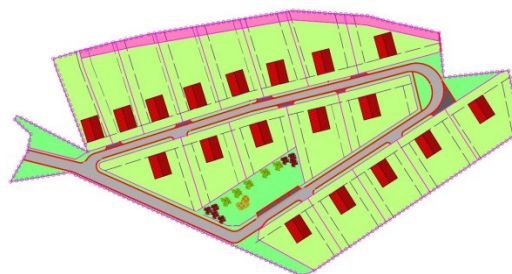


**ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU
„ BV3 a PV1 “
V ÚZEMNÍM PLÁNU
NOVÝ JÁCHYMOV**



Pořizovatel: Městský úřad Beroun - Úřad územního plánování
Žadatel: Obec Nový Jáchymov, Nový Jáchymov 31, 267 03
Projektant: Ing. Lenka Cârová

červen 2018

Identifikační údaje řešeného území:

Obec : Nový Jáchymov

Kraj: Středočeský

ORP: Beroun

Katastrální území : Nový Jáchymov

Lokalita: BV3 a PV1

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 Čárová

Sídlo: Osvobození 1695, 393 01 Pelhřimov

Číslo autorizace: 03 858

IČ:73559539

Dopravní řešení:

Ing. Tomáš Kapal

autorizovaný inženýr v oboru dopravních staveb, č.a.o. 0010885

auditor bezpečnosti pozemních komunikací č.p. 0101

Obsah textové části dokumentace:

- 1) Vymezení řešené plochy
- 2) Urbanistická koncepce plochy BV3
- 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 BV3 a plochu veřejného prostranství PV1.

U plochy BV3 se konkrétně jedná o pozemky p.č. 176/1, 175, 304/12, 304/13, 305/1, 304/5, 304/7, 304/8, 304/9, 305/5, 304/2, 304/1, 304/6, 306/3, 306/1, 306/2, 304/10, 348, 309, 306/4

Plocha BV3 se nachází ve východní části sídla, jižně od silnice III/2367.

Plocha PV1 - plocha veřejného prostranství, jehož součástí je místní komunikace, je územním plánem navržena, podél jiho-západního okraje plochy BV3. Konkrétně se jedná o pozemky: 306/1, 306/4, 306/3, 309 a 348.

2) Urbanistická koncepce plochy BV3

Urbanistická koncepce plochy BV3 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 Nový Jáchymov.

Územní studie navrhuje celkem 18 stavebních pozemků, které budou dopravně obslouženy z jednosměrné komunikace, která bude zrealizována v rámci plochy BV3 a napojena na obousměrnou komunikaci v ploše PV1. Součástí navrženého řešení je i plocha veřejné zeleně jejíž součástí není místní komunikace a bude sloužit jako plocha krátkodobé rekreace. Zároveň jsou zde navrhovány 4 parkovací stání pro návštěvy. Součástí každého stavebního pozemku, budou vždy minimálně 2 parkovací stání.

Navrhovaná struktura efektivně využívá zastavitelnou plochu BV3 a zároveň přirozeně doplňuje stávající půdorys sídla, s ohledem na předpokládaný celkový rozvoj obce. V rámci územního řízení budou upřesněny stavební pozemky i průběh komunikací, podmínkou pouze zůstává zohlednění koncepce rozvoje lokality, tzn. počet stavebních pozemků, rozsah veřejného prostranství (min. 1150m²) a koncepční průběh komunikací. Návrh je vypracován na podkladu katastrální mapy a proto lze předpokládat, že v rámci zaměření lokality dojde i k drobným úpravám, při projektování technické a dopravní infrastruktury.

Pozemky p.č. 305/1 a 305/5 nejsou součástí navrhovaných stavebních pozemků, ale budou rozděleny a připojeny ke stávajícím zahradám rodinných domků, podél severní hranice řešeného území.

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

BV: Plochy bydlení - venkovského charakteru

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- stávající využití území

- bytové domy
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- stavby pro rodinnou rekreaci
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- v parteru bytového domu je možno umístit provozovny živností, které hlukově neovlivní pohodu bydlení a zároveň významně nezvýší intenzitu dopravy v plochách bydlení běžnou

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
- výstavba nových bytových domů

Podmínky prostorového uspořádání:

- velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800 m² - 1200 m² v zastavitelných plochách
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném územím max. 20% stavbou hlavní a 10% stavbou doplňkovou včetně ostatních zpevněných ploch
- nová zástavba, včetně úprav stávajících objektů, bude vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající rekreační zástavby.

