

NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHY Z6b A Z6c V RADOSTICÍCH

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Investor : obec Radostice, Sokolská 11, 664 46 Radostice

Projektant : Ing. arch., Mgr. Dalibor Res
Rudice 116, 679 06 Jedovnice

Datum: 09-2017

A. TEXTOVÁ ČÁST**PRŮVODNÍ ZPRÁVA**

1.	Identifikační údaje	3
2.	Základní údaje	3
3.	Popis řešeného území	3
4.	Majetkoprávní vztahy	4
5.	Urbanistický návrh	5
6.	Regulativy a limity územního rozvoje	6
7.	Souhrnný přehled navrhovaných kapacit	10
8.	Dopravní infrastruktura	10
9.	Technická infrastruktura	11
10.	Úpravy ploch a prostranství, veřejná zeleň	12
11.	Péče o ŽP	12
12.	Stanovení nových ochranných pásem	13
13.	Veřejně prospěšné stavby, VPO a asanace	13
14.	Ochrana ZPF a PUPFL	13
15.	Závěr	13

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

1.	B.1 - SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ - KATASTRÁLNÍ MAPA	1 : 5000
2.	B.2 – SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 1000
3.	B.3 – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1 : 500
4.	B.4 – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	1 : 500
5.	B.5 – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 500
6.	B.6 – KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 500
7.	B.7 – SCHÉMATICKÝ ŘEZ KOMUNIKACÍ	1 : 100

C. ODBORNÉ POSUDKY

1. HLUKOVÁ STUDIE
2. PROTOKOL O ZKOUŠCE 4. F18/2017 – Měření hluku v mimopracovním prostředí

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce : Územní studie – Radostice – lokalita Z6b, Z6a
Řešené území : soubor parcel v lokalitě Padělky - k.ú. Radostice
Investor : obec Radostice, Sokolská 11, 664 46 Radostice
Projektant : Ing. arch. et Mgr. Dalibor Res, ČKA 04 524
Rudice 116, 679 06 Jedovnice
tel.: +420 606 575 025, e-mail: dalibor.res@seznam.cz

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí podklady

- Zadání ÚS zpracované Městským úřadem Šlapanice, oddělením územního plánování a památkové péče
- platný ÚP Radostice, účinný ode dne 21.10.2014
- polohopis – KN

2.2 Důvody pořízení UZS

- Požadavek vyplývající z řešení ÚP Radostice (regulativy využití zastavitelného území) – Z6a,b,c – str. 7
- Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování při umisťování staveb v řešeném území

2.3 Cíle pořízení UZS

- stanovení urbanistického členění ploch, vzájemné uspořádání a vazby
- stanovení zásad řešení dopravní obsluhy navrhovaných staveb
- stanovení koncepce řešení technické infrastruktury
- stanovení regulačních zásad a limitních hodnot pro výstavbu

3. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.1. Vymezení řešeného území

Soubor parcel v lokalitě Padělky, vymezený ÚP Radostice - viz str. 4 Průvodní zprávy a výkresová část studie

3.2. Charakteristika řešeného území

Řešená plocha zastavitelného území se skládá ze dvou téměř samostatných ploch na jihu obce Radostice propojených propojených v jeden celek úzkou parcelou parc. č. 849/2. Západní část zastavitelného území při silnici tř.III/15260 – Hlavní - má tvar nepravidelného obdélníka a je orientována severo-jívně, navazuje na stabilizovanou plochu s rodinnými domy. Západní část vymezené plochy zastavitelného území v severní části částečně zasahuje do plochy se stávající výstavbou rodinného domu – parc. č. 850/1, 850/6, 847/1 a 848. Tyto 4 pozemky jsou již využity pro bydlení, a proto nejsou předmětem územní studie.

Východní část zastavitelného území má tvar nepravidelného čtverce, navazuje na stávající stabilizovanou plochu s rodinnými domy při ulici Školní - místní komunikace III. třídy. Východně od zastavitelné plochy leží místní hřbitov.

Celkově má řešené území sklon východním a severovýchodním směrem.

3.3. Současné využití ploch

- Zemědělský půdní fond (orná půda)

3.4. Ochranná pásma

• Ochranné pásmo VN 10 m zasahuje do čtyř pozemků v západní části zastavitelného území – parc. č. 555/27, 555/1, 555/28, 555/29, 555/30. Ve východní části zasahuje do pozemků parc.č. 555/43.

• Ochranné pásmo VN 7 m zasahuje do pozemků ve východní části řešeného zastavitelného území – parc. č. 849/2, 555/32, 844, 555/36, 841, 840/3, 555/39, 840/2.

Územní studie navrhuje v souladu s platným územním plánem přeložku části VN. Územní studie navrhuje zrušit nadzemní část vedení VN zasahující do pozemků pro bydlení v rodinných domech a přemístit vedení východně do pozemků veřejných prostranství.

• Ochranné pásmo hřbitova zasahuje do východní části zastavitelného území navazující na stabilizovanou zástavbu při ulici Školní.

3.5. Stávající stavby, zeleň

• Stávající trasa – stožárové vedení VN

Územní studie navrhuje v souladu s platným územním plánem přeložku části VN. Územní studie navrhuje zrušit nadzemní část vedení VN zasahující do pozemků pro bydlení v rodinných domech a přemístit vedení východně do pozemků veřejných prostranství.

Hlavní trasa stožárového vedení VN je respektována. Ochranné pásmo – 10 m - hlavní trasy vedení VN zasahuje do části pozemku parc.č. 555/43.

• V řešeném území v plochách bydlení se nenachází vzrostlá zeleň vyžadující odstranění. Zeleň se nachází pouze v plochách veřejných prostranství při komunikaci III tř./15260

• Další stavby nebo zeleň se v řešeném území nenachází

4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Západní část zastavitelného území k 14. 7. 2017

č.p.	k.ú.	LV	vlastník	Výměra (m ²)
849/2 844	Radostice u Brna	626	SJM Kadlčík Michal Ing. a Kadlčíková Jitka Mgr., Nová 238, 66446	308 1679
841 840/3		112	Lhotecká Helena, Na Návsí 16, 66446 Radostice	2047 385
842		465	SJM Kratochvíl Stanislav a Kratochvílová Ivana, Hlavní č.ev. 73, 66446 Radostice	90
843		487	Fraňková Marta, Hlavní 232, 66446 Radostice	65
840/2		30	Svoboda František a Svobodová Božena, Na Návsí 18, 66446 Radostice	2310
840/1		240	SJM Novotný Jan a Novotná Barbara, Prostřední 44, 66446 Radostice	621
839		240	SJM Novotný Jan a Novotná Barbara, Prostřední 44, 66446 Radostice	1454
555/22		251	Franta Milan Ing., Fleischnerova 927/1, Bystrc, 63500 Brno	2990
555/24		129	SJM Drábek Josef a Drábková Emilie, Hlavní 272, 66446 Prštice	3122
555/23		421	Geyer Vladimír, Potácelova 2355/64, Židenice, 63600 Brno	2992
555/2		591	Kadlčík Jaroslav, Školní 188, 66446 Radostice	3190
555/25		591	Kadlčík Jaroslav, Školní 188, 66446 Radostice	3158
555/26		108	Smílek Petr, Munkova 607/14, 66441 Troubsko	3164
555/27		237	Kališ Pavel, Svadilov 271/1a, 66444 Ořechov	3227
555/1		690	Tofl Martin, Prostřední 24, 66446 Radostice	1809
555/28		650	Kalábek Vojtěch, Na Větráku 290, 69615 Čejkovice Seďová Gabriela, Voříškova 569/12, Kohoutovice, 62300 Brno	1780
555/29		76	Slaná Hana, Tyršova 240, 66446 Prštice	2511
555/30		246	Matoušek Zbyněk, náměstí Svobody 84, 66442 Modřice	2711
529/1		60000	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	38970

Východní část zastavitelného území k 14. 7. 2017

č.p.	k.ú.	LV	vlastník	Výměra (m ²)
555/32	Radostice u Brna	626	SJM Kadlčík Michal Ing. a Kadlčíková Jitka Mgr., Nová 238, 66446	615
555/36		112	Lhotecká Helena, Na Návsí 16, 66446 Radostice	723
555/39		30	SJM Svoboda František a Svobodová Božena, Na Návsí 18, 66446 Radostice	605
555/43		240	SJM Novotný Jan a Novotná Barbara, Prostřední 44, 66446 Radostice	747
555/60		10001	Obec Radostice, Sokolská 11, 66446 Radostice	1141
432/1		10001	Obec Radostice, Sokolská 11, 66446 Radostice	2042

5. URBANISTICKÝ NÁVRH

Územní studie koncepčním způsobem řeší územně technické a urbanistické podmínky pro využití území ve vazbě na územně plánovací dokumentaci (územní plán a související předpisy).

Studie se zabývá územím z hlediska celku, nikoliv detailním využitím jednotlivých pozemků ani přesnou velikostí, tvarem a architektonickým řešením jednotlivých staveb v území. Na územní studii budou navazovat podrobnější dokumentace, které ve vazbě na studii budou detailně řešit jednotlivé stavby v území.

Urbanistická koncepce je dána tvarem plochy lokality určeným územním plánem Radostice – Z6b, Z6c, zadáním ÚS a sleduje stávající vlastnickou strukturu pozemků.

Architektonická homogenita území bude zajištěna výškovým omezením, použitím jednotných typů zastřešení a zástavbou určenou hranicí maximální zastavitelnosti pozemku.

Územní studie na základě zadání, závěrů hlukové studie, stávajících územních limitů (OP VN), požadavků obce a vlastníků pozemků navrhuje samostatně stojící objekty rodinných domů v požadovaných odstupových vzdálenostech (7 m od vnějších ploch a hran objektů), což z hlediska prostorového vedle k střídavému umístění jednotlivých staveb. Tato varianta byla vlastníky pozemků přijata i přes upozornění na náročnější požadavky na technickou infrastrukturu. Studie navrhuje maximální zastavitelné plochy na jednotlivých pozemcích tak, aby byly dodrženy požadavky legislativy a nebylo nutno žádat o výjimky z odstupových vzdáleností.

V průběhu prací na územní studii bylo zvažováno několik variant řešení: Variantní řešení byla představena na několika jednáních. (např.: *Návrh zástavby lokality dvojdomy s ohledem na stávající parcelaci byl jednotlivými vlastníky odmítnut. Úvaha úpravy dopravní obslužnosti dané lokality nově navrženou komunikací nebyla přijata jednotlivými vlastníky ani zastupitelstvem. Nová parcelace dané lokality.*)

Z jednání všech účastníků vyplynulo jednoznačný požadavek samostatně stojících objektů rodinných domů, a proto byla vypracována jen jedna finální varianta územní studie.

Po konzultacích variant řešení na Obecním úřadě byla zvolena výsledná varianta, zpracovaná do výsledného řešení.

Pro danou lokalitu Z6b a Z6c jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání: Počet podlaží max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, max. výška hřebene 8 m nebo atiky 4,5 m nad nejnižším bodem původního terénu na průčelí orientovaném do veřejného prostoru na obvodu stavby.

Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě dané lokality bude řešeno na vlastních pozemcích rodinných domků formou vestavěné garáže nebo formou nekrytého parkovacího stání. S ohledem na zachování charakteru zástavby nebudou v zájmové lokalitě budovány nové samostatné garáže a přístřešky.

Dopravně je lokalita západní části zastavitelného území napojena na komunikaci III /15260 sdruženými sjezdy na hranicích sousedících pozemků. Sdružené sjezdy jsou podmínkou stanovenou dotčeným správcem komunikace. Obslužnost navazujících obhospodařovaných pozemků není dotčena.

Dopravně je lokalita východní části zastavitelného území napojena na komunikaci ulici Školní - místní komunikace III. třídy. Místní komunikace – ulice Školní - bude prodloužena až za hranici zastavitelného území a ukončena obrátištěm dle požadovaných norem a splňující nároky a požadavky dotčených orgánů. Prodloužení komunikace bude respektovat stávající stopu účelové neuzpevněné komunikace. Jednotlivé pozemky budou připojeny samostatnými sjezdy.

Urbanistická studie uvažuje s novou plochou veřejné zeleně v sousedství plochy vodohospodářských opatření (plochy pro opatření k zadržování extravilánových vod). V ploše veřejné zeleně bude umístěno dětského hřiště.

V zájmu zvýšení prostupnosti území je v souladu s územním plánem navrhována nová účelová komunikace na jižní hranici řešeného území, která propojí lokalitu Z6c se stávající účelovou cestou orientovanou východně od lokality. Vedení nové účelové komunikace je navrhováno v rámci ploch přírodních.

6. REGULATIVY A LIMITY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání, účel umísťovaných a povolovaných staveb, vč. jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu využití území a ploch neodpovídají, na tomto území nesmí být umísťovány a povolovány.

Pro danou lokalitu Z6b a Z6c jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání: Počet podlaží max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, maximální výška hřebene 8 m nebo atiky 4,5 m nad nejnižším bodem původního terénu na průčelí orientovaném do veřejného prostoru na obvodu stavby.

Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě dané lokality bude řešeno na vlastních pozemcích rodinných domků formou vestavěné garáže nebo formou nekrytého parkovacího stání. S ohledem na zachování charakteru zástavby nebudou v zájmové lokalitě budovány nové samostatné garáže a přístřešky bez vazby na objekty pro bydlení.

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

A – plochy bydlení – bydlení venkovského charakteru

Slouží převážně pro bydlení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

V souladu s platným územním plánem územní studie uvažuje ve vymezené lokalitě výstavbu celkem 17-ti samostatně stojících objektů rodinných domů (Dvě zastavitelné plochy budou využity pro výstavbu rodinných domů po vyřešení majetkoprávních vztahů v souvislosti s dopravním a technickým připojením rodinných domů.) a jednoho dvojdomu.

V západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c při komunikaci III /15260 – ulice Hlavní - studie navrhuje 13 samostatně stojících rodinných domů a jeden dvojdům.

Ve východní části zastavitelného území plochy Z6b napojené na komunikaci - ulici Školní - studie navrhuje 4 samostatně stojících rodinné domy. Na jednotlivé plochy pro výstavbu rodinných domů navazují zahrady. Součástí jednotlivých pozemků je navrhováno i příslušenství staveb pro bydlení jako drobné hospodářské objekty, objekty pro rezidenční rekreační aktivity - venkovní bazény, terasy, pergoly atd., jejichž rozměr a velikost musí odpovídat charakteru místa a navrhovanému indexu zastavěných ploch. Objekty pro bydlení a jejich příslušenství by měly vytvářet kompaktní celky. S ohledem na zachování charakteru zástavby nebudou v zájmové lokalitě budovány nové samostatné garáže a přístřešky bez vazby na objekty pro bydlení.

Regulace prostorová – v západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c, způsob zastavění pozemku:

- Samostatně stojící stavby rodinných domů ve vzájemných odstupových vzdálenostech minimálně 7 m od vnějších ploch a hran jednotlivých objektů rodinných domů –§25, odst. 2, vyhlášky č.501/2006 Sb.
- střídavé umístění jednotlivých staveb rodinných domů
- V západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c je stavební čára s ohledem na závěry hlukové studie ve vzdálenosti 7 m od západních hranic pozemků investorů. Pozemky investorů navazují na nově uvažovanou plochu veřejného prostranství při komunikaci III/15260.
- Počet podlaží max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, maximální výška hřebene 8 m nebo atiky 4,5 m nad nejnižším bodem původního terénu na průčelí orientovaném do veřejného prostoru na obvodu stavby. Objekty mohou být podsklepené.
- Typ zastřešení, materiálové řešení - nad převažující hmotou staveb střechy šikmé s červenou krytinou – sedlové, valbové a jejich kombinace, případně pultové
- Odstupy jednotlivých objektů od společných hranic vychází z umístění sdružených sjezdů. Každý z objektů RD má navrženou odstupovou vzdálenost od společné hranice se sousedním pozemkem pro RD takto: 3,5 m na straně sjezdu a 2 m od společné hranice mimo sjezdy, tzn. na protilehlé straně sjezdu. Konkrétní umístění objektů a vzájemný odstup objektů bude řešit další následný stupeň projektové dokumentace
- Oplocení - poloha oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství je na rozhraní pozemků pro bydlení a pozemků pro veřejná prostranství. Hluk tlumící opatření v západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c – neprůhledný plot výšky 1,8 m s rostlým zeleným plotem na vnější lici oplocení (orientace do veřejného prostranství), vzdálenost od osy komunikace cca 9,0 m, vzdálenost od nové hrany vozovky cca 5,75 m
- Index zastavěných ploch (IZP) je navrhován 0,35. (*Index zastavěných ploch představuje poměr mezi plochou zastavěnou všemi stavbami na daném pozemku, tzn. stavba pro bydlení a příslušenství staveb pro bydlení (hospodářské objekty, objekty pro rezidenční rekreační aktivity - venkovní bazény, terasy, pergoly atd.) a celkovou plochou pozemku*)

- Maximální zastavitelná plocha pozemků:

LEGENDA OBJEKTŮ		MAXIMÁLNÍ PLOCHA (m ²)
001	OBJEKT – Podmínečně zastavitelná plocha pro rodinný dům (Po vyřešení majetkoprávních vztahů v souvislosti s dopravním a technickým připojením RD)	108,64
002	OBJEKT – Podmínečně zastavitelná plocha pro rodinný dům (Po vyřešení majetkoprávních vztahů v souvislosti s dopravním a technickým připojením RD)	121,18
003	OBJEKT	103,08
004	OBJEKT	190,76
005	OBJEKT	112,99
006	OBJEKT	138,75
007	OBJEKT	162,78
008	OBJEKT	155,43
009	OBJEKT	151,45
010	OBJEKT	131,70
011	OBJEKT	111,52
012	OBJEKT	114,58
013	OBJEKT	116,20
014	OBJEKT	111,99
015	OBJEKT	111,99

Regulace prostorová – ve východní části zastavitelného území plochy Z6b způsob zastavění pozemku:

- Samostatně stojící objekty rodinných domů v požadovaných odstupových vzdálenostech min. 7 m od vnějších ploch a hran jednotlivých objektů
- Střídavé umístění jednotlivých staveb rodinných domů
- Ve východní části zastavitelného území plochy Z6b je stavební čára uvažována ve vzdálenost 13 m od východních hranic pozemků investorů. Pozemky investorů navazují jednak na stávající navrženou plochu veřejného prostranství vymezenou územním plánem při místní komunikaci ulici Školní – pozemky parc. č. 555/32, 555/36, jednak na nově uvažovanou plochu veřejného prostranství navazující a prodlužující stávající plochu veřejného prostranství.
- Počet podlaží max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, max. výška hřebene 8 m nebo atiky 4,5 m nad nejnižším bodem původního terénu na průčelí orientovaném do veřejného prostoru na obvodu stavby. Objekty mohou být podsklepené.
- Typ zastřešení, materiálové řešení - nad převažující hmotou staveb střechy šikmé s červenou krytinou – sedlové, valbové a jejich kombinace, případně pultové
- Jednotlivé pozemky ve východní části zastavitelného území budou připojeny samostatnými sjezdy, a proto jsou odstupy od společných hranic navrženy ve vzdálenosti 3, 5 m. Konkrétní umístění objektů a vzájemný odstup objektů bude řešit další následný stupeň projektové dokumentace.
- Oplocení - poloha oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství je na rozhraní pozemků pro bydlení a pozemků pro veřejná prostranství. Ve východní části zastavitelného území plochy Z6b je navrhován neprůhledný plot výšky 1,8 m s rostlým zeleným plotem na vnější lici oplocení (orientace do veřejného prostranství)
- Index zastavěných ploch (IZP) je navrhován 0,35. (*Index zastavěných ploch představuje poměr mezi plochou zastavěnou všemi stavbami na daném pozemku, tzn. stavba pro bydlení a příslušenství staveb pro bydlení (hospodářské objekty, objekty pro rezidenční rekreační aktivity - venkovní bazény, terasy, pergoly atd.) a celkovou plochou pozemku*)
- Maximální zastavitelná plocha pozemků:

LEGENDA OBJEKTŮ		MAXIMÁLNÍ PLOCHA (m ²)
016	OBJEKT	144,75
017	OBJEKT	169,33
018	OBJEKT	162,45
019	OBJEKT	119,27

Územní studie nedoporučuje následující využití území:

- umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou nebo nejsou slučitelné s bydlením
- stavby občanského vybavení
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí
- stavby a zařízení k chovu užitkových a domácích zvířat v komerčním rozsahu

B – plochy dopravní infrastruktury

v západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c

- a) plochy pozemních komunikací – stávající komunikace tř. III /15260
- b) plochy sdružených sjezdů na hranicích sousedících pozemků
- c) nemotoristické komunikace pěší – chodníky

ve východní části zastavitelného území plochy Z6b

d) plochy pozemních komunikací – prodloužení stávající místní komunikace tř. III – ulice Školní. Lokalita bude řešena v režimu obytné zóny.

Regulace funkční

- na těchto plochách lze umísťovat pouze zařízení sloužící obsluze a zabezpečení dopravní funkce plochy bydlení.
- Rodinné domy budou vybaveny potřebným počtem parkovacích stání na vlastních pozemcích:
 - objekty do 100 m² zastavěné plochy – 2 parkovací stání
 - objekty nad 100 m² zastavěné plochy – 3 parkovací stání

Regulace prostorová - v západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c

- dopravní komunikace - plochy sdružených sjezdů na hranicích sousedících pozemků jsou navrženy v šířce 7 m (3,5 m pro jeden každý objekt) a v minimální hloubce 5,25 m (*Vjezdová brána odsazená od okraje vozovky minimálně na délku nejdelšího uvažovaného vozidla.*), konkrétní řešení bude předmětem následných stupňů PD.
- Chodníky - Polohy pěších komunikací a přístupů do objektů budou upřesňovány následnými PD. Územní studie navrhuje umístění chodníků šířky 1,5 m v bezprostřední návaznosti na těleso vozovky.
- Odstavná a parkovací stání – Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě dané lokality bude řešeno na vlastních pozemcích rodinných domků formou vestavěné garáže nebo formou nekrytého parkovacího stání.

Regulace prostorová - ve východní části zastavitelného území plochy Z6b

- Lokalita bude řešena v režimu obytné zóny.
- Dopravní komunikace - Dopravně je lokalita východní části zastavitelného území napojena na místní komunikaci ulici Školní - místní komunikace III. třídy. Místní komunikace – ulice Školní - bude prodloužena až za hranici zastavitelného území a ukončena obratištěm dle požadovaných norem a splňující nároky a požadavky dotčených orgánů. Prodloužení komunikace bude respektovat stávající stopu účelové nepevněné komunikace.
- Jednotlivé pozemky budou připojeny samostatnými sjezdy v hloubce cca 6,00 m (*Vjezdová brána odsazená od okraje vozovky minimálně na délku nejdelšího uvažovaného vozidla.*)

C – plochy a koridory technické infrastruktury

- vedení nových sítí technické infrastruktury v západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c území je navrženo v ploše veřejného prostranství navazující na komunikaci III/15260
 - vedení nových sítí technické infrastruktury ve východní části zastavitelného území plochy Z6b území je navrženo v ploše veřejného prostranství navazující na místní komunikaci ulici Školní - místní komunikace III. třídy.
- V ploše veřejného prostranství je navrženo v souladu s platným územním plánem nové podzemní vedení přeložky VN, které bude nahrazovat stávající nadzemního vedení VN 22 kV s označením přípojka Radostice U Hřbitova linky VN161, a to v rozsahu od podpěrného bodu č. 185 až po samotnou distribuční trafostanici 22/0,4 kV U Hřbitova. Překládané nadzemní vedení VN bude nahrazeno podzemním vedením VN. Technické řešení přeložky a související technická opatření budou stanoveny v návrhu smlouvy o přeložce distribučního zařízení. Přeložka bude řešena ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.

PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

V rámci lokality jsou vymezeny jako nezastavitelné :

a) plochy veřejných prostranství - zeleně veřejné - s výjimkou staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu. Ve všech vyznačených rozhledových trojúhelnících se limituje výška zeleně – 0,7m. Je možno osadit pouze sloup o průměru max. 150 mm.

LIMITY

Jako limitní z hlediska prostorového uspořádání lokality jsou uvedeny:

- Trasy technické infrastruktury – vedení VN s OP 10 m a 7 m
- Ochranné pásmo VN 10 m zasahuje do čtyř pozemků v západní části zastavitelného území – parc. č. 555/27, 555/1, 555/28, 555/29, 555/30. Ve východní části zasahuje do pozemku parc.č. 555/43.
- Ochranné pásmo VN 7 m zasahuje do pozemků ve východní části řešeného zastavitelného území – parc. č. 849/2, 555/32, 844, 555/36, 841, 840/3, 555/39, 840/2.

Územní studie navrhuje v souladu s platným územním plánem přeložku části VN. Územní studie navrhuje zrušit část vedení VN zasahující do pozemků pro bydlení v rodinných domech a přemístit vedení východně do pozemků veřejných prostranství.

Prostorové regulace staveb jako celek:

- V západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c je stavební čára uvažována ve vzdálenost 7 m od západních hranic pozemků investorů. Pozemky investorů navazují na nově uvažovanou plochu veřejného prostranství při komunikaci III/15260.
- Ve východní části zastavitelného území plochy Z6b je stavební čára uvažována ve vzdálenost 13 m od východních hranic pozemků investorů. Pozemky investorů navazují jednak na stávající navrženou plochu veřejného prostranství vymezenou územním plánem při místní komunikaci ulici Školní – pozemky parc. č. 555/32, 555/36, jednak na nově uvažovanou plochu veřejného prostranství navazující a prodlužující stávající plochu veřejného prostranství.
- Hluk tlumící opatření v západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c – neprůhledný plot výšky 1,8 m s rostlým zeleným plotem na vnější lici oplocení (orientace do veřejného prostranství), vzdálenost od osy komunikace cca 9,0 m, vzdálenost od nové hrany vozovky cca 5,75 m
- Ve všech vyznačených rozhledových trojúhelnících se limituje výška zeleně – 0,7m. Je možno osadit pouze sloup o průměru max. 150 mm.
- Odstupy jednotlivých objektů od společných hranic vychází z umístění sdružených sjezdů. Každý z objektů RD má navrženou odstupovou vzdálenost od společné hranice se sousedním pozemkem pro RD takto: 3,5 m na straně sjezdu a 2 m od společné hranice mimo sjezdy, tzn. na protilehlé straně sjezdu. Konkrétní umístění objektů a vzájemný odstup objektů bude řešit další následný stupeň projektové dokumentace
- Jednotlivé pozemky ve východní části zastavitelného území budou připojeny samostatnými sjezdy, a proto jsou odstupy od společných hranic navrženy ve vzdálenosti 3, 5 m. Konkrétní umístění objektů a vzájemný odstup objektů bude řešit další následný stupeň projektové dokumentace.
- Index zastavěných ploch (IZP) je navrhován 0,35. (*Index zastavěných ploch představuje poměr mezi plochou zastavěnou všemi stavbami na daném pozemku, tzn. stavba pro bydlení a příslušenství staveb pro bydlení (hospodářské objekty, objekty pro rezidenční rekreační aktivity - venkovní bazény, terasy, pergoly atd.) a celkovou plochou pozemku*)
- Maximální zastavitelná plocha pozemků:

LEGENDA OBJEKTŮ		MAXIMÁLNÍ PLOCHA (m ²)
001	OBJEKT – Podmínečně zastavitelná plocha pro rodinný dům (Po vyřešení majetkoprávních vztahů v souvislosti s dopravním a technickým připojením RD)	108,64
002	OBJEKT – Podmínečně zastavitelná plocha pro rodinný dům (Po vyřešení majetkoprávních vztahů v souvislosti s dopravním a technickým připojením RD)	121,18
003	OBJEKT	103,08
004	OBJEKT	190,76
005	OBJEKT	112,99
006	OBJEKT	138,75
007	OBJEKT	162,78
008	OBJEKT	155,43

009	OBJEKT	151,45
010	OBJEKT	131,70
011	OBJEKT	111,52
012	OBJEKT	114,58
013	OBJEKT	116,20
014	OBJEKT	111,99
015	OBJEKT	111,99
016	OBJEKT	144,75
017	OBJEKT	169,33
018	OBJEKT	162,45
019	OBJEKT	119,27

7. SOUHRNNÝ PŘEHLED NAVRHOVANÝCH KAPACIT

Plocha řešeného území celkem..... 5,57 ha (55700 m²)
 Plochy pozemků pro bydlení..... 1,4032 ha (14032 m²)
 Celkový počet RD..... 19
 Plochy pozemků pro veřejné prostranství..... 0,2417 ha (2417 m²)
 Plochy pozemků pro park/dětské hřiště..... 0,0512 ha (512 m²)
 Plochy pozemků pro k realizaci opatření k zadržení extravilánových vod (dle ÚP)..... 1,2051 ha (12051 m²)

8. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní komunikace

V západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c je řešená lokalita přístupná po komunikaci III /15260 – Hlavní - sdruženými sjezdy na hranicích sousedících pozemků. Sdružené sjezdy jsou podmínkou stanovenou dotčeným správcem komunikace. Obslužnost navazujících obhospodařovaných pozemků není dotčena.

Dopravní napojení sdruženými sjezdy na komunikaci Hlavní a rozhledové poměry na nich budou konstruovány ve smyslu ČSN 736101, 736102, 736110. Plochy napojení budou provedeny v úpravě, umožňující pojezd těžkých vozidel. Všechny sjezdy na komunikaci budou řešeny bezbariérově ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb. – o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Pěší komunikace

Chodníky - Polohy pěších komunikací a přístupů do objektů budou upřesňovány následnými PD. Územní studie navrhuje umístění chodníků šířky 1,5 m v bezprostřední návaznosti na těleso vozovky.

Lokalita ve východní části zastavitelného území plochy Z6b bude řešena v režimu obytné zóny. Dopravně je napojena na místní komunikaci ulici Školní - místní komunikace III. třídy. Místní komunikace – ulice Školní - bude prodloužena až za hranici zastavitelného území a ukončena obrátištěm dle požadovaných norem a splňující nároky a požadavky dotčených orgánů. Prodloužení komunikace bude respektovat stávající stopu účelové nezpevněné komunikace. Jednotlivé pozemky budou připojeny samostatnými sjezdy v hloubce cca 6,00 m.

