

ÚZEMNÍ STUDIE „U LÁDEK III“ - ŘÍČANY

Úvodem

V období mezi roky 2010 a 2013 byla zpracována územní studie lokality „U Ládek“ . Studie vycházela z tehdy čerstvě zpracovaného územního plánu a následných připomínek města.

Následně proběhlo několik úprav:

- Lokální úprava trasy ulice „V žaludech“ - vybočení ulice, dané majetkovými poměry
- Respektování návrhu GP, který byl podkladem této studie a je studií respektován.
- Respektování požadavku místních občanů na zrušení automobilového propojení Radošovice a Strašína (viz dále).

Územní studie tak respektuje a zahrnuje veškeré podklady a informace, které jsou k dnešnímu dni známy. Od územní studie je možno se v detailech mírně odchýlit, závazné je však urbanistické řešení. Územní studie nenahrazuje regulační plán. Proto zde nelze očekávat podrobnosti regulačního plánu, ale pouze principy řešení.

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Ze současného majetkoprávního stavu vyplývají podstatné skutečnosti – prakticky všechny řešené plochy jsou v soukromém vlastnictví. Historickou parcelaci přitom nelze využít pro požadovaný způsob zástavby. Rozvoj lokality je tedy podmíněn sjednocením skupin pozemků a jejich novou přeparcelací. To se týká i zřízení ploch pro komunikace a veřejná prostranství. Je zřejmé, že rozvoj lokality je podmíněn dohodou vlastníků, nebo zřízením developerského projektu. Jižně umístěné plochy (les, ostatní zeleň) je ve veřejném vlastnictví. Proto jsou právě do těchto míst navržena opatření na likvidaci dešťových vod.

DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

V oblasti Radošovic a Strašína probíhala intenzivní obytná výstavba, jejímž důsledkem je postupné splynutí obou lokalit a nárůst dopravy. Dnešní stav je charakterizován naprosto nedostatečným stavem komunikací a hlavně chybějícím propojením obou lokalit – Strašína a Radošovic. Výsledkem je stav, kdy další výstavbu, která je umožněna územním plánem, není možno realizovat pro nedostatečnou dopravní obsluhu. Další rozvoj výstavby je tedy možný pouze po zásadním zlepšení komunikačního spojení.

Přímé propojení Strašína a Radošovic však naráží na obavu místních obyvatel z nepřiměřeného nárůstu dopravy na místních komunikacích. Tuto obavu respektovalo zastupitelstvo přijetím následujícího usnesení:

„Zastupitelstvo města Říčany ukládá Odboru územního plánování a regionálního rozvoje pořídit změnu územní studie U Ládek II. ve smyslu požadavku (podnětu) Spolku Pastelkov a obyvatel ulice Nad Rokytkou. Účelem změny územní studie je změna dopravního řešení v lokalitě tak, aby propojení mezi Radošovicemi a Strašínem neumožňovalo automobilovou dopravu v úseku Nad Rokytkou – U Ládek – Babická a nebude navrhováno vybudování nové komunikace pro automobilovou dopravu v úseku Nad Rokytkou – V Žaludech – Rekreační. Obě uvedené komunikace zůstanou zachovány pouze pro pěší a cyklisty.“ Usnesení bylo přijato 14.2.2018 pod č. usn.: 18-01-008.

Propojení obou lokalit bude tedy možné až po realizaci příslušné etapy územního plánu, kde se s vybudováním obchvatové (a tím i propojující) komunikace uvažuje.

Aktualizace územní studie (nazvané U Ládek III) tedy navrhuje propojení obou lokalit pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Širší vztahy

Podle návrhu ÚP jsou tedy pro novou i navrhovanou zástavbu určeny místní obslužné komunikace. Tyto komunikace by byly po dobudování celé sítě schopny přenést zátěž i nové zástavby. Nadměrnou zátěž ale tvoří vlastní výstavba, obzvlášť bude-li probíhat současně. Proto je nutno před otevřením nových stavebních lokalit připravit podmínky pro dopravu.

Z pohledu širších vztahů je třeba vybudovat části nových komunikací – Ulici U Ládek a ulici V Žaludech. Prodloužení stávajících obslužných komunikací v oblasti ulice V Žaludech naráží na majetkové problémy. Proto je ve vymezené oblasti vybočena komunikace tak, aby se vyhnula pozemkům parc. č. 432/1, 432/240, 432/154, 432/253.

V dané lokalitě se uvažuje s výstavbou max. 28 rodinných domů. Pro jejich obsluhu lze předpokládat cca 60 - 80 pohybů denně, rozložených do cca 12 hodin. Tento nárůst frekvence není řešitelný bez vybudování nadřazené propojovací komunikace.

Parkování

Pro návrh platí základní princip, že parkování musí být zajištěno na vlastním pozemku. U každého domu je proto uvažováno s garáží i s druhým parkovacím místem na ploše. V rámci veřejných komunikací jsou zajištěna návštěvnická stání v potřebném množství (plocha A – 16 míst, plocha B – 6 míst, plocha C – 6 míst).

Staveništní doprava

Stanovit pohyby staveništní dopravy je ale obtížné, neboť není vůbec známo, jestli bude probíhat najednou, nebo postupně. Při předpokladu současné výstavby cca 20 domů (teoreticky maximální počet) lze uvažovat průměrný pohyb cca 120 až 150 pohybů aut denně, rozložených do cca 10 hod., tj. přibližně 12-15 pohybů aut/hod. To je zátěž, která je již obtěžující. Jako podmínka je tedy stanovit odpovídající staveništní trasy i časové rozložení výstavby.

INFRASTRUKTURA

Napojení lokalit na infrastrukturu je řešeno v územním plánu a je zahrnuto v generelu inž. sítí. Většina inž. sítí je již do území přivedena a nové lokality budou na tyto sítě napojeny v rámci jejich výstavby. Stávající inž. sítě v řadě případů nerespektují majetkoprávní hranice a zasahují na soukromé pozemky. Nově navržené sítě jsou umístěny výhradně na veřejně přístupných komunikacích, které se však rovněž nacházejí na soukromých pozemcích. Způsob přístupu je třeba řešit následnými dohodami (předání městu nebo zřízením věcného břemene).

Stávající infrastruktura v území (je možno se napojovat)

Voda – bude napojena na prodloužení stávajících vodovodních řadů

Elektro – bude napojena na nové TS

Plyn – bude napojen na stávající středotlaké rozvody

Splašková kanalizace – bude napojena na nové kanalizační řady s vyústěním do intenzifikované ČOV Říčany. Likvidace splašků je limitována nedostatečnou kapacitou stávající ČOV. Intenzifikace stávající ČOV je proto podmiňující investicí, která musí předcházet dalšímu rozvoji území.

Pro výstavbu v lokalitě „B“ je přípustná likvidace odpadních vod formou odpadních jímek (nejpozději do roku 2019)

Nově založená infrastruktura

Dešťová kanalizace

Likvidace dešťových vod je problém, který nebyl v lokalitě dosud systémově řešen. Generel kanalizace předpokládá, že likvidace dešťových vod v této lokalitě bude prováděna vsakem. Vychází přitom z předběžných geologických údajů, které předpokládají, že zasakování je s ohledem na vlastnosti podloží reálné. Protože se lokalita ale nalézá na rozhraní různých geologických podmínek, předpokládá se ověření této skutečnosti detailnějším průzkumem. Realizovaná část výstavby v této lokalitě však ukazuje na to, že skutečné podmínky vsakování jsou horší, než byl předpoklad.

Rozsah odvodňované plochy

Předmětem řešení je odvod vody z nově řešených ploch + stávající komunikace nové zástavby a přepad ze vsakovacích jímek zde umístěných rodinných domů. Zapojení i těchto ploch do řešení je dán skutečností, že vsakování těchto již realizovaných staveb ukazují je horší, než byl původní předpoklad. Toto je dáno nevhodným geologickým podložím.

Bilance srážkových vod

Intenzita návrhového zatěžovacího deště je stanovena jako desetiletý déšť s dobou trvání 40 minut ($q = 124 \text{ l/s,ha}$).

