



ÚZEMNÍ STUDIE PUSTOVĚTY - Z1

OBJEDNATEL: Obec Pustověty (okr. Rakovník)

ZPRACOVATEL: Ing. arch Veronika Kronich, Rakovník

DATUM: 09/2026

VAS

ÚVOD

Předmětem zpracování územní studie (dále také ÚS) je prověření svažité lokality na severním okraji sídla Pustověty, situované na pohledově exponované poloze v údolí Rakovnického potoka v rámci CHKO Křivoklátsko. Lokalita (Z.1) je v Územním plánu určena pro venkovskou zástavbu rodinných domů v zásadě jako jediná možnost, kam se obec do budoucna může rozvíjet. Úkolem ÚS je zejména navrhnout vhodné dopravní řešení bez slepých komunikací s dostatečnými parametry, tzn. základní kostru veřejných prostranství se zapojením zeleně s ohledem na stávající zástavbu. Dále je prověřena základní koncepce napojení lokality na technickou infrastrukturu a etapizace. Velký důraz byl kladen na venkovský charakter budoucí zástavby, zastoupení zeleně a přirozenou návaznost na stávající urbanistickou strukturu sídla. ÚS proto stanovuje podrobnější podmínky prostorového uspořádání území. ÚS se zpracovává jako podklad pro nový územní plán obce a po jeho vydání bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

OBSAH

A. ANALYTICKÁ ČÁST

- A.1 ŠIRŠÍ VZTAHY, HISTORICKÉ MAPY
- A.2 VLASTNICKÉ VZTAHY
- A.3 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- A.4 SITUACE - STAV
- A.5 FOTODOKUMENTACE

B. NÁVRHOVÁ ČÁST

- B.1 SITUACE - NÁVRH
- B.2 KOORDINAČNÍ SITUACE
- B.3 KONCEPCE DOPRAVY, TI, ZELENĚ A VEŘEJNÝCH PROSTOR
- B.4 NADHLED
- B.5 JIHOZÁPADNÍ NADHLED
- B.6 JIHOVÝCHODNÍ NADHLED
- B.6 NADHLEDY A OPHLEDY Z PROTĚJŠÍCH KOPCŮ

Objednatel:

OBEC PUSTOVĚTY

Pustověty 62, 270 23
Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
IČO: 00 244 287
DIČ: neplátce DPH
ID schránky: 9aja8r6
Zástupce: Alena Klobásová, starostka obce
Tel.: +420 313 533 794, +420 739 424 734
E-mail: obec.pustovety@seznam.cz

Pořizovatel:

Ing. Jiří Lahoda

Chrastavice 89, 344 01 Domažlice
IČO: 17230357
DIČ: neplátce DPH
Tel: 73 1 117 012
Email: up_lahoda@centrum.cz

Zpracovatel:

Ing. arch. Veronika Kronich

Martinovského 181
26901 Rakovník
IČO: 75918544
DIČ: neplátce DPH
Tel.: 737 344 334
Email: kronich@ateliervas.cz

autoři:
Ing. arch. Veronika Kronich
Ing. arch. Petra Kolaříková
Ing. arch. Ivana Turková

Zpracováno v prostředí Volného Architektonického Sdružení / Ateliéru VAS.

www.ateliervas.cz

Stupeň PD:
ÚZEMNÍ STUDIE
09 / 2026



Digitálně
podepsal
Ing.arch.
Veronika Kronich
Datum:
2026.09.25
11:52:50 +02'00'

Ing. arch. Veronika Kronich
autorizace ČKA 05740

ANALYTICKÁ ČÁST

A.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Sídlo Pustověty je z dopravního hlediska vzhledem ke své údolní poloze přístupné po stávajících komunikacích jen ze dvou směrů. Jednak po silnici III/2323 ze západu ze sousedních Lašovic a dále po stávající úzké komunikaci vedoucí přes les na silnici II/227 (Rakovník-Křivoklát). Sídlo je však také dobře obsloužené železniční tratí (Rakovník-Beroun) se zastávkou přímo v Pustovětech.

Na severním okraji sídla vymezená zastavitelná plocha Z.1 je dopravně napojena na stávající úzkou komunikaci vedoucí na silnici II/227 s nevyhovujícími zejména šířkovými parametry, na které se lokálně nachází několik výhyben.

Lokalita je bezlesým ostrohem nacházejícím se ve vyvýšené poloze severně nad sídlem. Tento ostroh je pohledově exponovaným místem v rámci krajinné scény úzkého údolí. Lokalita je viditelná z mnoha míst v rámci údolí. Jak je patrné z historických map, území dosud nebylo zastavěno. Nacházejí se zde pouze dva rodinné domy, které vznikly až začátkem 21. století dle urbanistické studie.

Současný stav řešeného území

Řešené území bylo vymezeno na základě výsledků projednání návrhu nového územního plánu, který zatím nebyl vydán. Samotná zástavba se v této lokalitě posupně rozvíjela od údolí Rakovnického potoka směrem dále na sever dle urbanistické studie, která již není platná. Ta předpokládala rozvoj obytné zástavby na celém tomto ostrohu, severozápadní část byla vymezena jako výhled.

Z jižní strany je řešené území vymezeno zahradními partiemi stávajících větších vesnických usedlostí s vnitřními dvory, ze západní a severní strany pak lesními plochami. Z východní strany lokalitu lemuje úzká komunikace s významným převýšením, klesající do střední historické části sídla a dva rodinné domy, které jsou jedinými postavenými vycházející z urbanistické studie.

A.2 VLASTNICKÉ VZTAHY

V území vlastní pozemky prioritně fyzické osoby. Středová část, kde nyní prochází polní cesta od jihovýchodu k severozápadu, je na pozemcích ve vlastnictví Obce Pustověty, tak jako komunikace na východě vedoucí do centra sídla včetně souvisejících pozemků.

V lokalitě bude potřeba provést změnu parcelace pro vymezení adekvátních veřejných prostorů a vhodné vymezení pozemků pro výstavbu RD.

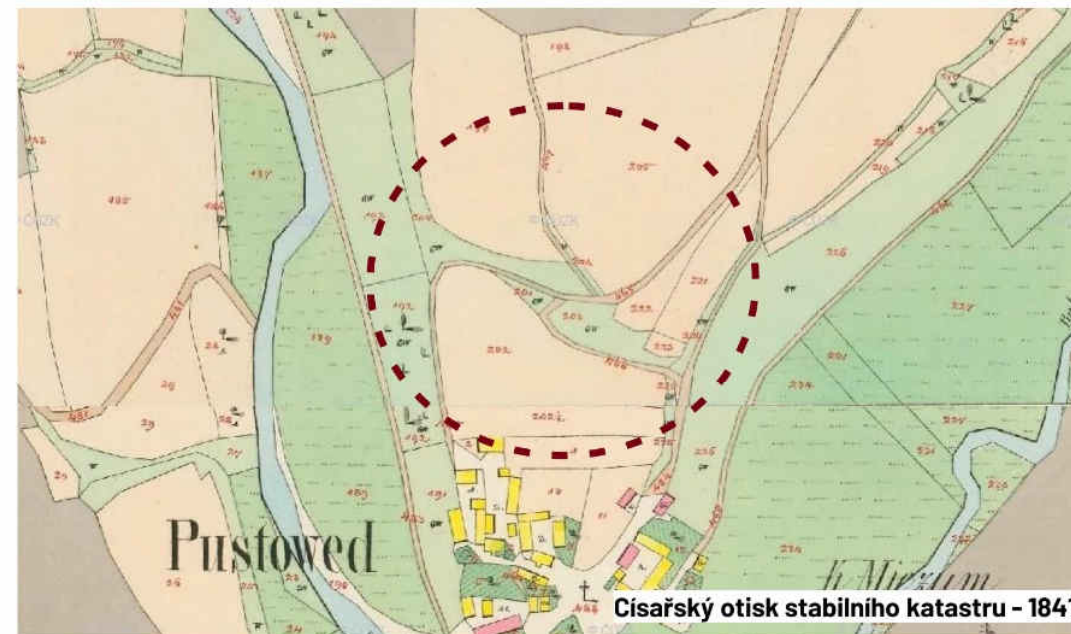
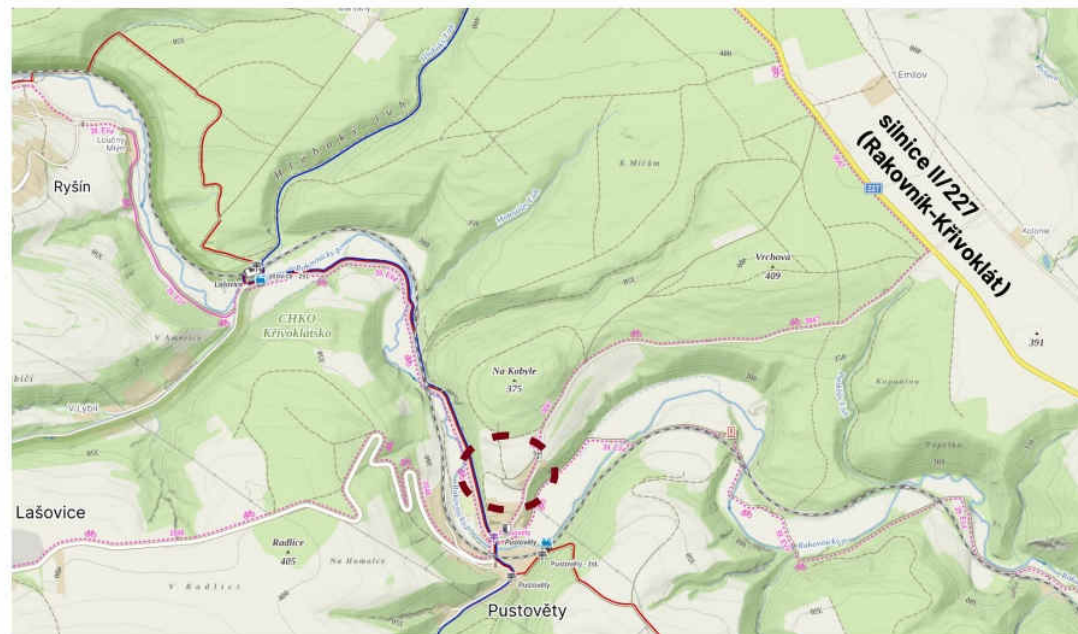
A.3 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Nejvýznamnějšími limity území jsou především přírodní hodnoty. Téměř celé řešené území spadá do III. zóny CHKO Křivoklátsko, tudíž bude důležité zachovat harmonické měřítko krajiny a zabránit případné degradaci. Navíc se jedná o exponované místo, které se uplatňuje v mnoha dálkových pohledech a regulace budoucí výstavby je tudíž nutná. Druhým významným limitem je ochranné pásmo lesa (30 m), které do území zasahuje zejména na západě a částečně na východě. Jižní hranici pak lemuje území s archeologickými nálezy I. kategorie.

Dalšími limity území jsou především sítě technické infrastruktury, jedná se o ochranná pásma, z nichž výrazněji do území zasahuje pouze OP el. vedení a trafostanice na jihovýchodě. V případě zkapacitnění nebo modernizace trafostanice je možné předpokládat výrazné zmenšení ochranného pásma. Nyní je ve výstavbě tlaková kanalizace s ČOV.

A.4 SITUACE - STAV

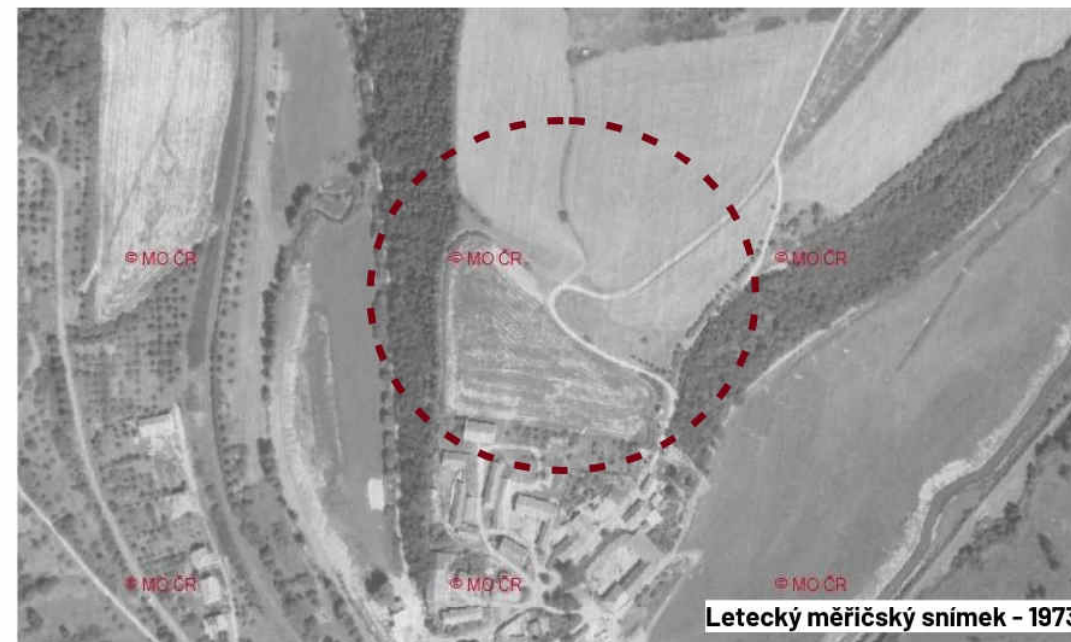
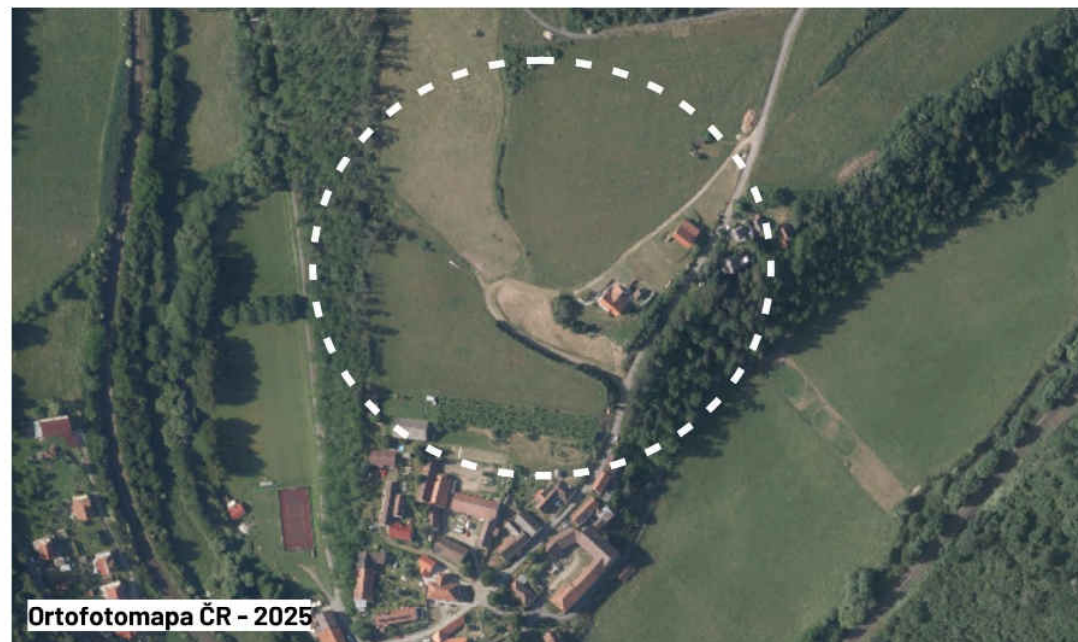
Z geodetického zaměření je patrné, že celé území je velmi svažité jižním směrem. Stávající cesty nebo údolnice jsou v poměrně hlubokých zářezích. Návrh proto musí dbát na vhodné zacházení s terénem, a to především co se týká navrhovaných komunikací a jejich sklonů tak, aby území bylo dobře dopravně obsloužené a dostupné. Zároveň je nutné adekvátně řešit i odvod dešťových vod.



Lokalita

Sídlo Pustověty je z dopravního hlediska vzhledem ke své údolní poloze přístupné po stávajících komunikacích jen ze dvou směrů. Jednak po silnici III/2323 ze západu ze sousedních Lašovic a dále po stávající úzké komunikaci vedoucí přes les na silnici II/227 (Rakovník-Křivoklát). Sídlo je však také dobře obsluhováno železniční tratí (Rakovník-Beroun) se zastávkou přímo v Pustovětech.

Na severním okraji sídla vymezená zastavitelná plocha Z.1 je dopravně napojena na stávající úzkou komunikaci vedoucí na silnici II/227 s nevyhovujícími zejména šířkovými parametry, na které se lokálně nachází několik výhyben. Lokalita je bezlesým ostrohem nacházejícím se ve vyvýšené poloze severně nad sídlem. Tento ostroh je pohledově exponovaným místem v rámci krajinné scény úzkého údolí. Lokalita je viditelná z mnoha míst v rámci údolí. Jak je patrné z historických map, území dosud nebylo zastavěno. Nacházejí se zde pouze dva rodinné domy, které vznikly až začátkem 21. století dle urbanistické studie.

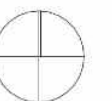
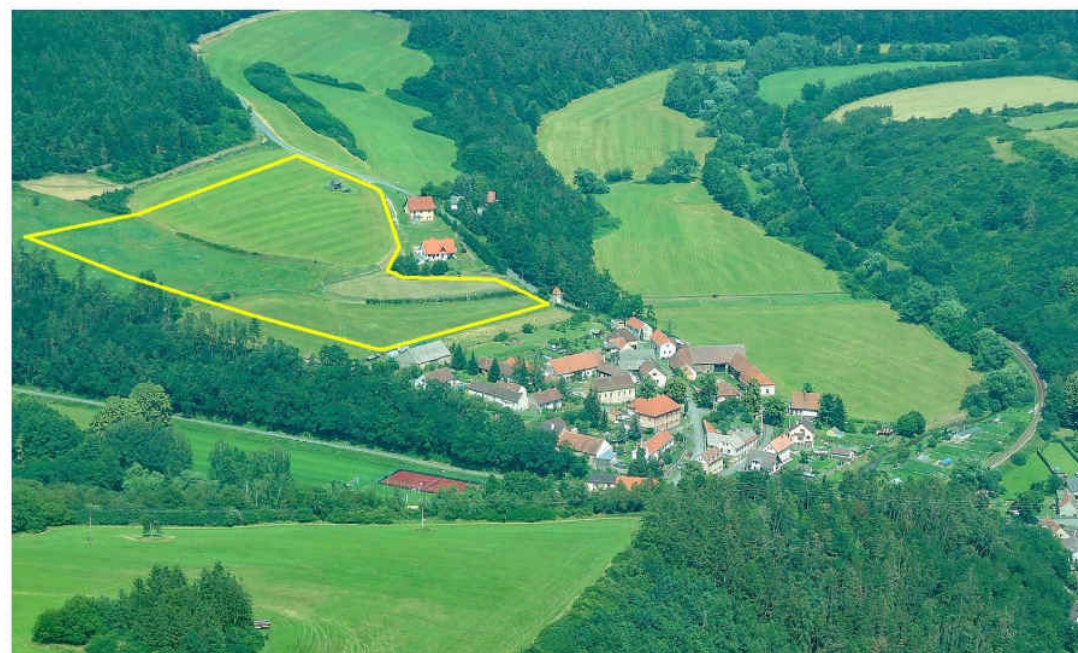