V souladu s platným územním plánem, který navrhuje vytvoření nových účelových komunikací vedených kolem plochy vodohospodářských opatření k zachycení extravilánových vod, územní studie navrhuje pro zlepšení prostupnosti krajiny doplnit navržené účelové komunikace o komunikaci vedenou v ploše přírodní, a tak vytvořit pěší propojení západní a východní části řešené lokality.

Návrh nového pěšího propojení navazuje a využívá uvažovaného řešení, které bylo navrženo ve studii od Ing. Jiřího Vysoudila Posouzení erozní ohroženosti a odtokových poměrů v k.ú. Radostice, březen 2012 – viz. příloha 1

Doprava v klidu

Parkovací a odstavná stání

Rodinné domy budou vybaveny potřebným počtem parkovacích stání na vlastních pozemcích:

- objekty do 100 m² zastavěné plochy – 2 parkovací stání
- objekty nad 100 m² zastavěné plochy - 3 parkovací stání
- Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě dané lokality bude řešeno na vlastních pozemcích rodinných domků formou vestavěné garáže nebo formou nekrytého parkovacího stání.

Dodržení ČSN 73 61 10

9. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešenou lokalitu ovlivňuje:

Ochranné pásmo VN 10 m zasahující do čtyř pozemků v západní části zastavitelného území – parc. č. 555/27, 555/1, 555/28, 555/29, 555/30. Ve východní části zasahuje do pozemku parc.č. 555/43. Trasa vč. ochranných pásem bude respektována.

Ochranné pásmo VN 7 m zasahuje do pozemků ve východní části řešeného zastavitelného území – parc. č. 849/2, 555/32, 844, 555/36, 841, 840/3, 555/39, 840/2.

V ploše veřejného prostranství je navrženo v souladu s platným územním plánem nové podzemní vedení přeložky VN, které bude nahrazovat stávající nadzemního vedení VN 22 kV s označením přípojka Radostice U Hřbitova linky VN161, a to v rozsahu od podpěrného bodu č. 185 až po samotnou distribuční trafostanici 22/0,4 kV U Hřbitova. Překládané nadzemní vedení VN bude nahrazeno podzemním vedením VN. Technické řešení přeložky a související technická opatření budou stanoveny v návrhu smlouvy o přeložce distribučního zařízení. Přeložka bude řešena ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.

Vlastní objekty RD budou napojeny na distribuční trasy TI (vodovod, NN, jednotná kanalizace, plynovod) procházející v plochách veřejných prostranství.

V západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c budou sítě technické infrastruktury vedeny v nově uvažované ploše veřejného prostranství při komunikaci III/15260, na kterou bezprostředně navazují pozemky investorů. Nápoje body jednotlivých sítí jsou uvažovány při severní hranici zastavitelného území.

Ve východní části zastavitelného území plochy Z6b budou sítě technické infrastruktury vedeny ve stávající ploše veřejného prostranství při místní komunikaci – ulice Školní - a jejího prodloužení, na kterou bezprostředně navazují pozemky investorů. Nápoje body jednotlivých sítí jsou uvažovány při severní hranici zastavitelného území.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Nové vodovodní potrubí v západní části zastavitelného území plochy Z6b a Z6c navazující na stávající vodovodní řad (PVC DN 160) je navrhováno v profilu DN 160 v celkové délce cca 230 m. Vodovodní řad bude vybaven pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty, dimenze navrženého nového řadu umožňují dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

ORIENTAČNÍ BILANCE POTŘEBY VODY

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel (postavených rodinných domů).

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažují specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l/(os.d)}$ včetně vybavenosti a drobného podnikání

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4
- Předpokládaný počet obyvatel 60
- $Q_p = 60 \times 0,120 = 7,2 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 7,2 \times 1,4 = 10,08 \text{ m}^3/\text{d} = 0,12 \text{ l/s}$

Nové vodovodní potrubí ve východní části zastavitelného území plochy Z6b navazující na stávající vodovodní řad (PVC DN 50) je navrhováno v profilu DN 50 v celkové délce cca 96 m.

Odběr pro požární potřebu (min. DN 80) je zajištěn stávajícím hydrantem na křižovatce ulic Školní a Nová.

ORIENTAČNÍ BILANCE POTŘEBY VODY

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel (postavených rodinných domů).

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažují specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l/(os.d)}$ včetně vybavenosti a drobného podnikání

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4
- Předpokládaný počet obyvatel 16
- $Q_p = 16 \times 0,120 = 1,922 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 1,92 \times 1,4 = 2,69 \text{ m}^3/\text{d} = 0,03 \text{ l/s}$

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

KANALIZACE

Kanalizace v celé oblasti je řešena jako jednotná odvádějící společně splaškové vody z objektů a dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch.

Odkanalizování území je řešeno odvedením odpadních vod z RD a dešťových vod z místních komunikací do nově navrhovaných stok v uličních řadách řešeného území. Dešťové vody z pozemků RD budou v maximální možné míře zasakovány a zadržovány na pozemcích RD a účelově využívány (zálivka apod.).

