

ZASTAVOVACÍ STUDIE V LOKALITĚ VINOHRADY V RADONICÍCH

TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- Pořizovatel:** Obec Radonice
Radonice 1, 431 55 Radonice
- Zhotovitel:** Ing. arch. Václav Rusňák
Husova 3288/59 Chomutov
číslo autorizace – ČKA 05249
- Datum:** 10.2025
- Vstupní podklady:**
- Zadání zastavovací studie
 - Územní plán Radonice – po změně č.1
 - Vyjádření správců k existenci sítí
 - Katastrální mapový podklad

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

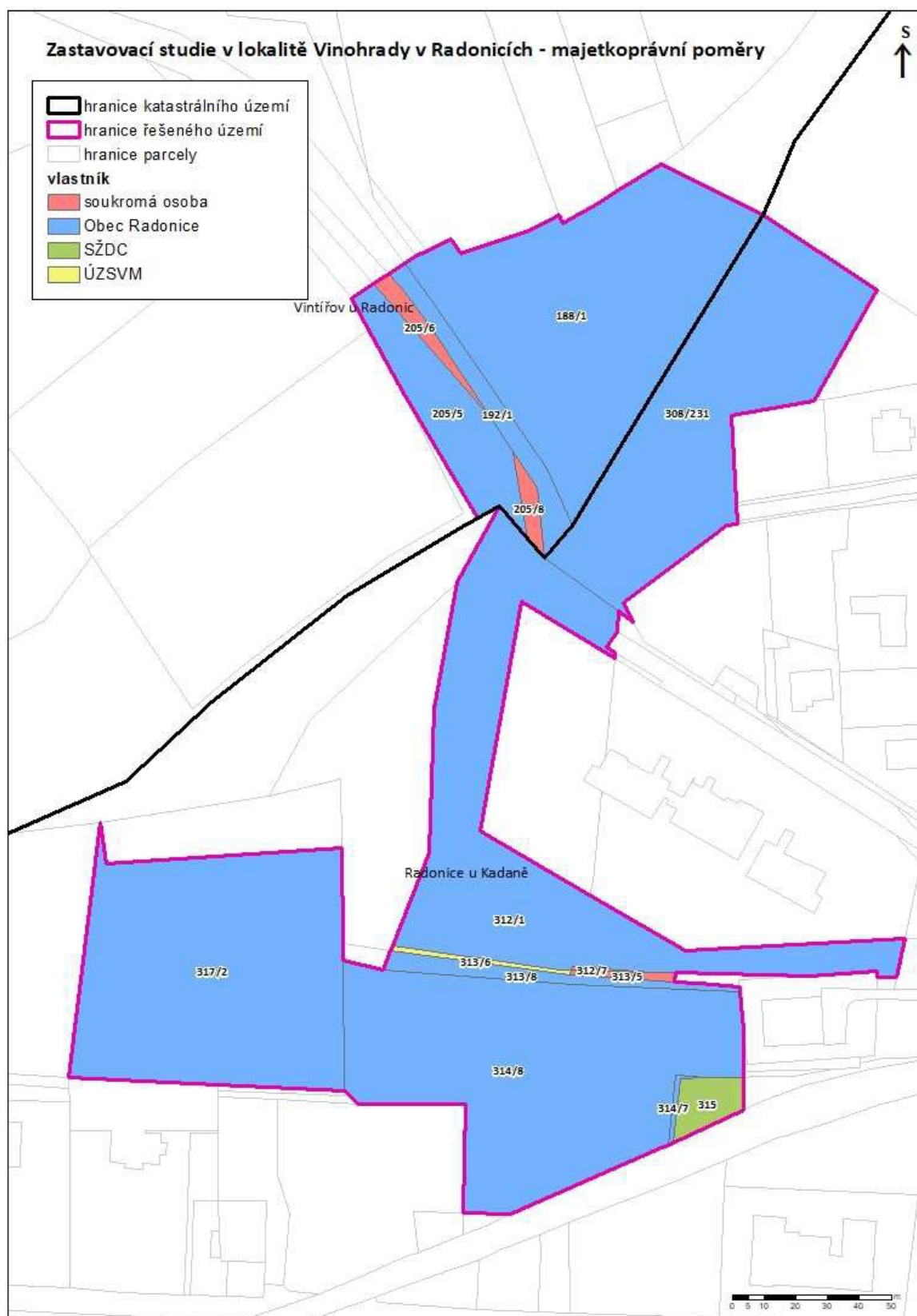
Řešené území se rozkládá v katastrálních územích (dále jen k. ú.) Radonice u Kadaně a Vintířov u Radonic a je tvořeno následujícími pozemky:

katastrální území	č. parcely	výměra	druh pozemku	způsob využití
Radonice u Kadaně	308/231	4787 m ²	trvalý travní porost	mez, stráž
Radonice u Kadaně	312/1	5377 m ²	trvalý travní porost	
Radonice u Kadaně	312/7	19 m ²	trvalý travní porost	mez, stráž
Radonice u Kadaně	313/5	71 m ²	ostatní plocha	neplošná půda
Radonice u Kadaně	313/6	80 m ²	ostatní plocha	neplošná půda
Radonice u Kadaně	313/8	373 m ²	ostatní plocha	neplošná půda
Radonice u Kadaně	314/7	33 m ²	trvalý travní porost	mez, stráž
Radonice u Kadaně	314/8	6423 m ²	trvalý travní porost	mez, stráž
Radonice u Kadaně	315	525 m ²	ostatní plocha	jiná plocha
Radonice u Kadaně	317/2	5885 m ²	trvalý travní porost	mez, stráž
Vintířov u Radonic	188/1	10873 m ²	trvalý travní porost	
Vintířov u Radonic	192/1	4245 m ²	ostatní plocha	ost. komunikace
Vintířov u Radonic	205/5	1929 m ²	trvalý travní porost	
Vintířov u Radonic	205/6	570 m ²	trvalý travní porost	
Vintířov u Radonic	205/8	129 m ²	trvalý travní porost	

Zájmový prostor je v současnosti nezastavěný se zelení převážně přírodního charakteru, na plošině v severní části s mírným náznakem parkových úprav. Dominuje travnatý porost s lokálně zahuštěnou náletovou zelení.

Topografie řešeného území

Severní část je definována dvojicí rovinatých ploch v rozdílných výškových úrovních. Dělicí svah je tvořen převážně navážkou. Jižní část je tvořena jižním svahem mezi zalesněným vrchem a železniční tratí. Maximální převýšení řešených funkčních ploch dosahuje cca 20 metrů a maximálního sklonu 25%.



3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Tato studie převážně respektuje funkční členění ploch dle stávajícího ÚP Radonice. Na základě podrobnějšího průzkumu prostorových podmínek území a optimalizace dopravního propojení nové zástavby se v severní části řešeného prostoru návrh mírně odklání od členění ploch, které je vymezeno v územním plánu. Při návrhu byly zohledněny topografické poměry, vzrostlá zeleň a předpoklad nestabilního podloží v prostoru navážky.

Hlavním cílem studie je navrhnout ve vymezeném území nové plochy pro rodinné bydlení, v závislosti na charakteru přírodních prvků i okolní zástavby, vedení stávající inženýrských sítí a zohlednění budoucích potřeb obyvatelstva. Pozitivní hodnoty a prvky v území by měli být zachovány, případně vhodně doplněny o přidruženou funkci.

4. NÁVRH UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEMZENÝCH ZASTAVOVACÍ STUDIÍ

Funkční části nového prostoru:

- Pozemky pro bydlení v RD.....cca 8 390 m²
- Dopravní infrastruktura – místní komunikace.....cca 260 m
- Dopravní infrastruktura – společný dopravní prostor v OZ.....cca 335 m
- Dopravní infrastruktura – komunikace pro pěší – chodníky se zpevněným krytem.....cca 800 m
- Dopravní infrastruktura – komunikace pro pěší – pěšiny s přírodním charakterem.....cca 800 m
- Veřejná prostranství.....1 440 m²
- Parkové úpravy – veřejná okrasná zeleň.....3 150 m²
- Travnaté plochy přírodní.....5 700 m²
- Viniční tratě.....2870 m²
- Komunitní sad.....1370 m²
- Stromy (mimo sad).....55 ks

Průměrná velikost pozemku...700 m²

- Technická infrastruktura
 - VO lampy.....20 ks
 - VO rozvody.....cca 580 m
 - Vodovod.....cca 420 m
 - Kanalizace splašková.....cca 510 m
 - Kabel NN.....cca 480 m

Studie stanovuje následující podrobné podmínky pro umístění, prostorové uspořádání a vzhled staveb v řešeném prostoru:

1) Uliční čára je hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím.

2) Čára oplocení je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.

Výška oplocení s veřejným prostranstvím by neměla být vyšší než 1,6 m. Oplocení je vhodné řešit z přírodních materiálů a v přírodních odstínech. Linie oplocení by měla být segmentová, tedy s částečnou optickou propustností. Dřevo je preferováno jako hlavní materiál. Nepřípustné je řešení oplocení z prefabrikovaných betonových dílců. Je nutné respektovat ochranná pásma technické infrastruktury.

3) Nová zástavba je umístěna do dvou lokalit 01 a 02 viz Hlavní situační výkres.

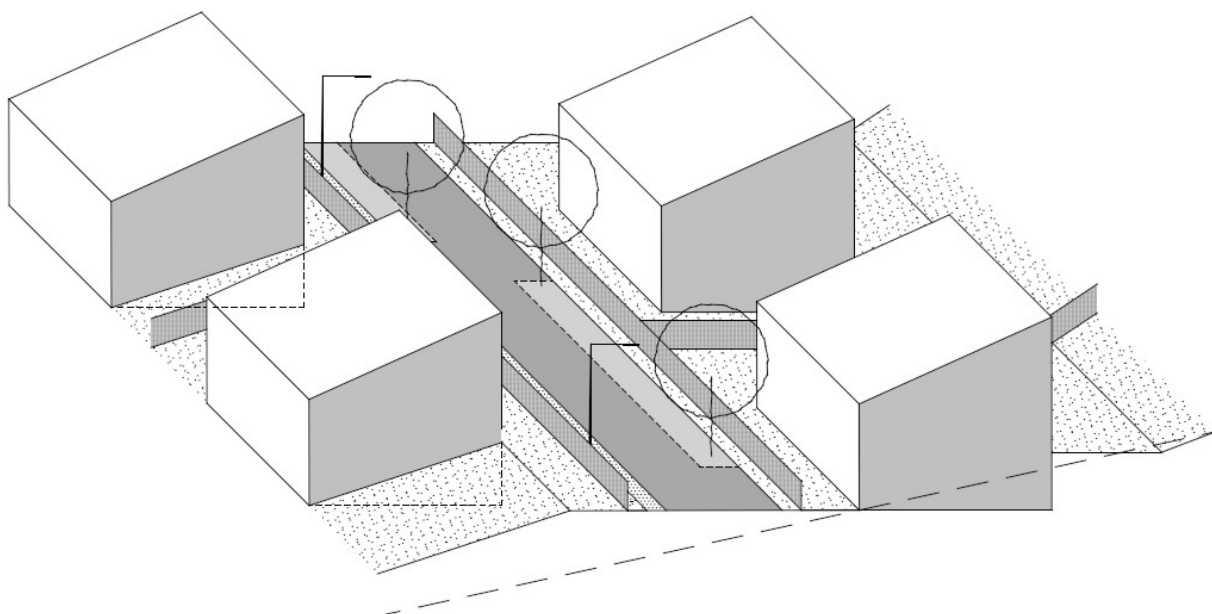
Typ rodinných domů je pro každou lokalitu sjednocen s následujícími parametry:

Lokalita 01 - obytná zóna v jižním svahu

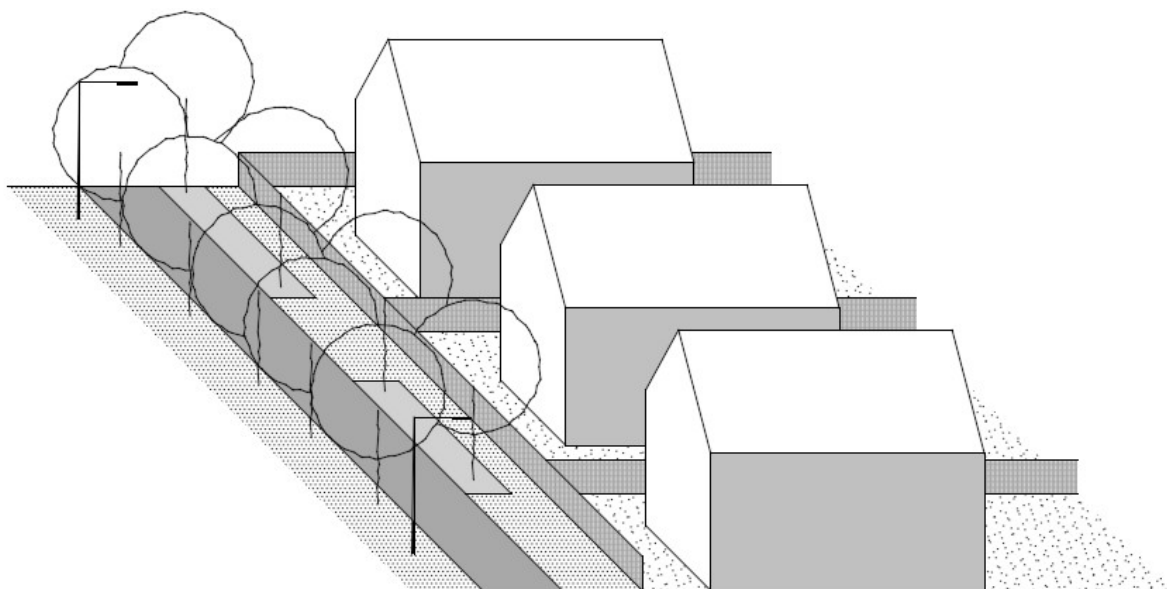
- půdorysný tvar domů je obdélníkový 15 x 10 m. Delší průčelí je rovnoběžné s osou ulice.
- stavební čára je 3 m od uliční čáry.
- střechy domů jsou navrženy jako pultové s jednotným sklonem 25°, svažující se jižním směrem.
- výšková úroveň zástavby činí 2 NP a obytné podkroví, výška průčelí orientovaného do uličního prostoru činí 7 m nad úroveň přilehlého upraveného terénu OZ u jižní zástavby ulice a 5,5 m nad úroveň přilehlého upraveného terénu OZ u severní zástavby ulice.
- hlavní okenní výplně by měly být v jednoduché geometrii. Trojúhelníkový tvar oken je nepřípustný.
- fasádní barvy rodinných domů musí být v mírných tónech přírodních barev.
- fasádní plochy mohou být doplněny o plošné prvky z ušlechtilých materiálů vhodně doplňujících celkový výraz zástavby.

Lokalita 02 – zástavba podél nové návsi

- půdorysný tvar domů je obdélníkový 8 x 12 m. Delší průčelí je kolmé k ose ulice.
- stavební čára je 3 m od uliční čáry.
- střechy domů jsou navrženy jako sedlové s jednotným sklonem 45°, hřeben střechy je rovnoběžný s delším průčelím.
- výšková úroveň zástavby činí 2 NP a obytné podkroví, výška hřebene - 11 m nad upravený terén.
- hlavní okenní výplně by měly být v jednoduché geometrii. Trojúhelníkový tvar oken je nepřípustný.
- fasádní barvy RD musí být v mírných tónech přírodních barev. Fasádní plochy mohou být doplněny o plošné prvky z ušlechtilých materiálů vhodně doplňujících celkový výraz zástavby.



Schema zástavby v lokalitě 01



Schema zástavby v lokalitě 02

5. NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita 01

Dopravní obsluha k novým pozemkům je řešena obytnou zónou s obousměrným provozem.

Prostor místní komunikace je navržen v šířce 9 m, z toho společný dopravní prostor dosahuje šířky 4 m. Pobytový prostor slouží jako zatravněná plocha pro zásak dešťových vod, uložení inženýrských sítí a osazení vzrostlé zeleně. Do pobytového prostoru jsou zároveň osazena místa pro parkování vjezdy k parcelám a v cca 50 m rozestupech výhybny pro automobily. Kryt pojezdových ploch je s výjimkou dlážděných vjezdů a parkovacích stání řešen jako asfaltový.

Návrhová rychlost pro komunikaci v obytné zóně činí 30 km/h. Obytná zóna je ukončena točnou v západním okraji zájmového území.

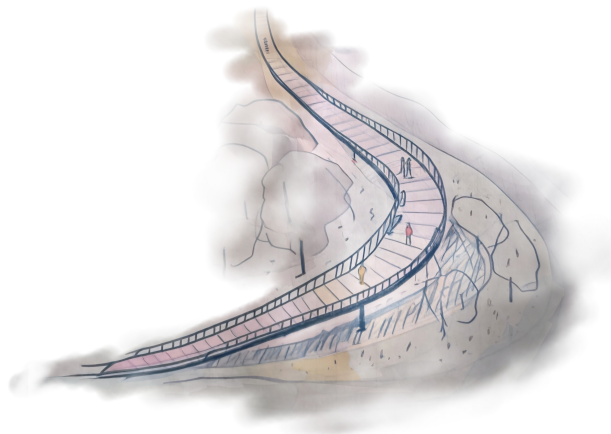
Lokalita 02

Prostor nové návsi je ohraničen místní komunikací, jejíž jižní a západní trasa je řešena jako obousměrná v šířce 5 m a 6 m. Severní a východní část trasy je jednosměrná s šířkou vozovky 3,5 m. Kryt vozovky je navržen z kamenné dlažby.

V místě propojení jižní trasy na stávající komunikaci na p. p.č. 308/113 k.ú Radonice u Kadaně je navržena odbočka do obytné zóny rozvojového území R2. Tato komunikace je navržena v šířce 4 m a s asfaltovým krytem.

Komunikace pro pěší

Komunikace pro pěší jsou navrženy podél tras místních komunikací. Podél komunikace v OZ R2 je navržen dlážděný přídavný pruh pro chodce v š. 1,5 m. Ostatní komunikace pro pěší a rozptylové plochy jsou navrženy s mlatovým povrchem. Lokalita 01 je propojena s Lokalitou 02 mlatovým chodníkem š. 1,5 m, alternativní trasa této propojky je navržena skrz stávající třešňovou alej na kraji pozemku p.č. 312/3 k.ú Radonice u Kadaně. V prostoru otevřeného výhledu do krajiny je doporučeno doplnit stávající chodník o bezbariérovou rampu s vyhlídkovou terasou.



Možný koncept vyhlídkové terasy s rampou pro pěší

Doprava v klidu

Výpočet základního počtu parkovacích stání dle vyhlášky č.146/2024 Sb.:

Celková podlahová plocha 1 RD₁ = cca 300 m²

Celková podlahová plocha 1 RD₂ = cca 200 m²

Celkový počet účelových jednotek = 8*300 + 4*200 = 3200 m²

Zákl počet parkovacích stání pro skupinu 1 (bydlení) = 1 stání /120 úč. Jednotek

Celkový počet stání = 27

z toho

krátkodobých (10%) = 3

dlouhodobých (90%) = 24

Předpokládá se parkování 1 vozidla na pozemku RD.

Potřebný počet stání na veřejném prostoru činí min.12 stání.

V rámci návrhu je vymezeno s ohledem na prostorové možnosti 15 stání ve veřejném prostoru.

Tato stání jsou materiálově řešena jako propustná pro vodu s možností zatravnění (zatravněvací rošty, příp. zatravněvací dlažba).

Stání pro osoby se zdravotním postižením budou vyčleněna v rámci další fáze projektové přípravy.

6. NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásobování elektrickou energií

Kabelové rozvody NN budou uloženy v zelených pásích podél navrhovaných místních komunikací. Napojení na stávající rozvod se uvažuje na pozemku p.č. 314/5 a 308/216 k.ú. Radonice u Kadaně

Zásobování pitnou vodou

Rozvod pitné vody bude napojen na stávající vodovod v místě napojení na komunikaci na pozemku p.č. 308/113 k.ú Radonice u Kadaně a v místě budoucího vinohradu na pozemku p.č. 314/8 k.ú Radonice u Kadaně, navazující trasa stávajícího vodovodu bude přeložena do travnatého pásu v OZ lokality 01.

Orientační výpočet potřeby vody:

8 RD s 4 obyvateli = 32 obyvatel

4 RD s 3 obyvateli = 12 obyvatel

44 obyvatel

Potřeba pitné vody/os/den = 120 l

Celková potřeba pitné vody = 5280 l/den

Zabezpečení požární vody bude řešeno v další fázi projektové přípravy.

Splašková kanalizace

Nový kanalizační řad DN 300 bude napojen na stávající sdruženou kanalizaci v místě stávajících šachet na pozemcích p.č. 314/3 a 308/113 k.ú. Radonice u Kadaně. Příznivá konfigurace terénu umožňuje gravitační svod splašků bez nutnosti přečerpávání.

Dešťové vody budou zasakovány povrchově v přilehlých zelených pásích.

Odpadové hospodářství

Odpadové nádoby pro jednotlivé RD budou umístěny na pozemcích RD, v den svozu odpadu budou přemístěny na plochu příslušného sjezdu na místní komunikaci. V obou lokalitách RD jsou navrženy celkem dvě zpevněné plochy pro tři kontejnerové nádoby na tříděný odpad. Tyto plochy musí být doplněny esteticky vhodnou clonící konstrukcí.

Veřejné osvětlení

Nové VO bude vedeno podél celé trasy místních komunikací. Lampy budou osazeny LED svítidly. Napojení na stávající rozvod VO se předpokládá v severní části pozemku p.č. 312/1 k.ú. Radonice u Kadaně.

7. NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÝCH PLOCH PRO SPORT

Veřejné prostranství

Lokalita 01

Veřejné prostranství tvoří celý prostor OZ, na který navazuje travnatý prostor mezi novou zástavbou a areálem MŠ a dále vinohrad ohraničující zástavbu na jižním svahu.

Komunikace pro pěší jsou s přírodním povrchem s výjimkou samotné místní komunikace se sdruženým provozem, která je navržena s asfaltovým krytem. V celém prostoru obytné zóny se počítá s jednotným úrovněovým napojením jednotlivých funkčních ploch s nášlapem obrub do 2 cm.

Lokalita 02

V prostoru vymezeném místní komunikací je navrženo veřejné prostranství s mlatovým povrchem doplněné parkovou zelení se stávajícími vzrostlými stromy, retenční nádrží a plochami pro herní

prvky pro děti. V tomto centrálním prostoru je zároveň navržen objekt základní občanské vybavenosti (obchod s potravinami / hospoda / kavárna), jelikož je předpokládána další výstavba RD severozápadně od nové návsi (plochy R2). Pod stávajícím svahem z navážky je pak počítáno s veřejným ohništěm pobytovým trávníkem a volně přístupným komunitním sadem s ovocnými stromy.

8. NÁVRH ZELENĚ VE VEŘEJNÉM PROSTORU

Je kladen důraz na zachování přírodního rázu krajiny v řešené okrajové části obce. Vzrostlá zeleň bude tlumit výraz nové zástavby jak uvnitř nového veřejného prostoru, tak i při dálkových pohledech na vizuálně exponovanou zástavbu na vzvýšeném horizontu. Je preferováno zachování stávajících vzrostlých stromů. Přírodní pěšiny a komunikace pro pěší budou ve značné míře lemovány plochami s okrasnými trávami či trvalkovými loukami. Parkovací stání jsou členěna stromy utvářejícími uliční stromořadí. Minimální nasazení koruny nových stromů se předpokládá 2,2 m.

Druhá skladba stromů není v dané fázi PD specifikována.

ODŮVODNĚNÍ

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ZASTAVOVACÍ STUDIE

Zastavovací studie je vypracována dle požadavků obce Radonice a má sloužit jako podklad pro projektovou dokumentaci na zasíťování předmětné lokality. Cílem je zároveň stanovení základní charakteristiky výstavby a využití veřejného prostoru. Parametry pro novou zástavbu vycházejí ze zásad stávajícího územního plánu.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZASTAVOVACÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD

Zastavovací studie je zpracována dle zásad územního rozvoje Ústeckého kraje v aktuálním znění. Zastavovací studie je zpracována dle stávajícího Územního plánu Radonice. Na základě podrobnějšího průzkumu prostorových podmínek území a optimalizace dopravního propojení nové zástavby se v severní části řešeného prostoru návrh mírně odklání od členění ploch, které je vymezeno v územním plánu. Při návrhu byly zohledněny topografické poměry, vzrostlá zeleň a předpoklad nestabilního podloží v prostoru navážky. Objekt drobné občanské vybavenosti byl do prostoru Lokality 02 (plochy BI) začleněn s ohledem na absenci dané funkce v širším okolí, tedy mimo docházkovou vzdálenost pro obyvatele budoucí zástavby RD.

ORIENTAČNÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY NA VÝSTAVBU INFRASTRUKTURY

cena v Kč

ETAPA 1

Místní komunikace (1100 m ²)	3.300.000
Plochy pro pěší (400 m ²)	900.000
Kanalizace (160 m)	1.500.000
Vodovod (120 m)	560.000
NN kabely (200 m)	300.000
Sdělovací kabely (220 m)	300.000
<u>Veřejné osvětlení (150 m)</u>	<u>350.000</u>
Etapa 1 celkem	7.210.000

ETAPA 2

Komunikace v OZ (1500 m ²)	5.000.000
Pěšiny a stezky s přírodním povrchem, konstrukce vyhlídky (260 m)	1.800.000
Kanalizace (310 m)	2.900.000
Vodovod (250 m)	1.100.000
NN kabely (250 m)	380.000
Sdělovací kabely (250 m)	340.000
<u>Veřejné osvětlení (330 m)</u>	<u>650.000</u>
Etapa 2 celkem	12.170.000

ETAPA 3

Komunikace v OZ (550 m ²)	1.800.000
Plochy pro pěší (1630 m ²)	3.500.000
Kanalizace (40 m)	380.000
Vodovod (50 m)	250.000
NN kabely (30 m)	50.000
Sdělovací kabely (40 m)	50.000
Veřejné osvětlení (100 m)	200.000
<u>Veřejná zeleň a parkové úpravy</u>	<u>1.200.000</u>
Etapa 3 celkem	7.430.000

Etapy celkem (bez DPH)	26.810.000
Náklady na etapy celkem vč. DPH	32.440.100

Vypracoval:
V. Rusňák