

PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK

Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, 387 312 513, 605 277998



Územní studie

Starý Rožmitál

ŘÍJEN 2020

a) Identifikační údaje	4
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	4
b.1 Vymezení plochy	4
b.2 Hlavní cíle řešení.....	8
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	9
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem.....	9
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	9
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	9
d.1 Dopravní infrastruktura.....	9
d.2 Technická infrastruktura	9
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	10
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem.....	10
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	10
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	10
f.1 Řešení zeleně	10
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	11
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	11
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	11
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	11
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	11
g.2 Ochrana veřejného zdraví	11
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	12
i) Druh a účel umístěvaných staveb, urbanistická koncepce	12
i.1 Urbanistická koncepce	12
i.2 Architektonické principy.....	12
i.3 Krajina.....	14
j) Funkční řešení	14
j.1 Funkční řešení	14
k) Podmínky plošného a prostorového využití území	14
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území.....	14
k.1.1 Plochy bydlení.....	14
k.1.2 Plochy veřejných prostranství.....	15
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení.....	16

l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady.....	18
I.1 Dopravní infrastruktura	18
I.1.1 Silniční doprava.....	18
I.1.2 Komunikace pro pěší	19
I.2 Technická infrastruktura	19
I.2.1 Vodovod	19
I.2.2 Kanalizace.....	19
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení	19
I.2.4 Zásobování plynem.....	20
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 Zákres lokality do ortofotomapy	21
m.2 Výžez z hlavního výkresu územního plánu Rožmitál pod Třemšíne.....	22

a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Starý Rožmitál
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:	Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem, odbor výstavby a životního prostředí, Náměstí 8, Rožmitál pod Třemšínem
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771
Datum:	říjen 2020
Číslo zakázky:	34_2017

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 je ve výkresu Základního členění území schváleného Územního plánu Rožmitál pod Třemšínem podmíněna zpracováním územní studie.

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází v k.ú. Starý Rožmitál na severozápadním okraji města Rožmitál pod Třemšínem. Územím prochází komunikace I. třídy I/19 u které je jižně řešená lokalita situována. Plocha navazuje na zastavěné území obce se stejným způsobem využití, nyní je využívána jako orná půda.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Rožmitál pod Třemšínem. Územní studie Starý Rožmitál je řešena plochami, které jsou územním plánem navrženy jako smíšené obytné SO5, doplněny plochami veřejného prostranství VP3 a technické vybavenosti elektřinou TIE9.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 500/1, 500/7, 500/11, 500/12, 500/13, 500/14, 500/15, 500/16, 500/17, 500/18, 500/19, 500/20, 500/21, 500/22, 500/23, 500/24, 500/25, 500/26, 500/27, 500/28, 500/29, 500/30, 500/31, 500/32, 500/33, 545/3, 545/5, 545/9, 545/10, 522/2, 917/1 a 64 v k.ú. Starý Rožmitál.

Celková výměra území činí cca 5,48ha.

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

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené ÚS)

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	
500/1	Orná půda	5 751	Borecký Petr, Za Vodárnou 181/2, Hradiště, 32600 Plzeň
500/7	Orná půda	1 998	SJM Pojer Milan a Pojerová Olga, <i>Pojer Milan, Na Chmelnici 184, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem</i> <i>Pojerová Olga, č. p. 128, 26242 Nepomuk</i>
500/11	Orná půda	3 113	Kulovaný Václav, Rybova 28, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
500/12	Orná půda	2 914	Veselá Lenka, Petýrkova 1966/25, Chodov, 14800 Praha 4
500/13	Orná půda	2 850	Květoň Zbyněk, Na výsluní 139, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
500/14	Orná půda	2 000	Statek Rožmitál spol. s r.o., Voltuš 81, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
500/15	Orná půda	2 473	Hrdina Josef Ing., Rybova 182, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem 1/2 Trčková Jaroslava RNDr., Gorazdova 357/1, 1/2 Nové Město, 12000 Praha 2
500/16	Orná půda	2 706	Šourková Monika, Alej Johanky z Rožmitálu 180, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
500/17	Orná půda	953	Město Rožmitál pod Třemšínem, Náměstí 8, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
500/18	Orná půda	517	Město Rožmitál pod Třemšínem, Náměstí 8, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
500/19	Orná půda	581	Šourek František, Na výsluní 154, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
500/20	Orná půda	1 713	Karlíková Táňa Ing., Rybova 183, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
500/21	Orná půda	713	SJM Prokopec Leoš a Prokopcová Renáta, Na Hvíždálce 1034/30, Stodůlky, 15500 Praha 5

500/22	Orná půda	1 699	Kalová Zdeňka, U uhříněveské obory 1561/2, Uhříněves, 10400 Praha 10 SJM Prokopec Leoš a Prokopcová Renáta, Na Hvíždálce 1034/30, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/4 3/4
500/23	Orná půda	513	Kalová Zdeňka, U uhříněveské obory 1561/2, Uhříněves, 10400 Praha 10 SJM Prokopec Leoš a Prokopcová Renáta, Na Hvíždálce 1034/30, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/4 3/4
500/24	Orná půda	47	Blažek Pavel, Korandova 1938/11, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	
500/25	Orná půda	556	Blažek Pavel, Korandova 1938/11, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	
500/26	Orná půda	3 811	Hladká Hana, č. p. 32, 67521 Radonín Otenšlégrová Věra, č. p. 217, 38281 Besednice Roušar Milan, Rožany č. ev. 149, 40747 Šluknov Roušarová Danuše, Třebízského 2418, 43801 Žatec Veselá Jaroslava, Hlinice 200, 38281 Besednice	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5
500/27	Orná půda	3 760	Vávrová Miloslava Ing., Choceradská 3045/14, Záběhllice, 14100 Praha 4	
500/28	Orná půda	3 996	Mora Roman, č. p. 28, 26272 Vševely	
500/29	Orná půda	3 577	Červený Petr, Na Chmelnici 781, 26242 Rožmitál pod Třemšínem Červený Zbyněk Mgr., Voltuš 89, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	1/2 1/2
500/30	Orná půda	3 333	Krajčíková Marie, Mošovce 397, Považany, Slovensko Matějka František, Na tržišti 648, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	1/2 1/2
500/31	Orná půda	3 876	Smékalová Milada, Sídliště 637, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	
500/32	Orná půda	2 021	Hříbková Věra, Havlíčkovo náměstí 725/22,	

			Poruba, 70800 Ostrava
500/33	Orná půda	1 706	SJM Pojer Milan a Pojerová Olga, <i>Pojer Milan, Na Chmelnici 184, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem</i> <i>Pojerová Olga, č. p. 128, 26242 Nepomuk</i>
522/2	Orná půda	2 902	Město Rožmitál pod Třemšínem, Náměstí 8, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
545/3	Orná půda	1 201	Borecký Petr, Za Vodárnou 181/2, Hradiště, 32600 Plzeň
545/5	Orná půda	261	Borecký Petr, Za Vodárnou 181/2, Hradiště, 32600 Plzeň
545/9	Orná půda	245	Hříbková Věra, Havlíčkovo náměstí 725/22, Poruba, 70800 Ostrava
545/10	Orná půda	60	Borecká Alena Mgr., Revoluční 659, 33023 Nýřany 1/5 Burleová Anna, Rybova 53, Starý Rožmitál, 26242 1/5 Starý Rožmitál pod Třemšínem Fryauf František, Starý Rožmitál Čp 47 1/5 Hříbková Věra, Havlíčkovo náměstí 725/22, Poruba, 2/5 70800 Ostrava
917/1	Orná půda	585	Město Rožmitál pod Třemšínem, Náměstí 8, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
64	Orná půda	44	Fous Tomáš, Rybova 41, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	54 800 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	34 583 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	36
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	144
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	987 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	7 002 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	13 215 m²

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 lokalitách 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 Třešínem, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů,
- 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 „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.

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, které je 50m od osy přilehlého pásu vozovky, a to na každou stranu (mimo zastavěnné území).

Z analýzy uvedené v ÚP vyplývá, že: kolem silnice I.třídy I/19 je limit pro hluk z dopravy po hlavní pozemní komunikaci v denní době $LA_{eq,16h} = 60dB$ i v noci $LA_{eq,8h} = 50dB$. Navržené objekty bude nutno protihlukově chránit. Realizace výstavby v řešeném území bude možná za podmínky, že v rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno splnění hlukových limitů hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb i chráněných venkovních prostorech s tím, že veškerá protihluková opatření budou hrazena na náklady investorů předmětné lokality a budou řešena mimo pozemky příslušné pozemní komunikace.

d.2 Technická infrastruktura

Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny městem Rožmitál pod Třemšínem v blízkosti řešeného území.

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 se nachází na severozápadním, okraji města Rožmitál pod Třemšínem. V Územním plánu Rožmitál pod Třemšínem se jedná o plochu určenou pro bydlení s kódem „B5“ a plochu veřejného prostranství s kódem „VP3“, které stanovují podmínku zpracování územní studie a závazné podmínky rámcové prostorové regulace. Součástí lokality je plocha technické infrastruktury – navržená trafostanice T67.

Lokalita má dobré podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu z jižní a západní strany navazujena na zastavěné území ze severní a východní strany sousedí s plochami polí a luk. Do řešené lokality zasahuje ochranné pásmo komunikace, jedná se o archeologickou lokalitu a bude nutné zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

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

Řešené území je územím s archeologickými nálezy.

Povinnosti případných stavebníků při provádění zemních prací, které jsou stanoveny zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (s ohledem na archeologii), je nutno respektovat a při jejich řešení je nutno postupovat individuálně.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Pozemek je trvale zatravněný. Nachází se zde jen málo vzrostlé zeleně, především podél komunikace I/19.

Návrh

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

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

Zeleň krajinná, pobytové vegetační je ve zbytku lokality (ve výkresové dokumentaci znázorněna tmavší zelenou barvou) a jako pruh zeleně lemující místní komunikace. Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenému a nenápadnému začlenění nové zástavby do krajiny.

Odstranění dřevin rostoucích je doporučeno provádět jen v nezbytné míře (doporučeno ponechat zdravé, perspektivní dřeviny – s ohledem na zachování ekologické funkce zeleně v lokalitě a vlivu budoucí zástavby na stávající hodnoty krajinného rázu)

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.

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.

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

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 ÚP 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.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Na řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

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.

Území je svažité jihozápadním směrem. V severní části do něj zasahuje ochranné pásmo komunikace I.třídy 50m od osy přilehlého pásu vozovky to na každou stranu. Území je napojeno v jižní a západní částí na místní komunikace. V jižní části do území zasahuje archeologicky významná lokalita.

V lokalitě je navržena nová přístupová komunikace jako zklideněná „Zóna 30“. Veřejný prostor je šířky min. 8,75m. V komunikaci budou položeny potřebné inženýrské sítě.

Území je v souladu s územním plánem rozděleno na část zastavitelnou a nezastavitelné pásy veřejné zeleně s izolační funkcí po obvodu řešeného prostoru.

i.2 Architektonické principy

Zástavba rodinnými domy bude realizována na severozápadním okraji sídla. Je zde navrženo 36 stavebních parcel. Celkem lze tedy postavit cca 36 rodinných domů na parcelách o velikosti 808 m²- 1 592m².

Rodinné domy v řešeném území budou realizovány jako samostatně stojící. 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 jsou zcela nezávazné.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel m ²
1.	1092
2.	1056
3.	909
4.	964
5.	840
6.	871
7.	856
8.	928

9.	899
10.	921
11.	900
12.	813
13.	892
14.	808
15.	821
16.	986
17.	1020
18.	970
19.	865
20.	869
21.	808
22.	870
23.	814
24.	1125
25.	1243
26.	1400
27.	1592
28.	917
29.	1050
30.	1133
31.	1001
32.	825
33.	813
34.	934
35.	892
36.	856

i.3 Krajina

Ve studii je řešeno 36 nových stavebních parcel na prozatím zemědělsky využívaném území na severozápadním okraji města Rožmitál pod Třemšínem.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, které by ovlivnily krajinný ráz. Je vyloučena řadová zástavba (více než 2 rodinných domů), a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa. Přirozenějšímu a nenápadnějšímu začlenění nové zástavby do krajiny napomůže především zeleň navržená v lokalitách.

j) Funkční řešení

Podle platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem je řešené území navrženo jako plocha 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.

j.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešeného území je bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími funkcemi výrobních a nevýrobních služeb.

Celková plocha řešeného území	54 800 m ²
Plocha pro stavební parcely	34 583 m ²
Plocha komunikací a zpevněných ploch	7 002 m ²
Plocha veřejné zeleně	13 215 m ²

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.

Územní studie je zpřesňuje pro řešenou lokalitu..

k.1.1 Plochy pro bydlení

Území s charakterem individuální 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, 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
- realizace staveb umožněna za podmínky respektování architektury Starého Rožmitálu. Ve fázi požadované územní studie musí být stanoveny takové podmínky pro novou výstavbu, aby tato negativně neovlivnila dominantu - kostel Povýšení sv. Kříže.
- Realizace výstavby je možná za podmínky, že v rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno splnění hlukových limitů hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb i chráněných venkovních prostorech s tím, že veškerá protihluková opatření budou hrazena na náklady investorů předmětné lokality a budou řešena mimo pozemky příslušné pozemní komunikace.

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 celková - max. 35% - tj. plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektů včetně zpevněných ploch samostatně stojících přístřešků, teras, bazénů, 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) s upřednostněním místně původních dřevin

- 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 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.

