

## ÚZEMNÍ STUDIE – TEXTOVÁ ČÁST

### ZÁSTAVBA RD LOKALITA „DOMANICE-SEVERNÍ ČÁST“ RADOMYŠL

Zadavatel : Městys Radomyšl  
Maltézské nám. 82, 387 31 Radomyšl

Projektant: Ing. Petra Dobešová  
Projektová kancelář  
Písecká 506, 386 01 Strakonice  
tel. 383 321 108

Autorizace: Ing. arch. Jan Rampich  
Architektonická kancelář  
Písecká 506, 386 01 Strakonice  
IČO – 135 13 613, tel. 383 321 108  
ČKA 00 878 – Autorizovaný architekt

Datum: srpen 2013

# **OBSAH**

## **1. Identifikační a úvodní údaje**

- 1.1 Identifikační údaje
- 1.2 Zadání územní studie
- 1.3 Vymezení řešeného území
- 1.4 Výchozí podklady

## **2. Stávající stav lokality**

- 2.1 Širší vztahy
- 2.2 Územní plán
- 2.3 Popis stávajícího území
- 2.4 Vlastnictví
- 2.5 Geologie

## **3. Návrh lokality**

- 3.1 Urbanistická koncepce
- 3.2 Návrh dopravní a technické infrastruktury

## **4. Regulativy**

## **1. Identifikační a úvodní údaje**

### **1.1 Identifikační údaje**

Název:	<b>ZÁSTAVBA RD LOKALITA „DOMANICE-SEVERNÍ ČÁST“, RADOMYŠL</b>
Stupeň dokumentace:	Územní studie
Místo:	zastavitelná plocha v severní části Domanic, katastrální území Domanice, obec Radomyšl severní část při výjezdu na Radomyšl
Počet nových parcel pro RD:	15
Velikost stavebních pozemků:	965 až 2200 m <sup>2</sup>
Rozloha řešeného území:	cca 2,3 ha
Zadavatel :	Městys Radomyšl Maltézské nám. 82, 387 31 Radomyšl
Projektant:	Ing. Petra Dobešová Projektová kancelář Písecká 506, 386 01 Strakonice tel. 383 321 108
Autorizace:	Ing. arch. Jan Rampich Architektonická kancelář Písecká 506, 386 01 Strakonice IČO – 135 13 613, tel. 383 321 108 ČKA 00 878 – Autorizovaný architekt

### **1.2 Zadání územní studie**

Úkolem územní studie je stanovení koncepce nové zástavby v severní části Domanic při komunikaci směrem na Radomyšl. Povinnost pořízení územní studie pro řešenou lokalitu stanovuje platný územní plán Radomyšle.

Územní studie navazuje na územní plán, navrhuje urbanistickou koncepci a stanovuje podrobnější regulativy výstavby RD. Řeší rozdělení území na pozemky, vymezuje veřejná prostranství (ulice a zelené plochy), dopravní obslužnost lokality, vybavenost a připojitelnost území na sítě technické infrastruktury.

Územní studie navazuje a respektuje stávající řešení území – v jihovýchodní části lokality je již vybudována komunikace, kanalizační síť, elektro rozvody a veřejné osvětlení. Také byla provedena parcelace této části – viz katastrální mapa.

Detail řešení a rozsah řešení vyplývá z požadavků objednatele a z poskytnutých podkladů. Před jakoukoli další činností v území (např. dělením pozemku apod.) je třeba celou situaci prověřit na místě a v přesnějším výškopisném a polohopisném zaměření, provést přesný návrh řešení technické infrastruktury v následných projektových dokumentacích – územní řízení, stavební povolení, atd.

### **1.3 Vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno:  
– z jihu stávající obytnou zástavbou Domanic

- ze západu silnicí II. třídy Strakonice - Radomyšl
- ze severu a východu poli

#### **1.4 Výchozí podklady**

- katastrální mapa PK a KN – viz přílohy
- platný územní plán Radomyšle
- polohopisné a výškopisné geodetické zaměření (v části území), zaměření parcelních hranic (v části území)

## **2. Stávající stav lokality**

### **2.1 Širší vztahy**

Řešené území se nalézá v severní části osady Domanice. Podél území vede při jeho západní hranici silnice II. třídy spojující Strakonice a Radomyšl.

Předmětné území spadá do území archeologického zájmu, které se nachází v této části Domanic. Dle vyjádření č.j. 19/2010 Muzea Středního Pootaví Strakonice bude zástavba rodinnými domy realizována na území s archeologickými nálezy v kategorii II ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, proto je nutno provést archeologický dozor, který musí investor zabezpečit.

Přístup do předmětné lokality bude zajištěn ze západu ze silnice II. třídy – Strakonice-Radomyšl.

### **2.2 Územní plán**

Městys Radomyšl má zpracován platný Územní plán pro osadu Domanice. Předmětná lokalita je navržena jako Bv – bydlení venkovské, Bv 30. Regulativy využití plochy jsou podrobně určeny územním plánem – citace územního plánu:

## **„Plochy bydlení venkovské – Bv“ – lokalita Bv-30**

### ***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 umísťovat 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 nesmí 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 pudy, 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 pudy, 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 produktu živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktu 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 pudy, 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 pudy, 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 m<sup>2</sup> (například velkoobchod, 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 radové 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. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici.*

*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.*

*Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.*

## **2.3 Popis stávajícího území**

Předmětná lokalita má přibližně obdélníkový půdorysný tvar a je mírně svažitého charakteru směrem k jihu. Východní část lokality je již připravena pro výstavbu rodinných domů. V současné době je zde již vybudován kanalizační řad s přípojkami k jednotlivým parcelám, veřejný rozvod elektřiny s elektroměrovými pilíři u jednotlivých parcel, rozvod veřejného osvětlení. Je zde již vybudována i účelová komunikace (zatím bez asfaltového krytu). Západní část lokality zatím není připravena pro výstavbu rodinných domů.

Při východní hranici lokality je keřovitý porost. Vzrostlé stromy se v lokalitě nenacházejí, kromě několika stávajících lip podél hlavní silnice ze západu. Plocha lokality je zatravněna.

Stávající přístup do lokality je umožněn z hlavní komunikace po částečně zpevněné polní cestě, která lokalitu uzavírá při severní straně a po nově vybudované účelové komunikaci ze západu.

## **2.4 Vlastnictví**

Územní studie se snaží zachovat vlastnické hranice pozemků jednotlivých majitelů. Vzniklé parcely jsou tudíž nepravidelných půdorysných tvarů. Východní část lokality je rozparcelována nově, parcelace je již zanesena v katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že v lokalitě jsou pozemky patřící více vlastníkům, je nutná dohoda mezi nimi pro vedení jednotlivých sítí a komunikací.

## **2.5 Geologie**

V předmětné lokalitě nebyly prozatím provedeny žádné průzkumy ani sondy, které by stanovily geologické a hydrogeologické složení podloží a parametry zemin. V předstihu započítí výstavby je vhodné v lokalitě provést řádný inženýrsko-geologický průzkum a hydro-geologický průzkum, ze kterého bude zřejmé složení základových zemin a jejich parametry pro možnost zasakování dešťových vod, apod.

V části lokality byly provedeny průzkumné vrty pro upřesnění možnosti realizace vrtaných studní.

# **3. Návrh lokality**

## **3.1 Urbanistická koncepce**

**Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:**

- návaznost na stávající dopravní a technickou infrastrukturu osady Domanice

- účelné vedení nových ulic s ohledem na vlastnické hranice pozemků
- respektování vlastnických hranic jednotlivých pozemků
- vymezení pozemků pro výstavbu RD  
vymezení veřejného prostranství

### **Popis urbanistické koncepce**

V předmětné lokalitě – jihovýchodní části je navržena a již realizována účelová komunikace pro přístup k 13-ti rodinným domkům. Komunikace je opatřena obratištěm, není průjezdná. Severozápadní část lokality – 2 rodinné domy, je přístupná sjezdem z hlavní komunikace.

### **Veřejná prostranství - stávající**

Nenacházejí se.

### **Veřejná prostranství – navrhovaná**

Územní studie uvažuje s vytvořením nového veřejného prostranství sloužícího jako odpočinková plocha při účelové komunikaci, u obratiště. Zde může být osazeno např. dětské hřiště, posezení, apod. Na toto prostranství navazuje průchod mezi parcelami rodinných domů směrem na sever, k polní cestě. Z účelové komunikace je také řešen průchod směrem na jih, pro přístup na sousední louky a pole. Další veřejná prostranství jsou navržena v pružích podél účelové komunikace a podél hlavní komunikace II. třídy pro odclonění dopravního ruchu. Celkem je v lokalitě navrženo veřejné prostranství v ploše cca 1033m<sup>2</sup>.

Navrhované ulice jsou také řešeny jako veřejná prostranství, celková šířka tohoto veřejného prostranství je 8 m.

### **Ulice**

Ulice jsou navrženy jako obytné se zklidněným provozem. Členění a prostorové uspořádání stávající účelové komunikace bylo navrženo dle požadavků Policie ČR a Odboru dopravy MěÚ Strakonice.

### **Stavební pozemky**

Stavební pozemky jsou navrženy velikostně dle potřeb pro zástavbu rodinnými domy. Jsou navrženy menší i větší pozemky, což zvyšuje možnost volby v řešené lokalitě. Celkový počet pozemků pro zástavbu rodinnými domy je 15.

Část pozemků má přístup ze severní či západní strany a má tedy dostatečnou osluněnou část zahrady. Zbýlé pozemky mají přístup z jižní strany, tudíž jsou mírně znevýhodněny z hlediska možnosti umístění rodinného domu směrem ke světovým stranám a velikosti osluněné části zahrady. Z tohoto důvodu nebyla v území stanovena uliční čára a rodinné domy je možno umístit tak, aby mohla být využita i jižní část zahrady odsazením domu dále od komunikace. Vždy je však nutno individuálně posoudit kontextuální soustavnosti konkrétní stavební parcely. Z tohoto důvodu se doporučuje stavby projekčně řešit architektem, jehož vzdělání a erudice teprve umožní z lokality vytvořit moderní a společensky přitažlivou část městyse, bydlení „na dobré adrese“.

## **3.2 Návrh dopravní a technické infrastruktury**

### **3.2.1 Doprava**

#### ***Napojení lokality***

Napojení jihovýchodní části lokality je již provedeno účelovou komunikací z hlavní silnice II. třídy. Napojení západní části lokality je navrženo sjezdem z hlavní komunikace.

Vzhledem k tomu, že v lokalitě jsou pozemky patřící více vlastníkům, je nutná dohoda mezi nimi pro vedení jednotlivých sítí a komunikací.

#### ***Místní (účelové) komunikace v lokalitě***

V předmětné lokalitě je navržena zklidněná místní komunikace s režimem "obytná zóna". Tato komunikace umožní obousměrný provoz vozidel s převážným provozem osobních automobilů a prostor pěší, celková šířka je 6,8m. Komunikace je ukončena obratištěm, není průjezdná. Kolem komunikace

jsou navrženy zelené pruhy. Všechny navrhované místní komunikace budou sloužit i pro pěší a cyklistickou dopravu. Komunikace budou doplněny dopravním značením dle předpisů Policie ČR.

Sjezd k severozápadní části lokality je navržen pouze pro 2 rodinné domy, bude šířky cca 3,5m.

### **Parkování**

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

V návaznosti na rodinné domy je počítáno s výstavbou garáží nebo dvougaráží. Odstavení vozidel je však možné řešit i volným stáním, např. krytým pergolou, apod.

### **Pěší doprava**

Součástí účelové komunikace je i prostor pro pěší dopravu.

## **3.2.2 Technická infrastruktura**

V rámci této územní studie jsou navrženy pouze základní zásady řešení. Detailně bude vše rozpracováno v dalších stupních dokumentace.

V jihovýchodní části lokality je již provedena a zkolaudována kanalizační síť, elektrická síť a veřejné osvětlení.

Vzhledem k tomu, že v lokalitě jsou pozemky patřící více vlastníkům, je nutná dohoda mezi nimi pro vedení jednotlivých sítí a komunikací.

### **Kanalizace splašková**

V osadě Domanice je vybudována síť dešťové kanalizace, která byla k předmětné lokalitě dovedena a lokalita je na ní napojena.

V rámci navrženého systému budou splaškové vody od rodinných domů svedeny do čistíren odpadních vod na jednotlivých pozemcích a přečištěné vody budou svedeny do dešťové kanalizace.

### **Kanalizace dešťová**

Dešťové vody z komunikací budou svedeny systémem dvorních vpustí a dešťové kanalizace do veřejného kanalizačního řadu.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány do vsaků na jednotlivých pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně, při stavebním povolení jednotlivých domů. Pro návrh způsobu a velikosti vsaku musí být před zpracováním dokumentace jednotlivých domů proveden hydro-geologický průzkum na každém pozemku.

### **Vodovod**

V osadě Domanice není vybudován veřejný vodovodní řad. Rodinné domky budou zásobovány pitnou vodou z vrtaných studní na jednotlivých pozemcích.

### **Plynovod**

V osadě Domanice není proveden rozvod veřejného plynovodu.

### **Elektrická energie**

Podél uličních hranic jednotlivých stavebních pozemků v jihovýchodní části lokality je již uloženo vedení zemního kabelu NN. Každý nový RD bude napojen na elektrický rozvod přes hlavní jistič 3/25A. Detailní řešení rozvodů NN včetně projektové dokumentace bude vypracováno společností E-on na základě žádosti o připojení jednotlivých objektů.

Severozápadní část lokality bude též napojena na veřejný rozvod elektro.

### **Veřejné osvětlení**

V předmětné lokalitě je též rozvedeno veřejné osvětlení, které je napojeno na stávající rozvody v Domanicích. Veřejné osvětlení je vedeno podél navržené ulice.



## **4. Regulativy**

- zastavitelnost pozemku objekty – maximálně 30% z plochy vymezeného stavebního pozemku
  - zpevněné plochy - maximálně 20% z plochy vymezeného stavebního pozemku
- úroveň +-0,0, podlaha 1.np bude max. 0,30 m nad terénem
- 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, podlaha 1.np max. 0,30 m nad terénem
- střecha rodinného domu bude sedlová, valbová nebo polovalbová s min. sklonem 25 stupňů
- bude se minimalizovat přesah střechy
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 2 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 3 stání
- boční odstupy rodinných domů a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006Sb. §25., uliční čára není určena
- oplocení - ze strany ulice bude provedeno oplocení zídka, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky 1,8 m 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 1,8 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na jednotlivých pozemcích budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku