

Územní studie

ŽEBRÁK



Lokalita Východní předměstí
Šibenice
p.č. 858/1, 858/11, 857/3



OBSAH

DUBEN 2022

1 identifikační údaje	3
2 Vstupní podklady	3
Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	6
Seznam vstupních podkladů:	6
3 Užití pojmy a jejich naplnění	6
4 Popis navržených úprav	7
4.1 základní a ideová koncepce	7
4.2 architektonicko-urbanistické řešení	7
4.3 řešení dotčené dopravní a technické infrastruktury	7
4.4 řešení systému sídelní zeleně	8
5 Bilance ploch	8
5.1 Vymezení řešeného území	8
5.2 Plochy veřejných prostranství	9
5.3 Majetkoprávní vztahy	9
6 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	9
6.1 Úvod	9
6.2 Regulace způsobu využití	10
6.3 regulace prostorová, hmoty, tvar objektů	10
7 Řešení veřejných prostranství	13
8 Infrastruktura řešení	13
8.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – KONCEPCE ŘEŠENÍ	13
8.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	14
8.3 INFRASTRUKTURA - KAPACITY, SPOTŘEBY	14
9 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	16
9.1 TEXTOVÁ ČÁST	16
9.2 VÝKRESOVÁ ČÁST	16
9.3 PŘÍLOHY	17

1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název územní studie: ŽEBRÁK, Lokalita Východní Předměstí, „SLUNEČNÍ STRÁŇ“ – tzv. Šibenice

Řešené území:

Parcelní číslo: p. č. 858/1 – o výměře 17 272 m²
p.č. 858/11 – o výměře 24 880 m²
p.č. 857/3 – o výměře 258 m²

Obec: Žebrák
Katastrální území: k. ú. Žebrák
Výměra celkem [m²]: 42 152m²
Druh pozemku: orná půda

Pořizovatel: Odbor výstavby a životního prostředí MěÚ HOŘOVICE
Úřad územního plánování

Údaje o zpracovateli:

Atelier Akad. arch. Václava Šmolíka,
B. Smetany 7, 301 00 Plzeň, tel. 377329765
www.smolik-architekt.cz;

zodpovědný projektant: Akad. arch. Václav Šmolík, autorizace se všeobecnou působností, ČKA: 737

Spolupráce: Ing. arch. Petra Hamatová

Dopravní specialista: Ing. Libor Mandík

2 VSTUPNÍ PODKLADY

DŮVOD, CÍL A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE – dle zadání

Důvodem pořízení územní studie v dané lokalitě je komplexní prověření řešení daného území pro budoucí rozvoj z hlediska optimálního řešení a umístění ploch **veřejného prostranství** a podrobné řešení **umístění dopravní a technické infrastruktury**.

Územní studie nebude sloužit jako podmínka pro rozhodování v území, nicméně bude při rozhodování v území neopominutelným podkladem. Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Podrobnost prověření řešení veřejného prostranství, veřejné a dopravní infrastruktury bude zpracována v takovém rozsahu, aby na základě této studie mohla být zpracována dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ – ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Území je vymezeno zákresem v mapovém podkladu přílohou č. 1 zadání. K tomuto připojena úzká parcela 857/3.

Dle katastru nemovitostí je území vymezeno plošným rozsahem pozemku p. č. 858/1 a p. č. 858/11 a 857/3 k. ú. Žebrák.

Dle koordinačního výkresu platného Územního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Žebrák se jedná o zastavitelnou plochu s funkčním využitím rodinné bydlení - rezidenční a podle koordinačního výkresu návrhu Územního plánu Žebrák se jedná o zastavitelnou plochu označenou jako Z3 s funkčním využitím jako plochy **obytné smíšené městské**.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE:

ZÁKLADNÍ POPIS STÁVAJÍCÍHO ÚZEMÍ

Stručný popis řešené lokality v souvislosti se stávajícím stavem a širšími vztahy v navazujícím území.

Lokalita „Šibenice“ se nalézá ve východní části zastavěné plochy města Žebráku. Skládá se ze tří parcel, západní parcela směrem k centru města, číslo 858/11 o výměře 24 880 m² – majitelé (Petr Hněvkovský, Ing. Zdeněk Hněvkovský, Anna Schejbalová, Miroslava Šusová). Východní parcela číslo 858/1 o výměře 17 272 m² – vlastník (Mgr. Daniel Havlík, Anna Havlíková). 3. parcela č. 857/3 – vlastník (Mgr. Daniel Havlík, Anna Havlíková).

Při řešení urbanismu lokality se vycházelo z těchto podmínek: územní plán, okolní zástavba, přání vedení města a ekonomická výtěžnost pozemku. Vzhledem k terénu jižního svahu a parametrů rozměru parcely je navržena páteřní komunikace, která pokračuje do východní části celého území. Na tuto komunikaci jsou orientovány rodinné domy. V blízkosti benzinky jsou navrženy 4 viladomy. U hlavního vjezdu na lokalitu je umístěno zařízení obchodu a služeb pro tuto východní část města Žebráku.

KONCEPCE NAVRŽENÝCH OBJEKTŮ

Území studie v této lokalitě řeší prvotně umístění rodinných domů a to vzhledem k charakteru území. V sousední části, tak pod silnicí II. tř. jsou stávající lokality zastavěné rodinnými domy. Max. podlažnost je 2. NP + obytné podkroví, jak rodinné domy, tak i viladomy.

Objekty k bydlení jsou umístěny mimo ochranné pásmo silnice II. tř. (15 m od osy komunikace).

Čtyři samostatné bytové domy jsou umístěny při spodní linii území s maximální podlažností 2. NP + obytné podkroví. Takže tvoří prostorovou zónu v souvislosti s objektem služeb.

Objekty jsou navrženy s jednotnou uliční čarou 6 m od plotu. Ta je vyznačena ve výkresové části. Expozice objektů je navržena taktéž jednotně vzhledem k průběhu komunikací, s regulací sedlových střech po vrstevnici.

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE – ČLENĚNÍ

Zákres navrženého řešení dopravní infrastruktury, zakreslení šířkových kót jednotlivých komunikací včetně znázornění výškových kót – převýšení uličních obrubníků, grafické odlišení ploch dle navrženého povrchu komunikace, zakreslení šíře vjezdů napojených na stávající komunikace.

Znázornění hlavního dopravního značení v rámci DI – obousměrný provoz, zakreslení zpomalovacích prahů.

Komplexní zakreslení průběhu vodovodního řádu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, průběh plynovodu a veřejného osvětlení. Výkres obsahuje znázornění napojení jednotlivých prvků TI na stávající hlavní řady a označení dimenzování jednotlivých sítí TI.

1. Širší vztahy 1 : 10 000

celé město Žebrák, dálnice D5 – (napojení lokality na komunikaci i dálnici D5)

2. Hlavní výkresy 1 : 1 000

komunikace, zóny, členění

3. Výkres veřejných prostranství 1 : 5 00

parková úprava, hřiště, pěší komunikace, hlavní zeleň

4. Výkresy dopravní a technické infrastruktury 1 : 1 000

4a) Zásobování pitnou vodou 1 : 1 500

4b) Odvedení odpadních a srážkových vod 1 : 1 500

4c) Plynofikace, VO a elektro 1 : 1 500

POŽADAVKY ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ HOŘOVICE NA PŘEDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude ve fázi konceptu projednána se správcem, vlastníky a provozovateli technické infrastruktury a s dopravním inspektorátem Policie ČR.

Součástí územní studie bude potvrzení kapacity pro odběr pitné vody pro celé území tj. pro celkový počet předpokládaných domácností a potvrzení kapacity ČOV pro likvidaci odpadních vod z celého řešeného území, kdy toto bude potvrzeno provozovatelem veřejného vodovodu a kanalizace (VAK BEROUN).

Na základě výsledku projednání stanoví případně pořizovatel územní studie požadavky na úpravu územní studie a předá pokyny k úpravě zpracovateli.

Územní studie bude zpracována a předána v počtu 3 paré v analogové podobě a 1 x na digitálním nosiči, kdy soubory grafické části územní studie budou předány ve formátu dwg., dgn. nebo shp.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

vyplývající z územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů

Pro město Žebrák je v současné době dokončován nový územní plán. Z hlediska budoucího rozvoje v této lokalitě je tedy účelné, aby územní studie byla zpracována tak, aby po jejím schválení byla v souladu s projednávaným územním plánem města Žebrák. Dle koordinačního výkresu se jedná o zastavitelnou plochu označenou jako Z3 s funkčním využitím jako plochy **obytné smíšené městské**.

KOMPLEXNÍ VÝCHODISKA NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení. Studie dbá na plynulou návaznost se stávající zástavbou, bezproblémové dopravní i pěší napojení na stávající dopravní infrastrukturu.

a) Vymezení řešeného území

Řešené území je vyznačeno ve výkresu platného Územního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Žebrák jako plocha (1) a ve výkresu návrhu Územního plánu Žebrák jako plocha Z3.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V územní studii se vychází z územně plánovací dokumentace. Území je řešeno tak, aby bylo možno čerpat v nejvyšší možné míře z požadavků ÚPD a zároveň efektivně využít území pro budoucí účely.

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS

Lokalita má jasnou návaznost na stávající zástavbu, pozemky jsou z hlediska vlastnických vztahů snadno dostupné.

d) Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území.

e) Druh a účel navrhovaných staveb:

Uvedená lokalita je dle územního plánu obce Žebrák součástí funkční plochy v rámci zóny a ostatní objekty, plochy, které prokazatelně souvisí s výše uvedeným přípustným využitím území a to zejména objekty a zařízení technické infrastruktury a dopravy, komunikace, parkovací a odstavné plochy, garáže a plochy zeleně na veřejných i vyhrazených prostranstvích v rámci zóny. Jedná se primárně o rodinné domy, viladomy, objekt služeb.

VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována jako podrobnější územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 25 a § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Územní studie vychází z platné územně plánovací dokumentace města Žebrák.

SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ:

1. Zadání územní studie
2. snímek katastrální mapy
3. výpis z katastru nemovitostí
4. informace o sousedních parcelách
5. prohlídka lokality
6. Územní plán Žebrák
7. Územní plán sídelního útvaru Žebrák

3 UŽITÉ POJMY A JEJICH NAPLNĚNÍ

Koeficient míry zastavění pozemku – podíl zastavěné plochy pozemku z celkové plochy pozemku 30 % u RD, 40 % u viladomu.

Maximální podlažnost – 2 nadzemních podlaží a podkroví.

Maximální výška hřebene – stanovení maximální výšky hřebene střech nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu – 12 m.

Prostorová koordinace funkčních ploch – stanovení vzájemných odstupů, vzdáleností ploch nebo stavebních objektů (vyznačeno ve výkresové dokumentaci kótováním).

Oplocení – (výše 1,8 m) zpravidla vymežující plochu zastavěného stavebního pozemku z ulice polopohledné, mezi sousedy lze neprůhledné.

Stavební čára – rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, určuje polohu hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu, 6 m od plotu – hrany komunikace.

Typ zastřešení – sedlová střecha, hřeben orientován po vrstevnici, určení tvaru střechy nad převažující hmotou stavby.

Uliční čára – hranice mezi (soukromými) pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem – dtto hranice plotu.

Zastavěná plocha pozemku – součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zastavěnou plochou stavby – plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Zastavitelná plocha – plocha vymezená k zastavění v územním plánu, v našem případě Z3.

Zastavitelnost funkčních ploch – určuje maximální rozsah zastavitelnosti pozemku při dodržení podmínek stanovených platnými předpisy a normativy.

4 POPIS NAVRŽENÝCH ÚPRAV – ZÁKLADNÍ KONCEPCE

4.1 ZÁKLADNÍ A IDEOVÁ KONCEPCE

Hlavním cílem územní studie je ověření využitelnosti vymezené zastavitelné plochy, která je v souladu s požadavky platného územního plánu města Žebrák. Územní studie řeší urbanistickou koncepci území, prostorové uspořádání funkčních ploch. Podélný tvar pozemku i vrstevnice přímo nabízí páteřní komunikaci. Nad i pod touto komunikací je pásmo rodinných domů v jihozápadní části.

4.2 ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanisticky dostává přednost řešení solitérní stavbou (především RD). Území bude obsahovat pouze 4 viladomy (malé bytovky s možností vlastního pozemku u bytu). Architektonické řešení bude doplněno sedlovými střechami a hřebeny rovnoběžně k osové komunikaci – tzn. hřeben po vrstevnici. Jsou respektovány pokyny zastavitelnosti CHKO Křivoklátsko.

4.3 ŘEŠENÍ DOTČENÉ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura

Územní studie prvotně prověřuje odvedení splaškových a dešťových vod z území odděleně. Prioritně budou dešťové vody z celého území likvidovány vsakem na pozemku jímkou a prostřednictvím vhodné retenční nádrže přírodního charakteru, ve kterých dojde jak k akumulaci povrchových vod, tak k jejich zdržení v území a jejich pozvolné vsakování, případně odvádění z území.

Odpadní vody jsou navrženy k likvidaci na centrální čistírně odpadních vod – Žebrák.

Navržené prvky retenčních nádrží jsou prověřeny k začlenění do veřejného prostranství – součást veřejné zeleně.

Územní studie stanovuje množství předpokládaných odpadních vod z celého území v souvislosti s předpokládaným množstvím EQ. V souladu s tímto je navrženo jak kapacitní odvedení odpadních vod tak prověření kapacity ČOV pro vypočtené množství odpadních vod. V grafické části zakresleno napojení na stávající kanalizační řad, průběh, odvedení a zaústění na ČOV.

Návrh vodovodní sítě prověřuje možnost napojení dané lokality z hlavního vodovodního přivaděče VAK Beroun. Podrobnost řešení vodovodní sítě navržena včetně naznačení vodovodních přípojek pro jednotlivé navržené objekty.

Vyznačeno je přípojné místo na vodovod a je prověřena navržená kapacita – dimenze vodovodního řadu vzhledem k předpokládanému počtu obyvatel v lokalitě zásobované vodou.

Vyznačit odběrné místo plynovodu a elektro s prověřením a potvrzením kapacity odběru energie pro řešené území.

Dopravní infrastruktura

Územní studie řeší napojení dopravní infrastruktury a řešení dopravní obslužnosti území s napojením prioritně jednoho vjezdu do území ze stávající komunikace silnice II. tř.

Vjezd do lokality je ze silnice II. prvotně proti ulici Spojovací. Navržena jsou i parkovací stání pro bytové domy. Křížení ulic uvnitř zóny jsou protilehlé.

Celé území je řešeno jako obousměrné. Na komunikaci vyznačeny parkovací stání, retardéry.

Lokalita je řešena jako obytná zóna zejména zklidněnou pátevní místní komunikací o šíři 8 m s napojením přímo ze silnice II. Třídy.

Parkování a odstavování vozidel

Garážování a odstavování vozidel je řešeno v rámci pozemků u jednotlivých rodinných domů. Na pátevní komunikaci budou též parkovací místa pro hosty a invalidy. U bytových domů počet parkovacích míst dle výpočtu při navrhování

Řešení technické infrastruktury:

Vodovod

Bude proveden pátevní řád stávajícího vedení vodovodního řádu pod komunikaci dle výkresu grafické části koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Odpadní voda

Dešťové a odpadní vody budou řešeny odděleně – dešťové vody budou na pozemcích RD přednostně zasakovány nebo případně použity pro závluku. viz. výkres grafické části Územní studie Výkres koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Vyplynula rovněž potřeba uzavřít mezi developerem a VAK Beroun jasně definovanou smluvní spoluúčasť stavebníků na úpravách stávající veřejné infrastruktury likvidace odpadní vody.

Elektřina

Lokalita bude zásobena kabely nízkého napětí z posílené trafostanice. Vedení NN a rozpojovací pojistková skříň (distribuční rozvaděč) budou umístovány ve dvojpilířku tak, aby byly veřejně přístupné na hraně pozemku přiléhající ke komunikaci.

Veřejné osvětlení

Územní studie navrhuje nové sloupy veřejného osvětlení (rozmístění viz Výkres koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury).

4.4 ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Bude vysazeno několik listnatých stromů (Javor), které budou doplněny půdo-pokryvnými keři mezi nimi. Veřejné prostranství bude doplněno lavičkami pro setkávání a jednoduchým dětským hřištěm.

5 BILANCE PLOCH

5.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Parcely: p. č. **858/1** – o výměře **17 272 m²**
p. č. **858/11** – o výměře **24 880 m²**
p.č. **857/3** – o výměře **258 m²**

Dotčené části sousedních parcel: Zákres pozemků řešené lokality v územní studii viz výkres č. 2.

5.2 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství se navrhují ve střední části o ploše 2000m².

5.3 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Plocha řešená územní studií se nachází na pozemcích parcel č. **858/1, 858/11, 857/3**

Ve vlastnictví:

p.č. **858/1**: Petr Hněvkovský, Ing. Zdeněk Hněvkovský, Anna Schejbalová, Miroslava Šusová
p.č. **858/1**: Mgr. Daniel Havlík, Anna Havlíková
p.č. **857/3**: Mgr. Daniel Havlík, Anna Havlíková

Sousední parcely ve vlastnictví viz výkres č. 2.

6 POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

6.1 ÚVOD

Regulativy tvoří závaznou část územně plánovací dokumentace, která je obecně závazným předpisem, stanovující zásady řešení jednotné koncepce území. Regulativy a limity vymezují kapacity staveb, přístupy, využívání a jejich změny. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch odpovídá způsob užívání, účel a umístění staveb, popř. změn jejich využívání. Stavby, které tomuto funkčnímu využití území neodpovídají, na tomto území nesmí být umístovány.

Okolní pozemky jsou zastavěny převážně stávající obytnou zástavbou rodinných domů, na kterou navržená zástavba navazuje a uceluje tvar zastavěného území.

Údaje o ochraně území

Na území se nevztahují žádná ochranná pásma, kromě posouzení CHKO. Pozemek je evidován jako součást zemědělského půdního fondu, nyní orné půdy. Území leží mimo záplavové území. Sousedství s CHKO Křivoklátsko – III. zóna. Území spadá do IV. zóny ochrany přírody, která zahrnuje člověkem poškozené části přírody a souvisle zastavěná území sídel s územní rezervou.

IV. zóna ochrany přírody v CHKO Křivoklátsko:

Cíl: zabezpečení prostoru pro rozvoj obcí

Využití: výstavba respektující charakter osídlení a dotvářející krajinný ráz, využití území pro veřejnost na principech trvalé udržitelnosti.

Napojení na dopravní infrastrukturu

Napojení území na stávající dopravní síť a síť technické infrastruktury je řešeno z průjezdné komunikace II. Třídy, rovněž od centra města. V budoucnu lze vyřešit zokruhování východní, dnes plně cesty využívané sousední severní lokalitu. Nová příjezdová komunikace bude mít šíři 10 metrů. Následující páteřní komunikace šířky 8 m má na obou stranách komunikace o zelené pásy o šíři 0,5 m.

Garážová a odstavná stání budou navrhována dle příslušné legislativy a norem pro projektování místních komunikací. Garážová stání řešena jako vestavěná do objektu RD se stejnou stavební čarou 6 m.

6.2 REGULACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Uvedený pozemek je dle územního plánu města ŽEBRÁK součástí funkční plochy:

Smíšené obytné městské

Hlavní využití

Funkce hlavní: bydlení – objekty musí splňovat charakter rodinného domu či bytového domu – viladomu.

Přípustné využití

8. Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy

9. Veřejné plochy a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

10. Zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily, řemeslné provozy drobné výroby a služeb rodinného charakteru s bydlením

11. Stavby pro domácí chov drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu, bez negativních vlivů (zejména hlukových, pachových) na okolí.

Podmíněně přípustné jsou stavby pro rodinnou rekreaci.

Nepřípustné využití

12. zařízení vybavenosti s širší působností, rušivá zařízení lesnické, zemědělské výroby a služeb, průmyslové a stavební výroby, velkoobchodní sklady, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, zábavní podniky a všechny ostatní funkce, které by mohly mít negativní vliv na kvalitu ovzduší v rámci zóny.

Tato regulace není v rozporu s dosud platným ÚPnSÚ.

6.3 REGULACE PROSTOROVÁ, HMOTY, TVAR OBJEKTŮ

Hlavní objekt (RD – RODINNÝ DŮM) bude umístěn v rámci zastavitelé plochy – dílčí parcely.

Podmínky prostorového uspořádání:

Koeficient míry využití území:	30 %
Maximální podlažnost:	2 NP + podkroví
Maximální výška hřebene:	12 m

Rodinný dům bude zastřešen sedlovou střechou s orientací hřebene po vrstevnici.

Parcela RD :	min. 800 m ² .
Podmínky prostorového uspořádání viladomu:	
Koeficient míry využití území:	40 %
Maximální podlažnost:	2 NP + podkroví
Maximální podlažnost:	2 NP + podkroví
Maximální výška hřebene:	13 m

Doporučené hmotové řešení staveb:

Parkování: – doprava v klidu

Bude řešeno vždy na pozemku investora – každý investor (stavebník) nebo podnikatelský subjekt je povinen zajisti pro svou nemovitost nebo podnikatelskou činnost příslušný počet odstavných parkovacích ploch pro návštěvníky i zaměstnance, a to na vlastním pozemku.

Pozn: Viladům – dle návrhu ke stavebnímu povolení -> dle ČSN-> výpočet parkovacích stání

Minimální vzdálenost (mezi stavbami):

13.Mezi stavbami na sousedních pozemcích:	7,0 m – jsou-li okna
14.hlavního objektu od hranice pozemku:	6,0 m*
15.Garáže od hranice pozemku:	6,0 m**
16.mezi uliční čarou a stavební čarou:	6,0 m***

* Při umístění hlavního objektu zohlední rovné podmínky sousedů.

** Pokud se majitelé všech dotčených pozemků dohodnou, může být garáž umístěna na hranici mezi sousedními pozemky, ale ne na hranici s veřejným prostorem.

*** Hlavní stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru (viz. § 25 – vzájemné odstupy staveb Vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění).

*** Při realizaci parkovacího stání na vlastním pozemku před garáží, může hmota garáže předstupovat před hlavní budovu o max. 0,5m.

Doporučená poloha objektu:

Optimální poloha objektu na pozemku je dána jeho individuálními vlastnostmi, cca 200 m² (plocha max. 30 % pozemku).

Tato regulace není v rozporu s dosud platným ÚPnSÚ.

HLAVNÍ PARAMETRY VÝSTAVBY – doporučené tvary, materiály (zejména dle pokynů CHKO Křivoklátsko)

a) horizontální protáhlost objektu (délka stavby je větší než šířka a výška)

b) jednoduchý tvar hlavní hmoty objektu bez rizalitů, arkýřů, věží a bání

c) vhodná proporce střešní a zděné části stavby (např. U přízemních domů zpravidla převažuje průmětná výška střešní části nad výškou obvodové stěny)

d) sklonitost symetrických sedlových a polovalbových střech 38 – 45°

e) možné vyvinutí výraznějšího bočního přesahu střechy, oproti malému přesahu ve štítové straně

f) plošné pojetí a osová symetrie štítu, bez lodžii a přístav verand, arkýřů, bez rizalitů, okosení nároží apod.

g) použití klasických materiálů na povrchu stavby (omítané nebo kamenné režné zdivo, dřevěné prkenné obíjení (se svislou skladbou spar u bednění a štítů) nebo i klasické roubení stěn z masivních trámů a v klasické tesařské vazbě

h) proporce malých oken š:v = 1 : 1,5 – 1:2

Oplocení:

Vnější oplocení pozemků směrem k veřejnému prostoru (ulici) bude umístěno o výšce max. 1,8 m v linii uliční čáry. Polopruhledné. Mezi sousedy lze nepruhledné 2,0 m.

Územní studie řeší nepřijatelné probarvenosti fasád budov – (např. fosforové barvy), probarvenost fasád navržena s ohledem jak na lokalitu CHKO Křivoklátsko tak na okolní lesní celek. III. zóna CHKO Křivoklátsko.

