



ÚZEMNÍ STUDIE - ÚS-02 ZÁTIŠÍ, NA PLOCHY 203-P, 204-P A 200-P, RAKOVNÍK

ARKÁDA®

Architektonický atelier Arkáda, spol. s r.o.
Na baště sv. Jiří 15/262 Praha 6 Hradčany
rehak@atelierarkada.cz, mob: 774 00 45 48
ing. arch. Martin Řehák (ČKA 4643)

prosinec 2021

objednatel:
Město Rakovník
Husovo náměstí 27
296 01 Rakovník

zhotovitel:
Architektonický atelier Arkáda, spol. s r.o.
Na Baště sv. Jiří 15/262
160 00 Praha 6 Hradčany

ing. arch. Martin Řehák (ČKA 4643)

laubova@atelierarkada.cz
mobil: 774 00 45 48

IČ: 25 62 68 25
DIČ: CZ 25 62 68 25

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

OBSAH

A - TEXTOVÁ ČÁST

C - GRAFICKÁ ČÁST

- C.01 ORTOFOTOMAPA S VYMEZENÍM ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- C.02 ÚZEMNÍ PLÁN
- C.03 KATASTRÁLNÍ VÝKRES (1:2 000)
- C.04 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (1:5 000)
- C.05 VÝKRES PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ (1:2 000)
- C.06 HLAVNÍ VÝKRES (1:1 000)
- C.07 VÝKRES DOPRAVNÍ / PĚŠÍ INFRASTRUKTURY
- C.08 VÝKRES SYSTÉMU ZELENĚ
- C.09 VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- C.10 VIZUALIZACE
- C.11 VIZUALIZACE
- C.12 VIZUALIZACE

POZN.

VÝKRES C.06 JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU VZHLEDEM K VELIKOSTI JEHO FORMÁTU

A - TEXTOVÁ ČÁST

1. Koncepce uspořádání veřejného prostranství

1.1 Analytická část současného stavu řešeného území

1.1.1. Vyhodnocení podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů

1.1.1 A Urbanistická kompozice

Řešené území se nachází na jižním okraji města Rakovník. Ze západní strany je ohraničeno silnicí druhé třídy Plzeňská a areály MŠ a Okresního státního archivu, z jižní zástavbou rodinných domů a výrobním areálem a z východní strany ulicí Maru Špačkové a bytovými domy. Ze severní strany navazuje sídlištní struktura a dále zástavba rodinných domů přecházející do historického jádra města. Část území je volná, v současné době zemědělsky využíváná. Podél východní hranice vzniká postupně nová bytová výstavba, v severozápadní části se v současné době nalézají garáže patřící k sídlišti severním směrem. Celkově je řešené území velmi různorodé, tvoříci jakýsi klín vetknutý mezi stávající zástavbu.

1.1.1.B Hodnoty území

Urbanistické hodnoty

Hodnotou je vlastní poloha řešeného území na okraji města v jednom z nejvyšších bodů, zejména návaznost na volnou krajinu.

Architektonické hodnoty

Architektonické hodnoty se zde nevyskytují.

Krajinářské hodnoty

Krajinářské hodnoty se zde nenachází. Území však navazuje na volnou krajinu jižním směrem.

Přírodní hodnoty

Přírodní hodnoty se zde nevyskytují.

Kulturní hodnoty

Podél západní hranice se nalézají areály MŠ a okresního státního archivu. Severním směrem je pak areál ZŠ a ZUŠ.

1.1.1.C Limity území

V území se nenachází žádné zásadní limity, které by výrazně ovlivňovaly navrhované řešení.

1.1.1. D Problémy území

Řešené území je z převážné části poddolovaným územím. Vzhledem k tomuto faktu bude muset být podrobena podoba budoucí výstavby, a to na základě podrobných inženýrskogeologických průzkumů. Dalším problémem je větší roztříštěnost pozemků a majetkových vztahů, které mohou zhoršovat budoucí rozvoj a dohodu v území.

1.1.1. E Funkční využití ploch dle stávajícího ÚP

Dle stávající platné územně plánovací dokumentace (územní plán města Rakovník) se v řešeném území nachází tyto plochy s rozdílným způsobem funkčního využití - BI (bydlení individuální) ; ZV (veřejná zeleň) ; PV (veřejná prostranství) ; OV (občanské vybavení veřejné) a BH (bydlení hromadné) .

1.1.1. F Terénní podmínky

Konfigurace terénu je poměrně jednoduchá, území stoupá jižním směrem.

1.1.1. G Majetkoprávní vztahy

V rámci řešeného území se nachází výrazný počet vlastníků.

1.1.2 SWOT analýza

Pro celkové a jednoduché zhodnocení řešeného území je provedena tzv. SWOT analýza.

Silné stránky

- poloha řešeného území
- blízkost rekreační krajiny
- blízkost základní vybavenosti (MŠ, ZŠ apod.)
- kvalitní návaznost na veřejnou infrastrukturu

Slabé stránky

- absence kulturních, přírodních a jiných prvků

Příležitosti

- využití potenciálu dnes volné a minimálně využívané plochy

Hrozby

- jedná se o poddolované území
- roztříštěné majetkové vztahy

1.2 Širší vztahy

1.2.1. Kompoziční vztahy vzhledem ke zbylé části obce

V současné době volné území je v podstatě volným prostranstvím obklopené městskou strukturou. Obklopeno je bytovou i rodinnou zástavbou. Z širších vztahů je lokalita tvořena dvěma ulicemi - Plzeňská a Otýlie Beniškové, které vytvářejí urbanistický volný blok.

1.2.2. Průhledové a pohledové osy

Průhledové osy se v řešeném území nevyskytují, jedná se o volné prostranství. Pohledové osy lze charakterizovat všemi směry do volné krajiny, případně na město, zejména z nejvyšších míst.

1.2.3. Systém veřejných prostranství

Řešené území je obklopeno ze všech stran obslužnými komunikacemi, kromě jižní a jihovýchodní části. Žádná jiná veřejná prostranství se zde nevyskytují.

1.2.4. Systém veřejné zeleně

V řešeném území se nenachází systém veřejné zeleně. Jediná výraznější hmota zeleně zasahuje ze severní strany od sídlištního celku. Zbylá plocha je zemědělsky využívána.

1.2.5. Dopravní infrastruktura v území

Území je ohraničeno ulicí Maru Špačkové podél východní strany a obslužnou komunikací ze severní a severozápadní strany navazující na hromadné garáže. Dále v rámci nové bytové zástavby je navržena nová obslužná komunikace přibližně ve středu území navazující na ulici Maru Špačkové. Žádná jiná dopravní infrastruktura se zde nevyskytuje. Ulice školní je ukončena jako slepá před řešeným územím, pravděpodobně vlivem výraznějšího terénního přechodu.

1.2.6. Pěší infrastruktura v území

Pěší prostupnost skrze lokalitu dnes v podstatě neexistuje. Pěší trasy jsou vedeny pouze v rámci okrajové ulice a obslužné komunikace

1.2.7. Technická infrastruktura v území (výňatky ze stávajícího ÚP)

Zásobování pitnou vodou

Napojení rozvojových ploch na veřejný vodovod se navrhuje provést v plochách veřejných prostranství, a to buď ze stávajících zásobovacích řadů nebo z navrhovaných tras zakreslených jako schématický překryvný liniový prvek ve výkrese I.2d. Pro stávající páteřní vodovodní řady musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství. Nevymezují se explicitně trasy připojení a rozvodů vodovodní sítě uvnitř rozvojových ploch, které budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých ploch.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Kanalizace v rozvojových plochách bude řešena jako oddílná splašková. Napojení na jednotnou kanalizaci je podmíněně přípustné v centrální části města za předpokladu splnění podmínek stanovených správcem kanalizace. Napojení rozvojových ploch na splaškovou kanalizaci se navrhuje provést v plochách veřejných prostranství nebo v plochách silniční dopravy, a to buď ze stávajících kanalizačních stok nebo z navrhovaných tras zakreslených jako schématický překryvný liniový prvek ve výkrese I.2d. Nevymezují se explicitně trasy připojení a rozvody kanalizačních stok uvnitř rozvojových ploch, které budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

Elektrická energie

Pro vymezené plochy změn se navrhuje 15 nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV, včetně odboček ze stávající sítě VN, které budou zobrazeny ve výkrese I.2d. Výkres koncepce technické infrastruktury překryvnými značkami. Umístění trafostanic včetně přírodních vedení zobrazené ve výkrese je schématické a bude upřesněno v podrobnějších stupních projektové dokumentace.

Zásobování zemním plynem

Připojení rozvojových ploch navrhuje územní plán provést jako středotlaké s nízkotlakou regulací pro jednotlivé objekty. Napojení rozvojových ploch na STL plynovod se navrhuje provést v plochách veřejných prostranství nebo v plochách silniční dopravy, a to buď ze stávajících plynovodů nebo z navrhovaných tras zakreslených jako schématický překryvný liniový prvek ve výkrese I.2d. Nevymezují se explicitně trasy připojení a rozvody STL plynovodů uvnitř rozvojových ploch, které budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

Zásobování teplem

Jako hlavní topné médium se stanovuje zachovat zemní plyn, s výjimkou části města, kde by plynofikace byla neefektivní.

Telekomunikace

Stávající systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení na území města Rakovník je dlouhodobě stabilizován a zůstane zachován.

Odvoz komunálního odpadu

V nově vymezených plochách přestavby a zastavitelných plochách budou v územním řízení vymezeny plochy pro umístění nádob na tříděný odpad v optimálních pěších docházkových vzdálenostech.

1.3 Architektonicko - urbanistické řešení návrhu

1.3.1. Idea návrhu

Hlavní idea návrhu spočívá v rozumném dotvoření dnes již rozestavěného území, s důrazem na maximální pěší propojenost, systém veřejné zeleně a vhodném navázání nové výstavby na okolní urbanisticky a hmotově roztržštěné lokality.

AUTORSKÁ ZPRÁVA

1.3.2 Základní koncepce členění území a jeho kompozice

Základní koncepce je definována novou obslužnou komunikací, na kterou z obou stran navazuje postupně bytová výstavba, parková plocha a nakonec zástavba rodinných domů a areálem pro rozšíření MŠ. Plochy respektují rozvrstvení dané územním plánem.

1.3.3. Návrh území dle funkčního využití

Funkční využití území zůstává nezměněno, tedy bydlení individuální a hromadné, veřejná zeleň, veřejná prostranství a občanská vybavenost.

1.3.4. Prostorové a hmotové řešení

Prostorové a hmotové řešení navazuje na okolní stávající strukturu.

Směrem na jih jsou navrženy tři samostatné viladomy napojené na založenou obslužnou komunikaci z nově probíhající výstavby bytových domů. V jižní části je navržena řada rodinných domů navazující na strukturu východním směrem přes ulici Maru Špačkové. Část plochy na západní hranici řešeného území je vymezena jako rezerva pro rozšíření stávající MŠ. Zde je možnost bud' navázání ze severu, případně nové napojení v východu pomocí nově navrhované oblužné komunikace.

Centrální parková plocha slouží zároveň jako propojovací bod v území.

Podlažnost bytových domů je navržena maximálně 6.NP a podzemní garáže, u rodinné výstavby max. dvě nadzemní podlaží a podkroví, případně suterén.

1.3.5. Parcelace

Parcelace je navržena tak, aby pokud možno respektovala majetkové vztahy, což je zcela dodrženo jen v severní části v majetku města. Zbylé plochy jsou natolik majetkově roztržštěny, že není možné jejich rozumné využití při respektování vlastnických vztahů. Parcely jsou navrženy pravidelných tvarů jak pro viladomy, tak pro rodinné domy. Viladomy jsou navrženy s vlastními parcelami, čímž je hospodárně využito soukromé a veřejné prostranství. Rodinné domy jsou navrženy v ideálním formátu se vstupem ze severní strany a zahradou z jižní strany.

1.3.6. Dopravní řešení

Základní kostra je dána novou obslužnou komunikací dle ÚP. Na tuto komunikaci dále navazuje jedno obytné hnízdo v jihozápadní části, propojka z nové výstavby, nově je do ní zakončena také dnes slepá ulice Školní a v jižní části je navržena jednosměrná komunikace směrem do ulice Spěvákova. V území je navrženo několik zpomalovacích prvků, křížení obslužné komunikace a ulice Školní je zvednuto do jedné výškové úrovně s chodníkem, jižní část

obslužné komunikace je řešena jako mírně klikatá a prostřední úsek je tvořen dlouhým

obloukem, který nejvíce zpomaluje dopravu v místě parku a areálu MŠ.

V rámci rodinného bydlení jsou navrženy vjezdy na každou parcelu společně s jedním podélným přidruženým parkovacím stáním sloužícím jako krátkodobé zastavení pro obsluhu území (návštěva, stěhování apod.) . Celková šíře vjezdu na pozemek a parkovacího stání činí cca 13,0 m. U každé parcely se předpokládá umístění min. 2 parkovacích stání na pozemku majitele.

U bytových domů je uvažováno parkování pro rezidenty v rámci objektu (podzemní garáže, garáže v úrovni přízemí či sníženém přízemí) v kombinaci s povrchovými parkovišti mimo vlastní objekt. Předpokládá se kapacita parkování rezidentů - dvě stání na jednu bytovou jednotku. Dále jsou v jejich blízkostech navrženy povrchové parkovací plochy v celkové kapacitě 85 stání.

Obslužná komunikace je po celé délce doplněna podélnými parkovacími stáními v celkovém počtu 34 stání pro obsluhu území (návštěvy, stěhování apod.) . Její šíře činí 12,0 m v severní části a 14,0 m v jižní části. Jednosměrná komunikace je navržena šířky 6,5 m

1.3.7. Systém pěších tras

Základní pěší kostra navazuje na obslužné komunikace a propojuje okolní lokality s navrhovaným územím. Nově je na území napojena slepá ulice Školní a z jihu ulice Spěvákova.

1.3.8. Systém zeleně

Nová kostra zeleně doprovází hlavní obslužnou komunikaci jako oboustranná či jednostranná alej. V centru se rozšiřuje do parkové a sportovní plochy. Celkově navazuje zejména na zeleň ve stávajícím sídlišti.

1.3.9. Bezbariérové řešení

Celé řešené území je navrženo tak, aby bylo bezbariérově přístupné. To je usnadněno návrhem veřejných prostranství po vrstevnicích.

1.3.10. Způsob odvodnění ploch a vsakování srážek

Veřejná prostranství typu parkové a travnaté plochy jsou odvodňovány vsakováním na místě srážek. Dopraní komunikace, zpevněné chodníky a veřejná prostranství jsou odvodňována vsakováním do blízkých retenčních ploch (travnaté pásy) . Dešťové vody na soukromých pozemcích budou likvidovány přímo na místě parcely (např. akumulární nádoby se zpětným využitím pro zálivku zahrady apod.) .

2. Materiálové řešení, mobiliář

Materiálové řešení parteru vychází z městského charakteru řešené lokality. Navrhovány jsou primárně plochy s maximální možností vsakování dešťové vody.

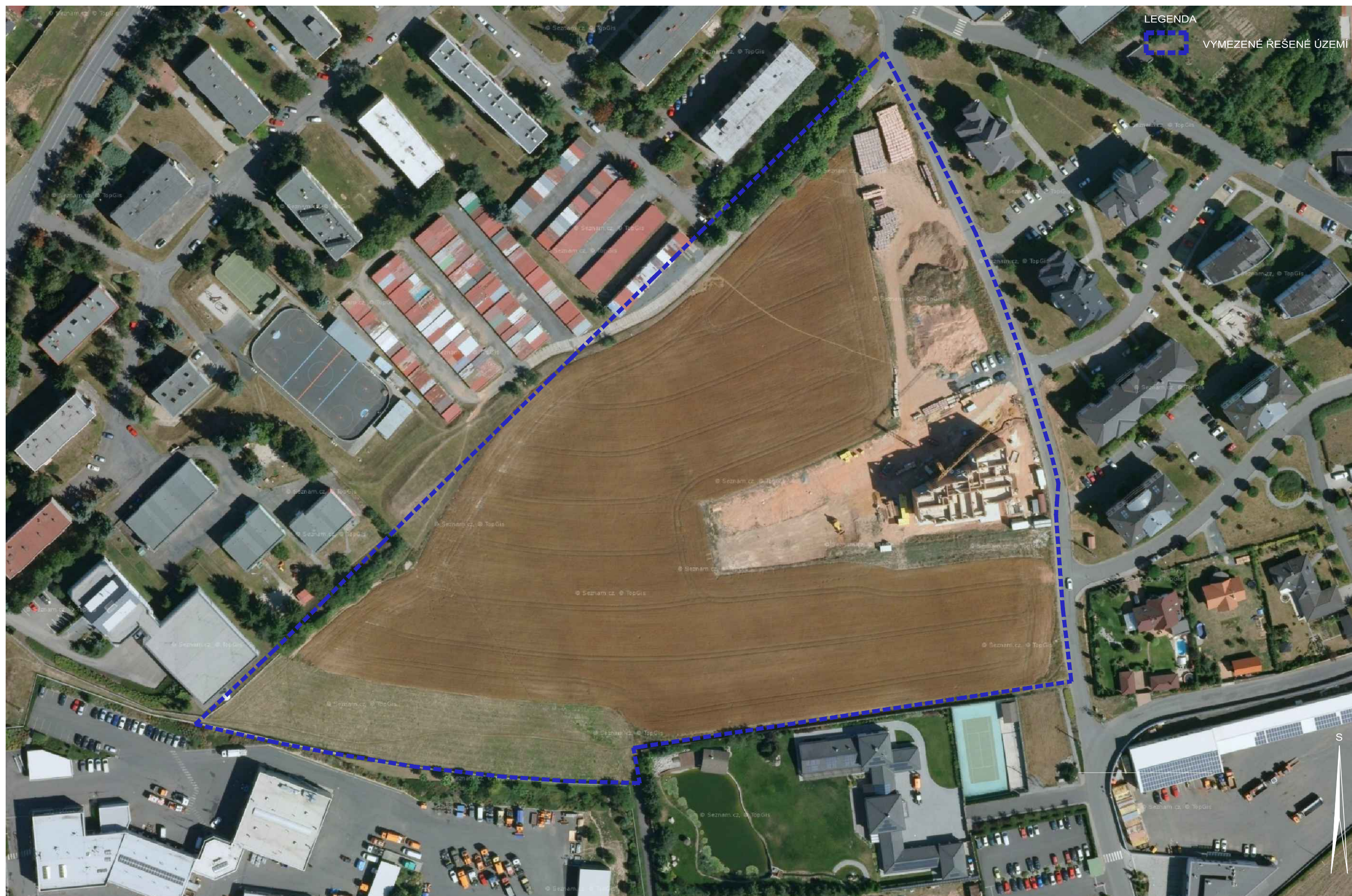
Mobiliář je uvažován jednoduchý, odolný proti vandalizmu a předčasnému opotřebení.

Obslužné komunikace jsou navrženy asfaltové v jezdové části, dlažďené z betonových kostek v pěší části či ve zpomalovacím bodě. Parkové cesty jsou mlatové. Parkovací stání jsou navržena ze zasakovací dlažby.

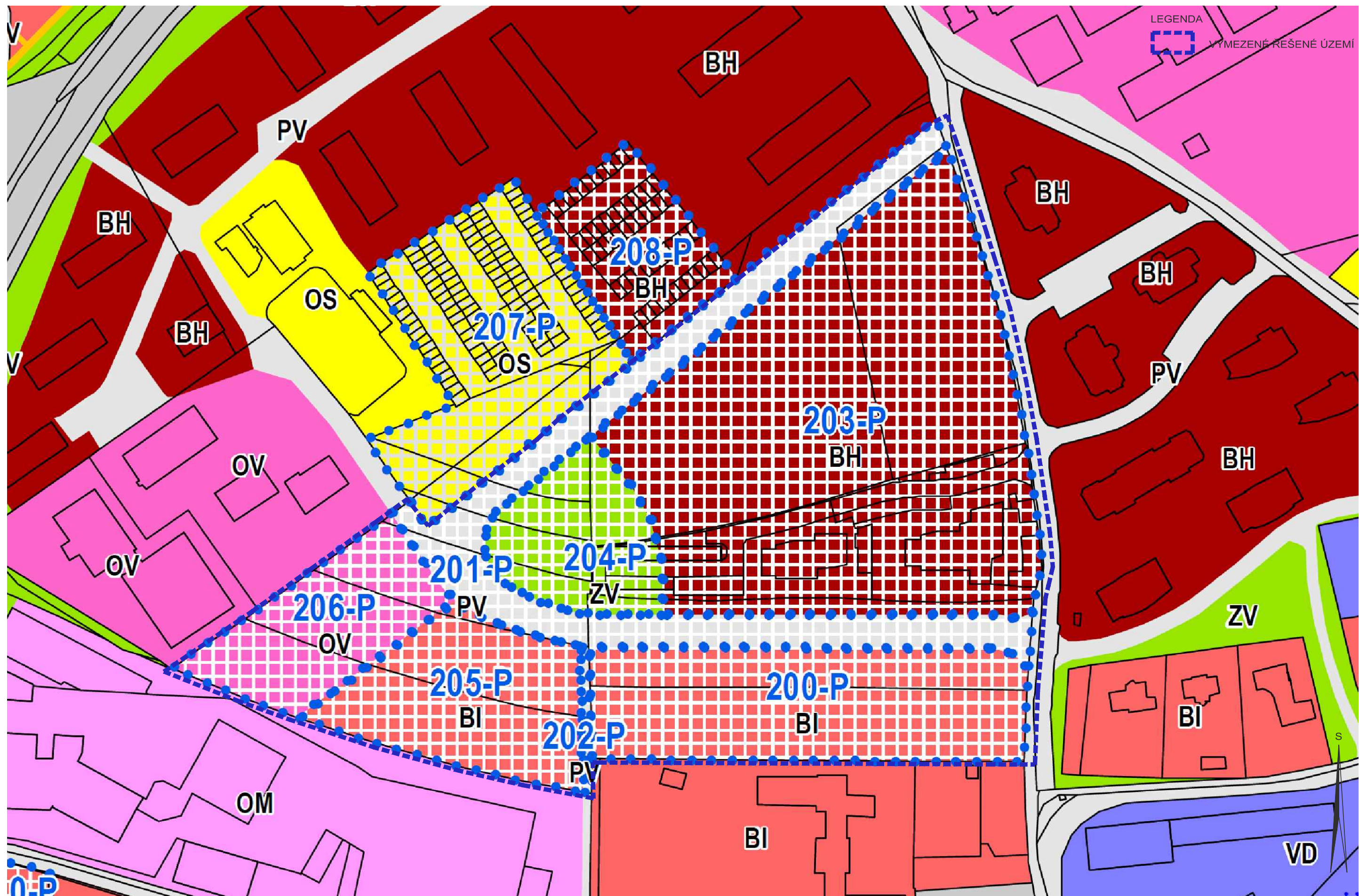
3. Předpokládané investiční náklady na realizaci

