozemku parc.č. 655/83. Návrh uliční čáry je zakreslen do celkové situace.

A.4 Návrh zástavby

a) forma zástavby řešeného území

vzhledem k poloze řešeného území ve vztahu k centru obce je volena rozvolněná forma zástavby, která nejlépe vyjadřuje již historicky zakotvenou formu zástavby okrajových partií obce. Podstatným prvkem konceptu je pás zeleně, který navrhujeme na severním okraji řešeného území, aby pohledy při vjezdu do obce byly v okrajových částech kryty objekty vzrostlou zelení. Jedná se o obdobu rostlé zeleně na okraji původní historické zástavby.

b) principy rozvolněné zástavby - regulativy

zástavba území má dodržovat jistý charakter náhodnosti. Není tedy striktně konkrétní zástavba, ale očekává se princip vyváženého rozmístění staveb do řešeného území, které budou mít v ploše nepravidelné odstupy. Umístění staveb pro bydlení na severní stranu není neobvyklé, neboť otevírá jižní svah před obytným domem. Pomocné objekty pro zázemí zahrady a parkování předpokládáme vždy blíže při komunikaci. Hranice umístění staveb v zastavitelném území je dána stavební čarou, která vymezuje z jižní i severní strany prostor, kde je možno stavbu umístit (šrafovaná část v celkové situaci).

Rozměry pozemků v řešeném území budou vycházet ze stávající parcelace jako spojení dvou sousedních (např. 655/153 a 655/154) s výměrou přes 2500m². Zastavěnost pozemku bude omezena max. 15%.

Zásady prostorové regulace jsou stanoveny v souladu s ÚP takto:

- maximální podlažnost - 1 n.p. + obytné podkrovní, přípouští se zvýšené přízemí na úroveň poloviny k.v. podlaží
- sklon střechy - střechy sedlové se symetrickým sklonem (nejméně 35°, optimálně 40 - 50°) ve skupinové výstavbě, jinak 35 - 50°, nebo výjimečně valbové, krytina dělená, doporučená pálená keramická
- maximální intenzita zastavění pozemků: bydlení v RD venkovské 15%
- garáže budou tvořit opticky jeden stavební celek s obytným objektem (u RD), odchylka dle specifických podmínek pozemku je možná po odsouhlasení obcí
- jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle stávajícího v území (především staveb na stavební čáře)
- pro výstavbu doporučujeme zachovat tradiční typ venkovské chalupy na protáhlém obdélníkovém půdorysu
- povrchové úpravy jsou doporučeny z přírodních tradičních materiálů
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz; objekty s plochou střechou jsou zakázány
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 (možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. 1 písm. a) bod 1, 4 a 5, písm. d) bod 5 SZ). Dále lze na pozemek umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost odp. parametry §104 odst. 2 písm. d) SZ, není-li možno zabezpečit požadovanou funkci v RD

c) dopravní řešení

napojení pozemků je uvažováno jednak z upravené komunikace na straně hřiště (rozšíření pozemku 1763/1), jednak zálivem z příjezdové silnice (parc.č. 1762). Pro stanovení odpovídající šíře komunikačního prostoru umožňující vjezd na pozemky a nabízející možnost parkování návštěv a účastníků sportovních akcí navrhujeme stanovení uliční čáry – 5,0 m od hranice pozemku 1763/1 severním směrem, čímž dojde k umožnění nájezdu na pozemky a k další možnosti parkování.

Režim této navrhované komunikace požadujeme v maximálním zklidnění – dopravně tedy jako „Obytnou zónu“ se všemi atributy, jako jsou zpomalovací prahy, vyhrazená parkovací stání a nezbytné doplnění zeleně.

d) kompozice zeleně

součástí regulace navrhujeme zakotvit povinnost osazení minimálně třech vzrostlých stromů na severní hranu zastavěného území pro každý stavební záměr. Koncept uvažuje vytvoření bariéry zeleně, nejde o alej, která je kompozičně navrhována změnou 2 UPD z roku 2015 podél silnice do obce a jejíž realizace předpokládáme bude investicí obce. Bariéra zeleně poroste spolu s budováním zástavby, investována bude jednotlivými stavebníky.

Novou výsadbu navrhujeme také z jižní strany jako součást veřejného prostoru, kde se bude jednat o linii podél komunikace v režimu obytná zóna, kde se předpokládá kombinace pěšího provozu a provozu motorových vozidel.

e) technické vybavení území

v rámci úprav příjezdové komunikace podél hřiště předpokládáme přeložku elektrického vrchního vedení do země. V současnosti obec nenabízí jinou infrastrukturu, výhledově bude vhodné připravit kanalizační a vodovodní řad do přilehlé ulice, ze které budou pozemky navrhované zástavby připojeny.

Pro vedení sítí navrhujeme pás umístěný v komunikaci před prostorem pro novou výsadbu stromů.

f) obecně prospěšné stavby

uliční čára podél pozemku 1763/1 (obytná zóna u hřiště) zasahuje návrhem obecních prostor do soukromých pozemků. Připojení pozemků 655/137 a 655/135 je navrhováno prostřednictvím komunikačního zálivu (úvrať a parkování pro návštěvy), které jsou částí pozemků v soukromých rukách. V těchto místech předpokládáme využití institutu veřejně prospěšné stavby, jako vkladu obce ke smysluplné zastavěnosti předmětného území.