Ulice „Nad Jurečkem“

Voda se odvádí z uvedené ulice + část ulice „U Ládek“

Plocha $2\,700 \text{ m}^2$

$q = 124 \text{ l/sec/ha}$

$Q = 2\,700 \times 0,0124 = 33,5 \text{ l/sec}$

$V = Q \times 60 \times 40 = 80\,400 \text{ l} = 80 \text{ m}^3$

Ulice „Nad koupadly“

Voda se odvádí z uvedené ulice + část ulice „U Ládek + přepady od rodinných domů

Plocha $2\,800 \text{ m}^2$

$q = 124 \text{ l/sec/ha}$

$Q = 2\,800 \times 0,0124 = 34,7 \text{ l/sec}$

$V = Q \times 60 \times 40 = 83\,280 \text{ l} = 83 \text{ m}^3$

Ulice „Nad Rokytkou“

Voda se odvádí z uvedené ulice + část ulice „U Ládek“ + přepady od rodinných domů

Plocha $2\,700 \text{ m}^2$

$q = 124 \text{ l/sec/ha}$

$Q = 2\,700 \times 0,0124 = 33,5 \text{ l/sec}$

$V = Q \times 60 \times 40 = 80\,400 \text{ l} = 80 \text{ m}^3$

Ulice „(1), (2)“

Voda se odvádí z uvedených ulic + části ulice „U Ládek“

Plocha $2\,600 \text{ m}^2$

$q = 124 \text{ l/sec/ha}$

$Q = 2\,600 \times 0,0124 = 32,2 \text{ l/sec}$

$V = Q \times 60 \times 40 = 77\,280 \text{ l} = 77 \text{ m}^3$

Ulice „(3)“

Voda se odvádí z uvedené ulice

Plocha $1\,400 \text{ m}^2$

$q = 124 \text{ l/sec/ha}$

$Q = 1\,400 \times 0,0124 = 17,36 \text{ l/sec}$

$V = Q \times 60 \times 40 = 41\,660 \text{ l} = 42 \text{ m}^3$

Celkový objem přívalové srážkové vody je $80+83+80+77+42 = 362 \text{ m}^3$

Návrh řešení

Řešené území je rovinné, pouze mírně skloněné jižním směrem. Většina komunikací probíhá severojižním směrem a na jižní (nižší) straně území končí u lesního porostu. Z této skutečnosti vychází navržené řešení:

- zpevněné plochy a střechy rodinných domů na větších pozemcích (min. 800 m^2 , tj. větší retenční schopnost) budou zasakovány na vlastních pozemcích pomocí zasakovacích jímek a trativodů.
- zpevněné plochy a střechy rodinných domů na malých pozemcích (do cca 600 m^2 , tj. malá retenční schopnost) budou zasakovány s tím, že přepad ze zasakovacích jímek bude odveden do dešťové kanalizace v ulici.
- Veřejné zpevněné plochy (komunikace) budou odvodněny štěrbinovým žlabem a soustředěna do otevřeného žlabu podél prodloužené ulice „V Žaludech“. Žlab bude vyveden do retenčního rybníka o užitém objemu 370 m^3 .

- Prodloužená ulice „U Ládek“ včetně pěšího propojení bude spádově rozdělena na několik úseků. Jednotlivé úseky budou připojeny k odvodnění příslušné ulice.

Retenční rybník bude mít užitný objem 370 m³. Při předpokládaném pohybu hladiny max. 0,5m bude jeho plocha cca 750 m². Celková kubatura rybníka se předpokládá cca 700 m³., aby i při min. hladině zůstal v rybníku cca 1m vody, aby tak byla umožněna jeho normální funkce. Rybník bude tvarově upraven a osázen vegetací tak, aby se stal součástí krajiny.

Z retenčního rybníka bude voda odvedena plastovým potrubím řízeným odtokem 10 l/sec do vodoteče – potoka Rokytky. Potrubí bude doplněno revizními šachtami a u vodoteče a bude ukončeno výústním objektem. Rybník i potrubí je na lesním pozemku města Říčany. Z hlediska správce lesa je řešení akceptovatelné, z hlediska majetkového je návrh rovněž řešitelný.

Způsob odvedení dešťové kanalizace byl konzultován se zpracovatelem generelu kanalizace města Říčany (firma PRO-JECT, ing. Lukáš Novák). Řešení musí být ještě prověřeno aktualizovaným hydrologickým výpočtem v rámci dalších projektových stupňů.

Poznámka – prověřováno bylo i řešení s pomocí vsakovacích příkopů. Toto řešení však bylo ze strany správce lesa odmítnuto.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Smyslem studie je prověřit dopad regulativů návrhu územního plánu na vlastní lokalitu. Jako podklad pro návrh slouží tedy funkční i prostorové regulativy nového územního plánu. V řešených lokalitách se vyskytuje několik funkcí (viz regulativy výstavby z návrhu ÚP)

- BI – příměstské bydlení - rodinné domy
- BV – venkovské bydlení – rodinné domy
- OS – tělovýchovná a sportovní zařízení
- ZV – veřejná zeleň

Zástavba je v rámci možností rozčleněna tak, aby byla narušena předurčená mechanická šachovnicová struktura. Do zástavby je vloženo několik pěších průchodů, aby zastavěné území bylo transparentnější. Regulativy neumožňují kombinaci různých typologických druhů a hmot. Z širšího nadhledu je tedy v území pouze rodinná zástavba s omezenými doplňkovými funkcemi.

Velikosti parcel jsou navrženy tak, aby mírně převyšovaly minimální požadovanou velikost.

Celá zástavba včetně komunikací a inž.sítí bude probíhat na soukromých pozemcích. Výstavbu bude proto možno provádět po ucelených celcích, které budou vytvořeny předchozí dohodou vlastníků.

Veřejná prostranství

Součástí návrhu je řešení veřejných prostranství. Tato prostranství jsou koncipována již v souvislosti s celkovým urbanistickým řešením – po obvodu zastavěných částí jsou velké parkové plochy se sportovišti i volně přístupná lesní plocha. Tím je naplněna nejen skutečná potřeba v území, ale i formální potřeba dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Lokalita je dále doplněna drobnými plochami s hřišti a několika veřejnými průchody s navazujícími lokálními náměstíčky.

Plocha (A) mezi ulicemi „U Ládek“ a „V žaludech“.

Toto největší území obsahuje několik funkčních ploch a je tvarově komplikované pro rovnoměrnou parcelaci. Do plochy pro zástavbu je vložena obslužná komunikace, která tvarově vymezuje plochy pro parcelaci. Území je dále členěné pěšími průchody s drobnými akcenty, které umožňují přímý vstup do sportovní a parkové plochy.

Plocha (B) u „Ulice (3)“

Řešení je předurčeno existující parcelací, která plošně respektuje podmínky územního plánu. Navrženo je zde 7 samostatně stojících rodinných domů. Předpokládají se zde rodinné domy se dvěma nadzemními podlažními a rovnou střechou.

Plocha (C) mezi ulicemi „Nad koupadly“ a „Nad Rokytkou“

Charakter této plochy je již přeurlčen komunikacemi a okolní poměrně kompaktní zástavbou na malých parcelách. Parcelace je již zde předurčena, stejně tak je respektován i současný stav zástavby. Navrhují se zde 2 izolované domy s přístupem z ulic „Nad koupadly“ a „Nad Rokytkou“, s plochou střechou a dvěma nadzemními podlažími.

Kapacita území dle územní studie:

Plocha A – 19 RD
Plocha C – 2 RD
Plocha B – 7 RD
Celkem tedy 28 rodinných domů

PRINCIPY REGULATIVŮ

Regulativy domů

Plocha A

Stavební čára – stanovena ve výkresu
Výška objektu (RD) – 1 NP + podkroví
Tvar střechy (RD) – sedlová (35 – 45 stupňů), hřeben dle výkresu
Projekty domů mohou být individuální

Plocha B

Stavební čára – vyznačena ve výkresu
Výška objektu – 2 NP
Tvar střechy - rovná
Projekty domů mohou být individuální

Plocha C

Stavební čára – stanovena ve výkresu
Výška objektu – 2 NP
Tvar střechy – rovná nebo pultová
Projekty domů mohou být individuální

Regulativy veřejných prostorů - komunikací

Šířka ulice „Nad Rokytkou“ – 15m, rozšířená plocha bude využita pro alej a pěší cestu
Šířka vnitřní komunikace plochy „A“ – 10m, jednostranný pruh keřů
Příčné průchody – šířka 3m, pěší cesta šířky 1,5m lemována stromy
Šířka navržené ulice (3) – 10m, keře na severní straně
Prodloužení ulice „U Ládek“ k odbočení do ulice (1) – 13m, v pěším pokračování 3m
uvažováno se zachováním jednostranné aleje
Prodloužení ulice „V žaludech“ pěším pokračováním – 3m
Parkový pruh – šířka 25 m, v něm umístěna rekreační hřiště + parkový mobiliář

Ing.arch. Alexander Holub

07/2019