

23
05

Grafická část

Zadání projektu je vytvořit územní studii v lokalitě Červený Újezd pro bydlení. Ve stávajícím územním plánu je navrhovaná lokalita v zastavitelném území, plochy ve kterých jsou změny území podmíněné vytvořením územní studie. Jedná se o parcely ve vlastnictví investora 115/13 a 115/14, 115/12 ve vlastnictví soukromého subjektu, 115/19 a 125/8 ve vlastnictví obce.

Architektonická zpráva

Historie obce

První zmínky

V písemných dokladech se objevuje jméno prvního vladyky z Újezdce roku 1318. Roku 1525 koupil ves Újezdec spolu s pustými vesnicemi Svárovem a Rymáním Jan Žďárský ze Žďáru, syn Cotharda Floriána. Spravoval na místě svého otce Tachlovice a často přebýval na Červeném Újezdě. Oženil se s Kateřinou ze Škovradu a v roce 1598 se jim narodil syn Florián Jetřich. Jan Žďárský dlouho svého prvorozence nepřežil a téhož roku, 15. prosince 1598, odešel na věčnost. Podle pověsti jel ze zámku újezdeckého do kostela na Svárov a na cestě mezi Červeným Újezdem a Svárovem byl stížen smrtí. Na tomto místě dodnes stojí křížek, na jehož podstavci je uveden letopočet této nehody (1598). Ve svárovském kostele, kde byl Jan Žďárský pohřben, je umístěna náhrobní deska, na níž se čte tento nápis: "Léta páně 1598 v outery po svatě Lucii na poli k druhé hodině na noc na celém orloji umřel urozený a statečný rytíř pan Jan Žďárský ze Žďáru, na Červeném Újezdi a Tachlovicích, jehožto duši Pán Bůh milostiv býti rač a v tomto místě pochován jest".

Popis znaku

V červeném štítě ve zlatém kruhu na ostrovi o třech sucích vzletající havran, obojí stříbrné, držící v zobáku zlatý prsten s modrým kamenem.

Pamětihodnosti

Františkánský klášter v Hájku s loretánskou kaplí, výklenková kaplička č. 20 na poutní cestě z Bílé Hory do Hájku, která byla v roce 2000 na náklady obce opravena. Pomník padlých 1. světové války.

Vývoj obce

Obec Červený Újezd je historickým sídlem, téměř polovina zástavby v obci zachovala svoji historickou půdorysnou stopu. Těžiště historické zástavby se nachází ve dvou oddělených lokalitách, severní a jižní, které se od sebe liší charakterem a měřítkem zástavby. Obě zastavěné části obce propojovala původně pouze cesta, podél které stál pouze jediný dům.

Zástavba v historické severní části obce je tvořena převážně původními zemědělskými usedlostmi, jimž dominuje jedna velká, původní tvrz, hospodářský dvůr zemědělského statku. U většiny usedlostí zůstala zachována původní hloubková orientace zástavby. Součástí zemědělských usedlostí (statků) bylo obytné stavení, hospodářské objekty a stodoly. Objekty

obklopují dvůr, do kterého se vjíždí (zpravidla branou) z veřejného prostranství v obci, vzadu přiléhá zahrada. V severovýchodní části je téměř kompaktní zástavbou obklopena historická náves, dříve hlavní nejdůležitější prostor obce.

Jižní stranu uzavírá právě areál velkého hospodářského dvora - původní tvrze. Zástavba v historické jižní části obce zvané dodnes Chaloupky byla založena na severním úpatí pahorku, nejvyššího místa v obci, a je tvořena převážně venkovskou obytnou zástavbou drobného měřítka. Tento charakter zástavby byl zachován včetně úzkých uliček a rybníka.

Původní zástavba se postupně zahušťovala, obě dříve navzájem oddělené části se postupně zástavbou spojily. Na hlavní komunikaci, silnici II. třídy č. 101, která je dnes páteří urbanistické struktury vzniklo nové centrum, kterému dominuje integrovaný objekt obecního úřadu. Frekventovaná silnice s sebou nese problém hluku a zplodin automobilů. Tento provoz ale na druhé straně přináší cestovní ruch a prosperitu obchodních zařízení, která se stávají častou zastávkou projíždějících motoristů.

V posledním období se stavební činnost v obci orientovala převážně na stavby nových rodinných domů a na přestavby a stavební úpravy původních stavení. V obci byly založeny dvě nové (větší) lokality pro zástavbu rodinnými domy, které se liší od původní zástavby. Jsou převážně na menších parcelách, jsou patrové, nemají již vazbu na zemědělskou činnost a mají výraz příměstské vilové zástavby. Rodinnými domy tohoto charakteru prorůstá do značné míry také původní drobnější zástavba. Zajímavým prvkem, který vymezuje hranu zástavby a zároveň částečně limituje její rozvoj je těleso zrušené dráhy Kladno - Nučice.

Některá původní přízemní obytná stavení (součást zemědělských statků) byla v mnoha případech přestavěna na dvoupodlažní obytné domy, které se liší od původní zástavby a které mají charakter spíše příměstských domů (hmota domů, užití materiálů, apod.), čímž byl do jisté míry potlačen původní venkovský ráz některých stavení.

Zadání

Zadání projektu je vytvořit územní studii v lokalitě Červený Újezd pro bydlení. Ve stávajícím územním plánu je navrhovaná lokalita v zastavitelném území, plochy ve kterých jsou změny území podmíněné vytvořením územní studie. Jedná se o parcely 115/13, 115/14 ve vlastnictví investora, parcela 115/12 v soukromém vlastnictví a pozemky obce, parcely 125/8, 115/19.

Širší vztahy

Řešené území je vymezeno Územním plánem obce Červený

Újezd jako zastavitelné plochy část Z3.

Plochy smíšené obytné – venkovské a plochy veřejných prostranství. Zpracování územní studie je podmínkou stanovenou územním plánem pro jejich využití. Řešené území leží v sousedství fotbalového hřiště TJ Sokol Červený Újezd a plochy přírodního charakteru Mokřady na Větráku.

Dopravní řešení

Obslužná komunikace navazuje na stávající místní komunikaci v kontaktu s řešeným územím. Obslužné komunikace jsou navrženy v kategorii D1 (zklidněná komunikace – obytná zóna) a v kategorii D2 (stezky, stezky pro chodce, pruhy, chodníky, průchody). Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1.

Urbanistická koncepce

S ohledem na majetkové vztahy je řešena část území v majetku investora i obce Červený Újezd. V části zahrnující majetek investora, parcely 115/13 a 115/14, tvoří hlavní část řešeného území této studie a parcela 115/12 ve vlastnictví soukromého subjektu. Severovýchodní část území, část 125/8 a 115/19 je v majetku obce a je pojednávána s využitím jako příjezdová komunikace do území. Bude se zde nacházet zklidněná komunikace II. třídy. V rámci řešeného území se taky počítá s navržením průchozího koridoru do části s fotbalovým hřištěm TJ Sokol Červený Újezd. Studie definuje 9 stavebních parcel.



1. Ortofoto mapa - území



2. Ortofoto mapa - Červený Újezd



Pokyny

Výkres je vhodné tisknout barevně vzhledem k různému barevnému označení prvků.