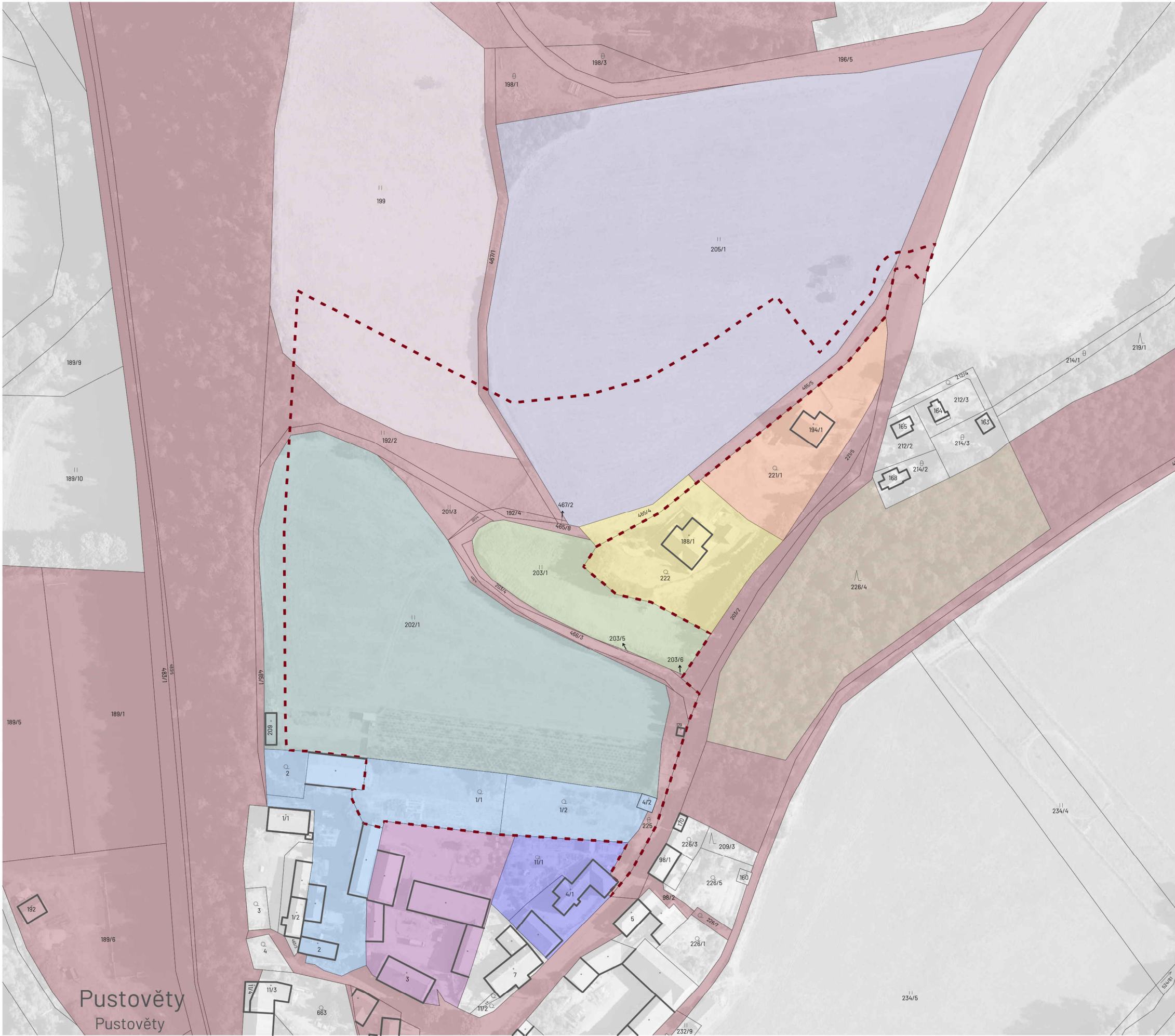
Současný stav řešeného území

Řešené území bylo vymezeno na základě výsledků projednání návrhu nového územního plánu, který zatím nebyl vydán.

Samotná zástavba se v této lokalitě postupně rozvíjela od údolí Rakovnického potoka směrem dále na sever dle urbanistické studie, která již není platná. Ta předpokládala rozvoj obytné zástavby na celém tomto ostrohu, severozápadní část byla vymezena jako výhled.

Z jižní strany je řešené území vymezeno zahradními partiemi stávajících větších vesnických usedlostí s vnitřními dvory, ze západní a severní strany pak lesními plochami. Z východní strany lokalitu lemuje úzká komunikace s významným převýšením, klesající do střední historické části sídla a dva rodinné domy, které jsou jedinými postavenými vycházející z urbanistické studie.



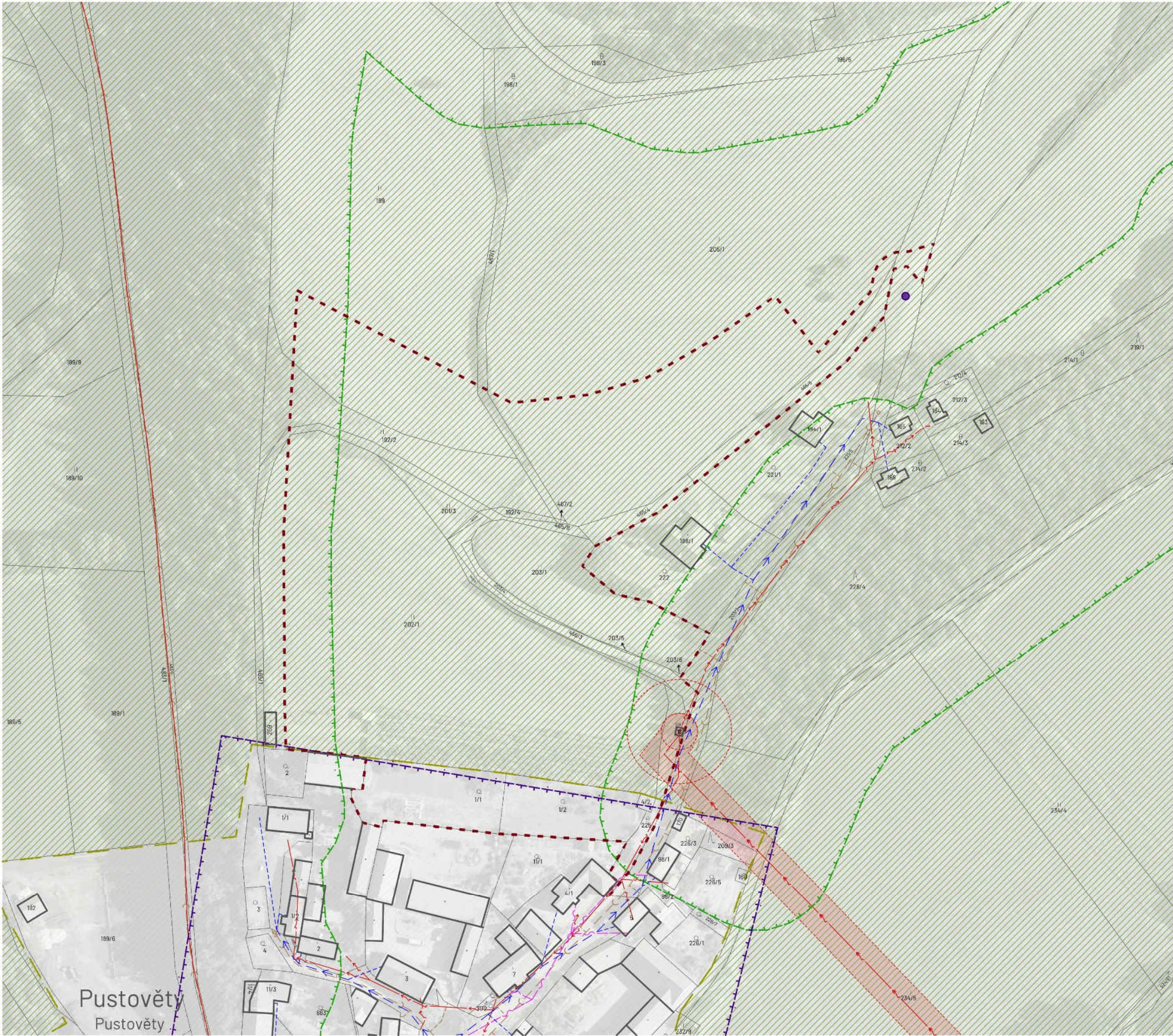


LEGENDA

HRANICE	
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE PARCEL
	KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE BUDOV
VLASTNÍCI	
	Obec Pustověty, č. p. 62, 27023 Pustověty
	Šnobl Dušan, č. p. 53, 27023 Pustověty
	Duškova Libuše Mgr., č. p. 2, 27023 Pustověty
	Bičovský Václav Ing., č. p. 63, 27023 Pustověty
	Klobásová Alena, č. p. 70, 27023 Pustověty
	Hejda Josef Ing., V Jamce 2380, Rakovník II, 26901 Rakovník
	Kalík Marcel, Růžička Josef, Růžička Lukáš, č. p. 25, 27023 Pustověty; Texlová Iveta, č. p. 254, 27023 Roztoky
	Kalašová Kateřina, č. p. 72, 27023 Pustověty
	Hofmeisterová Alexandra, Zrušen trvalý pobyt na území ČR Pažout Miloslav, Pod vyhlídkou 595/2, Střešovice, 16200 Praha 6 Prexima Reality s.r.o., Nad obcí I 2110/29, Krč, 14000 Praha 4 VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8
	Veklincová Jaroslava, č. p. 22, 27023 Pustověty
	Vítouš Ladislav, Vítouš Ondřej, č. p. 4, 27023 Pustověty
	OSTATNÍ VLASTNÍCI

pozn.: Data jsou aktuální ke dni 21.4.2026.

V území vlastní pozemky prioritně fyzické osoby. Středová část, kde nyní prochází polní cesta od jihovýchodu k severozápadu, je na pozemcích ve vlastnictví Obce Pustověty, tak jako komunikace na východě vedoucí do centra sídla včetně souvisejících pozemků. V lokalitě bude potřeba provést změnu parcelace pro vymezení adekvátních veřejných prostorů a vhodné vymezení pozemků pro výstavbu RD.



LEGENDA

HRANICE	
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE PARCEL
	KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE BUDOV
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
	STOŽÁROVÁ TRAFOSTANICE + OP
	EL. VEDENÍ VN - NADZEMNÍ (ČEZ)
	EL. VEDENÍ NN - NADZEMNÍ (ČEZ)
	OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ VN
	VYSÍLAČ
	TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ NADZEMNÍ (CETIN)
	VODOVOD (VaK Karlovy Vary)
	VODOVODNÍ PŘÍPOJKY (VaK Karlovy Vary)
	TLAKOVÁ KANALIZACE (VaK Karlovy Vary)
	KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKY (VaK Karlovy Vary)
LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
	CHKO KŘIVOKLÁTSKO - III. ZÓNA
	CHKO KŘIVOKLÁTSKO - IV. ZÓNA
	OCHRANNÉ PÁSMO LESA - 30 m
	ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY I. KATEGORIE

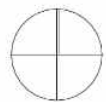
Nejvýznamnějšími limity území jsou především přírodní hodnoty. Téměř celé řešené území spadá do III. zóny CHKO Křivoklátsko, tudíž bude důležité zachovat harmonické měřítko krajiny a zabránit případné degradaci. Navíc se jedná o exponované místo, které se uplatňuje v mnoha dálkových pohledech a regulace budoucí výstavby je tudíž nutná. Druhým významným limitem je ochranné pásmo lesa (30 m), které do území zasahuje zejména na západě a částečně na východě. Jižní hranici pak lemuje území s archeologickými nálezy I. kategorie. Dalšími limity území jsou především sítě technické infrastruktury, jedná se o ochranná pásma, z nichž výrazněji do území zasahuje pouze OP el. vedení a trafostanice na jihovýchodě. V případě zkapacitnění nebo modernizace trafostanice je možné předpokládat výrazné zmenšení ochranného pásma. Nyní je ve výstavbě tlaková kanalizace s ČOV.



LEGENDA

HRANICE		
		ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE PARCEL
		KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE BUDOV
		VRSTEVNICE HLAVNÍ / VEDLEJŠÍ
		ZAMĚŘENÍ / TERÉNNÍ ZLOMY
		OPLOCENÍ
STAV	NÁVRH	PLOCHY
		NADZEMNÍ OBJEKTY
		LOUKY
		ZELEŇ
		ZPEVNĚNÁ CESTA
		ASFALTOVÁ CESTA
		ŠTĚRK
ZNAČKY		
		STROMY

Z geodetického zaměření je patrné, že celé území je velmi svažité jižním směrem. Stávající cesty nebo údolnice jsou v poměrně hlubokých zářezích. Návrh proto musí dbát na vhodné zacházení s terénem, a to především co se týká navrhovaných komunikací a jejich sklonů tak, aby území bylo dobře dopravně obslužené a dostupné. Zároveň je nutné adekvátně řešit i odvod dešťových vod.





1 - Silnice vedoucí při východní hraně území, pohled na jih



2 - Silnice vedoucí při východní hraně území, pohled na sever



3 - Pohled z cca prostředku území ze záhybu cesty směrem na jih



4 - Záhyb cesty u domů, pohled směrem na severovýchod



5 - Vyvýšený ostroh v západní části území, pod domy, pohled na jih



6 - Napojení cesty na silnici v severní části, pohled na západ



7 - Severní část cesty, pohled na jih směrem k domům



8 - Severní část cesty, místo mezi domy, pohled na jih



9 - Pohled z protějšího západního kopce



12 - Pohled z protějšího východního kopce

NÁVRHOVÁ ČÁST

B.1 SITUACE – NÁVRH

Návrh reaguje na přirozené hranice území, kdy ze západu je lokalita ohraničena pozemky lesa s ochranným pásmem, z jihu stávající zástavbou se zahradami a z východu novodobější zástavbou dvou rodinných domů s jejich přístupovou cestou a vjezdem na zemědělské pozemky.

S ohledem na hranice území, morfologii terénu a vyloučení slepých komunikací, byla využita dvě současná napojovací místa na úzkou východní místní komunikaci. Hlavní dopravní koridor byl tvarován tak, aby umožnil zokruhování území i jeho hospodárné využití.

Komunikace jsou navrženy v režimu obytné zóny, tento princip dopravního řešení navazuje na současnou zástavbu. Pro pěší je možné zmírnit průchod svažitým územím cestou s mírnějším sklonem.

Zeleň je rozprostřena v rámci celé lokality. Údolnice s remízem je zachována jako krajínotvorný prvek, který umožňuje průchod vody ze svažitých luk, na něž navazuje nově vytvořená plocha se zelení, suchým poldrem pro zadržování vody, zakončená ovocným sadem. Další zelené pásy se vzrostlou zelení byly umístěny do uličního prostoru, aby přirozeně začlenily zástavbu do krajinného rámce sídla.

B.2 KOORDINANČNÍ SITUACE

Parcelace a umístění staveb reagují na limity využití území zejména pak na stožárovou trafostanici s ochranným pásmem 10 m. U vodovodu a budoucí kanalizace se nepředpokládá kolize. Hlavním limitem území je hranice 30 m od lesa, která zasahuje do lokality zejména na západě a částečně také na jihovýchodě.

B.3 KONCEPCE DOPRAVY, TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, ZELENĚ A VEŘEJNÝCH PROSTOR

S ohledem na hranice území, morfologii terénu a vyloučení slepých komunikací, byla využita dvě současná napojovací místa na úzkou východní místní komunikaci. Hlavní dopravní koridor byl tvarován tak, aby umožnil zokruhování území i jeho hospodárné využití. Zároveň dojde alespoň částečně k úpravě svahování, které bylo vytvořeno uměle.

Místní komunikace jsou navrženy v režimu obytné zóny navazující na princip v současné zástavbě, kde nejsou a v některých místech ani nemohou být chodníky. Pro pěší je možné zmírnit průchod svažitým územím cestou s mírnějším sklonem (jihozápadně od pozemku p.č.222). Účelová komunikace v západní části zajišťuje přístup k lesu.

Uliční koridor má dimenzované šířky v rozmezí 9 – 12 m (lokálně až 14 m z důvodu umístění zeleně). Šířky jsou větší nad rámec požadovaných vyhláškou, aby bylo možné umístit do tohoto prostoru jak komunikaci o šíři min. 5,5 m, parkovací stání, veřejnou zeleň tak i inženýrské sítě. Pokud to bude nutné, může dojít k rozšíření veřejných prostorů nikoli však ke zmenšení či zúžení, k tomu může být přistoupeno pouze ve velmi odůvodněných případech a pouze lokálně.

Napojovací body jsou zejména v jihovýchodní části (vodovod, tlaková kanalizace ve výstavbě) nedaleko trafostanice, u níž bude nutné v následné fázi stavebního řízení prověřit její kapacitu a v případě nemožnosti jejího navýšení umístit trafostanici novou do méně exponované polohy. Vodovod bude zokruhován a bude posílena kapacita novým zdrojem vody.

Zeleň je rozprostřena v rámci celé lokality a zjišťuje tak požadavek na min. 5% veřejných prostranství v rámci obytné lokality dle vyhlášky. Údolnice s remízem je zachována jako krajínotvorný prvek, který umožňuje průchod vody ze svažitých luk, na něž navazuje nově vytvořená plocha se zelení, suchým poldrem pro zadržování vody, zakončená ovocným sadem. Další zelené pásy se vzrostlou zelení byly umístěny do uličního prostoru, aby umožnily začlenit zástavbu přirozeně do krajinného rámce sídla. Je třeba důsledně dbát na efektivní zapojení vysoké zeleně do urbanistického konceptu lokality (včasné založení, způsob stínění). Při likvidaci dešťových vod z komunikací je třeba zvážit snížení obrubníků a realizaci retenčních prostorů/průlehů či poldrů (v závislosti na morfologii terénu a geologických poměrů) pro alespoň částečné zasakování v lokalitě či v její nejbližším okolí.

V západní a severní části lokality by měly být hlavní stavby umisťovány, co nejbližší uličnímu prostoru. V západní části z důvodu blízké vzdálenosti od lesa a v severní části kvůli pozvolnému přechodu do krajiny v méně pohledově exponované poloze než v severních partiích pozemků. Nebyla stanovena stavební čára, avšak hlavní stavby by měly být umístěny v obdobné vzdálenosti od veřejného prostoru vyjma čtyř středových pozemků, aby bylo zajištěno jednotné působení lokality jako celku, jenž vytvoří svěbytnou urbanistickou kompozici, která povede k intenzivnější identifikaci budoucích obyvatel s obytnou lokalitou.

PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY A SPRÁVCI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie byla konzultována s dopravním inspektorátem Policie ČR a Správou CHKO Křivoklátsko.

DI Policie ČR po prověření lokality souhlasila s navržením dopravním řešením.

Správa CHKO Křivoklátsko svolala architektonicko-urbanistickou komisí AOPK RP Středních Čech, ze které vyplynuly tyto požadavky:

- severní část lokality převést do výhledové územní rezervy

- do navrženého zastavitelného území obce tedy zahrnout celou jižní a střední část, včetně oboustranně obestavěné nově budované vrstevnicové komunikace (na severu bude při komunikaci vyčleněno šest parcel, bez koncové severovýchodní)

- zastavování vzniklé obytné zóny se omezí etapizací (jih první, sever druhá)

- rozhodování v území v předmětné lokalitě v ÚP Pustověty bude podmíněno pořízením regulačního plánu nebo ÚP Pustověty bude pořizován s prvky regulačního plánu s tím, že pro tuto lokalitu bude stanovena v ÚP Pustověty podrobná regulace odpovídající regulačnímu plánu.

Další podmínky týkající se navrhovaného řešení nebyly definovány. Na základě požadavků byla ÚS upravena. Rozsah území a relevantní požadavky byly zapracovány také do návrhu ÚP.

Upravená ÚS byla opět zaslána Správě CHKO Křivoklátsko, která vyhotovila finální vyjádření, z něhož vyplývá, že AOPK akceptuje navržený jak celkový rozsah lokality Z1, tak jejích částí zařazených do I. a II. etapy i rezervy, dále návrh uspořádání veřejných prostranství včetně zeleně, zachování údolnice s remízem jako krajínotvorného prvku, který umožňuje průchod vody ze svažitých luk, a na který navazuje nově vytvořená plocha se zelení, suchým poldrem pro zadržování vody, zakončená ovocným sadem. V souladu s doporučeným řešením je i návrh dopravní infrastruktury a parcelace území.

AOPK požadovala specifikovat u etapizace, že s výstavbou v části zahrnuté do II. etapy lze začít, pokud plocha I. etapy bude zastavěna alespoň z 50 % své výměry. S tím, že s výstavbou inženýrských sítí a dopravní infrastruktury lze začít kdykoliv. Dalším požadavkem je podmínka zpracováním ÚS pro tuto lokalitu, která bude zakotvena v ÚP a následně zapsána do NGÚP jako podklad pro rozhodování v území.

AOPK doporučila promítnout do ÚS určující základní prostorové a objemové podmínky zástavby, které jsou vymezeny návrhem ÚP jako struktura zástavby – individuální rozvolnění zástavba (SZ 6) a zvážit možnost transformace této územní studie do regulačního plánu.

Dle sdělení zástupce Obce Pustověty počítá realizovaná tlaková kanalizace s ČOV s kapacitním napojením této nové obytné zástavby v rozsahu obou etap. Vodovodní řad je nutné zokruhovat a řešit navýšení kapacity vodního zdroje.



LEGENDA

HRANICE		
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	
	KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE PARCEL	
	ETAPIZACE	
STAV	NÁVRH	PLOCHY
		NADZEMNÍ OBJEKTY
		PARCELACE STAVEBNÍCH POZEMKŮ
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE - OBYTNÁ ZÓNA
		ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
		ZPEVNĚNÉ PLOCHY - VJEZDY (BETONOVÁ DLAŽBA)
		ODSTAVNÉ STÁNÍ (ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA)
		ZELEŇ
ZNAČKY		
		STROMY
		OPĚRNÉ ZDI
		PĚŠÍ PROPOJENÍ
		ODVOD DEŠŤOVÝCH VOD
		RETENČNÍ PLOCHY / SUCHÉ POLDRY

Návrh reaguje na přirozené hranice území, kdy ze západu je lokalita ohraničena pozemky lesa s ochranným pásmem, z jihu stávající zástavbou se zahradami a z východu novodobější zástavbou dvou rodinných domů s jejich přístupovou cestou a vjezdem na zemědělské pozemky. S ohledem na hranice území, morfologii terénu a vyloučení slepých komunikací, byla využita dvě současná napojovací místa na úzkou východní místní komunikaci. Hlavní dopravní koridor byl tvarován tak, aby umožnil zokruhování území i jeho hospodárné využití. Komunikace jsou navrženy v režimu obytné zóny, tento princip dopravního řešení navazuje na současnou zástavbu. Pro pěši je možné zmírnit průchod svažitém územím cestou s mírnějším sklonem. Zeleň je rozprostřena v rámci celé lokality. Údolnice s remízem je zachována jako krajinnotvorný prvek, který umožňuje průchod vody ze svažitých luk, na něž navazuje nově vytvořená plocha se zelení, suchým poldrem pro zadržování vody, zakončená ovocným sadem. Další zelené pásy se vzrostlou zelení byly umístěny do uličního prostoru, aby přirozeně začlenily zástavbu do krajinného rámce sídla.



LEGENDA

HRANICE		
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	
	KATASTR NEMOVITOSTÍ - HRANICE PARCEL	
	VRSTEVNICE HLAVNÍ / VEDLEJŠÍ	
	ZAMĚŘENÍ / TERÉNNÍ ZLOMY	
	ETAPIZACE	
STAV NÁVRH PLOCHY		
	NADZEMNÍ OBJEKTY	
	PARCELY STAVEBNÍCH POZEMKŮ	
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE - OBYTNÁ ZÓNA	
	ÚČELOVÁ KOMUNIKACE	
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY - VJEZDY (BETONOVÁ DLAŽBA)	
	ODSTAVNÉ STÁNÍ (ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA)	
	ZELEŇ	
ZNAČKY		
	STROMY	
	OPĚRNÉ ZDI	
	PĚŠÍ PROPOJENÍ	
	ODVOD DEŠŤOVÝCH VOD	
	RETENČNÍ PLOCHY / SUCHÉ POLDRY	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
	STOŽÁROVÁ TRAFOSTANICE + OP	
	EL. VEDENÍ VN - NADZEMNÍ (ČEZ)	
	EL. VEDENÍ NN - NADZEMNÍ (ČEZ) / NAPOJENÍ	
	OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ VN	
	VYSÍLAČ	
	TELEKOM. VEDENÍ NADZEMNÍ (CETIN) / NAPOJENÍ	
	VODOVOD (VaK Karlovy Vary) / NAPOJENÍ	
	VODOVODNÍ PŘÍPOJKY (VaK Karlovy Vary)	
	TLAKOVÁ KANALIZACE (VaK Karlovy Vary) / NAPOJENÍ	
	KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKY (VaK Karlovy Vary)	
LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ		
	OCHRANNÉ PÁSMO LESA - 30 m	

Parcelace a umístění staveb reagují na limity využití území zejména pak na stožárovou trafostanici s ochranným pásmem 10 m. U vodovodu a budoucí kanalizace se nepředpokládá kolize. Hlavním limitem území je hranice 30 m od lesa, která zasahuje do lokality zejména na západě a částečně také na jihovýchodě.



LEGENDA

HRANICE		
		ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		VRSTEVNICE HLAVNÍ / VEDLEJŠÍ
		ZAMĚŘENÍ / TERÉNNÍ ZLOMY
		ETAPIZACE
STAV	NÁVRH	PLOCHY
		NADZEMNÍ OBJEKTY
		PARCELACE STAVEBNÍCH POZEMKŮ
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE - OBYTNÁ ZÓNA
		ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
		ZPEVNĚNÉ PLOCHY - VJEZDY (BETONOVÁ DLAŽBA)
		ODSTAVNÉ STÁNÍ (ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA)
		ZELEŇ
ZNAČKY		
		STROMY
		PĚŠÍ PROPOJENÍ
		ODVOD DEŠŤOVÝCH VOD
		RETENČNÍ PLOCHY / SUCHÉ POLDRY
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
		STOŽÁROVÁ TRAFOSTANICE + OP
		EL. VEDENÍ VN - NADZEMNÍ (ČEZ)
		EL. VEDENÍ NN - NADZEMNÍ (ČEZ) / NAPOJENÍ
		OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ VN
		VYSÍLAČ
		TELEKOM. VEDENÍ NADZEMNÍ (CETIN) / NAPOJENÍ
		VODOVOD (VaK Karlovy Vary) / NAPOJENÍ
		VODOVODNÍ PŘÍPOJKY (VaK Karlovy Vary)
		TLAKOVÁ KANALIZACE (VaK Karlovy Vary) / NAPOJENÍ
		KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKY (VaK Karlovy Vary)

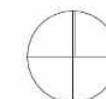
S ohledem na hranice území, morfologii terénu a vyloučení slepých komunikací, byla využita dvě současná napojovací místa na úzkou východní místní komunikaci. Hlavní dopravní koridor byl tvarován tak, aby umožnil zokruhování území i jeho hospodárné využití. Zároveň dojde alespoň částečně k úpravě svahování, které bylo vytvořeno uměle.

Místní komunikace jsou navrženy v režimu obytné zóny navazující na princip v současné zástavbě, kde nejsou a v některých místech ani nemohou být chodníky. Pro pěší je možné zmírnit průchod svažitém územím cestou s mírnějším sklonem (jihozápadně od pozemku p.č.222). Účelová komunikace v západní části zajišťuje přístup k lesu. Uliční koridor má dimenzované šířky v rozmezí 9 - 12 m (lokálně až 14 m z důvodu umístění zeleně). Šířky jsou větší nad rámec požadovaných vyhláškou, aby bylo možné umístit do tohoto prostoru jak komunikaci o šíři min. 5,5 m, parkovací stání, veřejnou zeleň tak i inženýrské sítě. Pokud to bude nutné, může dojít k rozšíření veřejných prostorů nikoli však ke zmenšení či zúžení, k tomu může být přistoupeno pouze ve velmi odůvodněných případech a pouze lokálně.

Napojovací body jsou zejména v jihovýchodní části (vodovod, tlaková kanalizace ve výstavbě) nedaleko trafostanice, u níž bude nutné v následné fázi stavebního řízení prověřit její kapacitu a v případě nemožnosti jejího navýšení umístit trafostanici novou do méně exponované polohy. Vodovod bude zokruhován a bude posílena kapacita novým zdrojem vody.

Zeleň je rozprostřena v rámci celé lokality a zjišťuje tak požadavek na min. 5% veřejných prostranství v rámci obytné lokality dle vyhlášky. Údolnice s remizkem je zachována jako krajinnotvorný prvek, který umožňuje průchod vody ze svažitých luk, na něž navazuje nově vytvořená plocha se zelení, suchým poldrem pro zadržování vody, zakončená ovocným sadem. Další zelené pásy se vzrostlou zelení byly umístěny do uličního prostoru, aby umožnily začlenit zástavbu přirozeně do krajinného rámce sídla.

Na základě požadavku CHKO Křivoklátsko je stanovena etapizace.











JIŽNÍ A SEVERNÍ NADHLED



POHLEDY Z PROTĚJŠÍCH KOPCŮ

