

ÚZEMNÍ STUDIE

RADOŠOVICE

ŘÍČANY, RADOŠOVICE

Pořizovatel : Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Zpracovatel : Ing.arch. Ivan Kaplan – Agora studio, IČ 13125834
Autoři : architekti Kaplan, Fialová, ing.Jelínková
Datum : červen 2015
Počet paré : 3 ks + 3 CD **Paré č.:**

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část

1. Úvod
2. Účel studie
3. Cíle studie
4. Rozsah studie
5. Návrh studie:
 - a. Vymezení řešeného území širší vztahy
 - b. Analýza stávajícího využívání území
 - c. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků
 - d. Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu v závislosti na funkčním využití lokalit či objektů a šířek veřejných profilů
 - e. Popis koncepce veřejné infrastruktury, případná etapizace, návrh řešení majetkových podílů na navrhovaných komunikacích a veřejných prostranstvích
 - f. Popis koncepce zeleně
 - g. Přehled vlastníků dotčených parcel
 - h. Předběžné bilance kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy (komunikace, veřejná prostranství apod.), plochy veřejné a vyhrazené zeleně, výhledový počet obyvatel
 - i. Odůvodnění návrhu, případně variant řešení.

Grafická část

- | | |
|---|-----------|
| 1. Situace širších vztahů na platném ÚP | 1 : 2 000 |
| 2. Výkres urbanistického řešení | 1 : 500 |
| 3. Koordinační výkres | 1 : 1 000 |
| 4. Výkres dopravní a technické infrastruktury | 1 : 1 000 |
| 5. Výkres vlastnických vztahů | 1 : 1 000 |

TEXTOVÁ ČÁST

1. ÚVOD

Platný Územní plán Říčán určuje rozvojovou plochu ŘS -29, pro kterou je rozhodování v území podmíněno zpracováním této územní studie Radošovice.

2. ÚČEL STUDIE

Účelem studie je stanovení koncepce rozvoje území, která dořeší okraj rodinné zástavby vůči krajinnému parku.

3. CÍLE STUDIE

Prověření možného prostorového a funkčního uspořádání daného území a stanovení regulačních podmínek nad rámec územního plánu. Současně přispění ke zhodnocení území. Celá studie řeší podmínky pro privátní zájmy a investice při zohlednění potřebných podmínek provozu veřejné povahy.

4. ROZSAH STUDIE

Územní studie zajišťuje pro dané zemí: urbanistickou koncepci v souladu s využitím území dle ÚP Říčán, návrh prostorového uspořádání, orientační koncept technické infrastruktury a veřejné zeleně. Vše na úrovni studie, nikoli dokumentace k územnímu řízení. Součástí bude následné projednání s vlastníky a případná korekce v čístopise studie.

5. NÁVRH STUDIE:

a. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Vymezení řešeného území pro územní studii Radošovice je dané platným územním plánem Říčán a Zadáním ÚS. Rovněž celá úroveň souvislostí širších vztahů vychází z platného ÚP Říčán.

Vymezení je patrné z výkresu č.1.

b. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Území řešené územní studií Radošovice je určeno pro využití B1, tedy bydlení v RD městského typu. V současné době se v řešeném území nachází 1 RD (p.č.104/11) v JV části, se vstupem z ulice Bažantní. Řešené území má jen dva reálně průchodné vstupy pro pěší a dopravní obslužnost, a sice z ulic Kubelíkovy a Bažantní. Území těsně navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy ze strany jedné a krajinný park Rokytka ze strany druhé. Tvar řešeného území je velmi členitý, území je z velké části součástí ochranného pásma II.stupně vodního zdroje, dále

bezpečnostního pásma VTL, a dále jím prochází větev dešťové kanalizace. Vše je znázorněno ve výkresu č.4

V současné době jsou plochy nezastavěné a tvoří je v zásadě nevyužívaná zeleň (druh - orná, ttp, sad, zahrada). Významná vzrostlá zeleň se v území nevyskytuje.

c. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ

Urbanistická koncepce ve smyslu využití je daná platným ÚP Říčán, tedy pro rodinnou zástavbu RD městských forem. Spolu s dopravními koridory a malými veřejnými prostranstvími v rámci ploch BI jsou to jediná využití v území.

Majetkoprávní rozložení a relativně malé a nepravidelné území pro územní studii vede autory ke koncepci **dvou koncových dopravních ulic**, resp. zklidněných obytných ulic D1, které navazují na jediné dva možné přístupy do území. Tyto zklidněné ulice jsou zakončeny velmi minimálními veřejnými prostranstvími integrující otočky obslužné dopravy včetně odvozu komunálního odpadu. Forma zástavby je tak tvořena **dvěma hnízdy rodinných domů**. Zároveň jsou přístupové koridory vhodné pro přístup do prostoru krajinného parku Rokytka.

Koncepce se snaží minimalizovat rozdíly pro vklady dotčených vlastníků za účelem zřízení veřejných prostranství, pracuje se vzrostlou zelení ve veřejných prostorech i požadavkem na parkování návštěvníků.

Navržený pozemek pro RD s označením 3B umožňuje i verzi samostatného přístupu přes pozemky p.č. 95/4 a p.č.106/5.

Regulační prvky závazné:

- Pro využití ploch výhradně dle platného ÚP Říčán – tj. min. velikost pozemku 700m², min. % zeleně 55%, max. zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb jen 25% z jeho výměry
- Pro objekty: 9m výška (max. 2+P nebo U), max. zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu 250 m²
- Pro umístění staveb: stavební čára nepřekročitelná je 5m od uliční čáry směrem do stavebního pozemku, tedy od plotu na hranici veřejného prostoru. Vyznačena je na výkresu č. 2. Tento prostor o hloubce 5m je nezastavitelný objekty a je vymezen pouze do uličního prostoru“. Odstup lze využít pro stojící nekryté auto či auta před garáží.
- Poloha uliční čáry, tedy mezi veřejným prostorem (ulicí nebo krajinným parkem a pozemkem RD).

- Minimální šířka veřejného profilu na hrdle vstupu do krajinného parku v severní části lokality je 8m. Důvodem řádná obsluha krajinného parku.

Regulační prvky závazné s možnou drobnou poziční korekcí

v technickém řešení, nikoli likvidací:

- Vjezdy na pozemky RD, parkovací stání návštěvníků a veřejná zeleň

Regulační prvky doporučené:

- Regulativ pro umístění objektu do hloubi parcel není určen, řídí se dle stavebních předpisů, ve výkresech doporučená poloha
- Parcelace mezi vlastníky, resp. sousedy, ve výkresech doporučená úprava

d. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ VČETNĚ BILANCE DOPRAVY V KLIDU V ZÁVISLOSTI NA FUNKČNÍM VYUŽITÍ LOKALIT ČI OBJEKTŮ A ŠÍŘEK VEŘEJNÝCH PROFILŮ

Dopravní obslužnost automobilovou dopravou je zajištěna 2 slepými koncovými zklidněnými obytnými ulicemi v kategorii D1 navazující na jediné možné dopravní vstupy do území. Dosavadní prodeje pozemků vedly k zaslepení přirozených přístupů do území, výsledné řešení je tudíž v logice příjezdů, z pohledu autorů studie, nezaviněně (hlavně v JV části) nelogické. Rovněž šířková plynulost uličních profilů na vjezdech do území není zajištěna z důvodů majetkových daností v území).

Obslužnost servisními vozy (odpadky, sanity, správci sítí, pošta aj. je zajištěna plnohodnotně vzhledem k zajištění jejich normativního otáčení na koncových obratištích. Podobně lze předpokládat i zajištění příjezdu hasičů. Studie však není projektem, takže definitivní potvrzení musí vzejít z vyjádření HZS v průběhu územního řízení.

Přístupnost pěších je umožněna ve stejných uličních profilech, navíc má návaznost na krajinný park Rokytky pro ostatní residenty Radošovic.

Veřejné uliční profily D1 jsou navrženy (tam, kde to bylo maximálně možné) o celkové šíři 9m mezi ploty, přechodová místa v místech napojení na místní stávající síť, jsou výjimečně lokálně zúžena vinou předchozího vývoje. Profil sdílené vozovky je však vždy minimálně 4,5m, v zatáčkách jsou naznačeny náběhy vzhledem k možnému čekání na průjezd protijedoucích vozidel. Jejich přesné provedení není věcí studie, ale územního řízení či stavebního řízení na komunikace, sítě a

zeleň v uličním profilu. Na vstupu do krajinného parku min. šíře profilu 8m.

