

Územní studie

Rožmitál pod Třemšínem - Velký obůr



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	7
f.1 Řešení zeleně.....	7
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	8
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	8
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.....	10
i.3 Krajina	10
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 bydlení	13
k.1.2 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.....	13
k.1.3 Plochy dopravní infrastruktury.....	14

k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení	14
I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	16
I.1 Dopravní infrastruktura	16
I.1.1 Silniční doprava	16
I.1.2 Komunikace pro pěší	17
I.1.3 Komunikace pro cyklisty	17
I.2 Technická infrastruktura	17
I.2.1 Vodovod	17
I.2.2 Kanalizace	17
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení	18
I.2.4 Zásobování plynem	19
I.2.5 Zásobování teplem	20
I.2.6 Sdělovací vedení	20
I.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 Rožmitál pod Třemšínem – Velký obůr
Místo stavby:	Rožmitál pod Třemšínem
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem, odbor výstavby a životního prostředí Náměstí 8, Rožmitál pod Třemšínem
Požizovatel:	Ing. arch. 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:	červen 2014
Číslo zakázky:	25_2014

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 US vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS je lokalita Velký obůr situovaná u jihozápadního okraje města Rožmitál pod Třemšínem, jižně od Podzámeckého rybníka a rybníka Kuchyňka. Lokalita je ve výkresu Základního členění území schváleného Územního plánu Rožmitál pod Třemšínem podmíněna zpracováním územní studie.

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází u jihozápadního okraje města Rožmitál pod Třemšínem, na severovýchodním svahu nad rybníkem Kuchyňka.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Rožmitál pod Třemšínem. Územní studie Rožmitál pod Třemšínem - Velký obůr je řešena v plochách, které jsou územním plánem navrženy pro bydlení (označené indexy B 4 a B 5) a veřejná prostranství (VP 9 a část VP 10).

Řešené území zahrnuje pozemky p. č. dle KN 316/2, 316/3, 316/6, 316/7, 316/8, 316/9, 316/10, 316/11, 316/12, 316/13, 316/14, 316/15, 316/16, 316/18, 316/19, 316/20, 316/23, 316/24, 316/25, 316/26, 316/27, 316/28, 316/29, 316/30, 337/1, 337/2, 339, 341/1, 341/79, 341/70, 341/80, 341/81, 341/82, 341/83, 341/84, 341/85, 342/8, 342/9, 342/10 a části pozemků p. č. 338, 342/1, 377/6 a 2296/6 v k. ú. Rožmitál pod Třemšínem.

Celková výměra tohoto území činí cca 17,2ha.

Do řešeného území jsou v souvislosti s připojením vymezeného území na dopravní systém a technickou infrastrukturu obce zahrnuty pozemky nebo jejich části: p. č. 9/1, 301/1, 301/3, 301/4, 315/1, 316/21, 316/22, 333/1, 340/1, 341/68, 341/69, 398/1, 412/14, 412/16, 466, 2291/37, 2295/1, 2295/4, 2298/13, 2304/2, 2304/55, 2344/1, 2348/1 a 2459 v k. ú. Rožmitál pod Třemšínem.

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 ÚS v lokalitě Velký obůr 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 lokality na stávající komunikační systém obce,
- 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, ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro zpracování:

- ÚP Rožmitál pod Třemšínem, zpracovaný Projektovým ateliérem AD spol. s r.o. České Budějovice, v listopadu 2013
- katastrální mapa a geodetické zaměření lokality od p. Štěpánky Volné v květnu 2013
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

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 charakter okolní zástavby.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

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

Pozemky nebo jejich části: p. č. 9/1, 301/1, 301/3, 301/4, 315/1, 316/21, 316/22, 333/1, 340/1, 341/68, 341/69, 398/1, 412/14, 412/16, 466, 2291/37, 2295/1, 2295/4, 2298/13, 2304/2, 2304/55, 2344/1, 2348/1 a 2459 v k. ú. Rožmitál pod Třemšínem jsou zahrnuty do řešeného území nad rámec zadání, a to z důvodu připojení vymezeného území na dopravní systém a technickou infrastrukturu obce.

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 nezasahuje žádné ochranné pásmo silnice.

V celém území se, po jeho zastavění, předpokládá zvýšení vlivu z provozu na pozemních komunikacích - hygienická zátěž hlukem. Posouzení viz *g.2 Ochrana veřejného zdraví*

d.2 Technická infrastruktura

Napříč řešeným územím prochází venkovní el. vedení. Uživatel území v jeho blízkosti je omezován ve své činnosti ochranným pásmem, v tomto případě šířky 22m. Vyplývá to z novelizovaného energetického zákona č. 458/2000 Sb. a je nutné ho respektovat.

Vodovodní a kanalizační řad je ukončen v ulici Na Sádkách, 150m severovýchodně od řešené lokality.

U severovýchodní hranice je ukončen středotlaký plynovod.

Podél západní hranice je veden telekomunikační kabel.

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

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem

Řešená lokalita leží na severovýchodním svahu, jižně od Podzámeckého rybníka a rybníka Kuchyňka. V Územním plánu Rožmitál pod Třemšínem se jedná o rozsáhlé, na sebe navazující plochy bydlení **B 4** a **B 5** u jihovýchodního okraje města doplněné plochami veřejného prostranství **VP 9** a **VP 10**. Lokality jsou v přímé návaznosti na zastavěné území a jsou atraktivní díky blízkosti historického centra města a zámku. 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, a jejíž součástí bude architektonický návrh zástavby zohledňující polohu lokality v regionu lidové architektury.

V současné době jsou pozemky zemědělsky využívány. Převážná část řešené lokality je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda, východní část je trvalý travní porost.

Východní částí řešeného území prochází strouha obrostlá stromy a náletovými dřevinami.

Do řešeného území nezasahují žádná ochranná pásma.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Lokalita řešená územní studií není územím s archeologickými nálezy.

Východní hranice zpracovávané územní studie se dotýká vyhlášené městské památkové zóny, kterou tvoří hradní komplex a městské náměstí s barokním kostelem a radnicí. Objekty se zde vyznačují typickou zástavbou lidové architektury, členitostí a různorodostí zástavby.

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

Pozemek je zemědělsky obhospodařovaný, východní část je trvale zatravněna. Východní částí řešeného území prochází strouha, okolo níž je převážně nízká keřovitá zeleň náletového charakteru. Vyskytují se zde však i vzrostlé stromy. Ty vytvoří dobrý základ pro plochu sídelní zeleně, která je požadovaná ve schváleném ÚP („veškeré navržené plochy větší než 0,5 ha budou doplněny veřejnou zelení v rozsahu 20% řešené plochy“).

Vzrostlé stromy se nacházejí také u západní hranice řešeného území, a to nejen v místě dopravního napojení lokality (kde nesmí zasahovat do rozhledových polí), ale podél místní komunikace.

Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Návrh

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

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

Zeleň krajinná, pobytově vegetační bude tvořena stromy vysázenými mezi hranicemi pozemků plánované zástavby a severní a jižní hranicí řešené lokality. Územní studie vymezuje pás sídelní zeleně, který je proměnné šíře a je vymezen v ochranném pásmu el. vedení a podél stávající strouhy ve východní části území.

Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenějšímu a nenápadnějšímu 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 a nezemědělské pozemky.

Charakteristika odnětí ZPF

V dané lokalitě se nachází bonitované půdně ekologické jednotky s III. (7.26.14) a IV. (7.47.02) 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 nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

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.

g.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 148/2006 platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovanou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. i sběrných komunikací 60dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území).

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet v sousedství hlavních komunikací 40dB (v okolí hlavních komunikací 45dB). Pokud se prokáže, že ve stávající situaci zástavby není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, 55, respektive 50dB), je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit izolací objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 45, respektive 40dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

V severozápadní části území bude umožněna výstavba objektů pro bydlení za podmínek zajištění ochrany před negativními vlivy z provozu včetně doložení a příp. zohlednění vlivu hluku ze stávajících i navržených sousedících ploch výroby a skladování.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Do pásu veřejného prostranství v jihovýchodním rohu řešeného území je územním plánem orientačně zakreslena navržená trafostanice T76. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Vzhledem k tomu, že má tato trafostanice pokrýt potřebu sousední navržené plochy SO37, bude její umístění upřesněno v rámci požadované územní studie pro plochy SO37 a části VP10.

V řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

i) Druh a účel umístěvaných staveb, urbanistická koncepce

i.1 Urbanistická koncepce

Pozemky určené studií pro zástavbu představují svažitě území na pomezí urbanizovaného a přírodního prostředí. Severo-jihní svah svou severovýchodní hranicí navazuje na městskou památkovou zónu. Je unikátní svojí vyvýšenou polohou, díky které poskytne stavebníkům cenný výhled na město se svými dominantami. Na druhé straně se ovšem jedná o lokalitu pohledově exponovanou, která se může uplatňovat i v dálkových pohledech. Je součástí regionu lidové architektury Rožmitálsko-Březnicko. Proto je urbanistické i architektonické kompozici věnována odpovídající pozornost.

Ústředním motivem celého záměru je respektování morfologie terénu a orientace ke světovým stranám. Navrhovaná komunikační kostra lineárního typu je tvořena dvojicí téměř rovnoběžných komunikací, propojujících východo-západním směrem stávající místní komunikace. Dvojice je navzájem provázána přibližně uprostřed spojkou na niž je napojena prozatím zaslepená komunikační větev s možností protažení a zpřístupnění případné další budoucí zástavby. Všechny komunikace jsou koncipovány jako obousměrné o šířce 6 m, sledované oboustrannými 2 m chodníky a technickými sítěmi. Jsou doplněny kolmými i podélnými parkovacími místy určenými především pro návštěvníky obytného souboru. Celková kapacita je 47 míst + 5 stání pro vozidla přepravující tělesně postižené spoluobčany. Ve všech případech staveb na parcelách bude vyžadována možnost parkování dalších minimálně dvou vozidel na vlastním pozemku, a to buď vedle sebe nebo za sebou.

V souladu s platným územním plánem je území podél severní i jižní hranice lemováno nezastavitelným pruhem veřejné zeleně. Další plochy zeleně krajinné, pobytově rekreační jsou umístěny podél stávající strouhy ve východní části území a v ochranném pásmu el. vedení, kudy rovněž prochází nově navržená cyklostezka. Tyto prostory budou doplněny systémem pěších cestiček, laviček, případně výtvarných děl nebo herních prvků pro děti či hřištěm pro volnočasové aktivity obyvatel obytného souboru rodinných domků.

i.2 Architektonické principy

Vlastní zástavba rodinných domů bude realizována jako samostatně stojící objekty podél ulic ve směru západ-východ. Při tomto členění je možné v dané lokalitě postavit cca 107 rodinných domů na parcelách o velikosti 833 – 2106 m². Na nich je předpokládána ve dvou etapách postupně výstavba 46 (1. etapa) a 61 (2. etapa) objektů pro rodinné bydlení a rekreaci. Regulativy pro výstavbu jsou popsány v textové i grafické části dokumentace.

Řešené území je součástí regionu lidové architektury Rožmitálsko-Březnicko. Pro výstavbu objektů v něm bude proto požadováno přednostní užití přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyloučit výrazné „chemické“ odstíny). Typově budou doporučovány domy jednoduchých, nekomplikovaných podélných půdorysů a prostého výrazu s polovalbovými střechami za použití měřítká a hmot tradiční architektury.

Rodinné domky v řešeném území budou realizovány jako samostatně stojící, případně dvojdomy. Slučování parcel je v tomto případě možné. Podrobnější regulativy jsou uvedeny v textové i grafické části dokumentace.

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

i.3 Krajina

Ve studii je řešeno 107 nových stavebních parcel v prozatím zemědělsky využívaném území nepoznamenaném dosud žádnou výstavbou. Navazuje na krajinnásky cenné plochy lesoparku (část historické zámecké obory) a rybníků kolem zámku, s nimiž je v kontaktu vizuálně i dopravně (pěší i cyklistické propojení). Půvabný rámeček dodává blízkému okolí města Rožmitál pod Třemšínem rovněž zvlněná a bohatě zalesněná krajina bývalého vojenského újezdu Brdy, která zůstala díky minulému způsobu využití z přírodního hlediska málo dotčena. Působivý je zejména nedaleký Přírodní park Třemšín, vyhlášený v roce 1997, 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 pro bydlení. 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 bydlení.

Celková plocha řešeného území	171 590 m ²
Počet nově navržených objektů	107
Plocha nově navržených pozemků	121 177 m ²
Průměrná velikost pozemku	1 132 m ² (min. 829 m ² , max. 2 106 m ²)
Plocha komunikací a zpevněných ploch	19 947 m ²
Plocha veřejného prostranství - zeleně	30 466 m ²

Seznam parcel 1. etapa	Orientační velikost parcel (m ²)	Seznam parcel 2. etapa	Orientační velikost parcel (m ²)
1.	1 127	47.	1 261
2.	1 015	48.	1 241
3.	1 008	49.	1 085
4.	1 012	50.	964
5.	912	51.	829
6.	952	52.	833
7.	897	53.	921
8.	888	54.	1 016
9.	974	55.	1 152
10.	987	56.	1 237
11.	1 049	57.	1 234
12.	1 939	58.	1 027
13.	2 051	59.	1 216
14.	2 106	60.	1 678
15.	2 106	61.	1 087
16.	2 106	62.	1 080
17.	2 106	63.	1 071
18.	936	64.	1 106
19.	893	65.	1 106
20.	1 238	66.	1 186
21.	890	67.	1 633
22.	1 091	68.	1 030

23.	1 056	69.	893
24.	928	70.	886
25.	1 041	71.	958
26.	1 116	72.	950
27.	1 234	73.	866
28.	1 379	74.	858
29.	1 751	75.	851
30.	1 133	76.	946
31.	1 115	77.	1 060
32.	1 096	78.	1 057
33.	1 080	79.	1 049
34.	1 105	80.	823
35.	1 055	81.	1 018
36.	945	82.	1 029
37.	1 177	83.	1 071
38.	1 141	84.	1 066
39.	1 126	85.	1 061
40.	953	86.	1 054
41.	1 027	87.	1 036
42.	891	88.	1 077
43.	862	89.	1 187
44.	875	90.	1 286
45.	1 177	91.	1 316
46.	1 230	92.	1 337
Celkem	54 776	93.	1 358
		94.	1 424
		95.	1 356
		96.	1 230
		97.	1 065
		98.	967
		99.	913
		100.	977
		101.	1 287
		102.	1 297
		103.	957
		104.	892
		105.	928
		106.	996
		107.	1 026
		Celkem	66 401

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 a jsou zpřesněny pro lokalitu řešenou územní studií.

ÚS rozděluje podrobněji řešenou plochu dle způsobu využití na plochy pro bydlení, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň a plochy dopravní infrastruktury.

k.1.1 Plochy bydlení

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro individuální bydlení v rodinných domech v prostředí umožňujícím pobyt a každodenní rekreaci 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

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 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 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.1.2 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

Nepřípustné využití

- umisťování 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.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 násypy, zářezy a opěrné zdi, doprovodná a izolační zeleň
- území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu a parkoviště obecního významu
- trasy pro cykloturistiku a turistiku
- umisťování 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.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení

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

Dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou sousedních pozemků
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 střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	15 – 40⁰ posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 3m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 - 2 nadzemní podlaží plus podkroví
Maximální výška hřebene	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho hřebene max. 9,5 m nad stávající terén
Maximální výška okapu	od hrany přilehlého silničního obrubníku u posuzovaného rodinného domu, bude výška jeho okapu max. 6 m nad tento obrubník
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. 5 m
	samostatné garáže a krytá stání min 1 m
	nezaplocená stání 0,5 m na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran minimálně 5 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,5 m včetně podezdívky
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	±1,5 m výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
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

	<p>a dvojdomy. Výšková hladina dle zákresu v grafické části.</p> <p>Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky (vztažené k průsečíku kolmé osy posuzované stavební parcely a přilehlého obrubníku)</p> <p>Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,5 m.</p>
--	---

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

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Celá lokalita je navržena jako zóna s dopravním omezením (Zóna 30).

Dopravní systém je řešen dvěma téměř rovnoběžnými komunikacemi, které jsou v západní části území napojeny na stávající místní komunikaci. Tyto nové komunikace jsou mezi sebou uprostřed propojeny nově navrženou komunikací, která vybíhá do vystupující jižní části řešeného území a zajišťuje tak dopravní napojení pozemků v této části. Tato komunikace je slepá, ale je navržena tak, aby ji bylo možné prodloužit, tj. ponechání volného prostoru mezi parcelami č. 81 a 82 jako rezerva pro zajištění přístupu na navazující pozemky za touto lokalitou. Ve východní části území je navržena další komunikační větev propojující obě rovnoběžné komunikace a zajišťující napojení řešené lokality z východní strany na stávající komunikační síť města. Z této komunikace je navržena zaslepená komunikační větev umožňující dopravní obsluhu severovýchodní části řešeného území.

Dopravní napojení na stávající komunikace je řešeno přes zpomalovací práh.

Na konci zaslepených komunikací je navrženo obratiště.

Nové komunikace jsou navrženy jako obousměrné. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) je navržen v šířce min. 10m (silnice š. 6m a oboustranné chodníky š. 2m), čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zpřístupnění navržených pozemků je vždy přímo z komunikace - dané větve procházející řešenou částí území.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích. V rámci uličního prostoru jsou navržena podélná stání. Ve střední a východní části řešeného území jsou navržena parkoviště s podélným stáním. Pro lokalitu je navrženo celkem 52 parkovacích míst, z toho je 5 parkovacích míst pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

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

Podél komunikací jsou navrženy oboustranné chodníky v šířce 2m.

I.1.3 Komunikace pro cyklisty

Veřejným prostranstvím vymezeným ve střední části řešeného území pod ochranným pásmem el. vedení je navržena trasa nové cyklostezky v šířce 3m.

I.2 Technická infrastruktura

Územní studie řeší návrh základního technického vybavení v dané lokalitě.

I.2.1 Vodovod

Zásobování pitnou vodou města je z vodovodu pro veřejnou potřebu ve správě města.

Nově vybudovaný vodovodní řad bude veden v budoucích komunikacích a bude napojen na stávající řad východně od řešeného území v Tyršově ulici. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Hydrostatické tlaky v místě zástavby jsou vyhovující

I.2.2 Kanalizace

Odkanalizování města je gravitační jednotnou kanalizací pro veřejnou potřebu ve správě města. Takto svedené odpadní vody jsou centrálně čištěny na mechanicko biologické ČOV na jihovýchodním okraji města s odtokem vyčištěných vod do Skalice. Vyčištěné odpadní vody musí splnit legislativní požadavky pro vypouštění přímo do recipientu.

Odkanalizování řešeného území je navrženo oddílnou kanalizací vedenou v nově navržených komunikacích.

Splašková kanalizace je navržena jako gravitační a bude napojena na stávající stoku v ulici Palackého východně od zájmového území a tím i na centrální ČOV.

Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Dešťová kanalizace bude napojena do recipientu severovýchodně od zájmového území nad sádkami do odtoku z rybníka Kuchyňka. Další napojení do recipientu je navrženo přímo do rybníka Kuchyňka a do přítoku do rybníka Kuchyňka z rybníka Podzámecký. Kanalizační stoky jsou navrženy jako gravitační.

Kanalizace je navržena i na extravilánové vody (cca 50ha). Pro jejich podchycení ze svahu nad zájmovou lokalitou je na jižním okraji zástavby (v zeleném pásu až nad druhou etapou výstavby) navržen otevřený příkop. Příkop bude zaústěn do navrhované oddílné dešťové kanalizace s odtokem do recipientu. Dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. individuálně na těchto parcelách.

(IvaHo 2014) Výpočet množství a potřeby vod

Rožmitál pod Třemšínem - lokalita Velký obůr

Demografie
Počet jednotek 120 obyvatel / jedn. 3,5

Potřeby vody

Průměrná potřeba vody Počet obyvatel 420 ob Q_p 67 m³/d q 160 l/ob/d
 Maximální denní potřeby vody $Q_d = k_d * Q_p$ k_d 1,50 -- Q_d 101 m³/d Q_d 1,2 l/s
 Maximální hodinová potřeby vody $Q_h = k_h * Q_d$ k_h 2,1 -- Q_h 212 m³/d Q_h 2,5 l/s

Množství splaškových odpadních vod

Průměrná produkce odpadních vod EO 420 ob Q_{sw} 63 m³/d q 150 l/EO/d
 Množství balastních vod z Q_{sw} Q_b 0 % Q_b 0,00 m³/d $Q_h = (ob * q) * k_d * k_h + Q_b$
 Maximální denní množství odpadních vod k_d 1,5 -- Q_d 95 m³/d Q_d 1,1 l/s
 Maximální hodinové množství odpadních vod k_h 3,48 -- Q_h 328 m³/d Q_h 3,8 l/s
 Průtok po odlehčení $Q_o = Q_d * k_h * k_r + Q_b$ $k_r = 1 +$ 0,0 -- Q_o 328 m³/d Q_o 3,8 l/s

Množství (odtok) dešťových vod

Druh povrchu	A	ψ
Plocha zástavby	171 000	0,30
Extravilán z jihu	500 000	0,10
	0	0,00
	0	0,00

Lokalita Orlík Souč. odtoku ψ 0,15 --
 Periodicita deště p 0,5 -- Plocha povodí A 671 000 m²
 Trvání deště t 15 min Navýšení odtoku (+) 0 %
 Intenzita deště i 156 l/s/ha Odtok $Q = A * \psi * (+)$ 1 580 l/s

1.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

Rozvody VN a trafostanice

Zásobení elektrickou energií nového sídliště bylo konzultováno s pracovníky rozvoje sítí ČEZ Distribuce. Dle jejich požadavku budou v sídlišti navrženy tři nové trafostanice, typ CTS, o velikosti do 630kVA, osazené transformátory 250kVA. Stanice budou plošně rozmístěny tak, aby pokryly energetické nároky a zároveň, aby je bylo možno umístit do veřejných ploch.

Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím u zařízení nad 1kV AC bude provedena ochranou uzemněním – sítě IT a pospojováním /uvedením na stejný potenciál/.

Soustava 3 stř. 50Hz, 25kV

Připojení nových trafostanic bude provedeno kabelovou smyčkou VN, ze stávající trafostanice Sokolovna (v grafické části označena T49). Trasa kabelu probíhající ve stávající zástavbě je řešena ve dvou variantách s tím, že varianta A jde ulicí Tyršova a Na sádkách, kde se uvažuje s výkopy pro uložení ostatních sítí ZTV. Varianta B je uvažována s uložení do místních komunikací ve směru do nového sídliště s tím, že je trasu potřeba vyřešit pozemkově. Kabely v novém sídlišti budou uloženy v chodnících, nebo zelených pásích, v souběhu s ostatními sítěmi elektro. Je třeba respektovat ochranná pásma kabelu VN. Ukládání kabelů dle požadavků ČSN 73 60 05 a PN energetiky.

Rozvody NN

Provozní napětí: 3+PE+N; 3x400/230V, 50Hz; soustava TN-S

Ochrana před nebezpečným dotykem: - základní = automatickým odpojením od zdroje.

- zvýšená = proudovým chráničem

= hlavním a místním pospojováním

Řešený prostor se nachází v lokalitě Velký obůr v Rožmitále pod Třemšínem. Navržená plocha je rozdělena na 107 parcel pro výstavbu rodinných domů, pro které je řešena základní technická vybavenost.

Mediem pro vytápění a ohřev TUV je v 80-ti procentech plyn, 20 procent rodinných domů bude vytápěno tepelnými čerpadly, nebo přímo elektřinou.

Energetická bilance

	Pi (kW)	Ps (kW)	Celkem (kW)
86x RD se zásobením plynem	2 408	1 204	
21x RD se zásobením elektřinou	756	378	
Ostatní spotřeba	10	10	
Celkem	3 174	1 592	
Meziobjektová soudobost 0,4			636

Energetický nárok na nové trafostanice je tedy cca 700 kW.

Připojení rodinných domů bude provedeno kabelovými vývody z nových trafostanic. Kabely budou smyčkovány do kabelových skříní v oplocení jednotlivých pozemků, kde bude umístěno i měření spotřeby. Ukládání kabelů dle požadavků ČSN 73 60 05 a PN energetiky.

Veřejné osvětlení je navrženo pro všechny navržené chodníky a komunikace. Napojení a zapínání bude provedeno v novém rozvaděči RVO, připojeného z rozvodů NN. Rozvody pro veřejné osvětlení budou kabelové. Předpokládá se, že osvětlovací body budou se svítidly LED, hladina osvětlení cca 5m nad terénem. Uložení kabelů dle ČSN 73 60 05.

I.2.4 Zásobování plynem

V Územním plánu obce Rožmitál pod Třemšínem je předpokládána postupná plynifikace rozvojových ploch v rámci celého sídla.

Napojení na stávající plynovod je nutné ze dvou určených napojovacích míst pro 1. a 2. etapu. Rovněž je nutné zokruhování budovaného plynárenského zařízení. Napojovací místo č.1 je v ulici V oboře, napojovací místo č.2 v ulici Hofmeisterova.

Propojení stávajícího a navrženého plynovodu je vedeno po pozemcích obce č. parcely 2295/4 a 2295/4.

Údaje o kapacitě stavby (středotlaké plynovody):

Navržený materiál potrubí:	IPE – SRD 11 pro plyn
Délka plynovodů PE-DN 63	2 300 m
Počáteční tlak v síti	275 kPa
Předpokládaný odběr maximální	324 m ³ /hod.
Garantovaný příkon	324 m ³ /hod.
Počet odběrných míst	107
Tlakový stupeň	STL

Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

I.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude zemní plyn (předpokládá se 80% objektů), doplňkově el. energie (20%). Rovněž lze využít spalování dřeva a pelet, dále tepelných čerpadel, jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

I.2.6 Sdělovací vedení

Distribuční 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.

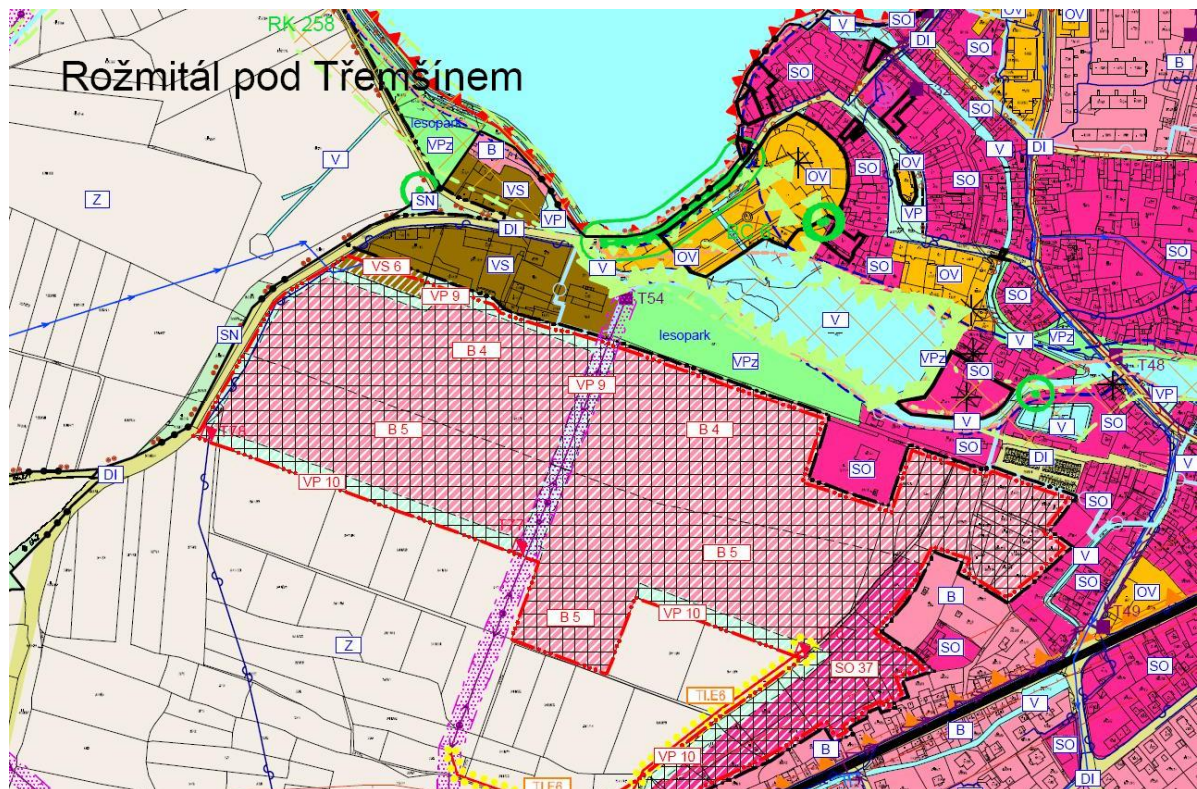
Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

Vzhledem k docházkové vzdálenosti bude zřízeno místo pro nádoby na tříděný odpad. Stanoviště pro kontejnery bude umístěno u výjezdu z řešené lokality.

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

m) Grafické přílohy

m.1 Výřez z ÚP Rožmitál pod Třemšínem



m.2 Zákres lokality do ortofotomapy

