

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.

Křížíkova 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

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 Hřebený 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 svažité 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 Hřebený.
- 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 spádnicí 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 svažitě pozemky převážně zemědělsky využívané. Dotčené území je tradičně členěno linií zelení (meze, aleje) a prochází jím historická cesta ve směru SZ-SV.

Návrh vychází z původního členění krajiny mezemi, alejemi a remízky. 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 linií 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 síť 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 m ²
- související pozemky	1 704 m ²
celková plocha části Z 12	310 078 m²
- plocha zeleně	62 074 m ² (20,02%)
- plocha parcel RD	179 117 m ²
- plocha parcel občanského vybavení	18 345 m ²
- plocha komunikací	50 542 m ²

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

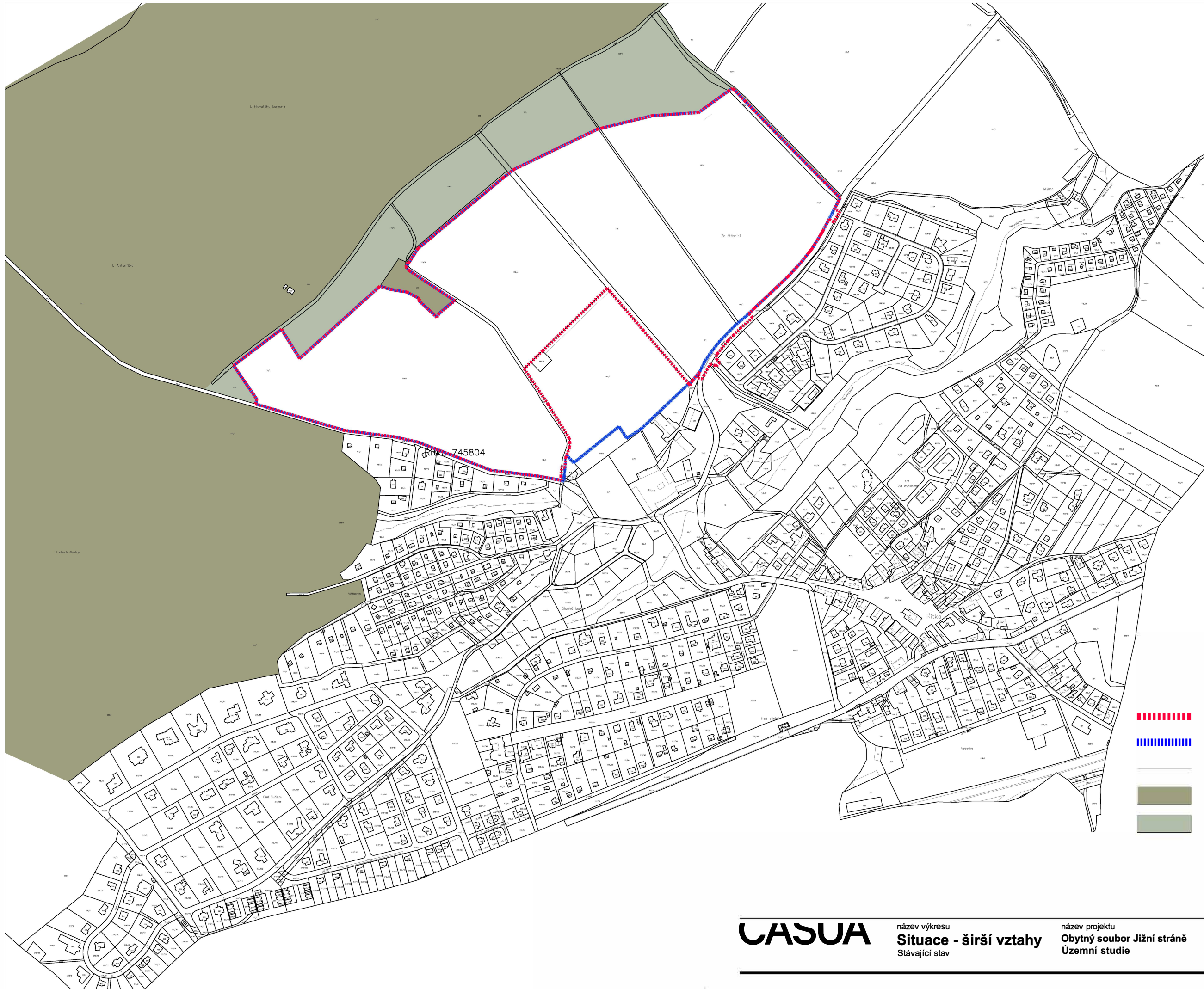
	Počet parcel RD	Počet EO	Celková plocha parcel RD	Počet parcel obč. vybavení	Počet uživatelů/ přepočít na EO	Celková plocha parcel obč. vybavení
Etapa B1	57	228 osob/*	41 598 m ²	2	23	7 117 m ²
Etapa B2	55	220 osob/*	46 042 m ²	2	/**	5 990 m ²
Etapa B3	40	160 osob/*	38 317 m ²	-	-	-
Etapa B4	31	124 osob/*	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 m²	6	/**	18 345 m²

/* uvedený počet při 1 RD = 4 EO

/** lze upřesnit na základě bližšího určení využití parcel

Vypracovala:
V Praze 04/2018

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
Situace - širší vztahy
 Stávající stav

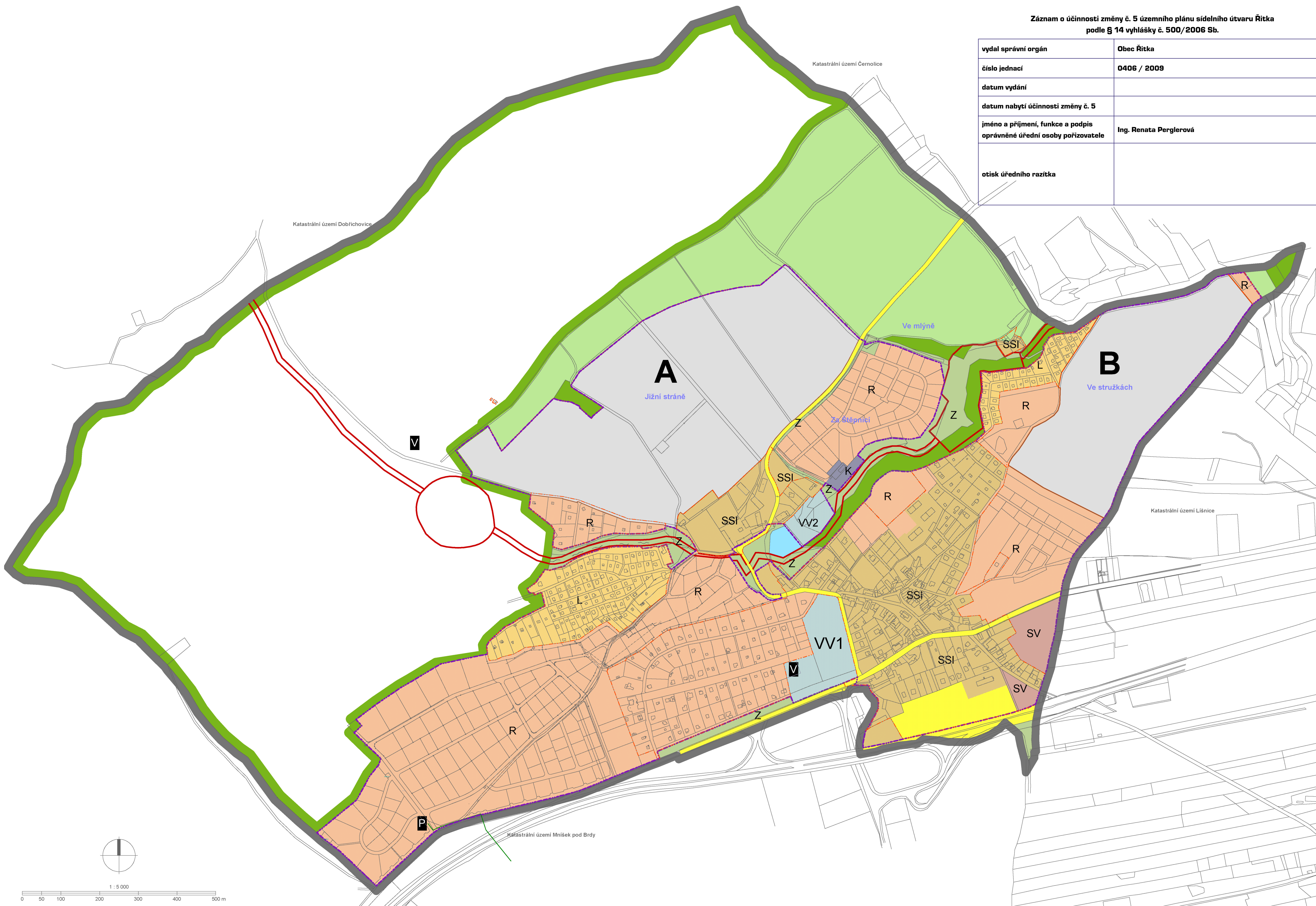
název projektu
Obytný soubor Jižní stráně
 Územní studie

