

ZÁSTAVBA RD „POD BÁRTÍKŮ“, RADOMYŠL – DOMANICE

územní studie

textová část



ÚNOR 2011

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje
Úkol územní studie
Vymezení řešeného území
Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy
Územní plán
Popis stávajícího území
Vlastnictví
Geologie

3. Návrh

Urbanistická koncepce
Využití území
Návrh dopravní a technické infrastruktury
Doprava
Technická infrastruktura

4. Prostorové regulativy

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	ZÁSTAVBA RD „POD BÁRTÍKŮ“, RADOMYŠL-DOMANICE - územní studie
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie
Lokalita:	zastavitelná plocha jižně od místní čísti Domanice, k.ú. Domanice
Objednatel :	Městys Radomyšl
Projektant:	Ing.arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Pražská 1743/44, 669 02 Znojmo 2 tel. 776 660 363, 515 261 544 jaroslav.polacek@a-projekt.cz www.archpolacek.cz
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor architektura ČKA 03 253

Úkol územní studie

Úkolem územní studie je stanovení koncepce nové zástavby v lokalitě jižně od Domanic.

Povinnost pořízení územní studie pro řešenou lokalitu stanovuje územní plán.

Studie navazuje na územní plán, navrhuje urbanistickou koncepci a stanovuje podrobnější regulativy výstavby RD. Řeší rozdělení území na pozemky, vymezuje veřejné prostranství (ulice a zelené plochy), dopravní obslužnost.

Detail řešení a rozsah řešení vyplývá z požadavků objednatele a s poskytnutých podkladů. Před jakoukoli další činností v území (např. dělením pozemku apod.) je třeba celou situaci prověřit na místě a v přesnější výškopisném a polohopisném zaměření, provést přesný návrh řešení technické infrastruktury v následným projektových dokumentacích (PD DÚR).

Vymezení řešeného území

Území je vymezeno:

- ze severu zástavbou Domanic
- z východu účelovou zemědělskou komunikací k Hornímu Řepickému rybníku
- z jihu loukou v údolnici drobné vodoteče
- ze západu krajskou silnicí II/173 vedoucí do Strakonice

Rozloha celého území je cca 6,2 ha.

Výchozí podklady

- KM-D
- rastrová mapa Zabaged
- územní plán
- poskytlé situace studií projektovaných domů v území

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Místní část Domanice se nachází jižně od městyse Radomyšl, na silnici II/173 z Radomyšle do Strakonice.

Řešené území přiléhá jižně ke stávající zástavbě tohoto sídla, západně k jmenované silnici.

Území zastavěné části sídla Domanice spadá do území archeologického zájmu. Toto území zasahuje i do řešené lokality.

Západní část území zasahuje do ochranného pásma nadregionálního biokoridoru územního systému ekologické stability.

Po místní komunikaci z Domanic směrem k Hornímu Řepickému rybníku je vedena pěší turistická trasa.

Do území ze západu zasahuje ochranné pásmo silnice II/173, které je 15m od osy komunikace.

Přístup do území bude zajištěn ze dvou stávajících místních komunikací v jižní části Domanic.

Územní plán

Obec má zpracován platný Územní plán. Lokalita je navržena jako Bv – bydlení venkovské. Do spodní (jižní) části pozemku zasahuje plocha interakčního prvku Územního systému ekologické stability. Záměrem je rozšíření nezorněné zelené plochy dále do úpatí svahu.

Regulativy využití plochy jsou podrobně určeny územním plánem:

Plochy bydlení venkovské – Bv

Charakteristika ploch

Jedná se zejména (ale nejen) o historické rozsáhlé dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití než v plochách bydlení, ale také novější stavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití a označovaných kódem Bv.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.

Přípustné využití

- ***bydlení*** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
 - *dále je možno umístovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;*
 - *přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými*

negativními vlivy nesmi překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným,

- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **penzión** a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - stavby pro rodinnou rekreaci,
 - stavby pro obchod, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchodní, nákupní střediska, obchodní domy),
 - stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - dále např. autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Popis stávajícího území

Jedná se o jižní svah nad údolnicí, jižně od zástavby Domanic. Spád svahu dosahuje ve středové části až 12%.

Západní částí prochází územím účelová komunikace, která odděluje 1 samostatný pozemek pro výstavbu RD16 na západě.

V současné době se v uvažované ploše nachází z větší části orná půda, která je zorněna vcelku.

Plocha je volná, bez původních staveb, vzrostlá zeleň se objevuje v podobě několika ojedinelých stromů po obvodu.

Vlastnictví

Vzhledem k vlastnictví je území rozděleno na různě široké parcely soukromých vlastníků. Navrhované rozdělení se snaží v maximální možné míře ctít stávající vlastnické hranice, avšak s ohledem na účelnost uspořádání území a provedení zástavby.

Geologie

V území nebyly doposud provedeny žádné průzkumy, které by stanovily geologické podloží. Doporučujeme proto v lokalitě provést řádný inženýrsko-geologický průzkum, který by stanovil především:

- složení a stav podloží vzhledem - k plánované výstavbě domů (zakládání, podsklepení apod.)
 - provádění inž. sítí
 - možnosti vsaku dešťových vod
- hladinu podzemní vody, a to i vzhledem k potřebě budování vlastních zdrojů vody (stávající neexistenci vodovodu v Domanicích)

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající strukturu obce
- stanovení logického a účelného vedení nové ulice
- maximálně vyjít ze stávajících vlastnických hranic pozemků
- ponechání přírodního pásu kolem údolnice s budoucí možnou pěšinou
- stanovení příjemných uličních prostorů s místy pro stromy
- vymezení komfortních pozemků pro výstavbu současných RD, umožňující i další aktivity
- osazení všech domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny a měli možnost pasivního ohřevu

Popis urbanistické koncepce

Základní myšlenkou je provedení nové ulice z humny Domanic a návrh jejího oboustranného obestavění. Ta bude napojena na uliční systém Domanic.

Veřejná prostranství

Veřejné prostranství – volná

V rámci zástavby jsou vymezena dvě volná veřejná prostranství: VP1 – v rámci zelených lučních ploch při komunikaci vedené západně z Domanic, VP2 – v místě při údolnici. Tato zelená prostranství budou pojata ve venkovském duchu s tradiční vzrostlou zelení, mohou obsahovat místo k posezení, malé dětské hřiště, dětské sportoviště, místo pro táborový oheň apod. Bude na nich dostatek místa pro umístění potřebné technické infrastruktury.

Ulice

Ulice jsou navrženy jako obytné se zklidněným provozem. V jedné úrovni bude pás pro dopravu a pás pro pěší. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, na údržbu komunikací, na oživení ulic stromy a keřovou zelení.

Stavební pozemky

Od začátku tvorby návrhu byl kladen důraz na atraktivitu pozemků vzhledem k osazování rodinných domů. Byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého obdélníkového tvaru. Maximum RD bude mít zahradu z osluněné jižní strany. Lokalita v Domanicích bude na rozdíl od jiných novodobých příměstských zástaveb vynikat především rozlohou svých pozemků.

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

K území ze západu přiléhá a do lokality zasahuje ochranné pásmo silnice II/173, které je 15m od osy komunikace. Vzhledem k tomu, že studie navrhuje tento přílehlý úsek nadále zachovat v režimu povozu silnice mimo zastavěné území, toto ochranné pásmo bude zachováno.

Napojení

Napojení území bude na síť místních komunikací Domanic - ze dvou míst.

Místní komunikace

V rámci řešeného území je navržena síť zklidněných místních komunikací funkční skupiny D1 s režimem "obytná zóna". Šířka základního pojízdného pásu bude 3,5m, šířka přílehlého pásu 1,3m. Celková šířka komunikace bude 4,8m. Tato šířka umožní taktéž vyhýbaní vozidel s převážným provozem osobních automobilů. V případě nutnosti bude možno i tuto šířku v ulicích lokálně rozšířit.

V rámci ulic jsou při místních komunikacích dále potřeba zvážit zřízení vyhrazených ploch pro odstavná stání osobních vozidel návštěv.

Všechny navrhované místní komunikace budou sloužit taktéž pro pěší a cyklistickou dopravu. Řešení veškerých zpevněných ploch bude v jedné rovině, bez výškových předělů (bez zvýšených obrub).

Parkování

U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavení min. 2 osobních vozidel na vlastním pozemku.

V návaznosti na rodinné domy je počítáno s výstavbu garáží či dvougaráží.

Technická infrastruktura

V rámci této územní studie jsou zpracovány pouze základní zásady řešení.

Kanalizace splašková

Sídlo Domanice nemá v současnosti vybudovanou splaškovou kanalizaci.

V rámci navrženého systému bude možno splaškové vody od RD 1 – 12 svést gravitačně do veřejného prostranství VP2 . Zde bude místo pro vybudování čerpací stanice či ČOV.

U RD13 - RD 16 bude řešení individuální či bude čerpací stanice umístěna v západní části VP1.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z místních komunikací budou odvedeny systémem dešťové kanalizace do retenčního (vsakového) zařízení a pokud nebude tyto vody možno nechat všechny vsáknout, budou přepuštěny do vodoteče v údolnici.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány vsakem na dostatečně velkých vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně. Pro stavování způsobu vsaku (též pro způsob založení domu a charakter výkopových prací pro vedení inž. Sítí) doporučuji před zpracováním dalšího stupně dokumentace provést inženýrsko-geologický průzkum.

Vodovod

Sídlo Domanice nemá v současné době vybudován vodovod. Na pozemcích RD bude třeba budovat individuální zdroje vody.

V případě budování vodovodu bude v rámci uličních prostor dostatek místa pro vybudování veřejného vodovodu v zeleném pásu či pod pásem dlažby v komunikaci.

Plynovod

Sídlo Domanice nemá v současné době vybudován plynovod. V případě budování STL plynovodu bude v rámci uličních prostor dostatek místa pro vybudování plynovodu v zeleném pásu či pod pásem dlažby v komunikaci.

Elektrická energie

Zásobení NN

Podél průčelních hranic stavebních pozemků se v první řadě předpokládá vedení zemního kabelu nn.

Předpokládá se dále, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25A. Řešení rozvodů NN bude vypracováno společností E-on na základě žádosti o připojení.

Doporučení dalšího postupu

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s f. E-on a to v podobě dvou žádostí podaných současně : žádosti o přeložku a žádostí o zřízení připojovacích míst v území. Na tomto základě bude možno rozsah úkonů lépe vyhodnotit a navrhnout pro obec nejoptimálnější ekonomické řešení.

Veřejné osvětlení

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení veřejných prostranství: ulic a veřejného prostranství VP1.

4. Prostorové regulativy

- průčelní stavební čára : na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. Výkres č. 02 *Situace s regulativy*
- boční stavební čára: stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha viz. Výkres č. 02 *Situace s regulativy*
- stavební čáry nepřekročí garáž ani jiná stavba. Před stavební čáru může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.
- zastavitelnost pozemku objekty – maximálně 30% z plochy vymezeného stavebního pozemku
- úroveň +-0,0 1. np bude max. 0,30 m nad úrovní komunikace vedené před průčelím RD. V případě RD 4 a RD 5 max. 0,30 m nad úrovní přilehlého terénu
- výšková regulace RD je stanovena na jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha o sklonu 38-42 stupňů. výška římsy nepřesáhne 3,6 m nad +-0,0.
- orientace hlavního hřebene střechy na RD bude viz. Výkres č. 02 *Situace s regulativy*
- další stavby na pozemku mimo RD je možné zastřešit střechou sedlovou, pultovou, valbovu o sklonu 35-42 stupňů.
- garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu k domu přiléhajícímu.
- garáž lze umístit do suterénu pouze v případě, kdy to umožní sklon terénu tak, aby nebyl překročen regulativ výšky +-0,0 nad terénem
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 2 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006Sb. §25.
- oplocení - ze strany ulice bude provedeno oplocení zídka, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 2,1m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Oplocení pozemku mimo průčelní uliční čáru lze provést drátěným plotem, dřevěným plotem, zídka či jejich kombinací do max. Výšky 2,1 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku