

BLACKBACK S.R.O., PODKOVÁŘSKÁ 800/6, PRAHA 9
IČ:24763071, DIČ:CZ24763071
MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE, ODD.C 172304, Z 12.11.2010



ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA „ZA HUMNY Č.2“ , RADOMYŠL

Č.PARC. 1376/3, 1376/11, 1376/9, 1376/4, 1376/6, 1376/12, 1376/17, 1376/15, 1376/14, 1376/2, 1376/18,
1376/19, 1376/7, 1369, 1371, 1376/26, 1420/13, 1376/27 , K.Ú. RADOMYŠL

TECHNICKÁ ZPRÁVA

Územně plánovací podklad – územní studie

INVESTOR:

ALICE LEVITOVÁ, KURZOVA 2388/15, STODŮLKY 155 00, PRAHA 5

DATUM TISKU 11/2016

© LISTOPAD 2016

Zadavatel :

Městys Radomyšl
Maltézské náměstí 82, 387 31 Radomyšl
Alice Levitová, Kurzova 2388/15, Stodůlky 155 00, Praha 5

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

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

2. Rozbor stávajícího stavu

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

3. Návrh

- 3.1 Urbanistická koncepce
- 3.2 Návrh dopravní a technické infrastruktury

4. Prostorové regulativy

1. Identifikační a úvodní údaje

1.1 Identifikační údaje

- Název: ZÁSTAVBA RD LOKALITA „ZA HUMNY Č.2“, RADOMYŠL
- územní studie
- Charakter dokumentu: územně plánovací podklad – územní studie
- Lokalita: zastavitelná plocha v severní části Radomyšle, k.ú. Radomyšl
- Objednatel : Alice Levitová, Kurzova 2388/15, Stodůlky 155 00, Praha 5

Městys Radomyšl
- Projektant: BLACKBACK s.r.o., IČ 24763071
Ing. Josef Baloušek
Projektový ateliér
Podkovářská 800/6, 190 00 Praha 9
Petra Bezruč 632, 386 01 Strakonice
tel. 725 628 603
- Autorizace: BLACKBACK s.r.o., IČ 24763071
Ing. arch. Petr Schwarzbeck
Projektový ateliér
Podkovářská 800/6, 190 00 Praha 9
Petra Bezruč 632, 386 01 Strakonice
tel. 604 134 255
ČKA 3452, Typ autorizace A: obor architektura (A.1)

1.2 Úkol územní studie

Úkolem územní studie je stanovení koncepce č.2 nové zástavby v severní části Radomyšle při komunikaci směr Radomyšl – Blatná. Povinnost pořízení územní studie pro řešenou lokalitu stanovuje územní plán Radomyšle. Pro území již byla zpracována a schválena územní studie, která bude nahrazena studií novou.

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, vybavenost.

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.

1.3 Vymezení řešeného území

Území je vymezeno:

- z jihu a západu zástavbou Radomyšle
- z východu silnice II třídy Radomyšl – Blatná
- ze severu parc. 1318/23 ve vlastnictví městyse

Rozloha celého území je cca 4,8 ha.

1.4 Výchozí podklady

- katastrální mapa
- územní plán
- geodetické zaměření
- jednání s majiteli pozemků a se zástupci Městyse

2. Rozbor stávajícího stavu

2.1 Širší vztahy

Řešené území přiléhá jižně a západně ke stávající zástavbě městyse Radomyšl a východně k silnici II. třídy spojující Radomyšl – Blatná. Severně pak sousedí s parc. 1318/23.

Řešené území nezasahuje do ochranného pásma stávajících ani navrhovaných ÚSES.

Přístup do území bude zajištěn z východu ze silnice II. třídy a ze západu ze stávající místní komunikace v severní části Radomyšle.

2.2 Územní plán

Městys má zpracován platný Územní plán. Lokalita je navržena jako Bv – bydlení venkovské. Regulativy využití plochy jsou podrobně určeny územním plánem:

„Plochy bydlení venkovské – Bv“ – lokalita Bv-3

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 nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným.

- veřejná prostranství

- zeleň (s upřednostněním původních druhů) - např. veřejná, izolační, zahrady, sady,

- lokalita ze severní strany bezprostředně sousedí s lipovou alejí Lipka, v jižní části je navržena část lokality jako veřejná zeleň.

- 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 podmínek, 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 m² (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.

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.

2.3 Popis stávajícího území

Jedná se o jižní svah, severně od zástavby Radomyšle. Spád svahu dosahuje ve středové části dané oblasti až 12%. V předmětné lokalitě se nyní nacházejí polorozpadlé zemědělské stavby, které musejí být strženy. Vzrostlá zeleň se objevuje v podobě několika ojedinělých stromů po obvodě a hustšího porostu v západní části, kterou záměr ponechá nezasaženou. Nepředpokládá se jakékoli kácení stávajícího krajinného prvku v podobě lipové aleje na severní straně lokality.

