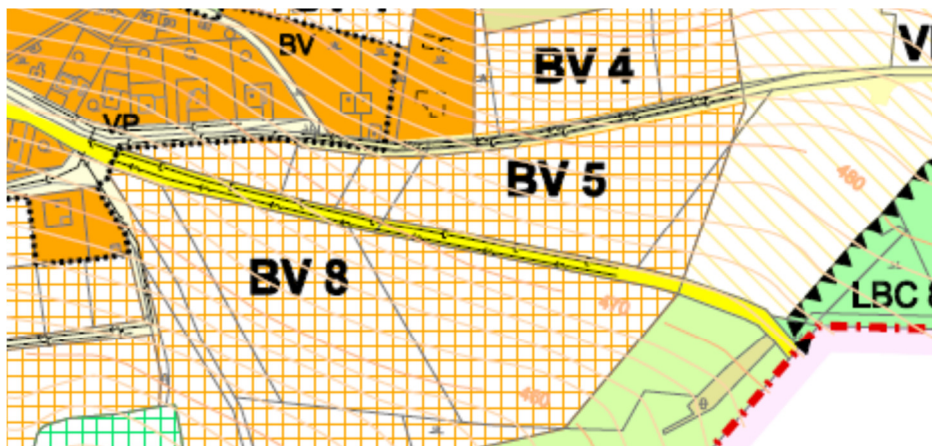


**ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHY BYDLENÍ
„ BV 5 “
V ÚZEMNÍM PLÁNU KUBLOV
– NÁVRH–**



Pořizovatel: Městský úřad Beroun – Úřad územního plánování
Žadatel: Obec Kublov, Kublov 199, 267 41 Kublov
Projektant: Ing. Lenka Nováková

červen 2015

Identifikační údaje řešeného území:

Obec : Kublov

Kraj: Středočeský

ORP: Beroun

Katastrální území : Kublov

Lokalita: BV5

Identifikační údaje pořizovatele:

Oficiální název: Městský úřad Beroun,

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Adresa: Husovo nám. 68, 266 01 Beroun - Centrum

Pořizovatel: Ing.arch. Dana Vilhelmová

Identifikační údaje projektanta:

Jméno a příjmení: Ing. Lenka Nováková

Sídlo: Osvobození 1695, 393 01 Pelhřimov

Číslo autorizace: 03 858

IČ:73559539

Obsah textové části dokumentace:

- 1) Vymezení řešené plochy
- 2) Urbanistická koncepce plochy SMS32
- 3) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle
platné územně plánovací dokumentace
- 4) Technická a dopravní infrastruktura

1) Vymezení řešeného území

Územní studie řeší komplexně zastavitelnou plochu BV5 a plochu veřejného prostranství VP2.

U plochy BV5 se konkrétně jedná o pozemky p.č. 233/3, 233/4, 233/19, 233/24, 233/23, 233/21, 233/9.

Plocha BV5 se nachází v jiho-východní části sídla, severně od silnice III/23614. Východně od řešené plochy se nachází přírodní památka Zdická skalka u Kublova.

Plocha VP2 - plocha veřejného prostranství, jehož součástí je místní komunikace, je územním plánem navržena, podél severního okraje návrhové plochy BV5. Tato plocha je územním plánem navrhována zejména z důvodu rozšíření stávajícího veřejného prostranství, na minimálně 8 metrů.

2) Urbanistická koncepce plochy BV5

Urbanistická koncepce plochy BV5 je navržena v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce. Struktura řešené lokality koresponduje s tvarem řešených pozemků a zároveň je navržena tak, aby se stala přirozenou součástí obce Kublov.

Územní studie navrhuje celkem 13 stavebních pozemků a dělí je do dvou etap realizace.

První etapa se týká pozemků 1,2 a 3. Na těchto pozemcích je možno začít stavět rodinné domy, bez dalších podmínek.

Zbývající část plochy BV5, pozemky 4 - 13 jsou zařazeny do druhé etapy a realizace rodinných domů je podmíněna dohodou o parcelaci z důvodu majetkových vztahů v území. V rámci realizace plochy BV5- druhá etapa, je navrhováno narovnání pozemkových hranic a výměna rovného dílu mezi sousedními majiteli a zároveň je navrhováno veřejné prostranství o šíři 6,5 metru, jehož součástí bude jednosměrná místní komunikace.

V rámci třetí etapy bude realizována část veřejného prostranství VP2, které se nachází mimo zastavitelné území obce.

Navrhovaná struktura efektivně využívá zastavitelnou plochu BV5 a zároveň přirozeně doplňuje stávající půdorys sídla, s ohledem na předpokládaný celkový rozvoj obce.

3) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle platné územně plánovací dokumentace

BV bydlení venkovské

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. sportovní a dětská hřiště)
- bazény u rodinných domů
- stavby pro přechodné rekreační ubytování do 1000 m² plochy pozemku

- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod do 100 m² prodejní plochy
- drobné stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (kůlny, přístavby, přístřešky, sklady na nářadí, zahradní a zemědělské stroje, pergoly, zahradní sklepy apod.)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady u rodinných domů
- vodní plochy v zahradách (zahradní jezírka)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy*
- podnikatelská činnost (obchod, služby, nerušící výroba)
- administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
- zařízení kulturní
- rekreace hromadná
- samozásobitelská chovatelská činnost
- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství *pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusu, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).*
- plochy a stavby pro chov a výcvik koní

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

- Min. velikost parcel u nové výstavby mimo zastavěné území 800 m².
- Max. plocha zastavění parcely: 40 %
- Min. plocha zeleně: 40 %
- Tvar objektů podélný.
- Střecha sedlová, symetrická, podélná Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

Veřejná prostranství (VP)

Hlavní využití:

- Veřejně přístupné plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- zeleň ochranná
- stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla uspořádání území:

- Komunikace místní obslužné: funkční třídy C2 nebo C3, obousměrné v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

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

Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha BV5 se nachází v CHKO Křivoklátsko, na velice exponovaném místě, je v rámci této studie doporučováno, při přípravě návrhu rodinných domů zohlednit následující požadavky, stanovené správou 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 průřezu hmoty střechy nad průřezem 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 osové 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° a maximálně 50° . Stavby doplňkové budou mít sklon střechy shodný se střechou stavby hlavní. Sklon střechy účelových budov bude minimálně 35° a maximálně 50° . 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° . 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. ráků 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 trémovým 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

5) Technická a dopravní infrastruktura

Územní studie byla zadána s cílem řešit komplexně koncepci uspořádání zastavitelné plochy BV5. Dopravní a technická infrastruktura bude podrobně řešena v následné dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Technická a dopravní infrastruktura bude řešena detailně v následné dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Vždy musí být ctěny základní urbanizační principy, tzn. souběh technické a dopravní infrastruktury. Zároveň je nutné, aby byla respektována ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury, zejména je nutné respektovat ochranné pásmo komunikace III/23614.

V rámci požární ochrany je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Neprůjezdné komunikace musí splňovat požadavek na otáčení požární techniky.

Zásobování plynem

Obec není plynofikována.

Zásobování pitnou vodou

Plocha BV5 bude napojena na stávající vodovod v obci, který má dostatečnou kapacitu.

Zásobování požární vodou

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice,

příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu.

Likvidace odpadních vod

Odpadní vody budou likvidovány na ČOV v Kublově. Řešená lokalita bude napojena na stávající kanalizační řad, který je uložen podél severního okraje plochy BV5.

Zásobování elektrickou energií

Plocha BV5 bude zásobována ze stávající trafostanice a napojena na stávající NN rozvody el. energie v obci.

Místní komunikace

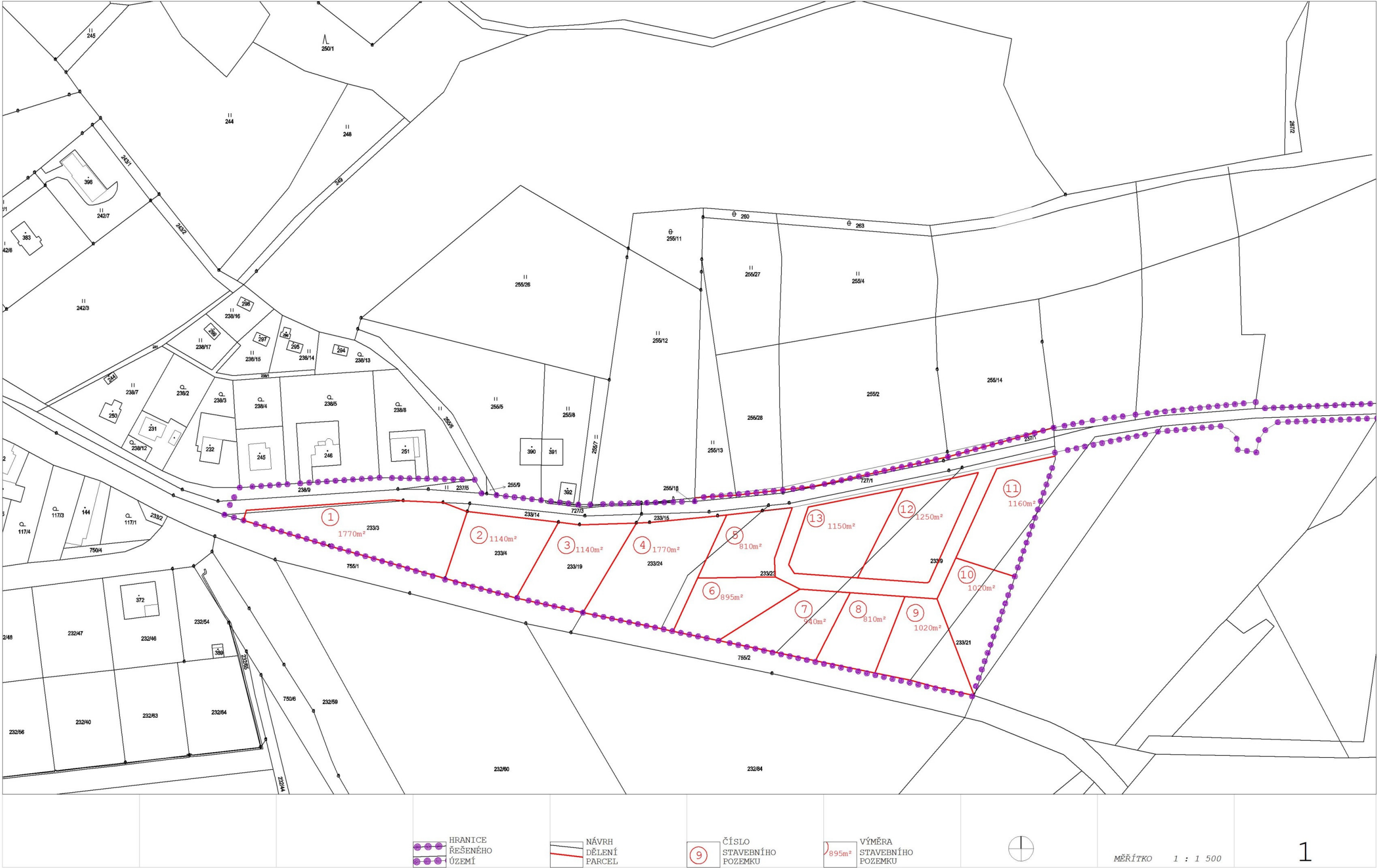
Navrhované řešení dopravní infrastruktury odpovídá vyhlášce č. 501/2006., o obecných technických požadavcích na využívání území – §9 a §22.

Veřejné prostranství podél severního okraje řešené plochy je navrhováno o šíři 8m. Součástí tohoto prostranství je stávající místní komunikace.

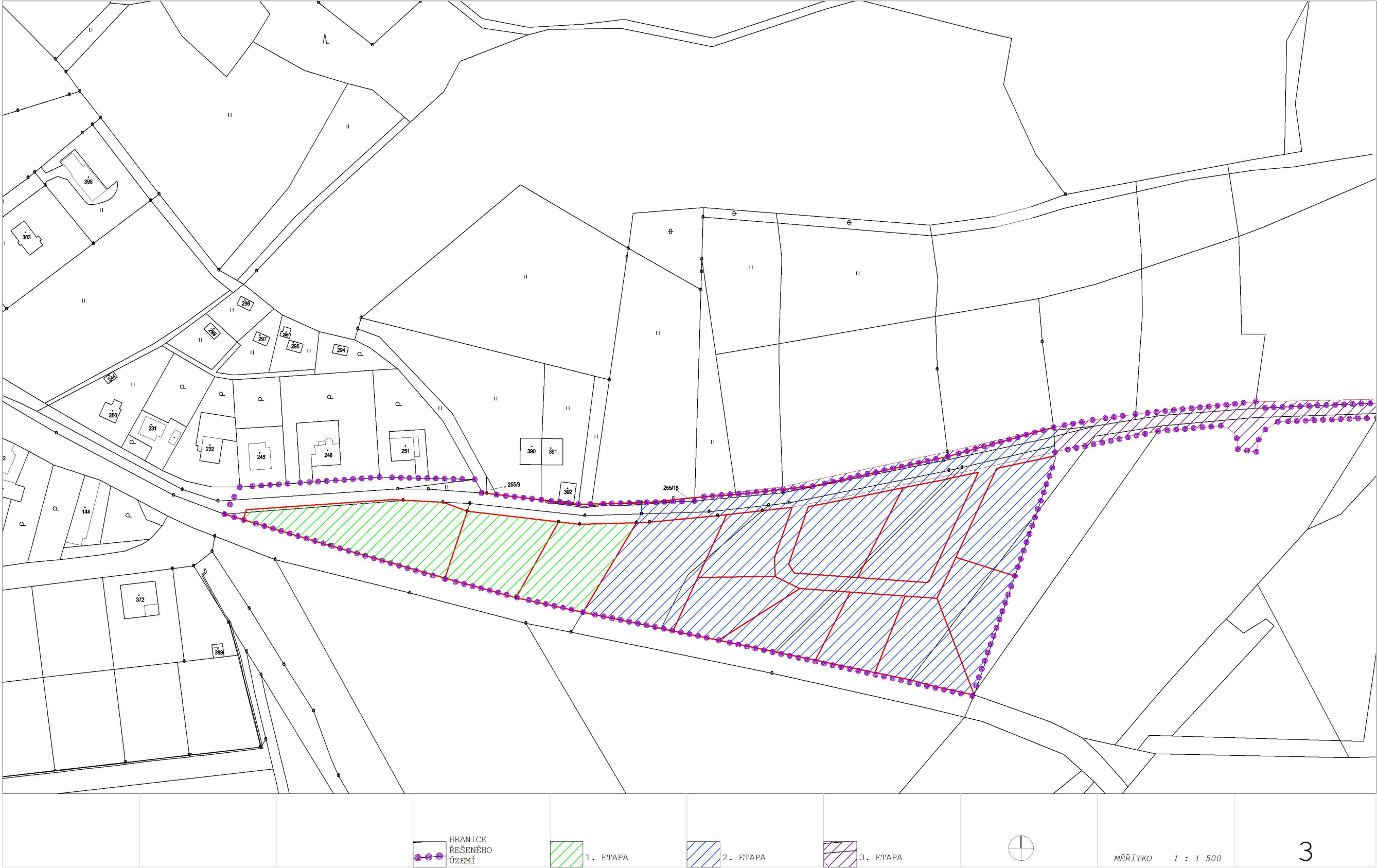
V druhé etapě, z důvodu dopravního napojení pozemků 4-13, je navrhováno veřejné prostranství o šíři 6,5m, jehož součástí bude jednosměrná, průjezdná místní komunikace.

Obsah grafické části dokumentace:

- 1) Návrh parcelace – měřítko: 1 : 1 500
- 2) Využití stavebních pozemků – měřítko 1 : 1 500
- 3) Etapizace: 1 : 1 500
- 4) Návrh majetkového uspořádání – měřítko: 1 : 1 500
- 5) Stav majetkového uspořádání – měřítko: 1 : 1 500
- 6) Využití ploch s rozdílným způsobem využití – měřítko: 1 : 1 500









HRANICE
ŘEŠENÉHO
ÚZEMÍ



VÝMĚNA
ČÁSTI POZEMKU
1



VÝMĚNA
ČÁSTI POZEMKU
2



VÝMĚNA
ČÁSTI POZEMKU
3



MĚŘÍTKO 1 : 1 500

