CASUA

název projektu
Obytný soubor Jižní stráně
Územní studie

revize číslo	měřítko	datum
R000		25/04/2018

výkres číslo

vypracoval
Casua spol. s r.o.

OBSAH:

A. Průvodní zpráva

B. Výkresová část

B.1.	Situace – širší vztahy	Stávající stav	1 : 6 000
B.2.	Územní plán Řitka	Změna č. 5, Hlavní výkres	-
B.3.	Situace – širší vztahy	Navrhovaný stav – Parcelace	1 : 6 000
B.4.	Situace – celková	Navrhovaný stav	1 : 4 000
B.5.	Situace – plochy	Navrhovaný stav – Funkční využití	1 : 4 000
B.6.	Situace – etapizace	Navrhovaný stav	1 : 4 000
B.7.	Situace – zeleň	Navrhovaný stav	1 : 4 000

C. Fotodokumentace

C.1. Ulice Všenorská

C.2. Ulice Řevnická

C.3. Historická cesta

C.4. Řešené území, Východní část

C.5. Řešené území, Západní část

C.6. Odvodnění

OBSAH:

A.1. Identifikační údaje 2

A.2. Seznam vstupních podkladů 3

A.3. Údaje o území 3

A.4. Popis navrhovaných staveb 6

A.1. Identifikační údaje

A.1.1. Údaje o navrhované dokumentaci:

a/ Název

Obytný soubor Jižní stráně

b/ Místo

Navrhovaný obytný soubor se nachází v obci Řitka, katastrální území Řitka, na těchto pozemcích:

Pozemky ve vlastnictví investora - 160/1, 173, 174, 175, 179/1, 179/4, 179/8, 179/9, 179/15, 179/16, 179/17, 179/18, 179/19, 239, 240

Pozemky, které nejsou ve vlastnictví investora a na kterých se nacházejí přípojné komunikace, inženýrské sítě apod. – 11/1, 158/1, 158/2, 158/11, 237/1, 237/3, 241/1

c/ Předmět dokumentace

Předmětem studie je urbanistický návrh obytného souboru Jižní stráně, který se skládá z pozemků pro rodinné domy, občanskou vybavenost a dopravní infrastrukturu.

A.1.2. Údaje o zadavateli

MQM Czech, a.s.
IČ: 27628256
Vladislavova 1390/17
110 00 Praha 1

Kontaktní osoba:
Ing. Josef Raboch
Tel.: +420226506220
Email: j.raboch@cpipg.com

A.1.3. Údaje o zpracovateli dokumentace

CASUA spol. s r.o.
Křižíkova 682/34a
186 00 Praha 8
IČ: 4484 6908
DIČ: CZ4484 6908
Tel: +420 274 810 745
Email: kontakt@casua.cz

Hlavní inženýr projektu
Ing. Aleš Poděbrad ČKAIT 0000401
Hlavní architekt projektu
Ing. arch. Petr Housa ČKA 00849

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ING. ARCH. PETR HOUSA ČKA 00 849 ČESKÁ REPUBLIKA

A.2. Seznam vstupních podkladů

- katastrální mapa zájmového území
- územní plán sídelního útvaru Řitka - změna č. 5
- průzkum sítí - 09/2017

A.3. Údaje o území

a/ Rozsah řešeného území

Pozemky řešené lokality leží pod jižním okrajem zalesněné vrchoviny Hřebeny a navazují na severní hranici zastavěného území obce Řitka. Dle platného územního plánu obce jsou předmětné pozemky součástí rozvojové plochy Z12 „Jižní stráně“ a nachází se v zastavitelné ploše.

Terén pozemků je svažitý jihozápadním směrem k ulici Všenorská.

b/ Dosavadní využití a zastavěnost

V současné době jsou pozemky nezastavěné, převážně zemědělsky využívané.

Č.parcelní	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Velikost parcely m^2	BPEJ	Pozn.
160/1	orná půda	-	zemědělský půdní fond	109 951 m^2	4.15.12, 4.47.13	Částečné vynětí ze ZPF
173	ostatní plocha	ostat.komunikace	-	1 836 m^2		
174	orná půda	-	zemědělský půdní fond	77 638 m^2	4.15.12, 4.47.13	Částečné vynětí ze ZPF
179/1	orná půda	-	zemědělský půdní fond	121 512 m^2	4.15.12, 4.47.13	Částečné vynětí ze ZPF
179/4	orná půda	-	zemědělský půdní fond	54 626 m^2	4.47.13	Částečné vynětí ze ZPF
179/16	vodní plocha	tok umělý	-	486 m^2		
179/17	vodní plocha	tok umělý	-	1 906 m^2		
239	ostatní plocha	ostat.komunikace	-	3 452 m^2		
240	ostatní plocha	ostat.komunikace	-	4 924 m^2		

Č.parcelní	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Velikost parcely m^2	BPEJ	Pozn.
11/1	ovocný sad	-	zemědělský půdní fond	4 488 m^2		Částečné vynětí ze ZPF
158/1	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond	8 790 m^2		Částečné vynětí ze ZPF
158/2	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond	1 044 m^2		Částečné vynětí ze ZPF
158/11	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond	3 463 m^2		Částečné vynětí ze ZPF
237/1	ostatní plocha	silnice	-	14 023 m^2		

c/ Údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů

- Lokalita není předmětem památkové ochrany.
- Severozápadní část řešeného území je součástí ochranného pásma přírodního parku Hřebeny.
- Část dotčených pozemků na SV spadá do ochranného pásma 50m od hranice pozemků k plnění funkcí lesa.
- Souběžně s ulicí Všenorskou (silnice III. třídy) probíhá silniční ochranné pásmo ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky.
- Stávající pozemky parc.č. 160/1, 174, 179/1, 179/4 vedené v katastru nemovitostí jako orná půda jsou součástí ZPF. Části těchto pozemků, by byly vyňaty ze ZPF. Stejně jako část pozemků 11/1, 158/1, 158/2 a 158/11.
- Území se nenachází v záplavové zóně.

d/ Údaje o odtokových poměrech

Přirozený odtok srážkových vod je doplněn povrchovým odvodňovacím zařízením (HOZ ve správě Státního pozemkového úřadu). K vhodnému odtoku srážek významně přispívá krajinná liniová zeleň (meze, aleje) vedoucí po spádnici z brdských hřebenů. Celé území je odvodněno směrem k jihovýchodu.

e/ Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování

Dle platného územního plánu sídelního útvaru Řitka jsou předmětné pozemky součástí rozvojové plochy Z12 „Jižní stráně“ a nachází se v zastavitelné ploše.

Návrh respektuje podmínky a zásady specifikované územním plánem:

- Plochy zastavitelného území budou tvořit nejvýše 80 procent z celkové plošné výměry lokality. Ostatní části lokality budou využity pro zeleň.
- Bude respektována stávající krajinná liniová zeleň a povrchové odvodnění tak, že se stane základem kostry veřejné zeleně
- Povolit stavby pro bydlení v této lokalitě lze po dokončení uvedených staveb a změn v území obce Řitka:

  a/ malá okružní křižovatka na Všenorské ulici v místě stávajícího napojení lokality Štěpnice

  b/ zřízení opatření pro regulaci rychlosti na průjezdném úseku silnice III. třídy v souběhu s jižní hranicí lokality

  c/ pěší komunikace kolem rybníka do prostoru centra obce
- Povolit stavby pro bydlení v této lokalitě následně po dosažení počtu 100 povolených bytů v této lokalitě lze po povolení stavby mateřské školy nebo odpovídající změny stavby mateřské školy stávající.

f/ údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

Návrh je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Umístěním objektů v daném území by nedošlo ke zhoršení kvality prostředí. Umístění staveb je voleno s ohledem na možnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

g/ seznam pozemků a staveb dotčených navrhovanou studií

Pozemky ve vlastnictví investora /k.ú. Řitka/:

Č.parcelní	současný vlastník dle KN	Adresa vlastníka	Druh pozemku, způsob využití	Způsob ochrany	Velikost parcely m^2
160/1	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	orná půda	zemědělský půdní fond	109 951 m^2
173	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	ostatní plocha, ostat.komunikace	-	1 836 m^2
174	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	orná půda	zemědělský půdní fond	77 638 m^2
179/1	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	orná půda	zemědělský půdní fond	121 512 m^2
179/4	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	orná půda	zemědělský půdní fond	54 626 m^2
179/16	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	vodní plocha, tok umělý	-	486 m^2
179/17	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	vodní plocha, tok umělý	-	1 906 m^2
239	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	ostatní plocha, ostat.komunikace	-	3 452 m^2
240	MQM Czech, a.s.	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1	ostatní plocha, ostat.komunikace	-	4 924 m^2

Pozemky v jiném vlastnictví /k.ú. Řitka/:

Č.parcelní	současný vlastník dle KN	Adresa vlastníka	Druh pozemku, způsob využití	Způsob ochrany	Velikost parcely m^2
11/1	Jaroševský Alexandr Mgr. Pospíšil Jan	Oblouková 228, 252 03 Řitka Všenorská 1, 252 03 Řitka	ovocný sad	zemědělský půdní fond	4 488 m^2
158/1	Obec Řitka	Na Návsi 54, 252 03 Řitka	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	8 790 m^2
158/2	Jaroševský Alexandr Mgr. Pospíšil Jan	Oblouková 228, 252 03 Řitka Všenorská 1, 252 03 Řitka	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	1 044 m^2
158/11	Obec Řitka	Na Návsi 54, 252 03 Řitka	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	3 463 m^2
237/1	Obec Řitka	Na Návsi 54, 252 03 Řitka	ostatní plocha, silnice	-	14 023 m^2

A.4. Popis navrhovaných staveb

h/ účel užívání stavby

Navrhovaný obytný soubor by plnil funkce individuálního bydlení a občanské vybavenosti:

201 parcel pro rodinné domy

6 parcel pro občanskou vybavenost:

– 1x komerční zařízení

– 3x tělovýchovná a sportovní zařízení

– 2x veřejná infrastruktura (např.: předškolní zařízení, škola)

V území by byla vybudována veškerá dopravní a technické infrastruktura.

i/ celkové urbanistické a architektonické řešení

Obytný soubor Jižní stráně je navržen na pozemcích v zastavitelné, rozvojové ploše obce. Jedná se o svažité pozemky převážně zemědělsky využívané. Dotčené území je tradičně členěno liniovou zelení (meze, aleje) a prochází jím historická cesta ve směru SZ-SV.

Návrh vychází z původního členění krajiny mezemi, alejemi a remízkem. Zachovává jejich historické umístění a začleňuje je do nové urbanizované krajiny. Vznikají tak čtyři drobnější celky, které jsou děleny v pravidelné rastru. Dopravně areál v maximální možné míře navazuje na okolní uliční síť.

Základní kostru dopravní obslužnosti území tvoří komunikace tvaru E a na ní navazují další ulice řešené jako obytné zóny.

Původní meze jsou v některých místech rozšířeny a mají charakter parkové zeleně, přispívají tak k vhodnému odtoku srážek z území. V nových ulicích se předpokládá výsadba stromů.

Návrh respektuje podmínky a zásady specifikované územním plánem:

- Plochy zastavitelného území budou tvořit nejvýše 80 procent z celkové plošné výměry lokality. Ostatní části lokality budou využity pro zeleň.
- Bude respektována stávající krajinná liniová zeleň a povrchové odvodnění tak, že se stane základem kostry veřejné zeleně

j/ údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů (kulturní památka apod.)

Nejsou známy požadavky na ochranu z hlediska jiných právních předpisů.

k/ údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Parcely budou napojeny na sítě technické infrastruktury – vodovod, kanalizace (splašková), plynovod, elektrické rozvody silnoproudé a slaboproudé.

