

**ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU
Z2
V ÚZEMNÍM PLÁNU
ŘEVNIČOV**



Pořizovatel: Obecní úřad Řevničov
Karlovarská 98
270 54 Řevničov

Projektant: Ing. Lenka Cárová

červen 2020

Identifikační údaje řešeného území:

Obec : Řevničov
Kraj: Středočeský
ORP: Rakovník
Katastrální území: Řevničov
Lokalita: Z2

Identifikační údaje pořizovatele:

Oficiální název: Obecní úřad Řevničov
Adresa: Karlovarská 98, 270 54 Řevničov
Starosta: Jiří Petráček

Identifikační údaje projektanta:

Jméno a příjmení: Ing. Lenka Cârová
Sídlo: Osvobození 1695, 393 01 Pelhřimov
Číslo autorizace: 03 858
IČ:73559539

**Záznam o schválení využitelnosti ÚS
jako podkladu pro rozhodování v území**

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:

Obecní úřad Řevničov

Datum schválení:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby
pořizovatele:

Jiří Petráček
starosta obce Řevničov

Otisk úředního razítka:

Obsah textové části dokumentace:

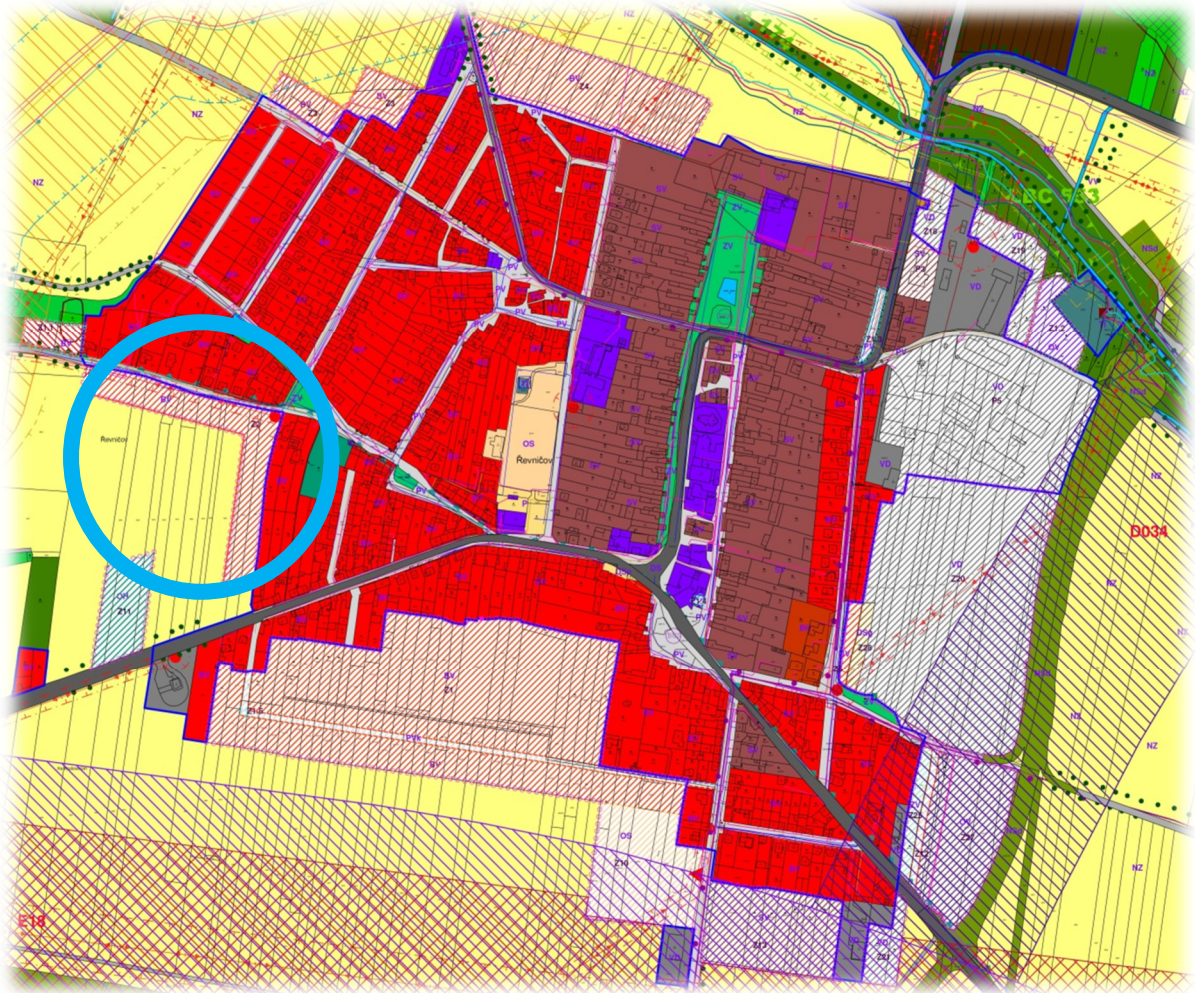
- 1) Důvody pořízení a účel zpracování územní studie
- 2) Vymezení řešeného území
- 3) Urbanistická koncepce
- 4) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP
- 5) Technická a dopravní infrastruktura

