# RADOŠOVICE

# ÚZEMNÍ STUDIE

## LOKALITA Z01
## POD HORAMI

## TEXTOVÁ ČÁST


Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
ING. ARCH. MILIČ MARYŠKA
ČKA 00 401
ČESKÁ REPUBLIKA

Objednatel :

Obec Radošovice
Radošovice 14
257 26 Divišov

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | |
|---|---|
| Název akce : | **RADOŠOVICE**<br>**ÚZEMNÍ STUDIE**<br>**LOKALITA Z01 - POD HORAMI** |
| Zpracovatel : | Ing. arch. Milič Maryška<br>IČ : 16125703<br>č. autorizace: 00401<br>Letohradská 3<br>170 00 Praha 7 |
| Objednatel : | Obec Radošovice<br>IČ : 00232602<br>Radošovice 14<br>257 26 Divišov |
| Datum | 2021 |

## OBSAH

**Textová část**


**1.** HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ str. 3
**2.** VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ str. 3
**3.** CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ str. 3
**4.** URBANISTICKÁ KONCEPCE str. 4
**5.** DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA str. 5
**6.** REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ str. 7


**Grafická část**


**1** URBANISTICKÝ NÁVRH M 1 : 1 000
**2** PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY M 1 : 1 000
**3** NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ M 1 : 1 000

## 1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem územní studie je vytvořit předpoklady pro harmonický rozvoj zástavby rodinných domů na západním okraji sídla Radošovice. Zpracování územní studie, včetně stanovení základních regulačních zásad pro další stupně projektových prací, umožní najít optimální způsob řešení zástavby v dané lokalitě jak po stránce zapojení nové části obce do jejího urbanistického a krajinného obrazu, tak i po stránce optimalizace ekonomických nákladů na zainvestování území.

Hlavním cílem stanovených regulačních zásad je proto nejen harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu obce, ale i obohacení sídla Radošovice o nové urbanistické a architektonické kvality. Poloha řešeného území poskytuje potenciál kvalitního bydlení na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí a nekoncepční výstavba v dané lokalitě by mohla tyto hodnoty místa do značné míry znehodnotit.

Zpracovaná územní studie bude sloužit zejména jako podklad na dělení pozemků.

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené Územní studie - lokalita Z01 Pod horami zahrnuje zastavitelnou plochu Z01, vymezenou v Územním plánu Radošovice pro bydlení rodinných domech ( BI ).

Řešené území je přehledně vyznačeno v grafické části na výkresech.

**Řešené území dle pozemků zahrnuje :**

- Plochy bydlení a plochy souvisejících veřejných prostranství zahrnují pozemky nebo části pozemků :

  pozemky parcelní číslo ( p.č.) 202/1, p.č. 202/2, st. 241, p.č. 228/2, p.č. 228/32, p.č. 201, p.č. 200/1, p.č. 200/2, p.č. 203, p.č. 191, p.č. 192, p.č. 193, p.č. 194, p.č. 195, p.č. 198, p.č. 228/13, p.č. 228/12, p.č. 228/1, p.č. 228/31, p.č. 228/23, p.č. 228/4, v k.ú. Radošovice.

## 3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Obec Radošovice leží ve vzdálenosti cca 5 km severně od města Vlašimí.

Řešené území, určené pro zástavbu rodinných domů, leží na západním okraji sídla Radošovice. Zahrnuje široký pruh území, situovaný na mírně svažitém terénu, v nadmořské výšce přibližně od 420 m n. m do 436 m n. m. Nejvyšší bod se nachází na jihozápadním okraji lokality a nejnižší bod na severovýchodním okraji lokality.

Řešené území svojí vyvýšenou polohou při okraji zastavěného území je pohledově exponovanou lokalitou v přírodně hodnotné krajině Vlašimské pahorkatiny ( částí Středočeské pahorkatiny ), která se může uplatňovat i v dálkových panoramatech obce Radošovice. Cílem územní studie v je proto zejména harmonické zapojení nové zástavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

## 4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce řešené plochy vychází z jedinečných hodnot daného území ve vztahu k urbanistické struktuře obce i okolní krajiny. Cílem koncepce je vytvoření harmonického celku, který tyto hodnoty v co možná nejvyšší míře využije pro kvalitu bydlení v dané lokalitě a současně obohatí obec o nový urbanistický prvek. Principy urbanistického řešení jsou graficky znázorněny na výkresech :

1 – URBANISTICKÝ NÁVRH

2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.

