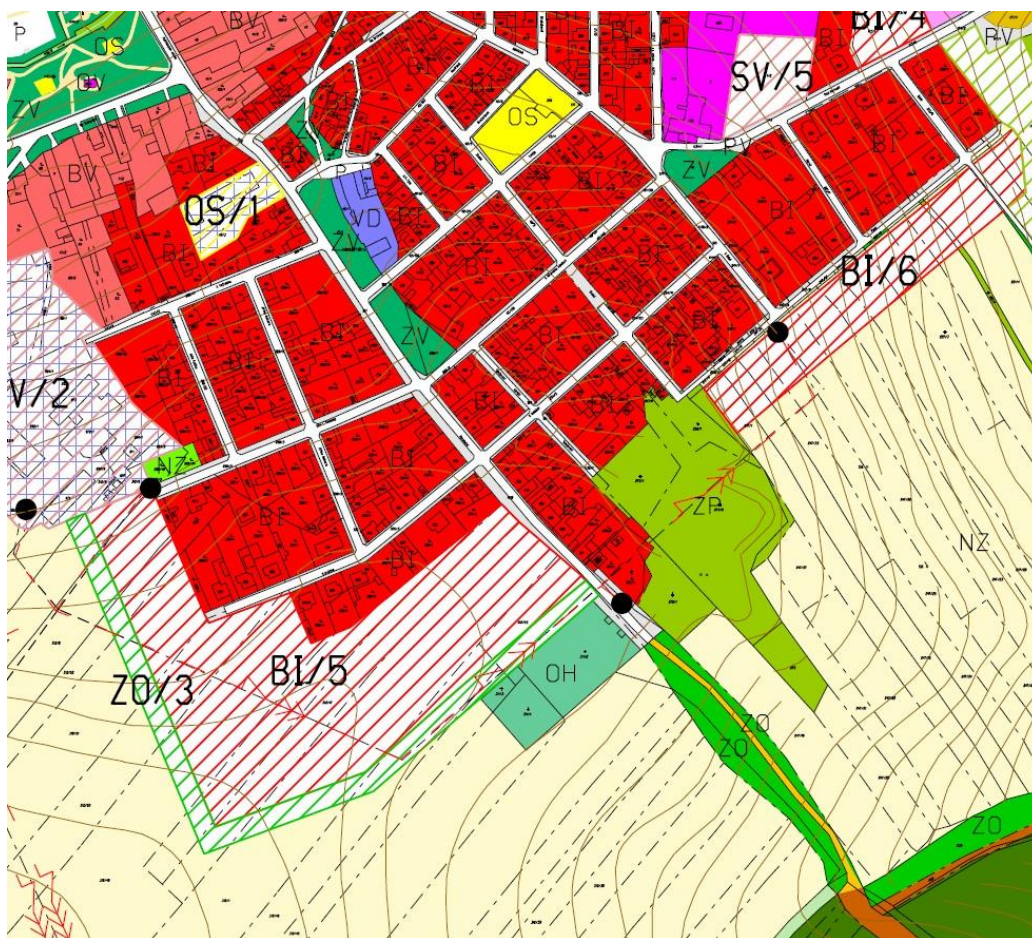


# KAMENNÉ ŽEHROVICE

## ÚZEMNÍ STUDIE

### PLOCHY BI/5, BI/6



Pořizovatel: Magistrát města Kladna, Úřad architektury a územního plánování

Zpracovatel: AUA - Agrourbanistický ateliér

Březen 2015

**Řešené území:** Část katastrálního území Kamenné Žehrovice

**Objednatel:** Vlastimil Gregor, Jiřího Wolkerova 283, 273 01 Kamenné Žehrovice

**Pořizovatel:** Magistrát města Kladna, Úřad architektury a územního plánování,  
Nám.Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno

**Zpracovatel:** AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman

autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac

IČO: 14 938 634

DIČ: 006-380519/032

**Hlavní projektant:** Ing. Martina Staňková

IČO: 714 23 931

# OBSAH

## TEXTOVÁ DOKUMENTACE:

|     |                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------|----|
| 1.  | DŮVODY POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE..... | 4  |
| 2.  | ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ.....                  | 4  |
| 3.  | ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ.....       | 11 |
| 3.1 | Limity území.....                                    | 12 |
| 3.2 | Hodnoty území.....                                   | 13 |
| 3.3 | Problémy území.....                                  | 13 |
| 4.  | ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ.....           | 13 |
| 5.  | NÁVRH ZÁKLADNÍ PLOŠNÉ REGULACE.....                  | 19 |
| 6.  | NÁVRH DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....       | 22 |
| 6.1 | Dopravní infrastruktura.....                         | 22 |
| 6.2 | Technická infrastruktura.....                        | 24 |
| 7.  | NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ.....                    | 27 |
| 8.  | ETAPIZACE.....                                       | 28 |
| 9.  | DEMOGRAFIE.....                                      | 29 |

## GRAFICKÁ DOKUMENTACE:

|             |                                                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výkres č.1  | Výkres širších vztahů, <i>měřítko 1 : 2 880, formát A3</i>                                      |
| Výkres č.2  | Výkres pozemkového uspořádání, <i>měřítko 1 : 2 880, formát A3</i>                              |
| Výkres č.3a | Hlavní výkres – Komplexní urbanistické řešení, plocha BI/5, <i>měřítko 1 : 1 500, formát A3</i> |
| Výkres č.3b | Hlavní výkres – Komplexní urbanistické řešení, plocha BI/6, <i>měřítko 1 : 1 500, formát A3</i> |
| Výkres č.4a | Výkres prostorové struktury, plocha BI/5, <i>měřítko 1 : 1 500, formát A3</i>                   |
| Výkres č.4b | Výkres prostorové struktury, plocha BI/6, <i>měřítko 1 : 1 500, formát A3</i>                   |
| Výkres č.5a | Výkres dopravní a technické infrastruktury, plocha BI/5, <i>měřítko 1 : 1 500, formát A3</i>    |
| Výkres č.5b | Výkres dopravní a technické infrastruktury, plocha BI/6, <i>měřítko 1 : 1 500, formát A3</i>    |
| Výkres č.6a | Koordinační výkres, plocha BI/5, <i>měřítko 1 : 1 500, formát A3</i>                            |
| Výkres č.6b | Koordinační výkres, plocha BI/6, <i>měřítko 1 : 1 500, formát A3</i>                            |

# 1. DŮVODY POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Kamenné Žehrovice (vydaný formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti dne 15.5.2013) určil plochy BI/5 a BI/6 k ověření územní studií. Důvodem této podmínky je, aby uvedené plochy byly využívány komplexně se zajištěním veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celé lokality. V rámci územní studie je také zajištěn požadavek dle §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

V září 2014 bylo vypracováno pořizovatelem - Magistrátem města Kladna, Úřadem architektury a územního plánování Zadání územní studie řešící zastavitelnou plochu BI/5 a plochu BI/6. Územní studie řeší plochu BI/5 společně s plochou vymezenou územním plánem – plochou ochranné a izolační zeleně ZO/3, která na plochu bezprostředně navazuje, jako jeden celek. Výměra plochy BI/5 je 4,89 ha. V rámci studie musí být vymezena výměra veřejného prostranství v minimálním rozsahu 0,24 ha. Výměra plochy BI/6 je 1,16 ha. Plocha je menší než 2 ha, proto se nepožaduje v rámci této plochy vymezení veřejného prostranství.

Územní studie navrhuje optimální dělení pozemků (parcelaci) a schématické umístění rodinných domů, vymezuje veřejné prostranství a obslužnou komunikaci pro obsluhu jednotlivých stavebních pozemků. Stanoví funkční a prostorové podmínky pro využití území vycházejícího z územního plánu. Navrhuje napojení plánované výstavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem a jejím zanesení do evidence územně plánovací činnosti, bude územní studie sloužit stavebnímu úřadu jako podklad pro navazující územní řízení. Jedná se o řízení k dělení pozemků a umístění staveb a inženýrských sítí v lokalitě, dle jednotlivých ustanovení stavebního zákona.

## 2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Zájmové území se nachází ve Středočeském kraji, ve střední části okresu Kladno, v zázemí obce s rozšířenou působností (ORP) Kladno, v administrativním území obce Kamenné Žehrovice. Kamenné Žehrovice se nacházejí v okrajové poloze při západní hranici **Rozvojové oblasti Praha - OB1**. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy.

## **PLOCHA BI/5**

Řešené území je vymezeno na **pozemcích p.č. 312/4, 312/7, 312/8, 312/52, 312/51, 312/50, 312/54, 312/49, 312/48, 312/47, 312/1, 312/46, 312/53, 312/45** v návaznosti na jihozápadní okraj zastavěného území obce Kamenné Žehrovice. Celková rozloha řešeného území činí cca **4,89 ha**.

Předmětem řešení územní studie je plocha s hlavním funkčním využitím „Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“.

Lokalita je rozdělena na 2 etapy. Do **I. etapy** je začleněn pozemek p.č.312/54.

Do **II. etapy** jsou začleněny pozemky p.č.312/4 (část), 312/7 (část), 312/8 (část), 312/52 (část), 312/51 (část), 312/50 (část), 312/49 (část), 312/48 (část), 312/47 (část), 312/1 (část), 312/46 (část), 312/53 (část), 312/45 (část).



*Vymezení řešeného území – I. a II. etapa.*



*Pohled na řešené území z ulice 9. května - I.etapa.*



*Pohled na řešené území z ulice 9. května - II.etapa.*



*Pohled na řešené území z ulice 9. května - II.etapa.*



*Pohled na řešené území z ulice Revoluční - II.etapa.*

Řešená lokalita BI/5 je přístupná z východního směru - z ulic „Gen. L. Svobody“, „9. května“ a „Revoluční“.



## **PLOCHA BI/6**

Řešené území je vymezeno na **pozemcích p.č. 247/1, 247/15, 247/33, 247/25, 247/28, 247/23, 247/29, 247/16, 227/3, 247/30, 247/31, 221/7, 221/4, 213/9, 213/3, 206/1** v návaznosti na jižní a jihovýchodní okraj zastavěného území obce Kamenné Žehrovice. Celková rozloha řešeného území činí cca **1,16 ha** (bez plochy místní komunikace a komunikace pro pěší, která je již vymezena v územním plánu).

Předmětem řešení územní studie je plocha s hlavním funkčním využitím „Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“.

Lokalita je rozdělena na 2 etapy. Do **I. etapy** jsou začleněny pozemky p.č.247/1 (část), 247/15 (část), 247/33 (část), 247/25 (část).

Do **II. etapy** jsou začleněny pozemky p.č. 247/28 (část), 247/23 (část), 247/29 (část), 247/16 (část), 227/3 (část), 247/30 (část), 247/31 (část), 221/7 (část), 221/4 (část), 213/9 (část), 213/3 (část), 206/1 (část).



*Vymezení řešeného území – I. a II. etapa.*

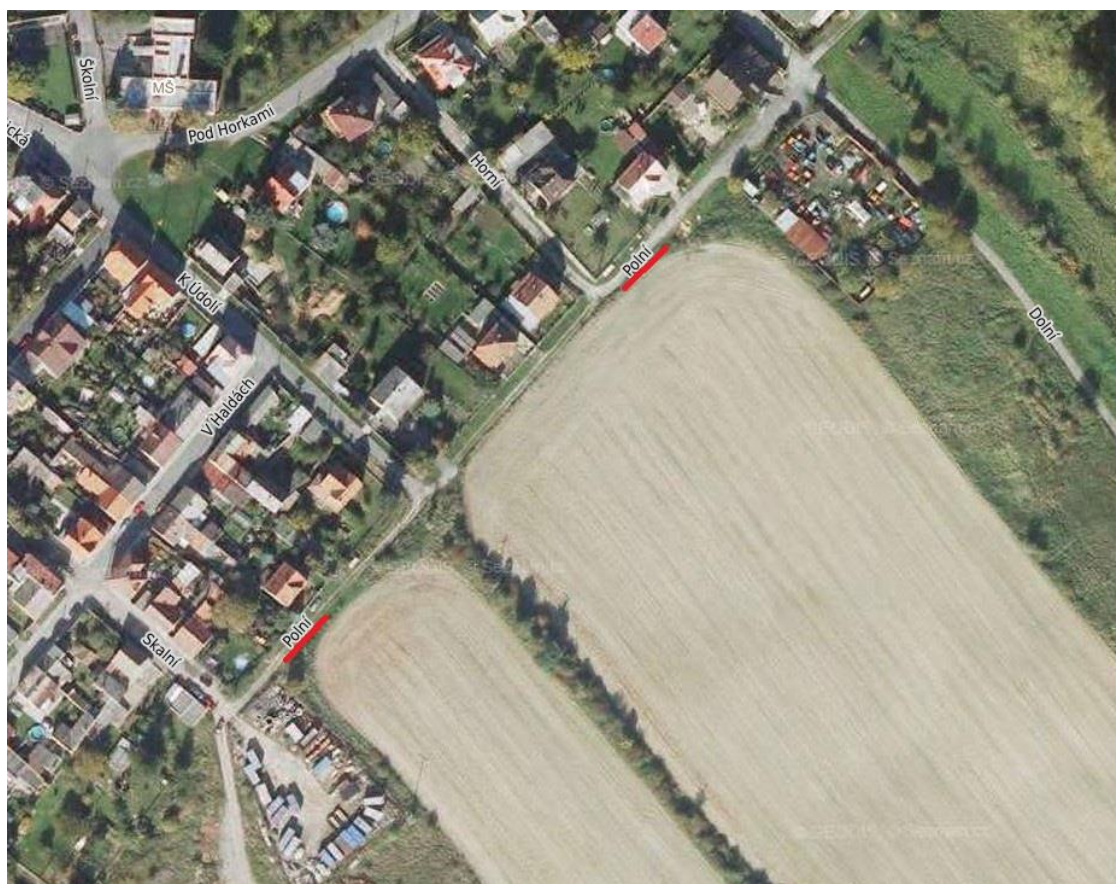


*Pohled na řešené území z ulice Polní - I. etapa.*



*Pohled na řešené území z ulice Polní - II. etapa.*

Řešená lokalita BI/6 je přístupná ze severního směru - z ulice Polní.



### 3. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Geografická poloha obce Kamenné Žehrovice určuje její současnou architektonicko urbanistickou strukturu. Ta odpovídá funkci sídla v daném území, přičemž určujícím faktorem architektonicko - urbanistického uspořádání obce je její výrazná funkce bydlení příměstského charakteru.

Výrazné hodnoty obytného prostoru jsou navíc umocněny skutečností, že území obce je v posledních letech výrazně zklidněno průjezdnou dopravou v důsledku komunikačního obchvatu Kamenných Žehrovic, tvořeného čtyřproudovou rychlostní silnicí R6. Zlepšení dopravní situace na území obce je příčinou nejen významného zkvalitnění obytného území a ochrany životního prostředí, ale podílí se i na významném zlepšení podmínek pro zhodnocení architektonicko urbanistických hodnot sídla jako celku. Změna dopravní situace umožňuje na území obce i hodnotné kvalitativní změny obytného prostředí prakticky v celém území sídla.

Urbanistická koncepce budoucího územně technického rozvoje sídla vychází z jeho stávající prostorové struktury. Ta je charakteristická hodnotnou architektonicko urbanistickou skladbou, kterou tvoří téměř pravidelné pravoúhlé uliční řady v šachovnicovitě uspořádaném prostoru. Takto vytvořený urbanistický půdorys umožňuje kompaktní zástavbu s relativně intenzivním využitím současně zastavěných ploch, především proluk a ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území obce.

#### **PLOCHA BI/5**

Řešené území navazuje na současně zastavěné území obce na jeho jihozápadním okraji. Lokalita je na východě obklopena stávající zástavbou formou ploch bydlení v rodinných domech městského charakteru, na severu zemědělským areálem (v územním plánu je navržena jeho přestavba na plochy smíšené obytné venkovské), na jihovýchodě sousedí s plochou občanského vybavení - hřbitovem, na jihu a západě na lokalitu navazuje orná půda.

Lokalita je na jihu a západě tečována venkovním vedením elektrické energie VN 22 kV s jeho ochranným pásmem 10 m, které v severní a centrální části plochou přímo prochází. Územní studie navrhuje přeložku tohoto vedení.

Současné využití řešeného území - pozemků p.č. 312/4, 312/7, 312/8, 312/52, 312/51, 312/50, 312/54, 312/49, 312/48, 312/47, 312/1, 312/46, 312/53, 312/45 je dle katastru nemovitostí jako orná půda.

## **PLOCHA BI/6**

Řešené území navazuje na současně zastavěné území obce na jeho jižním a jihovýchodním okraji. Lokalita je na severu obklopena stávající zástavbou formou ploch bydlení v rodinných domech městského charakteru, na západě krajinnou zelení, na jihu ornou půdou a na východě je lokalita obklopena údolní nivou potoka Loděnice.

Západní částí lokality prochází venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV s jeho ochranným pásmem 10 m. Územní studie toto vedení ponechává ve stávající trase.

Současné využití řešeného území - pozemků p.č. 247/1, 247/15, 247/33, 247/25, 247/28, 247/23, 247/29, 247/16, 247/30, 247/31, 221/4, 213/3, 206/1 je dle katastru nemovitostí jako orná půda, pozemků p.č. 227/3, 221/7, 213/9 jako ostatní plocha.

### **3.1 Limity území**

#### **PLOCHA BI/5**

V řešeném území se nacházejí následující limity využití území:

- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV (OP 10 m) – prochází centrální částí lokality ve směru SZ – JV,
- trafostanice (OP 7 m) – na severním okraji lokality,
- poddolované území – severní polovina lokality,
- oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší (celé území obce Kamenné Žehrovice),
- zranitelná oblast - koncentrace dusičnanů > 50 mg/l (celé území obce Kamenné Žehrovice).

#### **PLOCHA BI/6**

V řešeném území se nacházejí následující limity využití území:

- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV (OP 10 m) – prochází západní částí lokality ve směru J- S,
- trafostanice (OP 7 m) – na severním okraji lokality,
- chráněné ložiskové území – celá lokalita,
- poddolované území – celá lokalita,
- radioreléová trasa – východní část lokality,
- oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší (celé území obce Kamenné Žehrovice),
- zranitelná oblast - koncentrace dusičnanů > 50 mg/l (celé území obce Kamenné Žehrovice).

### 3.2 Hodnoty území

Řešené území je hodnotné svojí polohou v oblasti krajinného rázu Stochovsko, v zázemí Přírodního parku „Povodí Kačáku“.

### 3.3 Problémy území

V rámci územní studie nejsou stanoveny žádné problémy řešeného území.

## 4. ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

### PLOCHA BI/5

Záměrem územní studie je vymezení plochy bydlení formou individuálních rodinných domů a vymezení veřejného prostranství formou veřejné zeleně, resp. ochranné a izolační zeleně v rámci 2 etap.

#### **I. ETAPA**

Na pozemku **p.č. 312/54** je navržena obytná zástavba o výměře 971 m<sup>2</sup>. Nová zástavba je tvořena 1 stavební parcelou. Podíl zastavěnosti pozemku je 30%.

| Označení<br>parcely | Výměra<br>parcely (m <sup>2</sup> ) | Výměra zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )<br>30% z celkové výměry parcely | Dotčené pozemky dle KN |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| A                   | 971                                 | 291                                                                          | 312/54                 |

**Parcela „A“** je zpřístupněna z navrhované místní komunikace v obytné zóně funkční skupiny „D1“, která je pokračováním ulice „9.května“. Komunikace prochází podél severního okraje parcely. Stavba je na parcele umístěna co nejbližší k severovýchodnímu okraji pozemku tak, aby byl posílen prostor pobytové zahrady orientovaný jihozápadně od objektu. Jedná se o nejvýhodnější pozici z hlediska požadavku na orientaci obytných místností. Stavba je orientována podélnou osou rovnoběžně s komunikací, která je navržena podél severního okraje navržené obytné zástavby. Prostory pro parkování jsou situovány do severovýchodního cípu dispozice. Podmínkou je, aby byla v rámci pozemku vymezena 2 parkovací místa, z toho jedno v garáži.

## II. ETAPA

Na pozemcích p.č. 312/4, 312/7, 312/8, 312/52, 312/51, 312/50, 312/49, 312/48, 312/47, 312/1, 312/46, 312/53 je navržena obytná zástavba o celkové výměře 34 138 m<sup>2</sup>. Nová zástavba je tvořena skupinou 32 stavebních parcel. Velikosti jednotlivých parcel se pohybují v rozmezí od 900 m<sup>2</sup> do 1 327m<sup>2</sup>. Podíl zastavěných a zpevněných ploch pozemků je stanoven 30%.

| Označení<br>parcely | Výměra parcely<br>(m <sup>2</sup> ) | Výměra zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )<br>30% z celkové výměry parcely | Dotčené pozemky dle KN                                       |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| B                   | 1009                                | 303                                                                          | 312/7 (část), 312/8 (část)                                   |
| C                   | 1008                                | 302                                                                          | 312/7 (část), 312/8 (část),<br>312/52 (část)                 |
| D                   | 1007                                | 302                                                                          | 312/8 (část), 312/52 (část),<br>312/51 (část)                |
| E                   | 1008                                | 302                                                                          | 312/52 (část), 312/51 (část)                                 |
| F                   | 1010                                | 303                                                                          | 312/51 (část), 312/50 (část)                                 |
| G                   | 1012                                | 304                                                                          | 312/51 (část), 312/50 (část)                                 |
| H                   | 1014                                | 304                                                                          | 312/50 (část), 312/49 (část)                                 |
| I                   | 1014                                | 304                                                                          | 312/49 (část)                                                |
| J                   | 1213                                | 364                                                                          | 312/49 (část), 312/48 (část),<br>312/47 (část)               |
| K                   | 1235                                | 371                                                                          | 312/49 (část), 312/48 (část),<br>312/47 (část), 312/1 (část) |
| L                   | 1254                                | 376                                                                          | 312/48 (část), 312/47 (část),<br>312/1 (část)                |
| M                   | 1272                                | 382                                                                          | 312/48 (část), 312/47 (část),<br>312/1 (část)                |
| N                   | 1291                                | 387                                                                          | 312/47 (část), 312/1 (část)                                  |
| O                   | 1226                                | 368                                                                          | 312/47 (část), 312/1 (část)                                  |
| P                   | 1327                                | 398                                                                          | 312/1 (část), 312/46 (část)                                  |
| Q                   | 1014                                | 304                                                                          | 312/1 (část), 312/46 (část)                                  |
| R                   | 1024                                | 307                                                                          | 312/1 (část), 312/46 (část)                                  |
| S                   | 1000                                | 300                                                                          | 312/1 (část), 312/46 (část),<br>312/53 (část)                |
| T                   | 975                                 | 293                                                                          | 312/1 (část), 312/53 (část)                                  |
| U                   | 991                                 | 297                                                                          | 312/1 (část), 312/53 (část)                                  |
| V                   | 958                                 | 287                                                                          | 312/1 (část), 312/53 (část)                                  |

|    |     |     |                                                |
|----|-----|-----|------------------------------------------------|
| W  | 956 | 287 | 312/50 (část), 312/49 (část)                   |
| X  | 934 | 280 | 312/50 (část), 312/49 (část)                   |
| Y  | 965 | 290 | 312/49 (část), 312/48 (část)                   |
| Z  | 947 | 284 | 312/49 (část), 312/48 (část),<br>312/47 (část) |
| AA | 954 | 286 | 312/49 (část), 312/48 (část),<br>312/47 (část) |
| AB | 975 | 293 | 312/48 (část), 312/47 (část),<br>312/1 (část)  |
| AC | 900 | 270 | 312/48 (část), 312/47 (část),<br>312/1 (část)  |
| AD | 900 | 270 | 312/48 (část), 312/47 (část),<br>312/1 (část)  |
| AE | 900 | 270 | 312/48 (část), 312/47 (část),<br>312/1 (část)  |
| AF | 900 | 270 | 312/48 (část), 312/47 (část),<br>312/1 (část)  |
| AG | 974 | 292 | 312/48 (část), 312/47 (část),<br>312/1 (část)  |

**Parcely „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „H“, „I“** jsou zpřístupněny z navrhované místní komunikace v obytné zóně funkční skupiny „D1“, která prochází podél východního okraje těchto parcel. Stavby na těchto parcelách budou umístěny co nejbližší k severnímu okraji pozemku tak, aby byl posílen prostor pobytové zahrady orientovaný jihozápadně, resp. jihovýchodně od objektu. Jedná se o univerzální pozici z hlediska požadavku na orientaci obytných místností. Stavby budou orientovány podélnou osou rovnoběžně s novou místní komunikací. Prostory pro parkování jsou situovány do severovýchodního cípu dispozice. Podmínkou je, aby byla v rámci pozemku vymezena 2 parkovací místa, z toho jedno v garáži.

**Parcely „J“, „K“, „L“, „M“, „N“, „O“, „P“, „Q“, „R“, „S“, „T“, „U“, „V“** jsou zpřístupněny z navrhované místní komunikace v obytné zóně funkční skupiny „D1“, která bude vycházet z ulice „Revoluční“. Komunikace prochází podél severního okraje těchto parcel. Stavby na těchto parcelách budou umístěny co nejbližší k severovýchodnímu okraji pozemku tak, aby byl posílen prostor pobytové zahrady orientovaný jihozápadně od objektu. Jedná se o nejvýhodnější pozici z hlediska požadavku na orientaci obytných místností. Stavby budou orientovány podélnou osou rovnoběžně s novou místní komunikací. Prostory pro parkování jsou situovány do

severovýchodního cípu dispozice. Podmínkou je, aby byla v rámci pozemku vymezena 2 parkovací místa, z toho jedno v garáži.

**Parcely „W“, „X“, „Y“** jsou zpřístupněny z navrhované místní komunikace v obytné zóně funkční skupiny „D1“, která prochází podél západního okraje těchto parcel. Stavby na parcelách budou umístěny co nejbližší k severnímu okraji pozemku tak, aby byl posílen prostor pobytové zahrady orientovaný jihozápadně, resp. jihovýchodně od objektu. Jedná se o univerzální pozici z hlediska požadavku na orientaci obytných místností. Stavby budou orientovány podélnou osou rovnoběžně s novou místní komunikací. Prostory pro parkování jsou situovány do severozápadního cípu dispozice. Podmínkou je, aby byla v rámci pozemku vymezena 2 parkovací místa, z toho jedno v garáži.

**Parcely „Z“, „AA“, „AB“, „AC“, „AD“, „AE“, „AF“, „AG“** jsou zpřístupněny z navrhované místní komunikace v obytné zóně funkční skupiny „D1“, která bude vycházet z ulice „Revoluční“. Komunikace prochází podél jižního okraje těchto parcel. Stavby na těchto parcelách budou umístěny co nejbližší k jihovýchodnímu okraji pozemku tak, aby byl co nejvíce posílen prostor pobytové zahrady. Stavby budou orientovány podélnou osou rovnoběžně s novou místní komunikací. Prostory pro parkování jsou situovány do jihovýchodního cípu dispozice. Podmínkou je, aby byla v rámci pozemku vymezena 2 parkovací místa, z toho jedno v garáži.

Využití ploch (I. a II. etapa) územní studie dle funkce:

|                                      | Výměra / m <sup>2</sup> / | Podíl z plochy řešeného území / % / |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcely pro rodinné domy – I. etapa  | 971,0                     | 1,99                                |
| Parcely pro rodinné domy – II. etapa | 33 167,0                  | 67,95                               |
| Místní komunikace                    | 3 673,7                   | 7,53                                |
| Komunikace pro pěší                  | 818,9                     | 1,68                                |
| Veřejné prostranství                 | 10 178,6                  | 20,85                               |

## **PLOCHA BI/6**

Záměrem územní studie je vymezení plochy bydlení formou individuálních rodinných domů a vymezení veřejného prostranství formou veřejné zeleně, resp. ochranné a izolační zeleně v rámci 2 etap.

### **I. ETAPA**

Na pozemcích p.č. 247/1, 247/15, 247/33, 247/25 je navržena obytná zástavba o výměře 2686 m<sup>2</sup>. Nová zástavba je tvořena skupinou 3 stavebních parcel. Velikosti jednotlivých parcel se pohybují v rozmezí od 800 m<sup>2</sup> do 999 m<sup>2</sup>. Podíl zastavěných a zpevněných ploch pozemků je stanoven 30%.

| Označení<br>parcely | Výměra parcely<br>(m <sup>2</sup> ) | Výměra zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )<br>30% z celkové výměry parcely | Dotčené pozemky dle KN       |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| A                   | 887                                 | 266                                                                          | 247/1 (část), 247/15 (část)  |
| B                   | 800                                 | 240                                                                          | 247/15 (část), 247/33 (část) |
| C                   | 999                                 | 300                                                                          | 247/33 (část), 247/25 (část) |

Parcely „A“, „B“, „C“ jsou zpřístupněny z navrhované místní komunikace v obytné zóně funkční skupiny „D1“, která vznikne rozšířením ulice „Polní“. Komunikace prochází podél severního okraje těchto parcel. Stavby na těchto parcelách budou umístěny co nejbližší k severovýchodnímu okraji pozemku tak, aby byl posílen prostor pobytové zahrady orientovaný jihozápadně od objektu. Jedná se o nejvýhodnější pozici z hlediska požadavku na orientaci obytných místností. Stavby budou orientovány podélnou osou rovnoběžně s novou místní komunikací. Prostory pro parkování jsou situovány do severovýchodního cípu dispozice. Podmínkou je, aby byla v rámci pozemku vymezena 2 parkovací místa, z toho jedno v garáži.

### **II. ETAPA**

Na pozemcích p.č. 247/28, 247/23, 247/29, 247/16, 227/3, 247/30, 247/31, 221/7, 221/4, 213/3, 206/1 je navržena obytná zástavba o výměře 8226 m<sup>2</sup>. Nová zástavba je tvořena skupinou 9 stavebních parcel. Velikosti jednotlivých parcel se pohybují v rozmezí od 807 m<sup>2</sup> do 1198 m<sup>2</sup>. Podíl zastavěných a zpevněných ploch pozemků je stanoven 30%.

| Označení parcely | Výměra parcely (m <sup>2</sup> ) | Výměra zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )<br>30% z celkové výměry parcely | Dotčené pozemky dle KN       |
|------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| D                | 1010                             | 303                                                                          | 247/28 (část), 247/23 (část) |
| E                | 1044                             | 313                                                                          | 247/23 (část), 247/29 (část) |
| F                | 808                              | 242                                                                          | 247/16 (část)                |
| G                | 821                              | 246                                                                          | 247/16 (část), 227/3 (část)  |
| H                | 812                              | 244                                                                          | 227/3 (část), 247/30 (část)  |
| I                | 807                              | 242                                                                          | 247/30 (část), 247/31 (část) |
| J                | 839                              | 252                                                                          | 221/7 (část), 221/4 (část)   |
| K                | 887                              | 266                                                                          | 221/4 (část)                 |
| L                | 1198                             | 359                                                                          | 213/3 (část), 206/1 (část)   |

**Parcely „D“, „E“, „F“, „G“, „H“, „I“, „J“, „K“, „L“** jsou zpřístupněny z navrhované místní komunikace v obytné zóně funkční skupiny „D1“, která vznikne rozšířením ulice „Polní“. Komunikace prochází podél severního okraje těchto parcel. Stavby na těchto parcelách budou umístěny co nejbližší k severovýchodnímu okraji pozemku tak, aby byl posílen prostor pobytové zahrady orientovaný jihozápadně od objektu. Jedná se o nejvýhodnější pozici z hlediska požadavku na orientaci obytných místností. Stavby budou orientovány podélnou osou rovnoběžně s novou místní komunikací. Prostory pro parkování jsou situovány do severovýchodního cípu dispozice. Podmínkou je, aby byla v rámci pozemku vymezena 2 parkovací místa, z toho jedno v garáži.

Využití ploch (I. a II. etapa) územní studie dle funkce:

|                                      | Výměra / m <sup>2</sup> / | Podíl z plochy řešeného území / % / |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcely pro rodinné domy – I. etapa  | 2 686,0                   | 18,04                               |
| Parcely pro rodinné domy – II. etapa | 8 226,0                   | 55,26                               |
| Místní komunikace                    | 2 868,5                   | 19,27                               |
| Komunikace pro pěší                  | 597,9                     | 4,02                                |
| Veřejné prostranství                 | 507,6                     | 3,41                                |

## 5. NÁVRH ZÁKLADNÍ PLOŠNÉ REGULACE

### PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

#### **Hlavní využití:**

- rodinné domy

#### **Přípustné využití:**

- spojené 2 rodinné domy (tzv.dvojdomy)
- řadové rodinné domy
- občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše
- zahrady k obytným objektům
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- dětská hřiště
- parkování v rámci vlastního pozemku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- drobné komerční podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví
- výška objektů bude respektovat výšku okolní zástavby
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 30 % v rámci stavebního pozemku u rodinných domů a max. 50% v rámci stavebního pozemku u řadových rodinných domů
- velikost pozemků v zastavitelných plochách min. 800 m<sup>2</sup> (zde došlo ke změně oproti Územnímu plánu Kamenné Žehrovice, kde byla stanovena velikost min. 700 m<sup>2</sup>)

#### **Doplnění regulativů:**

- návrh dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů je orientační, hranice mezi pozemky lze posunout, pozemky lze také slučovat na pozemky větší (musí být dodržena velikost pozemků min. 800 m<sup>2</sup>)
- odstavování osobních vozidel bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor, v rámci pozemku budou vymezena 2 parkovací místa, z toho jedno v garáži

- garáž bude hmotově spojená s domem, před ní bude prostor pro příležitostné parkování v rámci pozemku
- územní studie vymezuje stavební čáru, která je stanovena 6 m od hranice pozemku
- v případě reparcelace je nutné zachování komunikační kostry
- v případě reparcelace je nutné dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění rodinného domu (při zachování zákonných odstupů objektů u všech parcel)
- možnost realizace dvojdomů na společné hranici sousedních parcel
- zastavitelná plocha (viz grafická dokumentace) vyznačuje plochu pro umístění staveb. Zde je zahrnuta možnost výstavby rodinných domů s dodržením stavební čáry a dále dle § 103, odst.1, a), e) jsou zde přípustné:
  - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení,
  - stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
  - vodovodní, kanalizační a energetické přípojky včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné síť a kanalizaci stavby hlavní,
  - oplocení,
  - skleník do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,
  - bazén do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy na pozemku rodinného domu.

## **PLOCHY ZELENĚ – NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH**

### ***Hlavní využití:***

- parkové plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu

### ***Přípustné využití:***

- okrasné záhony
- dětská hřiště
- mobiliář
- příjezdové komunikace k obytným lokalitám
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### ***Nepřípustné využití:***

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

### ***Podmínky prostorového uspořádání:***

- rozmístění ploch s ohledem na průhledy dominanty sídla

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

### ***Hlavní využití:***

- místní komunikace

### ***Přípustné využití:***

- účelové komunikace
- chodníky
- mostky, propustky
- cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší
- příjezdové komunikace k plochám
- parkovací a odstavné plochy
- autobusové zastávky
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- nezbytná technická infrastruktura

### ***Nepřípustné využití:***

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PĚŠÍ KOMUNIKACE**

### ***Hlavní využití:***

- komunikace pro pěší
- cyklostezky
- cyklotrasy

### ***Přípustné využití:***

- zpevněné a nezpevněné komunikace
- mobiliář (stojany na kola, lavičky, informační tabule, odpadkové koše)
- zábradlí
- dopravní vybavení a zařízení
- příjezdové komunikace k plochám
- nezbytná technická infrastruktura
- odvodnění
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň

### ***Nepřípustné využití:***

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## 6. NÁVRH DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### 6.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### PLOCHA BI/5

##### Místní komunikace

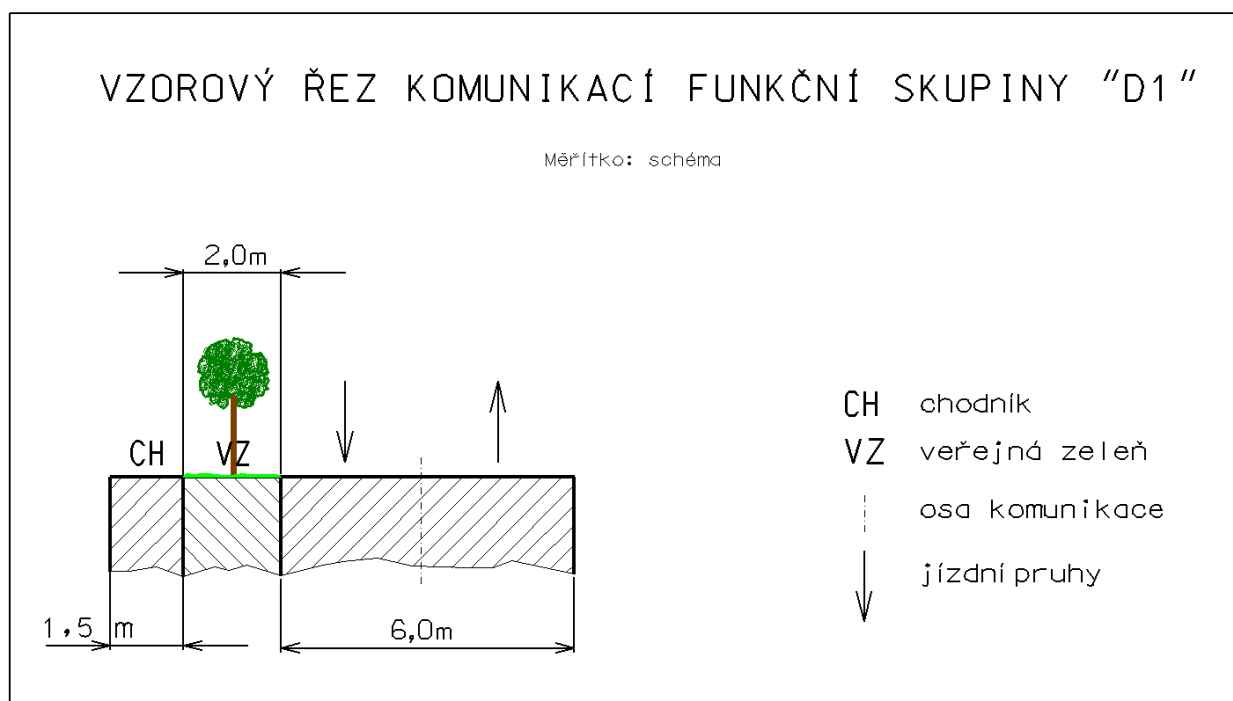
Doprava je v předmětném území řešena návrhem komunikací, které budou obsluhovat zastavitelné plochy vymezené v I. etapě a II. etapě.

Obytná zástavba navržená v I. etapě bude přístupná z navrhované místní komunikace, která je pokračováním ulice „9. května“.

V rámci II. etapy bude navržen další komunikační systém, který bude vycházet z ulice „Gen. L. Svobody“ a z ulice „Revoluční“.

Nové místní komunikace v obytné zóně jsou funkční skupiny „D1“ s návrhovou rychlostí 30 km/hod. Bude zde omezen přístup některým motorovým vozidlům.

Celková délka navrhovaných komunikací je cca 608 m. Komunikace je navržena jako obousměrná o šířce 6,0 m (2 jízdní pruhy o šířce 3,0 m). Po straně komunikace je navržen pás veřejné zeleně o šířce 2,0 m a chodník o šířce 1,5 m.



## Komunikace pro pěší

Podél navrhované místní komunikace je navržen chodník o šířce 1,5 m. Tento chodník zajišťuje pěší dostupnost řešeného území ze stávajících částí obce Kamenné Žehrovice.

## Doprava v klidu

Parkovací a garážová stání pro potřeby bydlení v rodinných domech budou umístěna vždy na pozemku rodinného domu.

## PLOCHA BI/6

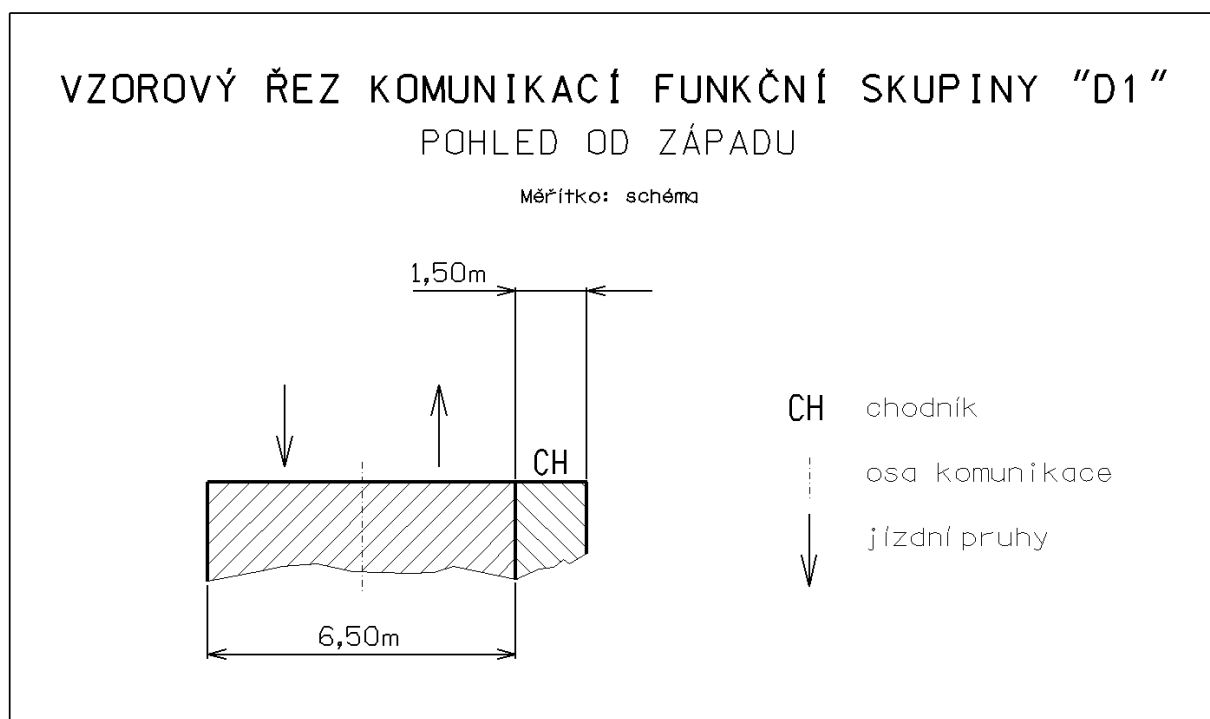
### Místní komunikace

Doprava je v předmětném území řešena návrhem komunikace, která bude obsluhovat zastavitelné plochy vymezené v I. etapě a II. etapě. Navrhovaná komunikace vznikne rozšířením ulice „Polní“.

Nová místní komunikace v obytné zóně je funkční skupiny „D1“ s návrhovou rychlostí 30 km/hod. Bude zde omezen přístup některým motorovým vozidlům.

Celková délka navrhované komunikace je cca 397 m. Komunikace je navržena jako obousměrná o šířce 6,5 m (2 jízdní pruhy o šířce 3,25 m). Po straně komunikace je navržen chodník o šířce 1,5 m.

Návrh komunikace je převzat z územního plánu Kamenné Žehrovice.



## **Komunikace pro pěší**

Podél navrhované místní komunikace je navržen chodník o šířce 1,5m. Tento chodník zajišťuje pěší dostupnost řešeného území ze stávajících částí obce Kamenné Žehrovice.

## **Doprava v klidu**

Parkovací a garážová stání pro potřeby bydlení v rodinných domech budou umístěna vždy na pozemku rodinného domu.

## **6.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **PLOCHA BI/5**

#### **Zásobování elektrickou energií**

Centrální a severní částí řešené lokality prochází venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV (s ochranným pásmem 10 m) na pozemcích navrhovaných stavebních parcel. S ohledem na tuto skutečnost je navržena přeložka elektrického vedení VN 22 kV tak, aby nezasahovala do vymezených zastavitelných ploch jednotlivých parcel. Na pozemku p.č. 312/7 se nachází trafostanice s ochranným pásmem 7 m.

V rámci řešené lokality bude navržena distribuční soustava NN 0,4 kV prostřednictvím kabelového vedení. Návrh přeložky elektrického vedení 22 kV a soustavy NN bude předmětem dalšího stupně PD.

#### **Zásobování vodou**

Vodovodní síť v obci Kamenné Žehrovice je zásobována z vodovodu Klíčava - Žilina – Kladno, Rozdělův, který probíhá jihovýchodně od obce a je součástí soustavy KSKM (Kladno, Slaný, Kralupy nad Vltavou, Mělník). Kapacita vodovodních řadů je dostatečná i pro navrhovanou lokalitu BI/5.

Stávající vodovodní potrubí je vedeno ulicemi „Gen. L. Svobody“, „9. května“ a „Revoluční“.

V grafické dokumentaci jsou znázorněny možné body napojení na stávající vodovodní síť - na konci ulice „Gen. L. Svobody“, „9. května“, na křižovatce ulice „Revoluční“ a navrhované místní komunikace.

Územní studie nenavrhuje žádné přeložky vodovodního potrubí.

## Odkanalizování

V obci Kamenné Žehrovice je vybudovaná jednotná kanalizace a čistírna odpadních vod pro 2000 EO.

Stávající jednotná kanalizace je vedena ulicemi „Gen. L. Svobody“, „9. května“ a „Revoluční“.

V grafické dokumentaci jsou znázorněny možné body napojení na stávající kanalizační síť - na konci ulice „Gen. L. Svobody“, „9. května“, na křižovatce ulice „Revoluční“ a navrhované místní komunikace.

Územní studie nenavrhuje žádné přeložky kanalizačního potrubí.

Nárůst počtu obyvatel na ploše BI/5 nevyvolá nutnost rozšíření kapacity stávající ČOV, která je projektována pro cca 2000 EO.

## Likvidace dešťových vod

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny do stávající jednotné kanalizace. Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. U každého rodinného domu je nutno zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím.

V případě nové hromadné zástavby rodinnými domy v rámci II. etapy (10 rodinných domů a více) bude nutno doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod.

## Zásobování plynem

Obec Kamenné Žehrovice je plynofikována. Středotlaký plynovod z polyetylénu je napojen na stávající STL plynovod v sousedním k.ú. Doksy.

Stávající STL plynovod je veden ulicemi „Gen. L. Svobody“, „9. května“ a „Revoluční“.

V grafické dokumentaci jsou znázorněny možné body napojení na stávající STL plynovod - na konci ulice „Gen. L. Svobody“, „9. května“, na křižovatce ulice „Revoluční“ a navrhované místní komunikace.

Územní studie nenavrhuje žádné přeložky STL plynovodu.

## Spoje

Telefonizace bude zajištěna prostřednictvím bezdrátových sítí mobilních operátorů.

## **Odpadové hospodářství**

Domovní odpad z rodinných domů bude lokalizován v odpadových nádobách na pozemcích rodinných domů. Odvoz bude smluvně zajištěn. Sběr separovaného odpadu bude zajištěn kontejnery.