1) Důvody pořízení a účel zpracování územní studie

Územní plán Řevničov, resp. úplné znění po Změně č.1, vymezuje plochu Z2 k prověření územní studií. Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z § 30 odst. (2) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Data územní studie budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 5 let od nabytí účinnosti Změny č.1, tj. do 26.6.2024.

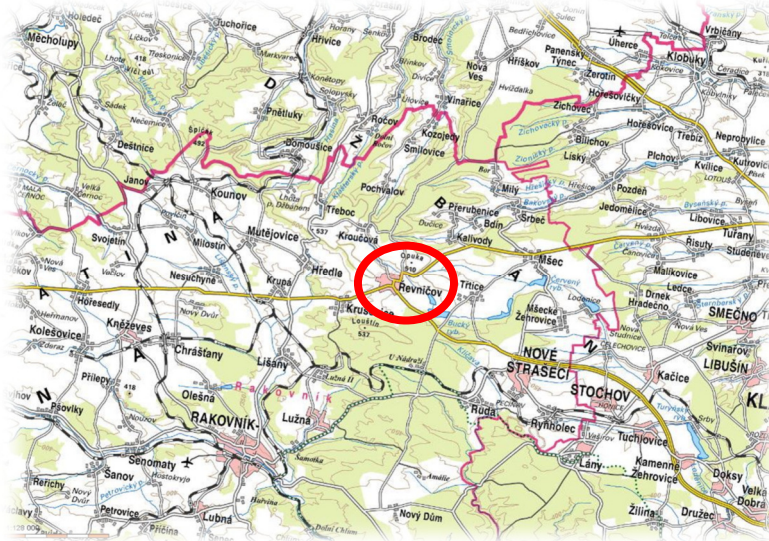
Účelem územní studie je prověření možnosti využití vymezené zastavitelné plochy a komplexní řešení urbanistické koncepce včetně koncepčního řešení dopravní infrastruktury.

V lednu 2020 bylo pořizovatelem, Obecním úřadem Řevničov, zpracováno „Zadání územní studie pro zastavitelnou plochu Z2 vymezenou v územním plánu Řevničov“.



2) Vymezení řešeného území

Řešená plocha Z2 se nachází v západní části obce, podél místní komunikace a hranice zastavěného území, přirozeně rozvíjí stávající půdorys obce.



Zdroj:www.cuzk.cz



Zdroj:www.cuzk.cz

Konkrétně se jedná o následující pozemky, p.č.:
4668, 4664, 4663, 4662, 4661, 4659, 4658, 4656, 4655, 4654, 4653,
4652, 4651, 3978 a 3853/1.

Plocha Z2 je v současné době součástí zemědělského půdního fondu, konkrétně se jedná o ornou půdu.

Limitem využití území v řešené lokalitě je síť elektronických komunikací a nadzemní vedení el. energie 22 kV. Parcelace je navržena tak, aby limity byly respektovány a nebylo nutné tyto inženýrské sítě překládat.

