

Textová část - Územní studie Mrákov – Severovýchod

Projektová dokumentace:

Projektová dokumentace pro schválení ÚS

Zhotovitel: Ing, arch, Jaromír Krejčí
Nová Pasečnice 1,
344 01 Domažlice.

+420 721 044 994
krejciar@gmail.com

Objednatel: Obec Mrákov

Datum: 06/2022

Počet stran: 8

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

název projektu: Územní studie Mrákov – Severovýchod
charakter: zástavba území rodinnými domy s veřejným prostranstvím
místo: Zastavitelné plochy č. Z14, Z14a, Z15 a plocha přestavby P01
vymezená v ÚP obce Mrákov

A.1.2 ÚDAJE O OBJEDNATELOVI

objednatel: **Obec Mrákov**
Mrákov 105
345 01 Mrákov

IČO: 00253618
DIČ: CZ00253618
tel: 379 788 235
email: obec@mrakov.cz

A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

architekti: **ing. arch. Jaromír Krejčí**
Pasečnice 17, Domažlice, 34401
Číslo autorizace: 05 102

IČO: 02766175
tel: 721 044 994
email: krejciar@gmail.com

A.2 PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (Dále ÚS) je parcelace, umístění domů, schéma technické infrastruktury, komunikace a zeleně na území vymezeného v územním plánu jako zastavitelné plochy č. Z14, Z14a, Z15 a plocha přestavby P01. Jednotlivé objekty budou po schválení studie předmětem samostatných územních rozhodnutí (dále ÚR). Cílem ÚS je založit celou lokalitu rodinné zástavby jako funkční celek v návaznosti na stávající uliční skelet, připravit parcelaci, umístění objektů rodinných domů (dále RD) na pozemku, dopravní obslužnost a technickou infrastrukturu a stanovit podmínky pro regulaci staveb a využívání území.

A.2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita ÚS se nachází v okrajové části obce Mrákov. Lokalita je vymezena ze severní a západní strany hlavní komunikací z města Domažlice. Na jižní a východní straně přechází území do volného prostranství luk a polí.

V západní části se území napojuje na stávající výstavbu rodinných domů a stávající uliční síť. V severní části je pohledová bariéra zemědělského obchodního družstva.

Obecní úřad, škola, obchod, autobusová zastávka, sportoviště či společenské centrum jsou v dobré pěší dostupnosti.

Oblast se rozléhá na rovinatém a zatravněném území s přístupem ze severní a západní strany pro automobilovou dopravu. Pěší propojení jsou také napojeny na hlavní komunikaci na západní straně.

A.2.2 CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem ÚS je vytvoření jednotného celku „čtvrti“ rodinných domů v části obce, aby nově vzniklá zástavba a infrastruktura nenarušovali ráz obce Mrákov. Stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být schválení ÚS pořizovatelem a zahájení prací pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

A.2.3 DOTČENÉ POZEMKY

V seznamu nejsou uvedeny vlastníci sousedících pozemků, jakožto případní účastníci ÚR v jednotlivých fázích. Plocha, která je předmětem ÚS je vyznačena ve výkresech v grafické části dokumentace.

číslo parcely	Typ parcely	výměra [m ²]	vlastník	využití
4143	KN	3607	Vítková Jana Starý Klíčov 63	TTP
1463/2	KN	4521	Vítková Jana	Ostatní plocha
1452/2	KN	1820	Vítková Jana	Orná půda
4142	KN	5270	Příbyl Václav Ing. Mrákov 25	Orná půda
1452/3	KN	20957	Obec Mrákov	Orná půda
1463/3	KN	6844	Obec Mrákov	Ostatní plocha

A.3 SOULAD S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE MRÁKOV

A.3.1 VYBRANÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENOU LOKALITU

Řešené území **Z15 + část P01** je zařazeno do funkčního využití BS - smíšené obytné individuální příměst. charakteru a **Z14+ Z14a + část P01** je zařazeno do BI - plochy bydlení- individuální příměst. charakteru.

BI – PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ PŘÍMĚSTSKÉHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

- bydlení v izolovaných rodinných domech

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomech
- bydlení v řadových rodinných domech
- bydlení v rekreačních domech
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství, plochy sídelní zeleně vč. ploch pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost

- stávající plochy autobusových zastávek
- parkovací stání pro hromadnou dopravu
- technická vybavenost hromadné dopravy
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro zastavitelné plochy Z14 a Z14a a rovněž pro přestavbové území P01 je stavební činnost podmíněna vypracováním územní studie.
- v zastavitelných plochách se stanovuje KZP=0,4; v přestavbových plochách se stanovuje KZP=0,6 a ve stabilizovaných plochách vymezených k datu vydání ÚP se stanovuje KZP=0,8
- výšková hladina zástavby do 10m nad okolním terénem
- orientace objektu podélnou osou sleduje vrstevnice
- domy obdélníkového půdorysu
- struktura zástavby rozvolněná
- stavební čára nepřekročitelná (není pevná) 5,5 m od uliční čáry (která je tvořena oplocením) (to v praxi znamená, že objekt nesmí překročit čáru vzdálenou 5,5 m od uliční čáry, ale na druhé straně může být umístěn kdekoliv na pozemku za dodržení ostatních podmínek SZ)

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsaný koeficient zastavěnosti a výškovou hladinu. U jednotlivých objektů dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové charakter objektů bude odpovídat tradici příměstské rodinné zástavby a dle možností podle místa umístění též odpovídajícímu současnému architektonickému výrazu jednotlivých objektů, vč. zastřešení šikmými, či plochými střešními rovinami.

BS – SMÍŠENÉ OBYTNÉ INDIVIDUÁLNÍ PŘÍMĚSTSKÉHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

- bydlení v izolovaných rodinných domech

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomech
- bydlení v řadových rodinných domech
- bydlení v rekreačních domech
- provozovny, stavby pro podnikatelskou činnost
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství, plochy sídelní zeleně vč. ploch pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

-veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro zastavitelné území Z15 a pro přestavbové území P01 je stavební činnost podmíněna vypracováním územní studie

- v zastavitelných plochách se stanovuje KZP=0,5

- Součástí ploch pro bydlení mohou být pozemky dalších staveb pro podnikatelskou činnost, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením.

- výšková hladina zástavby do 10m nad okolním terénem

- orientace objektu podélnou osou sleduje vrstevnice

- domy obdélníkového půdorysu

- struktura zástavby dle výsledku územní studie

- stavební čára nepřekročitelná (není pevná) 5,5 m od uliční čáry (která je tvořena oplocením)

(to v praxi znamená, že objekt nesmí překročit čáru vzdálenou 5,5 m od uliční čáry, ale na druhé straně může být umístěn kdekoliv na pozemku za dodržení ostatních podmínek SZ)

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

Pro zachování krajinného rázu je nutné dodržet předepsaný koeficient zastavěnosti a výškovou hladinu. U jednotlivých objektů dbát na místně příslušné materiálové ztvárnění odpovídající danému přírodnímu prostředí. Objemové charakter objektů bude odpovídat tradici příměstské rodinné zástavby vč. staveb pro podnikání a dle možností podle místa umístění též odpovídajícímu současnému architektonickému výrazu jednotlivých objektů, vč. zastřešení šikmými, či plochými střešními rovinami.

A.3.2 SOULAD STUDIE S ÚP OBCE MRÁKOV

Celé řešené území je funkčně v souladu s platným ÚP obce Mrákov a hlavními závaznými regulativy. V zóně území je navrženo celkem 18 parcel pro individuální rodinné domy a 16 parcel pro řadové stavby.

Jsou zde navrženy dostatečně velké veřejné plochy zeleně kolem komunikací a v centru území.

Územní studie počítá s napojením komunikace v severní části dle návrhu ÚP.

V části územní studie dochází v kolizi s vedením technické infrastruktury a je potřeba řešit přeložky technické infrastruktury. V případě zachování technické infrastruktury ve stávajících trasách, bude z území vypuštěno cca 8 rodinných domů a plochy budou přestavěny jako veřejná zeleň

A.3.3 BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT

Bilance ploch:	Celková plocha řešeného území	43 150
	Z toho celková plocha pro soukromou zástavbu a zeleň	29 251
	Z toho celková plocha pro veřejnou zástavbu a zeleň	5 390
	Komunikace, zpevněné plochy	8 509
Bilance objektů:	Celkový počet navrhovaných domů	34

A.4 NÁVRHOVÁ ČÁST

A.4.1 STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

URBANISTICKÝ KONCEPT BUDOUCÍ ZÁSTAVBY

Základní myšlenka urbanistické zástavby vychází a uliční sítě, vychází z napojení se na stávající komunikace v obci. Při prvním pohledu na uliční síť obce Mrákov, vytváří většina ulic dohromady trojúhelníkovitý tvar jednotlivých užitných ploch. (viz. výkresová část A.2 Koncept)

Napojení nového schématu ulic vychází tak z pokračování tohoto typického urbanistického prvku. Napojovací místa byla zvolena s ohledem na jednodušší projekční řešení při tvorbě nových křižovatek na hlavní komunikaci. Uzavření území jednostrannou komunikací bylo zvoleno s ohledem na územní plán obce a s případnou možností dalšího růstu samotné obce.

Proměna charakteru zástavby byla vyvolána potřebou, nabídnout v takto velkém území větší variabilitu bydlení, jak ve standardních rodinných domech na pozemcích až 1200 m², tak v menších řadových domech s menší zahrádkou.

Souvislá linie řadových domů v severní části má urbanisticky odrážet větší hmotu zemědělských staveb a vytvářet postupný přechod zástavby do individuálních rodinných domů.

V centru území je navržen, u hlavního vjezdu do území, veřejný prostor s dominantní plochou zeleně v kombinaci s pobytovou zpevněnou plochou v blízkosti nové vodní plochy. Veřejný parkový prostor byl umístěn tak, aby nebyl užitný pouze pro obyvatele nové zástavby, ale aby také propojoval sousední, stávající blok rodinných domů.

Návrh si klade za cíl neuzavírat novou výstavbu do oddělené „osady“, ale zapojit novou výstavbu do fungování obce.

Územní studie dále nastiňuje uliční charakter, který bude v maximální možné míře dodržen. Uličním charakterem se myslí umístění a tvar zelených ploch, chodníků, zpevněných ploch, výhybných míst, atd.

STAVEBNÍ PODMÍNKY ÚZEMÍ

Předmětem územní studie je vytvoření definitivní skladby veřejných prostorů se zabudovanou infrastrukturou, dopravními plochami a zelení. Schválení studie vytvoří jasnou urbanistickou koncepci, která při realizaci dalších navazujících projektů a samotných staveb bude postupně naplňována.

- **přeložky inženýrských budou řešeny v navazujícím stupni celkového projektu, kde bude vyprojektován i návrh na novou infrastrukturu, případné odstoupení od realizace několika stavebních parcel se zachováním veřejného prostoru.**

DOPRAVA

Lokalita výstavby RD domů je v zastavitelném území obce Mrákov. Řešené území je napojeno na jednu stávající frekventovanou komunikaci mezi obcí Mrákov a městem Domažlice. Vzhledem k přihlídnutí k požadavkům správců dopravní infrastruktury, bude území napojeno pro automobily v severní části a ze západní části přes hlavní veřejný prostor.

Další dvě napojení v jihozápadní a severozápadní části území budou sloužit pouze pro pěší a cyklisty s možností průjezdu pro složky IZS.

Koncepce dopravního řešení je patrná z grafického schématu a sestává se z polohy napojovaného místa, provozních principů a funkčních prvků uličního profilu. Komunikace je navržena tak, aby splňovala normové požadavky na sklon, šířku komunikace a aby rovnoměrně obsloužila celé navrhované území.

Komunikace je navržena jako jednosměrná pro automobily z jiho-východu na severovýchod, vzhledem k dopravní situaci v území.

Pojížděné komunikace a plochy:

Návrh komunikace je plně podřízen účelu tj. parcelaci nezastavěného území. Nová vzniklá komunikace je navrhována jako zóna 30, v severní části u objektů E04-E10 jako zóna obytná s max. dovolenou rychlostí 20 km/h, funkční třídy D1 a je navrhována v souladu s ČSN 736110 a TP103 – Navrhování obytných zón. Jednotlivé typy komunikací budou podrobněji řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

Ve východní části je vymezen prostor pro možnost realizace obchvatu obce pro převedení nákladní dopravy z průmyslových ploch.

Napojení nových komunikací je situačně a výškově koordinováno. Komunikace se doporučuje řešit z estetického hlediska jako dlážděnou plochu. Tak i chodníky v rozlišeném vzoru. Při návrhu bude dbáno hlavně na řešení odvodnění dešťových a sněhových srážek. Vody budou zpomalovány a maximálně možné likvidovány v zelených páslech podél komunikace, nebo v zelené ploše v severní části.

Parkovací stání budou navržena v zelených páslech podél komunikace, blížící se návrhu ve výkresové dokumentaci. Jako parkovací stání lze uvažovat i prostor před garážovým stáním či před vjezdem do zahrad. Jakékoliv zpevněné plochy pro výhybná místa, parkovací místa, vjezdy na pozemky, vjezdy do garáží, chodníky, či jiné zpevněné plochy kromě hlavní komunikace, budou přednostně řešeny materiálem, který nezadržuje vodu na povrchu, ale umožňuje propouštění vody a následné vsakování. (zatravnovací dlažba, atd...)

Doprava z hlediska požární bezpečnosti:

Komunikace v území byla navržena s ohledem na požadované parametry pro provoz min dvounápravových vozidel. Území musí být funkční v případě nutnosti zásahu hasičských jednotek, jejich snadnému otáčení a pohybu.

Počítá se v území i s obsluhou technickými službami.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V území je nutné řešení stávající technické infrastruktury v jižní části:

- jedná se především o vedení vysokého napětí, které vzhledem k ochrannému pásmu, znehodnocuje část plochy. V případě potřeby zachování stávající infrastruktury bez dalšího řešení, je v území možné vypustit 8 rodinných domů a zachovat zde veřejný prostor. Vzhledem však k připojování takového území do energetické sítě, bude pravděpodobně potřeba trasy vysokého napětí řešit.
- dále se zde nachází trasa katodového uzemnění na plynovodu a plynová předávací stanice, která by znemožnila stavbu 3 řadových RD
- vodovod a kanalizace vedou v okraji území bez kolize se stávající zástavbou

Vzhledem k urbanistickým požadavkům, rozvoje obce a ekonomickému porovnání, doporučuje se řešit situaci změnou vedení technické infrastruktury!!!

Koncepce technické infrastruktury bude řešena v dalším stupni projektové dokumentace po projednání s vlastníky a správcem technické infrastruktury.

Projektová příprava obytné zóny bude navrhovat kapacity inženýrských sítí dle navržené hustoty zástavby. Předpokládaná kapacita v rodinných domech je 164 obyvatel.

Kapacity stávajících inženýrských sítí v obci (v napojované komunikaci) budou řešeny pro napojení nových 34 rodinných domů v této lokalitě.

Vysoké požadavky jsou kladeny na řešení atmosférických srážek a jejich likvidace. Je požadováno, aby dešťové srážky ze střech rodinných domů byly v maximální možné míře zadržovány na soukromých

pozemcích a zpětně recyklovány a využívány. Další IGP a obecní projekty rozhodnou o možnostech vsakování a dalšího řešení likvidace dešťových vod.

OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací lokality v obci Mrákov, a to i v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí ani lokality ani obce, nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující životní prostředí. Lokalita rozvíjí prvky ochrany přírody, ochrany zástavby a veřejné zeleně.

V zeleném pásu kolem komunikace (na obou stranách) jsou zakázány jakékoliv stavby, přístřešky, atd. prostor je určen pro travní porost a jiné zahradní úpravy. Možnost umístění uličního mobiliáře jako lavičky, stojany na kola, a jiné.

V návrhu se počítá s možností s požadavky pro bezbariérový přístup.

ETAPIZACE

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržena tato etapizace budování celé studie jako jednotného urbanistického konceptu:

Lokalita bude řešena ve třech etapách:

- I. pozemky A.01 – B.05
- II. pozemky C.01 – C.04; E.01 – E.03
- III. pozemky D.01 – D.4; E.04-E.10

A.4.2 REGULACE A REGULAČNÍ PRVKY

Doporučuje se udržet orientaci jednotlivých budov dle územní studie.

K udržení celkového rázu lokality je stanovena hladina navrhovaných objektů, a to dvoupodlažní (počítáno v místě nástupu do objektu).

Regulace pro individuální rodinné domy

Regulativy pro jednopodlažní stavby:

- Pouze sedlová střecha se štítovými stěnami
- Sklon min. 40 °
- sedlová střecha min pro **hlavní budovu / hmotu** celé zástavby pozemku.
(hlavní budova / hmota je ta, která má více jak 50% z celkového objemu stavby)

Regulativy pro stavby s 1.NP + 2.NP/podkroví:

- domy budou povoleny jako dvoupodlažní – 1NP + podkroví nebo 1.NP + 2.NP
- sedlová střecha min pro hlavní budovu / hmotu celé zástavby pozemku.
(hlavní budova / hmota je ta, která má více jak 50% z celkového objemu stavby)

Toto pravidlo lze vypustit, pokud bude mít budova rovnou či pultovou (sklon max 15°) střechu pouze v úrovni 1.NP a zbylá obyvatelná část vystupující nad 1.NP bude zastřešena pouze sedlovou střechou.

- výška zástavby je doporučena max 9,5 m v případě sedlové střechy a v případě stavby vedlejší s jiným typem střechy než sedlovým, je doporučena výška max 8 m v horní hraně.
- Sklon sedlové střechy bude min 37°

Materiálové regulativy:

- Materiálové řešení fasády není nijak specifikováno
- Zakazuje se umísťovat srubové stavby a stavby tradičních roubenek, které by svým výrazným charakterem nezapadli do nové zástavby. Platí i pro hrázděné stavby.
- Roubenou konstrukci lze použít ve formátu tzv. „moderní roubenky“ – vzhled roubenky by **neměl** být imitací historických staveb. PŘ:



Příklady roubených staveb, které by mohly být v oblasti umístěné:



Doporučuje se všeobecně použití „zelených střech“

- Umístění jednotlivých domů na parcelách je přímo řízeno územním plánem obce Mrákov.
- Před vjezdem na soukromý pozemek (do garáže) je potřeba zachovat min 5,5 m volného prostoru pro možnost plynulého odbočení a odstavení osobního automobilu
- Vedle každé zpevněné plochy (před vjezdem) bude realizována nezaplocená plocha veřejné zeleně. Viz. „výkres A.5 Hlavní výkres členění“ – Plocha může být tvořena i jako zpevněná zatravněná
- Plot nemusí kopírovat hranici pozemku a je možnost tuto hranu posunout v rámci vlastní soukromé parcely.
- Na výkresu „ A.5 Hlavní výkres členění“ – je navržena doporučená stavební čára pro jednotlivé parcely, která by měla být dodržena vzhledem k nejlepšímu možnému umístování sousedních staveb.
- Situování vjezdu na pozemek může být kdekoliv ve vyznačeném nezaploceném prostoru každého pozemku.

Regulace pro řadové domy

Vzhledem ke specifickému zadání výstavby a snaze udržet jednotný design, je potřeba navrhnout blok těchto domů jako jeden celek.

Při návrhu dbát na potřeby každého jednoho domu a jeho obyvatel, bez omezování sousedních staveb. Doporučuje se jít cestou návrhu, která vytvoří několik variant domů, aby nevznikla jednolitá zástavba. Domy by měly mít možnost jednoduchých úprav, jak materiálových tak dispozičních. Zároveň by měly však udržovat uliční čáru a vjezdy do garáží, tak i jednotnou stavební čáru směrem do zahrady.

FUNKČNÍ REGULACE

- v území je pouze povoleno funkční využití dle platného ÚP

PROSTOROVÁ REGULACE

- neliší se od regulace územním plánem
- domy budou povoleny jako dvoupodlažní – 1NP + podkroví nebo 1.NP + 2.NP
- Maximální výška povolené zástavby je 10 m po hřeben (atiku) střechy od nejvyššího bodu terénu přiléhajícího k budově RD.

MATERIÁLOVÁ REGULACE

- není zásadně regulována, předpokládají se zděné omítané objekty, dřevostavby vítaný částečný obklad dřevem. Vylučují se srubové či hrázděné stavby.
- Oplocení k veřejnému prostranství (cesta) musí být s podezdívkou a výplní s 50% průhledností (např. kovanou, dřevěnou, apod). V jednotlivých uličních frontách bude oplocení výška max 1 700 mm. Vylučují se neprůhledná oplocení - betonové stěny, plechové stěny atd. Oplocení jednotlivých pozemků musí respektovat §7 vyhlášky č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby.
- zpevněné plochy v zeleném pásu jsou tvořeny dlažbou, která nezadržuje vodu, ale propouští. Zatravněvací dlažba, atd...
- komunikace se uvažují jako dlážděné plochy – viz vizualizace

BAREVNÁ REGULACE

- barevná regulace RD není nijak blíže specifikována. Uliční barva komunikace a zpevněných ploch se bude blížit přiložené vizualizaci.

Územní studie je zpracována na základě podkladů od zadavatele a dostupných informací v době zpracování projektu.