PV: Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství

Hlavní využití:

- plochy významné prostorotvorné a komunikační funkce

Přípustné využití:

- stávající využití území
- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry
- plochy pro umístění mobiliáře
- plochy sídelní zeleně - na veřejných prostranstvích
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (obecní úřad, základní škola, mateřská škola, hasičská zbrojnice apod.)
- plochy dopravní infrastruktury

- nezbytné plochy technické infrastruktury

Podmínečně přípustné využití:

- objekty a plochy občanského vybavení za podmínky, že je slučitelné s účelem veřejných prostranství a zvyšuje efektivitu funkce veřejného prostranství a nenaruší estetiku prostředí

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

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

Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha BV5 se nachází v CHKO Křivoklátsko, 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 průmětem 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 takových 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 BV3 a navazující plochy PV1. Dopravní a technická infrastruktura bude podrobně řešena v následné dokumentaci pro územní 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 nadzemního vedení el. energie 22kV.

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.

Zásobování plynem

Obec je v současné době plně plynofikována a napojení na plynovod je možný ze stávající komunikace, západně od lokality.

Zásobování pitnou vodou

Plocha BV3 bude napojena na stávající vodovod v obci, který má dostatečnou kapacitu.

Plocha BV3 bude napojena na vodovodní řad, který je uložen podél jihozápadního okraje řešené lokality.

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 není možno zasakovat do terénu na pozemcích producentů. Lokalita bude odvodněna do stávající dešťové kanalizace obce. Konkrétní návrh řešení bude předmětem následné dokumentace, neboť studie je zpracována na podkladu katastrální mapy a není možno na koncepčních podkladech navrhovat konkrétní řešení.

Likvidace odpadních vod

Odpadní vody budou likvidovány na místní ČOV. Řešená lokalita bude napojena na stávající kanalizační řad, který je uložen podél jihozápadního okraje řešené lokality.

Zásobování elektrickou energií

Plocha BV3 bude zásobována ze stávající trafostanice a napojena na stávající NN rozvody el. energie v obci. Zároveň v souladu s územním plánem je navržena přeložka nadzemního vedení el. energie tak, aby samotné vedení bylo vedeno mimo lokalitu, tzn. podél jihovýchodního okraje plochy BV3.

Místní komunikace

Dopravní obsluha území bude řešena pomocí místní komunikace se smíšeným provozem D1 - Obytná zóna. Napojení území bude provedeno na ulici Letná. Jelikož je tato ulice vedena v ostrém oblouku o malém poloměru, bude nutné stávající vozovku rozšířit minimálně na 5,5 m, aby řidič doleva odbočujícího vozidla měl přehled o vozidlu jedoucímu z protisměru. Napojení bylo prověřeno pomocí rozhledových trojúhelníků dle ČSN 736102. Napojení rozvojové lokality bude provedeno kolmo.

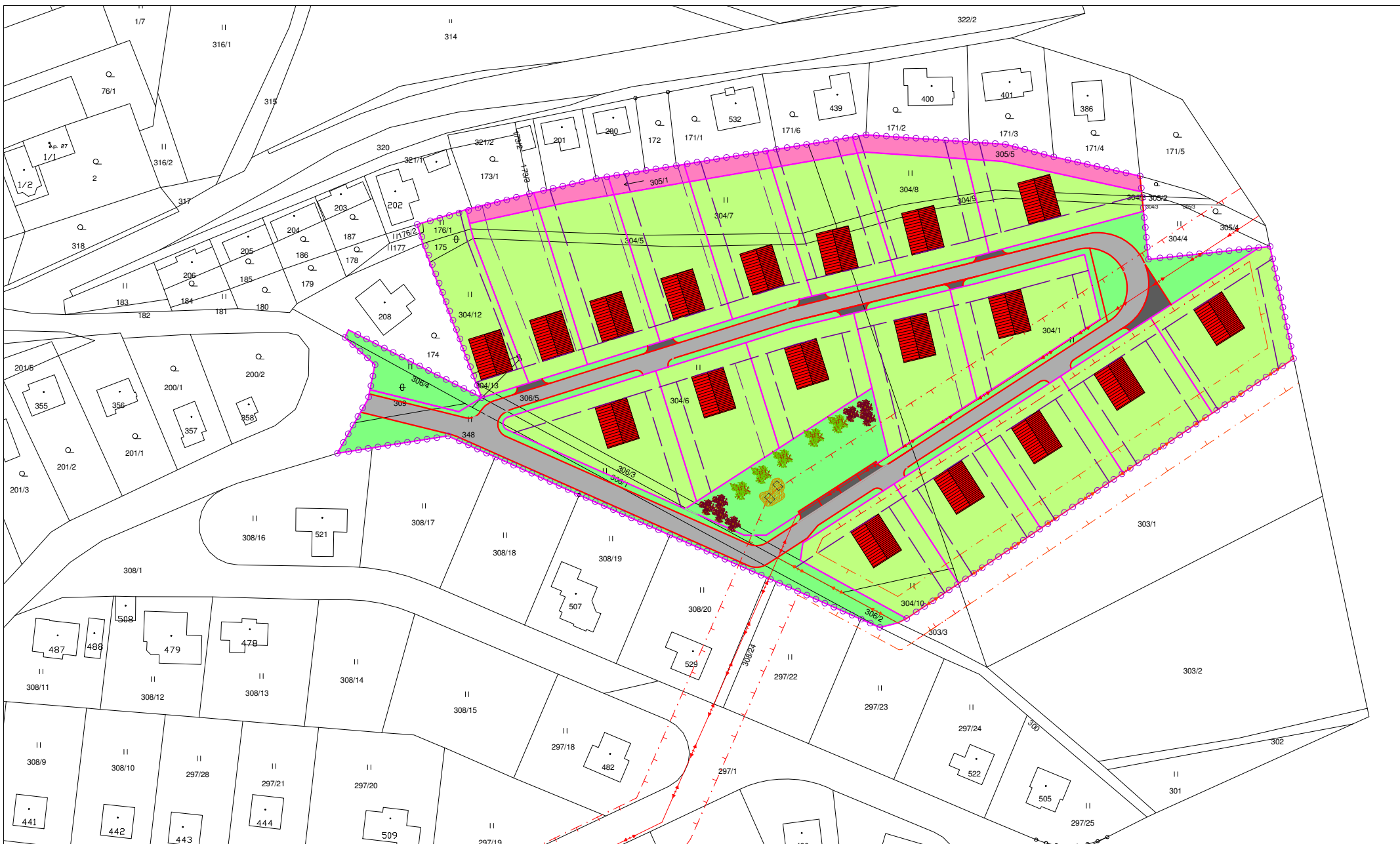
Základní šíře uličního prostoru bude minimálně 8 m. Komunikace uvnitř zóny budou obousměrné bez chodníků. Detailní návrh obytné zóny bude proveden dle TP 103 - Navrhování pěších a obytných zón.

V místě křižovatek musí být dodrženy rozhledové poměry a rozhledové trojúhelníky nesmí zasahovat do budoucího oplocení jednotlivých parcel.