7 ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Existence veřejných prostranství logicky souvisí s celým návrhem – s výjimkou komunikací a soukromých ploch rodinných domů lze proto za veřejné prostranství považovat celou plochu řešeného území. Veřejná prostranství souvisí s celým konceptem návrhu. Rozdělují se na několik částí. Z velikosti řešeného území – 4 ha vyplývá, že plocha veřejného prostranství musí být 2000 m², dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- Centrální parková úprava je umístěna v příčné ose zástavby, v jejím těžišti. Její součástí je parková úprava a dětské hřiště.
- Sportoviště v centrálním veřejném prostranství.
- Parková úprava u retenční nádrže.
- Dílčí drobné úpravy parteru jsou umístěny na nárožích. Předpokládá se drobná úprava pro lepší zobytnění ulice (místo pro strom s lavičkou a jiným charakterem dlažby)

Základní prostorové a technické parametry:

Popis navrženého materiálu, počet a druh navržených stromů – dřevin v Čechách obvyklých pro realizaci veřejného prostranství, popis a parametry cest pro pěší.

Popis technického řešení veřejného prostranství (VP) – napojení na dopravní infrastrukturu, bezbariérové řešení, provázanost vzhledem k okolní zástavbě.

Dále bude popsáno řešení umísťovaných objektů - staveb, navazujících na plochy veřejných prostranství, kdy bude stanovena výšková a prostorová regulace v jednotlivých částech řešeného území.

Viz. Výkres veřejného prostranství – detaily

Koncepce zeleně:

Plochy zeleně jsou předurčeny jak územním plánem, tak i charakterem vlastního návrhu. V dané lokalitě se předpokládá zezeň dvojího charakteru.

- Veřejná parková zeleň – jde o doprovodnou nízko zeleň, která doplňuje odpočinkové plochy, plochy hřišť a pěších cest. Jsou to plochy keřů, záhonů i ostatních parkových prvků s doprovodem parkového mobiliáře (lavičky, stolky, koše na odpadky atd.) Tyto plochy by měly být řešeny zahradním architektem tak, aby měly zřetelný koncept. S tím souvisí i alejová zeleň – předpokládá se rozmístění alejových stromů ve vymezených místech podél komunikace. Tato veřejná zeleň by měla být určující pro charakter území.
- Soukromá zeleň umístěná na vlastních pozemcích – tato zeleň je různorodá, nelze očekávat, že bude lokálně určovat základní charakter.

8 INFRASTRUKTURA NÁVRHOVÉ ŘEŠENÍ

8.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – KONCEPCE ŘEŠENÍ

V další fázi zpracování projektové dokumentace dané akce budou dodrženy následující principy:

- a) Všechny nové zpevněné plochy se budou řešit jako jedna souvislá obytná zóna, tj. s přejezdovými prahy na všech vjezdech. Tam se umístí svislé dopravní značky ZAČÁTEK A KONEC OBYTNÉ ULICE. Toto je možnost, kdy není nutno dodržovat konstantní šířku pojezděné komunikace a kdy odpadne výstavba chodníků.
- b) Šířka dopravního koridoru hlavní obytné ulice bude 8 000 mm s tím, že po obou stranách musí zůstat mezi obrubníkem a hranicí pozemku zatravněný pás šířky minimálně 500 mm. Šířka pojezděné vozovky bude proměnlivá až na minimální hodnotu 3 500 mm.
- c) Podélná stání se budou sdružovat do skupin maximálně po třech vozidlech.
- d) Na každých 10 odstavných stání se zřídí jedno stání pro osoby ZTP. To platí i pro kolmá stání na komunikaci rovnoběžnou s hlavní, kde bude platit rovněž dopravní režim obytné ulice.
- e) U kolmých stání pro ZTP se navrhne chodník pro snazší výstup postižených osob z vozidla. Toto stání bude umístěno co možná nejbližší k hlavnímu vstupu do objektu, před kterým se skupina kolmých stání navrhuje.
- f) Počet kolmých stání závisí od velikosti a počtu bytových jednotek a upřesní se výpočtem v souladu s normou. Krajní stání se navrhnu v souladu s normou širší než ty mezilehlé.
- g) Počet stání u objektů občanské vybavenosti závisí od využití objektu, zastavěné a čisté podlahové plochy, počtu personálu.
- h) Vjezd na vedlejší komunikaci s kolmým stáním je možné povolit svislou značkou pouze pro uživatele bytů s rizikem, že ne všichni budou toto omezení respektovat. Možné a náročnější řešení je také závora s čipem. Pokud nebude vjezd omezen nijak, budou tato stání veřejně přístupná komukoliv.
- i) V případě hlavní obytné ulice nemusí počet podélných stání odpovídat počtu bytů a také nepodléhá žádnému výpočtu. Každý majitel domu musí na svém vlastním pozemku zajistit

alespoň jedno parkovací místo, většinou mezi hranicí pozemku a objektem. Z tohoto důvodu je nezbytné odsadit domy do vzdálenosti alespoň 6 000 mm od hranice s dopravním koridorem.

- j) V některých lokalitách se vyžaduje, aby stání na vlastním pozemku bylo přístupné už z veřejné komunikace, i když plocha dále zůstává v majetku stavebníka. U zaslepených větví se zváží nutnost zřízení koncového obratiště.
- k) Z hlediska povrchů se doporučuje pokládka pojezděných ploch s živичným povrchem, kolmá i podélná stání ze zámkové dlažby tl. 8 cm.
- l) Po úpravě studie bude návrh konzultován s Dopravním inspektorátem Policie ČR Beroun, Tyršova 1635, 266 50 Beroun, komunikační inženýr tel. 974 872 253. Teprve po vzájemné konzultaci tam bude projekt dopravního řešení pro územní rozhodnutí předložen k definitivnímu posouzení.

ODŮVODNĚNÍ NEREALIZACE KRUHOVÉHO OBJEZDU

VYJÁDRĚNÍ STŘEDOČESKÉHO KRAJE – odbor dopravy a Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje

ÚZEMNÍ STUDIE ŽEBRÁK – Z3 (ŠIBENICE)

- a) Územní studie řeší pouze na plochu Z3 (858/11 + 858/1 + 857/3 k. ú. Žebrák) zástavbu nového sídliště pro RD, cca 4 ha. Jedná se o banální křižovatku silnice druhé třídy v intravilánu města a křížením ulic Vjezd na plochu Z3 je také umožněn prostým napojením západní části zastavěného území, rovněž lze v budoucnu uvažovat o legalizaci vjezdu ve východní části vně od lokality – nyní polní cesta využívaná vlastníky domů severně od Z3.
- b) Územní studie obecně rozpracovávají plochy v územním plánu neřešené. ÚS však nemůže suplovat územní plán a rovněž musí dodržovat omezující parametry dané územním plánem.

Současný územní plán města Žebrák nezakresluje kruhový objezd, je zde schválená klasická křižovatka. Prostor pro rozšíření komunikace kvůli kruhovému objezdu není ani na výkresech připravovaného ÚP, který již prošel veřejným projednáním a dotčené orgány už svá stanoviska mohly a měly uplatnit.
- c) Požadavek na vytvoření kruhového objezdu na základě studie vnesla Policie ČR Beroun a KSÚS – viz. příloha. Představitelé města a investor-developer budoucí lokality uvažují pouze o křižovatce. Odbor dopravy Středočeského kraje se nevyjadřuje, protože se nejedná o výstavu nových silnic II. třídy, ale o přestavbu stávající úrovně průsečné křižovatky silnice č. II/605 a místní komunikace ulice Spojovací.
- d) Tato křižovatka není předmětem plochy územní studie Z3, pouze podmiňuje další vjezd. V případě budování kruhového objezdu jsou zásadním problémem zábory okolních soukromých pozemků, současná šířka hlavní komunikace 1200/1 by neumožnila objezd pro bezpečné objíždění kamiónů.

- e) Zpracovatel územní studie v souladu městem Žebrák a pořizovatelem ÚS MěÚ Hořovice doporučuje klasickou křižovátku.

8.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Popsáno a zhodnoceno bude navržení přívodu vodovodu a kanalizace v řešeném území včetně popisu napojení z hlavního vodovodního řádu a napojení kanalizace do hlavního kanalizačního řádu s uvedením navržené dimenze jednotlivých potrubí a uvedením výpočtů jak pro zásobování vodou, odvádění odpadních vod tak likvidace dešťových vod, kdy výpočty budou uvedeny pro celkový předpokládaný počet obyvatel v řešeném území. Popsána bude též navržená dimenze hlavních potrubí s popisem uložení potrubí (v ploše komunikace, uličního chodníku). Řešení technické infrastruktury bude koordinováno s řešením veřejných prostranství od specialistů.

V nových zastavitelných plochách bude požadováno provedení hydrogeologického posouzení celé lokality a možnost likvidace dešťových vod, odebírání podzemních vod prostřednictvím studní a likvidace předčištěných odpadních vod na domovních ČOV ve vztahu k intenzitě zastavění.

Z tohoto posudku může vyplynout omezení počtu studní a tím i rodinných domů do doby, než bude povolen odběr vody z vodovodního řádu.

8.3 INFRASTRUKTURA - KAPACITY, SPOTŘEBY

a) Splaškové vody – RODINNÝ DŮM – množství a průtok

Navržený počet RD:	32
Předpokládaný počet obyvatel na 1 RD:	4
Celkový předpokládaný počet obyvatel lokality:	128
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	$(kh)_{\max} = 5,9; \min = 0$
Součinitel denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,5$
Průměrné denní množství splašků	$Q_{d,p} = 128 \times 150 = \mathbf{19,2 \text{ m}^3/\text{hod}}$
Maximální denní množství splašků	$Q_{d,\max} = 18,6 \times 1,5 = \mathbf{28,8 \text{ m}^3/\text{hod}}$
Maximální hodinové (průtok.) množství splašků	$Q_{h,\max} = 28,8 / 24 \times kh = \mathbf{7,08 \text{ m}^3/\text{hod}}$ 1,96 l/s
Roční množství splašků celkem:	$Q_r = \mathbf{7008 \text{ m}^3/\text{rok}}$

b) Pitná voda – RODINNÝ DŮM – množství a průtok

Potřeba pitné vody pro 31 rodinných domů, celkem 124 osob	
Denní potřeba dle Směrnice č. 9/73	
RD	32
Počet osob	128
Průměrná denní potřeba vody na osobu	120 l/os. Den
Průměrná denní potřeba vody	15360 l/den
Roční potřeba vody	5606 m³/rok

c) Splaškové vody – VILADŮM – množství a průtok

Navržený počet Bytových domů:	4
Předpokládaný počet obyvatel na 1 BD:	30
Celkový předpokládaný počet obyvatel lokality:	120

Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	$(kh)_{\max} = 5,9; \min = 0$
Součinitel denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,5$
Průměrné denní množství splašků	$Q_{d,p} = 120 \times 150 = 18 \text{ m}^3/\text{hod}$
Maximální denní množství splašků	$Q_{d,\max} = 18 \times 1,5 = 27 \text{ m}^3/\text{hod}$
Maximální hodinové (průtok.) množství splašků	$Q_{h,\max} = 27 / 24 \times kh = 6,48 \text{ m}^3/\text{hod}$ $1,8 \text{ l/s}$
Roční množství splašků celkem:	$Q_r = 6570 \text{ m}^3/\text{rok}$

d) Pitná voda – VILADŮM – množství a průtok

Potřeba pitné vody pro 1 bytový dům/služby , celkem 20 osob	
Denní potřeba dle Směrnice č. 9/73	
Bytové domy	4
Počet osob	120
Průměrná denní potřeba vody na osobu	120 l/os. Den
Průměrná denní potřeba vody	14400 l/den
Roční potřeba vody	5256 m³/rok

e) Splaškové vody – OBCHOD,SLUŽBY – množství a průtok

Navržený počet Bytových domů/služeb:	1
Předpokládaný počet obyvatel na 1 BD/S:	20
Celkový předpokládaný počet obyvatel lokality:	20
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	$(kh)_{\max} = 5,9; \min = 0$
Součinitel denní nerovnoměrnosti:	$k_d = 1,5$
Průměrné denní množství splašků	$Q_{d,p} = 20 \times 150 = 3 \text{ m}^3/\text{hod}$
Maximální denní množství splašků	$Q_{d,\max} = 3 \times 1,5 = 4,5 \text{ m}^3/\text{hod}$
Maximální hodinové (průtok.) množství splašků	$Q_{h,\max} = 4,5 / 24 \times kh = 1,1 \text{ m}^3/\text{hod}$ $0,3 \text{ l/s}$
Roční množství splašků celkem:	$Q_r = 1095 \text{ m}^3/\text{rok}$

f) Pitná voda – OBCHOD,SLUŽBY – množství a průtok

Potřeba pitné vody pro 1 bytový dům/služby , celkem 20 osob	
Denní potřeba dle Směrnice č. 9/73	
Bytové domy/ služby	1
Počet osob	20
Průměrná denní potřeba vody na osobu	120l/os. Den
Průměrná denní potřeba vody	2400l/den
Roční potřeba vody	11563 m³/rok

Součet splašků pro danou lokalitu	- za hodinu $a + a_1 + a_2 =$	14,66 m³/hod
	- za den $a + a_1 + a_2 =$	60,3 m³/hod
	- za rok $a + a_1 + a_2 =$	14673 m³/hod
Součet potřeby vody pro danou lokalitu	- za den $b + b_1 + b_2 =$	32160 l/den
	za rok $b + b_1 + b_2 =$	22425 m³/rok

9 ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

9.1 TEXTOVÁ ČÁST

Textová část územní studie obsahuje 18 stran.

9.2 VÝKRESOVÁ ČÁST

Výkresy grafické části:

Výkres č. 1: Situace širších vztahů A3 DWG	1 : 1500
Výkres č. 2: Informace o pozemcích A3 DWG	1 : 1500
Výkres č. 3: Hlavní výkres SHP + A3	1 : 1500
Výkres č. 4: Výkres veřejných prostranství	1 : 500
Výkres č. 5: Výkres dopravních infrastruktur	1 : 1000
Výkres č. 5a: Řez územím, řezy komunikace	1 : 250
Výkres č. 6: Princip dispozic objektů a komunikací	1 : 500
Výkres č. 6a: Voda	1 : 1500
Výkres č. 6b: Kanalizace	1 : 1500
Výkres č. 6c: El. vedení NN	1 : 1500
Výkres č. 9: Vzorové objekty	
Ortomapa	
Foto	

9.3 PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Bilance ploch – majetkové vztahy (výpisy z KN)

Vyjádření dotčených orgánů:

Příloha č. 2 – CHKO Křivoklátsko

Příloha č. 3 – Policie Beroun

Příloha č. 4 – KSÚS Středočeského kraje

Příloha č. 5. – Středočeský kraj – odbor dopravy