## **PLOCHA BI/6**

### **Zásobování elektrickou energií**

Západní částí řešené lokality prochází venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV s ochranným pásmem 10 m. Na pozemku p.č. 247/28 se nachází trafostanice s ochranným pásmem 7 m.

V rámci řešené lokality bude navržena distribuční soustava NN 0,4 kV prostřednictvím kabelového vedení. Návrh bude předmětem dalšího stupně PD.

### **Zásobování vodou**

Vodovodní síť v obci Kamenné Žehrovice je zásobována z vodovodu Klíčava - Žilina – Kladno, Rozdělov, který probíhá jihovýchodně od obce a je součástí soustavy KSKM (Kladno, Slaný, Kralupy nad Vltavou, Mělník). Kapacita vodovodních řadů je dostatečná i pro navrhovanou lokalitu BI/6.

Stávající vodovodní potrubí je vedeno ulicemi „Skalní“, „K údolí“, „Horní“, „Dolní“ a „Polní“.

V grafické dokumentaci jsou znázorněny možné body napojení na stávající vodovodní síť - na konci ulice „Skalní“, „K údolí“, „Dolní“ a v ulici „Polní“.

Územní studie nenavrhuje žádné přeložky vodovodního potrubí.

### **Odkanalizování**

V obci Kamenné Žehrovice je vybudovaná jednotná kanalizace a čistírna odpadních vod pro 2000 EO.

Stávající jednotná kanalizace je vedena ulicí „Polní“.

V grafické dokumentaci je znázorněn možný bod napojení na stávající kanalizační síť - v ulici „Polní“.

Územní studie nenavrhuje žádné přeložky kanalizačního potrubí.

Nárůst počtu obyvatel na ploše BI/6 nevyvolá nutnost rozšíření kapacity stávající ČOV, která je projektována pro cca 2000 EO.

## **Likvidace dešťových vod**

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny do stávající jednotné kanalizace. Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. U každého rodinného domu je nutno zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím.

## **Zásobování plynem**

Obec Kamenné Žehrovice je plynofikována. Středotlaký plynovod z polyetylénu je napojen na stávající STL plynovod v sousedním k.ú. Doksy.

Stávající STL plynovod je veden ulicemi „Skalní“, „Horní“, „Dolní“ a „Polní“.

V grafické dokumentaci jsou znázorněny možné body napojení na stávající STL plynovod - na konci ulice „Horní“, „Dolní“ a 2x v ulici „Polní“.

Územní studie nenavrhuje žádné přeložky STL plynovodu.

## **Spoje**

Telefonizace bude zajištěna prostřednictvím bezdrátových sítí mobilních operátorů.

## **Odpadové hospodářství**

Domovní odpad z rodinných domů bude lokalizován v odpadových nádobách na pozemcích rodinných domů. Odvoz bude smluvně zajištěn. Sběr separovaného odpadu bude zajištěn kontejnery.

# **7. NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**

### **PLOCHA BI/5**

V rámci územní studie je zajištěn požadavek dle §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

Výměra plochy BI/5 je celkem 4,89 ha. V rámci studie musí být vymezena výměra veřejného prostranství v minimálním rozsahu 0,24 ha.

Po obvodu řešeného území je na pozemcích p.č. 312/4, 312/7, 312/8, 312/52, 312/51, 312/50, 312/54, 312/49, 312/48, 312/47, 312/1, 312/46, 312/53, 312/45 (části) navrženo veřejné prostranství formou veřejné zeleně. Zeleň bude plnit nejen estetickou funkci, ale i funkci ochrannou

a izolační. Zeleň zde bude realizována formou kombinace stromových kultivarů a keřového patra s volnými zatravněnými plochami. Při výsadbě zeleně je nutné respektovat venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV s jeho ochranným pásmem 10 m a vysadit zde pouze keřové patro.

Součástí uličního prostoru je i pás veřejné zeleně o šířce 2,0 m. Zde bude realizována zeleň formou stromových kultivarů s respektováním jednotlivých vjezdů na pozemky.

Celková výměra veřejné zeleně je 10 178,6 m<sup>2</sup> (1,02 ha). Tím je splněna podmínka Zadání územní studie, že v rámci studie musí být vymezena výměra veřejného prostranství v minimálním rozsahu 0,24 ha.

### **PLOCHA BI/6**

Výměra plochy BI/6 je 1,16 ha. Plocha je menší než 2 ha, proto se nepožaduje v rámci této plochy vymezení veřejného prostranství.

Na části pozemku p.č. 247/28 je z důvodu přítomnosti venkovního vedení elektrické energie VN 22 kV vymezena plocha veřejného prostranství o výměře 507,6 m<sup>2</sup> (0,05 ha). Při výsadbě zeleně je nutné respektovat venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV a vysadit zde pouze keřové patro.

## **8. ETAPIZACE**

### **PLOCHA BI/5**

Celková rozloha řešeného území činí cca **4,89 ha**. Realizace záměrů na rozvojové lokalitě bude řešena po územně ucelených etapách směrem od zastavěného území obce. Řešené území je rozděleno do 2 etap.

Do **I. etapy** je začleněn pozemek p.č. 312/54. Výměra I. etapy je 0,09 ha.

Do **II. etapy** jsou začleněny pozemky p.č. 312/4 (část), 312/7 (část), 312/8 (část), 312/52 (část), 312/51 (část), 312/50 (část), 312/49 (část), 312/48 (část), 312/47 (část), 312/1 (část), 312/46 (část), 312/53 (část), 312/45 (část). Výměra II. etapy je 4,80 ha.

## **PLOCHA BI/6**

Celková rozloha řešeného území činí cca **1,16 ha** (bez plochy místní komunikace a komunikace pro pěší, která je již vymezena v územním plánu). Řešené území je rozděleno do 2 etap.

Do **I. etapy** jsou začleněny pozemky p.č. 247/1 (část), 247/15 (část), 247/33 (část), 247/25 (část). Výměra I. etapy je 0,27 ha.

Do **II. etapy** jsou začleněny pozemky p.č. 247/28 (část), 247/23 (část), 247/29 (část), 247/16 (část), 227/3 (část), 247/30 (část), 247/31 (část), 221/7 (část), 221/4 (část), 213/9 (část), 213/3 (část), 206/1 (část). Výměra II. etapy je 0,89 ha.

## **9. DEMOGRAFIE**

### **PLOCHA BI/5**

Studie vymezuje v rámci obytného souboru 33 rodinných domů. Pokud se všechny rodinné domy naplní, vzroste počet obyvatel v Kamenných Žehrovicích o cca 116. V rámci I. etapy o 4 obyvatele, v rámci II. etapy o 112 obyvatel.

### **PLOCHA BI/6**

Studie vymezuje v rámci obytného souboru 12 rodinných domů. Pokud se všechny rodinné domy naplní, vzroste počet obyvatel v Kamenných Žehrovicích o cca 42. V rámci I. etapy o 11 obyvatel, v rámci II. etapy o 31 obyvatel.