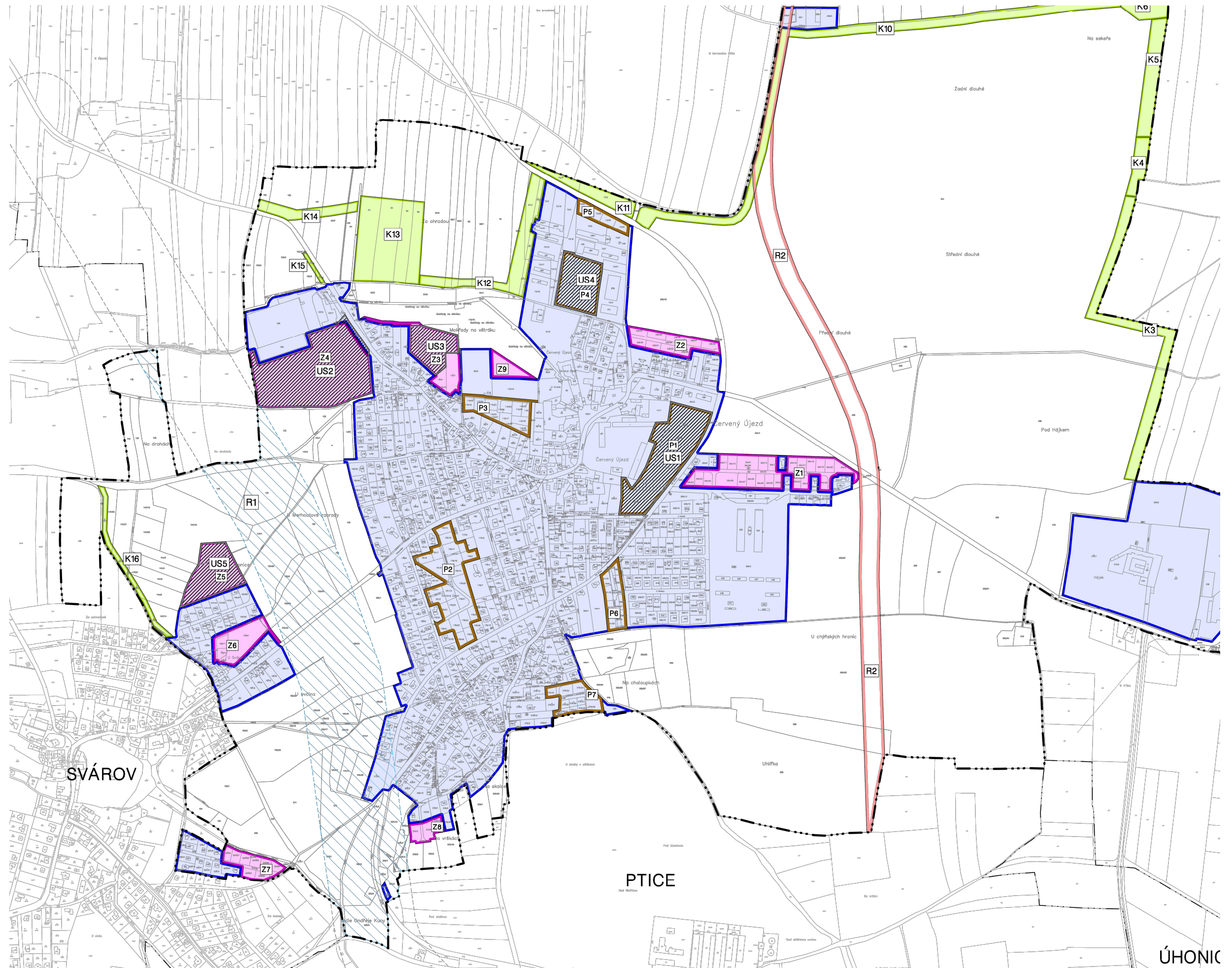
Informace o řešeném území

Dle Územního plánu

US3 U mokřad: 1,37ha
PV: 0,20 ha
Parcely S3: 115/12, 115/13, 115/14, 119/1, 119/4
Zastavitelná plocha Z3
SV – plochy smíšené obytné-venkovské

Legenda

	hranice řešeného území - hranice obce
	údaje mapy KN k 29.9.2021
	zastavěné území
	zastavitelné území
	plochy přestavby
	plochy změn v krajině
	plocha územní rezervy
	plochy, ve kt. jsou změny podmíněné pořízením ÚS
	koridor železniční tratě č. 120 úsek RUZYŇNĚ
	územní rezerva pro přeložku silnice II/101 dle ZÚR Středočeského kraje



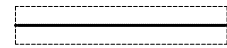
Měřítko
1:5000

Pokyny

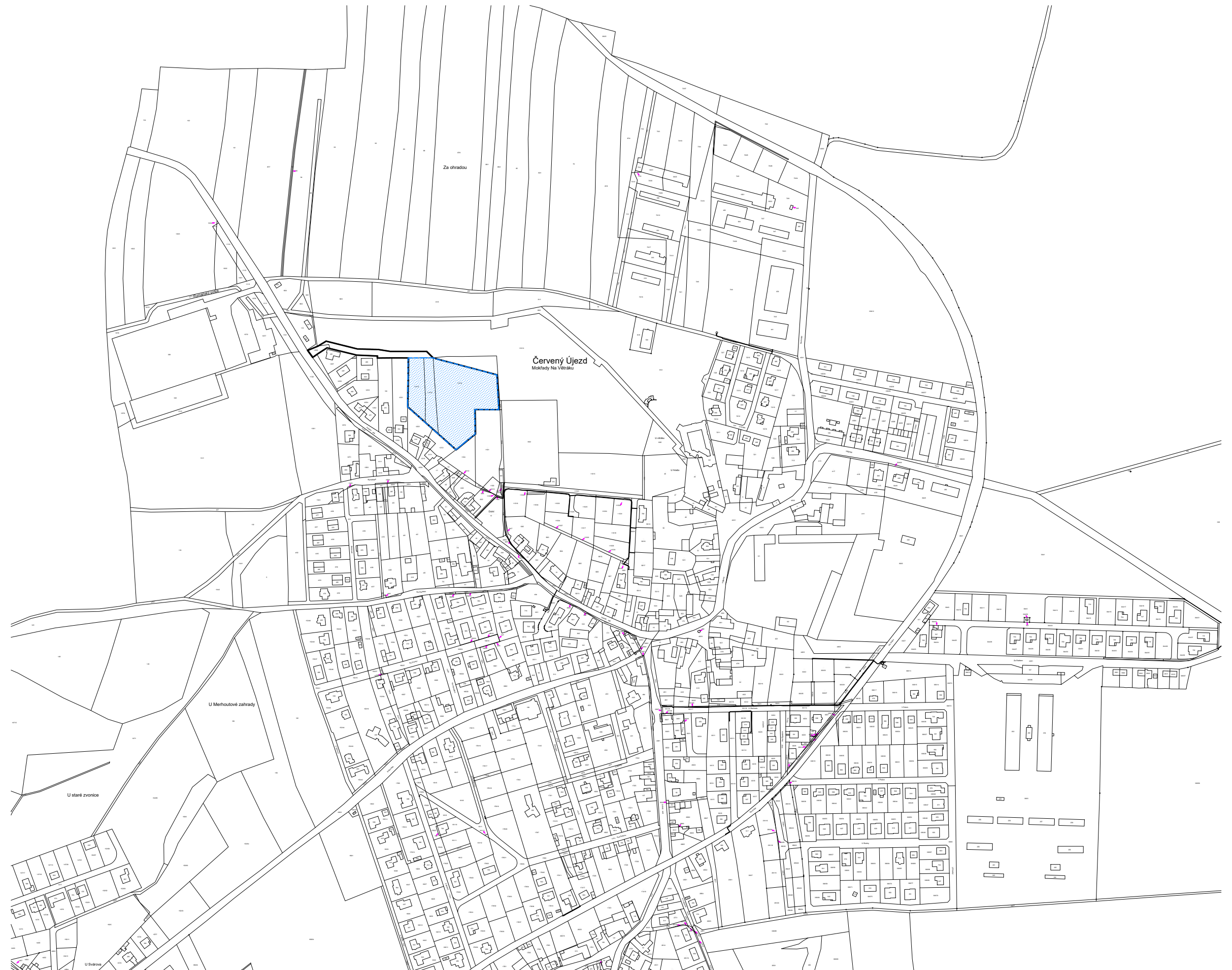
Výkres je vhodné tisknout barevně vzhledem k různému barevnému označení prvků.



hranice řešeného území
územní studie US3



hranice řešeného území

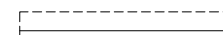
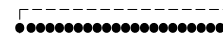

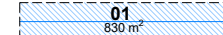
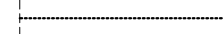



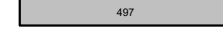

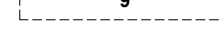
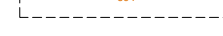




Měřítko
1:5000

Pokyny

Výkres je vhodně tisknout barevně vzhledem k různému barevnému označení prvků.

Legenda

-  katastrální hranice
-  hranice řešeného území
-  hranice řešeného území územní studie US3
-  navrhovaná parcelace
-  využitelná plocha pro umístění objektů
-  navrhované koridory dopravní infr. - vozovka
-  hranice nezastavitelného území
-  zeleň
-  stávající domy
-  vstup do lokality / vjezd na pozemek /
-  počet navržených parcel pro RD
-  vrstevnice 1 m
-  Plochy zeleně – přírodního charakteru dle ÚP
-  navrhovaná výsadba stromů a keřů

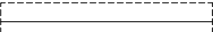
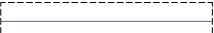












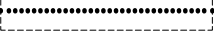


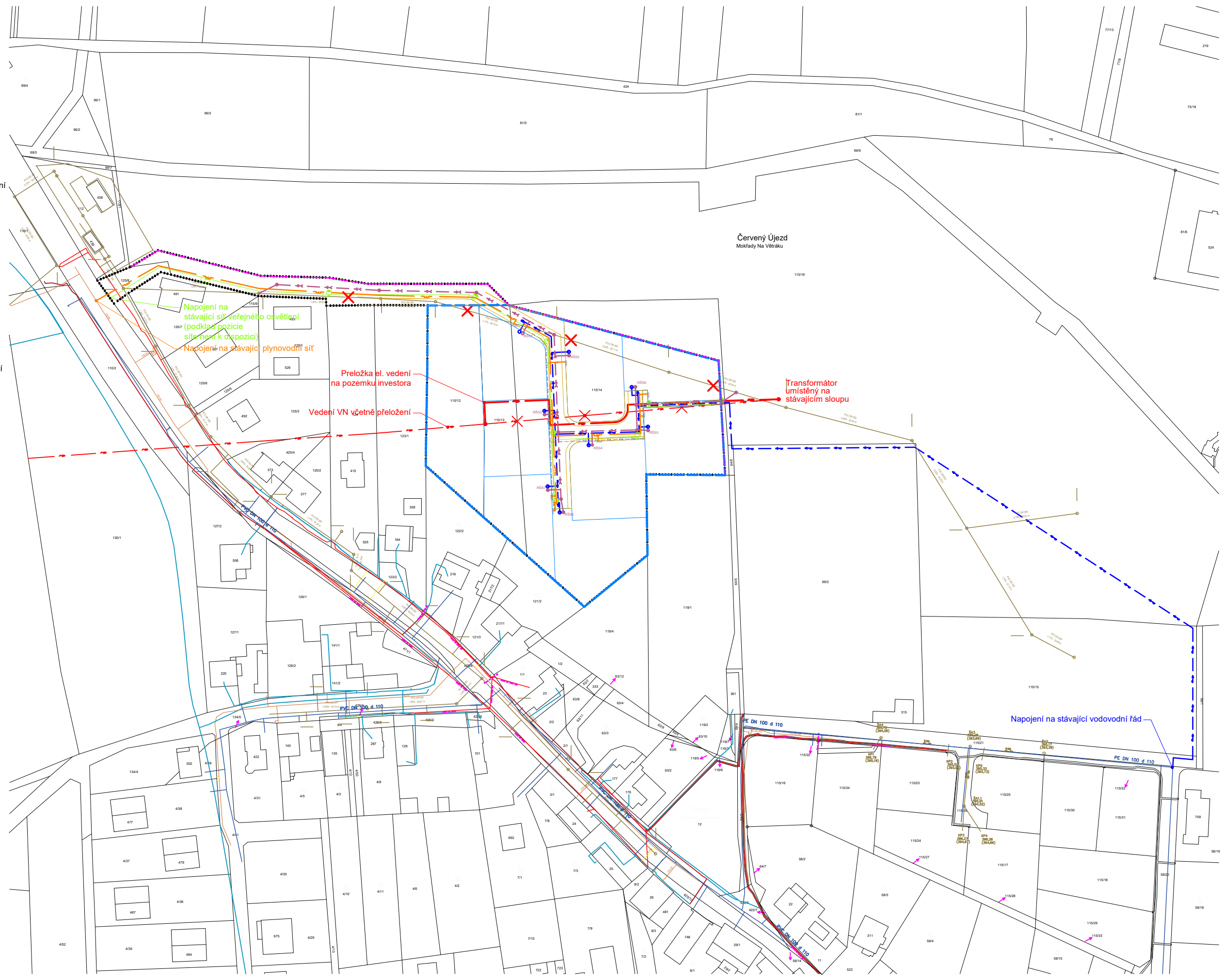
Měřítko
1:1000

Pokyny

Výkres je vhodné tisknout barevně vzhledem k různému barevnému označení prvků.

Legenda

-  katastrální hranice
-  navržená parcelace
-  navržené koridory dopravní infř. - vozovka
-  hranice nezastavitelného území
-  stávající kanalizace
-  rušená část kanalizace
-  splašková kanalizace, přípojka kanalizace
-  přeložka elektr. VN vedení
-  vedení VN včetně rušené části
-  NN vedení, přípojka
-  vodovodní řád, přípojka vody
-  veřejné osvětlení
-  plynovod, přípojka plynovodu
-  hranice řešeného území územní studie US3
-  hranice řešeného území

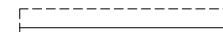
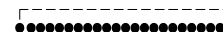
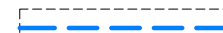
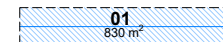




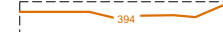


Měřítko
1:1500

Pokyny

Výkres je vhodné tisknout barevně vzhledem k různému barevnému označení prvků.

Legenda

-  katastrální hranice
-  hranice řešeného území
-  hranice řešeného území územní studie US3
-  navrhovaná parcelace
01
830 m²
-  navrhžené koridory dopravní inf. - vozovka
-  hranice nezastavitelného území
-  stávající domy
497
-  vstup do lokality / vjezd na pozemek /
-  vrstevnice 1 m
394

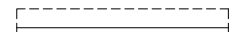
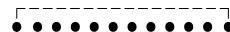

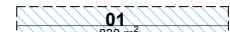
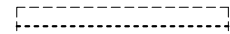



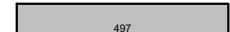




Měřítko
1:1000

Pokyny

Výkres je vhodné tisknout barevně vzhledem k různému barevnému označení prvků.

Legenda

-  katastrální hranice
-  hranice řešeného území
-  hranice řešeného území územní studie US3
-  navrhovaná parcelace
-  vymezení oblasti pro umístění RD
-  navrhované koridory dopravní infr. - vozovka
-  zeleň
-  hranice nezastavitelného území
-  stávající domy
-  vstup do lokality / vjezd na pozemek /
-  Plochy zeleně – přírodního charakteru dle ÚP

Parcelace pozemků

ozn.	plocha	využití
01	805 m ²	zastavitelná plocha
02	827 m ²	zastavitelná plocha
03	847 m ²	zastavitelná plocha
04	1068 m ²	zastavitelná plocha
05	985 m ²	zastavitelná plocha
06	899 m ²	zastavitelná plocha
07	814 m ²	zastavitelná plocha
08	895 m ²	zastavitelná plocha

součet 7140 m²

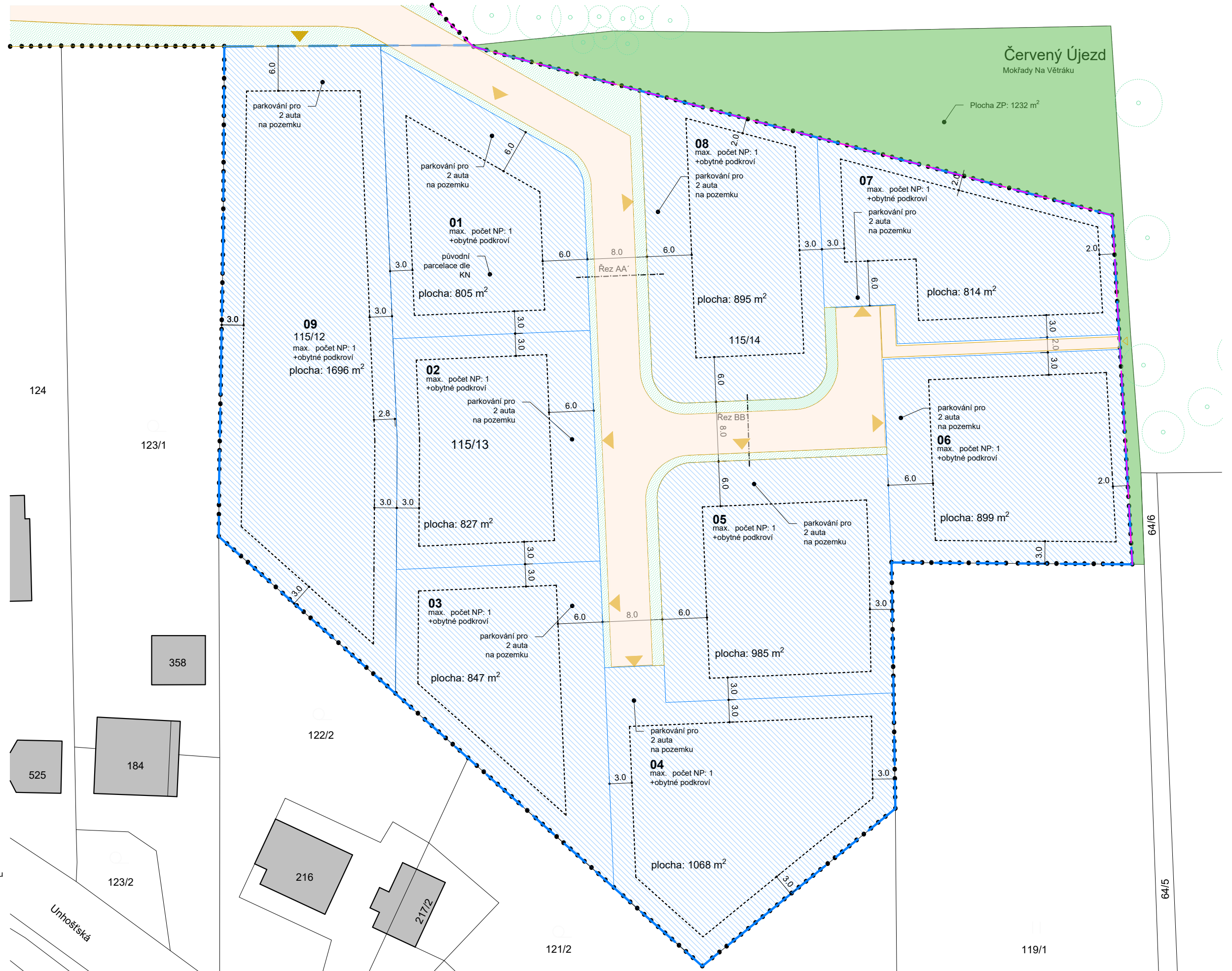
09 1696 m² zastavitelná plocha

celková plocha 8836 m²

Regulace

počet podlaží: 1 NP + obytné podkrovní
 min. vzdálenost od soused. p.: 3 m
 parkování na pozemku: 6 m odsazení hranice objektu
 koeficient zastavění pozemku: max 30% pro izolované RD
 koeficient zeleně: min. 60%
 min.plocha stav. pozemků: 800 m²
 parkování: počet stání 2 - na stav. pozemku


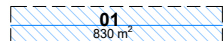
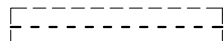


Měřítko 1:500



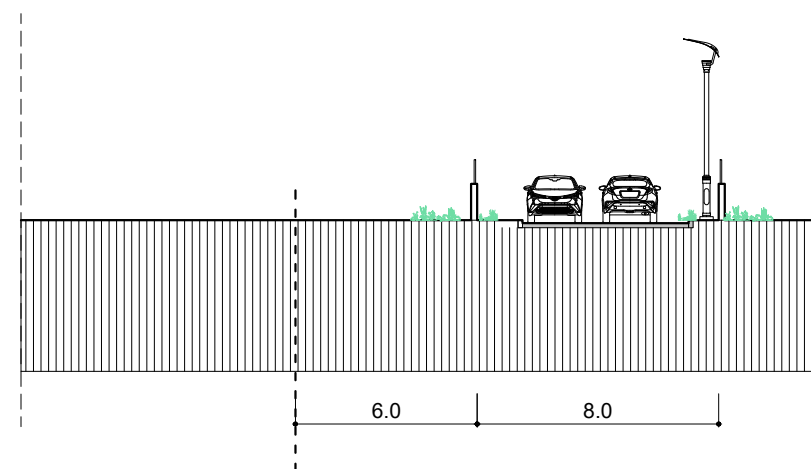
Pokyny

Výkres je vhodně tisknout barevně vzhledem k různému barevnému označení prvků.

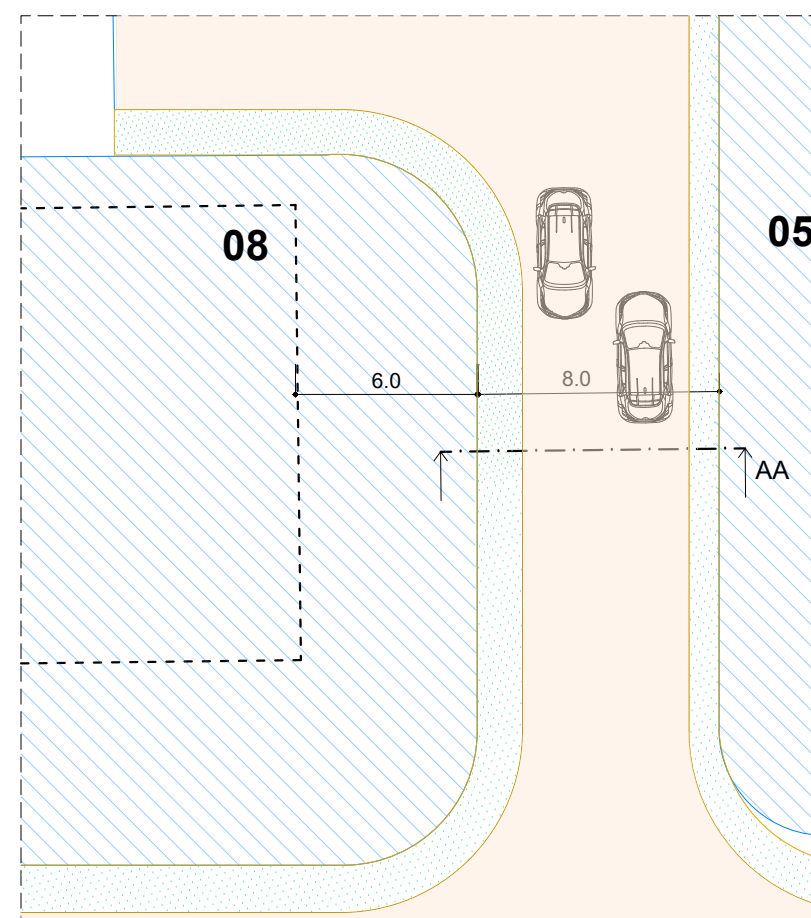
Legenda

	katastrální hranice
	navržená parcelace
	vymezení oblasti pro umístění RD
	navržené koridory dopravní infr. - vozovka
	zeleň

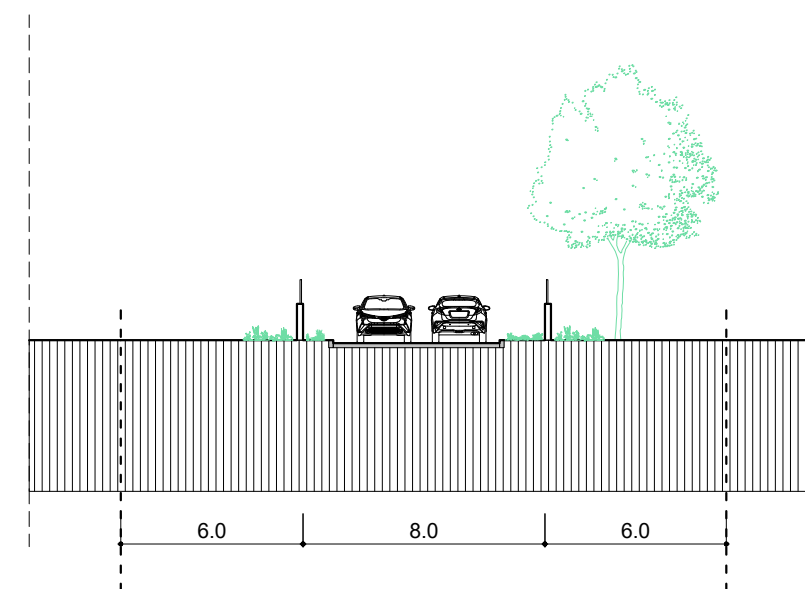
Řez AA'



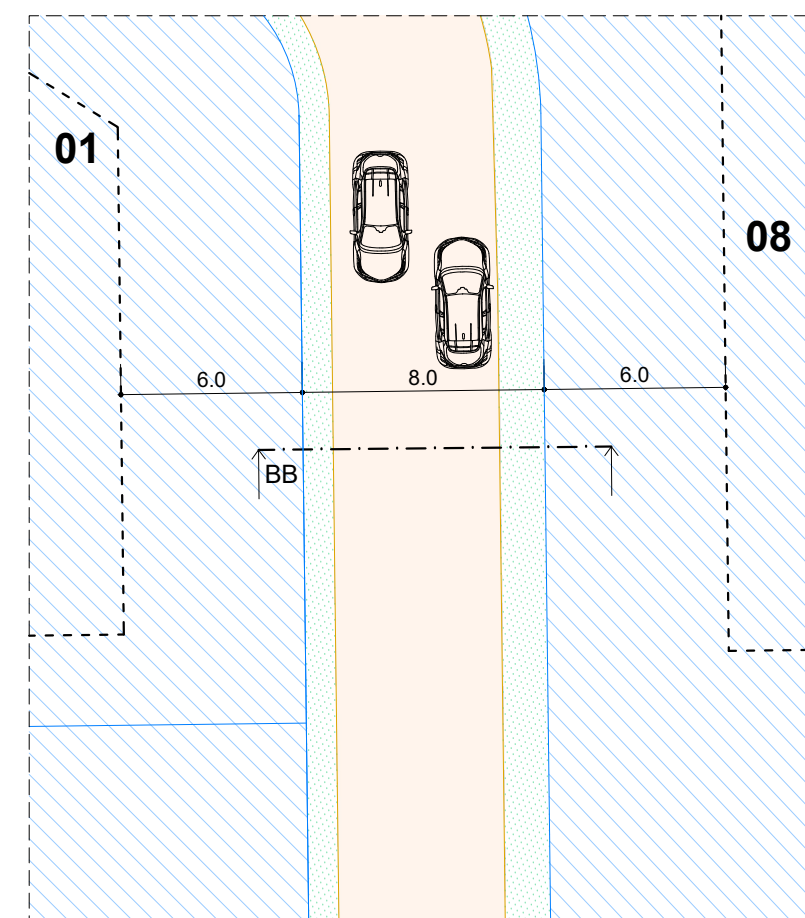
Půdorys



Řez BB'



Půdorys



Měřítko
1:250