Západní část řešené lokality:

- splaškové a dešťové vody budou zaústěny do stávající jednotné kanalizace – beton DN500 - navazující na řešené území v severní části. Nové napojení je navrhováno v profilu DN 500.

Východní část řešené lokality:

- splaškové a dešťové vody budou zaústěny do stávající jednotné kanalizace – beton DN500 - navazující na řešené území v severní části. Nové napojení je navrhováno v profilu DN 500.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGII

Připojení zástavby rodinných domků je na distribuční síť NN stávajícího dodavatele.

Technické řešení napojení, prodloužení sítí a související technická opatření budou stanoveny v návrhu smlouvy o napojení na distribuční zařízení dodavatele.

Na hranicích jednotlivých pozemků u vjezdů na jednotlivé pozemky budou osazeny domovní připojovací a pojistkové skříně.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Připojení zástavby rodinných domků je na distribuční síť středotlakého plynovodu stávajícího dodavatele.

Trasa navržených plynovodů je umístěna do komunikace, chodníků a zelených pásů.

Na hranicích jednotlivých pozemků u vjezdů na jednotlivé pozemky budou osazeny plynoměrné skříně.

TELEKOMUNIKACE

Sdělovací kabely budou řešeny ze stávající sítě sdělovacích kabelů. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy v místní síti v blízkosti řešeného území.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Napájení nových svítidel pro osvětlení bude ze stávajících rozváděčů, sloužících ke spínání veřejného osvětlení v obci.

10. ÚPRAVY PLOCH A PROSTRANSTVÍ, VEŘEJNÁ ZELEŇ

Založení výsadby na plochách veřejné zeleně bude provedeno běžnou technologií, pro výsadbu bude použit rostlinný materiál domácí provenience. Vzrostlá zeleň může být realizována pouze mimo trasy ochranných pásem technické infrastruktury.

Studie navrhuje v rámci řešené lokality vytvoření nového veřejného prostranství pro umístění dětského hřiště a sportoviště. Navržené veřejné prostranství navazuje přímo na východní část lokality Z6b vedle plochy vodohospodářských opatření, v níž se počítá s umístěním poldru, přístupové komunikace a doprovodné zeleně.

Cílem vymezení nového veřejného prostranství pro umístění dětského hřiště a sportoviště je vytvořit místo pro komunitní setkávání obyvatel v dané lokalitě.

11. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Řešení obsažené ve studii nemá negativní vliv na ŽP, pokud budou splněny všechny požadavky a regulativy studie.

- řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí
- v jihovýchodní části řešeného území je navržena plocha veřejných prostranství - dětského hřiště a sportoviště, parku jako klidové odpočinkové plochy pro setkávání a oddych obyvatel, matky s dětmi.
- navržena zástavba rodinných domů bude napojena na veřejný vodovod
- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje

Likvidace odpadů

Tuhý domovní odpad, produkováný z nových rodinných domů, bude likvidován způsobem v místě obvyklém – svozem TDO na určenou skládku, zajišťovaným obcí.

Tekuté odpady budou řešeny odvodem do nově vybudované splaškové sítě napojené do stávajícího systému v obci a odváděny kanalizací k likvidaci na stávající obecní ČOV.

Likvidace srážkových vod

Dešťové vody je nutno minimalizovat – budou v maximální míře zachytávány do dešťových jímek umístěných na jednotlivých pozemcích, případně zasakovány. Mezi základní typy objektů v hospodaření s dešťovými vodami patří:

- plošné zasakování, zasakovací průleh, zasakovací průleh a rýha, zasakovací rýha, zasakovací nádrž (poldr), zasakovací šachta, systém prvků průleh-rýha, retenční objekt, mokřad, rybník. HDV je nutno navrhnout ve spolupráci s hydrogeologem.

Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány a zadržovány na pozemcích RD a účelově využívány (zálivka apod.)

12. STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM

Stanovení jiných dalších OP s výjimkou OP tras TI se nepředpokládá

- OP tras vodovodu a kanalizace – zák. 274/2001 Sb., zák. 275/2013 Sb.
- OP tras VN, NN – zák. č. 458/2000 Sb. Energetický zákon

13. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

VPS, VPO a asanace jsou vymezeny platnou ÚPD Radostice.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace se územní studií nevymezují.

14. OCHRANA ZPF A PUPFL

Lokalita je projednána a schválena ÚP Radostic s podmínkou zpracování územní studie. K odnětí ze ZPF je navržena plocha odpovídající rozsahu ploch, které jsou součástí Územního plánu Radostic.

Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem DUR pro jednotlivé stavby v lokalitě.

15. ZÁVĚR

Územní studie se zabývá územím z hlediska celku, nikoliv detailním využitím jednotlivých pozemků ani přesnou velikostí, tvarem a architektonickým řešením jednotlivých staveb v území, a proto by na územní studii měla navazovat podrobnější dokumentace – zástavbová studie rodinných domů, které ve vazbě na studii bude detailně řešit jednotlivé stavby a jejich příslušenství v území, a tak zajistí architektonickou homogenitu řešeného území.

Ing. arch. et Mgr. Dalibor Res

09/2017



07/2017