Základní kostru urbanistické kompozice tvoří páteřní obslužná komunikace, navržená od severu k jihu tak, aby bylo celé území využito optimálně pro dělení pozemků. Na tuto páteřní komunikaci je napojen krátký úsek obslužné komunikace k parcelám č.10 a č.15. Plocha veřejného prostranství pro umístění páteřní obslužné komunikace je navržena o minimální šíři 8 m a plocha pro umístění krátkého úseku obslužné komunikace k parcelám č.10 a č.15 o minimální šíři 6,5 m. Tak bude možné obslužné komunikace v území pohodlně umístit.

Urbanistická kompozice a návrh dělení pozemků pro rodinné domy maximálně zohledňuje využitelnost stavebních pozemků. Velikosti navržených pozemků pro rodinné domy o výměrách od 750 $m^2$ do 1500 $m^2$ jsou na okraji sídla Radošovice přiměřeně velké. Předpokládá se, že tato nová zástavba naváže na stávající zástavbu a bude ji dobře doplňovat. Navazující plochy veřejných prostranství jsou učeny zejména pro umístění obslužných komunikací.

V řešeném území je možno podle územní studie vystavět 17 rodinných domů, což znamená trvalé bydlení pro cca 50 až 70 obyvatel. Směrné rozměry pozemků jsou graficky znázorněny na výkrese:

3 – NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ.

Jednotlivé pozemky jsou ve výkresové části označeny jako **01** až **17**.

Pozemky jsou v územní studii navrženy vždy o směrné rozloze. Rozloha pozemků určených pro výstavbu rodinných domů ( pozemky 01 až 17 ) bude upřesněna v dalších stupních projektových prací, zejména na základě zaměření terénu. Minimální velikost stavebního pozemku je v územním plánu stanovena na 700 $m^2$.

**Pozemky pro výstavbu rodinných domů :**

| | | |
|---|---|---|
| **01** - 860 $m^2$ | **02** - 871 $m^2$ | **03** - 814 $m^2$ |
| **04** - 1031 $m^2$ | **05** - 1095 $m^2$ | **06** - 811 $m^2$ |
| **07** - 1154 $m^2$ | **08** - 1486 $m^2$ | **09** - 1003 $m^2$ |
| **10** - 1325 $m^2$ | **11** - 843 $m^2$ | **12** - 913 $m^2$ |
| **13** - 779 $m^2$ | **14** - 757 $m^2$ | **15** - 950 $m^2$ |
| **16** - 1082 $m^2$ | **17** - 934 $m^2$ | |

**Pozemky pro umístění komunikací :**

| | | |
|---|---|---|
| **18** - 2 971 $m^2$ | | |

Celková výměra ploch bydlení - pozemků navržených pro výstavbu rodinných domů činí celkem **16 708** $m^2$.

Celková výměra ploch veřejných prostranství - pozemků navržených pro umístění komunikací celkem **2 971** $m^2$.

Na řešenou lokalitu se tudíž nevztahuje požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství dle §7, odst. 2, Vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění ( pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace ), neboť celková zastavitelná plocha bydlení je menší než dva hektary.

## 5. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### A) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Základní kostru urbanistické kompozice tvoří páteřní obslužná komunikace, navržená od severu k jihu tak, aby bylo celé území optimálně využito pro dělení pozemků při současném dodržení kompatibility s komunikační sítí sídla. Obslužná komunikace je v území navržena jako průjezdná se třemi vjezdy, s obousměrným provozem a s návazností na síť stávajících obslužných komunikací v sídle. Na tuto páteřní komunikaci je napojen krátký úsek obslužné komunikace o jednom jízdním pruhu k parcelám č.10 a č.15 zakončený na západní straně prostorem pro umístění otočky pro nákladní automobily ( hasič, svoz odpadu, zimní údržba, apod.).

Vjezdy na jednotlivé pozemky rodinných domů a konkrétní řešení obslužných komunikací, včetně jejich parametrů a jejich polohy v rámci navržených veřejných prostranství bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace, v souladu s ustanoveními § 12 vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

Veřejná prostranství v řešené lokalitě, jejichž součástí jsou pozemní komunikace, zpřístupňující pozemky jednotlivých rodinných domů, jsou navržena v souladu s ustanoveními § 22, odstavec 2), Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Připojení navržených obslužných komunikací na síť stávajících komunikací v sídle musí dodržet ČSN 736102 a ustanovení §10 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikací ve znění pozdějších předpisů.

Řešené území je situováno ve vyvýšené poloze v okrajové části sídla, kde se nepředpokládá zvýšená místní doprava, navržená komunikace sloužit zejména pro obsluhu navržených pozemků. Tranzitní doprava je v této části sídle vyloučena.

Předpokládá se umístění komunikace funkční třídy D1, tj. komunikace pro obytné zóny. V případě umístění obslužné komunikace funkční třídy C bude podél pojízdné komunikace situován chodník a případně umístěny fyzické zpomalovací prvky.