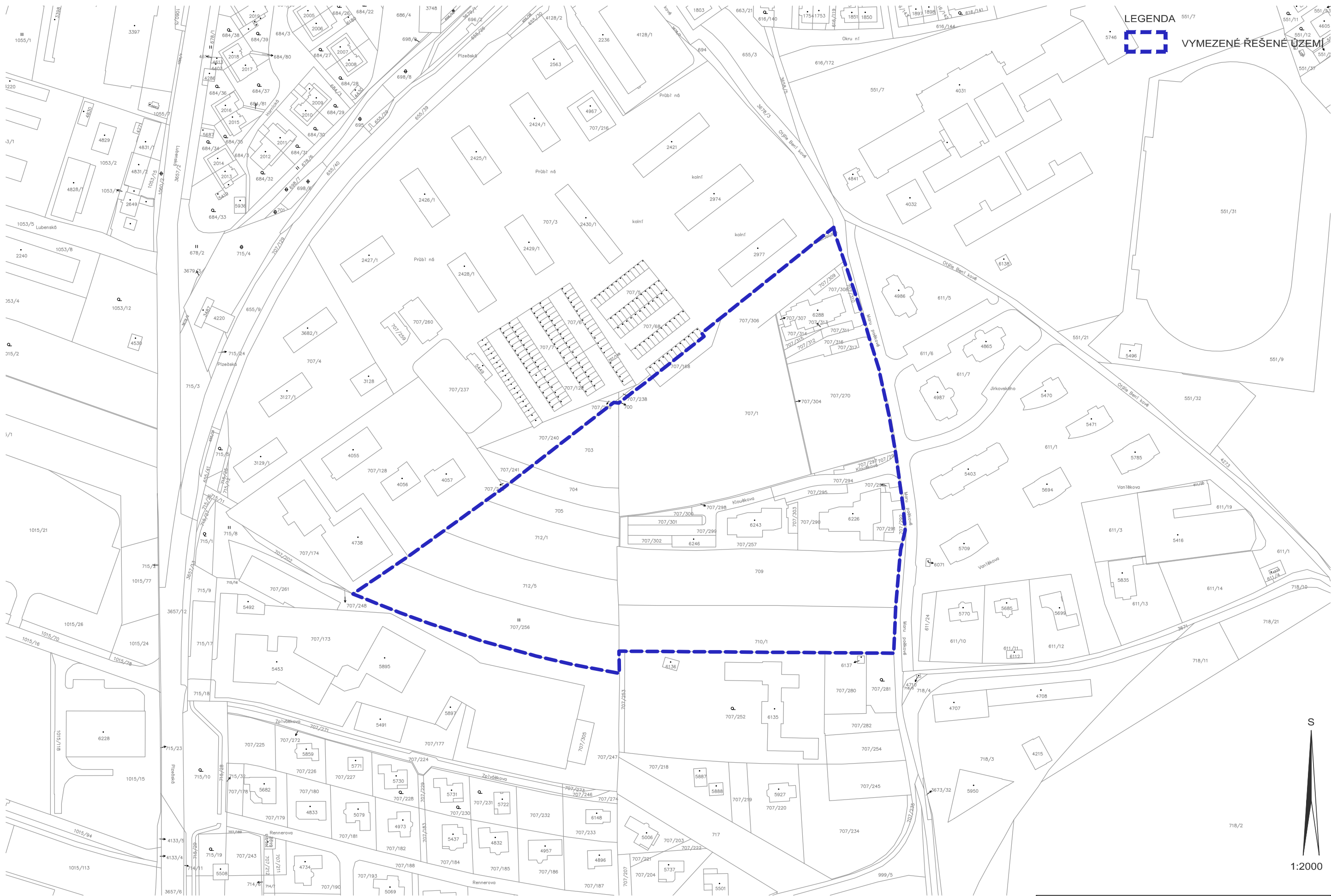
Předpokládané investiční náklady na realizaci jsou odhadovány na 30 000 000 Kč bez DPH.