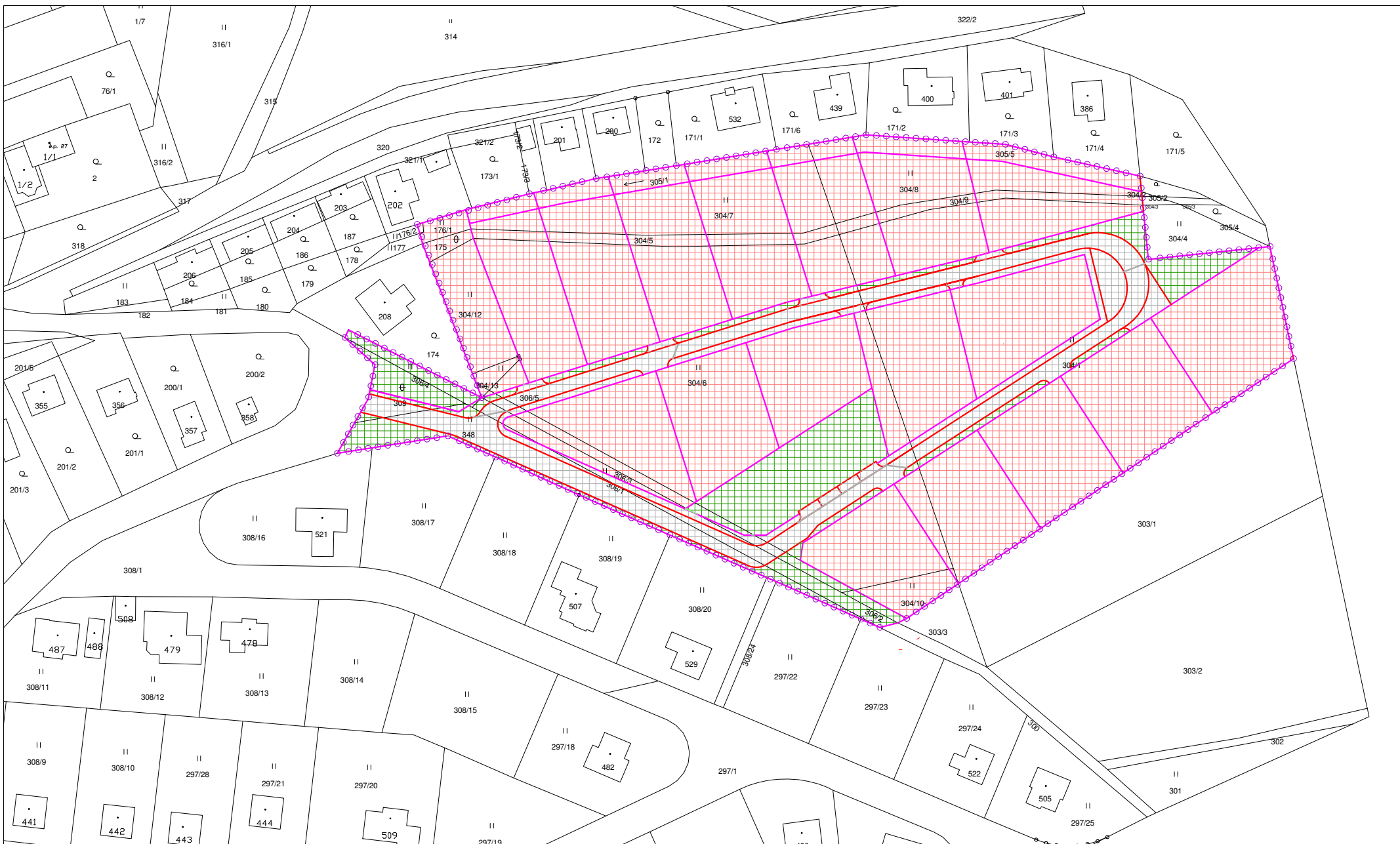
V rámci projektové dokumentace budou navržena parkovací stání v minimálním počtu 5 stání, dle ČSN 73 6110 - projektování místních komunikací.

Obsah grafické části dokumentace:

- 1) Architektonicko urbanistické řešení - měřítko 1 : 1 500
- 2) Návrh dopravního řešení - měřítko 1 : 1 000
- 3) Návrh stavebních pozemků - měřítko 1 : 1 500
- 4) Návrh využití pozemků - měřítko 1 : 1 500



VEŘEJNÁ ZELEŇ	STAVEBNÍ POZEMEK (návrh) PLOCHA BYDLENÍ (stav)	KOMUNIKACE PARKOVIŠTĚ VJEZD NA POZEMEK	DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ	NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 22KV (OP) stav/návrh	<p style="text-align: center;">ARCHITEKTONICKO URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ</p> <p style="text-align: center;">MĚŘÍTKO 1 : 1 500</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">1</div> </div>
---------------	---	--	-----------------------------	---	--



-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  PLOCHY BYDLENÍ
-  PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ
-  PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

NÁVRH
VYUŽITÍ POZEMKŮ

MĚŘÍTKO 1 : 1 500



4