



Územní studie

Rožmitál pod Třemšínem – Za stadionem



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	7
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	10
i.1 Urbanistická koncepce	10
i.2 Architektonické principy.....	10
i.3 Krajina	11
j) Funkční řešení	11
j.1 Funkční řešení	11
k) Podmínky plošného a prostorového využití území	12
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území	12
k.1.1 Plochy smíšené obytné	13
k.1.2 Plochy občanského vybavení – sport (výhled)	13
k.1.3 Plochy dopravní infrastruktury.....	14

k.1.4 Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.....	14
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení	15
I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	17
I.1 Dopravní infrastruktura.....	17
I.1.1 Silniční doprava	17
I.1.2 Komunikace pro pěší	17
I.2 Technická infrastruktura	17
I.2.1 Vodovod	17
I.2.2 Kanalizace.....	18
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení	18
I.2.4 Zásobování plynem.....	19
I.2.5 Zásobování teplem	19
I.2.6 Sdělovací vedení	19
I.2.7 Nakládání s odpady	19
m) Grafické přílohy.....	20
m.1 Výřez z ÚP Rožmitál pod Třemšínem	20
m.2 Zákres lokality do ortofotomapy.....	20

a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Rožmitál pod Třemšínem – Za stadionem
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
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:	březen 2015
Číslo zakázky:	49_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 Za stadionem situovaná u severního okraje města Rožmitál pod Třemšínem, v těsné blízkosti silnice I. třídy I/19. Z platného a schváleného ÚP Rožmitál pod Třemšínem vyplývá povinnost zpracovat pro tuto lokalitu označenou v OOP jako OV 1, VP 7, VP 8 a SO 33 územní studii.

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází na mírném jihozápadním svahu u severního okraje města Rožmitál pod Třemšínem. Lokalita je vymezena v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Rožmitál pod Třemšínem. Jedná se o plochu SO 33 – zastavitelnou plochu smíšenou obytnou a plochu OV 1 – zastavitelnou plochu občanského vybavení, které jsou doplněny plochami veřejného prostranství VP 7 a VP 8. Plochy navazují na zastavěné území a na severu přiléhají k silnici I. třídy.

Řešené území zahrnuje pozemky p. č. dle KN 1263, 1272, 1279/4, 1279/5, 1289/2, 1289/3, 1299/1, 1300/16, 1302/1, 1302/3, 1302/4, 1302/9, 1302/19, 1302/43, 1302/44, 1302/46, 1302/47, 1302/48, 1302/49, 1302/50, 1302/51, 1302/52, 1302/53, 1302/54, 1302/55, 1302/56, 1302/57, 1302/58, 1302/59, 1310/2, 1314, 1317/1, 1328, 1341, 1345/1, 1357/1, 1357/4 a 1358/1a část pozemku p. č. v k. ú. Rožmitál pod Třemšínem.

Celková výměra tohoto území činí cca 7,4 ha.

Do řešeného území jsou v souvislosti s připojením vymezeného území na dopravní systém a technickou infrastrukturu obce zahrnuty pozemky nebo jejich části: p. č. 1230/1, 1230/2, 1230/4, 1230/5, 1230/11, 1230/12, 1302/31, 1302/34 a 2291/7 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 Za stadionem 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 lokality
- 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. 1230/1, 1230/2, 1230/4, 1230/5, 1230/11, 1230/12, 1302/31, 1302/34 a 2291/7 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 zasahuje ochranné pásmo silnice I. třídy I/19, které je 50 m od osy přilehlého pásu vozovky, a to na každou stranu (mimo zastavěné území).

Realizace výstavby v této lokalitě je podmíněna splněním hlukových limitů v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb. Z Koordinačního výkresu ÚP je patrné, že do území zasahují isofony pro $L_{AEQ} = 60\text{dB}$ a $L_{AEQ} = 50\text{dB}$. Hranice hluku $L_{AEQ} = 60\text{dB}$ leží v pásu navrženého veřejného prostranství. Isofona $L_{AEQ} = 50\text{dB}$ představuje vzdálenost 70 m a zasahuje tak do území navrženého pro smíšené bydlení. Objekty bydlení navržené ve větších vzdálenostech nebude nutno pravděpodobně protihlukově chránit. Pro objekty v menších vzdálenostech je nutno navrhnout protihluková opatření, která budou vybudována na náklady investorů zástavby a budou řešena mimo pozemky stávající silnice I. třídy.

V celém území se po jeho zastavění předpokládá zvýšení hygienické zátěže hlukem z provozu na pozemních komunikacích. Posouzení viz *g. 2 Ochrana veřejného zdraví*.

d.2 Technická infrastruktura

Jižní částí řešeného území prochází nadzemní el. vedení do 35 kV. Uživatel území v jeho blízkosti je omezován ve své činnosti ochranným pásmem, v tomto případě šířky 7 m. U jižní hranice se nachází i podzemní kabelové el. vedení do 35 kV, jehož ochranné pásmo je 1 m. Ochranná pásma vyplývají z novelizovaného energetického zákona č. 458/2000 Sb. a je nutné je respektovat.

Vodovodní a kanalizační řad je ukončen u severozápadní hranice řešené lokality v ulici Sladkovského a v ulici Sedlická, a dále v ulici Komenského jižně od řešené lokality.

Ulicemi Sladkovského, Sedlická a Komenského je veden středotlaký plynovod. Jeho ochranné pásmo (1 m) vyplývá z novelizovaného energetického zákona č. 458/2000 Sb. a je nutné ho respektovat.

Řešenou lokalitou je podél silnice I. třídy a ulice Sladkovského veden telekomunikační kabel.

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

Řešená lokalita leží u silnice I. třídy u severního okraje města Rožmitál pod Třemšínem. V Územním plánu Rožmitál pod Třemšínem se jedná o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou **SO 33** doplněnou nezastavitelnými plochami veřejného prostranství **VP 7** a **VP 8**, a dále zastavitelnou plochu občanského vybavení **OV 1**, která rozšiřuje stávající sportovní areál. Lokality jsou v přímé návaznosti na zastavěné území, mají dobré podmínky pro napojení na dopravní i technickou infrastrukturu a jsou atraktivní díky blízkosti centra města a možnostem sportovního vyžití. 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 pozemky zemědělsky využívány. Převážná část řešené lokality je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda, jihovýchodní část je trvalý travní porost.

Jižní hranici řešeného území tvoří alej vzrostlých stromů, jihovýchodní cíp je porostlý skupinou vysoké a středně vzrostlé vegetace.

Do řešeného území nezasahují žádná ochranná pásma přírodních hodnot.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Do lokality řešené územní studií nezasahují území s archeologickými nálezy.

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, jihovýchodní část je trvale zatravněna. U jižní hranice je vzrostlá alej, která v jihovýchodní části území přechází ve skupinu vysoké a středně vzrostlé vegetace. Jedná se především o listnaté stromy a keře.

Podrobný dendrologický průzkum nebyl 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, pobytová vegetační bude tvořena stromy a další zelení vysázenou mezi hranicemi pozemků plánované zástavby. Územní studie vymezuje pás sídelní zeleně v ochranném pásmu silnice I. třídy (podél severovýchodní hranice) a el. vedení (podél jižní hranice).

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 pozemky.

Charakteristika odnětí ZPF

V dané lokalitě se nachází bonitované půdně ekologické jednotky s I. (7.29.01), III. (7.50.01) a V. (7.67.01) 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. 272/2011, 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.

Výstavbu v lokalitě je možné uskutečnit v případě, že v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen a příp. zohledněn vliv hluku z navazujících stávajících i navrhovaných ploch občanského vybavení (sportu) na navrženou obytnou zástavbu.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolených řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Podle platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem se v řešeném území nachází jedna veřejně prospěšná stavba - koridor kanalizace, označená **TI.K1**. Je vymezena ve východní části navržené plochy občanského vybavení, a dále v pásu veřejného prostranství podél silnice I. třídy. Územní studie navrženou plochu koridoru respektuje.

V řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

i) Druh a účel umíst'ovaných staveb, urbanistická koncepce

i.1 Urbanistická koncepce

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

Pozemky určené studií pro zástavbu představují mírně svažité území mezi okrajem urbanizovaného území města a silnicí I. třídy I/19 na severovýchodním okraji města. V současné době jsou zemědělsky využívány.

Svou jižní hranicí sousedí vymezené území se sportovišti, od nichž je vizuálně odděleno pásem vzrostlé zeleně. Západně navazuje na objekty využívané pro bydlení a občanskou vybavenost. Přirozeně navazuje na současnou zástavbu města a logickým způsobem vyplňuje prostor vymezený trasou silnice I. třídy. Jedná se o lokalitu pohledově exponovanou, vnímanou při příjezdu do města, která se bude uplatňovat i v dálkových pohledech. Území je součástí regionu lidové architektury Rožmitálsko-Březnicko. Proto je urbanistické i architektonické kompozici věnována odpovídající pozornost.

Ústředním motivem celého záměru je dle možnosti respektování původní parcelace pozemků a orientace ke světovým stranám. Na výsledné řešení měla vliv rovněž omezení vyplývající z existence ochranných pásem komunikace I. třídy a inženýrských sítí. Navržená dopravní kostra je tvořena průjezdnou místní komunikací lineárního typu odbočující do dvou zaslepených větví obytných zón. Na stávající místní komunikační síť je řešené území připojeno na západě – ulice Sladkovského a na jihu- ulice Komenského. Všechny komunikace jsou koncipovány jako obousměrné o šířce 6 m, sledované jednostrannými 2 m chodníky a zelenými zatravněnými pásy. V případě obytných zón pouze zelenými pásy. Doplněny jsou kolnými parkovacími místy určenými především pro návštěvníky obytného souboru. Celková kapacita je 12 míst + 2 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 severovýchodní i jižní hranice lemováno nezastavitelnými pruhy sídelní zeleně v ochranném pásmu silnice I. třídy (severovýchodní hranice) a el. vedení (jižní hranice). Tyto plochy mohou být doplněny systémem pěších cestiček, laviček, případně drobných výtvarných děl nebo herních prvků pro děti či hřištěm pro volnočasové aktivity obyvatel. Kromě toho bude zezeň splňovat ochranný a hygienický účel a bude mít rovněž výrazný krajinnotvorný účinek, čímž pomůže přirozenějšímu a nenápadnějšímu začlenění nové zástavby do krajiny. Oba nezastavitelné pruhy zeleně se setkají v jihovýchodním cípu řešeného území, v němž je vymezena rezerva pro stavby občanského vybavení v návaznosti na sportovně rekreační areál v sousedství.

i.2 Architektonické principy

Rodinné domy budou realizovány jako samostatně stojící objekty podél ulic ve směru západ - východ. Při tomto členění je možné v dané lokalitě postavit 31 rodinných domů na parcelách o velikosti 887 – 2600 m². 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 měřítka a hmot tradiční architektury. Přídatným důvodem je skutečnost, že zástavba je na pohledově exponovaném okraji města.

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. Výjimky z uvedených regulativů lze uplatnit po náležitém zdůvodnění a budou se týkat vždy celých bloků zástavby (ploché střechy či nižší než předepsaný sklon, druh krytiny apod.).

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.

i.3 Krajina

Studie řeší 31 nových stavebních parcel v prozatím zemědělsky využívaném území na okraji města Rožmitál pod Třemšínem. V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, které by ovlivnily krajinný ráz. Krajinářsky cenný rámeček dodává v současné době blízkému okolí zvlněná a bohatě zalesněná krajina bývalého vojenského újezdu Brdy, která zůstala 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 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	74 060 m ²
Počet nově navržených objektů	31
Plocha nově navržených pozemků	38 598 m ²
Průměrná velikost pozemku	1 245 m ² (min. 866 m ² , max. 2 628 m ²)
Plocha komunikací a zpevněných ploch	6 750 m ²
Plocha veřejného prostranství - zeleně	25 156 m ²
Plocha retenční nádrže – rybníčku	635 m ²
Plocha využívaná speciální ZŠ	2 921 m ²

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1.	1 147
2.	921
3.	1 114
4.	1 353
5.	1 369
6.	1 406
7.	1 492
8.	2 628
9.	1 213
10.	1 191
11.	1 268
12.	1 262
13.	902
14.	1 166
15.	1 162
16.	1 503
17.	1 166
18.	1 218
19.	1 263
20.	1 173
21.	1 342
22.	1 743
23.	960
24.	1293
25.	991
26.	1 002
27.	1 013
28.	1 032
29.	1 086
30.	1 353
31.	866
Celkem	38 598

Podkladem pro studii je katastrální mapa. Veškeré výměry jednotlivých ploch jsou tudíž pouze orientační.

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 zastavitelné a nezastavitelné.

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

- zastavitelné plochy smíšené obytné

- zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu
- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury
- nezastavitelné plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň

k.1.1 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 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, susedství 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 občanského vybavení – sport (výhled)

Hlavní využití

- plochy vymezené za účelem sportovního a rekreačního využití

Přípustné využití

- zřizování a provozování sportovních komplexů a sportovišť organizované tělovýchovy
- malá hřiště a sportoviště, fitparks
- stavby a objekty bezprostředně související s hlavním využitím území
- parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území
- vodní nádrže
- vedení sítí technické infrastruktury nadmístního významu včetně jejich ochranných pásem

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat stavby pro individuální rekreaci
- 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. 85% - tj. plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektů včetně ploch hřišť, 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 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
- 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

- umístování 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 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. Jedná se např. o typ a sklon střech v uceleném bloku zástavby.

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% střech 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 na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran minimálně 5 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,8 m včetně podezdívky
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	±0,5 m výška opěrných zdí nepřesáhne 0,5 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 a dvojdomy . Výšková hladina dle zákresu v grafické části. Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky (vztažené k průsečíku kolmé osy posuzované stavební parcely a přilehlého obrubníku). 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

Dopravní systém v lokalitě je řešen místní komunikací, na kterou jsou připojeny dvě obytné zóny.

Navržená místní komunikace je napojena na stávající komunikace. V západní části na místní komunikaci vycházející z ulice Sladkovského a v jižní části území na ulici Komenského. Na tuto novou komunikaci jsou v severní a jižní části připojeny nově navržené obytné zóny, které zajišťují dopravní obsluhu pozemků ve východní části řešené lokality. Tyto zóny jsou navrženy slepé s obratištěm. Jejich napojení na navrhovanou místní komunikaci je řešeno přes zpomalovací práh.

Nové komunikace jsou obousměrné. Uliční prostor má šířku min. 10 m (silnice š. 6 m + jednostranný chodník š. 2 m + zelený pás š. 2 m), čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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

Parcely č. 1 a 31 v severozápadní části lokality jsou napojeny na stávající komunikaci – ulici Sladkovského společným sjezdem.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích. Na konci každé obytné zóny je umístěno parkoviště s kolmým stáním. Pro lokalitu je vymezeno celkem 14 parkovacích míst, z toho jsou 2 parkovací místa pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy (respektování rozhledových polí).

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

Veřejným prostranstvím a podél nové komunikace jsou trasovány chodníky v šířce 2 m.

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, který je ve správě města.

Nově vybudovaný vodovodní řad bude veden v budoucích komunikacích. Napojení na stávající řad bude u západní hranice (v ulici Sladkovského) a u jižní hranice (v ulici Komenského) řešeného území. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5 m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Parcely č. 1 a 31 v severozápadní části lokality budou napojeny na stávající vodovodní řad v ulici Sladkovského.

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 u jižní hranice zájmového území v ulici Komenského, a tím i na centrální ČOV.

Parcely č. 1 a 31 v severozápadní části lokality budou napojeny na stávající řad v ulici Sladkovského nebo na jímku na vyvážení.

Parcely č. 15 a 14 budou napojeny na stávající řad u jihozápadní hranice řešené lokality.

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

Dešťová kanalizace bude vyústěna do navržené retenční nádrže – rybníčku v jihovýchodní části řešené plochy a odtud svedena do vodoteče vtékající do Sadoňského rybníka.

Dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. individuálně na těchto parcelách.

Poznámka:

- podél severovýchodní hranice a jihovýchodním cípem zájmového území je plánována výstavba splaškového kanalizačního řadu z obce Voltuš s napojením na kanalizaci města Rožmitál pod Třemšínem

I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

Rozvody VN a trafostanice

Zásobení lokality elektrickou energií bylo vypracováno na základě vyjádření ČEZ Distribuce. Dle jejich požadavku je pro lokalitu navržena nová trafostanice 22/0,4 kV a přívodní vedení VN 22 kV a obnovení stávající transformační stanice 22/0,4 č. PB_1088. Nová stanice je umístěna do plochy veřejného prostranství u severozápadní hranice zájmového území.

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

Připojení nové trafostanice bude provedeno kabelovou smyčkou VN ze stávající trafostanice, která se nachází v jižní části řešeného území (v grafické části označena T35). Kabely nového vedení budou uloženy v chodnicích, nebo zelených páslech, 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

Řešený prostor se nachází v lokalitě Za stadionem v Rožmitále pod Třemšínem. Navržená plocha je rozdělena na 31 parcel pro výstavbu rodinných domů, pro které je řešena základní technická vybavenost.

Mediem pro vytápění a ohřev TUV bude plyn, tepelná čerpadla nebo přímo elektřina.

Připojení rodinných domů bude provedeno kabelovými vývody z trafostanice. 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 plynofikace rozvojových ploch v rámci celého sídla.

Vzhledem k nutnému zokruhování budovaného plynárenského zařízení jsou dvě napojovací místa na stávající plynovod, a to u západní hranice lokality (v blízkosti ulice Sladkovského) a za jižní hranicí řešeného území (v ulici Komenského).

Parcela č. 1 v severozápadní části lokality bude napojena na stávající plynovod v Sladkovského ulici.

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

I.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. 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 nízkonapětovým kabelem.

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

Přeložení nebo ochránění stávajících zařízení SEK bude projednáno s pracovníkem ochrany sítí Příbram panem Lubošem Maněnou.

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.

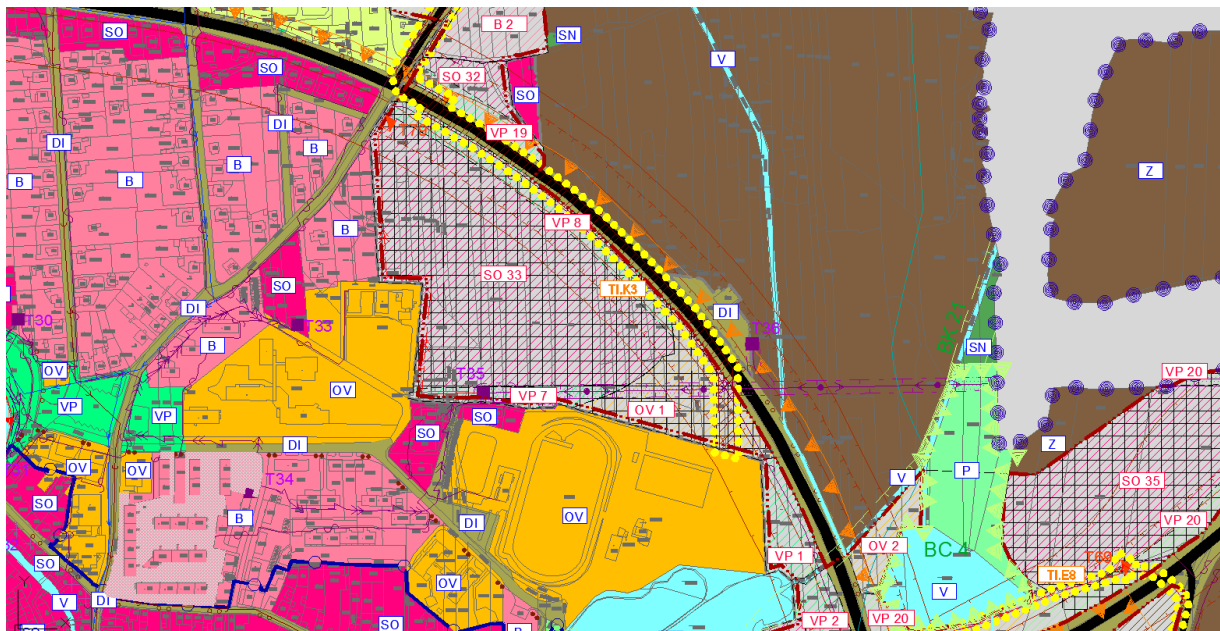
Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

Vzhledem k docházkové vzdálenosti budou zřízena dvě místa pro nádoby na tříděný odpad. Stanoviště pro kontejnery budou umístěna u vjezdu do obytných zón.

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