C - GRAFICKÁ ČÁST

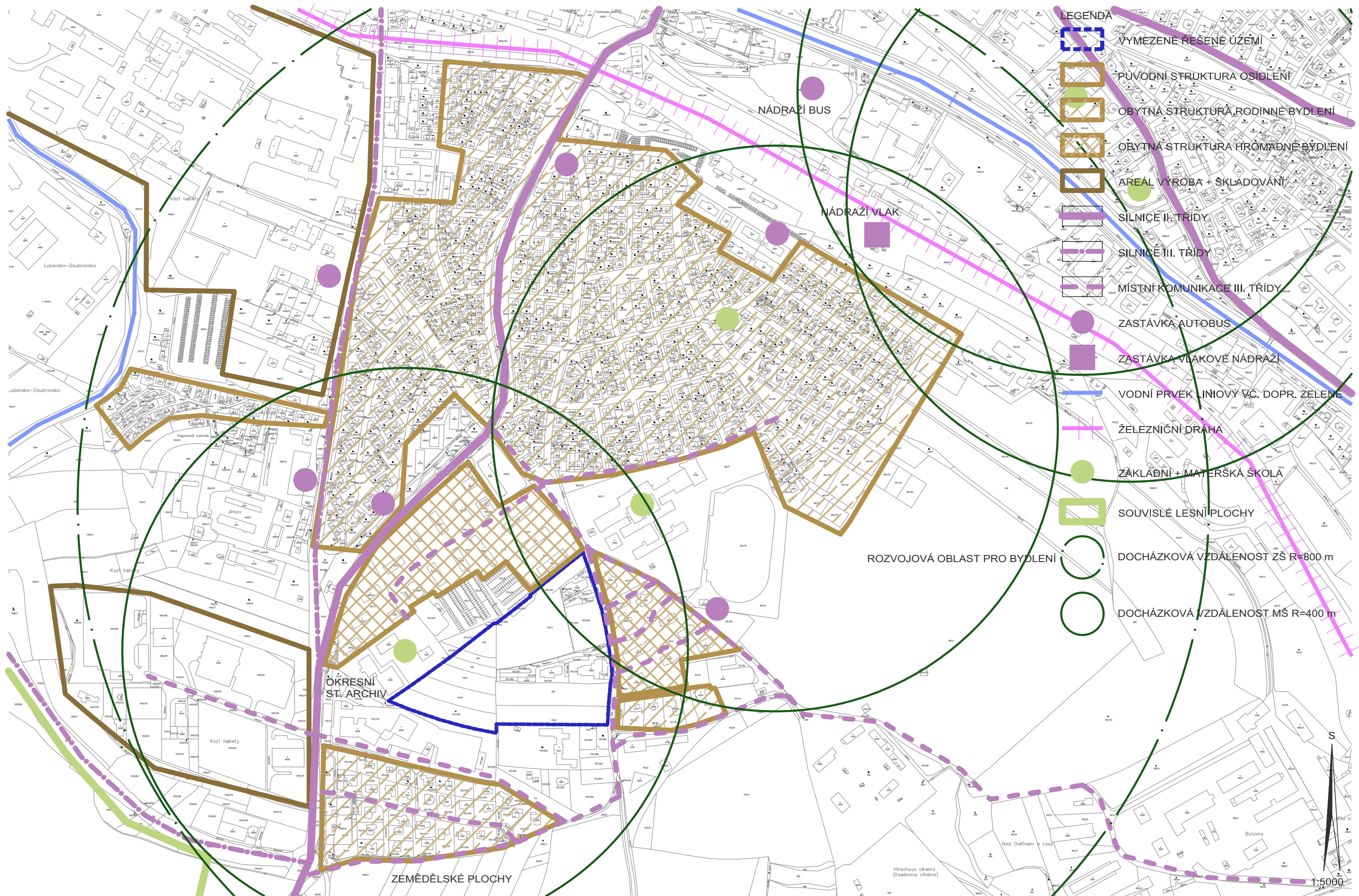


C.01 - ORTOFOTO MAPA





C.03 - KATASTRÁLNÍ VÝKRES



C.04 - VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

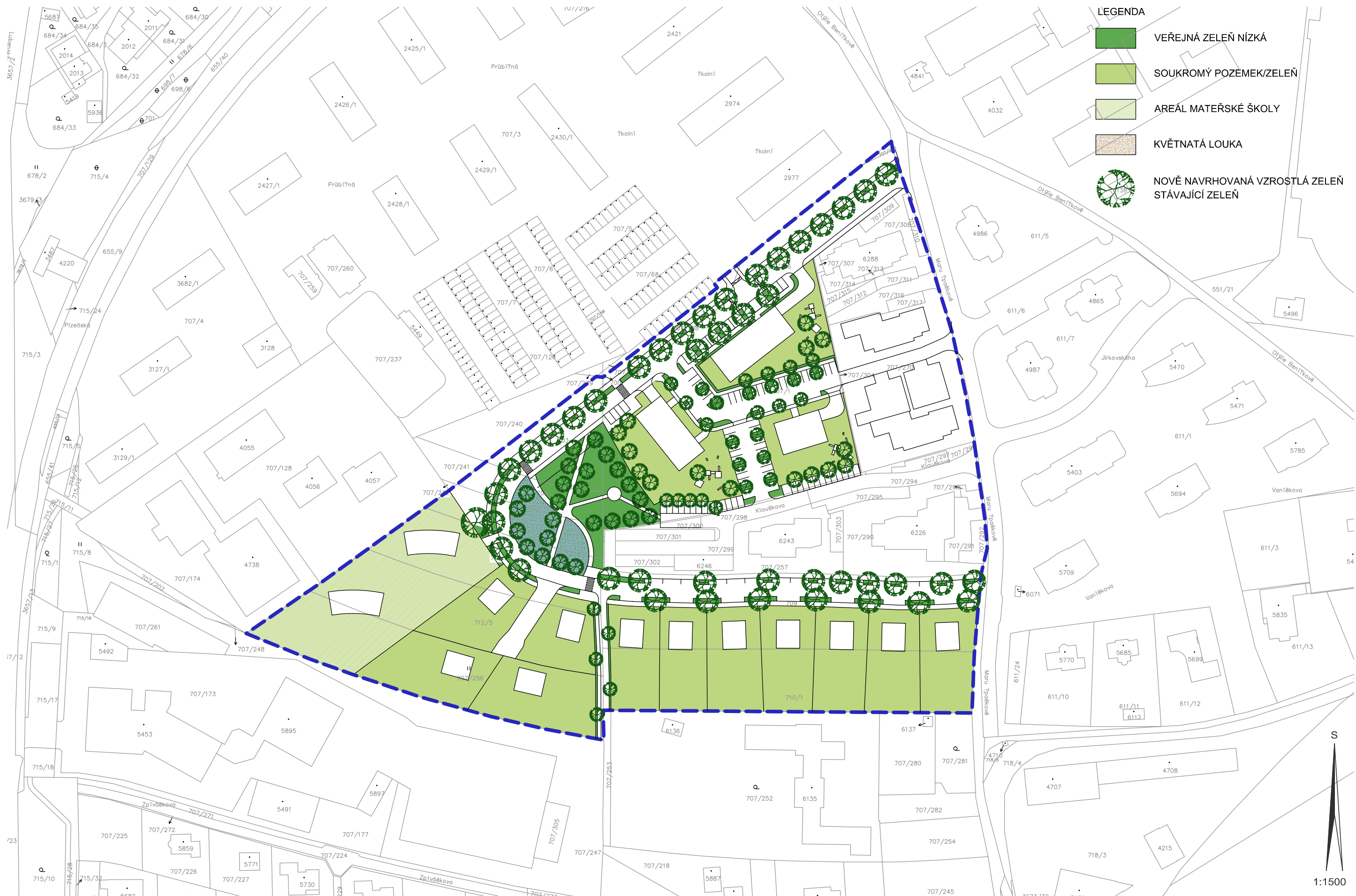


- LEGENDA

 - VYMEZENÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 - VYMEZENÍ STÁVAJÍCÍCH VLASTNICKÝCH VZTAHŮ
 - KATASTRÁLNÍ HRANICE
 - NAVRHOVANÁ PARCELACE
- LEGENDA - NAVRHOVANÉ PLOCHY

 - DOPRAVNÍ KOMUNIKACE - ASFALT
 - POJÍZDNÁ PLOCHA - DLAŽBA
 - PARKOVACÍ PLOCHA - ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA
 - ZPEVNĚNÉ PĚŠÍ PLOCHY - DLAŽBA
 - MLATOVÁ CESTA
 - VEŘEJNÁ ZELENÍ NÍZKÁ
 - SOUKROMÝ POZEMEK
 - AREÁL MATEŘSKÉ ŠKOLY
 - KVĚTNATÁ LOUKA
 - NOVÉ NAVRHOVANÁ VZROSTLÁ ZELENÍ
 - STÁVAJÍCÍ ZELENÍ

INVESTOR : Město Rakovník Husovo náměstí 27 269 01 Rakovník		ARCHITEKT: ARKADA® ARCHITECTONICKÝ A INŽENÝRSKÝ ÚSTAV Na baště sv. Jiří 15, 180 00 Praha 6 tel. 774 004 548, 808 731 274 LAUBOVA@ATELIERARKADA.CZ		PROJEKTANT:	
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO :		STAVBA : ÚZEMNÍ STUDIE - ÚS-02 ZÁTIŠÍ na plochy 203-P, 204-P a 200-P (dle platného ÚP), Město Rakovník			
DATUM : 12/2021					
STUPEŇ : ÚZEMNÍ STUDIE		ARCH. NÁVRH : ING. ARCH. MARTIN ŘEHÁK		MĚŘITKO : 1:1000	PARE :
PROFESE :		H. I. P. : ING. ARCH. MARTIN ŘEHÁK		FORMÁT : 6 A4	
PROJEKTANT : ING. ARCH. MARTIN ŘEHÁK		PŘÍLOHA :		PŘÍLOHA :	
CAD : 		HLAVNÍ SITUACE		C.06	



- LEGENDA
- VEŘEJNÁ ZELEN NÍZKÁ
 - SOUKROMÝ POZEMEK/ZELENĚ
 - AREÁL MATEŘSKÉ ŠKOLY
 - KVĚTNATÁ LOUKA
 - NOVĚ NAVRHOVANÁ VZROSTLÁ ZELENĚ STÁVAJÍCÍ ZELENĚ

C.08 - VÝKRES SYSTÉMU ZELENĚ



- LEGENDA**
- PODZEMNÍ VEDENÍ VODOVOD STÁVAJÍCÍ / PLÁNOVANÝ ŘAD DLE ÚP
 - PODZEMNÍ VEDENÍ KANALIZACE STÁVAJÍCÍ / PLÁNOVANÝ ŘAD DLE ÚP
 - PODZEMNÍ VEDENÍ ELEKTRO SILNOPROUD NN STÁVAJÍCÍ / PLÁNOVANÉ VEDENÍ DLE ÚP
 - PODZEMNÍ VEDENÍ PLYNOVOD NAVRHOVANÉ - DOPLNĚNÍ NOVÉHO ŘADU
 - PODZEMNÍ VEDENÍ PLYNOVOD NAVRHOVANÉ
 - PODZEMNÍ VEDENÍ KANALIZACE NAVRHOVANÉ
 - PODZEMNÍ VEDENÍ VODOVOD NAVRHOVANÉ
 - PODZEMNÍ VEDENÍ ELEKTRO SILNOPROUD NN NAVRHOVANÉ
 - PODZEMNÍ VEDENÍ ELEKTRO SLABOPROUD NAVRHOVANÉ
 - PODZEMNÍ VEDENÍ VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ NAVRHOVANÉ

C.09 - VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY







ARKĀDA®