

ÚZEMNÍ STUDIE  
Revitalizace Točnického dvora s navazující rozvojovou lokalitou R07; vodovodní a výtlačný řad  
splaškové kanalizace Žebrák - Točnick

---

ÚZEMNÍ STUDIE

## TEXTOVÁ ČÁST

V Praze, 1. října 2012

vypracovaly: Ing. arch. Iva Knappová  
Ing. arch. Martina Červinková  
Ing. arch. Helena Šímová

---

KPP – KOMPLEXNÍ PROJEKTOVÉ PRÁCE, NOVÝ LESÍK 1, 162 00 PRAHA 6  
TEL: +420 / 235 366 179

strana 1

## ÚZEMNÍ STUDIE

Revitalizace Točnického dvora s navazující rozvojovou lokalitou R07; vodovodní a výtlačný řad  
splaškové kanalizace Žebrák - Točnick

---

### Obsah:

#### I. Základní údaje

1. Identifikační údaje (řešené území, název akce, sídlo, objednatel, projektant, datum); majetkové vztahy v území na podkladu aktuální katastrální mapy.
2. Předmět, obsah a cíle řešení
3. Použité podklady

#### II. Podklady a průzkumy

#### III. Koncepce řešení

1. Vymezení území (prostorové souvislosti, požadavky a podmínky, atd.)
2. Urbanistické řešení (optimální rozmezí výměr stavebních parcel, regulativy výstavby /regulační a stavební čáry/, typy zastřešení, charakter zástavby, charakter domů, aj.)
3. Dopravní řešení (včetně dopravy v klidu, cyklotrasy, pěší trasy)
4. Technická infrastruktura (technické řešení, napojení, kapacity aj.)
5. Životní prostředí (veřejná zeleň, opatření proti větrné erozi, ochranné režimy a limity atd.)

#### V. Grafická část obsah

- Výkres širších vztahů M 1:5000
- Urbanistické řešení a prvky regulace M 1:1000
- Dopravní řešení M 1:1000
- Technická infrastruktura M 1:1000

#### VI. Dokladová část

Zpracovatel územní studii projedná s dotčenými orgány a organizacemi. Dokladová část bude obsahovat požadavky oslovených orgánů a institucí – zejména správců sítí a tech. infrastruktury a dotčených orgánů.

Naformátováno: Odrážky a číslování

## ÚZEMNÍ STUDIE

Revitalizace Točnického dvora s navazující rozvojovou lokalitou R07; vodovodní a výtlačný řad  
splaškové kanalizace Žebrák - Točnick

### I. Základní údaje: Identifikační údaje:

<b>Stupeň dokumentace:</b>	Územní studie
<b>Název akce:</b>	Revitalizace Točnického dvora s navazující rozvojovou lokalitou R07; vodovodní a výtlačný řad splaškové kanalizace Žebrák - Točnick
<b>Katastrální území:</b>	Točnick 795704
<b>Řešené území (dotčené pozemky):</b>	168/8, 168/7, 116, 117, 118, 119, 168/1, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 27, 32, 33, 87, 88, 89, 90, 91/2, 92, 93, 94 majitelem pozemků jsou Anna a Josef Záhořkovi
<b>Zadavatel:</b>	Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Točnick Palackého náměstí 2, 268 01 Hořovice
<b>Zpracovatel ÚP:</b>	Ing. Arch. Michaela Štádlerová
<b>Projektová kancelář:</b>	KPP – Ing. arch. Iva Knappová Nový lesík 1 162 00 Praha 6
<b>IČO:</b>	13781499
<b>Zodpovědný projektant:</b>	Ing. Michal Slanec
<b>Projektanti:</b>	Ing. arch. Iva Knappová, Ing. arch. Martina Červinková, Ing. arch. Helena Šimová

### Předmět, obsah a cíle řešení:

Tato územní studie byla zpracována za účelem prověření možností využití historického areálu Točnického dvora a výstavby rodinných domů a dalších staveb v rozvojové lokalitě R07, původně využívané prostory JZD, navazující na Točnický dvůr. Územní studie obsahuje podrobné regulativy pro zástavbu a úpravu okolí řešeného územní.

### Použité podklady:

Katastrální mapa,  
ÚP Točnick (se zapracováním změn) – zpracovatel: Ing. arch. Michaela Štádlerová  
Stavebně historické podklady /NPÚ Středočeského kraje/, zaměření výškopisné a polohopisné,  
podklady správců sítí, fotodokumentace a zaměření historických budov.

## ÚZEMNÍ STUDIE

Revitalizace Točnického dvora s navazující rozvojovou lokalitou R07; vodovodní a výtlačný řad  
splaškové kanalizace Žebrák - Točnick

---

### II. Podklady a průzkumy:

#### **Stávající stav**

Areál Točnického dvora se nachází na západním okraji obce Točnick. Ze severovýchodu navazuje na intravilán obce, z jihovýchodu je obklopen poli a pastvinami. Původní objekt JZD je v současnosti nevyužíván. V areálu jsou dvě památkově chráněné stavby: barokní sýpka a klasicistní kravín s přílehlým obytným stavením. Ostatní objekty jsou značně degradované a na některé původní zemědělské objekty byl vydán demoliční výměr. Na pozemku jsou dvě funkční studny, které zásobovaly areál JZD, a udržovaný rybník. Na pozemku je funkční sloupová trafostanice. Pozemek je mírně svažité k jihovýchodu a je porostlý náletovou zelení mezi zbytky původních silně degradovaných panelových areálových komunikací. Pozemek je přístupný z východu původním vjezdem do barokní zemědělské usedlosti, ze severu z pražské místní cesty a z jihozápadu polním sjezdem s propustkem z komunikace III. Třídy Točnick - Drozdov.

Původní historické budovy jsou již 20 let nevyužívané. Mají vyspravené střechy a jsou zakonzervované. Z hlediska statiky jsou stabilní a nehrozí jejich zřícení. Krovové konstrukce jsou neporušené v dobrém stavebně technickém a konstrukčním stavu. Obvodové zdivo na sýpce je mírně degradováno, byly provedeny sledovací terčíky. Zdivo chléva je z vnitřní strany chléva silně narušené vykvětými solemi a degradováno do výšky cca 1m močůvkou. Původní podlaha klasicistního chléva byla znehodnocena přebetonováním. V současné době jsou betony odmrzlé, drobné a degradované. Lítinové klasicistní sloupy jsou neošetřené a zrezlé. Dům správce je z hlediska statického v dobrém stavu. Jsou zcela degradovány výplně otvorů, některá okna byla již v minulosti vyměněna za novodobá. V objektu jsou původní zachované klenby.

Vzhledem k tomu, že stávající studny nebudou využívány pro zajištění pitné vody v areálu, není nutné dodržet jejich ochranná pásma. Přesto je zástavba navržena tak, aby do ochranných pásem studní nezasahovala. Území se nachází v OP NNKP Zříceniny hradů Žebrák a Točnick. Hranice památkové zóny sleduje hranici intravilánu /viz situace/. Podél řešené lokality probíhají ochranná pásma vedení vysokého napětí a ochranné pásmo komunikace. Nad řešené území zasahuje kuželová plocha ochranného pásma letiště Tlustice, která nebude mít vliv na navrhovanou zástavbu (výškové omezení staveb nad 45 m). Lokalita se nachází v chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko. Žádná další ochranná pásma na území nejsou známá.

Na obec Točnick byl zpracován územní plán v roce 2004, kde je dotčené území stabilizováno jako smíšené území venkovské, historické budovy jsou rovněž zařazeny do toho území a předpokládá se využití pro služby a bydlení. V srpnu 2012 byla schválena změna č.1 územního plánu obce.

**Poloha vůči záplavovému území:** Areál se nenachází v záplavovém území. Přílehlá vodoteč má charakter sběrného koryta dešťových vod.

#### **Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí:**

24/1, 24/2,2 4/3, 24/4, 24/5, 87, 88, 89, 90, 91/2, 92, 93, 94, 116, 117, 118, 119 zastavěná plocha, 26/14, 27 trvalý travní porost, 32 vodní plocha, 33 zahrada, č.popisné 5 budovy.

#### **Hydrogeologické podmínky:**

Byl proveden hydrogeologický průzkum a čerpací zkouška studní. Hladina spodní vody se pohybuje v dané lokalitě cca 3,5 m pod úrovní terénu. Území není poddolováno, podmínky zakládání objektů jsou běžné, spraše, jíly a slinuté horniny Bude provedeno měření radonových plynů před započítím výstavby rodinných domů.

#### **Archeologický průzkum:**

Během provádění výkopových prací jednotlivých etap bude proveden archeologický průzkum. (ÚAPSC Nad Olšinami 3/448, Praha 8).

## ÚZEMNÍ STUDIE

Revitalizace Točnického dvora s navazující rozvojovou lokalitou R07; vodovodní a výtlačný řad  
splaškové kanalizace Žebrák - Točnick

---

### III. Koncepce řešení

#### Architektonické a urbanistické řešení

Územní studie řeší možnosti revitalizace areálu Točnického dvora a výstavby rodinných domů a dalších staveb v rozvojové lokalitě R07 navazující na Točnický dvůr. S tím souvisí i napojení této lokality na veřejný vodovod a kanalizaci, vodovod by zároveň sloužil i pro další části obce Točnick.

V dotčeném území je navrženo 43 rodinných domů a termická bioelektrárna o výkonu 500 kW, která bude zásobovat teplem celý areál a mateřská škola se 3 odděleními (v případě potřeby obce Točnick a přilehlých obcí). V historickém areálu Točnického dvora budou zrekonstruovány stávající objekty. V prostorách historického kravína je uvažováno alternativně s vestavbou 16 garsonier, nebo občanskou vybaveností obce například chovem drobného zvířectva (ryb) s přílehlou prodejnou, výrobou drobných řemeslných suvenýrů a jejich prodejem atp. Přílehlé obytné stavení bude adaptováno na byt správce. V sýpce je uvažováno s galerií a regionálním muzeem vztahujícím se k hradům Točnick a Žebrák. Uvažuje se zde v přízemí s restaurací zaměřenou na speciality z rybího masa s možností vlastního výlovu z bazénků v historickém kravíně. Prostory sýpky budou rovněž využívány jako didaktické středisko pro děti a mládež.

V rámci výstavby v této lokalitě bude vybudován vodovodní a výtlačný řad splaškové kanalizace Žebrák – Točnick.

Zásady urbanistického a architektonického řešení vycházejí z geomorfologie terénu dané lokality a jsou v souladu s připravovaným územním plánem obce, a ze zásadami stanovenými CHKO Křivoklátsko a odborem památkové péče. Urbanistické řešení vychází z původního historického urbanistického řešení území. Navrhovaná nová zástavba navazuje na původní stopu Točnického dvora, jsou využity původní okružní komunikace, které jsou v souladu i s historickými mapami území. V území budou navrženy jednoduché objekty vesnického charakteru, do kterých budou integrovány i pomocné provozy objektů, v souladu s podmínkami CHKO, kdy není přípustné stavět na pozemcích jakékoliv další drobné stavby.

Původní vjezdy do areálu jsou respektovány, jednak mezi sýpkou a obytným stavením, z místní komunikace, původní polní cesta do Točnického dvora. Nově je zřízen vjezd z místní komunikace III. třídy Točnick – Drozdov. Tato komunikace bude hlavní obslužnou komunikací pro rodinné domy včetně souvisejících služeb /odvoz komunálního odpadu, vjezd pro zásahová vozidla, sanitky atp., zásobování bioelektrárny,./ Vjezd pro zásobování dřevní hmotou pro výtopnu je hned za sjezdem z komunikace Točnick – Drozdov, takže nákladní vozidla nebudou zajiždět do obytné zástavby. Historická část území – Točnický dvůr, respektuje maximálně původní rozmístění staveb. Snahou je zachovat princip seskupení staveb původního historického dvora. Klasicistní kravín bude v přízemí využíván alternativně pro bydlení nebo občanskou vybavenost, alternativní náplní je chov drobného zvířectva (ryb), výroba regionálních suvenýrů atp. V sýpce je uvažováno s restaurací, která bude sloužit pro návštěvníky hradů Točnicka a Žebráka a měla by posílit stravovací zařízení v obci a zároveň bude sloužit pro nové vzniklou obytnou skupinu. V patře sýpky se předpokládá zřízení didaktických prostor pro návštěvníky historických památek formou malého muzea s doprovodnými řemeslnými dílnami, které budou rovněž sloužit jako mateřské centrum pro nové i stávající obyvatele obce. V sýpce mohou být provozovány i weekendové řemeslné akce, navazující na tradiční prázdninové akce na hradě Točnicku. Pro případné letní ubytování jsou rezervní prostory v půdním prostoru objektu správce. Objekt správce bude především využíván pro bydlení správce, kancelářské prostory a malé občerstvení spojené s prodejem denních potravin, pekárna, mléčné výrobky, jednoduché občerstvení zdravé výživy. Občerstvení by mělo navazovat na systém countrylife a stylově doplňovat charakter hospodářského dvora. V areálu je navrženo 40 parkovacích míst. V areálu je dalších 6 odstavných návštěvnických stání. Parkování majitelů rodinných domů je zajištěno vždy na vlastním pozemku.

#### Závazné podmínky pro výstavbu v lokalitě R07:

Minimální plocha jednotlivých stavebních parcel bude 800 m<sup>2</sup>. Stavby budou venkovského typu: budou mít podélný tvar (maximální šířka průčelí bude 9 m) a budou mít sedlovou (výjimečně polovalbovou) symetrickou střechu se sklonem 35 - 45°. Podélná osa hřebene bude pokud možno rovnoběžně s vrstevnicemi terénu. Hřeben střechy bude souběžný s delší osou objektu při výšce okapu max. 330 cm nad úroveň přízemí. Rozdíl mezi podlahou přízemí a přílehlým terénem by neměl být větší než 60 cm. Hmota objektů nebude členěna a doplňována rizalitou (především ve štítové

---

## ÚZEMNÍ STUDIE

Revitalizace Točnického dvora s navazující rozvojovou lokalitou R07; vodovodní a výtlačný řad  
splaškové kanalizace Žebrák - Točnick

---

pozici), lodžie, balkony, větším počtem vikýřů apod. Střešní okna i vikýře jsou v přiměřeném tvaru, počtu a velikosti akceptovatelné.

Stavby budou jednopodlažní s využitelným podkrovím.

Střešní krytinou bude taška v červené (cihlové) barvě. Přípustná je pálená krytina nebo betonová krytina v barvě pálené krytiny (cihlově červená).

Rodinné domy budou vystavěny z klasických materiálů, cihelných bloků a jejich ekvivalentu.

Umístění solárních a fotovoltaických panelů na střechy dle regulačních podmínek je možné: panely budou v rovině střechy, bez dalších vystupujících konstrukcí.

Větrací potrubí apod. budou vyvedena nad střechy v konstrukcích ve vzhledu komínů.

Doporučuje se použití dřevěných oken, dveří atd.

Omítky budou ve světlých přírodních zemitých tónech, popř. v barvě lomené bílé. Dřevěné obklady, popř. celodřevěné domy jsou akceptovatelné s výjimkou typových replik historických roubenek.

Oplocení bude jednotné, např. laťová pole mezi zděnými sloupky „do ulice“, mezi pozemky s domy budou jednodušší „lehčí“ drátěné ploty (bez zděných polí a sloupků).

Na pozemcích nebudou umístovány žádné další stavby (garáže, kůlny na nářadí, apod.) případně budou na umístování samostatných staveb na pozemku zpracována regulativa v textové části změny územního plánu.

Maximální zastavěnost pozemku je 30%.

Stavby budou v souladu s regulativy CHKO Křivoklátsko.

Stavby budou respektovat tyto **odstupové vzdálenosti** (viz výkresová část dokumentace):

Stavební čára závazná: 6 m od hranice pozemku

Stavební čára nepřekročitelná:

- Rodinné domy:
  - 3 m od sousedního pozemku, který je určen k zástavbě
  - 6 m od sousedního pozemku, pokud je sousedním pozemkem komunikace
- mateřská škola: 6 m od hranice pozemku
- bioplynová stanice: odstupy min. 18 m od hranice pozemků směrem k obytné zástavbě, min. 10 m od komunikace Točnick - Drozdov

### Etapizace výstavby:

#### 1. Etapa (rok 2012)

- Vodovodní a výtlačný řad splaškové kanalizace Žebrák - Točnick

#### 2. Etapa (rok 2012 - 2013)

- 18 rodinných domů
- bioplynová stanice (výtopna)
- distribuční trafostanice č. 1
- přečerpávací stanice splašků
- příslušná etapa vnitroareálových řadů – splašková a dešťová kanalizace, voda, elektro, teplovodní rozvody
- retenční nádrž (požární nádrž)
- příslušná etapa vnitroareálové komunikace
- oprava střešních pláštěů památkově chráněných objektů (chléva, obytného domu, a sýpky)

#### 3. Etapa (rok 2014 – 2015)

- zbývající část rodinných domů
- rekonstrukce a využití historického kravína ( alt pro chov ryb, prodejnu, prodejnu suvenýrů)
- byt správce
- distribuční trafostanice č. 2
- dokončení vnitroareálových řadů – splašková a dešťová kanalizace, voda, elektro, teplovodní rozvody
- dokončení vnitroareálové komunikace

#### 4. Etapa (rok 2016 - 2018)

- mateřská školka (alternativně rodinné domy)
- sýpka (restaurace a muzeum)
- parkování

## ÚZEMNÍ STUDIE

Revitalizace Točnického dvora s navazující rozvojovou lokalitou R07; vodovodní a výtlačný řad  
splaškové kanalizace Žebrák - Točník

---

- konečné sadové úpravy Točnického dvora

V rámci každé etapy budou všechny příslušné stavby napojeny na technickou infrastrukturu.

### **Možnosti napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:**

**Elektrická energie:** v areálu budou vybudovány 2 trafostanice (v severní a v jižní části areálu), z nichž budou řešeny rozvody NN k jednotlivým elektroměrným pilířům.

**Dopravní řešení:** Točnický dvůr je napojen na dopravní infrastrukturu obce ve 3 místech. Hlavní vjezd a zároveň jediný výjezd se nachází na jihozápadní straně areálu. Je napojen na silnici III. třídy Točník – Drozdov. Další dva vjezdy na východní straně (směrem z centra obce) a na severu. Tyto dva pohotovostní vjezdy budou sloužit pouze pro obsluhu areálu svozem komunálního odpadu, zásahovými vozidly HZS a záchrannou službu. Samostatně je řešen vjezd do původního historického Točnického dvora. Tento vjezd je původní a nemění se.

### **Kanalizace:**

**Splašková kanalizace** z areálu bude svedena do přečerpávací stanice gravitačně a odtud tlakovou kanalizací do nově budované kanalizace mezi obcemi Točník a Žebrák. Trasa kanalizace bude vedena podél tělesa navržené cyklostezky.

**Dešťová voda** z komunikací bude v areálu vedena v tělese vozovky, kde budou umístěny silniční vpusti a pod východním vjezdem do areálu bude zaústěna do retenční nádrže s přepadem do vodoteče. Pod silnicí III. třídy je stávající propustek.

**Voda:** V Točnickém dvoře jsou 2 stávající studně, které ale nebudou využívány. Nový vodovod do obce bude rovněž veden nově souběhem s tlakovou kanalizací vedle tělesa nově budované cyklostezky. Na vodovod bude napojeno 43 rodinných domů, mateřská škola, bioelektrárna a celý areál Točnického dvora.

### **Zábor zemědělského půdního fondu**

Pozemky 168/7 a 168/8 budou vyňaty ze ZPF. Jedná se o trvalý zábor pozemků pro výstavbu rodinných domů a dalších navržených staveb v řešené lokalitě R07, která bude stabilizovaná změnou územního plánu.

### **Návrh ochranných a bezpečnostních pásem**

Vznikne nové ochranné pásmo 30m kolem bioelektrárny. V tomto pásmu se nesmí nacházet obytná výstavba.

### **Přístup na stavební pozemek po dobu výstavby, popřípadě přístupové trasy:**

Staveniště bude přístupné z komunikace III. třídy Točník – Drozdov. Při realizaci výstavby bude dopravní režim řešen tak, aby vjezdy (výjezdy) ze staveniště směřovaly od Opiše (k Opiši).

### **Zajištění vody a energií po dobu výstavby:**

Během výstavby budou využívány areálové studny pro potřebu zajištění vody pro výstavbu. Po ukončení I. etapy výstavby, bude ukončen odběr ze studny na jihozápadní straně pozemku. Po ukončení všech etap výstavby bude ukončen i odběr ze studně na severní straně pozemku.

Pro zajištění el. energie bude využívána stávající areálová přípojka. Po ukončení II. etapy výstavby bude již využívána el. energie z nově vybudovaných distribučních trafostanic. Jiné ing. sítě, např. plynovod, slaboproudé rozvody nebudou v území budovány.