

# OBEC LHOTKA

## Územní studie Na Výsluní



ZÁŘÍ 2014

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Hořovice**

adresa:  
Městský úřad Hořovice  
- odbor výstavby a životního prostředí  
Palackého nám. 2  
268 33 Hořovice

**ZADAVATEL:**

**Obec Lhotka**

adresa:  
Obecní úřad Lhotka  
Lhotka 16  
267 23 Lochovice  
email: [ou.lhotka@tiscali.cz](mailto:ou.lhotka@tiscali.cz)  
Telefon / fax: 311 584 887

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Michaela Štádlarová, ČKA 03 121**

**PAFF - architekti**

spolupráce:  
Ing. Jiří Ulman (doprava)

adresa:  
Bulharská 1023/17  
101 00 Praha 10

tel.: 606 293 915  
email: [michaela\\_stadlerova@seznam.cz](mailto:michaela_stadlerova@seznam.cz)

## OBSAH:

<b>1)</b>	<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE - CÍL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE NA VÝSLUNÍ</b>	<b>4</b>
	1.1) Údaje o pořízení územní studie	4
	1.2) Cíl řešení	4
	1.3) Základní údaje o řešeném území	4
<b>2)</b>	<b>CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>5</b>
	2.1) Hranice zájmového území, vlastnické vztahy	5
	2.2) Na Výsluní - Urbánní a krajinářské souvislosti	6
	2.3) Kulturní podmínky	6
	2.4) Přírodní podmínky	6
	2.5) Stávající limity využití území, investiční záměry	7
	Údaje o výstavbě	7
	Pravomocná správní rozhodnutí, dokumentace pro územní řízení	7
	Ochranná pásma	7
<b>3)</b>	<b>KONCEPCE URBANISTICKÉHO ROZVOJE</b>	<b>8</b>
	3.1) Základní pojmy	8
	3.2) Základní principy rozvoje, členění řešeného území	8
<b>4)</b>	<b>FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY</b>	<b>10</b>
	4.1) Regulativy z vydané územně plánovací dokumentace	10
	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV) 10	
	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) 10	
	4.2) Regulační prvky prostorového uspořádání dané zákonem	11
	4.3) Regulační prvky prostorového uspořádání navržené územní studií	11
	4.4) Regulační prvky - zeleň	12
<b>5)</b>	<b>NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>	<b>13</b>
	5.1) Širší vztahy, struktura napojení na stávající silniční komunikace	13
	5.2) Místní komunikace	13
	5.3) Doprava v klidu	13
	5.4) Pěší provoz	13
	5.5) Obsluha území prostředky hromadné dopravy	13
<b>6)</b>	<b>NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>	<b>14</b>
	6.1) Charakteristika navrhovaných základních opatření	14
	6.2) Stromy a inženýrské sítě	14
<b>7)</b>	<b>PŘÍLOHA</b>	<b>15</b>
	Fotodokumentace - některé příklady kvalitní zástavby na venkově	15

## POUŽITÉ PODKLADY:

- 1 Zadání Územní studie Na Výsluní (červenec/září 2014),
- 2 Katastrální mapa - aktuální stav, databáze KN,
- 3 Územní plán Lhotka (Ing. arch. Michaela Štädlerová a kol., 2012),
- 4 Pochozí průzkum (červenec 2014), rešerše o území,
- 5 Indikační skica stabilního katastru,
- 6 Principy a pravidla územního plánování (Ústav územního rozvoje, Brno, stav ke 23.12.2010),
- 7 Pražské stavební předpisy (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, leden 2014),
- 8 Sdružené trasy inženýrských sítí v urbanizovaných územích (ČVUT Fsv, 2010, ISBN 978-80-01-04706-4),
- 9 Požadavky na úpravu ÚS na základě projednání návrhu řešení ÚS s vlastníky pozemků a s pořizovatelem

POZN.: výkresová část byla vypracována v přesnosti použitých mapových podkladů KN a výškopisu dle map ZABAGED 1:10 000, další zpřesnění je možné na základě polohopisného a výškopisného zaměření

## SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH K TEXTOVÉ ČÁSTI

číslo přílohy	název
1	MODELOVÉ ZOBRAZENÍ

## SEZNAM VÝKRESŮ

číslo výkresu	název	měřítko
A	URBANISTICKÝ NÁVRH	1 : 1000

## 1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE - CÍL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE NA VÝSLUNÍ

Motto:

*“na hraně mezi vesnicí a krajinou”*

### 1.1) Údaje o pořízení územní studie

Práce na zpracování konceptu Územní studie „Na Výsluní“ byly zahájeny v červenci 2014. Zpracovatel provedl pracovní průzkum území a s využitím dalších poskytnutých podkladů a na základě konzultací byl odevzdán čístopis územní studie.

### 1.2) Cíl řešení

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v řešeném území – v zastavitelné ploše Z1 vymezené v územním plánu Lhotka. Územní studie stanoví podmínky pro rozhodování v území, zejména vymezení ploch a jejich využití, umístění a prostorové uspořádání staveb, řešení veřejné infrastruktury (veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury), řešení zeleně.

Lokalita s pracovním názvem “Na Výsluní” je z hlediska priorit výstavby obce Lhotka na předním místě. Cílem je vytvořit podmínky pro výstavbu rodinného bydlení v kvalitním prostředí.

Určí se KDE stavět vymezením hranice volné krajiny a vesnice a rozhraní nezastavitelné plochy veřejných prostranství a zastavitelných bloků (hranice mezi soukromým a veřejným).

Určí se CO stavět dle navržených regulativů.

JAK stavět určí následně architekt-projektant na základě konkrétního zadání investora.

Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území a jako podklad k pořízení změny územně plánovací dokumentace v případě jejího pořizování.

### 1.3) Základní údaje o řešeném území

V územním plánu Lhotka je plocha označena Z1. Rozloha plochy Z1 je přibližně 2,4 ha. Nachází se na vyvýšeném jižním okraji Lhotky, pod Plešivcem (viz. foto). Poloha lokality - v blízkosti historického jádra vesnice a zároveň v okrajovém, pohledově exponovaném místě na úpatí Plešivce, s výhledy do krajiny - zvyšuje její význam.



## 2) CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### 2.1) Hranice zájmového území, vlastnické vztahy

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k. ú. Lhotka u Hořovic, na jižním okraji obce.

Území je vymezeno pozemky uvedenými v tabulce s uvedenými vlastnickými vztahy k jednotlivým pozemkům.

Pozemky 136 (bývalý obecní rybník, nyní v soukromé držbě) a 135/2 nebyly součástí zastavitelné plochy Z1. Vzhledem k výměře této plochy (přibližně 2,4 ha) a zákonným požadavkům, kdy je nutno vymežit s touto zastavitelnou plochou související a odpovídající plochu veřejného prostranství, byly do koncepce řešení tyto pozemky zahrnuty, protože představují ideální možnost pro rozvoj veřejného prostranství - zeleně. Obec iniciativně vstoupila do jednání s vlastníkem dotčených pozemků. Do doby odkupu těchto pozemků pro Obec Lhotka bude pro účely veřejného prostranství - zeleně využit obecní pozemek v rámci vlastní zastavitelné plochy. Nad rámce Z1 byl do řešení zahrnut rovněž obecní pozemek p.č. 130 spojující obě lokality. Do řešení byl zahrnut i pozemek p.č. 495/2 resp. jeho malá část ležící v jihovýchodní kontaktní poloze lokality a je studii určen pro rozhledové místo a řešení nátoků vod.

Těmito kroky došlo k významnému posunu směrem ke kvalitnímu provozně dispozičnímu řešení celé lokality.



mapa zájmového území s vyznačením lokality Z1 a pozemků bývalého obecního rybníka (červeně)

tabulka - stávající vlastnické vztahy

Vlastník	Vlastnický podíl	pozemek	Výměra [m2]
OÚ	1/1	130	306
OÚ	1/1	133	201
Obec Lhotka	1/2	495/1	9117
Ing. Martin Kratochvíl	1/4		
Jan Kratochvíl	1/4	495/13	5694
Obec Lhotka	1/2		
Ing. Martin Kratochvíl	1/4		
Jan Kratochvíl	1/4		

**SUMA**  
507

14811

Eva Čistá	1/1	495/10	4804	5681
Eva Čistá	1/1	495/28	877	
Ing. Petr Ždímal Mgr. Veronika Ždímalová	SJM	495/31	1585	2923
Ing. Petr Ždímal Mgr. Veronika Ždímalová	SJM	495/29	727	
Ing. Petr Ždímal Mgr. Veronika Ždímalová	SJM	495/30	611	

## 2.2) Na Výsluní - Urbánní a krajinářské souvislosti

### Východiska, místo

Lhotka - obec na úpatí Plešivce. Složitá morfologie předurčila rozvolněný charakter zástavby s hodnotným přírodně - krajinářským pozadím. Lokalita rozvoje se nachází poblíž historického jádra - dobře dostupná je místní občanská vybavenost (Obecní úřad, pohostinství, obchod) a zastávka autobusu.

V kontaktu se západním okrajem lokality prochází značená turistická trasa KČT "žlutá" ve směru Ostrý - Plešivec.

Poloha "pod kopcem" může s sebou nést i problémy související s neadekvátním obhospodařováním na pozemcích umístěných jižně od lokality (nátoky vod při příválových deštích).

### 2.3) Kulturní podmínky

V řešeném území „Na Výsluní“ se nenachází žádná kulturní památka, ani sem nezasahuje její ochranné pásmo dle zákona č. 20/1987 Sb., v platném znění.

Při realizaci staveb se uplatní ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to zejména oznamovací povinnost a povinnost zajištění archeologického nálezu a naleziště proti pozměnění situace, poškození nebo odcizení.

### 2.4) Přírodní podmínky

#### Klimatologie

Řešené území spadá do mírně teplé klimatické oblasti (MT2), která se vyznačuje mírně vlhkým podnebím s ročním průměrem srážek 550 - 700 mm, s průměrnou roční teplotou vzduchu 7 - 8° C. Převládající jsou větry západního sektoru, tzn. západní, jihozápadní a severozápadní.

#### Morfologie

Širší zájmové území má pahorkatinný až vrchovinový ráz (v rámci celku Brdská vrchovina území zasahuje do podcelku Brdy, okrsku Třemošenská vrchovina - sv. část Brd). Nejvyšším místem je kóta 563,8 m n.m. na úbočí Plešivce. Místní dominantou je Plešivec. Obec Lhotka se nachází na úpatí Plešivce.

Vyjma západní části, kde převažuje střední sklon je terén lokality určené k zástavbě převážně mírně svažité, ukloněný k jihovýchodu. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 404 - 416,5 m n.m.

#### Geologické podmínky

podloží tvoří převážně břidlice svrchního ordoviku; oblast Brd patří k souboru starohorních a prvohorních hornin; jsou tvořeny náhorními plošinami složenými hlavně z břidlic, kambrických slepenců a k severovýchodu přechází v křemencové pásmo. Ploché dno sníženiny překrývají v nivních polohách aluviální nánosy potoků, při úpatí svahové uloženiny.

#### Pedologie

Půdy jsou převážně zařazeny do BPEJ 54712. Pouze malá část spadá do BPEJ 54844. Vzhledem ke sklonitosti jsou půdy slabě ohroženy vodní erozí. V území se vyskytují následující hlavní půdní jednotky:

- 47 Oglejené půdy na svahových hlínách; středně těžké až středně skeletovité nebo slabě kamenité, náchylné k dočasnému zamokření
- 48 Hnědé půdy oglejené, rendziny oglejené a oglejené půdy na různých břidlicích, na lupcích a siltovcích; lehčí až středně těžké, až středně šterkovité či kamenité, náchylné k dočasnému zamokření

#### Hydrologie - hydrogeologie

Řešené území spadá do povodí Labe - hydrologického pořadí 3. řádu 1-11-04 (Litavka a Berounka po Loděnici), do dílčího povodí ČHP 1-11-04-020 ..... povodí Chumavy (pravostranný přítok Litavky).

Vodní plochy nejsou zastoupeny. Rybníček na pozemku parc. č. 136 byl zlikvidován na základě projektu revitalizace s cílem na místě realizovat zeleň s malou vodní plochou (tůň) uvnitř. Lokalita je podmáčená, nevhodná k zástavbě; územním plánem je vymezena jako zeleň sídelní.

Fytogeografie a fytocenologie

Oblast Brd již patří k mezofytiku, převažuje biota 3. až 4. vegetačního stupně.

Dle rekonstrukční mapy přirozené vegetace by se v řešeném území vyskytuje:

- *biková a /nebo jedlová doubrava* - acidofilní doubrava s dominantním dubem zimním s příměsí náročnějších listnáčů - břízy, habru, buku, jeřábu, lípy srdčité; na sušších stanovištích s přirozenou příměsí borovice. Dub letní se objevuje jen na vlčích stanovištích. Zmlazené dřeviny stromového patra jsou nejdůležitější složkou slabě vyvinutého keřového patra. Bylinné patro tvoří acidofilní a mezofilní lesní druhy. Osidluje pahorkatiny na živinami chudých substrátech, kambizemě, luvizemě i pseudogleje. Tvoří přechod mezi dubohabřinou a bikovou bučinou.

Ochrana přírody, vodoteče

V řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území přírody (dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) v kategoriích: národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace a přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka (a ani sem nezasahují jejich ochranná pásma). V řešeném území nejsou vyhlášeny oblasti a lokality soustavy Natura 2000.

Aktuální stav území - obecná ochrana přírody

Řešené území je součástí rozsáhlejší louky, jejíž hydrologický režim není upraven soustavou odvodňovacích příkopů s drenáží. Jedná o kulturní louku. Ve sledovaném území nejsou evidovány žádné rostlinné či živočišné druhy, na které by se vztahovala ochrana dle § 48 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody.

Dřeviny se v ploše louky nevyskytují, významné dřeviny jsou součástí doprovodné zeleně cesty lemující lokalitu ze západu a rovněž na pozemku 130 a 136 (katastrálně evidované zahrady).

V tomto území se však nevyskytuje žádný památný strom (§46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody).

Ochrana krajiny

Jižně od zájmové lokality se nachází **přírodní park Hřebený**, který chrání krajinný ráz zalesněné pahorkatiny, zejména s lesními komplexy s částmi přírodě blízkých bučin a smíšeného lesa s rozptýlenými věkovitými stromy na charakteristickém geologickém podloží, s významnými přírodními a estetickými hodnotami a s řadou kulturně historických památek.

Územní systém ekologické stability

V kontaktní poloze - po jižní hranici zájmového území je územním plánem vymezen interakční prvek (IP) 65 - "Mokřejší louky a pastviny pod lesem nad Lhotkou" zahrnující přírodě blízká společenstva a přírodní biotopy, významně se podílející na zvýšení ekologické stability v krajině.

**2.5) Stávající limity využití území, investiční záměry****Údaje o výstavbě**

V době zpracování územní studie nebyly zpracovateli známy žádné údaje o výstavbě v rámci lokality.

**Pravomocná správní rozhodnutí, dokumentace pro územní řízení**

- Nejsou známa územní rozhodnutí, vydaná stavebním úřadem Hostomice v rámci řešeného území.

**Ochranná pásma**

- V obci se nacházejí základnové stanice veřejné komunikační sítě - celkem 3 převaděče sítě GSM (pro všechny stávající operátory v ČR) s vymezeným ochranným pásmem, do kterého spadá i lokalita Z1.
- ochranné pásmo telekomunikačního kabelu, procházejícího lokalitou Z1 - je doporučeno přemístění místního telekomunikačního kabelu do přidruženého prostoru navržené místní komunikace.

**Problematika pozemku parc. č. 136**

Pozemek byl historicky nezastavěným veřejným prostranstvím s rybníkem.

Vodní plocha (malá vodní nádrž) na pozemku parc. č. 136 v k.ú. Lhotka u Hořovic byla zrušena na základě Územního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem MěÚ Hostomice dne 25.11.2004 (č.j. 157/04-328-Š). Důvodem pro změnu kultury z vodní plochy na zahradu byl zejména havarijný stav hráze, špatná kvalita vody v nádrži a malá vydatnost přítoků, napouštění nekvalitní vodou, apod. Pro území byl zpracován „Projekt revitalizace s cílem na místě realizovat zeleň s malou vodní plochou (tůň)“. Pro nové využití pozemku byly v rámci ÚR stanoveny podmínky. V současnosti je pozemek užíván jako zahrada. Tato zahrada je v rámci ÚP Lhotka zařazena do plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Hlavním využitím jsou pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy související s obytným územím. Obecně je pozemek nevhodný pro zástavbu.

Návrh územní studie musí být v souladu s tímto limitem.

### 3) KONCEPCE URBANISTICKÉHO ROZVOJE

#### 3.1) Základní pojmy

Pro účely této územní studie se rozumí (v abecedním pořádku):

- 1) blokem ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená základním uličním prostorem a v územní studii zpravidla vymezená uliční čarou,
- 2) hranicí zobrazená, stanovená, popřípadě odvozená čára,
- 3) lokalitou plocha nebo soubor ploch vymezených na základě převažujícího charakteru,
- 4) individuální výstavbou rodinných domů výstavba každého jednotlivého rodinného domu, včetně staveb doplňkových, individuálním stavebníkem, který je zpravidla též uživatelem stavby,
- 5) podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží; přičemž
  - podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby,
  - nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,
  - podkrovním podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo nad jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy,
- 6) stromořadím převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest,
- 7) veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru; veřejná prostranství se člení na:
  - základní uliční prostor,
  - veřejně přístupné části bloků.
- 8) základním uličním prostorem část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; může být tvořen jak zpevněnými, tak i nezpevněnými plochami; základní uliční prostor je obvykle vymezen uliční čarou.

#### 3.2) Základní principy rozvoje, členění řešeného území

Lokalita Na Výsluní bude mít charakter obytné ulice se souborem pozemků pro individuální výstavbu rodinných domů s výrazným rekreačním zázemím. Soubor bude doplněn občanskou vybaveností.

Návrhem územní studie byl vymezen základní uliční prostor (U) tak, aby byla zajištěna komfortní obsluha lokality a prostupnost územím pro pěší pohyb. Středem zastavitelné plochy byla navržena dopravně zklidněná lokální ulice, napojená na stávající systém dopravní i technické obsluhy (včetně odvodnění). Zákonem požadovaná šířka uličního profilu 8 metrů byla ve střední části rozšířena na 12 metrů a doplněna uličním stromořadím. Směrem k ploše zeleně (Z) (bývalý obecní rybník) byla navrženo pěší propojení. V jihovýchodní okrajové poloze bylo vytvořeno pěší propojení k vyhlídkovému místu do krajiny. (viz. výkresová část - model 1, výkres urbanistické koncepce A)

Základní uliční prostor dělí bloky určené pro vlastní zástavbu. Celkem se jedná o čtyři bloky B1, B2, B3 a B4. Bloky tvoří soubory celkem 22 pozemků. V bloku B1 v kontaktní poloze s plochou zeleně byl vymezen pozemek pro výstavbu občanské vybavenosti veřejného či komerčního charakteru (obecní pozemek). Tento pozemek však bude primárně sloužit pro účely veřejného prostranství - zeleně a to do doby než pozemky určené územní studií pro zeleň (ve schématu Z) budou vlastnický náležen Obci Lhotka. Ostatní pozemky jsou určeny pro individuální výstavbu rodinných domů. (viz. schema 2)

Dělení na dílčí bloky:

označení	rozloha	počet stavebních pozemků
U	3.087 m <sup>2</sup>	-
Z	2.851 m <sup>2</sup>	-
B1	2.488 m <sup>2</sup>	3
B2	7.494 m <sup>2</sup>	8
B3	7.346 m <sup>2</sup>	8
B4	3.404 m <sup>2</sup>	3





Celkem je navrženo 22 stavebních parcel. Pořadí číslování je patrné z výkresu urbanistického návrhu A. Jednotlivé rozměry dílčích parcel:

ozn. bloku:	ozn. parcely:	výměra v m <sup>2</sup> :
B1	1	804
B1	2	814
B1	3	870
B2	4	978
B2	5	1011
B2	6	1009
B2	7	947
B2	8	891
B2	9	981
B2	10	861
B2	11	816
B3	12	1124
B3	13	975
B3	14	925
B3	15	997
B3	16	840
B3	17	834
B3	18	828
B3	19	823
B4	20	872
B4	21	928
B4	22	1604

#### Návrhová velikost, hustota osídlení

Je stanovena návrhová velikost za předpokladu statisticky sledované obsazenosti bytových jednotek 3 osoby na jednu bytovou jednotku 63 obyvatel na 21 bytových jednotek:

Návrhová hustota osídlení zastavitelné plochy Z1 (dle ÚP) resp. lokality Na Výsluní je 26 obyvatel/ha.

**4) FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY****4.1) Regulativy z vydané územně plánovací dokumentace**

- Územní plán Lhotka stanovuje pro lokalitu Z1 funkční využití SV – plochy smíšené obytné-venkovské.

Funkční využití: plochy smíšené obytné - venkovské (SV)  
 Hlavní využití: plocha převážně pro výstavbu individuálního bydlení s možností podnikání; pozemky veřejného prostranství.  
 Specifické podmínky: Plochu prověřit územní studií.  
 Z hlediska dopravní obsluhy bude rozvinut radiálně diagonální systém v sídle.  
 Učinit opatření proti nátokům vod.

- Územní plán Lhotka vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

**Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: bydlení se smíšenou funkcí pro podnikatelské aktivity a veřejnou vybavenost v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení

přípustné využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (pouze však stávající), pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

podmíněně přípustné využití: Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převážujícím obytným využitím.  
 Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

nepřípustné využití: Vše ostatní.  
 podmínky prostorového uspořádání: Při veškerých stavebních činnostech nesmí dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici) - nutno respektovat stávající uliční čáry, měřítko i charakter převažující zástavby.  
 Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení (stavby pro rekreaci) a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku (přípustný kontakt s místní komunikací).  
 Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty (mezi přílehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa).  
 Pro zastavitelné plochy skupinové výstavby je zastavěnost stavební parcely včetně zpevněných ploch max. 25%, podlažnost max. 2 NP (včetně podkroví), minimální výměra stavebních pozemků je 800 m<sup>2</sup>.

- Územní studie rozšiřuje řešení lokality Na Výsluní o pozemky bývalého obecního rybníka. Tyto mají územním plánem stanoveny funkční využití Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

**Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky zahrad, sadů, vinic a další zemědělské půdy související s obytným územím,

přípustné využití: revitalizace vodních ploch, pozemky ostatní zeleně v sídle mající např. ochranný charakter, pozemky související dopravní infrastruktury účelové komunikace sloužící převážně k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury.

nepřípustné využití: Vše ostatní.  
 podmínky prostorového uspořádání: Pro změny staveb a umístování nových staveb v zastavěném území platí, že na pozemku může být umístěn vždy pouze jeden objekt

stavby odpovídající využití hospodaření na zahradě o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>.

#### 4.2) Regulační prvky prostorového uspořádání dané zákonem

- Musí být splněny podmínky a požadavky dané vyhláškou 501/2006 Sb. a to zejména:
- (§21) Na pozemcích rodinných domů lze dále (vyjma rodinných domů) umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.
- (§25) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

#### 4.3) Regulační prvky prostorového uspořádání navržené územní studií

Územní studií jsou stanoveny tyto další požadavky na prostorové využití ploch (viz. grafická příloha A):

##### Uliční čára

hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím vymezující základní uliční prostor.

##### Stavební čára

Smyslem zavedení regulativu stavební čáry je definování základních pravidel prostorového uspořádání zástavby, a především jejího vztahu k veřejným prostranstvím.

Stavební čára v rámci stavebních bloků především vymezuje hranici zastavění, rozděluje tedy blok na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část. Vždy je vymezována po jeho obvodu (směrem k uliční čáře), blok organizuje v celé jeho hloubce (rozděluje na menší zastavitelné části).

Do uličního venkovského prostoru navrhujeme stavební čáru otevřenou, v hloubce parcel stavební čáru volnou.

- a) *Stavební čára otevřená*, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,  
 1. může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná a  
 2. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat,  
 3. její hranice je stanovena ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru.
- b) *Stavební čára volná*, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,  
 1. která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná a  
 2. jejíž zástavba smí libovolně ustupovat.

##### Nezastavitelná část stavebního bloku

V nezastavitelné části stavebního bloku se smí umísťovat pouze stavby, které tvoří součást zahradní úpravy a úpravy parteru, podzemní stavby, stavby připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a části staveb vypsanych dále (prvky před stavební čarou).

##### Prvky před stavební čarou

stavební čáru mohou překročit:

- a) základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy do vzdálenosti 0,2 m,  
 b) korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1 m,  
 c) podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční.

##### Střechy

- a) Jsou doporučeny střechy sklonité. Šikmé střechy mohou mít případně vestavěné podkrovní.  
 b) Sklon šikmých střech na hlavních objektech bude 20 - 45°.  
 c) Asymetrické sedlové střechy nebo mansardové střechy nejsou přípustné.  
 d) Jsou přípustné střechy ploché s ustupujícím horním podlažím.

##### Požadavky na oplocení

- a) Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.  
 b) Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím vymezujícím nově zakládaný základní uliční prostor má max. výšku 1,6 metru s eventuální neprůhlednou částí maximální výšky 1,2 metru (tzv. "sousedský plot").  
 c) Oplocení na hranici s ostatním veřejným prostranstvím nesmí přesáhnout výšku 1,8 metrů nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu.  
 d) Oplocení na hranici pozemků uvnitř stavebního bloku nesmí přesáhnout výšku 2 metrů nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu.

##### Vzhled, barevnost

- a) Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev a lesknoucích se barevných nátěrů.

#### 4.4) Regulační prvky - zeleň

Zvýšená pozornost je věnována vybavování veřejných prostranství stromy a stromořadími. Význam stromů ve veřejných prostranstvích není pouze reprezentativní, stromy výrazně přispívají k pobytové kvalitě prostoru, snižují prašnost a zvlhčují vzduch.

Územní studií je navrženo stromořadí do uličního prostoru a to v místě jeho rozšíření. Dále je u vyhlídkového místa navrženo vysadit strom dominantního vzrůstu, poskytující stín a odpočinek. Vlastní výběr vhodné dřeviny provede odpovědný projektant na základě dohody s Obcí Lhotka. Podobně bude postupováno při vyhodnocení stavu a dosadby plochy zeleně (bývalý obecní rybník).

Kostru výsadeb budou tvořit domácí druhy dřevin odpovídající stanovištním podmínkám, tj. společenstvu typické *bikové a /nebo jedlové doubravy*; ty mohou být dle specifikace zeleně (viz. níže) doplněny o náročnější druhy v kultivarech a okrasné dřeviny. Do sadových úprav nutno navrhovat jen stanovištně a geograficky původní dřeviny:

- *biková a /nebo jedlová doubrava* - acidofilní doubrava s dominantním dubem zimním s příměsí náročnějších listnáčů - břízy, habru, buku, jeřábu, lípy srdčité; na sušších stanovištích s přirozenou příměsí borovice. Dub letní se objevuje jen na vlčích stanovištích. Zmlazené dřeviny stromového patra jsou nejdůležitější složkou slabě vyvinutého keřového patra. Bylinné patro tvoří acidofilní a mezofilní lesní druhy. Osidluje pahorkatiny na živinami chudých substrátech, kambizemě, luvizemě i pseudogleje. Tvoří přechod mezi dubohabřinou a bikovou bučinou.
- *dřeviny stromořadí* - dub letní i zimní, bříza bělokorá, jeřáb ptačí, jabloň domácí, méně jírovec maďal, lípa srdčitá, třešeň ptačí
- *dřeviny pro solitérní výsadbu a rozptýlenou zeleň* - dub letní (vlhčí polohy), dub zimní, habr obecný, jeřáb ptačí, bříza bělokorá, lípa srdčitá, borovice lesní, hloh jednosemenný, hloh obecný, růže šípková, krušina olšová
- *vhodné směsi na zatravněvaná místa* - kostřava ovčí, kostřava červená, kostřava luční, psineček tenkolistý, bojínka luční, lipnice úzkolistá, jilek vytrvalý, jetel plazivý.

#### Obecně platí tato doporučení:

- dřeviny budou osazeny ve velikosti 20 % konečného vzrůstu; stromy se zakládají sadbou 10 - 12 letých odrostků /12-14-16/ s balem, dosahující min. výšky 2 - 2,5 m. Do uličních stromořadí musí být stromy vyvětvené na podchodnou výšku. K výsadbě dřevin do izolační zeleně jsou naopak doporučeny dřeviny zavětvené nízko od země, základní sadbu v izolační zeleni doporučeno doplnit 4-6 letými odrostky, tzv. špičáky, výšky min. 125 - 150 cm nebo sadbou /8-10-12/ s balem; dřeviny umístěné ve vazbě na volnou krajinu nutno chránit proti okusu;
- keře v porostech budou vysazeny v šachovnicovém sponu, keře v živých plotech do řad (2)3-4 ks/bm, u méně vzrůstných druhů 4-6 ks/bm;
- v parkových plochách a v prostorech předzahrádek bude založen výsevem klasický parkový trávník při použití travního semene v dávce 25 g/m<sup>2</sup>. V místě navrhovaných lučních porostů bude vyseta luční směs doplněná o květnaté druhy bylin. Do prostoru retenční nádrže je doporučena směs mezofilní květnaté louky 25g/m<sup>2</sup> s příměsí vlhké louky (1-2 g/m<sup>2</sup>) a sazenice mokřadních rostlin. Vhodné jsou např. směsi fy *Planta naturalis*. Ošetřování trávníku u mokřadů spočívá v častém sečení, nejméně 2 x do roka a to poprvé v květnu až v červnu, podruhé v srpnu až v září.

## 5) NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### 5.1) Širší vztahy, struktura napojení na stávající silniční komunikace

Obec Lhotka se nachází v sousedství Lochovic, cca 7 km od Hořovic, na hranici s okresem Příbram. Dopravní dostupnost vůči nadřazeným sídelním útvarům je efektivní (dosah dálnice D5 (exit Zdice - vzdálenost cca 9 km), železničních tratí č. 172 regionální (Zadní Třebáň-Lochovice) a č. 200 celostátní (Zdice - Protivín)). Páteří komunikací osou vlastní správního území obce je trasa silnice III. třídy č. 03013, která zajišťuje přepravní vazby směrem k silnici II. třídy č.114 (komunikační vazby směrem na Hořovice).

### 5.2) Místní komunikace

Navrhovaný vnitřní komunikační systém řešené lokality bude zajišťovat dopravní dostupnost a obsluhu jednotlivých navrhovaných objektů, je tvořen místní komunikací v kategorii obytné zóny, která umožňuje pohyb všechny typů dopravy v jedné výškové úrovni.

Komunikace je navržena jako jednoruťová, obousměrná, s místy umožňujícími vyhýbání vozidel. Stavebně technické uspořádání je navrženo takové, aby byla zajištěna rychlost vozidel 20 km/h. Stavební prvky ke snížení rychlosti jsou navrženy výškové (zpomalovací prahy). Na komunikaci jsou připojeny jednotlivé pozemky samostatnými sjezdy.

Směrové vedení komunikace zahrnuje přímé úseky a směrové oblouky. Výškově komunikace kopíruje niveletu stávajícího terénu, přičemž maximální příčný sklon nepřesáhne 8,33%.

Povrch komunikace bude živičný, zpomalovací prahy a sjezdy budou z betonové dlažby.

Odvodnění komunikace je řešeno podélným a jednostranným příčným sklonem vozovky na terén do zelených ploch.

### 5.3) Doprava v klidu

Lokalita předpokládá zástavbu rodinnými domy, jeden pozemek je vyčleněn pro případný menší objekt občanské vybavenosti, který nemá přesnou specifikaci pro potřeby výpočtu parkování. Pro stavbu každého rodinného domu je potřeba dostatečně dimenzovat přilehlé plochy pro potřebu parkování a odstavování vozidel.

Celkový počet stání pro jednotlivé rodinné domy se určuje na základě ČSN 73 6110 dle vzorce:

$$N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p$$

- N celkový počet stání pro posuzovanou stavbu
- $O_0$  základní počet odstavných stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34) ČSN 73 6110 při stupni automobilizace 400 vozidel/ 1000 obyvatel (1 : 2,5)
- $P_0$  základní počet parkovacích stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34) ČSN 73 6110
- $k_a$  součinitel vlivu stupně automobilizace
- $k_p$  součinitel redukce počtu stání (viz tabulka 30) ČSN 73 6110

Stavba je posuzována jako obytný dům rodinný, kdy jako účelovou jednotkou pro potřeby výpočtu je výměra jednotlivých bytů. S ohledem na místní podmínky je na 1 parkovací stání uvažováno 0,5-1 účelových jednotek. Při předpokládaném počtu (1-2) a velikosti (max 2x do 100m<sup>2</sup> nebo 1x nad 100 m<sup>2</sup>) bytových jednotek vychází  $P_0 = 2$  parkovacích stání. Na každém pozemku je tedy nutno zajistit 2 parkovací stání (např. garáž nebo otevřené venkovní stání na zpevněné ploše), přičemž se neuvažuje parkovací stání vyhrazené pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Požadovaný počet stání na jeden pozemek s rodinným domem.

$$N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p = 0 \cdot 1,0 + 2 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 2 \text{ stání}$$

Součástí řešení komunikace je návrh parkovacích stání ve veřejném uličním prostoru v místech, která to umožňují. Maximální počet parkovacích stání je 22, přičemž 2 jsou vyhrazena pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. 8 parkovacích stání je navrženo kolmých s rozměry 2,5m x 5,0m, přičemž místo pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace je se navrhuje v základní šíři 3,5 m. V případě těchto dvou vyhrazených kolmých parkovacích stání vedle sebe je celková šířka 6,0m, přičemž střední část je společná pro obě místa. 14 parkovacích stání je navrženo podélných s rozměry 2,0m x 5,75 m.

Všechna parkovací stání v uličním prostoru budou sloužit jednak pro objekt občanské vybavenosti, rovněž tak pro případné návštěvy. Všechna parkovací stání budou provedena odlišným typem povrchu oproti komunikaci.

### 5.4) Pěší provoz

V kontaktu se západním okrajem lokality prochází značená turistická trasa KČT "žlutá" ve směru Ostrý - Plešivec. Předkládaný návrh tuto trasu respektuje.

Na obytných ulicích pěší, za podmínek stanovených v zákoně č.361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, mohou využívat společně s automobilovou dopravou celý uliční prostor.