Návrh je v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Stavby pozemních komunikací a veřejné prostranství jsou navrženy v souladu s požadavky vyhlášky.

l/ seznam výjimek a úlevových řešení

V současné době nejsou známy žádné výjimky a úlevová řešení.

m/ navrhované kapacity

celková plocha řešeného území	**311 782 m2**
- pozemky investora	310 078 m2
- související pozemky	1 704 m2
celková plocha části Z 12	**310 078 m2**
- plocha zeleně	62 074 m2 (20,02%)
- plocha parcel RD	179 117 m2
- plocha parcel občanského vybavení	18 345 m2
- plocha komunikací	50 542 m2

Obytný soubor by byl budován v 5 etapách označených B1 až B5. Přehled navrhovaných kapacit po etapách je uveden v tabulce:

	Počet parcel RD	**Počet EO**	**Celková plocha parcel RD**	**Počet parcel obč. vybavení**	**Počet uživatelů/ přepočet na EO**	**Celková plocha parcel obč. vybavení**
Etapa B1	57	228 osob/*	41 598 m^2	2	23	7 117 m^2
Etapa B2	55	220 osob/*	46 042 m^2	2	/**	5 990 m^2
Etapa B3	40	160 osob/*	38 317 m^2	-	-	-
Etapa B4	31	124 osob/*	27 477 m^2	1	/**	6 702 m^2
Etapa B5	18	72 osob/*	25 683 m^2	1	-	1 509 m^2
CELKEM	**201**	**804 osob**/*	**179 117 m^2**	**6**	/**	**18 345** m^2

/* uvedený počet při 1 RD = 4 EO

/** lze upřesnit na základě bližšího určení využití parcel

Vypracovala:

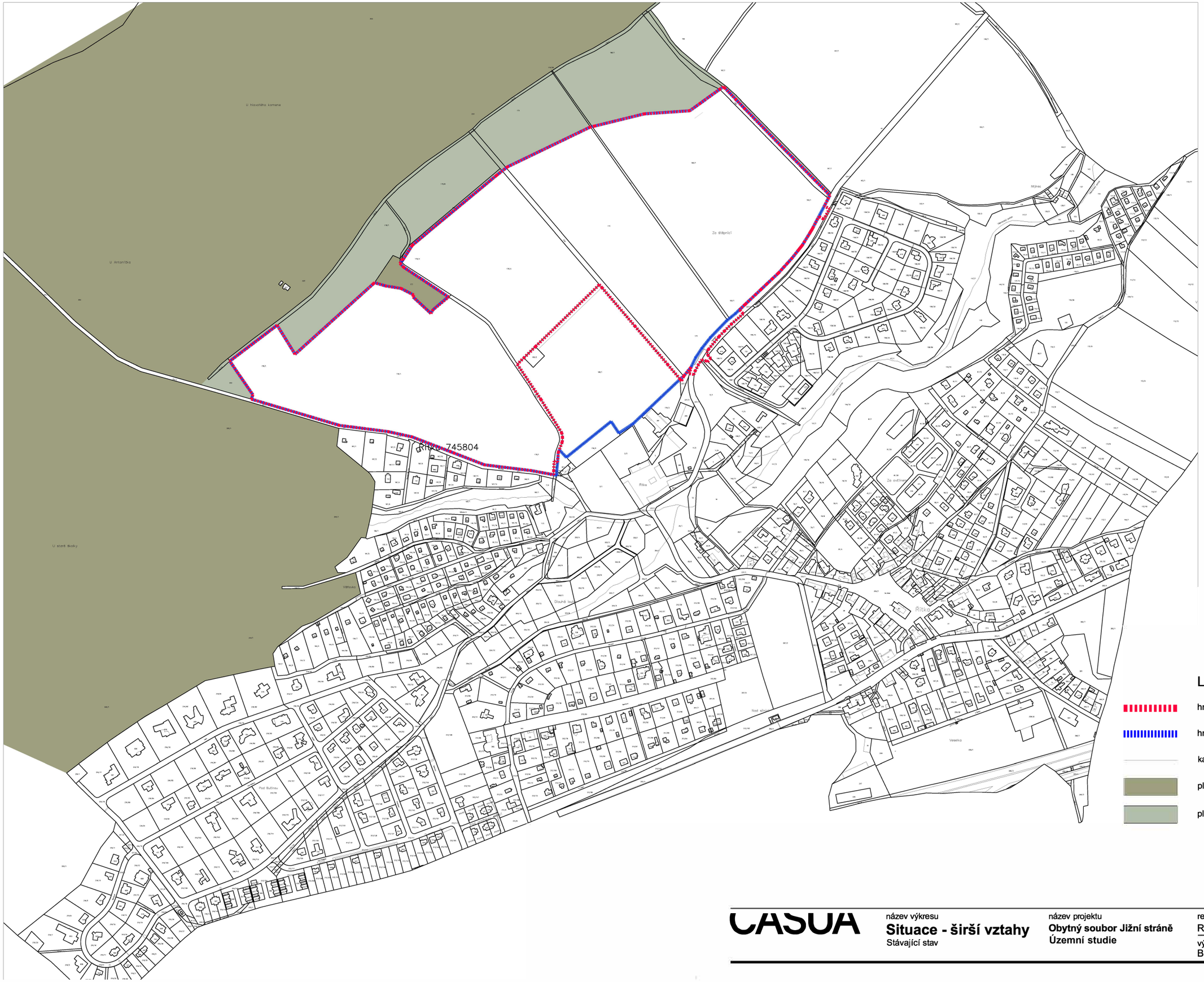
V Praze 04/2018 Ing. arch. Jana Podpěrová

CASUA

název výkresu
Výkresová část

název projektu
Obytný soubor Jižní stráně
Územní studie

revize číslo	měřítko	datum
R000		25/04/2018
výkres číslo	vypracoval	
B.	Ing. arch. Jana Podpěrová	



LEGENDA:

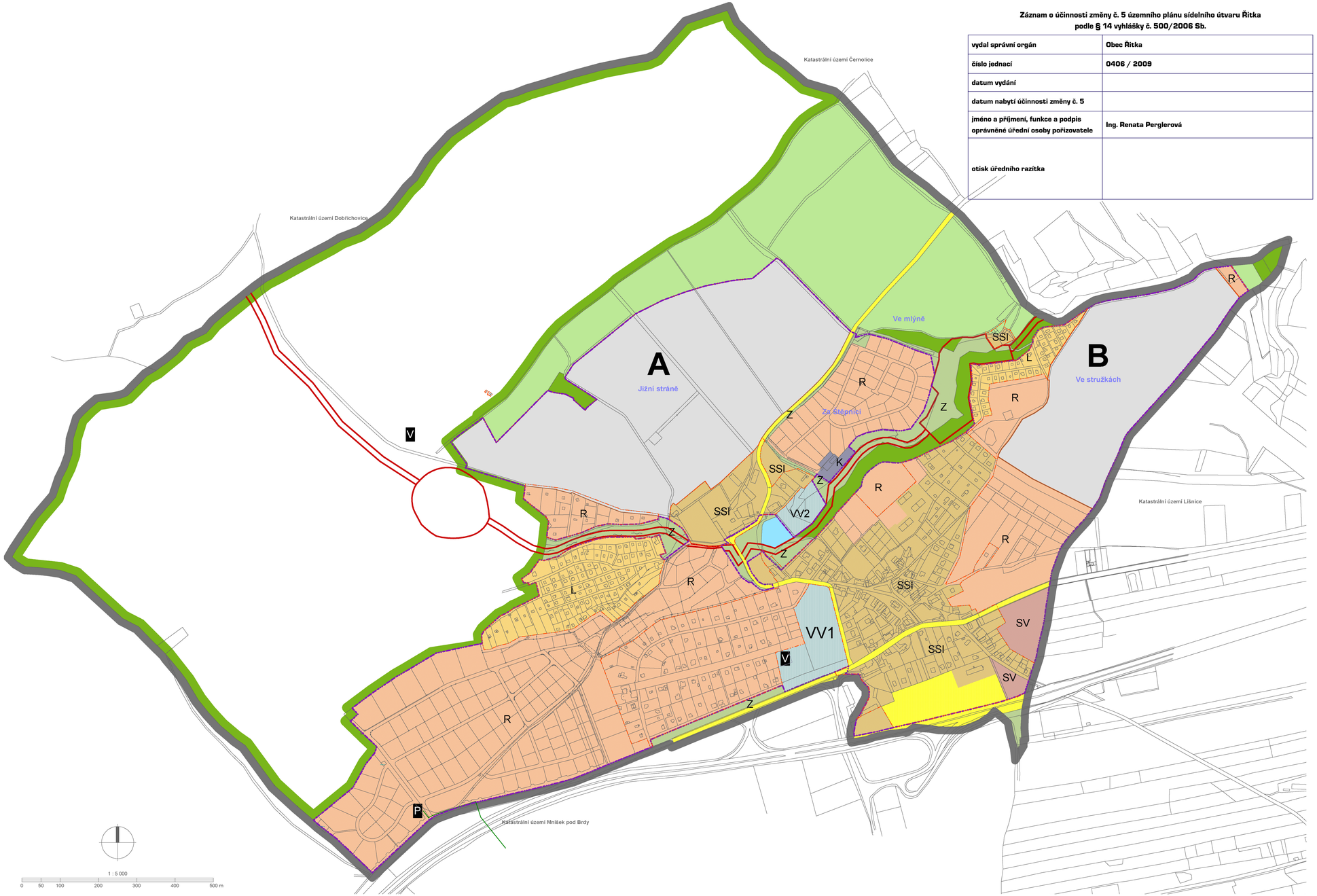
- hranice řešeného území
- hranice zastavitelné plochy Z12 - Jižní stráně
- katastrální mapa
- plochy zeleně - lesní
- plochy zeleně - ostatní a zemědělské

CASUA

název výkresu	název projektu	revize číslo	měřítko	datum
Situace - širší vztahy Stávající stav	**Obytný soubor Jižní stráně** **Územní studie**	R000	1 : 6 000	25/04/2018
		výkres číslo B.1	vypracoval Ing. arch. Jana Podpěrová	

Záznam o účinnosti změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka
podle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

vydal správní orgán	**Obec Řitka**
číslo jednací	**0406 / 2009**
datum vydání	
datum nabytí účinnosti změny č. 5	
jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	**Ing. Renata Perglerová**
otisk úředního razítka	



1 : 5 000

0 50 100 200 300 400 500 m

LEGENDA

- HRANICE OBCE
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ k 1.7. 2007
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- R – OBYTNÉ ÚZEMÍ
- L – ÚZEMÍ REKREACE
- SSI – SMÍŠENÉ ÚZEMÍ STÁVAJÍCÍHO INTRAVILÁNU OBCE
- SV – VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ ÚZEMÍ
- VV1 VV2 – PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ
- DOPRAVNÍ PLOCHY
- K – PLOCHA TECHNICKÉHO VYBAVENÍ, SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
- V – ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ, ZÁSOBOVÁNÍ VODOU
- P – ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ, ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM
- ZPF - POLE, LOUKY, PASTVINY
- LESY
- Z – ZELEŇ
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY
- VEDENÍ VTL PLYNOVODU
- **lokalita A (jižní stráně) a lokalita B (Ve stružkách) - plochy, ve kterých je prověření změny využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

ŘITKA

změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Řitka

Příloha b)