Slučování a dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků
Velikost stavebních pozemků	Dle výkresové dokumentace
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 300 m²
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravnovacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	maximálně 35 %
Procentuální zastavěnost hlavní budovou –	maximálně 25 %

<p>rodinným domem</p> <ul style="list-style-type: none"> - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu) - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího lince obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. 	
Vstupy do objektů	Z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
<p>Střecha - tvar, sklon a barva</p> <ul style="list-style-type: none"> - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...) 	<p>25°– 35°</p> <p>posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %)</p> <p>sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 6 m), pultová (pouze na doplňkové stavby).</p> <p>doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, hnědé, šedé, červené a černé</p>
<p>Orientace hřebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci 	Po vrstevnici
<p>Výška budovy</p> <ul style="list-style-type: none"> - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m 	<p>Max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví</p> <p>výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy, např. zastřešení vstupů; přípustné jsou sklepy;</p>
<p>Maximální výška hřebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni 	max. výška 11,5 m
<p>Maximální výška okapu</p>	-
<p>Uliční čára</p> <ul style="list-style-type: none"> - určuje závaznou polohu hlavní stavby - rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára ve vzdálenosti 6m od okraje pozemku smí být překročena pouze zá dveřím, garážím, pergolou, terasou, stříškou nad vstupem a to v rozsahu max. 30% délky průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% délky příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru. 	viz výkresová dokumentace
<p>Stavební hranice</p> <ul style="list-style-type: none"> - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků; 	v grafické části ve výkresu č. 3 Prostorová regulace

Oplocení	maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou připuštěny neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 4,5 m ; do 25 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy a dvojdomy

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 zklidněná komunikace (Zóna 30).

Území je dopravně napojeno přes místní komunikace na silnici I/19 v extravilánu obce Rožmitál pod Třemšínem.

Na stávajících místní komunikace se napojují nově navržené místní komunikace zajišťující dopravní napojení ploch pro stavební parcely.

Nová komunikace je navržena jako obousměrná dvoupruhová. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) je navržen v šířce min. 8,75m (5,5m komunikace + 2,5m chodník + min. 1m zelený pás), čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Ve výkrese urbanistické struktury (výkres č. 2) je navržena nezávazná parcelace a dopravní obslužnost objektů. Jsou navrženy místní komunikace. Z komunikací jsou zpřístupněny jednotlivé stavební pozemky. Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou zlikvidovány v rámci navržené dopravní infrastruktury.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích. V plochách určených pro zástavbu je vymezeno 17 parkovacích stání z toho je jedno

vyhrazeno pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou. Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy, a to i v budoucnu. Pro zpracování projektové dokumentace pro jednotlivé rodinné domy nesmí do rozhledových trojúhelníků zasahovat žádné pevné překážky dle ČSN 736110 Z1 např. oplocení.

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

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

I.1.2 Komunikace pro pěší

Podél komunikace je navržený jednostranný chodník šířky 2,5m, který napojí zónu na stávající zástavbu.

I.2 Technická infrastruktura

I.2.1 Vodovod

Město Rožmitál pod Třemšínem vč. části Starý Rožmitál je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ve správě města. Jedná se o vodovod Rožmitál-Zalány z roku 1961. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba. Navržený vodovodní řád se napojí na stávající a prodlouží se do navržené zástavby viz.výkresová dokumentace (výkres č.4.) .

I.2.2 Kanalizace

Město Rožmitál pod Třemšínem má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu ve správě města. Na kanalizační síti jsou shybky pod vodními toky a odlehčovací komory. Část Starý Rožmitál má vybudovanou jen částečnou jednotnou kanalizaci. Takto svedené odpadní vody jsou centrálně čištěny na mechanicko-biologické ČOV na jihovýchodním okraji zástavby s odtokem vyčištěných vod do řeky Vlčavy. Je zde možnost chemického srážení fosforu.

Splaškové vody z budoucích RD budou svedeny stokou do veřejné kanalizace a na čistírnu odpadních vod (ČOV).

Dešťová voda z budoucí zástavby se bude likvidovat (např. vsakem) na jednotlivých pozemcích. Dešťová voda z komunikací a veřejného prostranství bude svedena stokou do navržené podzemní retenční nádrže.

I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

Z důvodu, že stávající trafostanice TS v řešeném území nemají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení navržené výstavby, je nutné provést jejich posílení. V návrhu jsou vymezeny plochy technické infrastruktury - el. vedení a plochy pro trafostanice. Řešené území bude napojeno se stávající trafostanicí a bude posíleno novou trafostanicí.

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. Napojení nové části VO bude provedeno z nově navržených rozvodů v řešeném území. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30m.

Uložení kabelových vedení bude v souladu s ČSN 736005.

I.2.4 Zásobování plynem

Do správního území je zaveden vysokotlaký plynovod, který je veden jihovýchodní částí území. V řešené lokalitě není navrženo zásobování plynem.

I.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie. Rovněž lze využít spalování dřeva a palet, 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 Zákres lokality do ortofotomapy



m.2 Výžez z hlavního výkresu územního plánu Rožmitál pod Třemšínem