## **B)** TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Urbanistický návrh lokality umožňuje umístění veškeré technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích a napojení na stávající technickou infrastrukturu obce. Konkrétní řešení technické infrastruktury v lokalitě bude podrobně rozpracováno v následných stupních projektové dokumentace.

Všechny stavby rodinných domů v řešené lokalitě budou napojeny na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod ( ČOV ). Možné napojovací body na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci jsou situovány v prostoru veřejných prostranství v místech vjezdů do řešené lokality ( v místě napojení lokality na síť obslužných komunikací ) na severní, východní a na jižní straně nové obytné lokality.

Dešťové vody budou likvidovány vždy na vlastním stavebním pozemku rodinného domu. Srážkové vody ze střech jednotlivých staveb budou zasakovány nebo akumulovány pro zálivku na přilehlých pozemcích stavby. Odvod srážkových vod z komunikací na veřejných prostranstvích bude možné řešit částečně například instalací uličních vpustí se vsakovacím dnem, vsakovacích příkopů, apod..

Stavby budou napojeny na stávající energetická zařízení.

## **C)** POŽÁRNÍ OCHRANA

Parametry nových obslužných komunikací musí odpovídat požárním předpisům, komunikace budou průjezdné ( nebudou slepé ), na nutně vymezených nebo dočasně vzniklých slepých úsecích je nutno zajistit možnost otočení nákladních vozidel. Ke všem objektům bude zajištěn příjezd a přístup pro požární techniku podle příslušných předpisů ( šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, dopravní značení ). Příjezd a přístup požární techniky ke stavbám rodinných domů bude zajištěn po komunikaci umístěné na veřejném prostranství.

Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti.

K zásobování požární vodou slouží vodní nádrže. Při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody ( nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí ) navržený podle příslušných předpisů, případně budou využity požární nádrže podle příslušných předpisů.

## 6. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro danou lokalitu se pro další stupeň projektových prací se v souladu s územním plánem obce stanovují regulativy prostorového uspořádání zástavby.

### PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

#### (1) Počet staveb na pozemku

Na stavebních pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů je v řešeném území přípustná výstavba vždy jedné stavby izolovaného rodinného domu.

Na stavebních pozemcích pro výstavbu rodinných domů je přípustné umístit rovněž drobné stavby související s bydlením ( např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, garáže, technická zařízení, apod. ) a další stavby hospodářského zázemí související s podnikáním, v souladu s přípustným využitím ploch dle územního plánu.

#### (2) Zastavěná plocha pozemku

Zastavěná plocha stavebního pozemku nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy stavebního pozemku. Minimálně 50 % plochy stavebního pozemku určeného pro výstavbu rodinného domu musí být ozeleněno.

#### (3) Umístění staveb na pozemku

Na stavebních pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů se vymezuje část plochy pozemku pro umístění stavby rodinného domu. Zde je přípustné umístit hlavní stavbu rodinného domu nebo stavby hospodářského zázemí rodinného domu. Mimo tuto vymezenou část plochy pozemku pro umístění stavby rodinného domu je přípustné umístit pouze drobné stavby související s bydlením ( např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, garáže, technická zařízení, apod. ).

#### (4) Oplocení pozemků

Oplocení pozemků v uliční čáře nesmí být plné zděné (plné neprůhledné zdi), Ploty se sloupky a s podezdívkami do maximální výšky 60 cm a se připouští.

#### (5) Uliční čára

Určuje hranici pozemků, na které bude umístěno oplocení. Uliční čára je tvořena hranicí navržených pozemků s veřejným prostranstvím.

#### (6) Výška staveb

Na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů bude maximální výška staveb 9 m s maximální výškou hlavní ( korunní ) římsy staveb 5 m. Výšky se stanoví vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě ( vyšší smí být pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.).

**(7) Počet podlaží**

Na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů jsou přípustné pouze stavby o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím.

Hlavní zásady prostorové regulace staveb jsou graficky vyznačeny na výkrese:
č. 2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.

## VÝKLAD POJMŮ :

### Podkroví

Podkrovím se rozumí ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se pod sedlovou nebo polovalbovou střechou ( šikmá střecha se sklonem v rozmezí 35°- 45°; vikýře zabírají vždy maximálně 1/3 plochy střechy) a určený k účelovému využití.

### Římsa

Úrovní hlavní (korunní) římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky (horní okraj fasády, místo napojení střechy).

### Ozelenění pozemku

Nezpevněná plocha - zeleň ( plochy osázené rostlinami - např. stromy, keře, zahrady, záhony, travnaté plochy, apod. ). Zatravňovací dlaždice se do ozelenění nezapočítávají.