

STUDIO KAPA – ARCHITEKTURA, URBANISMUS, INTERIER, DESIGN

ing.arch. Petr Vávra, Na Petynce 88, 169 00 Praha 6



ÚZEMNÍ STUDIE POCINOVICE – Z8

Praha, srpen 2022

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZADÁNÍ A PODKLADECH

1.1. Zadání, cíle zpracování

Územní studie Pocinovice – Z8 je pořizována k tomu oprávněným úřadem, zde odborem výstavby a územního plánování Městského úřadu Domažlice, a to na základě „Zadání územní studie Pocinovice pro zastavitelnou plochu Z8 smíšenou obytnou venkovskou (SM-V)“, zpracovaného ing. Jiřím Lahodou v březnu 2022. Územní studie (dále ÚS) Pocinovice – Z8 bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a pořizuje se na žádost vlastníka pozemků č. 99/1,99/2,99/3 a 99/4 v k.ú. Pocinovice, jímž je Karel Jakoubek, Pocinovice 4, který zajistil zpracování územní studie na své náklady u zhotovitele územního plánu (dále ÚP) Pocinovice ing.arch. Petra Vávry - Studio KAPA, Na Petynce 88, Praha 6.

Ve výkrese č.1 „Základní členění území“ územního plánu (dále ÚP) Pocinovice jsou vymezeny rozvojové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie pro celé takto definované lokality, kam je zařazena i řešená plocha Z8. V textové části pak v kapitole k) je definován cíl zpracování územní studie - prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury této rozvojové plochy a dále v podrobnosti vymežit plochy veřejných prostranství a vlastních stavebních pozemků vzhledem k definovaným limitám využití území. Podmínkou ÚP Pocinovice je pak pro takto vymezenou plochu nejpozději do 4 let od doby nabytí účinnosti územního plánu zpracovat územní studii, která bude vložena do evidence územně plánovací činnosti, a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území.

1.2. Podklady

Územní studie je zpracována na základě dostupných, resp. předaných podkladů :

- 1) územní plán Pocinovice
- 2) územně analytické podklady
- 3) veřejně dostupné letecké snímky
- 4) aktuální katastrální mapa
- 5) vlastní průzkumy a rozbory území
- 6) doplňující podklady

Vedle vyhodnocení výše uvedených podkladů a jejich vztahu k řešené problematice bylo zásadním pracovním podkladem místní šetření zhotovitele, kde byly ověřeny urbanisticko architektonické předpoklady řešeného území včetně potřebných dopravních vazeb a tras a zařízení technické vybavenosti. Nedílnou součástí pak byly také konzultace zhotovitele s objednatelem v rozpracovanosti s cílem nalezení optimálního využití předmětných pozemků v souladu s požadavky ÚP Pocinovice a Zadání ÚS Pocinovice.

2. NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE - VYUŽITÍ PLOCHY Z8

2.1. Analytická část

Po shromáždění a ověření mapových podkladů vč. relevantních dat z územně analytických podkladů (viz předchozí kapitola) byl proveden zhotovitelem terénní průzkum k prověření aktuálního stavu využití řešeného území s cílem ověřit předpoklady využití lokality k investorem zamýšlenému účelu. Předběžný návrh využití území, zohledňující platný ÚP Pocinovice a zjištěné skutečnosti v území, byl konzultován s objednatelem s cílem nalezení konsensu a optimálního řešení v podrobnějším měřítku a při zohlednění majetkových vztahů v území.

2.2. Architektonicko - urbanistické řešení - základní ideová koncepce

V územním plánu obce Pocinovice (ing.arch. Petr Vávra – Studio KAPA, nabytí účinnosti 30.11.2020) jako legislativně závazné dokumentaci jsou stanoveny zásady regulace stavebních aktivit v řešeném území, přičemž nové plochy pro bydlení a smíšenou funkci jsou vymezeny tak, aby vyváženě doplnily hmotově prostorovou i funkční strukturu obce Pocinovice.

V grafické části ÚP Pocinovice (viz výkres č.1 Širší vztahy) jsou vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití s dále v textu podrobným taxativním vymezením jejich převažujícího účelu využití, přípustnými, podmíněně přípustnými, resp. nepřípustnými funkcemi a podmínkami prostorového uspořádání, kde pro předmětnou zastavitelnou plochu Z8 smíšené obytné venkovské zástavby platí :

plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru včetně umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu přičemž negativní vlivy nesmí omezit hlavní funkci, tj. bydlení
- obchodní zařízení do 200 m² prodejních ploch
- veřejné stravování a ubytování
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce, zahradnictví
- zařízení drobné výroby a služeb, tj. provozů prokazatelně nevyvolávajících negativní ovlivnění bydlení (negativní vlivy na životní a obytné prostředí nepřekročí hranice vlastního pozemku)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, odstavná a parkovací stání

c) podmíněně přípustné

- pro plochy Z5, P12 a Z8 jsou rodinné domy přípustné při splnění podmínky zajištění ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, tj. zejména ochrany před hlukem ze železnice (splnění hygienických hlukových limitů)

d) podmínky prostorového uspořádání

- minimální výměra nových pozemků 900 m², zastavitelnost pozemku max. 30%
- výška hlavního objektu nepřekročí 2,0 NP při respektování okolní výškové hladiny a charakteru přiléhající zástavby
- při zastavování volných parcel v zastavěném území respektovat místně charakteristický typ zástavby a jeho vztah k veřejnému prostranství a stavbám okolním
- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- podmínkou využití plochy Z8 je její dopravní napojení výhradně ze stávající místní komunikace k nádraží (na pozemku p.č. 5239/1 a 99/3 v k.ú. Pocinovice)
- podmínkou využití plochy Z9+P8 je zpracování územní studie, která zajistí připojení na místní komunikaci a inž.sítě a zachování funkčnosti zatrubněného hlavního odvodňovacího zařízení
- podmínkou využití plochy Z21 je respektování stávajících inž. sítí včetně vymezených ochranných pásem

e) nepřípustné

- veškeré stavby náročné na dopravní obsluhu
- umísťování nových staveb do ochranného pásma lesa (50 metrů od okraje lesa) včetně změn využití stávajících staveb na stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, podnikání či kancelářské využití
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Proti negativním vlivům ze železniční dopravy (viz ochranné pásmo železnice) jsou plochy určené pro obytnou zástavbu (1-4) prostorově od kolejiště odcloněny rozvojovou plochou pro podnikatelské aktivity (výběh koní, dílna), pro které neplatí omezení hygienickými limitami.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (obytná zástavba 1-4, dílna) jsou definovány včetně rozměrů v hlavním výkrese s cílem respektování limit využití území, obecně technických požadavků na výstavbu a také charakteru území včetně jeho terénní konfigurace. Jedná se tyto regulační prvky :

Hranice pozemku

- vymezuje hranici nových stavebních pozemků, tj hranici možného oplocení nových parcel a vymezuje tak zároveň veřejné prostranství s trasami obslužných komunikací vč. příslušenství, technického vybavení území a ploch veřejné zeleně
- je navržena tak, aby tvary oplocení respektovaly v maximální míře rozhledová pole křižovatek (připojení na stávající komunikace)
- celková výška oplocení (pletivo napínané, pletivo v rámech) od přilehlého rostlého terénu max.170 cm s maximální výškou podezdívky (plné části) 50 cm

Stavební čára

- je linie udávající závaznou polohu hlavního objektu (objemu stavby), tzn. její odstup od hranice pozemku vůči veřejnému prostranství (uličnímu profilu), čímž je vymezena poloha budoucího objektu v rámci konkrétního pozemku s tím, že stavební čára je v celém rozsahu dle grafické části závazná, tzn. objekt hlavní musí stát svou uliční frontou na této čáře
- odchylky nejsou přípustné s výjimkou rizalitů, balkonů či teras v maximální délce do 15% celkové délky uličního průčelí
- vzdálenost od uliční čáry je 5,0 metrů tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na vlastním pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla

Stavební hranice

- stavební hranice je hranicí maximální zastavitelnosti pozemku při dodržení navrženého max. procenta zastavitelnosti pozemku, do zastavěné části se započítávají i stavebně zpevněné stavebně plochy (vjezdy, nádvoří, terasy apod.)
- mimo takto vymezené zastavitelné území lze umístit pouze stavby, plnící doprovodnou funkci ke stavbě hlavní (zahradní altán, bazén, přístřešek na nářadí apod.)

Procento zastavitelnosti pozemku

- v souladu s ÚP Pocinovice určuje maximálně přípustný podíl (30%) z celkové výměry pozemku, která může být zastavěna stavbou hlavní a stavbami vedlejšími, doplňkovými s tím, že do zastavěné části se započítávají i stavebně zpevněné plochy (vjezdy, nádvoří, terasy apod.)
- do zastavěné plochy pozemku se započítává plocha hlavní stavby - RD (max.70% z připuštěné zastavitelné plochy) a dále stavby a zařízení specifikované v §21, odst.4) Vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění - max.30%, zpevněné plochy a komunikace

Maximální přípustná podlažnost

- v souladu s ÚP Pocinovice je pro zástavbu stanovena max. 2,0 nadzemní podlaží přičemž objekt dílny celkovou výškou nepřekročí 9,0 metrů od přilehlého rostlého terénu

Směr hlavního hřebene s ohledem na stávající různorodou zástavbu území není závazně definován, tvary střech jsou předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 27 do 45 stupňů u objektů hlavních, v architektonicky odůvodněném případě je možno u staveb vedlejších, doplňkových připustit střechy pultové či ploché.

2.3. Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymežující veřejné prostranství

Podrobný návrh využití v ÚP Pocinovice zakotvené zastavitelné plochy Z8 (viz Hlavní výkres č.2) s vymezením nové plochy veřejného prostranství (PV) a návrhu parcelace předmětných pozemků splňuje všechny výše uvedené funkční i prostorové požadavky na tuto plochu. Plocha veřejného prostranství je dopravně napojena na stávající místní komunikaci k nádraží (na pozemku p.č. 5239/1 a 99/3 v k.ú. Pocinovice) a v souladu s příslušnými předpisy vymezena v šíři 8,0 metru pro umístění přístupové komunikace do lokality a uložení potřebných inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plyn, elektrické vedení, veřejné osvětlení) v souladu s ČSN.

2.4. Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury

Jak je již uvedeno v předchozí kapitole, dopravně je zastavitelná plocha Z8 napojena v souladu s požadavky ÚP Pocinovice na stávající místní komunikaci k nádraží (na pozemku p.č. 5239/1 a 99/3 v k.ú. Pocinovice), kde budou též napojeny všechny existující inženýrské sítě.

V souladu s příslušnými předpisy je nová plocha veřejného prostranství vymezena v šíři 8,0 metru pro umístění přístupové komunikace do lokality a dále uložení všech potřebných inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plyn, elektrické vedení, veřejné osvětlení), které budou projektovány a realizovány v souladu s ČSN a teprve z těchto veřejných řadů budou přípojkami připojeny jednotlivé pozemky.

3. Odůvodnění navrženého řešení

Navržené řešení respektuje pořizovatelem předané „Zadání územní studie Pocinovice pro zastavitelnou plochu Z8 smíšenou obytnou venkovskou (SM-V)“ a vychází z potřeb soukromého vlastníka předmětných pozemků na využití této plochy. Vlastní návrh urbanisticko - architektonického řešení vychází z úkolů a podmínek platného ÚP Pocinovice a plně respektuje zde zakotvenou urbanistickou koncepci včetně koncepce dopravy a technické infrastruktury.

Územní studie Pocinovice – Z8 bude po zaregistrování sloužit jako podklad pro rozhodování v území v této rozvojové ploše (pozemky p.č. 99/1,99/2,99/3 a 99/4 v k.ú. Pocinovice).

V Praze, srpen 2022



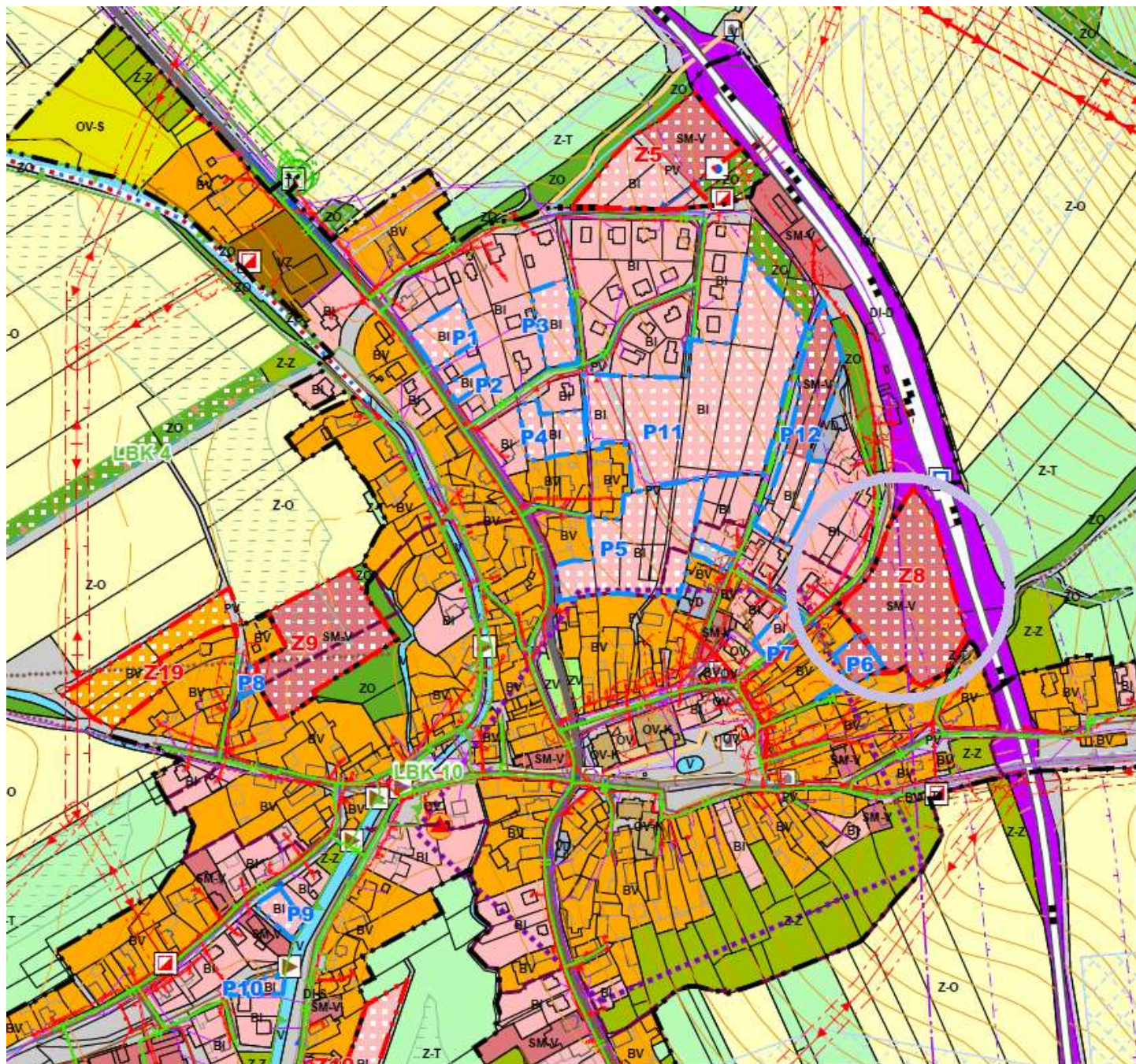
ing. arch. Petr Vávra
Studio KAPA

ING. ARCH. PETR VÁVRA
NA PETYNCE 88
169 00 PRAHA 6
IČO: 16898401
DIČ: 006-6005211289



STUDIO

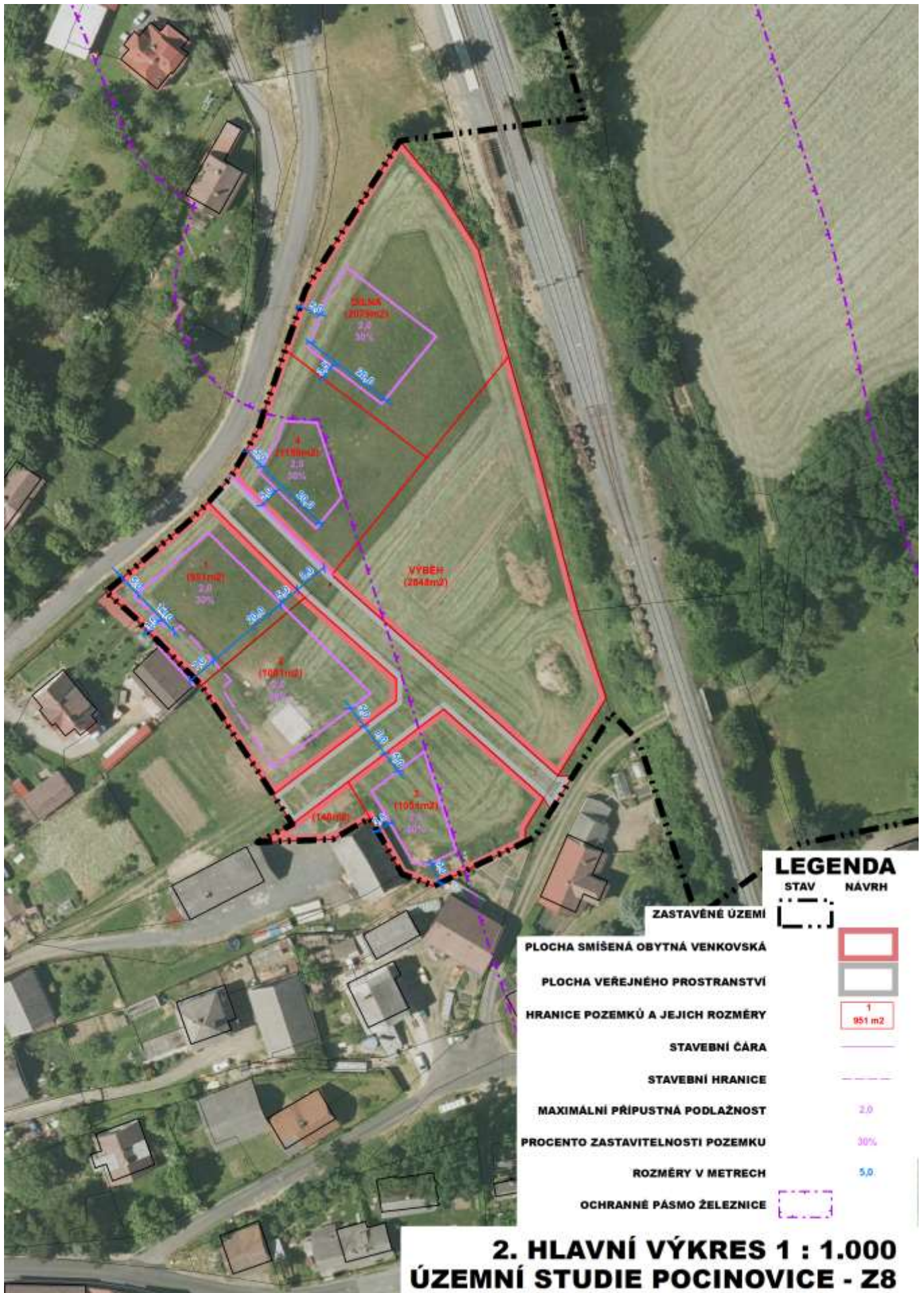
ARCHITEKTURA URBANISMUS INTERIÉR DESIGN



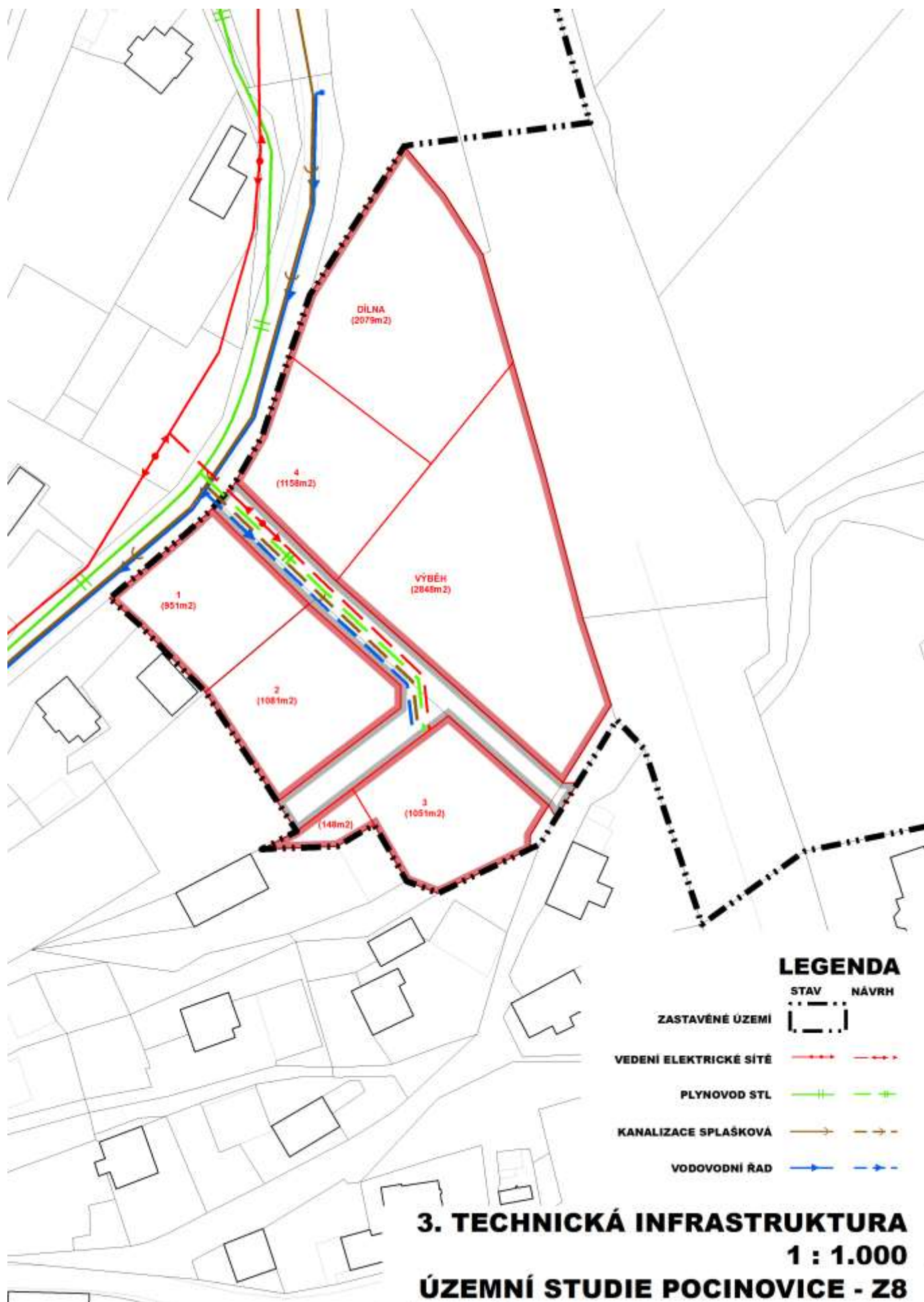
LEGENDA

PLOCHY STABILIZOVANÉ		PLOCHY ZMĚN	
ZASTAVITELNÉ PLOCHY			
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SM-V)			
OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY			
RÁDIORELÉOVÁ TRASA			

1. ŠIRŠÍ VZTAHY 1 : 5.000 ÚZEMNÍ STUDIE POCINOVICE - Z8



**2. HLAVNÍ VÝKRES 1 : 1.000
 ÚZEMNÍ STUDIE POCINOVICE - Z8**



3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
1 : 1.000
ÚZEMNÍ STUDIE POCINOVICE - Z8