Doprava v klidu splňuje požadavky Zadání ÚS, tedy 2 návštěvnická auta v uličním profilu na 2 RD. Celkem je navrženo 5 míst pro 9 domků. U jednotlivých RD se předpokládá umístění min. 2 aut pro residenty na každém pozemku RD.

e. POPIS KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PŘÍPADNÁ ETAPIZACE, NÁVRH ŘEŠENÍ MAJETKOVÝCH PODÍLŮ NA NAVRHOVANÝCH KOMUNIKACÍCH A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

Veřejná infrastruktura bývá členěna na dopravní a technickou infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejná prostranství.

Celá studie řeší podmínky pro privátní zájmy a investice při zohlednění potřebných podmínek provozu veřejné povahy. Po zainvestování privátními vlastníky se předpokládá bezúplatné převedení veřejných prostranství a profilů do vlastnictví města. Z důvodu potřeby posílení veřejné infrastruktury je vyžadováno uzavření příslušných plánovacích smluv.

Dopravní infrastruktura je uvedena na jiném místě.

Technická infrastruktura je řešena ve výkresu č.4. Linie inženýrských sítí, většinou navazující napojovacími místy na stávající rozvody ve vstupních ulicích jsou vedeny orientačně v uličních profilech bez konkrétního umístění dle normativů, bez přípojek, kapacitní rozvahy a bez dimenzování profilů.

V uličním profilu se předpokládá plná sestava sítí (voda vč. požární, plyn, elektro, kanalizace splašková i dešťová, sdělovací elektro a veřejné osvětlení).

Komentovat je potřebné:

- **kanalizaci splaškovou**: lokalita má celkem 9 RD, potřebných nových jen 8 RD. Z tohoto pohledu a pohledu platného ÚP Říčana, je možné počítat s napojením do stávající městské ČOV, pokud v územním řízení dojde k souhlasu správce ČOV s kapacitou připojení. Svažující se terén k Rokytce, tedy směrem od reálných připojovacích pozic splaškové kanalizace na ul. Kubelíkově a ulici Bažantní, vyžaduje řešení, které splašky samospádem svede do nejnižšího místa, odtud však bude nutné je čerpat zpět do uvedených ulic se stávající kanalizací. Za tím účelem jsou připraveny 2 pozice pro podzemní čerpací stanice splaškových vod. Parametry a podmínky určí územní řízení. Není vyloučeno ani řešení tlakovou kanalizací.

- **Kanalizaci dešťovou:** odvod dešťových vod z komunikací a veřejných ploch se předpokládá samospádem kanalizací dešťovou směrem níže, přesné podmínky stanoví územní řízení, zvláště s ohledem na OP vodního zdroje. Likvidace dešťových vod z pozemků RD a střech RD bude výhradně na vlastních pozemcích, pokud to dovolí hydrogeologické posouzení a podmínky OP vodního zdroje.
- **Budou splněny podmínky OP II. stupně vodního zdroje.** Tyto stanoví územní rozhodnutí.
- **Budou splněny podmínky bezpečnostního pásma VVTL plynovodu.** Tyto stanoví územní rozhodnutí.
- **Bude respektována a stavebně neatakována stávající linie dešťové kanalizace přes pozemek 1B.** Podmínky stanoví územní rozhodnutí.
- **Lokalizace nádob pro TKO nebude na koncových obrátištích.**

Veřejná prostranství. Velmi zjednodušeně jsou veřejně přístupné plochy bez dopravy.

- Návrh pracuje s profily šířek 9m uličního profilu s poloviční účastí ploch nezpevněných (4,5m vozovka).
- U otoček je veřejné prostranství rozšířeno na cca 18m pro nutnost otáčení vozidel a pro umístění většího stromu, příp. lavičky pod ním (nikoli umístění nádob TKO).

Plochy zeleně na veřejném prostranství jsou uvedeny na jiném místě.

Občanská vybavenost v řešeném území není přímo v ÚP požadována, ale je umožněna pouze jako součást nebytových možností rodinné zástavby v podmínkách stanovených pro plochy BI dle platného ÚP Říčan.

Etapizace – není ve studii přímo navržena, ale vyžaduje se podmínka pro nezbytnou přednostní realizaci uličních profilů včetně vozovek, infrastruktury a doprovodu před realizací samotných RD.

f. POPIS KONCEPCE ZELENĚ

Návrh zeleně je požadován povinně u těchto typů komunikací již v platném ÚP, není tedy pochyb o její účelnosti.

- Návrh studie využívá všechny možnosti pro její uplatnění v uličním profilu.

- Navrhuje alespoň na krátkých úsecích vzrostlé alejové stromy do velikosti průměru korun do 6m, dále plochy trávníků či poléhavých keřů.
- Návrh vylučuje střední keřové patro z důvodů bezpečnosti prostorů.
- Na koncovém obratišti sever a při vstupu do krajinného parku navrhuje 2 stromy větší, které mohou být dimenzovány na max. průměr koruny do 12m.
- Dendrologické určení dřevin určí dokumentace pro stavební povolení.

g. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

V řešeném území jsou přímo dotčeni vlastníci : p.č.106/1 Holubovi, p.č.104/11 Odvárkovi, p.č. 106/3 Srbovi, p.č. 102 Behinská, p.č. 108/25 Fousová, Korecká, Luňáková a Šmejkalová

Dále jsou dotčeni (příjezdy k řešenému území) : p.č.104/9 Kubešová, p.č. 104/19, 104/20, 95/4, 106/5 Holubovi, p.č. 107/2 Město Říčany, p.č. 107/3 Hofman

Vlastníci dotčení z hlediska sousedského a připojovacích investic technické infrastruktury uvedení nejsou.

Vše názorně vyznačeno ve výkresu č.5.

h. PŘEDBĚŽNÉ BILANCE KAPACITY ÚZEMÍ – PLOCHY ZASTAVĚNÉ OBJEKTY, ZPEVNĚNÉ PLOCHY (KOMUNIKACE, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A POD.), PLOCHY VEŘEJNÉ A VYHRAZENÉ ZELENĚ, VÝHLEDOVÝ POČET OBYVATEL

Bilance území:

Řešené území rozsah cca 1,23 ha
 Z toho parcelace..... 1,056 ha
 Z toho veřejný prostor 0,174 ha

Zástavba 9 RD, z toho 8 nových
 Výhledový počet obyvatel.....27 obyvatel, z toho 24 nových
 Plochy zastavěné objekty..... viz kap. 5.c, nelze celkově stanovit

Zpevněné plochy ve veřejném prostoru koncová sever v m2:

Komunikace sdílené (vozovka D1) 413
 Ostatní zpevněné (vjezdy a průchody)..... 79

Zpevněné celkem	497
Veřejná zeleň	468
Celkem	960
Zpevněné plochy ve veřejném prostoru koncová jih v m2:	
Komunikace sdílené (vozovka D1)	401
Ostatní zpevněné (vjezdy a průchody).....	95
Zpevněné celkem	496
Veřejná zeleň	286
Celkem	780

Podíly vlastníků na plochách ve veřejném prostranství v m2:

Holubovi	780
Odvárkovi	0
Srbovi	550
Behinská	290
Vlastníci 108/25	120

i. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU, PŘÍPADNĚ VARIANT ŘEŠENÍ.

Koncepce dopravy a urbanistického řešení:

Varianty průjezdného řešení byly prověřovány, ale jednoznačně se nejevily jako ekonomické z pohledu množství dopravních ploch (tedy umenšovaly prodejní části pozemků) a jejich obtížného rozložení mezi vlastníky. Všechny bilance vycházely nepříznivě. Jedná se o koncovou lokalitu, pokračování zástavby se nepředpokládá dle platného ÚP Říčan.

Hnízdové uspořádání zástavby s koncovými ulicemi jsou ekonomickým a ozvláštňujícím prvkem rodinné zástavby, vlastníci jej uvítají, autoři jej berou jako netradiční, prostorově příznivě působící prvek struktury bez průjezdné dopravy.

Varianty koncepčního řešení nejsou přímo předkládány, je samozřejmě možné, i přes ekonomickou nevýhodnost, provést průjezdnou variantu.

Variantně lze napojit pouze RD s označením 3B, aniž by došlo ke změně ve studii.