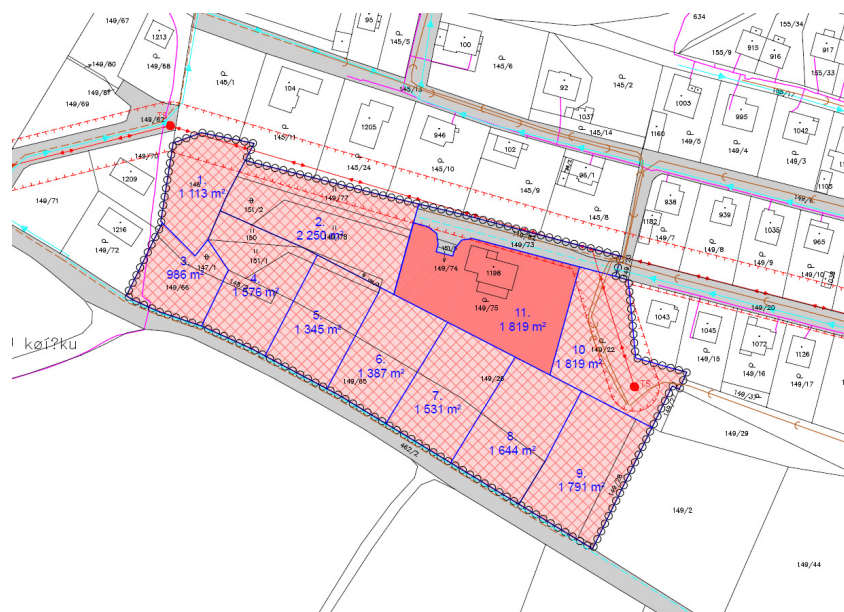


# OBEC SÝKOŘICE

## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z1.4



<b>ZÁZNAM O VYUŽITELNOSTI ÚZEMNÍ STUDIE</b>	
Označení správního orgánu, který územní studii pořídil a schválil možnost jejího využití podle § 25 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon):	Obecní úřad Sýkořice
Datum schválení:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:	Jaroslav Schneider, starosta obce Sýkořice
	Razítko a podpis:

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z1.4**

Objednatel: **Obec Sýkořice**  
Sýkořice 75  
270 24 Zbečno

Pořizovatel: **Obecní úřad Sýkořice**  
Sýkořice 75  
270 24 Zbečno

Projektant: **Ing. Petr Laube**  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

## **Obsah územní studie:**

### **I. Textová část**

### **II. Grafická část**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Výkres širších vztahů                       | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres - návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 3. Návrh řešení na podkladu leteckého snímku   | 1 : 1 000 |

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území.

## a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z1.4 v obci Sýkořice (k.ú. Sýkořice), plošně vymezené územním plánem Sýkořice. Řešené území se nachází na jihozápadním okraji sídla.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000, výkres širších vztahů v 1:5 000 na podkladu výřezu z územního plánu.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu Z1.4 k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky dle § 20 vyhlášky 501/2006 Sb. Dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

### Použité podklady:

- územní plán Sýkořice (úplné znění po změně č.3)
- katastrální mapa
- územně analytické podklady ORP Rakovník
- zadání územní studie (10/2023)

## b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda a dále plochami zeleně (remízků) vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha (viz obr.1). V severovýchodní části plochy došlo k realizaci komunikace včetně obratiště a k výstavbě jednoho rodinného domu.

Plocha vyplňuje rozsáhlou proluku mezi stávající zástavbou (severní okraj plochy), fotbalovým hřištěm (východní okraj plochy), stávající místní komunikací (jižní okraj plochy) a další plochou pro obytnou zástavbu, u které došlo k realizaci dopravní a technické infrastruktury (západní okraj plochy).

Jedná se o mírně svažité území, které se svažuje jižním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím jižním okraji a dále z komunikace vedoucí v severozápadní části plochy.

Po severním a severovýchodním okraji plochy vede nadzemní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma. Na východním okraji plochy se nachází stávající trafostanice. Další stávající trafostanice leží západně od plochy. Do západního okraje plochy zasahuje podzemní telekomunikační kabel. Do severovýchodního okraje plochy zasahují kanalizační stoky splaškové kanalizace řešící odkanalizování jižní části obce Sýkořice.

### Stávající limity v území:

- venkovní vedení elektrické energie VN22 kV, včetně ochranného pásma
- trafostanice včetně ochranného pásma
- telekomunikační kabel
- stávající kanalizační stoky



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

### c. Podmínky využití území stanovené územním plánem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Sýkořice (úplné znění po změně č.3). Řešená plocha je zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech (BI) - viz obr.2.

#### **Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:**

##### **Plochy bydlení v rodinných domech (BI)**

Hlavní využití:

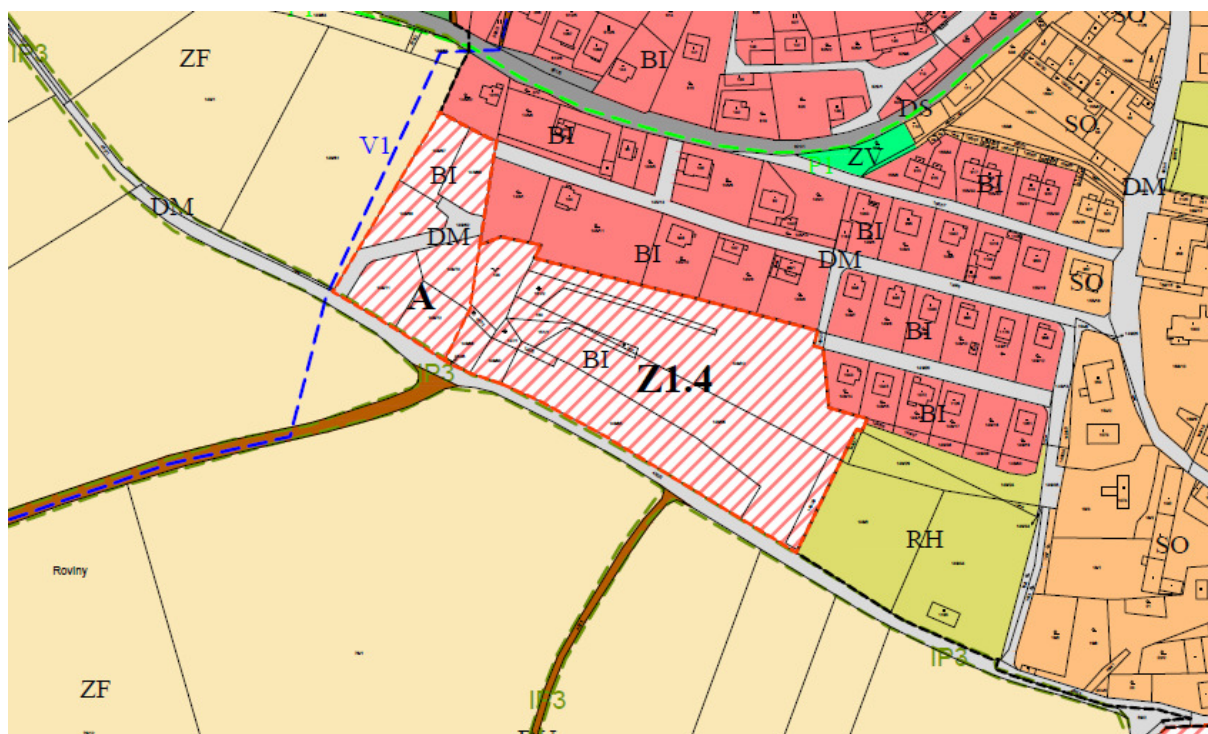
- stavby pro rodinné bydlení

Přípustné využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech
- podnikatelské aktivity v rámci rodinného domu bez vlastních účelových staveb
- přechodné ubytování formou pronájmu pokojů v rámci rodinných domů
- technická vybavenost
- zeleň
- odstavování vozidel na vlastních pozemcích
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- sportovně rekreační plochy každodenní rekreace

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu a sklady
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby narušující pohodu obytného prostředí (hluk, zápach, vibrace)



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu (úplné znění po změně č.3)

## d. Návrh využití území

### d.1 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu celé plochy Z1.4, tak jak byla navržena v územním plánu. Při tomto prověření byly na základě požadavku určeného zastupitele zohledněny i stávající majetkové vztahy v území, včetně zohlednění stávající dopravní a technické infrastruktury v území.

Navržená urbanistická struktura řešené lokality plynule navazuje na stávající zastavěné území tak, aby se stala přirozenou součástí jižní části obce Sýkořice.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z1.4 na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů
- zastavěný stavební pozemek rodinného domu
- stávající veřejné prostranství - komunikace

V ploše Z1.4 je navrženo 10 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů. Jeden pozemek je zakreslen jako zastavěný stavební pozemek rodinného domu.

Pozemky č.2 a č.10 budou dopravně obslouženy ze stávající komunikace v severní části plochy. Pro zpřístupnění pozemků č. 3 - č.9 bude využita stávající komunikace vedoucí po jižním okraji řešené plochy.

Pozemek č.1 (navržený v rozsahu pozemku p.č. 146) navrhuje územní studie zpřístupnit ze stávající komunikace vedoucí k severozápadnímu okraji plochy přes pozemek p.č. 145/1.

Při využití stavebních pozemků č.1, č.2 a č.10 je nutné respektovat stávající vedení elektrické energie včetně ochranného pásma. Při využití stavebního pozemku č.3 je nutné respektovat kabelové telekomunikační vedení.

S ohledem na stávající a navržené řady technické infrastruktury omezující využití stavebního pozemku č.10 (venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, trafostanice, stávající stoky splaškové kanalizace) se doporučuje jeho využití jako zahrady. Tento pozemek se doporučuje funkčně spojit se stávajícím sousedním pozemkem náležícím k objektu stojícímu na pozemku st.1043. Jeho využití pro výstavbu rodinného domu by bylo možné pouze v případě změny trasování

stávajících kanalizačních stok a vyřešení střetu s vedením elektrické energie a jeho ochranného pásma.

#### Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	omezení
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 113	Dořešení dopravního napojení přes pozemek p.č. 145/1 ve vlastnictví téhož majitele
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	2 250	Ochranné pásmo vedení elektrické energie
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	986	Telekomunikační kabel
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 765	-
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 345	-
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 387	-
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 531	-
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 644	-
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 791	-
10	Zahrada ke stávajícímu obytnému objektu / stavební pozemek pro výstavbu RD	1 819	Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma Trafostanice včetně ochranného pásma Stávající stoky splaškové kanalizace
11	Zastavěný stavební pozemek rodinného domu	1 819	Ochranné pásmo vedení elektrické energie

tab.2. - přehled navržených pozemků

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, jsou navržené velikosti pozemků orientační a lze se od nich odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c. Podmínky využití území stanovené územním plánem).

Územní studie konkrétní stavební čáru nenavrhuje. U stavebních pozemků č.3 – č.9 se doporučuje umisťovat rodinné domy na jedné odstupové vzdálenosti od stávající komunikace. Stavební objekty rodinných domů je nutné umisťovat v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky.

Oplocení stavebních pozemků (polohové umístění, včetně výškového a materiálového řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky.

Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je dále nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v kapitole c. Podmínky využití území stanovené územním plánem se zohledněním níže uvedených požadavků.

#### **Požadavky na řešení vybraných typologických druhů staveb stanovené CHKO Křivoklátsko**

Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z1.4 leží na území CHKO Křivoklátsko, je v rámci této studie doporučováno, při přípravě návrhů rodinných domů zohlednit následující požadavky, stanovené správou CHKO Křivoklátsko.

#### **Stavby pro bydlení:**

- 1) Stavby budou svým architektonickým výrazem odpovídat tradiční venkovské architektuře; architektonický výraz bude vycházet z převahy horizontálních hmot, z převahy průmětu hmoty

střechy nad průmětem stěnové části a z robustní převahy plných ploch nad souhrnem ploch oken, dveří a prosklených částí.

- 2) Stavby rodinných domů, objektů se smíšenou funkcí, staveb pro individuální rekreaci, staveb jiných typologických druhů srovnatelné velikosti a měřítka s objekty dříve uvedenými a objektů s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní budou nízkopodlažní - tj. přízemní s možným podsklepením a s možným využitím podkroví, budou mít prostý obdélný půdorys s poměrem stran min. 1 : 2 (tj. štítová strana objektu bude mít šířku nejvýše rovnou jedné polovině boční okapové strany domu), případně budou mít půdorys složený z takovýchto obdélníků ( např. L, T). Stavby umístěné v sousedství objektu dvoupodlažních mohou být rovněž dvoupodlažní s podsklepením a s využitým podkrovím.
- 3) Štítová průčelí budou mít šířku maximálně 8 m, budou koncipována v osové symetrii hmoty, okenních a dveřích otvoru a dalších tvaroslovných prvků. Okna umístovaná do štítu budou o poměru 1 : 1,5 až 2. Do štítového průčelí nebude umístěn hlavní vstup do objektu, ani vjezd do garáže.
- 4) Stavby budou zastřešeny jednoduchými symetrickými sedlovými, případně polovalbovými střechami, nebo jejich kombinací - s osou hřebene v podélné ose objektu, případně rovnoběžně s podélnou osou objektu při maximální excentricitě do 1,0 m ( tj. vzdálenost osy hřebene od podélné osy zděné části stavby ). V případě zastřešení soustavou sedlových střech na půdorysu L nebo T nebudou hřebeny jednotlivých křídel ve stejné výšce – hřeben střechy vedlejšího křídla bude nižší než hřeben střechy hlavního křídla nejméně o 0,5 m. Při zastřešení objektu o půdorysu tvaru L nebude souběh střech řešen valbově, nýbrž tak, že hlavní trakt bude na obou koncích střechy ukončen štítem.
- 5) V případě, že stavba bude roubená, resp. imitující roubenou konstrukci, budou konstrukční trámy hraněné, resp. tesané, nároží bude řešeno zámky bez přesahu, výška profilu jednotlivých trámů bude minimálně 30 cm.
- 6) Sklon střechy hlavní stavby bude minimálně 40° a maximálně 50°. Stavby doplňkové budou mít sklon střechy shodný se střechou stavby hlavní. Sklon střechy účelových budov bude minimálně 35° a maximálně 50°. Krytina střech bude skládaná (keramické nebo betonové tašky, břidlice, vláknocementové šablony apod.).
- 7) Výška okapu střechy bude minimálně 240 cm a maximálně 380 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu (v případě dvoupodlažní stavby bude maximální výška okapu 560 cm – viz bod 4). Výška hřebene bude maximálně 850 cm, resp. 1100 cm u staveb dvoupodlažních – viz bod 4 ) nad niveletou přilehlého upraveného terénu.
- 8) Úroveň podlahy v přízemí bude maximálně ve výšce 30 cm nad přilehlým upraveným terénem v jeho nejvyšší části.
- 9) V případě, že štít domu bude opatřen prkenným nebo fošnovým bedněním, pak skladba prken či fošen bude provedena tak, že spáry nebudou vodorovné a sestava bednění bude symetrická podle osy hřebene; šířka prken či fošen bednění štítu bude minimálně 25 cm, resp. lze skladbu provést z prken užších tak, že každá druhá spára bude překryta lištou o profilu cca 2 / 3 cm.
- 10) Prosvětlení podkrovního prostoru lze zajistit pomocí oken ve štítech a dále pomocí vikýřů sedlových, valbových nebo polovalbových, které budou zastřešeny obdobně s tvarem hlavní střechy; okna těchto vikýřů budou buď čtvercová, nebo obdélná na výšku. Maximální šíře takovýchto vikýřů bude 2 m. U staveb o délce do 15 m lze na jedné straně střechy umístit nejvýše dva tvarově shodné vikýře, u staveb o délce od 15 m do 25 m lze na jedné straně střechy umístit nejvýše tři vikýře, u staveb delších než 25 m musí činit délka plochy střechy mezi vikýři vždy nejméně 5 m.
- 11) Lze rovněž použít vikýře pultové, resp. chmelové, zastřešené střechou pultovou (resp. táhlým volským okem), jejíž sklon bude minimálně 30°. Šířka takového vikýře může být maximálně 30% délky strany střechy, na které je umístěn, nejvýše však 6 m; výška steny s okny tohoto vikýře nad střechou může činit maximálně 20% šířky tohoto vikýře, nejvýše však 120 cm.
- 12) Prostor podkroví lze prosvětlit i pomocí střešních oken, přičemž úhrnná plocha těchto oken vč. rámu a konstrukcí vystupujících nad vlastní plochu střechy nepřesáhne 8 % z plochy střechy, na níž jsou osazena. Při kombinaci vikýřů a střešních oken se tento limit úhrnné plochy střešních oken snižuje na 5 %.

- 13) Okna staveb pro bydlení a jejich doplňkových staveb budou obdélná na výšku v poměru šířky k výšce 1 : 1,5 až 2, případně lze užít dvojice takovýchto oken sdružených se středním trámovým nebo zděným sloupkem. Tento požadavek se nevztahuje na prosklené stěny - např. z obytných místností na zahradní terasu apod.
- 14) Venkovní omítka staveb bude hladká s nátěrem nebo jemně strukturovaná ( do zrnitosti 2 mm ).
- 15) Výška oplocení bude maximálně 150 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu.

Zdroj: [www.krivoklatsko.nature.cz](http://www.krivoklatsko.nature.cz)

## d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení plochy Z1.4 navazuje na stávající komunikační systém v obci.

Územní studie navrhuje zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků prostřednictvím ploch stávajících veřejných prostranství - komunikace, jejichž součástí jsou stávající komunikace.

Pozemky č.2 a č.10 budou dopravně obslouženy ze stávající komunikace v severní části plochy. Pro zpřístupnění pozemků č. 3 - č.9 bude využita stávající komunikace vedoucí po jižním okraji řešené plochy.

Pozemek č.1 (navržený v rozsahu pozemku p.č. 146) navrhuje územní studie zpřístupnit ze stávající komunikace vedoucí k severozápadnímu okraji plochy přes pozemek p.č. 145/1. Jedná se o pozemky ve vlastnictví téhož majitele. Pozemek p.č. 145/1 přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Vnitřní úpravou hranice pozemků lze tedy docílit realizace dvou stavebních pozemků, včetně zajištění jejich dopravní obsluhy. Konkrétní napojení, případně změna hranic mezi pozemky p.č. 146 a 145/1 není územní studií předjíháno a je možné ho dořešit dle potřeb a záměru majitele obou pozemků.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem v rámci uličního profilu, případně samostatně dešťovou kanalizací.

## d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z1.4 vychází z ÚAP ORP Rakovník, projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, údajů poskytnutých Obecním úřadem Sýkořice a dále terénním průzkumem projektanta.

### d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v obci.

Plocha Z1.4 bude zásobována vodou z nově navržených vodovodních řadů napojených na stávající vodovodní řady.

Pozemky č.2 a č. 10 budou zásobovány z nového vodovodního řadu napojeného na stávající řad ležící severovýchodně od řešené plochy.

Pozemky č.3 - č.9 budou zásobovány z nového řadu napojeného na řad ležící jihozápadně od řešené plochy v místě nově zasíťovaných sousedících stavebních pozemků. Územní studie navrhuje zokruhování tohoto řadu prostřednictvím řadu vedoucího východně od plochy Z1.4.

Pozemek č.1 bude zásobován ze stávajícího řadu vedoucího v komunikaci ležící severozápadně od řešené plochy.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Navržený vodovodní řad bude sloužit i jako zdroj požární vody.

### d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci splaškových vod ze stavebních pozemků napojením na nově realizovanou kanalizaci v Sýkořici kombinací gravitační a splaškové kanalizace.

Pozemek č.2 bude odkanalizován prostřednictvím nové stoky napojené na stávající kanalizační stoku vedoucí v severovýchodní části plochy.

Pozemek č.10 bude odkanalizován prostřednictvím stávající kanalizační stoky.

Pozemky č.1, č.3 - č.9 budou odkanalizovány nově navrženou stokou vedoucí po jižním okraji plochy, která bude napojena na stávající kanalizační stoku vedoucí severně od řešeného území.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

### **d.3.3 Zásobování elektrickou energií**

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., ze stávající trafostanice.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených veřejných prostranství.

# OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI



ČESKÁ KOMORA  
ARCHITEKTŮ

osvědčuje, že

**Ing. Petr Laube**

rodné číslo

790616/2693

je držitelem autorizace  
pro obor

**ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ**

§4 odst.2 písm.b) a odst.4 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů  
a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

s právem používat označení

**AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT  
PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ**

a s právem používat razítko se státním znakem



a je zapsán/na pod pořadovým číslem:

**03 889**

do seznamu autorizovaných osob vedeného

Českou komorou architektů

ke dni

**21. 6. 2011**

předseda  
České komory architektů

000020