revize číslo R000	měřítko 1 : 6 000	datum 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	



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 VŠEOBECNÉ 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 území 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

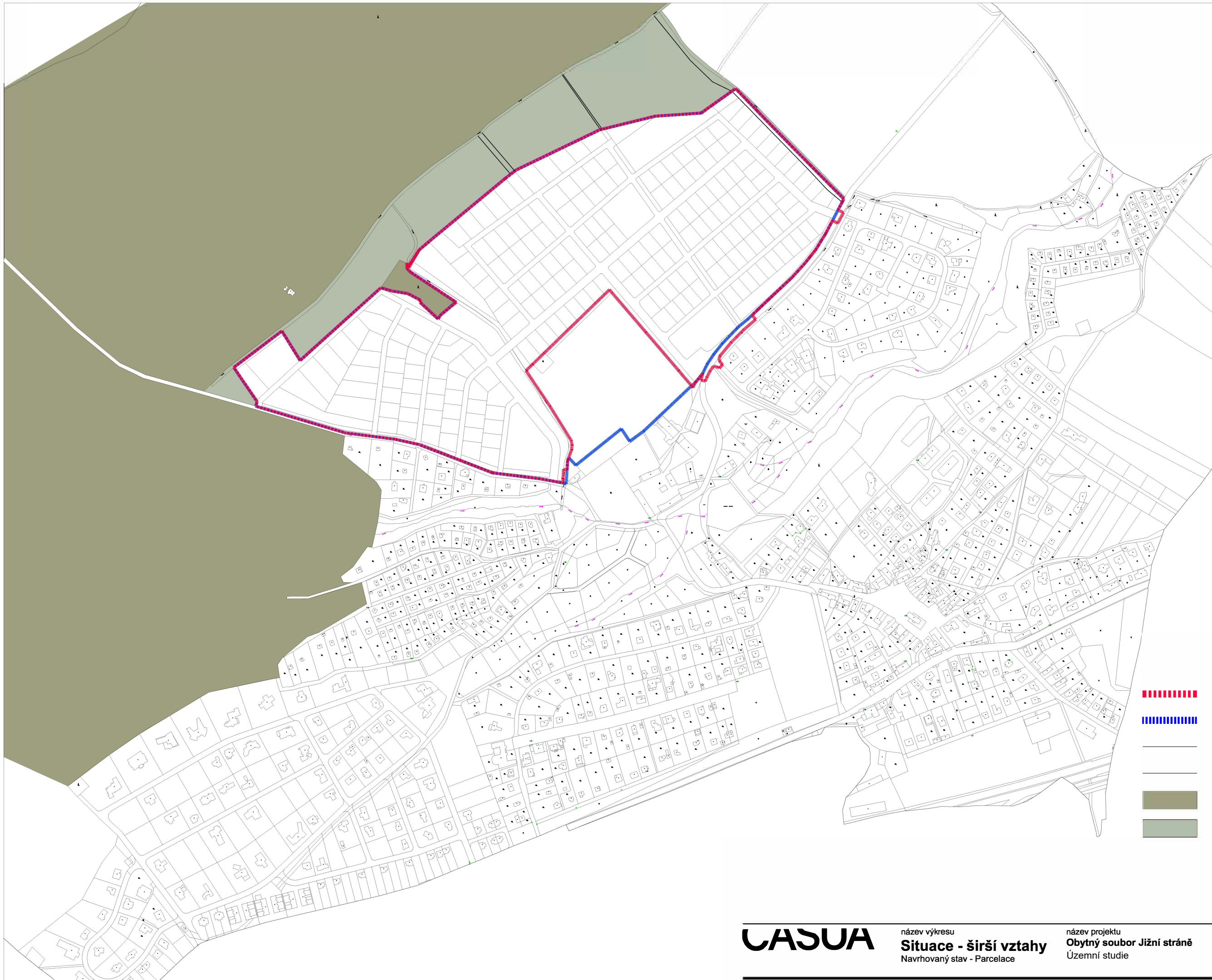
architekti Petr Starčevič a Petr Macek

ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ KOLPRON, S.R.O.