2.4 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.

2.5 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

3. Návrh

3.1 Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající strukturu městyse
- stanovení logického a účelného vedení nové ulice
- maximálně vyjít ze stávajících vlastnických hranic pozemků
- ponechání přírodního pásu v západní části
- 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 1 nové ulice, ze západní strany bude rovná obousměrná a bude spojena s východní částí jednosměrným spojovacím krčkem, východní část bude po obvodě pozemků, lokalita tak bude jednosměrně průjezdná. Obě ulice budou napojeny na uliční systém Radomyšle.

Veřejná prostranství

Lokalita je zatížena v jihovýchodní části vymezeným veřejným prostranstvím, ve kterém je umístěno ochranné pásmo kanalizace. Toto ochranné pásmo je územní studií respektováno.

Ulice

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

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 strany.

3.2 Návrh dopravní a technické infrastruktury

3.2.1 Doprava

Do území nezasahuje, žádné ochranné pásmo od komunikací.

Napojení

Napojení území bude provedeno na síť místních komunikací Radomyšl – ze dvou míst – z ulice Do Růťáku a z Blatenské ulice.

Místní komunikace

V rámci řešeného území je navržena síť zklidněných místních komunikací s režimem "obytná zóna". Šířka základního jednoho jízdního pásu bude 3,0m.

Celková šířka

Komunikace bude 8,0m. Tato šířka umožní obousměrnému průjezdu vozidel s převážným provozem osobních automobilů. Komunikace je doplněna o chodník šířky 1,5m a zelený pruh 0,5m. V případě nutnosti bude možno i tuto šířku v ulicích lokálně rozšířit. Všechny navrhované místní komunikace budou sloužit taktéž pro pěší a cyklistickou dopravu. Řešení veškerých zpevněných ploch bude ve dvou úrovních. (V jedné úrovni bude pás pro dopravu a v druhé úrovni pás pro pěší.).

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.

U každého pozemku bude zřízen parkovací záliv.

Pěší doprava

Podél navržených komunikací jsou řešeny chodníky pro pěší v šířce 1,5m. Vzhledem k nedostatečnému prostoru podél ulice Blatenské je nutno chodník z východní části lokality vést do ulice Do Růfáku, odkud bude umožněn přístup do dalších částí městyse.

3.2.2 Technická infrastruktura

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

Kanalizace splašková

Městys Radomyšl má vybudovanou síť splaškové kanalizace, která prochází předmětnou lokalitou a lokalita na ní bude napojena.

V rámci navrženého systému budou splaškové vody od rodinných domů svedeny a napojeny na kanalizační síť a to do ulice Do Růfáku.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z místních komunikací budou odvedeny systémem dešťové kanalizace do veřejného kanalizačního řádu. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány vsakem na vlastních pozemcích, jejich vypouštění do obecní kanalizace je až krajní možnost.. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně. Pro stanovení způsobu a velikosti vsaku musí být před zpracováním dokumentace jednotlivých domů proveden hydro-geologický průzkum. Též doporučujeme provést inženýrsko-geologický průzkum pro zakládání jednotlivých staveb.

Vodovod

Městys Radomyšl má vybudovanou vodovodní síť. Jednotlivé RD budou napojeny na tento veřejný řad, který bude do oblasti přiveden z ulice Do Růfáku. Vzhledem k tomu, že v předmětné lokalitě nejsou dostatečné tlakové poměry pro připojení ze stávajícího

vodovodního řadu, bude nutné na vodovodním vedení osadit tlakovou stanici, která tento tlak zvýší.

Jako alternativa je zapracováno možné připojení na výtlačný řad ze severní strany lokality.

Plynovod

Městys Radomyšl má vybudovaný veřejný plynovodní řad. Jednotlivé RD budou napojeny na tento veřejný řad, který bude do oblasti přiveden z ulice Do Růťáku.

Elektrická energie

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.s. a to v podobě 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. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v obci.

4. Prostorové regulativy

- zastavitelnost pozemku objekty – maximálně 30% z plochy vymezeného stavebního pozemku

- úroveň $\pm 0,0$ 1.np bude max. 0,30 m nad terénem

- orientace hlavního hřebene střechy na RD bude viz. výkres č. 02 Situace s regulativy, nebo dle vyhlášky 501/2006Sb. §25.

- 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 $\pm 0,0$ nad terénem

- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 2 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 3 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 1,8m 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 budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku

