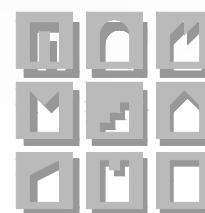




rh - arch



Nekázanka 9, Praha 1, 110 00  
Tel: +420-222 240 082  
Fax: +420-603 240 116  
projekt@rh-arch.com  
www.rh-arch.com

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
Ing. arch. Mgr. Rostislav Říha

KLIENT:

1.ÚVALSKÁ S.R.O.

AKCE:

Úvaly  
RADLICKÁ ČTVRŤ

- COPYRIGHT (C) 2006 RH-ARCH - TENTO VÝKRES JE VÝLUCNÝM VLASTNICTVÍM RH-ARCH. JAKÉKOLI POUŽITÍ TOHOTO VÝKRESU BEZ PÍSEMNÉHO SOUHLASU RH-ARCH JE ZAKÁZANÉ.  
ROZMĚRY KRESBY SLOUŽÍ POUZE PRO PŘEDSTAVU A NEJSOU ZAMÝŠLENY JAKO PŘESNÉ ZOBRAZENÍ STÁVAJÍCÍHO NEBO NAVRHOVANÉHO STAVU. PSANÉ KÓTY JSOU URČUJÍCÍ.

STUPĚŇ: Návrh parcelace pro zástavbu RD

DATUM: 03/2012

# Zastavovací studie Úvaly - Radlická čtvrť

## Zakázka:

Návrh parcelace – Radlická čtvrť.

## Identifikace zpracovatele:

Název	Rh-arch, s.r.o.
Sídlo	Nekázanka 9, 110 00 Praha 1
IČ	497 05 890
Jednatel	Ing. arch. Mgr. Rostislav Říha
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Mgr. Rostislav Říha, č. aut.: ČKA 02911
Hlavní inženýr projektu	Ing. arch. Milan Šírek Ing. arch. Helena Znamenaná

## A. Textová část

### A.1. Charakteristika současného stavu

Řešené území se rozkládá na ploše 86.700 m<sup>2</sup> v lokalitě s místním názvem Radlická čtvrť označenou dle platného ÚPnSÚ Úvaly číslem 7., vymezené pozemky parc.č. 3852/1, 3852/2, 3853, 3841/24, 3841/6, 3841/49, 3841/7, 3841/52 a 3847/1. Ze západní strany navazuje na stávající zástavbu rodinných domů, z východní části je lokalita vymezena pásem zahrádkářské kolonie, z jihu navazuje na lokalitu V Rohožni a ze severní strany je pak ohraničena stávající komunikací Dobročovická.

Hlavní výhodou lokality je blízkost Praze, snadná dopravní dostupnost individuální dopravou, Úvaly leží na trase silnice I/12 i na železničním koridoru Praha – Pardubice.

Příhodná je i poloha řešeného území vůči centru obce i blízkost volné krajiny s množstvím zeleně. Dá se říci, že území je velice vhodné pro obytnou zástavbu.

V současné době je území využíváno jako orná půda. V platném územním plánu se s ním již počítá jako s plochou pro bydlení, tj. funkce Čistě obytné území.

Řešené území přiléhá ke stávající zástavbě Úval – Radlické čtvrti a z hlediska širších vztahů bude tvořit další krok k propojení stávající zástavby s nově zastavovanou lokalitou Na Slovanech, čímž do budoucna dojde k dotvoření urbanistického celku na jižním okraji Úval, ve směru od komunikace U Přeložky.

### Majetkoprávní vztahy:

Řešené území o celkové výměře 86.700 m<sup>2</sup> má následnou majetkovou strukturu:

43 % plochy území v majetku Města Úvaly

57 % plochy v majetku soukromých osob

## A.2. Urbanistická koncepce návrhu

### A.2.1. Hlavní cíle navrhovaného řešení

Cílem této studie je koordinovat rozvoj předmětné lokality a to jak z hlediska návaznosti na stávající komunikační síť, tak i charakter zástavby.

### A.2.2. Koncepce

Návrh parcelace řešené lokality v maximální možné míře respektuje majetkoprávní vztahy a minimalizuje nutnost budoucích vzájemných kompenzací. Je zde počítáno se zástavbou cca 70 soliterních rodinných domů se zajištěním parkování na pozemku, usazených na dostatečně velkých pozemcích s výměrou od cca 660m<sup>2</sup>, až do cca 1100m<sup>2</sup> a předpokládá se stanovení uliční čáry.

### A.2.3. Dopravní řešení

Studie počítá s napojením na stávající komunikace, v severní části na ulici Dobročovická, ve východní části pak na ulici Jeronýmova. Na tyto stávající komunikace budou napojeny obslužné komunikace jak ve východozápadním, tak i severojižním směru. V severní, nejspodnější části bylo přihlédnuto k tvaru zvykové cesty vedoucí k zahrádkářské kolonii. Obytný charakter této zóny by měl být z hlediska bezpečnosti umocněn osazením zpomalovacích prahů. Základní profil obytných ulic je navržen v šířce 8 m s barevným oddělením jednotlivých funkcí, zejména pak oddělení jízdních pruhů od pásů pro pěší. Materiálově se počítá převážně s využitím zámkové cementové dlažby, která za předpokladu volného uložení do štěrku umožní alespoň částečný vsak povrchových vod. Odvodnění komunikací bude realizováno pomocí příčných, či podélných spádů do samostatně osazených uličních vpustí.

### A.2.4. Funkční využití, plochy zastavitelné a nezastavitelné

Funkční plochy byly navrženy dle legendy platného územního plánu. Většinová plocha pro zástavbu rodinných domů je navržena jako funkce Čistě obytné území.

### A.2.5. Charakter výstavby a prostorová regulace

Jedná se o nízkopodlažní zástavbu rodinných domů.

### A.2.6. Krajina a zeleň

Studie počítá se stabilizací zelených parkových ploch. Podél střední S-V komunikace je navržena alej.

### A.2.7. Životní prostředí

#### - Odpady:

RD budou mít uzavřené kóje pro popelnice integrovány do oplocení. Zvláštní důraz je třeba klást na třídění odpadů a dostatečné a rovnoměrné osazení sběrných nádob pro tyto potřeby určených.

#### - Ovzduší:

S ohledem na kvalitu životního prostředí nesmí být v nově vzniklé lokalitě umožněno spalování tuhých paliv. Při návrhu systému vytápění by měl být kladen důraz na co nejnižší spotřebu energií, obecně pak maximální důraz na využití obnovitelných zdrojů energie.

### A.2.8. Inženýrské sítě

#### - Splašková kanalizace:

Pro odkanalizování řešené lokality se uvažuje s realizací stokové sítě oddílné kanalizace. Splašková kanalizace bude moci realizována napojením na nově budovaný páteřní řad v ulici Jeronýmova.

#### - Dešťová kanalizace:

Vzhledem k existenci stávajícího řadu v ulici Jeronýmova a Dobročovická se předpokládá bezproblémové napojení do stávající sítě bez nutnosti přečerpávání.

#### - Vodovod:

Pro zásobování oblasti se uvažuje se zřízením nové vodovodní sítě, tažené v osách komunikací se zachováním dostatečného odstupu od kanalizačního řadu, vyjma pozemků podél ulice Jeronýmova, které, vzhledem k existenci stávajícího rozvodu bude možné napojit na tento stávající rozvod.

#### - Elektrická energie

Připojení jednotlivých odběrných míst na rozvod NN bude řešeno mřížovou sítí kabelových rozvodů NN 0,4 kV. Kabely VN a NN budou vedeny v zemi, převážně v pásu chodníků, eventuálně zelených pásů. Přípojky jednotlivých odběrů budou provedeny pomocí kabelových rozvodných skříní vždy na hranici příslušného pozemku.

#### - Veřejné osvětlení

Veškeré komunikace řešené lokality budou osvětleny veřejným osvětlením v souladu s normou ČSN 736005.

#### - Plynovod

V lokalitě se předpokládá rozvod plynu potrubím z vysokotlakého PE napojený na stávající plynovodní řad v ulici Jeronýmova.



### A.2.9. Bilanční údaje

Nová zástavba:	počet jednotek	obyvatel na jednotku	počet obyvatel	počet parkovacích míst
zástavba RD	63	3	189	126
<b>Celkem přírůstek</b>			<b>189</b>	<b>126</b>

## B. Výkresová část

<b>100</b>	<b>Urbanistická situace</b>	<b>1:2 000</b>
<b>110</b>	<b>Návrh parcelace</b>	<b>1:1 500</b>
<b>300</b>	<b>Vizualizace – Nadhled JV</b>	<b>bez měřítka</b>

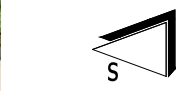




Možný vzhled domů navržených na tyto parcely

Příklady obytných ulic - realizovaný

Příklady obytných ulic - ideový



100

KLIENT: ČÍSLO VÝKRESU:

1.ÚVALSKÁ S.R.O.

NÁZEV VÝKRESU:

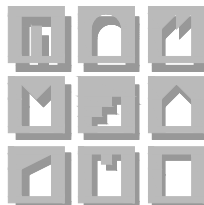
MĚŘÍTKO:

1:2000

rh - arch

Nekázanka 9, Praha 1, 110 00  
Tel: +420-222 240 082  
Fax: +420-603 240 116  
projekt@rh-arch.com  
www.rh-arch.com

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
Ing. arch. Mgr. Rostislav Říha



STUPEŇ:

DATUM:

03/2012

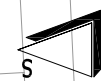
VYPRACOVAL:

Ing. arch. Milan Šírek

VIZUALIZACE SITUACE

AKCE:  
RADLICKÁ ČTVRT  
Infrastruktura pro RD

- COPYRIGHT (C) 2006 RH-ARCH - TENTO VÝKRES JE VÝLUČNĚM VLASTNICTVÍM RH-ARCH. JAKÉKOLI POUŽITÍ TOHOTO VÝKRESU BEZ PÍSEMNÉHO SOUHLASU RH-ARCH JE ZAKÁZÁNE.  
ROZMĚRY KRESBY SLOUŽÍ POUZE PRO PŘEDSTAVU A NEJSOU ZAMÝŠLENY JAKO PŘESNÉ ZOBRAZENÍ STÁVAJÍCÍHO NEBO NAVRHOVANÉHO STAVU. PSANÉ KÓTY JSOU URČUJÍCÍ.



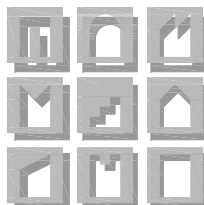
KLIENT: ČÍSLO VÝKRESU:

110

rh - arch

Nekázanka 9, Praha 1, 110 00  
 Tel: +420-222 240 082  
 Fax: +420-603 240 116  
 projekt@rh-arch.com  
 www.rh-arch.com

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
 Ing. arch. Mgr. Rostislav Říha



STUPEŇ:

DATUM:

VYPRACOVAL:

03/2012

Ing. arch. Milan Šírek

1.ÚVALSKÁ S.R.O.

NÁZEV VÝKRESU:

MĚŘÍTKO:

1:1500

NÁVRH PARCELACE

AKCE:  
 RADLICKÁ ČTVŘT  
 Infrastruktura pro RD

— COPYRIGHT (C) 2006 RH-ARCH — TENTO VÝKRES JE VÝLUČNÝM VLASTNICTVÍM RH-ARCH. JAKÉKOLI POUŽITÍ TOHOTO VÝKRESU BEZ PÍSEMNÉHO SOUHLASU RH-ARCH JE ZAKÁZÁNO. ROZMĚRY KRESBY SLOUŽÍ POUZE PRO PŘEDSTAVU A NEJSOU ZAMÝŠLENY JAKO PŘESNÉ ZOBRAZENÍ STÁVAJÍCÍHO NEBO NAVRHOVANÉHO STAVU. PSANÉ KÓTY JSOU URČUJÍCÍ.



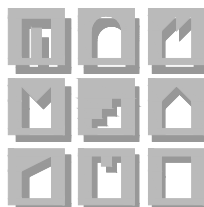
KLIENT: ČÍSLO VÝKRESU:

300

rh - arch

Nekázanka 9, Praha 1, 110 00  
Tel: +420-222 240 082  
Fax: +420-603 240 116  
projekt@rh-arch.com  
www.rh-arch.com

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:  
Ing. arch. Mgr. Rostislav Říha



STUPEŇ:

DATUM:

VYPRACOVAL:

03/2012

Ing. arch. Milan Šírek

1.ÚVALSKÁ S.R.O.

NÁZEV VÝKRESU: MĚŘÍTKO:

NADHLED JV

AKCE:  
RADLICKÁ ČTVRT  
Infrastruktura pro RD

- COPYRIGHT (C) 2006 RH-ARCH - TENTO VÝKRES JE VÝLUČNÝM VLASTNICTVÍM RH-ARCH. JAKÉKOLI POUŽITÍ TOHOTO VÝKRESU BEZ PÍSEMNÉHO SOUHLASU RH-ARCH JE ZAKÁZANÉ. ROZMĚRY KRESBY SLOUŽÍ POUZE PRO PŘEDSTAVU A NEJSOU ZAMÝŠLENY JAKO PŘESNÉ ZOBRAZENÍ STÁVAJÍCÍHO NEBO NAVRHOVANÉHO STAVU. PSANÉ KÓTY JSOU URČUJÍCÍ.