JANÁČKOVO NABŘEŽÍ 57, 150 00 PRAHA 5

IČO 27233278

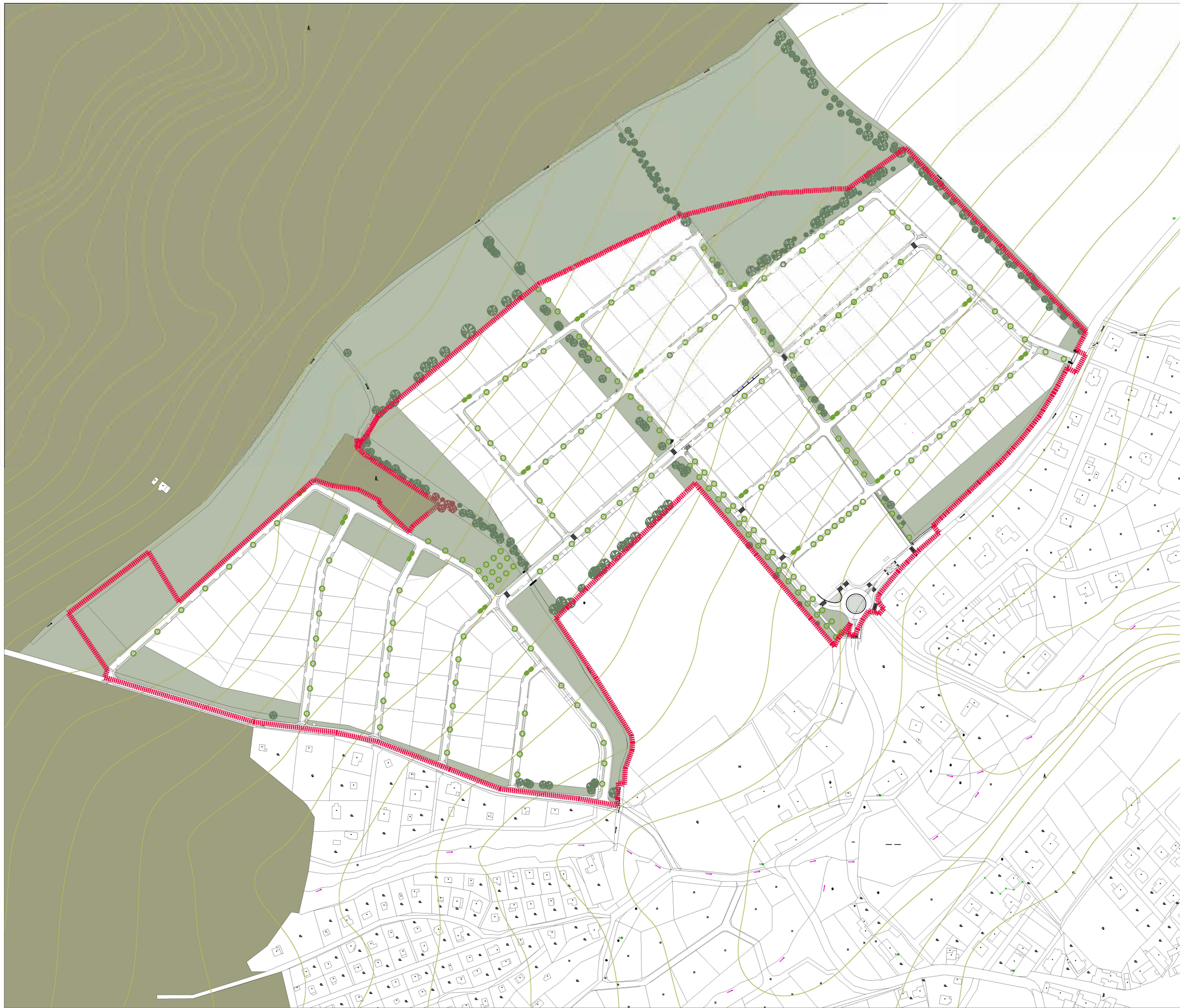
office@kolpron.cz



LEGENDA :

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



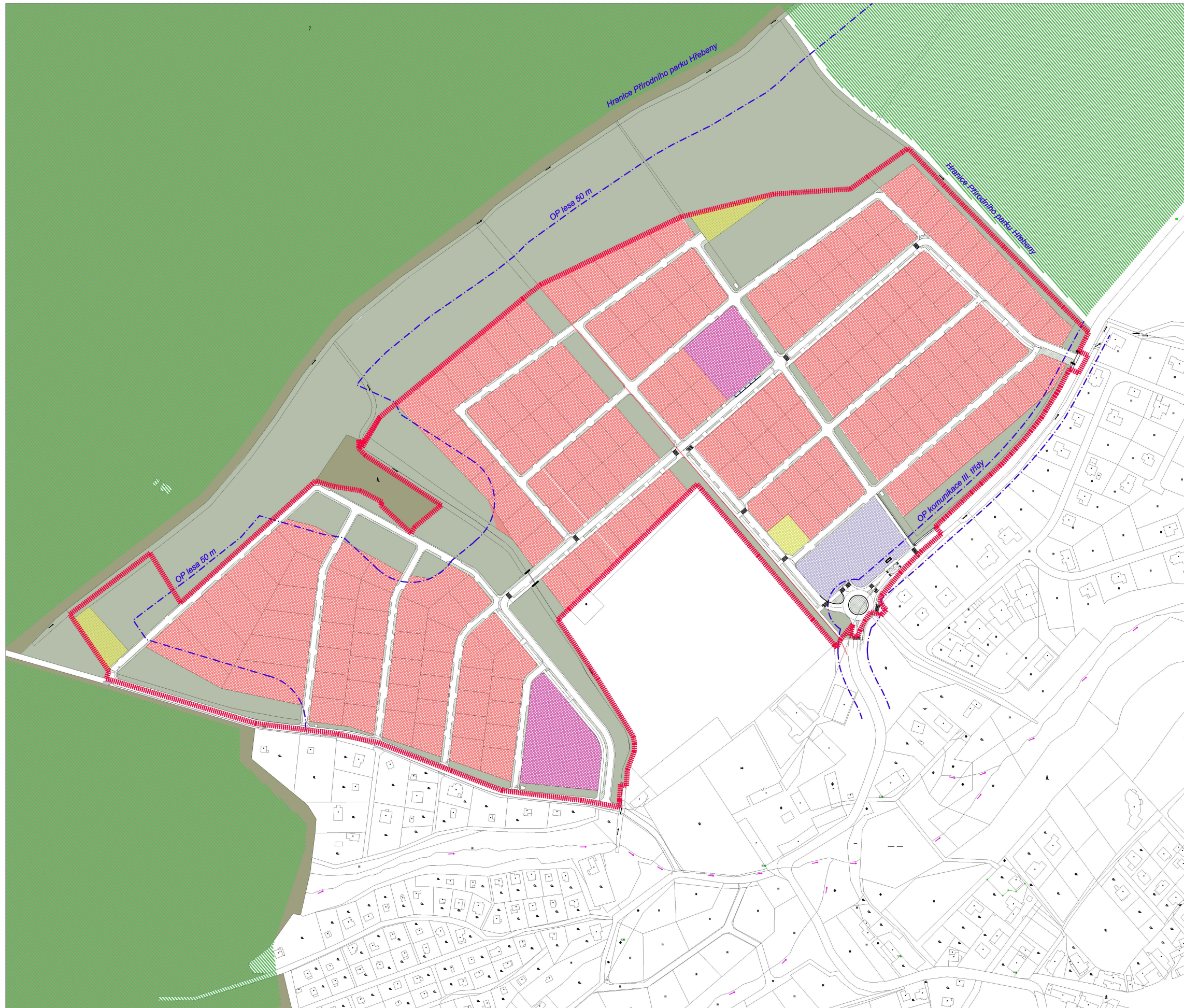


LEGENDA :

-  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

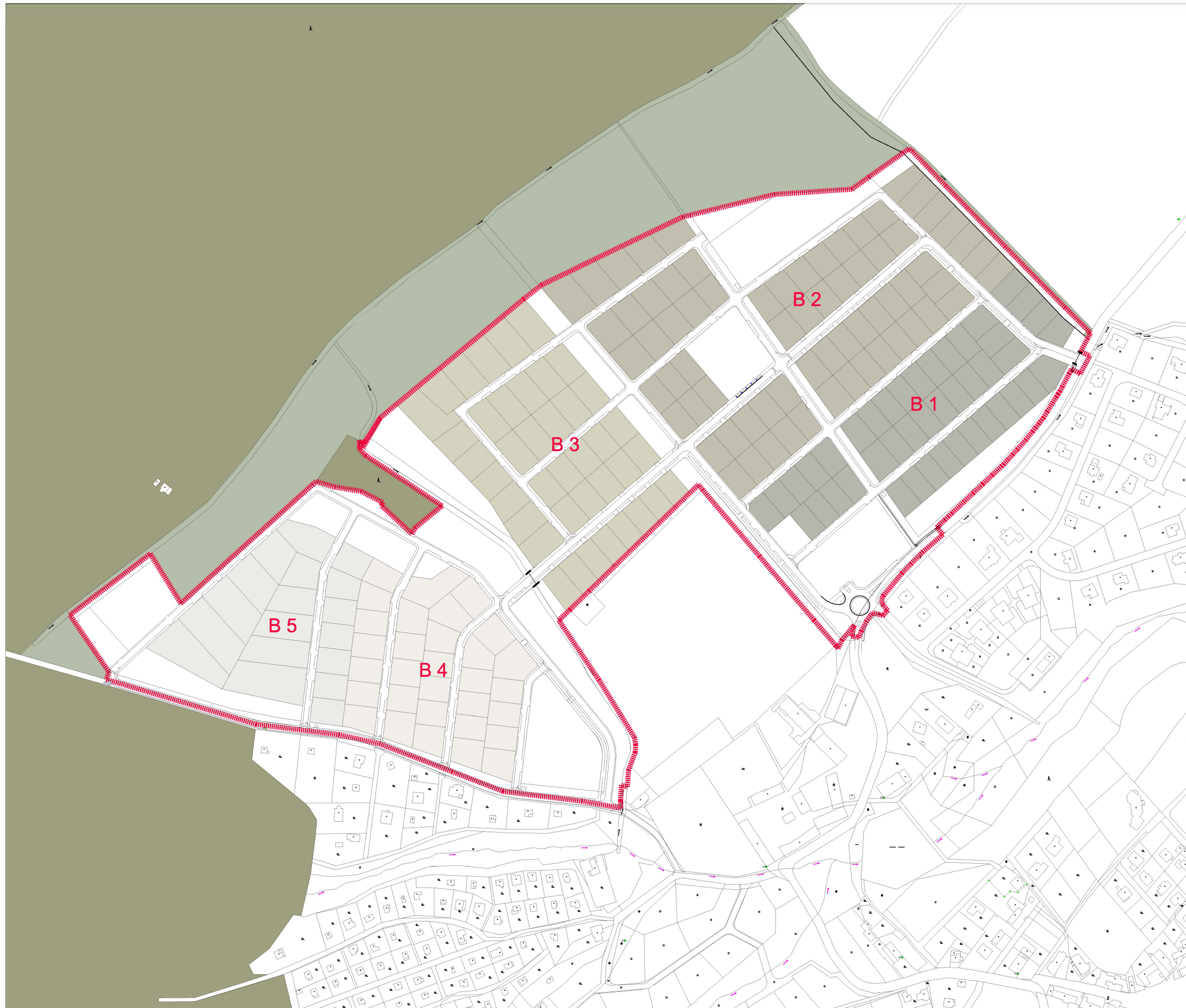




LEGENDA :

- 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



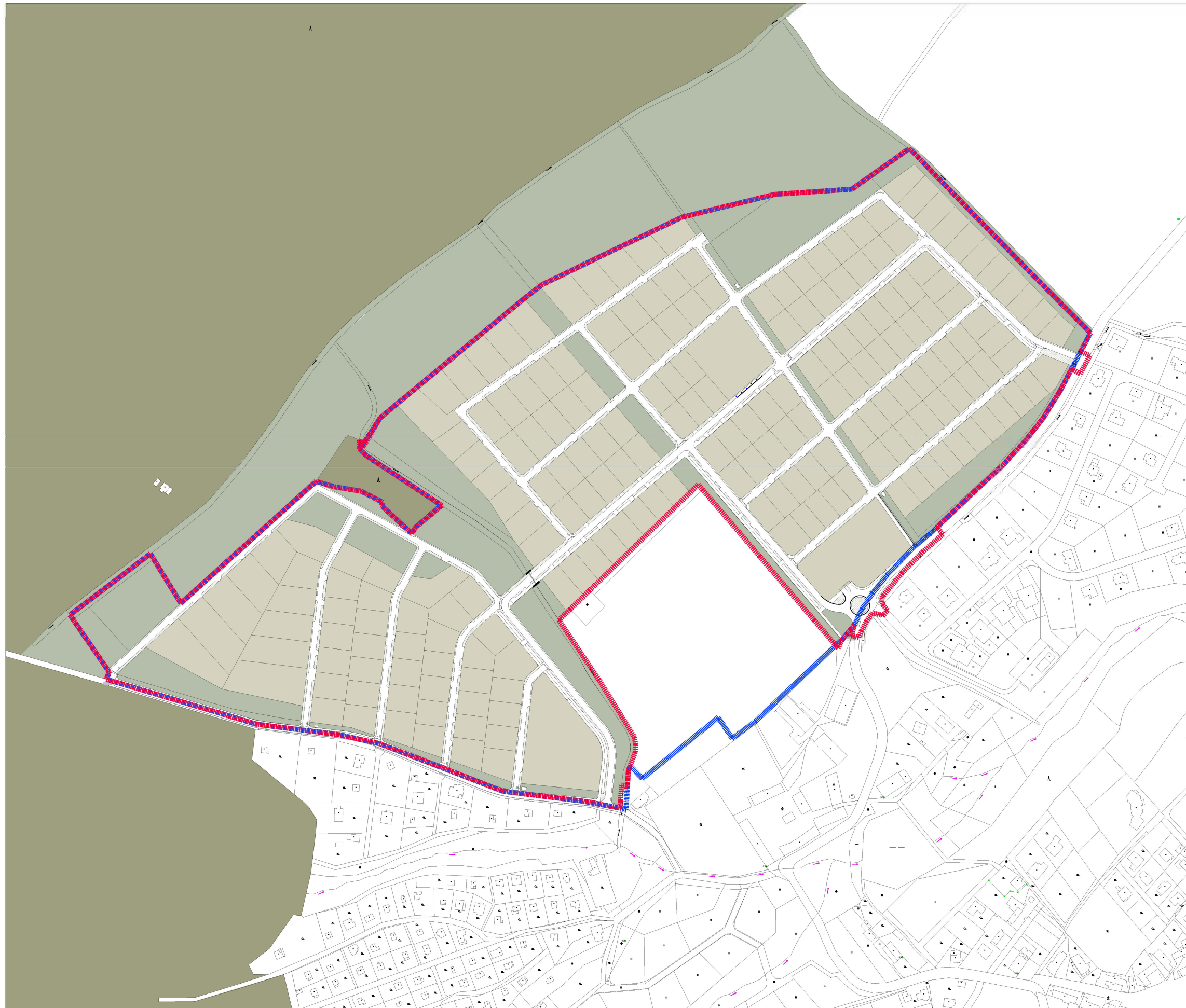


LEGENDA :

- 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





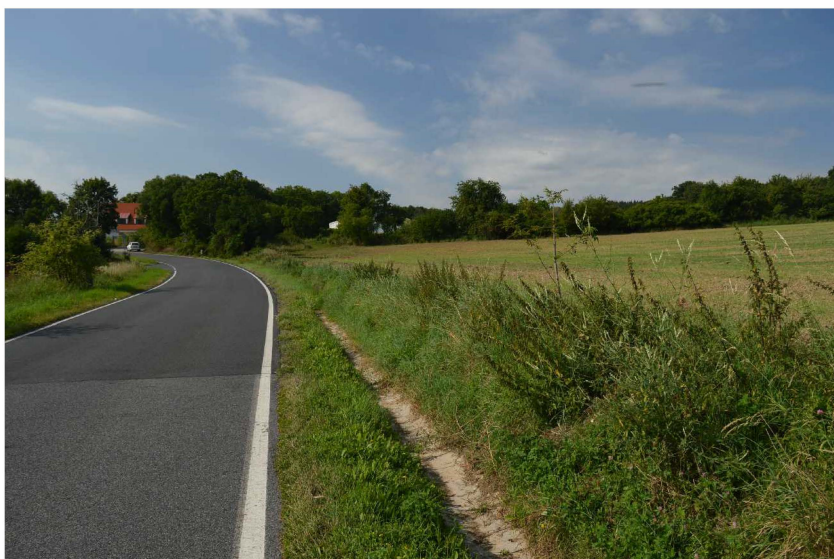
LEGENDA :

