

Radnice – P1

Územní studie

Textová část

Projektant: Ing. arch. Ivan Štros

září 2019

Objednatel: Město Radnice

Pořizovatel: MěÚ Radnice smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem

www.trtik.net

OBSAH:**1) TEXTOVÁ ČÁST****A) Základní údaje**

- A. 1) Hlavní cíle řešení
- A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu územní studie
- A. 3) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

B) Řešení územní studie

- B. 1) Vymezení řešeného území
- B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany civilizačních a kulturních hodnot území
- B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce
- B. 4) Návrh urbanistické koncepce
- B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonické řešení
- B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území
- B. 7) Návrh řešení občanského vybavení
- B. 8) Návrh řešení dopravy
- B. 9) Návrh řešení technického vybavení
- B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění
- B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany
- B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond
 - 12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí
 - 12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

C. Závazná část**2) GRAFICKÁ ČÁST**

- 1. Urbanistický návrh **1:1000**
- 2. Regulační výkres **1:1000**

A) Základní údaje

A.1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení územní studie lokality Radnice plocha P1 jsou následující:

- v souladu s Územním plánem Radnice vymezit koncepci zástavby/přestavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii - hlavní funkce bude smíšená výrobní VS

- urbanistická koncepce bude řešit funkční uspořádání lokality rozdělené do 8 částí o celkové ploše 30 350 m²

- součástí řešení bude umístění požární zbrojnice včetně veřejného parkoviště

- bude navržen reálný a ekonomický systém dopravní obsluhy jednotlivých částí areálu vycházející z provedeného rozdělení pozemků

- bude navržen systém doplnění vysoké a střední zeleně, včetně zeleně ochranné v rámci nově koncipovaného využití ploch

A.2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územní studie

Město Radnice má vydaný územní plán s nabytou účinností, kde je řešena i navrhovaná lokalita jako plocha přestavby P1.

A.3) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Koncepce územní studie je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a je zpracována v souladu s cíli územního plánování. Urbanistická struktura je navržena v souladu s potřebou města i jednotlivých budoucích vlastníků pozemků.

B) Řešení územní studie

B.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je areál bývalého výrobního závodu a nachází se na severozápadním okraji města. Ze západu je vymezeno Nádražní ulicí, z jihu ulicí uzavírající sídliště, z východu náletovou zelení a polem a ze severu polem. Jedná se o st.p.č. 394/1, 394/3, 633, 634, 636/1637, 638, 635757, 831 a p.p.č. 1769/2, 1769/3, 1769/4, 1769/6, 2456, vše k.ú. Radnice u Rokycan.

B.2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Řešené území se nachází na severozápadním okraji města Radnice a je mírně svažité k severovýchodu.

V Územním plánu Radnice je plocha charakterizována jako území přestavby P1 - VS-smíšená výrobní a z východní strany sousedí s navrženou rozvojovou plochou Z3 - BI.

Jedná se o bývalý areál výrobního závodu s vnitřní komunikací a zachovalými objekty včetně trafostanice.

Technická infrastruktura bude využita stávající, nepočítá se s návrhem nových sítí.

Z hlediska přírodních hodnot je v územním plánu navržen pás ochranné zeleně OZ, který bude oddělovat řešenou výrobní zónu od navržené zóny obytné. Část tohoto pásu ochranné zeleně bude v šíři 15 m situována v řešené lokalitě.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro obec jako centrum společenských funkcí.

B.3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Z hlediska dopravy lokalita sousedí s Nádražní ulicí, na kterou je dopravně napojena v rámci stávajícího dopravního řešení.

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající vedení technické infrastruktury, nepočítá se s návrhem nových sítí.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů smíšené výroby.

B.4) Návrh urbanistické koncepce

Určujícím prvkem koncepce je provedené rozdělení pozemků a existující výrobní a skladovací budovy, včetně budovy administrativní.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí rekonstrukce stávající vnitřní komunikace, která je zaústěna do veřejného prostranství. Z tohoto veřejného prostranství náměstíčka - jsou pak dopravně napojeny ostatní části areálu a ústí do něj i výjezd požární techniky z navržené požární zbrojnice. Pro účely požární zbrojnice bude rekonstruována bývalá administrativní budova.

Parkoviště pro veřejnost je dopravně napojené na Nádražní ulici a má kapacitu 12 stání.

Podél východního okraje lokality je navržen pás vysoké ochranné zeleně v šíři 15m.

B.5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy P1 jsou:

- návrh funkčního využití a členění území, v územním plánu je plocha charakterizována jako VS – smíšená výrobní

Hlavní využití:

- *stavby lehkého průmyslu a skladování, které nesmí svým provozem narušit hygienické limity*
- *plochy dopravní a technické infrastruktury*

Přípustné využití území:

- *plochy staveb pro bydlení*

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

neurčuje se

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- *všechny funkce neuvedené v hlavním a přípustném využití*

Pravidla uspořádání území:

Zastavitelnost ploch v zastavěném území je nutno řešit při umisťování staveb diferencovaně, za podmínek uvedených ve Vyhlášce č. 269/2009 Sb., o obecných požadavcích na využití, s ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a na terén.

Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit maximální stávající výškovou hladinu stávajících halových objektů.

- návrh dopravní struktury

- návrh omezení umístění objektů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být objekt umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem, s přihlédnutím k jejich charakteru.

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

V rámci studie se zužuje obsah přípustného využití území - využití pro plochy staveb pro bydlení se nepřipouští.

B.6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limit využití území je následující:

- ochranné pásmo trafostanice

Záplavové území se řešeného území netýká.

B.7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení územní studie je navrženo využití bývalé administrativní budovy pro potřeby požární zbrojnice.

B.8) Návrh řešení dopravy

Pro dopravní napojení lokality je využito stávající dopravní napojení na Nádražní ulici, pro vnitřní dopravu je jednak navržena úprava stávající komunikace do šířky 5,5m, s odstupem 1m po každé straně komunikace, a dále je navrženo veřejné prostranství – náměstíčko, ze kterého jsou dopravně přístupné ostatní části areálu a do kterého také ústí výjezd požární techniky.

B.9) Návrh řešení technického vybavení

S návrhem nových zařízení a vedení technické infrastruktury se nepočítá, bude využita stávající infrastruktura.

B.10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Řešené území není dotčeno plochami poddolovaného území ani plochami pro dobývání ložisek nerostů.

B.11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí mobilních cisteren.
Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru budou požární hydranty.

B.12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond

12.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

V rámci řešení se počítá jednak s výsadbou stromů v areálu na vhodných místech, dále je pak v souladu s územním plánem navržena pás ochranné zeleně podél východního okraje lokality.

12.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o lokalitu přestavby původního výrobního areálu, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.

C. Závazná část

Jako závazné jsou stanoveny tyto prvky řešení:

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Plocha P1 – smíšená výrobní

- návrh funkčního využití a členění území
- návrh funkčního využití a členění území, v územním plánu je plocha charakterizována jako VS – smíšená výrobní
- návrh dopravní struktury
- návrh omezení umístění objektů formou regulačních čar.

V rámci studie se zužuje obsah přípustného využití území - využití pro plochy staveb pro bydlení se nepřipouští.

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.