Na tento uliční prostor budou navazovat nově zřízené úseky pěší stezky a to jednak úsek vedený podél parcely s občanskou vybaveností (3) směrem k ploše zeleně a jednak vedený mezi parcelami 19 a 20 směrem k vyhlídkovému místu do krajiny.

### 5.5) Obsluha území prostředky hromadné dopravy

Obsluha katastrálního území prostředky hromadné dopravy je v současné době realizována prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy prostřednictvím procházejících autobusových linek: 210 033 Hořovice - Lhotka - Hostomice; 210 016 Beroun - Lhotka - Hostomice, (vše přepravce PROBO - BUS, a.s.). V centru obce je situována jedna autobusová zastávka (Lhotka). Lze konstatovat, že celé návrhové území je pokryto v přijatelné 300 metrové docházkové vzdálenosti k této autobusové zastávce, což časově představuje asi 5 minutovou docházkovou dobu. Situování zastávky je možno považovat za stabilizované.

## 6) NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### 6.1) Charakteristika navrhovaných základních opatření

Předmětem této studie není koncepce řešení technické obsluhy prostřednictvím inženýrských sítí. Toto bude řešeno v navazujícím stupni - dokumentace pro územní řízení/stavební povolení a to v návaznosti na napojovací místa stávajících inženýrských sítí obce Lhotka. Studie se pouze věnuje doporučením ve vazbě na koordinaci inženýrských sítí v uličním prostranství společně s výsadbou stromořadí.

Navrhovaná rámcová opatření:

- Budou nezbytná zejména opatření související s nátokem podzemních i povrchových vod z širšího svažitého území nad řešeným zájmovým územím.
- V řešeném území se pak nachází trasa vedení telekomunikačního kabelu, kterou je třeba přeložit do náhradní trasy.

### 6.2) Stromy a inženýrské sítě

#### Výsadbová plocha

Pro strom musí být zajištěna minimální výsadbová plocha. Výsadbová plocha se musí nacházet mimo zhutnělé vrstvy a neprokořenitelné materiály, zpravidla zůstává volná anebo zakrytá mříží. Její minimální šířka je 0,8 m a minimální velikost je 2 m<sup>2</sup> pro stromy s malou korunou, 4 m<sup>2</sup> pro stromy se střední korunou a 9 m<sup>2</sup> pro stromy s velkou korunou.

#### Plocha pro vsak dešťové vody

Pro strom musí být zajištěna dostatečná plocha pro vsak dešťové vody a provzdušňování. Velikost této plochy je zpravidla pro stromy s malou a střední korunou nad 6 m<sup>2</sup> a pro stromy s velkou korunou nad 10 m<sup>2</sup>. Plocha pro vsak dešťové vody se řeší buď jako otevřená půda, nebo dlažbou v suchém loži se širokou spárou, případně jiným krytem, který propouští vodu a vzduch (např. písek, štěrk).

Pokud to místní podmínky nebo zvolené architektonické řešení (např. použití velkoplošných materiálů kryjících svrchní vrstvu půdy) nedovolí, je možné požadavek nahradit stavebně technickými a vegetačně technickými prvky.

#### Kořenový prostor

Kořenový prostor zahrnuje objem půdy, ve kterém může strom kořenit. Kořenový prostor musí zabezpečit statiku stromu a umožnit prokořenění v dostatečném rozsahu, jeho velikost odpovídá zpravidla 1/10 projekčního objemu koruny.

#### Minimální vzdálenosti podzemních sítí od paty kmene stromu

- Vodovod 1,5 m; 1,0 m při obnově a s použitím technických opatření
- Kanalizace 3,0 m bez omezení; 1,5–3,0 m, je-li stoka do hloubky 5 m a s použitím technických opatření; 1,0 m pro přípojky s použitím technických opatření
- Plynovod 2,5 m; 1,5 m s použitím technických opatření
- 1 kV 1,0 m; 0,5 m s použitím technických opatření
- 22 kV 1,5 m; 1,0 m s použitím technických opatření
- Veřejné osvětlení 1,0 m; (kabely) 0,5 m s použitím technických opatření
- 5,0 m vzdálenost patky stožáru, vždy však mimo výsadbový prostor elektronické komunikace 1,0 m; 0,5 m s použitím technických opatření

Vzdálenosti se vztahují jak na hlavní trasy, tak na jednotlivé přípojky.

Za technická opatření se považují případy, kdy se:

a) sítě ukládají dříve než plánovaný strom:

- pokládka sítí do chrániček;
- uložení protikořenové zábrany v úseku kořenového prostoru a trasy sítě;

b) sítě ukládají v blízkosti stojícího stromu:

- provlečením v chráničce (podvrtáním);
- ruční výkop nebo s použitím odsávací techniky; ošetření kořenů, zásyp kořenového prostoru speciálním substrátem pro stromy.

## 7) PŘÍLOHA

### Fotodokumentace - některé příklady kvalitní zástavby na venkově



příklad kvalitní architektury, vhodné pro bydlení na venkově - rodinné domy v Popovičkách (autor Ing. arch. Ján Stempel)



příklad kvalitní architektury, vhodné pro bydlení na venkově - rodinný dům Břevnice (autor Ing. arch. Martin Bartoš)