

Územní studie POTVOROV

„Zastavitelná plocha Z1 Za Humny“

Objednatel:

Obec Potvorov

Potvorov 10, 331 41 Kralovice
Starosta obce: Stanislav Klouček

Pořizovatel:

Městský úřad Kralovice

Odbor regionálního rozvoje a územního plánu
Markova tř. 2, 331 41 Kralovice
Zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. Jana Chytilová

Zpracovatel:

Architektonické studio Hysek, spol. s r. o

Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň
www.studiohysek.cz

Ing. arch. Blanka Hysková

Spolupráce:

Ing. Iva Miková
Ing. Karolína Fryčková



Květen 2023

Obsah

ODŮVODNĚNÍ POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	3
ŘEŠENÉ ÚZEMNÍ.....	3
ŠIRŠÍ VZTAHY.....	3
VSTUPNÍ PODKLADY.....	3
LIMITNÍ OMEZENÍ Z DAT ÚAP A ÚP.....	3
POPIS NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ.....	4
FUNKČNÍ REGULACE.....	5
PROSTOROVÁ REGULACE:.....	6
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	7

B. GRAFICKÁ ČÁST

1.	Širší vztahy	1: 5 000
2.	Majetkoprávní vztahy	1: 1 000
3.	Architektonická situace	1: 600
4.	Regulační výkres	1: 600
5.	Technická infrastruktura	1: 1 000

ODŮVODNĚNÍ POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán obce Potvorov v úplném znění s nabytím účinnosti dne 16.9.2022 ukládá povinnost pořádit pro zastavitelnou plochu Z1 Za Humny územní studii ve lhůtě 6 let od vydání územního plánu.

Zpracovatelem této „Územní studie Zastavitelné plochy Z1“ je Architektonické studio Hysek, s.r.o. Návrh územní studie byl zpracován v květnu 2023.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází ve správním obvodu obce Potvorov při jihozápadní hranici zastavěného území obce. Na zastavitelnou plochu Z1 navazuje jižním směrem plocha změny v krajině K12 (zalučnění pozemků). Rozloha řešeného území je přibližně 1,60 ha.

Řešené území zahrnuje pozemky parc. 91/2, 92, 93, 94, 98, 99, 120/11, 120/33, 120/35, 204 st., 1307/1, 1307/2, 1309/1, 1309/2, 1309/3, 1364, 1402/1, 1441/6, 1441/15, 1441/19 k.ú. Potvorov.

Řešené území je ze severovýchodu omezeno stávající zástavbou při komunikaci III/2062, na kterou navazuje. Z jihozápadu a jihu navazuje na řešené území orná půda a účelová komunikace s oboustrannou alejí. Tato komunikace je zároveň hlavním vstupem do řešeného území.

Pozemky v řešeném území jsou v současné době dle katastru nemovitostí využívány jako zahrady, trvalé travní porosty, orná půda, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Majetkoprávní vztahy v území jsou graficky zobrazeny ve výkrese č. 2.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nalézá v rovinném terénu v nadmořské výšce 522–528 m n. m. Terén se zde mírně svažuje k severozápadu.

Hlavním přístupem do území je účelová komunikace z jihu zastavěného území obce (trasa NS Cesta slovanských bohů).

Necelých 300 m severní směrem od hlavního vstupu do řešeného území se nalézá návěs obce, OÚ, kostel sv. Mikuláše, fara atd.

VSTUPNÍ PODKLADY

MAPOVÉ PODKLADY

Územní plán Potvorov – 9/2022

Katastrální mapa KMD – 05/2023

Územně analytické podklady Plzeňského kraje ve znění 5. úplné aktualizace – 2021

Územně analytické podklady ORP Kralovice ve znění 5. úplné aktualizace – 2020

Trasa odkanalizování zastavitelné plochy Z1 (04/2023, předáno obcí Potvorov)

MÍSTNÍ PRŮZKUM A PROHLÍDKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

LIMITNÍ OMEZENÍ Z DAT ÚAP A ÚP

Dle 5. úplné aktualizace ÚAP PK a ÚAP ORP Kralovice a ÚP Potvorov řešené území a jeho okolí obsahuje následující limitní prvky. Vybrané z nich jsou zobrazeny v přehledu níže.

PRVKY ÚP V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Přírodní hodnoty

- Bioregion – 1.16 (Rakovnicko-Žlutický)
 - o Biochora – 4BM erodované plošiny na drobách v suché oblasti 4. v.s.
- ÚSES – Lokální biokoridor a lokální biocentra v okolí:
 - o žádné
- Oboustranná alej podél účelové komunikace

Kulturní hodnoty

- V řešeném území se nalézá 1 prvek drobné sakrální architektury – kříž.

Kulturní hodnoty v blízkosti řešeného území:

- Románský bazilikální kostel sv. Mikuláše se hřbitovem severovýchodně od návsi
- Fara Potvorov
- Bývalá synagoga
- Několik venkovských usedlostí
- Velké množství drobné sakrální architektury na území obce – křížky
- Archeologické naleziště, kategorie I a II v historické části sídla

Doprava

- Účelová komunikace na jihu zastavěného území s návazností na komunikaci III/2062
- Naučná stezka Cesta slovanských bohů
- V blízkosti cyklotrasa Baroko I, cyklotrasa 2261 a modrá turistická trasa

Vodní režim

- Povodí I. řádu Labe; II. Řádu – Berounka; III.- Střela a Berounka, IV. Potvorovský potok
- Podzemní vody-Žihelská pánev

Půdní fond

- V jihozápadní části řešeného území se nalézají pozemky odvodňované systematickou drenáží
- Řešené území se nalézá na plochách v V. třídě ochrany ZPF
- Západně za hranicí řešeného území se nalézají půdy ve II. třídě ochrany ZPF

Energetika ochrana

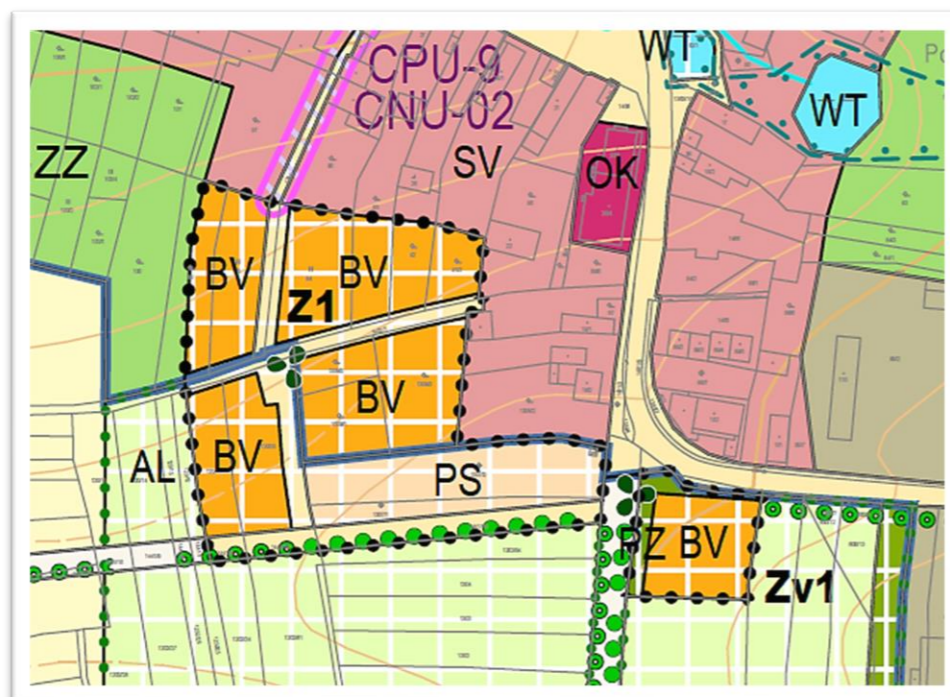
- El. vedení –nadmerní vedení VN do 35 kV (+OP) v jižní části řešeného území
- El. vedení –nadmerní vedení VN do 1 kV v jihovýchodní části řešeného území při komunikaci III/2062
- Trafostanice T1 v jihovýchodní části řešeného území

Spojové služby

- Žádné

Vodní hospodářství

- V řešeném území se aktuálně nenachází vodovodní a kanalizační řady
- Zásobování pitnou vodou v obci řešeno formou domácích studní. ÚP navrhuje zásobování obce novým obecním vodovodem připojeným vodovodním přívaděčem na veřejný vodovod v obci Bílov. V obci je vymezena zastavitelná plocha pro obecní vodojem
- ÚP navrhuje kanalizační řadu odvádějící splaškové vody severozápadním směrem z řešeného území do stávající splaškové kanalizace a na stávající mechanicko-biologickou ČOV



Obrázek 2 Výřez hlavního výkresu ÚP Potvorov

POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP

Využití území: BV, PS, PP

- Plocha určená pro výstavbu cca 6 - 8 RD
- Podél jižní hranice zastavitelné plochy zachovat veřejné prostranství PP o min. šířce 9 m
- V jihovýchodní části zastavitelné plochy vymežit plochu PS o výměře min. 0,29 ha
- V zastavitelné ploše vymežit veřejná prostranství PP o min. šířce 8 m s centrálním prostranstvím v místě jejich křížení o min. rozměrech 13x26 m.

OSTATNÍ VÝZNAMNÉ ÚZEMNÍ LIMITY

V severní části řešeného území navrhuje platný ÚP Potvorov koridor dopravní infrastruktury CNP-09 - pěší propojení s obecní nází přes pozemek parc. č. st. 29. Přes tento pozemek je dále navržen koridor technické infrastruktury CNU-02 - odkanalizování řešeného území a zásobování území pitnou vodou. Vlastník zmíněného pozemku s možným pěším propojením a vedením TI v současné době nesouhlasí.

Obcí Potvorov byla zpracovateli předána variantní trasa odkanalizování zastavitelné plochy přes pozemky parc. č. 100, 103/1, 103/4, 101, st. 30, 130/1.

POPIS NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie řeší uspořádání zastavitelné plochy Z1 Za Humny pro zástavbu izolovanými rodinnými domy charakteru venkovského bydlení. V plochách bydlení je možnost částečného (omezeného) využití pro nerušící služby a podnikatelskou činnost bez nároků na dopravu v rámci rodinných domů. Řešení respektuje charakter urbanistické a krajinné struktury obce, její stávající zástavby a potřeby budoucích obyvatel.

Jižní část zastavitelné plochy je vymezena pro účely veřejného prostranství s dominantní funkcí sportu.

Území s pozemky rodinných domů je navrženo jako obytná zóna. V lokalitě je navrženo 8 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Pozemky jsou doplněny veřejnými prostranstvím pro dopravní obsluhu území a veřejnými prostranstvím s klidovou funkcí v centrální části území určeného pro výstavbu rodinných domů. Oba typy veřejných prostranství budou doplněny vzrostlou zelení a drobným mobiliářem.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Hlavním vstupem do území je stávající účelová komunikace při jižní hranici zastavitelné plochy, která se napojuje na komunikaci Potvorov – Řemešín. Šíře pozemku s touto komunikací je 9 m, což vyhovuje požadavku ÚP. Komunikace je lemována oboustrannou alejí v celé její délce.

V západní části řešeného území se na uvedenou komunikaci kolmo napojuje veřejné prostranství s obytnou ulicí, procházející územím severojižním směrem. V severní části přechází toto veřejné prostranství do územním plánem navržené komunikace pro pěší (koridor CPU-9), vedoucí do centra obce. Veřejné prostranství je přibližně ve svém středu kolmo kříženo ve směru východ - západ veřejným prostranstvím s obytnou ulicí.

V centru obytné části v místě křížení obou veřejných prostranství je vytvořen rozšířený veřejný centrální prostor s veřejně přístupnou zelení a původním křížkem, tzv. „náves“, o celkové ploše cca 530 m². Původní křížek se v současné době nachází při severozápadním rohu oplocení pozemku parc. č. 1309/2. Vzhledem k tomu, že oplocení tohoto pozemku odstoupí jižním směrem, je navrženo přesunutí křížku v rámci veřejného prostranství se zelení cca o 10 m jižněji a jeho doplnění dvěma vzrostlými dominantními stromy. Dohromady budou vytvářet spojení přírodní a kulturní dominanty řešeného prostoru. Veřejný prostor bude doplněn mobiliářem (lavička, drobný hrací prvek pro děti atp.).

Rozměry veřejných prostranství a obytných ulic s komunikacemi a parkovacími stánkami jsou přehledně uvedeny v regulačním výkresu. Západní, jižní a východní veřejné prostranství je širší 8 m, severní veřejné prostranství s obytnou ulicí je širší 6,5 m.

V obytných ulicích jsou navrženy vjezdy na jednotlivé pozemky rodinných domů. Vjezdy na pozemky v severním a východním veřejném prostranství musí být umístěny max. 50 m od křížení těchto veřejných prostranství tak, aby nemuselo být zřizováno obratiště vozidel IZS a vozidel pro svoz komunálního odpadu. Hranice 50 m je vyznačena ve výkresech grafické části.

Součástí veřejných prostranství s obytnými ulicemi je vzrostlá zeleň a parkovací stání osobních automobilů (celkem 7 stání) pro obecné užívání (návštěvníci obytné zóny). Parkování obyvatel rodinných domů bude zajištěno na vlastních pozemcích. Na všech pozemcích rodinných domů budou zajištěna minimálně 2 parkovací stání osobních automobilů (volné parkovací stání, přístřešek nebo garáž). Vzhledem k šíři severního veřejného prostranství v něm není možné umístit obecné parkovací stání, z tohoto důvodu budou parkovací stání před vjezdy do garáží na pozemcích 05 a 06 navazovat na veřejné prostranství bez oplocení, resp. vjezdové brány.

POZEMKY RODINNÝCH DOMŮ

V území je navrženo 8 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Velikost jednotlivých pozemků rodinných domů je navržena v rozmezí 860-1530 m². Minimální velikost rodinných domů je 800 m².

Výstavba rodinných domů na všech pozemcích je podmíněna zpracováním hydrogeologického průzkumu. Tyto průzkumy je doporučeno provést před zahájením výstavby pro celé řešené území a jejich závěry respektovat.

Hydrogeologický průzkum posoudí možnosti vsakování dešťových vod na soukromých pozemcích a ve veřejných prostranstvích. V případě nemožnosti vsakování na pozemcích je výstavba podmíněna výstavbou dešťové kanalizace.

FUNKČNÍ REGULACE

V ÚP Potvorov je řešené území zařazeno v plochách BV Plochy bydlení venkovského charakteru, v plochách PP Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a v plochách PS Plochy veřejných prostranství s dominantní funkcí sportu. Funkční regulativy všech výše zmíněných ploch jsou v územním plánu psány obecně a jsou platné pro řešené území celé obce. Z tohoto důvodu územní studie navrhuje pro pozemky rodinných domů v zastavitelné ploše tyto funkční regulativy ploch BV Bydlení venkovského charakteru upravit následovně:

BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU
-----------	---------------------------------------

Obsah: Území rodinných domů venkovského charakteru doplněné užitkovými zahradami s možností samozásobitelského zemědělského hospodaření.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- rodinné domy v oplocených zahradách s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou s možností chovu drobného hospodářského zvířectva pro samozásobení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná prostranství
- parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby zóny
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím
 - provozovny služeb a řemeslných dílen bez negativního vlivu na okolí a bez nároků na dopravu
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro děti a mládež (mikro-jesle, mikro-školky)
 - zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)
 - zařízení pro veterinární péči (ordinace atp.)
- stavby pro ubytování malé do 10 lůžek (penziony)
- stavby pro skladování plodin malé (seníky, stodoly) na pozemcích RD
- stavby pro mechanizační prostředky na pozemcích RD
- stavby a zařízení pro drobný chov hospodářského zvířectva na pozemcích RD
- včelnice a včelíny, počet včelstev je přizpůsoben velikosti pozemku a odstupovým vzdálenostem od sousedních objektů

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- rodinné dvojdomy v oplocených zahradách při splnění obecné prostorové regulace včetně max. velikosti zastavěné plochy pro rodinný dvojdom včetně doplňkových staveb (např. garáže)
- ostatní stavby občanského vybavení veřejného charakteru OV, pokud svým objemem odpovídají charakteru lokality a okolní zástavby
- skleníky a bazény včetně zastřešení v zahradách rodinných domů smí celkově zabírat maximálně 15 % plochy zahradní zeleně, nejvýše však 60 m²

Podmínky obecné:

- u obytných ulic lze vzhledem k dopravnímu napojení povolovat stavby hlavního využití, z přípustného využití pouze stavby bez nároku na další dopravní obsluhu
- parkování zákazníků služeb musí být zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- odstavování nákladních automobilů mimo uzavřené dvory
- objekty individuální rekreace
- a vše ostatní

PROSTOROVÁ REGULACE:

Prostorové regulativy jsou graficky znázorněny v regulačním výkresu.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- max. % zastavění na pozemcích do 1 000 m² 35 %, nejvýše však 300 m²
na pozemcích nad 1000 m² 30 %, nejvýše však 350 m²
- min. % zeleně na pozemcích do 1 000 m² 50 %
na pozemcích nad 1000 m² 55 %
- % zpevněných ploch max. 15 %
- podlažnost max. 1 NP + podkroví, resp. max. 2 NP včetně podkroví; v podkroví se připouští 1 podlaží,
- tvar střechy hlavní objekt: sedlová střecha
 - vedlejší objekt (garáž): symetrická sedlová střecha nebo střecha pultová, připouští se plochá „zelená“ střecha
- sklon střechy hlavní objekt 40° – 43°; sklon u sedlových střech musí být na obě strany od hřebene shodný – nepřipouští se asymetrické sedlové střechy,
 - vedlejší objekt (garáž): u sedlových střech a pultových střech min. 20°
- orientace hřebene není určeno
- max. výška hřebene max. výška hřebene hlavní hmoty objektu 8,5 m od úrovně terénu
- parkovací stání na pozemku rodinného domu musí být umístěna min. 2 trvalá parkovací stání, parkování bude řešenou formou dvojgaráže, garáže, přístřešku eventuelně prostého parkovacího stání; garáž je možné situovat jako samostatně stojící, napojenou na dům nebo integrovanou v objektu rodinného domu;
 - u garáží je možné užití extenzivních zelených střech
- vjezdy na pozemky vjezdy na pozemky jsou doporučené, studie ukazuje možné uspořádání jednotlivých vjezdů ve vazbě na uspořádání obytné ulice; u pozemků 03 a 05 je vyznačeno variantní řešení vjezdu;
- regulační čáry hlavní objekt smí být umístěn nejbliže 4 m od hranice veřejného prostranství (nikoli na hranici pozemku), v případě pozemku parc. č. 120/11 je nutné dodržet odstoupení hlavního objektu od jižní hranice pozemku (hranice s veřejným prostranstvím) ve vzdálenosti 6 m - regulační čáry jsou ve výkresu zobrazeny čárkovanou růžovou čarou,

garáže a parkovací přístřešky smí být umístěny nejbliže 6 m od hranice pozemku (hranice s veřejným prostranstvím), ze kterého je situován vjezd na pozemek, tato vzdálenost je z důvodu možného odstavení automobilu v předprostoru garáže - regulační čáry jsou ve výkresu zobrazeny čárkovanou fialovou čarou,

pro veškeré stavby na pozemku je ve vzdálenosti 3,5 m od hranice pozemku se sousedními pozemky rodinných domů stanovena nepřekročitelná stavební čára
- oplocení oplocení pozemků bude průhledné nebo minimálně z horní poloviny průhledné, výška oplocení včetně výšky živých plotů max. 1,50 m (měřeno ze strany veřejného prostranství);

nepřípustné je plné oplocení ohradními stěnami zděnými tradičně nebo z betonových zdících bloků, nepřípustné jsou montované stěny z prefabrikovaných neprůhledných velkoplošných dílů.

- sklon pozemku a osazení rodinného domu v terénu bude zachován přirozený svah terénu v celém profilu pozemku s výjimkou nejbližšího okolí rodinného domu a garáže, rodinný dům bude osazen s ohledem na minimalizaci terénních úprav
nepřípustné je srovnávání terénu po celém obvodu rodinného domu do jedné výškové úrovně, terén bude modelován svahováním a opěrnými zdmi, max. výška opěrných zdí ve veřejném prostoru a na pozemcích rodinných domů směrem k veřejnému prostoru je 0,75 m

VYMEZENÍ POJMŮ PROSTOROVÉ REGULACE

- Max. % zastavění vyjadřuje stupeň zastavění vlastními nadzemními objekty, tj. zastavění rodinným domem, garáží, hospodářským objektem, skleníkem, bazénem (včetně zapuštěných bazénů) atd.
- Max. % zpevněných ploch vyjadřuje maximální přípustné množství zpevněných ploch na pozemku
- Min. % zeleně určuje minimální plochu pozemku, která musí být ponechána pro zeleň, tj. např. pro trávnik, keřové porosty a stromy. Tato minimální plocha nesmí být zpevněná.
- Při nevyužití max. % zastavění je doporučeno o takto nezastavěnou plochu přednostně zvětšit plochu zeleně na pozemku, připouští se však i využití pro zpevněné plochy, tj. navýšení max. % zpevněných ploch.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Veřejná technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území bude přednostně vedena ve veřejných prostranstvích. Uspořádání inženýrských sítí v grafické části je pouze schématické.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V obci Potvorov není zaveden vodovod. Zásobování pitnou vodou bude řešeno čerpáním pitné vody z domácích studní, jako je tomu ve zbytku obce. Obec výhledově plánuje zřízení obecního vodovodu. Vodovodní řad bude při realizaci veden přednostně v prostoru veřejných prostranství. Územní plán navrhuje napojení obecního vodovodu z komunikace III/2062 v trase navrženého koridoru pro technickou infrastrukturu CNU-02 přes soukromý pozemek parc. č. st. 29. Napojení obecního vodovodu je možní také v souběhu s navrženou splaškovou kanalizací nebo z komunikace III/2062 východně od řešeného území (v souběhu s přeložkou VN).

LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH VOD

V řešeném území bude umístěna splašková kanalizace, na kterou budou napojeny kanalizační přípojkami jednotlivé pozemky. Kanalizační řad bude veden přes pozemky parc. č. 120/35, 1402/1, 1364, 100, 103/1, 103/4, 102/2, st. 32/2 130/2 s připojením na stávající splaškovou kanalizaci.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Pro řešené území bude před zahájením výstavby proveden hydrogeologický průzkum, který posoudí možnosti vsakování dešťových vod na soukromých pozemcích a ve veřejných prostranstvích. V řešeném území je preferována likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích a v prostoru veřejných prostranství na k tomuto účelu určených zelených plochách.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

ÚP navrhuje přeložku nadzemního vedení do 35 kV v jižní části zastavitelné plochy do zemního kabelu. Toto řešení je územní studií respektováno, nepodmiňuje však výstavbu rodinných domů v zastavitelné ploše.

Dle předběžného projednání s ČEZ Distribuce bude v místě napojení navrhované přeložky VN vybudována nová trafostanice pro lokalitu Z1. Rozvody NN budou vedeny ve veřejných prostranstvích v zeleném pásu podél navrhovaných plotů v souběhu s rozvody veřejného osvětlení (návrh veřejného osvětlení není součástí územní studie). Variantně je možné napojení zastavitelné plochy ze stávající trafostanice na pozemku parc. č. st. 204 k.ú. Potvorov.

Pojistkové a elektroměrové skříně budou kombinované (sdružené) a osazené v pilířích oplocení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec Potvorov není plynofikována. ÚP navrhuje plynofikaci obce připojením na stávající STL regulační stanici na pozemku parc. č. 187 k.ú. Potvorov.

PŘIPOJENÍ NA SLABOPROUDÉ ROZVODY

Rodinné domy v řešeném území budou napojeny na stávající kabelové slaboproudé rozvody v obci (návrh není součástí územní studie).