3) Urbanistická koncepce

Plocha Z2 je navržena pro rozvoj ploch bydlení v západním sektoru Řevničova.

Urbanistická koncepce plochy Z2 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.

Územní studie navrhla celkem 16 nových stavebních pozemků a dvě plochy veřejné zeleně.

Pozemky v severní části řešené plochy jsou zpřístupněny ze stávající ulice Pod Džbánem. Z důvodu vedení el. energie 22 kV a kabelů kom. zařízení je navržen podél komunikace pás zeleně, který respektuje tyto limity a stavební pozemky jsou navrhovány až v návaznosti na tuto zeleň. Přístupy na stavební pozemky budou budovány v rámci této plochy zeleně, která ale musí zůstat veřejně přístupná a je tudíž neoplotitelná.

Jižním směrem navazující část řešeného území bude obsloužena z nově vybudované komunikace, resp. z veřejného prostranství, jehož součástí bude i chodník. Lze předpokládat, že po vybudování dálnice D6 a převedení stávající komunikace I/6 do místních poměrů, bude tato komunikace napojena i na stávající silnici I/6. V nově vybudovaném veřejném prostranství budou uloženy veškeré inženýrské sítě.

Velikost stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí 630m² až 1180m². Parcelace maximálně možným způsobem respektuje majetkové poměry v území, a proto jsou zde i pozemky velikosti 630m², neboť se jedná o zbytkové parcely, z důvodu majetkových poměrů v území.

Navrhovaná struktura efektivně využívá zastavitelnou plochu Z2 a zároveň přirozeně doplňuje stávající půdorys sídla. V rámci územního řízení budou upřesněny stavební pozemky i průběh komunikací, podmínkou pouze zůstává zohlednění koncepce rozvoje lokality, tzn. počet stavebních pozemků je maximální, rozsah veřejného prostranství (min. 1000m²) a koncepční průběh komunikací. Návrh je vypracován na podkladu katastrální mapy, a proto lze předpokládat, že v rámci zaměření lokality dojde i k úpravám, při projektování technické a dopravní infrastruktury.

4) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	stávající využití
	parkování v rámci vlastního pozemku
	služby a základní občanská vybavenost
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	pěstování zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu
	parkoviště pro osobní automobily
	chov drobného domácího zvířectva
	dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura (včetně energetických zařízení)
Podmíněně přípustné využití	stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
	výstavba na plochách Z1 a P1 za podmínky provedení biologického průzkumu před realizací záměru
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	pro plochy nad 1 ha je nutné zpracovat územní studii
	stavby musejí respektovat architektonicko-urbanistický charakter okolní stávající zástavby (zejména typ a půdorys domů, tvar a typ střech)
	maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví
	podíl zpevněných ploch max. 30 % z výměry stavebního pozemku
	velikost stavebních pozemků v zastavitelných plochách min. 800 m ² , ve zvláště odůvodněných případech, např. u rohových parcel, zbytkových parcel apod., lze povolit výměru 600m ²
Ostatní podmínky	pro umístění objektů obytné zástavby na ploše Z2 je nutné prokázat, že u těchto objektů nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Dopravní obsluha a připojení lokality bude řešeno prostřednictvím místních komunikací a silnic nižších tříd tak, aby nevznikala nová připojení na silnici I/6.

5) Technická a dopravní infrastruktura

Územní studie byla zadána s cílem řešit komplexně koncepci uspořádání plochy Z2. 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 infrastruktury.

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

Plocha Z2 bude plynofikována prostřednictvím plynovodu, který bude napojen na stávající plynovod v obci, pokud bude zájem investorů o zásobování plynem nových stavebních pozemků.

Zásobování pitnou vodou

Plocha Z2 bude napojena na stávající vodovod v obci, který má dostatečnou kapacitu.

Severní část lokality bude napojena na stávající vodovodní řad, který je uložen v ulici Pod Džbánem. Nově bude realizován vodovodní řad v nově vybudovaném veřejném prostranství, podél západního okraje obce Řevničov.

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 centrální čističce odpadních vod, tzn. plocha bude napojena na stávající kanalizační systém obce.

Zásobování elektrickou energií

Připojení části lokality směrem do ulice Karlovarská bude řešeno připojením na stávající zařízení 0,4 kV.

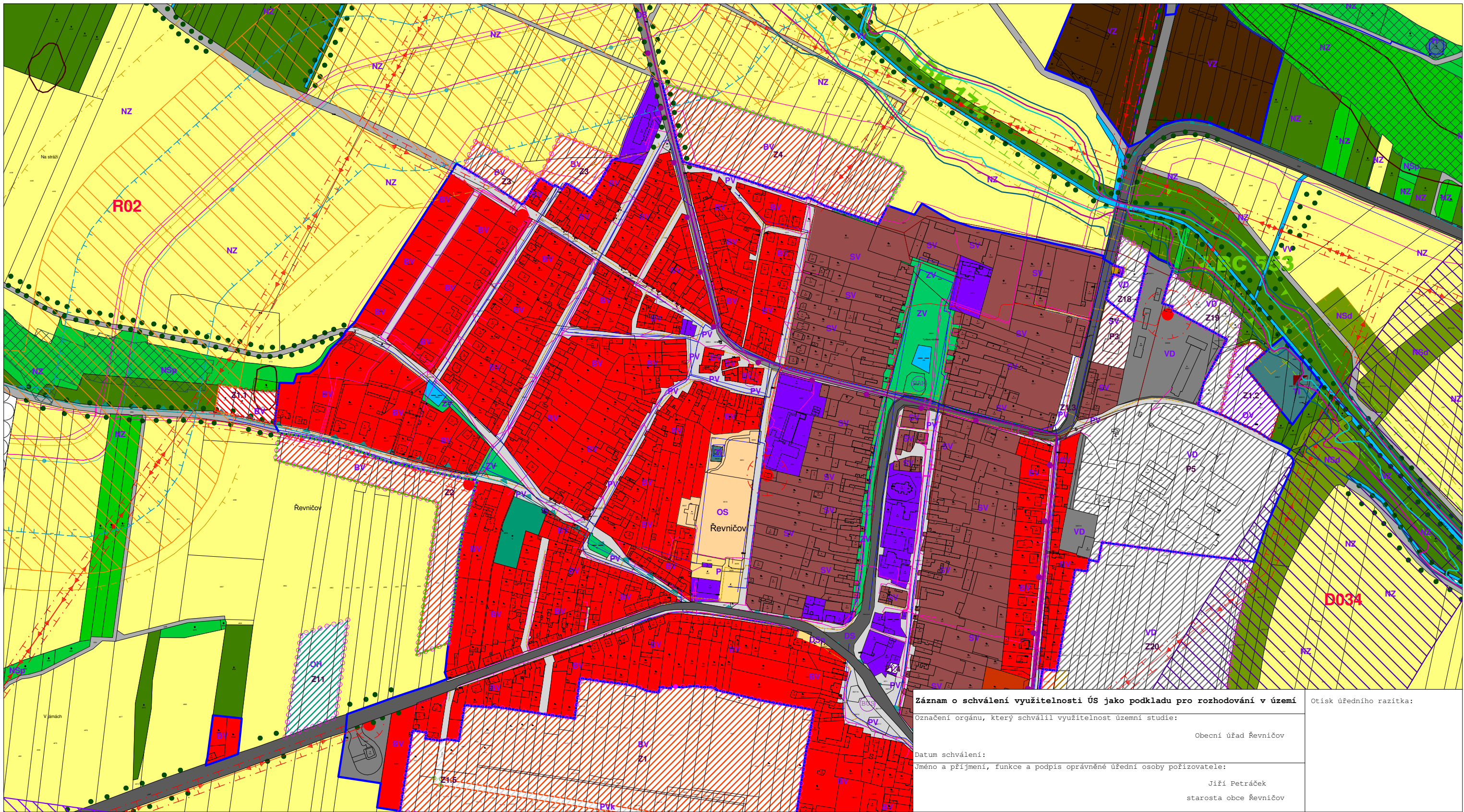
Připojení části lokality západním směrem při stávající komunikaci v ulici Pod Džbánem je nutné řešit výstavbou nové trafostanice, pravděpodobně na pozemku parc.č. 4777/1 a z ní vycházejících nových kabelových rozvodů.

Místní komunikace

Studie navrhuje obousměrnou komunikaci podél západního okraje zástavby v obci. Komunikace je ukončena obratištěm a je napojena na místní komunikaci, resp. ulici Pod Džbánem.

Obsah grafické části dokumentace:

- 1) Širší územní vztahy - měřítko 1 : 5000
- 2) Návrh urbanistické koncepce - měřítko: 1 : 1500
- 3) Návrh parcelace - měřítko: 1 : 1500
- 4) Návrh technické infrastruktury - měřítko: 1 : 1500



STAV		NÁVRH		STAV		NÁVRH		STAV		NÁVRH		STAV		NÁVRH	
	ÚZEMÍ ŘEŠENÉ STUDIÍ		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOV		VSTUP NA PARCELU		VRT				PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA				ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ S PERIODICITOU 20 LET
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH		AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA		OP VRTU - I. STUPEŇ				PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TTP				ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ S PERIODICITOU 100 LET
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH ÚP		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ		TRAFOSTANICE (OP 7m)		VODNÍ ZDROJ				PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY, SADY				AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
	PLOCHY PŘESTAVBY		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE		VEN. VEDENÍ EL.ENERGIE 400kV (OP 25m)		VODOJEM				PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - CHMELNICE				PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - DOPROVODNÁ ZELEN
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNICE (OP 60m)		VEN. VEDENÍ EL.ENERGIE 22kV (OP 25m)		VODOVOD, PŘÍVODNÍ ŘÁD				PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO ZEMĚDĚLSTVÍ				REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
	PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - (SILNICE I.TŘÍDY OP 50m)		KAB. VEDENÍ EL.ENERGIE 22kV (OP 25m)		KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ				PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - POLNÍ CESTY				PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ PARK
	PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - (SILNICE III.TŘÍDY OP 15m)		REGULAČNÍ STANICE PLYNU (OP 10m)		KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ				PLOCHY LESNÍ - LESY (OP 50m)				STARÁ EKO. ZÁTĚŽ
	PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARK.PLOCHY, ČSPH		PLYNOVODNÍ POTRUBÍ VTL(BP)		ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD (ČOV)				PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEN				NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY
	PLOCHY REKREACE - ZAHŘÁDKÁŘSKÉ OSADY		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA		PLYNOVODNÍ POTRUBÍ STL		SESUVY				PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - JINÉ PLOCHY				CYKLOSTEZKA
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY		ROPOVOD (OP 100m - SOUVISLE ZAŘÍZENÝ VODNÍ)										
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNA A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ														



Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:


Obecní úřad Řevničov


Datum schválení:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:


Jiří Petráček
starosta obce Řevničov

Otisk úředního razítka:

 DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ
RODINNÝCH DOMŮ

 PARKOVACÍ STÁNÍ/
VJEZD NA POZEMEK

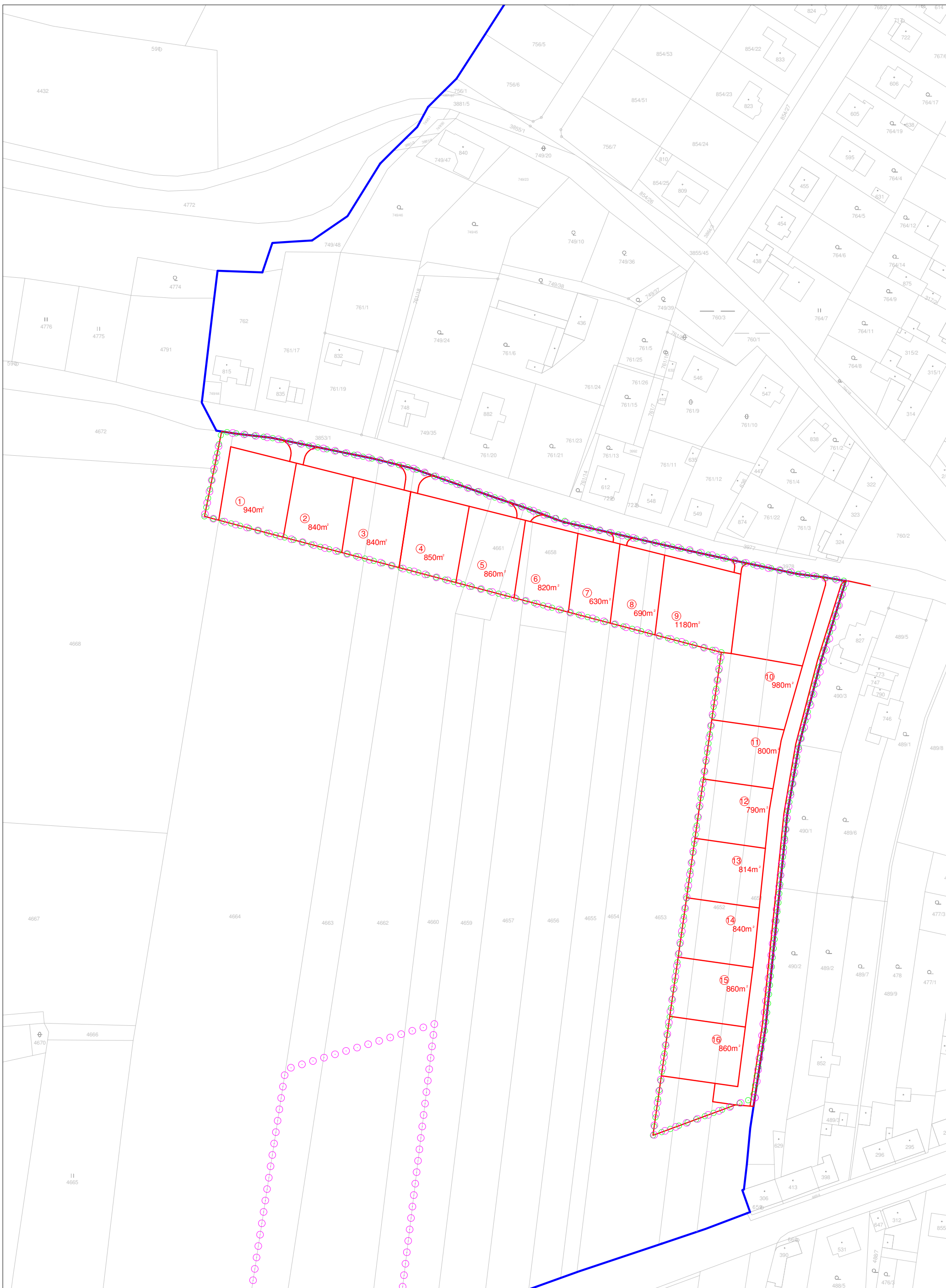
 STAVEBNÍ POZEMKY

 VOZOVKA/CHODNÍK

 VEŘEJNÁ ZELEŇ

MĚŘÍTKO 1 : 1 500





Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území

Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:
 Obecní úřad Řevničov

Datum schválení:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
 Jiří Petráček
 starosta obce Řevničov

Otisk úředního razítka:

○ ○ ○ ○ HRANICE REŠENÉHO ÚZEMÍ

① ČÍSLO ST. POZEMKU

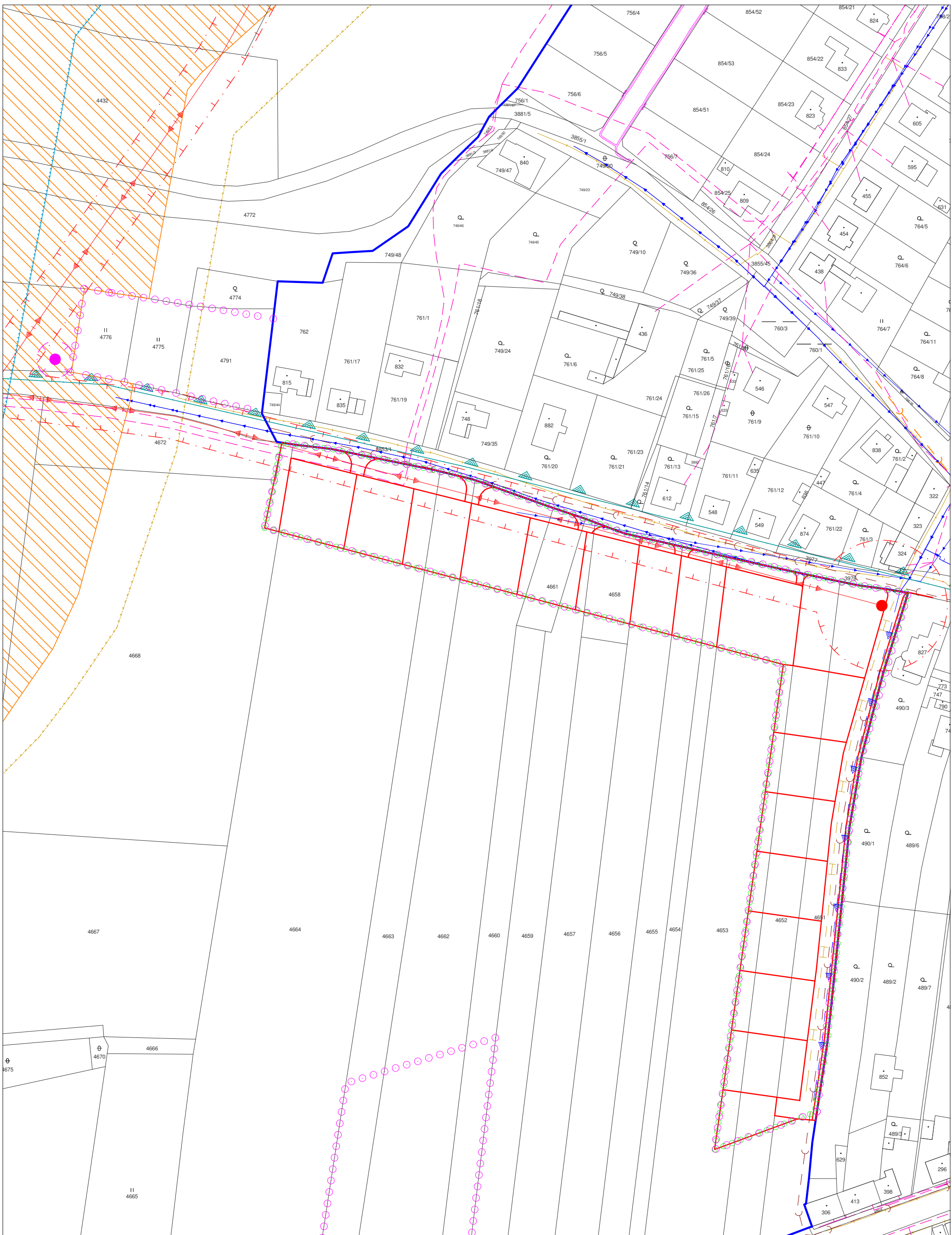
— HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

940m² VÝMĚRA ST. POZEMKU

○ ○ ○ HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

MĚŘÍTKO 1 : 1 500

⊕ 3



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH	TRAFOSTANICE (OP) (stav/návrh)	NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 22Kv (OP)	KORIDOR DÁLKOVODU R02	HRANICE PŘÍRODNÍHO PARKU
Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území			Otisk úředního razítka:			
Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie: Obecní úřad Řevničov						PLYNOVOD (OP) (stav/návrh)
Datum schválení: Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Jiří Petráček starosta obce Řevničov						OCHRANNÉ PÁSMO ROPOVODU
						VODOVOD (stav/návrh)
						MĚŘÍTKO 1 : 1 500
			KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ (stav/návrh)			KANALIZACE (stav/návrh)
						4