

Územní studie Zalány 2016



listopad 2016

Paré č. 1

.....

Ing. arch. Jaroslav Daněk

a) Identifikační údaje.....	4
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	4
b.1 Vymezení plochy	4
b.2 Hlavní cíle řešení.....	5
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem.....	6
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	6
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	6
d.1 Dopravní infrastruktura	6
d.2 Technická infrastruktura	6
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	7
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem.....	7
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	7
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	8
f.1 Řešení zeleně	8
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	8
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	8
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	8
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	9
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	9
g.2 Ochrana veřejného zdraví	9
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	9
i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce	9
i.1 Urbanistická koncepce	9
i.2 Architektonické principy	11
i.3 Krajina.....	11
j) Funkční řešení.....	11
j.1 Funkční řešení	11
k) Podmínky plošného a prostorového využití území.....	13
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území.....	13
k.1.1 Plochy zastavěného území	13
k.1.2 Zastavitelné plochy smíšené obytné	14
k.1.3 Plochy dopravní infrastruktury	15

k.1.4 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	15
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení	16
l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	17
l.1 Dopravní infrastruktura	17
l.1.1 Silniční doprava.....	17
l.1.2 Komunikace pro pěší	18
l.2 Technická infrastruktura	18
l.2.1 Vodovod	18
l.2.2 Kanalizace	19
l.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení	19
l.2.4 Zásobování plynem.....	19
l.2.5 Zásobování teplem.....	19
l.2.6 Sdělovací vedení.....	20
l.2.7 Nakládání s odpady	20
m) Grafické přílohy	21
m.1 Výřez z ÚP Rožmitál pod Třemšínem	21
m.2 Zákres lokality do ortofotomapy	21

a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Zalány 2016
Místo stavby:	Zalány
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem, odbor výstavby a životního prostředí Náměstí 8, Rožmitál pod Třemšínem
Pořizovatel:	Ing. Miroslav Sládek, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle §24 stavebního zákona Kocínova 1979/6/3, 397 01 Písek
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771
Datum:	listopad 2016
Číslo zakázky:	51/2016

b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel ÚS vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS je rozsáhlé území - část osady Zalány patřící k městu Rožmitál pod Třemšínem, od kterého leží asi 3,5 km severně. Z platného a schváleného ÚP Rožmitál pod Třemšínem vyplývá povinnost zpracovat pro celou oblast vymezenou územním plánem územní studii. Studií budou řešeny nejen všechny rozvojové lokality, ale zohledněny i stávající zastavěné plochy tak, aby zůstal zachován krajinný ráz (rozptýlená zástavba v území).

Rozvojové plochy leží v k. ú. Starý Rožmitál a k. ú. Rožmitál pod Třemšínem a dle OOP jsou označeny (SO 6 - SO 26, SO 96, VP 4, VP 5, VP 13 - VP 15 a VP 37 - VP 38).

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází na mírném jižním svahu ve střední části sídla Zalány. Lokalita je vymezena v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Rožmitál pod Třemšínem. Jedná se o zastavitelné plochy smíšené obytné (SO), které jsou doplněny plochami veřejného prostranství (VP). Plochy navazují na zastavěná území, která zcelují do jednoho celku, jehož východní částí prochází silnice III. třídy III/1918.

Celková výměra tohoto území činí cca 43,9 ha.

Lokalita je zatravněna, jen na několika místech se nachází středně vysoká vegetace a vzrostlé stromy. Území je protkáno cestami, které zpřístupňují roztroušeně rozmístěné objekty.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

b.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována na žádost objednatele.

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem této ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Rožmitál pod Třemšínem, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- b) dopravní napojení nově navržených stavebních parcel na stávající komunikace a současně zlepšení dopravní obslužnosti stávajících objektů,
- c) napojení lokality na inženýrské sítě,
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- g) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy,
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

Podklady pro zpracování:

- ÚP Rožmitál pod Třemšínem, zpracovaný Projektovým ateliérem AD spol. s r.o. České Budějovice, v listopadu 2013
- katastrální mapa lokality
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

Územní studie je vypracovaná bez přesného geodetického zaměření jako podklad pro rozhodování v území. Přesné porovnání stavu a katastrálních hranic je možné až na základě přesného geodetického zaměření (bude řešeno v následných projektových dokumentacích).

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem a ze schváleného „Zadání“ k územní studii.

c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Rožmitál pod Třemšínem.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na požadavky dané územním plánem, tzn. zohledněno umístění sídla v Přírodním parku Třemšín a v regionu lidové architektury Rožmitálsko – Březnicko a prověřena vhodnost zástavby zpracováním vyhodnocení vlivu na krajinný ráz (požadavek rozvolněné zástavby sídla s ponecháním průhledových ploch).

Do severovýchodního cípu území nepatrně zasahuje ochranné pásmo vojenského újezdu Brdy.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

d.1 Dopravní infrastruktura

Do lokality řešené územní studií zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy III/1918, které je 15 m od osy přilehlého pásu vozovky, a to na každou stranu (mimo zastavěné území). Z důvodu nízké intenzity dopravy nebylo na této silnici provedeno celostátní sčítání. Lze tedy předpokládat, že zatížení hlukem nebude dosahovat limitních hodnot.

Po zastavění lokalit se však předpokládá zvýšení hygienické zátěže hlukem z provozu na pozemních komunikacích. Posouzení viz *g. 2 Ochrana veřejného zdraví*.

d.2 Technická infrastruktura

Severní a střední částí řešeného území prochází nadzemní el. vedení 22 kV. Uživatel území v jejich blízkosti je omezován ve své činnosti ochranným pásmem, v těchto případech šířky 7 a 10 m. Ochranná pásma vyplývají z novelizovaného energetického zákona č. 458/2000 Sb. a je nutné je respektovat.

Téměř celá zástavba v Zalánech je napojena na vodovodní řad, který vede východní částí řešeného území.

V sídle není vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do recipientu.

Do sídla není zaveden středotlaký plynovod.

Řešeným územím jsou vedeny telekomunikační kabely.

Existence sítí byla v rámci přípravných prací ověřena u jejich správců či majitelů.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem

Východní částí lokality prochází silnice III. třídy spojující město Rožmitál pod Třemšínem a sídlo Nepomuk. Řešené území se rozprostírá asi 3,5 km severně od města Rožmitál pod Třemšínem a je součástí Přírodního parku Třemšín. Převážná část oblasti je zařazena do regionu lidové architektury Rožmitálsko – Březnicko.

V Územním plánu Rožmitál pod Třemšínem se jedná o zastavitelné plochy smíšené obytné (SO) doplněné nezastavitelnými plochami veřejného prostranství (VP). Je pro ně stanovena podmínka zpracování územní studie, která prověří vhodnost zástavby, možnost dělení pozemků a vymezení dopravní a technické infrastruktury na celé rozvojové území. Součástí územní studie bude architektonický návrh zástavby zohledňující polohu lokality v regionu lidové architektury.

V současné době jsou v prostoru nesouvisle rozmístěna venkovská stavení, rodinné domy a rekreační objekty. Okolní pozemky jsou trvale zatravněny, v katastru nemovitostí vedeny jako zemědělská půda - trvalý travní porost. Na několika místech se nachází středně vysoká vegetace a vzrostlé stromy.

Územím prochází prvek ÚSES. Jedná se o lokální biokoridor (BK 20) vymezený středem řešené lokality převážně v ochranném pásmu el. vedení. Východní hranice územní studie se dotýká lokálního biocentrum (BC 1).

Vzdálenost 50m od okraje lesa zasahuje nepatrně do území u východní i západní hranice.

Součástí územní studie je vypracované vyhodnocení vlivu zástavby na krajinný ráz s důrazem na zachování stávající rozvolněné zástavby sídla ponecháním dostatečně velkých průhledových ploch (proluk).

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

V oblasti řešené územní studií leží území s archeologickými nálezy – novověké jádro obce Zalány (II. kategorie ÚAN) - poř. č. 22-12-14/9.

Řešené území náleží do regionu lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko. Pro zastavitelné plochy platí podmínka zpracování studie s přípustným architektonickým návrhem zástavby (např. zachování měřítka a hmot tradiční architektury), tzn. respektování tradiční formy a měřítka objektů (obytné objekty, hospodářské objekty), vyloučení netradiční formy zástavby a netradičního architektonického výrazu staveb z poloh v kontextu s lokalitami s cennou architekturou. Zároveň je nutné dodržet tradiční barevnost staveb, a to i při použití novodobých materiálů (omítky obvodových zdí, obklady, střešní krytiny).

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Pozemky nezastavěného území jsou trvale zatravněny. U křižovatky silnice III. třídy a místní komunikace se nachází skupina vysoké a středně vzrostlé vegetace, jedná se o jehličnaté stromy a keře.

Podél silnice III. třídy je alej vzrostlých ovocných stromů.

Podrobný dendrologický průzkum nebyl proveden.

Návrh

Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeď soukromou a zeď krajinnou, pobytově vegetační.

Zeď soukromá je zajištěna stanoveným procentem zastavitelnosti (35%) vymezených parcel.

Zeď krajinná, pobytově vegetační je mezi hranicemi parcel ve zbytku lokality znázorněna žlutozelenou barvou. Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenému a nenápadnému začlenění nové zástavby do krajiny.

f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika odnětí ZPF

V dané lokalitě se nachází bonitované půdně ekologické jednotky s III. (7.47.02) a V. (7.47.13) třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS zasahuje neznatelně do vzdálenosti 50m od okraje lesa. Parcely navržené k zástavbě jsou vymezené mimo tuto vzdálenost.

f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD města Rožmitál pod Třemšínem.

V blízkosti navržené výstavby je dostatečné množství stávajících objektů postavených klasickým pevným způsobem, tj. tvořené zdivem z cihel plných, kamenných či smíšených. Současně se v této stávající zástavbě nachází podsklepené objekty, které jsou v případě nouze využitelné pro ukrytí obyvatelstva. Z hlediska uskladnění materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci bude využito objektu požární zbrojnice. V řešeném území se nenachází nebezpečné látky ani jiné látky, které by mohly zapříčinit kontaminaci. Vzhledem k malému počtu obyvatel by byla evakuace organizována z míst autobusových zastávek. Organizace obyvatelstva v krizovém období bude zajištěna rozhlasem. V řešeném území není hrozba povodní ani průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

g.2 Ochrana veřejného zdraví

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy je možné předpokládat, že zatížení hlukem z komunikací bude minimální.

Nová obytná zástavba v blízkosti stávajících i navržených trafostanic musí být situována tak, aby byly splněny hlukové limity pro venkovní chráněný prostor (bude zohledněno v navazujících řízeních).

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Podle platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem se v řešeném území nachází dvě veřejně prospěšné stavby označené TI.E11 a TI.E12.

Jedná se o plochu pro výstavbu nové trafostanice T64 u západní hranice řešené lokality (TI.E12) a plochu pro novou trafostanici T68 ve střední části řešeného území včetně kabelového el. vedení (TI.E11), jehož trasa je vedena směrem k jižní hranici řešeného území.

V řešeném území je vymezeno veřejně prospěšné opatření – prvek ÚSES.

Územní studie navržené plochy VPS a vymezené VPO respektuje.

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

i.1 Urbanistická koncepce

Navrhovaná urbanistická koncepce respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Rožmitál pod Třemšínem.

Základním motivem urbanistické koncepce je ochrana přírodně hodnotného území a snaha o co nejmenší negativní dopad na krajinu spolu s principem velmi rozptýlené stávající zástavby, který nově navržená parcelace akceptuje a zachovává jej.

Jedná se o lokalitu pohledově exponovanou, která se uplatňuje i v dálkových pohledech. Území je součástí regionu lidové architektury Rožmitálsko-Březnicko. Proto je urbanistické i architektonické kompozici věnována odpovídající pozornost.

Na plochách zastavěného území byly vytipovány pozemky, kde bude umožněna výstavba. Umožněna je realizace staveb drobného charakteru do 80m² a výšky 6m.

Mimo zastavěné území jsou územní studií vymezeny stavební pozemky, na kterých je možné umístit vždy pouze jeden hlavní objekt, tj. rodinný dům. Není dovolena řadová výstavba ani rodinné dvojdomy v rámci jedné parcely. Kromě hlavního objektu pro bydlení je umožněno využití viz *kapitola k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území*. Vymezené stavební parcely vychází z následujících základních limitů pro výstavbu:

1. Dodržení krajinného rázu

Na celý řešený prostor studie bylo v roce 2015 zpracováno vyhodnocení z hlediska krajinného rázu. Navržená studie se od původního posouzení liší pouze minimálně.

2. Možnost dopravního napojení

Výstavba je navržena pouze v lokalitách, kde lze předpokládat ekonomické dopravní napojení, tzn. s přihlédnutím k možnosti počtu navrhovaných pozemků a vzdálenosti připojení. Dále bylo přihlédnuto k vlastnickým vztahům, resp. k možnosti rozšíření stávajících komunikací a úpravy šířky veřejného prostranství min. na 8 m (splnění vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

3. Dosažitelnost technické infrastruktury

Navržená výstavba byla posuzována i z hlediska možnosti ekonomického připojení na technickou infrastrukturu. Z hlediska ochrany životního prostředí je stanovena podmínka pro výstavbu na vymezených stavebních parcelách, a to předchází zainvestování. Rozumí se tím, vyřešení napojení objektů na veškeré potřebné sítě nebo zabezpečení těchto sítí individuálním způsobem, např. vodovodní vrt (po předchozím hydrogeologickém posudku), domovní ČOV se vsakováním (na základě hydrogeologického posudku a příslušného vodohospodářského rozhodnutí), jímka na vyvážení, kogenenarční jednotky apod.

4. Vlastnické vztahy

Před zpracováním konceptu návrhu byl proveden rozbor vlastnických vztahů řešeného území. Snahou zpracovatele bylo, aby každý z majitelů měl možnost umístit na svých pozemcích nový RD. Výjimkou jsou parcely č. 6, 8, 12, 23, 32, 35, 48, 50 a 51, které jsou vymezeny za podmínky, že majitelé umožní rozšíření a realizaci veřejného prostranství na svém pozemku. Oddělení pozemků a jeho předání obci pro rozšíření komunikací, umístění chodníků a technickou infrastrukturu musí být učiněno ještě před vydáním územního rozhodnutí k výstavbě na přilehlých pozemcích. Tento oddělený pozemek bude řešen takovým způsobem, aby byly splněny zákonem stanovené minimální šířky veřejného prostoru (8m).

i.2 Architektonické principy

Architektonické řešení zástavby bude vycházet z venkovského charakteru, tj. nízkopodlažní rozvolněné vesnické formy zástavby umístěné navíc nejen v přírodně, ale i architektonicky hodnotném území. Tento typ zástavby se vyznačuje přiměřeně velkými pozemky pro samostatně stojící rodinné domy umístěné v zahradách. Stavby jsou jednoduchých, nekomplikovaných, výrazně obdélných půdorysů, prostého výrazu s polovalbovými střechami za použití měřítka a hmot tradiční architektury. Vzhledem k poloze je požadováno přednostní užití tradičních přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyloučit výrazné „chemické“ odstíny). Přídatným důvodem je skutečnost, že se jedná o rozsáhlou lokalitu patřící do regionu lidové architektury.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Zákres zástavby ve studii je pouze schématický, tvary objektů a teras jsou zcela nezávazné.

Podrobnější regulativy jsou uvedeny v textové i grafické části dokumentace.

i.3 Krajina

Studie řeší 50 nových stavebních parcel v zastavěném nebo v prozatím zemědělsky využívaném území. V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, které by ovlivnily krajinný ráz. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době blízkému okolí zvlněná a bohatě zalesněná krajina bývalého vojenského újezdu Brdy, která zůstala z přírodního hlediska málo dotčena. Působivé je umístění v Přírodním parku Třemšínský, jehož celé území je významné estetickými a přírodními hodnotami.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

j) Funkční řešení

Podle platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem je řešené území navrženo jako plocha smíšená obytná. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie tyto podmínky doplňuje a upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

j.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešeného území je smíšená obytná funkce a plocha veřejného prostranství.

Celková plocha řešeného území	439 133 m ²
Celková rozloha nezastavitelného území – volná krajina	175 390 m ²
Plocha zastavěného území vč. stávajících komunikací	147 463 m ²
<u>Celková zastavitelná plocha</u>	<u>116 280 m²</u>
Počet nově navržených stavebních pozemků	50
Plocha nově navržených pozemků	97 399 m ²

Průměrná velikost pozemku 1 948 m² (min. 595 m², max. 4 772 m²)

Plocha komunikací a zpevněných ploch 18 768 m²

Plocha veřejného prostranství - zeleně 10 462 m²

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)	Plocha využitelná pro umístění stavby (m ²)
1.	1772	1116
2.	1032	534
3.	1953	1300
4.	1629	887
5.	2834	762
6.	2371	587
7.	2588	1464
8.	1251	586
9.	1251	486
10.	1000	366
11.	1599	807
12.	3276	872
13.	2508	741
14.	1222	702
15.	1196	703
16.	1775	820
17.	1252	749
18.	1544	943
19.	2101	845
20.	1505	939
21.	3777	907
22.	1146	594
23.	1484	529
24.	1117	396
25.	1099	404
26.	1117	394
27.	1111	388
28.	890	349
29.	2144	953
30.	2408	1542
31.	2311	1534
32.	3454	849
33.	2879	1992

34.	3503	1000
35.	1450	806
36.	2136	1435
37.	2239	660
38.	595	244
39.	4772	1262
40.	2537	729
41.	2289	900
42.	730	343
43.	4433	3377
45.	3078	829
46.	1115	518
47.	1929	1023
48.	1448	899
49.	1229	656
50.	921	477
51.	2399	1181
Celkem	97399	43379

Pozn. Parcely č. 43 a 44 byly sloučeny do jedné, nyní parcely č. 43.

k) Podmínky plošného a prostorového využití území

k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy současně zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- plochy zastavěného území (stávající objekty vč. navazujících pozemků – zeleň v zastavěném území)
- zastavitelné plochy smíšené obytné
- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury
- nezastavitelné plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň

k.1.1 Plochy zastavěného území

Území vymezené platným Územním plánem Rožmitál pod Třemšínem a touto studií.

Hlavní využití

- Jedná se o stávající objekty pro bydlení a „původní“ hospodářská stavení a na ně navazující využívané pozemky – obytné a užitkové zahrady. Do těchto ploch jsou začleněny i stávající objekty nerušícího

občanského vybavení a služeb (obchod, ubytování, podnikatelské aktivity a drobná nerušící výroba lokálního významu).

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení související s tímto typem bydlení – např. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství
- rekonstrukce a modernizace stávajících objektů (přístavby a nástavby)
- rekreační a sportovní vybavení (např. rodinné bazény, dětská hřiště, prvky zahradní architektury)
- drobné stavby (pergoly, terasy, drobné stavby do 80 m² a výšky 6m, skleníky atd.)
- vestavěná občanská vybavenost nepřevyšující 50% ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu ve stávajících prostorech
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti, děje a zařízení chovatelské a pěstitelské, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb, autoservisy a autobazary, dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným územím

Zastavěnost – stávající nebo max. 35% - tj. plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací

k.1.2 Zastavitelné plochy smíšené obytné

Území s charakterem individuální nízkopodlažní zástavby umožňující bydlení v zeleni a s možností začlenění objektů nerušícího občanského vybavení a služeb.

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro individuální bydlení v rodinných domech v prostředí umožňujícím pobyt a relaxaci obyvatel
- nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch je pro parcely 65%
- v rámci každé parcely bude řešeno parkování či garážování min. pro 2 vozidla, a to výhradně na vlastním pozemku

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení související s tímto typem bydlení – např. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (např. rodinné bazény, prvky zahradní architektury)

- vestavěná občanská vybavenost s povinností zajištění parkování a odstavování vozidel návštěvníků na vlastním pozemku

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu
- obchody, nerušící provozovny služeb sloužící převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují životní prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti, děje a zařízení chovatelské a pěstitelské, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- zařízení dopravních služeb a autobazary
- dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným územím

Zastavěnost - max. 35% - tj. plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací

k.1.3 Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití

- plochy vymezené za účelem zajištění dopravní obslužnosti a dostupnosti pozemků

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací automobilových a jiných druhů dopravy v navržených dimenzích. Zahrnují silniční pozemky místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy a opěrné zdi, doprovodná a izolační zeleň
- území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu a parkoviště obecního významu
- trasy pro cykloturistiku a turistiku
- umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné využití území je nepřípustné

k.1.4 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití

- veřejně přístupná území v urbanizovaných celcích zajišťující pronikání zeleně volné krajiny do sídla

Přípustné využití

- veřejná zeleň krajinná (plochy „přirozené“, přírodě blízké zeleně)
- veřejná zeleň parková (plochy zeleně se zvýšenou funkcí okrasnou a rekreační)
- trasy pro cykloturistiku a turistiku
- dětské hřiště, fit park
- drobné stavby informačního charakteru, osazování drobné architektury a prvků uličního mobiliáře (lavička, rozcestník,...) určených pro relaxaci a informovanost či orientaci obyvatel
- vodní nádrž
- vedení sítí technické infrastruktury nadmístního významu včetně jejich ochranných pásem

Nepřípustné využití

- umísťování staveb kromě přípustných
- veškeré provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo svými negativními vlivy narušují funkce zóny
- zřizování a provozování parkovacích stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy

k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenalí přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.

Objekty na stavební parcele	na parcele je možno umístit pouze jeden objekt pro bydlení
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	libovolně
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy do objektů	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25% střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střeš (násobné nebo pilové uspořádání,	25 – 35 ° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé

soustava sedlových střech vedle sebe ...)	
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží plus podkroví
Maximální výška hřebene	výška hřebene objektu bydlení max. 9 m nad stávající terén
	ostatní objekty (přístřešky, pergoly apod.) max. 5 m nad stávající terén
Maximální výška okapu	max. 6 m nad stávající terén
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky, komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. 6 m
	samostatné garáže a krytá stání min. 1 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,8 m včetně podezdívky
Odstavení vozidel	pouze na vlastním pozemku – garáž (stání) pro 2 auta
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby. Obdélníkový půdorys bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy. Výšková hladina dle zákresu v grafické části. Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky. Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,5 m.

I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Stávající dopravní systém v lokalitě je řešen páteří silnicí III. třídy III/1918, na kterou jsou připojeny místní komunikace.

V souvislosti s rozvojem území (navržení nových stavebních pozemků) je navržená úprava šířky komunikace III. třídy na 6 m mezi obrubníky a doplnění jednostranného chodníku pro pěší. V místech, kde chodník přechází z jedné strany na druhou, jsou navržena místa pro přecházení (sníženy obrubníky).

Pro připojení navržených stavebních parcel je uvažováno s rozšířením stávajících místních komunikací a v jižní části řešeného území je navrženo prodloužení stávající místní komunikace a její napojení na silnici III. třídy. Místní komunikace při západní hranici území je na jižním konci doplněna kruhovým obratištěm.

Stávající místní komunikace jsou řešeny s krajnicí a přilehlým otevřeným příkopem pro odvedení dešťových vod. Jsou navrženy jako obousměrné dvoupruhové šířky 6 m s lokálním zúžením v místech stávajících stavebních objektů.

V rámci studie je navržena úprava stávajících křižovatek. Jedná se o zlepšení úhlu křížení a poloměru nároží. Dále je navržena nová styčná křižovatka.

Šíře veřejného prostranství (vzdálenost mezi ploty) je v návrhu min. 8 m, čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. S výjimkou úseku cca 80 m dnes již oboustranně obestavěné místní komunikace.

Zpřístupnění nových parcel je vždy přímo z komunikace procházející řešenou částí území.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích. Pro lokalitu jsou navrženy dvě parkovací plochy s kolmým stáním o celkovém počtu 14 parkovacích stání, z toho dvě vyhrazená pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy (respektování rozhledových polí), a to i v budoucnu (údržba zeleně, zřizování oplocení apod.).

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

I.1.2 Komunikace pro pěší

V rámci stavebních úprav stávající silnice III. třídy je navržen jednostranný chodník v šířce 1,5 m, situovaný střídavě dle prostorových možností po obou stranách komunikace.

Podél místních komunikací nejsou chodníky navrhovány. S ohledem na charakter lokality se předpokládá pohyb chodců po navržených komunikacích. Další samostatné trasy pro pěší nejsou v lokalitě navrženy.

I.2 Technická infrastruktura

Územní studie řeší návrh základního technického vybavení v dané lokalitě.

I.2.1 Vodovod

Zásobování pitnou vodou bude zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu.

Na stávající vodovodní řad vedený u východní hranice řešeného území není umožněno napojení.

Druhý stávající vodovodní řad je v severní části území veden západně od silnice III. třídy, v jižní části pak pokračuje v této silnici. Tento vodovod nelze rovněž využít, a to z důvodu vysoké poruchovosti a nedostatečné dimenze. Proto je navrženo jeho zrušení a nahrazení kapacitnějším vodovodním řadem vedeným v silnici III. třídy. Na něj budou napojeny i nové vodovodní řady trasované v místních

komunikacích. Vhodné by bylo zokruhování vodovodního řádu v horní části Zalán - k. ú. Nepomuk pod Třemšínem (není řešeno, protože není v řešeném území).

Návrh připouští napojení navržených objektů na soukromé studny za podmínky předchozích kladných hydrogeologických posudků.

I.2.2 Kanalizace

V částech sídla, kde je uvažováno s novou výstavbou, je navržena oddílná kanalizace pro veřejnou potřebu. Navržena je gravitační kanalizace, pouze v západní části řešeného území budou odpadní vody z pozemků č. 4 ÷ 6 přečerpávány výtlačným řadem. Kanalizace bude vedena v komunikacích a bude ukončena čistírnou odpadních vod mimo řešené území. Dešťové vody z navržených vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (chodníky, parkoviště) budou odváděny dešťovou kanalizací, která bude vedena souběžně se splaškovou gravitační kanalizací.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u objektů budou zachycovány. Majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány.

I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

Rozvody VN a trafostanice

V zájmovém území je navrženo 50 nových rodinných domů.

Lokalitou prochází el. vedení VN 22 kV. Stávající trafostanice T26 a T19 jsou umístěny u silnice III. třídy ve střední části řešeného území a u jeho severní hranice. Trafostanice i síť jsou v dobrém technickém stavu a vyhovují zatížení. V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Pro zástavbu v jižní části řešené lokality je navržena nová trafostanice T68 a kabel VN. Nová stanice je umístěna do plochy veřejného prostranství. Kabely nového vedení budou uloženy v komunikaci nebo zelených pásích. Ukládání kabelů bude provedeno dle požadavků ČSN 73 60 05 a PN energetiky.

Připojení nové trafostanice bude provedeno ze stávajících trafostanic T29 a T27 (cca 200 m jižně od řešeného území, u silnice III. třídy).

Rozvody NN

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabely. Pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů. Konkrétní způsob napojení projednán zatím nebyl. Jakékoliv nové distribuční vedení elektrických rozvodů je nutné vést pod zemí. Ukládání kabelů dle požadavků ČSN 73 60 05 a PN energetiky.

Veřejné osvětlení je navrženo v jižní části lokality, podél nově navržené komunikace. Napojeno bude na rozvody stávajícího osvětlení, které je ve správě Technických služeb města Rožmitál pod Třemšínem.

I.2.4 Zásobování plynem

V území není provedena plynifikace.

I.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie, přípustné je využití tepelných čerpadel, dřeva apod. a jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

I.2.6 Sdělovací vedení

V území jsou vedeny stávající telekomunikační kabely. Nová vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapěťovým kabelem.

Uložení kabelových vedení bude respektovat platné normy (ČSN 736005) a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

I.2.7 Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír).

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Stanoviště kontejnerů pro separovaný sběr budou umístěna u silnice III. třídy. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

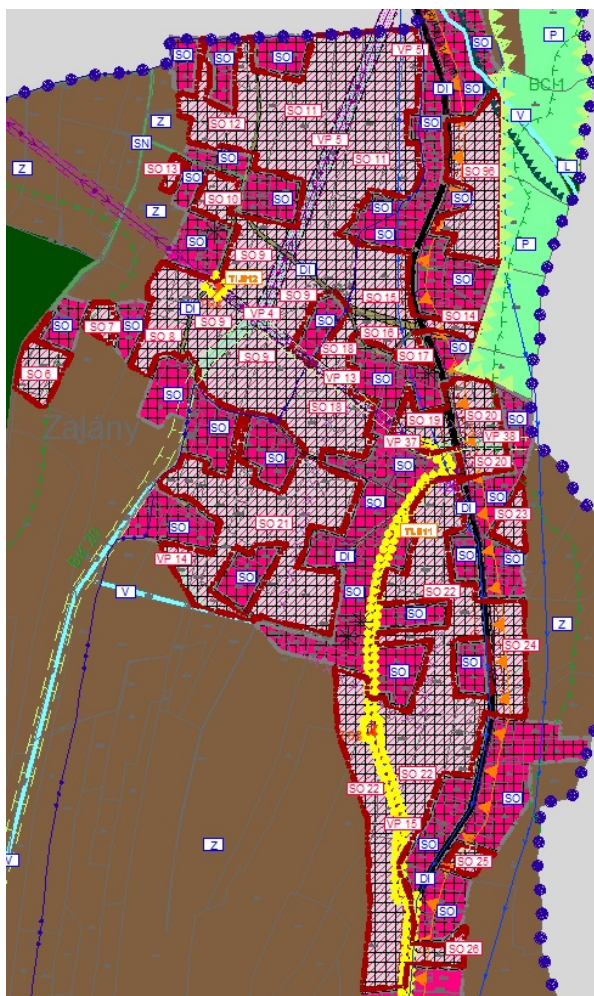
Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

Připojovací místa a napojení navrhovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude podrobněji řešeno v dalších stupních dokumentace.

U všech nově vznikajících stavebních parcel je nezbytné před povolením staveb znovu prověřit existenci nadzemních i podzemních inženýrských sítí u jejich správců. Veškeré inženýrské sítě jsou zakresleny pouze orientačně!

m) Grafické přílohy

m.1 Výřez z ÚP Rožmitál pod Třemšínem



m.2 Zákes lokality do ortofotomapy

