



REGULAČNÍ PLÁN ČÁSTI Z 3.3

ŽELEZNÁ

ODŮVODNĚNÍ

| | |
|---|---|
| zadavatel: | Městský úřad Beroun, Odbor územního plánování a rozvoje Husovo nám. 68, 266 43 Beroun - Centrum |
| pořizovatel: | Městský úřad Beroun, Odbor územního plánování a rozvoje Husovo nám. 68, 266 43 Beroun - Centrum |
| zhotovitel: | Obchodní projekt Jihlava, spol. s r.o. Pod Příkopem 6, 586 01 Jihlava |
| zpracovatelský kolektiv: koordinace, vedení urbanistická část grafická část doprava inženýrské sítě | Ing. arch. Jiří Vácha, č. aut. ČKA 0623 Ing. arch. Jiří Vácha, č. aut. ČKA 0623 Ing. arch. Blanka Amelie Kulovaná Ing. Zdeněk Karafiát, č. aut. ČKAIT 1000284 Ing. Zdeněk Karafiát, č. aut. ČKAIT 1000284 |
| datum zpracování | květen 2019 |

Obchodní projekt Jihlava spol. s r. o., Pod Příkopem 6, 586 01 Jihlava 2

B. Odůvodnění regulačního plánu

B.1 Textová část odůvodnění RP

- B.1.a Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu
- B.1.b Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- B.1.c Údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- B.1.d Zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- B.1.e Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- B.1.f Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

B.2 Grafická část odůvodnění RP

| | | |
|---|------------------------------------|-------------|
| 4 | Koordinační výkres (odůvodnění) | M 1 : 500 |
| 5 | Výkres širších vztahů (odůvodnění) | M 1 : 5 000 |
| 6 | Výkres záboru ZPF (odůvodnění) | M 1 : 1000 |

B ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

B.1 Textová část odůvodnění RP

B.1.a Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Územní plán obce Železná vydal změnu Z3.3 pro vydání regulačního plánu. Byl vypracován návrh tohoto regulačního plánu a bude projednán s dotčenými orgány.

Zadání regulačního plánu: Regulační plán byl zadán z podnětu.

Stanoviska dotčených orgánů:

1. veřejné projednání:

Připomínky:

Námítky:

Schválení:

Vydání opatření obecné povahy:

Regulační plán Železná je po obsahové i formální stránce v souladu se:

- zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavebním zákonem) - jeho novelou v účinnosti od 1. 1. 2018
- vyhláškou č.13/2018 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ze dne 23. ledna 2018
- vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

Návrh Regulačního plánu části (plochy) Z3.3 dle ÚP Železná změny č.3, je zpracován v souladu s přílohou č.11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

B.1.b Vyhodnocení a koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

Řešené území je v současné době nezastavěná část obce Železná. Podle platného územního plánu obce Železná změna č.3, je tato část Z3.3 obce vymezena pro budoucí bydlení - individuální bydlení venkovského typu, podmíněná vypracováním regulačního plánu. Řešené území se nachází ve východní části obce.

Návrh Regulačního plánu Železná je v souladu se stávajícím platným územním plánem obce.

B.1.c Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Návrh zadání regulačního plánu vyplývající ze změny Z3.3 územního plánu Železná:

"a) Vymezení řešeného území

Plocha Z3.3 se nachází v jihovýchodním sektoru sídla obce Železná, konkrétně se jedná o pozemky p. č. 730/10, 730/1, 730/11, 730/15.

Součástí řešeného území budou také nezbytné související plochy a trasy technické a dopravní infrastruktury mimo vymezené hranice (z důvodu návaznosti širších vztahů).

b) Požadavky na vymezení pozemků, jejich využití, umístění a prostorové uspořádání staveb

Funkční využití bude v souladu s využitím navrženým v platném územním plánu.

Regulační plán bude dále řešit umístění a prostorové uspořádání komunikací a také umístění veřejných prostranství v takovém rozsahu, aby na každé 2 ha bydlení připadlo 1 000 m² veřejného prostranství. Tato veřejná prostranství budou regulačním plánem navržena jako veřejně prospěšná opatření s předkupním právem pro obec."

Funkční využití bylo v regulačním plánu navrženo v souladu s územním plánem.

Regulační plán řeší umístění a prostorové uspořádání komunikací a veřejného prostoru tak, aby byly splněny všechny právní požadavky, a zároveň aby byl vytvořeno hodnotné prostředí pro život obyvatelů obce Železná. Je splněn požadavek vyhlášky 501/2006 Sb. - veřejného prostranství je navrženo více než 1000 m² na 2 ha bydlení.

"c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na ploše Z3.3 lze umísťovat pouze jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím, přičemž maximální podíl zpevněných ploch v rámci stavebních pozemku bude činit 35 %. Regulační plán stanoví stavební a regulační čáru."

Regulační plán splňuje prostorovou regulaci i zastavěností tento požadavek změny Z3.3 územního plánu. Byly navrženy stavební a regulační čáry.

"d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hlediska požadavku na ochranu a rozvoj hodnot území bude regulační plán řešit zejména implementaci plochy Z3.3 do stávajícího půdorysu sídla, z důvodu zamezení segregace plochy Z3.3 od stávající zástavby."

Regulační plán stanovuje regulace pro novou zástavbu tak, aby urbanisticky a architektonicky navazovala na stávající zástavbu obce, její historii i vývoj.

"e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

DOPRAVA

- Součástí regulačního plánu a návrhu obslužných komunikací bude detailní návrh uličního prostoru komunikací v souladu s platnou legislativou, tj. členění uličního prostoru na vozovku, pruhy pro pěší a uliční zeleň.*

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- Kanalizace – bude řešena ve vazbě na navrhovanou kanalizační síť obce*
- Zásobování vodou – napojení bude navrženo na stávající vodovod včetně řešení požární vody*
- Zásobování plynem – bude řešeno ve vazbě na navrhovanou plynofikaci obce*
- Zásobování elektrickou energií – v rámci regulačního plánu bude prověřena kapacita stávajících trafostanic a v případě nutnosti bude nová trafostanice včetně VN el. rozvodu navržena v rámci veřejně prospěšných staveb"*

Součástí návrhu regulačního plánu je i návrh veřejné infrastruktury, byl vypracován výkres 3 - Výkres veřejné infrastruktury a tento návrh je popsán v textové části výroku tohoto regulačního plánu.

"f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny nové místní komunikace, vodovodní a kanalizační řady a trafostanice. Navržená veřejná prostranství budou navrhována jako veřejně prospěšná opatření."

Tento bod byl regulačním plánem splněn. Návrh veřejně prospěšných staveb a opatření je součástí výkresu 2 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací; je popsán v textové části výroku tohoto regulačního plánu.

g) Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ze zvláštních právních předpisů

Místní komunikace budou splňovat požadavky na příjezd vozidel záchranného integrovaného systému, svozu TKO a dalších vozidel komunální obsluhy.

Součástí návrhu regulačního plánu je i návrh veřejné infrastruktury, byl vypracován výkres 3 - Výkres veřejné infrastruktury a tento návrh je popsán v textové části výroku tohoto regulačního plánu.

i) Výčet druhu územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení
- Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemku
- Rozhodnutí o změně využití území"

Regulační plán nebude z požadavku obce nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

Hlavním účelem Regulačního plánu plochy Z3.3 v k.ú. Železná je stanovit podmínky pro zastavění území Z3.3 ze změny č.3 územního plánu obce. Tomuto zadání a účelu RP je podřízeno jeho zpracování a výstupy – výsledné regulativy. Regulační plán chrání všechny základní hodnoty území, navyšuje kapacity bydlení a veřejného prostoru a přispívá tak ke kvalitnímu růstu obce Železná.

B.1.d Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Hlavním účelem Regulačního plánu plochy Z3.3 Železná je stanovit podmínky pro zastavění území Z3.3 dle změny č.3 v územního plánu obce. Tomuto zadání a účelu RP je podřízeno jeho zpracování a výstupy – výsledné regulativy.

Řešení regulačního plánu vychází ze stávající zástavby obce, kde převládá bydlení v rodinných domech venkovského charakteru a zástavba je členěna podle historického a logického rozrůstání obce. Historicky je obec Železná obec rostlá s centrálním náměstím, další rozrůstání podle změny Z3.3 územního plánu jenom logicky navazuje na přirozený vývoj obce. Nové řešení hmotovým uspořádáním ulic a domů, jejich funkcí i členěním ulic plynule navazuje na stávající urbanizaci obce.

Uliční i stavební čáry, hmoty objektů, materiálové i barevné řešení objektů vyplývá z klasického rodinného domu venkovského typu typického pro danou oblast.

Navržené domy vesnického typu s klidovou zónou v podobě uzavřeného dvora vychází z dobrých zkušeností starých usedlostí a statků, jejichž koncept je dobře použitelný i v dnešní době.

Pro vstup do území bude využita stávající sběrná komunikace ve směru Malé Přílepy a stávající cesta z centra obce Železná.

Návrh zeleně patří nevyhnutelně k veřejnému prostoru, protože zeleň byla vždy jeho součástí. Jsou zvoleny listnaté stromy, neboť patří tradičně k veřejným prostorům obcí střední Evropy.

Funkční využití

Z hlediska funkčního využití území se jedná o regulační plán vytvářející novou lokalitu pro bydlení - individuální bydlení v rodinných domech venkovského typu. Zároveň v dané lokalitě vytváří nové komunikace a cesty pro pěší, nové veřejné prostory a zvyšuje retenci v krajině navrhovaným poldrem umístěným ve veřejném prostoru.

Doprava

V souladu se zadáním jsou součástí návrhu Regulačního plánu plochy Z3.3 Železná nové komunikace - pro automobilovou i pěší dopravu. Vstupy do území jsou navrženy ze stávající sběrné komunikace ve směru Malé Přílepy. Pro pěší je lokalita přístupná i ze stávající komunikace v severozápadní části území.

Dále jsou navrženy cesty pro chodce - podél hlavní komunikace v západní části řešeného území a průchod s alejí mezi rodinnými domy. Kromě hlavní cesty v západním území jsou cesty navrženy jako společné pro automobilovou dopravu i pěší a cyklistickou dopravu, neboť slouží pouze jako přístup k nově navrženým rodinným domům.

Vjezdy do lokality budou přes zpomalovací prahy, které jsou bez ostrých hran a jsou takzvaného "kulového" charakteru (viz doporučení dopravní inspekce DI PČR Beroun, Bc. Krejch). Jejich konstrukce spočívá ve vybetonování přejezdové desky na podkladních vrstvách a přefaslování této desky v rámci řešení celého povrchu vozovky.

Inženýrské sítě

RP plochy Z.33 stanovuje regulativy pro umístování a koordinaci inženýrských sítí do ploch komunikací a povinnost napojení všech objektů na inženýrské sítě a zdroje energií. Hlavní přípojný bod do území budou ze stávajících sítí navazujících na území - především v nápojnou komunikaci v severní části území, na p. č. 844/2 v k. ú. Železná (okres Beroun).

Prostorová regulace

Kromě funkční regulace stanovuje RP části Z3.3 dle změny č. 3 ÚP Železná i základní podmínky prostorové regulace objektů, tj. maximální velikost zastavěné plochy, maximální podlažnost, tvar a sklon střech, výšku hřebene a hlavní římsy, ploty.

Návrh regulace výstavby

Regulační plán stanovuje regulaci výstavby. Maximální zastavěnost pozemku vyplývá z požadavku změny Z3.3 územního plánu a je stanovena na 35%. Jsou stanoveny uliční a stavební čáry, vstupy na pozemek, maximální rozměry staveb. Maximální kapacita rodinných domů je jedna bytová jednotka. Možné řešení domů A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2 viz schéma - Příloha č. 2. Na základě projednání byl připojen k řešenému území p. č. 730/27 k. ú. Železná, který je v současnosti nevyužitý, a za předpokladu změny územního plánu by mohl být využitelný jako plocha pro bydlení a logicky by tak doplňoval zástavbu stávající i navrhovanou tímto regulačním plánem. Možné řešení domu na této parcele je také součástí jako schémata v Příloze č. 2.

Návrh území vyplývá ze stávající rostlé zástavby obce Železná, kde převládá zástavba rodinnými domy vesnického typu s uzavřenými dvory, spojenými vysokou zdí. Byl navržen uliční prostor vymezený vysokými neprůhlednými ploty a předzahrádkami, čímž nové území plynule naváže na stávající urbanismus obce. Zároveň vymezený uliční prostor udrží přehlednost zástavby. Součástí návrhu byl i veřejný prostor - vzrostlá zeleň oddělující opticky i hlukově sběrnou komunikaci směr Malé Přílepy, dále dětské a sportovní hřiště s vodním prvkem v jihovýchodní části území a průchodný veřejný prostor s alejí a herními prvky. Tento veřejný prostor zkvalitní sociální aspekt této části obce.

Jednotlivé domy jsou zregulovány jednak s ohledem na vesnický charakter stávajících domů, jednak s ohledem na trend současné výstavby, v níž se velmi často objevuje nesourodá zástavba, v odborné literatuře popisovaná jako "sídelní kaše"¹, která škodí stávajícímu architektonickému i urbanistickému rázu obcí a měst.

Popis jednotlivých schémat RD:

Dům A1

Schéma rodinného domu A1 je dvoupodlažní rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, obdélníkového půdorysu. Dům je podle regulačního plánu umístěn štítem do uličního prostoru. Vstup do domu je z uzavřeného soukromého dvora, vymezeného rodinným domem a garáží. Uliční fasáda je symetrická podle středové osy štítu, okna jsou čtvercová s rozdělením tvaru T, fasáda se sousedním pozemkem je bez oken. Obytný prostor rodinného domu je otevřen do zahrady na štítové straně domu a umožňuje tak přímý kontakt s větší částí zahrady.

Dům A2

Schéma rodinného domu A2 je zrcadlové ke schématu rodinného domu A1. Dům A2 je dvoupodlažní rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, obdélníkového půdorysu. Dům je podle regulačního plánu umístěn štítem do uličního prostoru. Vstup do domu je z uzavřeného soukromého dvora, vymezeného rodinným domem a garáží. Uliční fasáda je symetrická podle středové osy štítu, okna jsou čtvercová s rozdělením tvaru T, fasáda se sousedním pozemkem je bez oken. Obytný prostor rodinného domu je otevřen do zahrady na štítové straně domu a umožňuje tak přímý kontakt s větší částí zahrady.

Dům A3

Schéma rodinného domu A3 vychází z podobného základu jako dům A1 a A2. Dům A3 je dvoupodlažní rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, obdélníkového půdorysu. Dům je podle regulačního plánu umístěn štítem do uličního

¹ HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-028-8

prostoru. Vstup do domu je z uzavřeného soukromého dvora, vymezeného rodinným domem a garáží. Uliční fasáda je symetrická podle středové osy štítu, okna jsou čtvercová s rozdělením tvaru T, fasáda se sousedním pozemkem je bez oken. Obytný prostor rodinného domu je otevřen do zahrady na podélné straně domu kvůli lepšímu oslunění obytného prostoru.

Dům B1

Schéma rodinného domu B1 je dvoupodlažní rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, obdélníkového půdorysu. Dům je podle regulačního plánu umístěn podélnou hranou k uličnímu prostoru. Vstup do domu je z ulice, garáž je součástí rodinného domu. Okna k uliční fasádě jsou čtvercová s rozdělením tvaru T a jsou po této fasádě rovnoměrně rozmístěna. Obytný prostor rodinného domu je otevřen do zahrady na štítové straně domu kvůli lepšímu oslunění obytného prostoru.

Dům B2

Schéma rodinného domu B2 je zrcadlové ke schématu rodinného domu B1. Dům B2 je dvoupodlažní rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, obdélníkového půdorysu. Dům je podle regulačního plánu umístěn podélnou hranou k uličnímu prostoru. Vstup do domu je z ulice, garáž je součástí rodinného domu. Okna k uliční fasádě jsou čtvercová s rozdělením tvaru T a jsou po této fasádě rovnoměrně rozmístěna. Obytný prostor rodinného domu je otevřen do zahrady na štítové straně domu kvůli lepšímu oslunění obytného prostoru.

Dům C1

Schéma rodinného domu C1 je dvoupodlažní rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, obdélníkového půdorysu. Dům je podle regulačního plánu umístěn podélnou hranou k uličnímu prostoru. Vstup do domu je z ulice, garáž je součástí rodinného domu. Okna k uliční fasádě jsou čtvercová s rozdělením tvaru T a jsou po této fasádě rovnoměrně rozmístěna. Obytný prostor rodinného domu je otevřen do zahrady na podélné straně domu a umožňuje tak přímý kontakt s větší částí zahrady.

Dům C2

Schéma rodinného domu C2 je zrcadlové ke schématu rodinného domu C1. Dům C2 je dvoupodlažní rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, obdélníkového půdorysu. Dům je podle regulačního plánu umístěn podélnou hranou k uličnímu prostoru. Vstup do domu je z ulice, garáž je součástí rodinného domu. Okna k uliční fasádě jsou čtvercová s rozdělením tvaru T a jsou po této fasádě rovnoměrně rozmístěna. Obytný prostor rodinného domu je otevřen do zahrady na podélné straně domu a umožňuje tak přímý kontakt s větší částí zahrady.

Dům D

Na základě projednání byl připojen k řešenému území p. č. 730/27 k. ú. Železná, který je v současnosti nevyužitý, a za předpokladu změny územního plánu by mohl být využitelný jako plocha pro bydlení a logicky by tak doplňoval zástavbu stávající i navrhovanou tímto regulačním plánem. Tento pozemek by se sloučil s pozemkem navrhovaným regulačním plánem v severozápadní části řešeného území. Dům D je dvoupodlažní rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, jeho půdorys je do tvaru písmene L. Vstup do domu je orientován k ulici, garáž je součástí domu. Dům je natočený štítem do ulice. Uliční fasáda je symetrická podle středové osy štítu,

okna jsou čtvercová s rozdělením tvaru T. Obytný prostor je otevřen do zahrady po dvou stranách.

B.1.e Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Bude nutno vyjmout celé území (cca 4,6 ha) ze zemědělského půdního fondu. Jedná se o:

p. č. 730/1 - II. třída ochrany ZPF, číslo BPEJ 41400, výměra 18358 m²
III. třída ochrany ZPF, číslo BPEJ 44700, výměra 230 m²

p. č. 730/10 - II. třída ochrany ZPF, číslo BPEJ 41400, výměra 3981 m²
III. třída ochrany ZPF, číslo BPEJ 44700, výměra 1048 m²

p. č. 730/11 - II. třída ochrany ZPF, číslo BPEJ 41400, výměra 3877 m²
III. třída ochrany ZPF, číslo BPEJ 44700, výměra 23 m²

p. č. 730/15 - II. třída ochrany ZPF, číslo BPEJ 41400, výměra 18009 m²
III. třída ochrany ZPF, číslo BPEJ 44700, výměra 240 m²

Přílohou odůvodnění je tabulka (Příloha č. 1), ve které je zobrazeno rozdělení záboru ZPF podle čísel parcel, způsobu využití plochy, celkového záboru a druhu ochrany. Toto rozdělení bylo vypracováno podle metodické příručky Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva životního prostředí, Ústavu územního rozvoje: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu ze srpna 2013.

B.1.f Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

Tento regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí. Požární bezpečnost staveb musí být splněna podle platné legislativy a nové stavby i změny staveb schvaluje příslušný stavební úřad.

Počet listů regulačního plánu:

Textová část:

Odůvodnění – 70 listů

Grafická část:

- 4) Koordinanční výkres (odůvodnění) 1:500
- 5) Výkres širších vztahů (odůvodnění)
- 6) Výkres záboru ZPF (odůvodnění) 1:1000