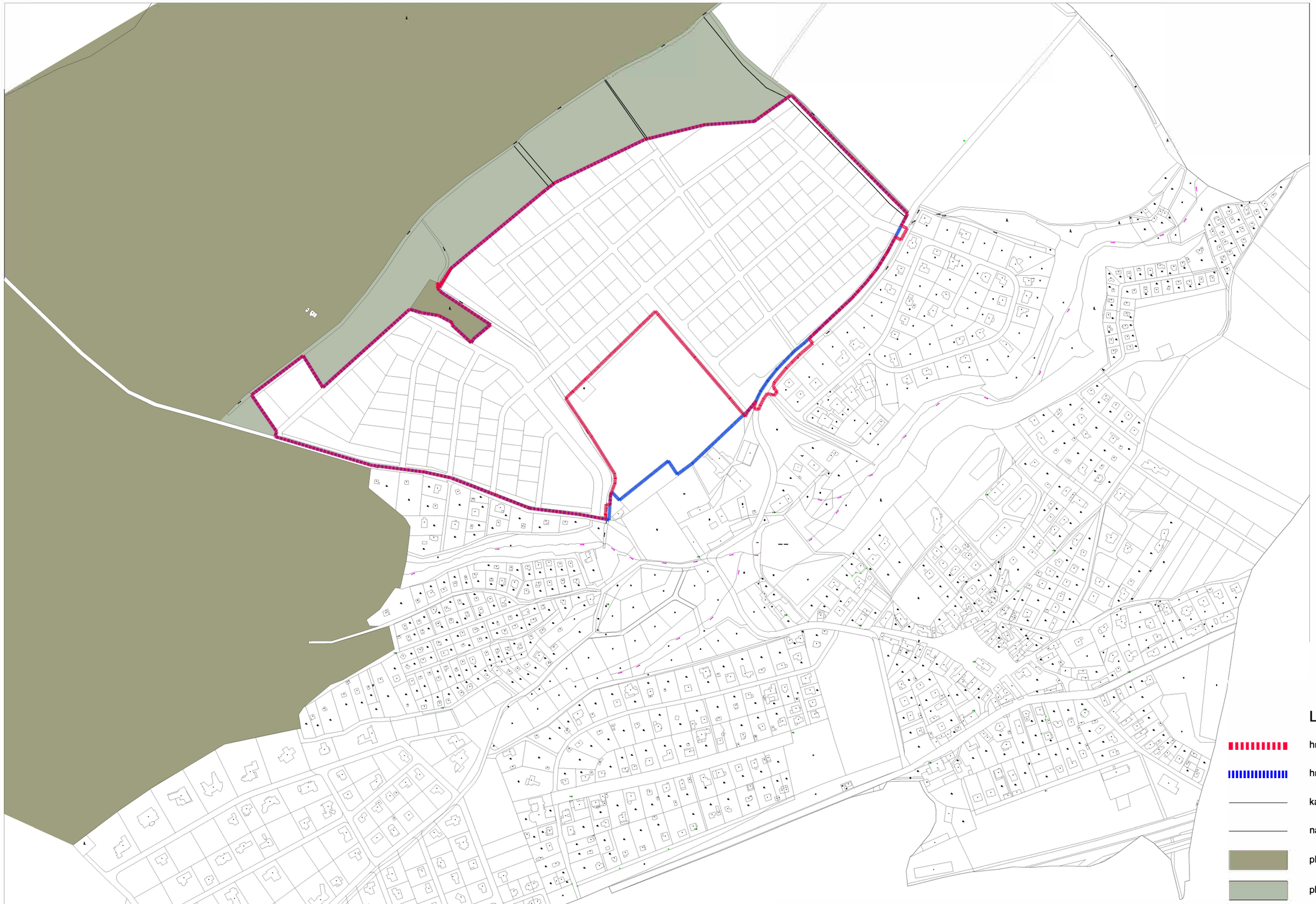
HLAVNÍ VÝKRES

měřítko 1: 5000

Pořizovatel
Obecní úřad Řitka
Ing. Renata Perglerová

Projektant
Ing. arch. Petr Starčevič

kolpron
architekti Petr Starčevič a Petr Macek
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ KOLPRON, S.R.O.
JANÁČKOVO NÁBŘEŽÍ 57, 150 00 PRAHA 5
IČO 27233278
office@kolpron.cz

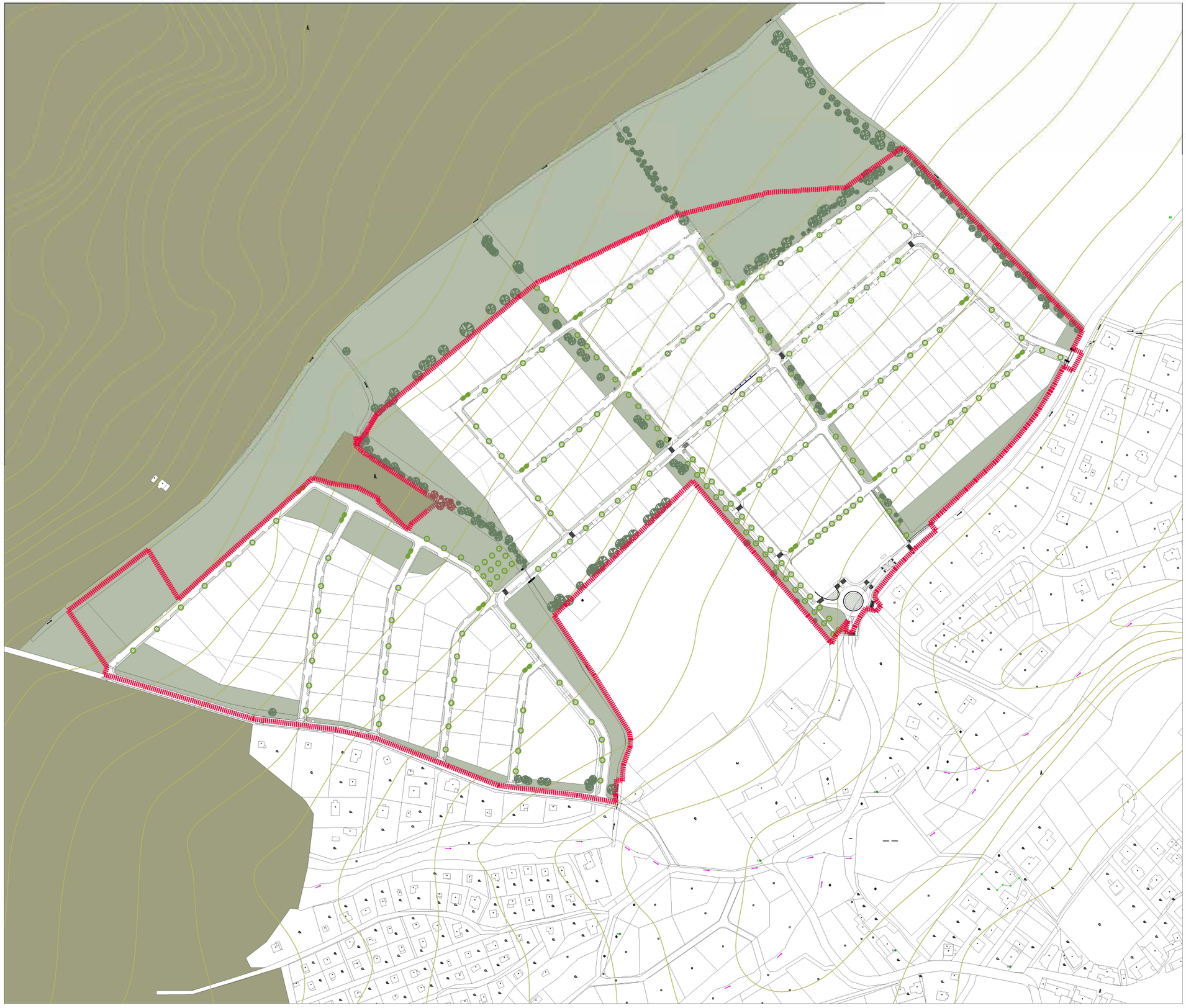


LEGENDA:

- hranice řešeného území
- hranice zastavitelné plochy Z12 - Jižní stráně
- katastrální mapa
- navrhovaná parcelace
- plochy zeleně - lesní
- plochy zeleně - ostatní a zemědělské

CASUA

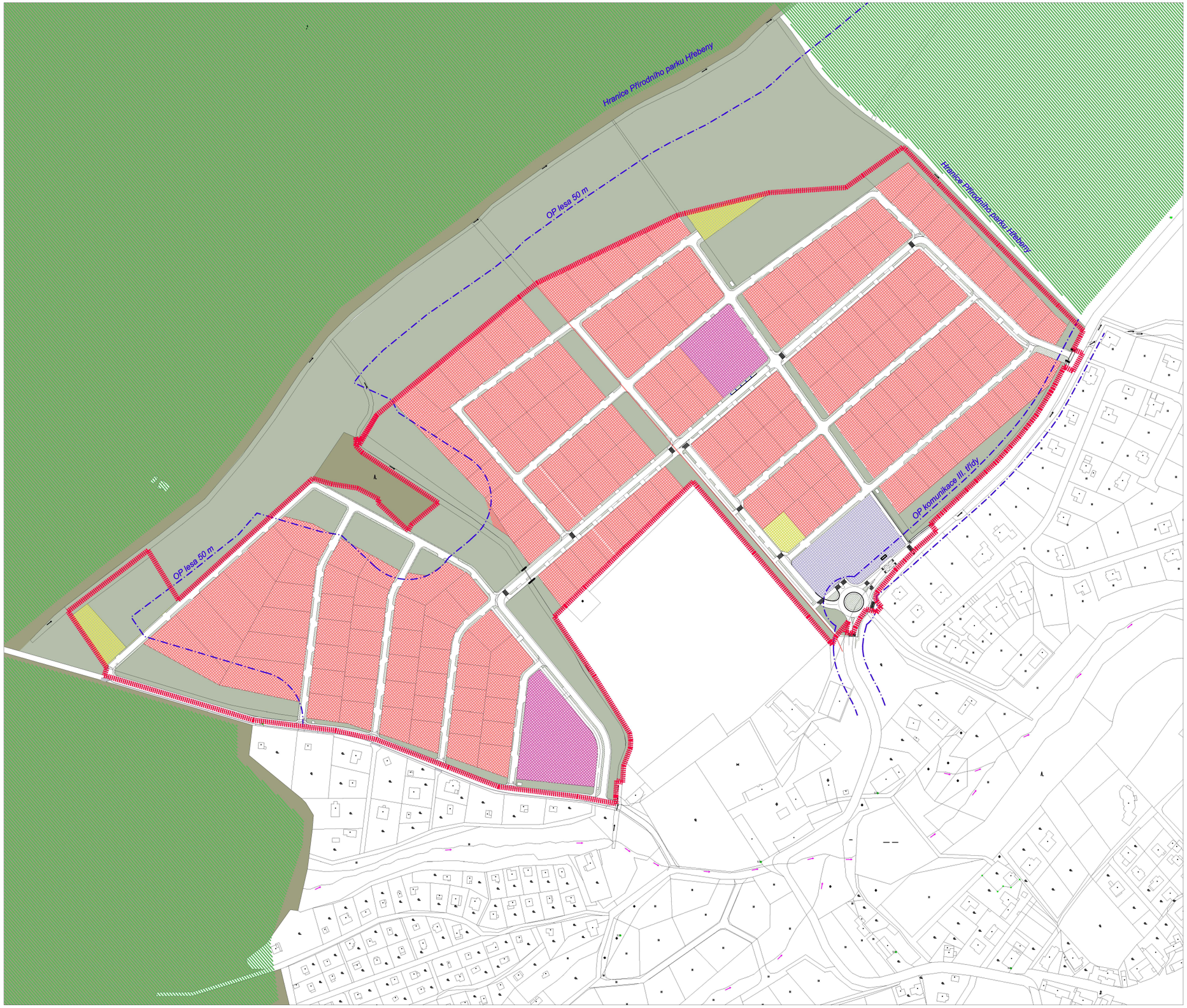
název výkresu	název projektu	revize číslo	měřítko	datum
Situace - širší vztahy Navrhovaný stav - Parcelace	**Obytný soubor Jižní stráně** Územní studie	R000	1 : 6 000	25/04/2018
		výkres číslo B.3	vypracoval Ing. arch. Jana Podpěrová	



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- katastrální mapa
- navrhovaná parcelace
- vrstevnice
- plochy zeleně - lesní
- plochy zeleně - veřejné, ostatní a zemědělské
- plochy zeleně - v komunikacích
- vzrostlá zeleň navrhovaná
- vzrostlá zeleň stávající

CASUA	název výkresu **Situace - celková** Navrhovaný stav	název projektu **Obytný soubor Jižní stráně** Územní studie	revize číslo R000	měřítko 1 : 4 000	datum 25/04/2018
			výkres číslo B.4	vypracoval Ing. arch. Jana Podpěrová	

