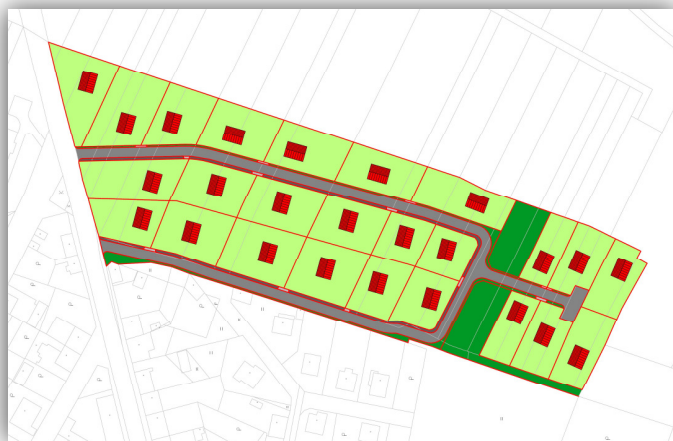


**ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU
Z4
V ÚZEMNÍM PLÁNU
ŘEVNIČOV**



Pořizovatel: Obecní úřad Řevničov
Karlovarská 98
270 54 Řevničov

Projektant: Ing. Lenka Cârová

červen 2020

Identifikační údaje řešeného území:

Obec : Řevničov
Kraj: Středočeský
ORP: Rakovník
Katastrální území: Řevničov
Lokalita: Z4

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 Cárová
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:

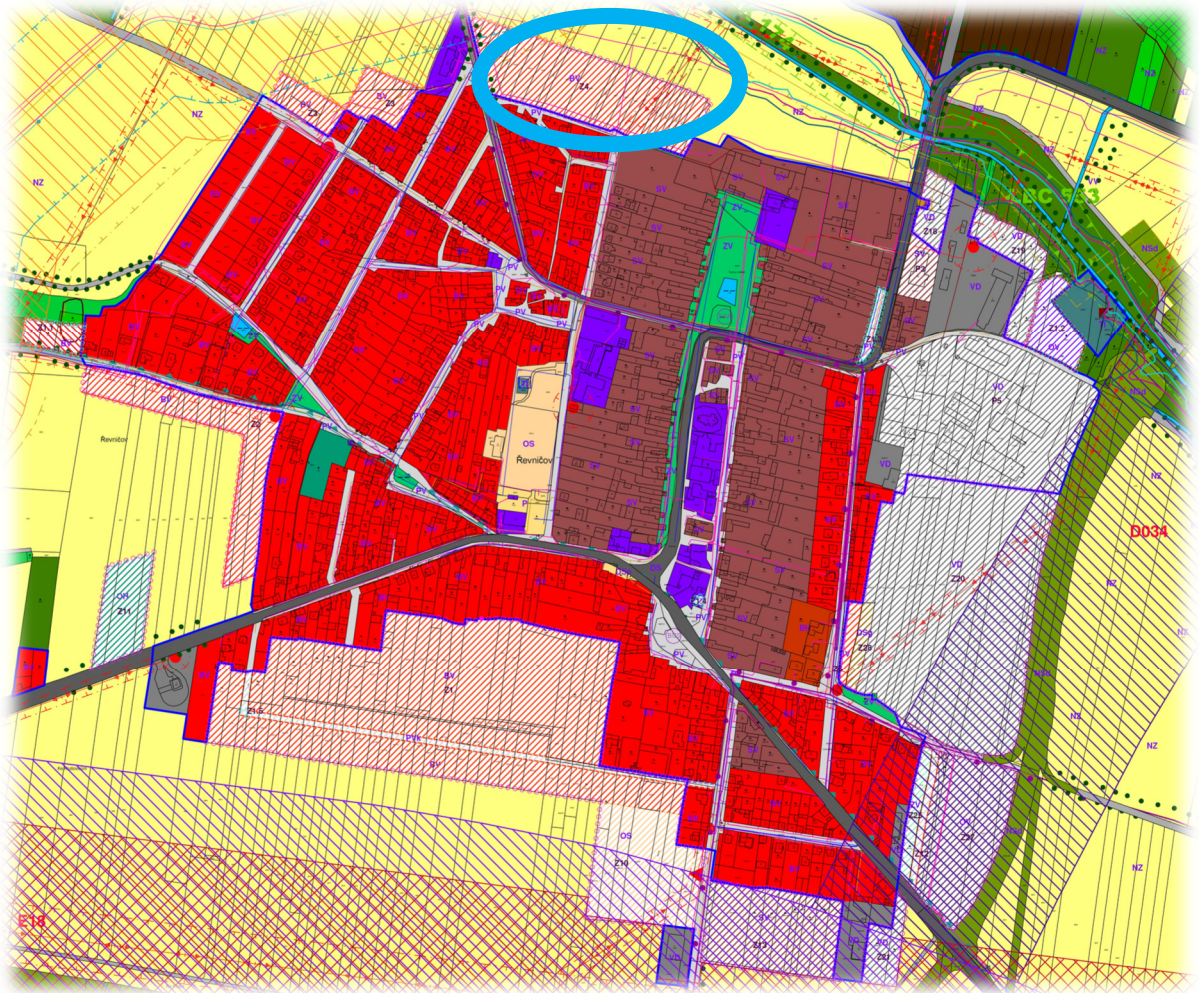
- 1) Důvody pořízení a účel zpracování územní studie
- 2) Vymezení řešeného území
- 3) Urbanistická koncepce
- 4) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP
- 5) Technická a dopravní infrastruktura

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.

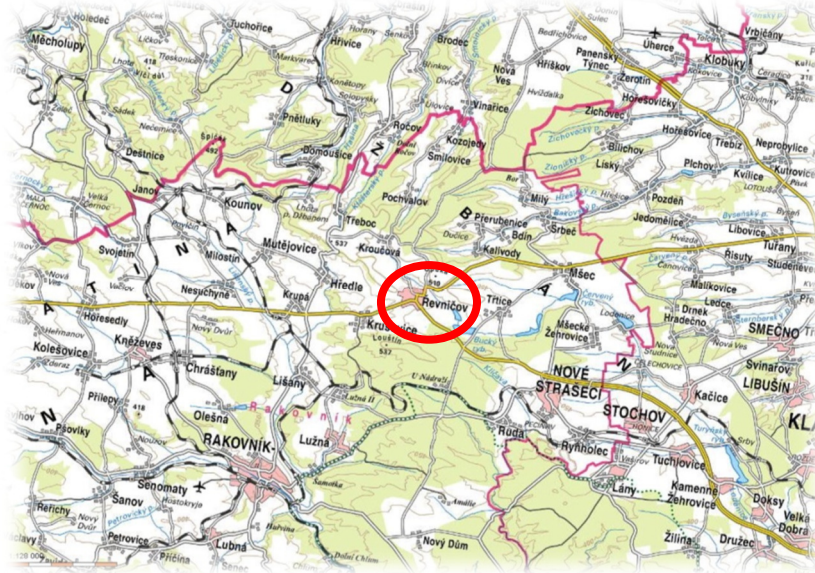
Účelem územní studie je prověření možnosti využití vymezené zastavitelné plochy a komplexní řešení urbanistické koncepce včetně koncepčního řešení dopravní infrastruktury.

V lednu 2020 bylo pořizovatelem, Obecním úřadem Řevničov, zpracováno „Zadání územní studie pro zastavitelnou plochu Z4 vymezenou v územním plánu Řevničov“.



2) Vymezení řešeného území

Řešená plocha Z4 se nachází v severní části obce, podél silnice III/22922, směr Kroučová, a podél severní hranice zastavěného území.



Zdroj:www.cuzk.cz



Zdroj:www.cuzk.cz

Konkrétně se jedná o pozemky, p.č.:

779/1, 780/1, 783/1, 784/1, 785/1, 786/1, 787/1, 788/1, 789/1,
792/1, 794/1, 795/1, 796/1, 798/1, 799/1, 800/1, 801/1, 802/1, 803/1,
804/1, 805/1, 810/1, 811/1, 815/1, 818/1, 822/1, 3896/4, 3835/1,
3839/2.

Plocha Z4 je v současné době součástí zemědělského půdního fondu, konkrétně se jedná o ornou půdu.

Limitem využití území je v řešené lokalitě ochranné pásmo komunikace III. třídy, síť elektronických komunikací, nadzemní vedení el. energie 22 kV, ochranné pásmo plynovodu a ochranné pásmo produktovodu.

V rámci studie je předpokládáno, že dojde k přeložení sítí el. komunikací. Vedení el. energie 22kV je respektováno a bude pod tímto vedením zrealizována veřejná zeleň. Ochranné pásmo komunikace III. třídy je respektováno a rodinné domy budou umístěny mimo toto pásmo. Umístění objektů do ochranného pásma plynovodu a produktovodu bude řešeno v rámci územního řízení a stavebního povolení.

3) Urbanistická koncepce

Plocha Z4 je navržena pro rozvoj ploch bydlení v severním sektoru Řevničova.

Urbanistická koncepce plochy Z4 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 25 nových stavebních pozemků a dvě plochy veřejné zeleně pod vedením el. energie 22kV. Stavební pozemky jsou zpřístupněny z okružní obousměrné komunikace, která je napojena na silnici III/22922 a vytváří zde nové dvě křižovatky. Součástí této komunikace budou i parkovací stání a zároveň součástí každého stavebního pozemku, budou vždy minimálně 2 parkovací stání. Parkovací stání je možno budovat i v rámci ploch veřejné zeleně pod vedením el. energie.

Velikost stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí 650m² až 1150m². Parcelace maximálně možným způsobem respektuje majetkové poměry v území, a proto jsou zde i pozemky velikosti 650m², neboť se jedná o zbytkové parcely, z důvodu majetkových poměrů v území.

Navrhovaná struktura efektivně využívá zastavitelnou plochu Z4 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 Z4. 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 Z4 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 Z4 bude napojena na stávající vodovod v obci, který má dostatečnou kapacitu. Vodovod bude napojen na dvou místech a bude tak vodovodní síť zokruhována.

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

Plocha Z4 bude zásobována z nově vybudované trafostanice, která bude umístěna na stávajícím pozemku parc.č.789/1 poblíž stávající i navržené komunikace v navržené ploše veřejného prostranství. Pro trafostanici bude vymezen samostatný pozemek o výměře cca 50 m². Dále je předpoklad, že v řešené ploše bude stávající vrchní vedení demontováno a přeloženo do výkopu kabelovým vedením.

Místní komunikace

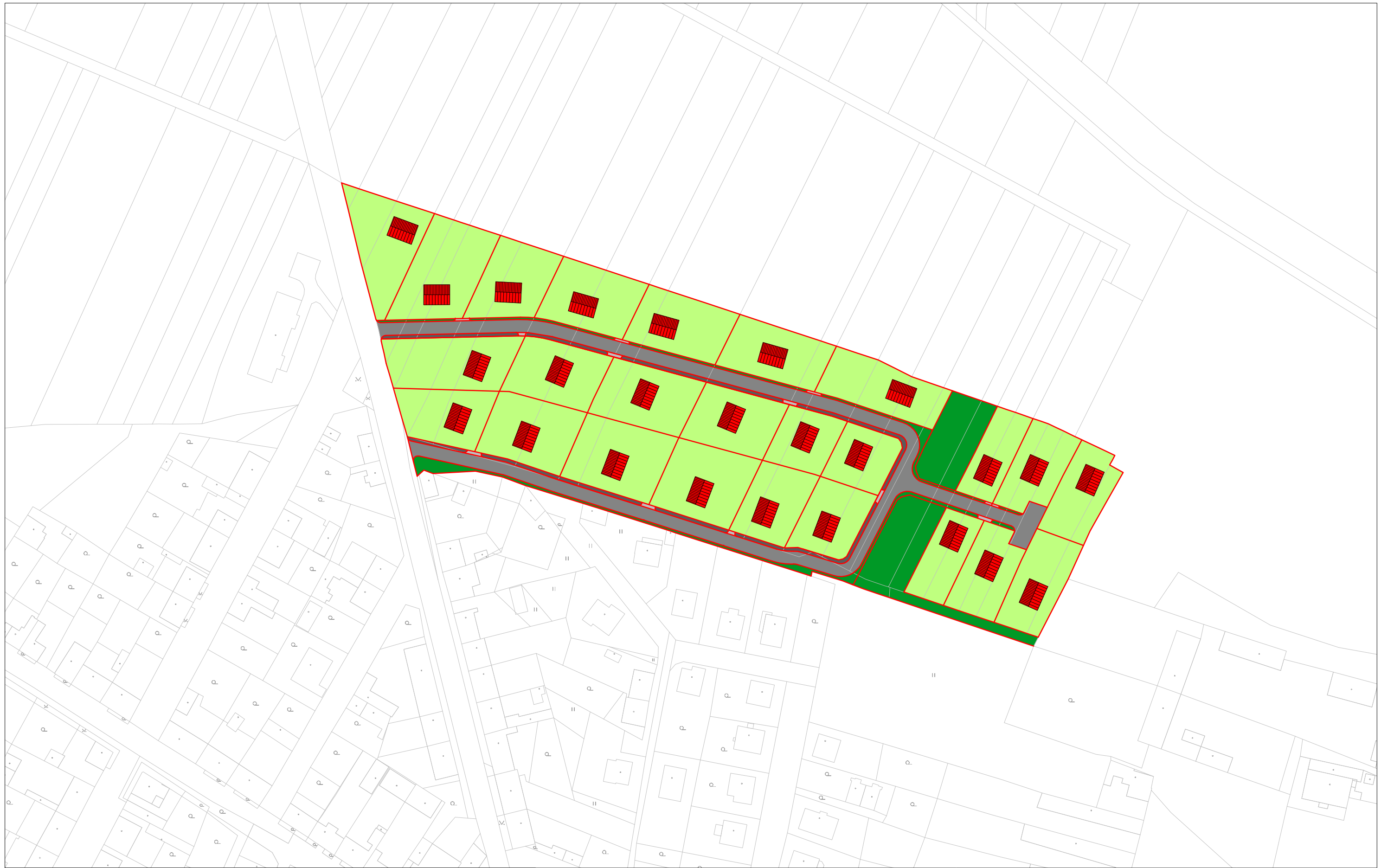
Studie navrhuje průběžnou obousměrnou komunikaci, uvnitř celé plochy Z4, která ústí na silnici III/22922. Součástí veřejného prostranství budou nejen vozovky, ale i chodník a parkovací stání.

Přeložky TI

Bude nutno provést přeložku sdělovacích vedení, která přes řešenou lokalitu procházejí.

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









Záznam o schválení využitelnosti ÚS jako podkladu pro rozhodování v území

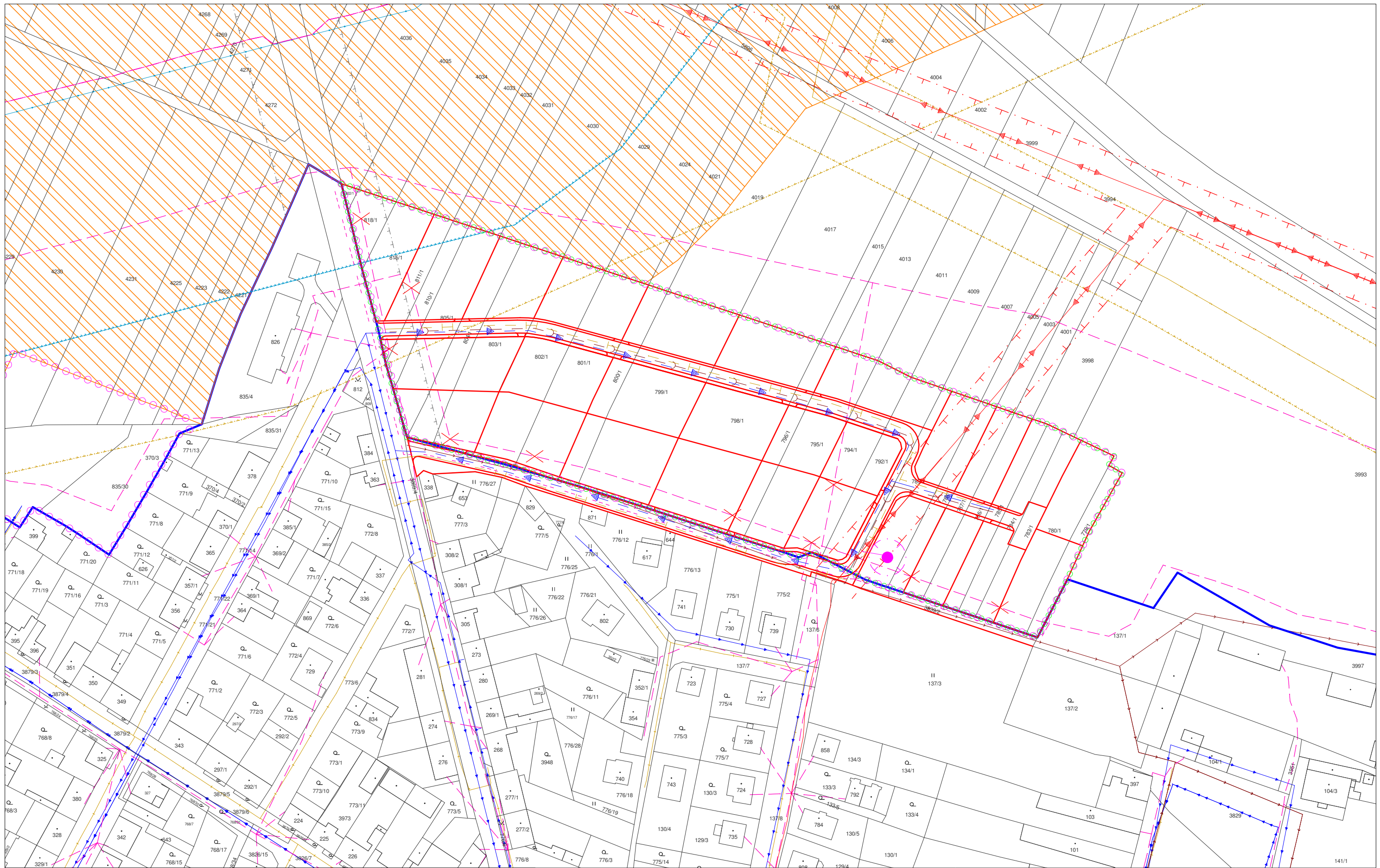
Označení orgánu, který schválil využitelnost územní studie:
 Obecní úřad Řevničov

Datum schválení:

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

Otisk úředního razítka:

 STAVEBNÍ POZEMKY	 DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ	 PARKOVACÍ STÁNÍ/VJEZD NA POZEMEK	 VEŘEJNÁ ZELEŇ	 VOZOVKA	 CHODNÍK
MĚŘÍTKO 1 : 1 500					⊕
					2



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	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH	TRAFOSTANICE (OP) (stav/návrh)	NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 22Kv (OP) (stav/návrh)	VODOVOD (stav/návrh)
KANALIZACE (stav/návrh)	PLYNOVOD (OP) (stav/návrh)	KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ (stav/návrh)	KORIDOR DÁLKOVODU R02	OCHRANNÉ PÁSMO ROPOVODU/SILNICE	MĚŘÍTKO 1 : 1 500