

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY

Z3 – V JAMKÁCH

VÝROV

*Podle zákona č. 183/2006 Sb.
o územním plánování a stavebním řádu v platném znění*

Návrh



Architektonické studio Hysek, s.r.o.
Jiráskovo nám. 18
326 00 Plzeň

KOMPETENCE

Objednatel	Obec Výrov Hadačka 105 331 41 Výrov
Pořizovatel:	Městský úřad Kralovice Úřad územního plánování Markova 2 331 41 Kralovice
Zpracovatel:	ARCHITEKTONICKÉ STUDIO HYSEK, s.r.o. Ing. arch. Blanka Hysková, autorizovaný architekt ČKA 01142 Ing. Zuzana Maroušková Jiráskovo nám. 18 326 00 Plzeň
Název akce:	Územní studie lokality Z3 – V Jamkách - Výrov
Datum zpracování:	Březen 2010

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z3 – V JAMKÁCH - VÝROV

I. TEXTOVÁ ČÁST

A.	Výchozí podklady.....	4
B.	Zadávací požadavky na obsah a rozsah zpracování územní studie	4
C.	Podmínky vyplývající z územního plánu.....	4
D.	Cíl zpracování územní studie	4
E.	Vymezení řešeného území	4
F.	Funkční a prostorové regulativy.....	4
G.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury.....	5
	G.1 Dopravní infrastruktura	5
	G.2 Technická infrastruktura.....	5
H.	Parcelace lokality Z3	5
I.	Nárůst počtu obyvatel.....	5
	Přílohy – Tabulka č.1	
	Tabulka č.2	

II. GRAFICKÁ ČÁST

1.	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 1 000
2.	ZASTAVITELNÝ A VEŘEJNÝ PROSTOR	1 : 1 000
3.	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY	1 : 1 000

A. VÝCHOZÍ PODKLADY

Podkladem pro zpracování Územní studie lokality Z3 „V Jamkách“ je:

- územní plán Výrov, zpracovaný Architektonickým studiem Hysek, s.r.o., který byl vydán Zastupitelstvem obce Výrov dne 30.12.2008 a nabyl účinnosti dne 5.3. 2009.
- geodetické zaměření území - firma Progeka v.o.s., Rakovník

B. ZADÁVACÍ POŽADAVKY NA OBSAH A ROZSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., respektive v souladu s aktuálními právními předpisy platnými v době jejího odevzdání. Při zpracování územní studie budou zohledněny a respektovány ostatní právní předpisy.

Územní studie naplní Zadání územní studie, resp. hlavní vytčené cíle.

C. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Plocha řešená územní studií je označena v územním plánu Výrov „Z3 – V Jamkách“ - plochy bydlení – rodinné domy vesnického charakteru.

Územní plán podmiňuje rozhodování o změnách v území Z3 zpracováním územní studie.

D. CÍL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem zpracování územní studie je:

- vymezení veřejného prostoru včetně komunikací v návaznosti na stávající komunikace
- vymezení veřejného prostoru v návaznosti na lokalitu R2 a propojení na komunikaci I/27
- vymezení pozemků rodinných domů s přihlédnutím ke stávajícím majetkoprávním vztahům v území

E. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita Z3 – V Jamkách se nachází v jihozápadní části obce Výrov mezi rozvojovou lokalitou R2 při komunikaci I/27, obytnou zástavbou jižní části obce, místní komunikací a venkovním vedením VN 22kV.

Lokalita Z3 se dotýká archeologické zóny 3 – Jádru obce Hadačka.

Lokalita má celkovou výměru 1,05 ha.

F. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY

Pro funkční a prostorové uspořádání v lokalitě Z3 – V Jamkách zůstávají v platnosti regulativy územního plánu Výrov.

Prostorové regulativy se doplňují a upřesňují takto:

- maximální procento zastavění 25%, nejvýše však 250 m²
- minimální procento zeleně 60%
- maximálně dvoupodlažní objekty včetně podkroví
- 1.NP maximálně 1 m nad nejnižší úroveň rostlého terénu
- orientace hřebene souběžně s vrstevnicemi

- pevná stavební čára rovnoběžná se stávající místní komunikací - 6,5m od hranice pozemku (viz grafická část – výkres č. 1 – Širší vztahy)
- doporučené vjezdy na pozemky viz (grafická část – výkres č. 1 – Širší vztahy)

G. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

G.1 Dopravní infrastruktura

Stav

Lokalita Z3 je dopravně přístupná stávající místní komunikací z centra obce (sjezdem ze stávající silnice I. třídy I/27 - Kralovice – Plzeň v místě vodní nádrže v Hadačce)

Návrh

Stávající napojení lokality Z3 z centra obce zůstává funkční.

Výhledově po výstavbě v lokalitě R2 bude hlavní dopravní přístup:

- místní komunikací po jihozápadní hranici lokality R2 a Z3 (poz. parc. 1165/15 k.ú. Výrov), napojenou křižovatkou „T“ na komunikaci I/27. Při severní straně komunikace je veden jednostranný chodník. Komunikace leží v ochranném pásmu VN. Šířka veřejného prostoru je 9m. V jižní části lokality je upraveno křížení navrhované místní komunikace a stávajících místních komunikací.
- místní komunikací vedenou lokalitou R2, napojenou na silnici I/27 průsečnou křižovatkou. Šířka veřejného prostoru je 11,5m. Komunikace je doplněna jednostranným chodníkem při severní straně komunikace a jednostrannou alejí při jižní straně komunikace. Podélný sklon komunikace mezi I/27 a lokalitou Z3 je 5,9%.

Doprava v klidu je v lokalitě řešena:

- pro obyvatele lokality parkováním v garážích a na pozemcích rodinných domů
- pro návštěvníky parkovacími místy v rámci veřejného prostoru

G.2 Technická infrastruktura

Řešení inženýrských sítí není předmětem územní studie, platí ustanovení dle územního plánu..

H. PARCELACE LOKALITY Z3

Základní parcelace lokality se odvíjí od vymezení veřejného a soukromého prostoru.

Rozdělení jednotlivých pozemků rodinných domů je navrženo s přihlédnutím ke stávajícím majetkoprávním vztahům v území.

Vzhledem k nedostatečné šířce jednotlivých pozemků je vhodné přerozdělení pozemků a vytvoření komfortních podmínek pro výstavbu. Navrhované rozdělení počítá se šířkou pozemků okolo 20 m.

Navržené parcely včetně rozměrů jednotlivých pozemků je zakresleny ve výkrese č. 1 – Širší vztahy.

Navržená parcelace a stávající majetkoprávní vztahy jsou graficky vyjádřeny ve výkrese č. 3 – Majetkoprávní vztahy a v tabulce č.2.

I. NÁRŮST POČTU OBYVATEL

Územní studie umožňuje v zastavitelné lokalitě Z3 realizaci 5 nových rodinných domů, tj. nárůst o cca 13 obyvatel při 2,5 obyv./cenzovní domácnost.

Tabulka 1 – Veřejný a soukromý prostor ve vazbě k majetkoprávním vztahům

NÁVRHOVÁ LOKALITA Z3

parc. č.	vlastník	celková výměra v lokality Z3	z celkové výměry lokality Z3	
			zastavitelná část (m ²)	veřejný prostor (m ²)
1165/39	pozemkový fond	305,61	283,1	22,51
1165/41	pozemkový fond	49,82	49,82	0
1165/3	p. Barbořák	240,48	240,48	0
1165/4	p. Koreň	596,07	566,75	29,32
1165/5	p. Gulová, p. Jungová	520,83	520,83	0
1165/6	p. Gulová, p. Jungová	511,53	511,07	0,46
1165/7	p. Šmíd	546,31	17,04	529,27
1165/8	p. Hána	476,56	469,58	6,98
1165/9	p. Král	542,08	542,08	0
1165/10	p. Prusík	533,54	533,54	0
1165/56	obec Výrov	524,7	524,7	0
1165/58	p. Čepec	135,26	135,26	0
1165/55	p. Horyna	670,39	670,39	0
1165/54	p. Horyna	861,36	861,36	0
1165/16	p. Králová, obec Kopiclo	1023,93	1023,93	0

Rozdělení zastavitelného a veřejného prostoru v lokalitě Z3 je barevně zpracováno ve výkrese č.2 – zastavitelný a veřejný prostor.

Tabulka 2 – Soukromý prostor – navrhovaná parcelace

NÁVRHOVÁ LOKALITA Z3

pozemek pro rodinný dům č.	celková výměra pozemku (m ²)	pozemek dle KM	
		parc č.	m ²
1	1142,18	1165/3	240,48
		1165/4	566,74
		1165/41	49,65
		1165/39	285,31
2	1065,48	1165/5	520,83
		1165/6	527,61
		1165/7	17,04
3	1011,72	1165/8	469,64
		1165/9	542,08
4	920,95	1165/10	533,54
		1165/56	387,41
5	797,74	1165/56	137,28
		1165/?	525,15
		1165/58	135,31
6	1531,8	1165/55	670,39
		1165/54	861,41
7	1023,94	1165/16	1023,94

Navrhovaná parcelace soukromého prostoru je zakreslena ve výkrese č. 3 – Majetkoprávní vztahy.