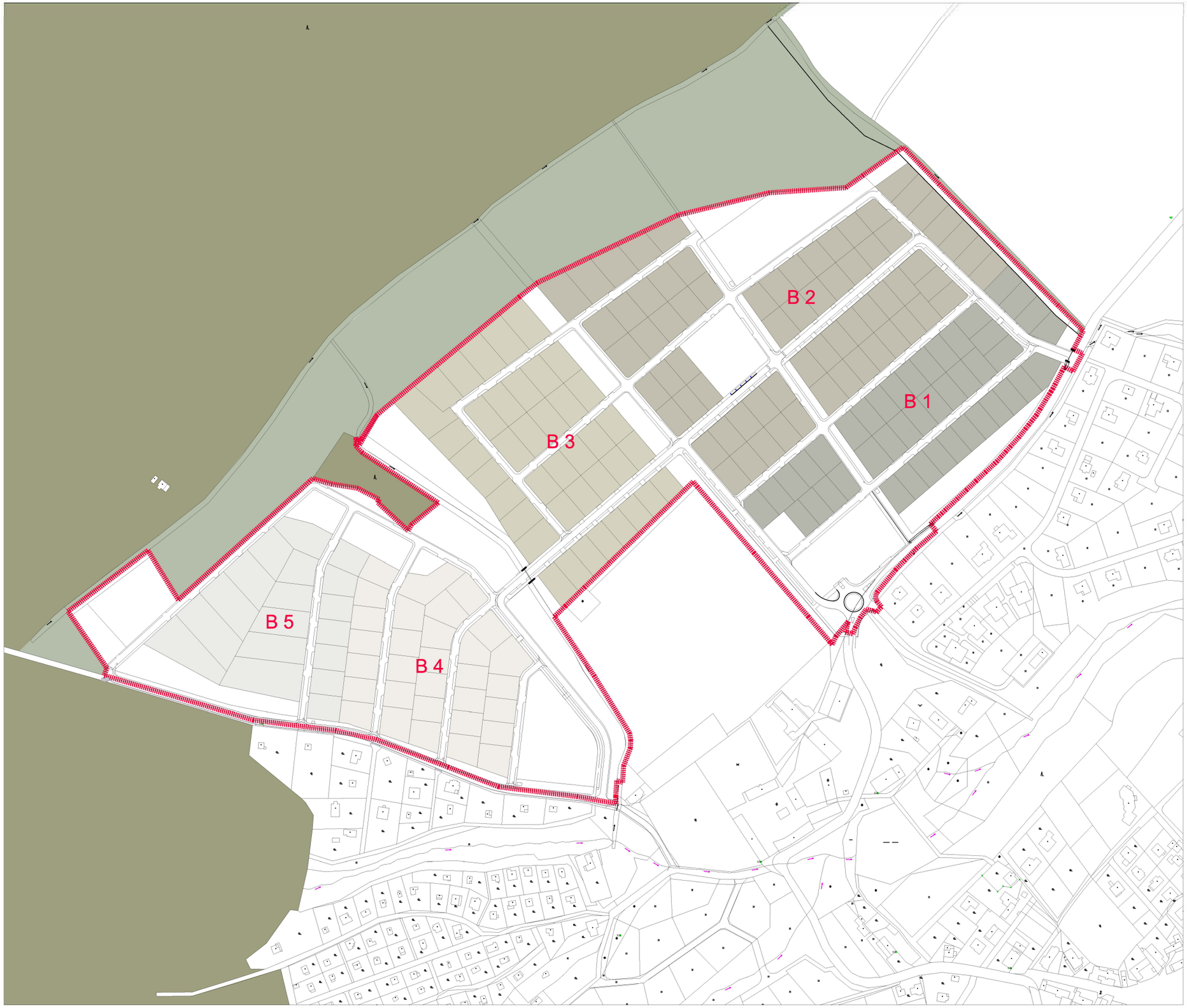


LEGENDA:

- hranice řešeného území
- katastrální mapa
- navrhovaná parcelace
- ochranné pásmo lesa (50 m)
  ochranné pásmo komunikace III.třídy (30m)
- přírodní park - Hřebeny
- plochy zeleně - lesní
- plochy zeleně - veřejné, ostatní a zemědělské
- plochy zeleně - v komunikacích
- bydlení - v rodinných domech
- občanské vybavení - komerční zařízení
- občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- občanské vybavení - tělovýchovná a sport. zařízení

CASUA

název výkresu	název projektu	revize číslo	měřítko	datum
Situace - plochy Navrhovaný stav - Funkční využití	**Obytný soubor Jižní stráně** Územní studie	R000	1 : 4 000	25/04/2018
		výkres číslo B.5	vypracoval Ing. arch. Jana Podpěrová	

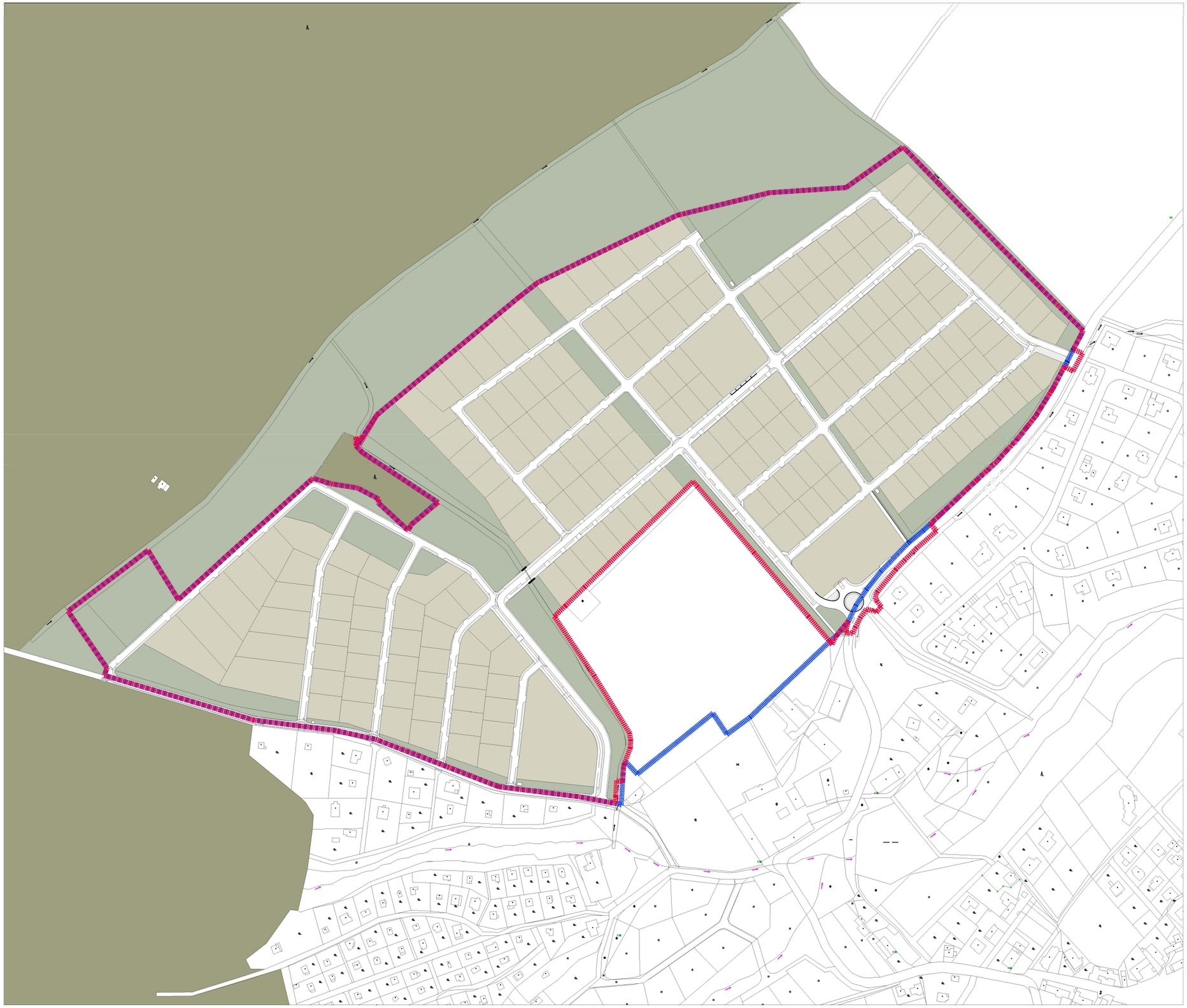


LEGENDA:

- hranice řešeného území
- katastrální mapa
- navrhovaná parcelace
- plochy zeleně - lesní
- plochy zeleně - ostatní a zemědělské
- pozemky rodinných domů - etapa B1
- pozemky rodinných domů - etapa B2
- pozemky rodinných domů - etapa B3
- pozemky rodinných domů - etapa B4
- pozemky rodinných domů - etapa B5

CASUA

název výkresu	název projektu	revize číslo	měřítko	datum
Situace - etapizace Navrhovaný stav	**Řitka Residential** Územní studie	R000	1 : 4 000	25/04/2018
		výkres číslo B.6	vypracoval Ing. arch. Jana Podpěrová	



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- hranice zastavitelné plochy Z12 - Jižní stráně
- katastrální mapa
- navrhovaná parcelace
- plochy zeleně - lesní
- plochy zeleně - veřejné, ostatní a zemědělské
- plochy zeleně - v komunikacích
- pozemky k zastavění

CASUA

název výkresu
Situace - zeleň
Navrhovaný stav

název projektu
Obytný soubor Jižní stráně
Územní studie

revize číslo	měřítko	datum
R000	1 : 4 000	25/04/2018
výkres číslo	vypracoval	
B.7	Ing. arch. Jana Podpěrová	

CASUA

název výkresu
Fotodokumentace

název projektu
Obytný soubor Jižní stráně
Územní studie

revize číslo	měřítko	datum
R000		25/04/2018

výkres číslo	vypracoval
C.	Ing. arch. Jana Podpěrová

pohled SV / směr Všenory

pohled JZ / směr centrum obce

pohled JJZ / směr centrum obce

CASUA

název výkresu
ulice Všenorská

název projektu
Obytný soubor Jižní stráně
Územní studie

revize číslo	měřítko	datum
R000		25/04/2018
výkres číslo	vypracoval	
C.1	Ing. arch. Jana Podpěrová	

pohled V / směr centrum obce

pohled V / směr centrum obce

pohled Z / směr Řevnice

CASUA

název výkresu
ulice Řevnická

název projektu
Obytný soubor Jižní stráně
Územní studie

revize číslo	měřítko	datum
R000		25/04/2018
výkres číslo	vypracoval	
C.2	Ing. arch. Jana Podpěrová	

pohled SZ / směr přírodní park Hřebeny

pohled SZ / směr přírodní park Hřebeny

pohled JV / směr centrum obce

CASUA	název výkresu **Historická cesta**	název projektu **Obytný soubor Jižní stráně** Územní studie	revize číslo R000	měřítko datum 25/04/2018
			výkres číslo C.3	vypracoval Ing. arch. Jana Podpěrová

pohled Z

pohled V

pohled JV

CASUA	název výkresu **Řešené území, V část**	název projektu **Obytný soubor Jižní stráně** Územní studie	revize číslo R000	měřítko datum 25/04/2018
			výkres číslo C.4	vypracoval Ing. arch. Jana Podpěrová

pohled Z

pohled SV

pohled J

CASUA

název výkresu
Řešené území, Z část

název projektu
Obytný soubor Jižní stráně
Územní studie

revize číslo	měřítko	datum
R000		25/04/2018
výkres číslo	vypracoval	
C.5	Ing. arch. Jana Podpěrová	

povrchové odvodnění

povrchové odvodnění

povrchové odvodnění

CASUA	název výkresu **Odvodnění**	název projektu **Obytný soubor Jižní stráně** Územní studie	revize číslo R000	měřítko datum 25/04/2018
			výkres číslo C.6	vypracoval Ing. arch. Jana Podpěrová