- 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





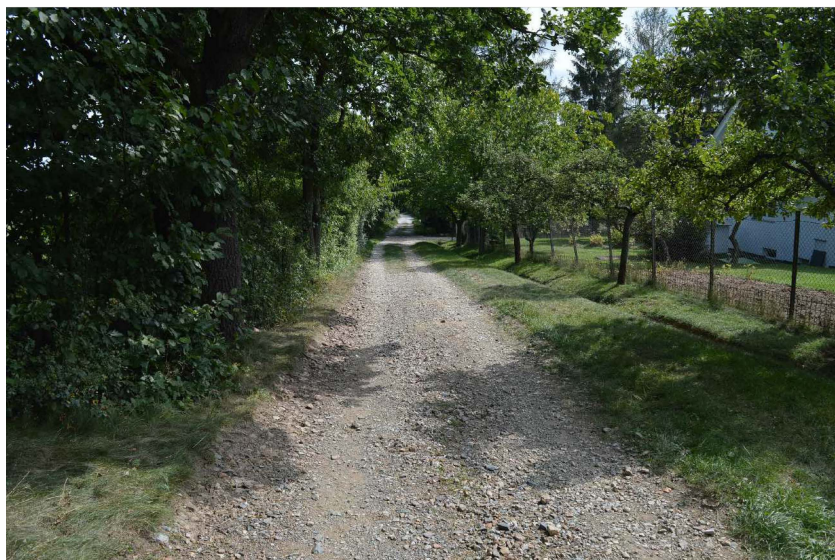
pohled SV / směr Všenory



pohled JZ / směr centrum obce



pohled JJZ / směr centrum obce



pohled V / směr centrum obce



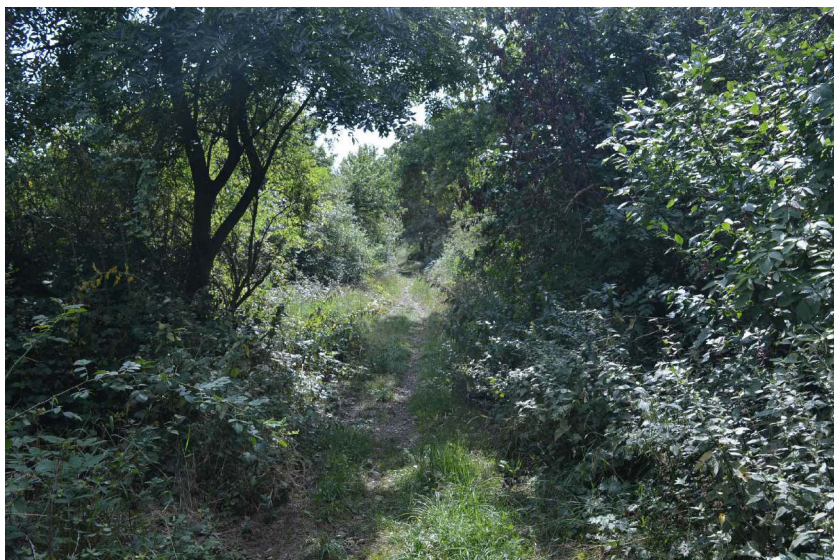
pohled V / směr centrum obce



pohled Z / směr Řevnice



pohled SZ / směr přírodní park Hřebený



pohled SZ / směr přírodní park Hřebený



pohled JV / směr centrum obce



pohled Z



pohled V



pohled JV



pohled Z



pohled SV



pohled J

povrchové odvodnění



povrchové odvodnění



povrchové odvodnění

