



ÚZEMNÍ STUDIE
„ROUDNÉ – III“
v katastrálním území Roudné

Pořizovatel:

Obecní úřad Roudné

Roudenská 120

370 07 České Budějovice

Tel.: 386 466 614

e-mail: roudne@volny.cz

Zastoupený Ing. Vlastimilem Smítkou

mobil: 773 638 043

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

PROSINEC 2014

OBSAH:

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Základní údaje

1.1.1. Identifikační údaje

1.1.2. Hlavní cíle řešení

1.1.3. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

1.2. Řešení územní studie

1.2.1. Vymezení řešeného území

1.2.2. Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí

1.2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

1.2.4. Návrh urbanistické koncepce

1.2.5. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení - uliční a stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost, funkční využití pozemků a další podmínky

2. GRAFICKÁ ČÁST

2.1. Ortofotomapa dokumentující vztah řešeného území na navazující území

2.2. Hlavní výkres s regulativy - měřítko 1: 1 000

2.3. Dopravní řešení

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1.1. Identifikační údaje

Identifikační údaje pořizovatele:

Obecní úřad Roudné

Roudenská 120

370 07 České Budějovice

Tel.: 386 466 614

e-mail: roudne@volny.cz

oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Smitka

mobil: 773 638 043

Identifikační údaje zpracovatele:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

1.1.2. Hlavní cíle řešení

Tato územní studie řeší lokalitu v jihovýchodní části obce Roudné. Dle územního plánu se jedná o plochu určenou pro zástavbu rodinnými domy.

Studie rozpracovává regulativy na podkladu katastrální mapy.

Studie řeší dělení řešeného území na 3 nové stavební parcely a jejich dopravní řešení v návaznosti na stávající obslužnou komunikaci obce.

Územní studie obsahuje zejména limity objemové a plošné - výškovou hladinu zástavby, zastavěnost, umístění na pozemcích, požadovanou urbanistickou a architektonickou kvalitu – typy střech, použité materiály.

1.1.3. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Pro řešené území byl zpracován a schválen nový územní plán (2014).

Tato územní studie splňuje požadavky územního plánu. Byla průběžně konzultována s obcí Roudné s doplněním jejích požadavků.

1.2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1.2.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji obce v návaznosti na stávající zástavbu. Zahrnuje pozemky nutné pro řešení daného území. Jedná se o pozemky č. 287/3, 287/12 a 287/14.

Řešené území je vyznačeno v grafické příloze.

1.2.2. Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí

Stávající území tvoří pozemky rovinného charakteru, které jsou v současnosti využívány jako zahrada. Pozemky je možné dopravně napojit na místní komunikaci p.č. 287/3, kde jsou v umístěny i sítě technické infrastruktury.

1.2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

Okolí je tvořeno nízkopodlažní zástavbou převážně samostatně stojícími rodinnými domy. Navrhovaná zástavba vytvoří 3 nové pozemky s rodinnými domy. Navrhovaná pozemky navazují na stávající komunikaci a umožňují jejich dopravní napojení. Stávající páteřní sítě technické infrastruktury a ČOV mají dostatečnou kapacitu pro připojení navrhované zástavby. V současné době probíhá výstavba splaškové kanalizace s napojením na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice. Je nutno upozornit, že do doby realizace hlavního kanalizačního sběrače, resp. napojení splaškové kanalizace na centrální čistírnu, nelze nově povolovat likvidaci odpadních vod individuálně, např. formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami.

1.2.4. Návrh urbanistické a architektonické koncepce

Stávající pozemky č.287/12 a 287/14 budou rozděleny na 3 stavební pozemky v grafické části vyznačeny č.1-3. Pozemek č. 1 je přímo napojený na stávající obslužnou komunikaci, pozemky č.2-3 jsou dopravně napojeny společnou příjezdovou komunikací v délce 40 m a šířce 6 m.

Nová příjezdová komunikace je napojena na stávající komunikaci s asfaltovým povrchem.

Příčný sklon příjezdové komunikace je navržen jako střešovitý a to v zásadě o hodnotě 2.5 %.

Podélný sklon je navržen v rozpětí 0.5% – 4.0 % (bude tedy splňovat podmínky podélných spádů pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. do 8.33 %)

Každý rodinný dům bude mít min. 2 parkovací stání. Na daném stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku.

Připojení ze stávajících komunikací bude realizováno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů.

1.2.5. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení - stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost, funkční využití pozemků a další podmínky

Hranice pro umístění uliční fasády domu

Udává nepřekročitelnou a závaznou hranici pro umístění hlavní fasády domu. V této studii se zároveň jedná o uliční čáru vymezující linii hlavních hmot.

Zastavitelnost pozemků Intenzita využití stavebního pozemku

Je regulačním prvkem udávaným v procentech zastavěné plochy domu a dalších doplňkových staveb (zahradních domků, krytých bazénů) k ploše pozemku. Zastavitelnost je navržena 30% pro samostatně stojící rodinné. Intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %. Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Proto územní plán definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná stání.

Podlažnost

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Pro řešené území je navržena podlažnost 2 nadzemních podlaží pro rodinné domy. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví.

Střechy

Plochá nebo sedlová střecha.

Parkování

Na daném stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku. Každý rodinný dům bude mít min. 2 parkovací stání.

Minimální odstupy rodinných domů od sousedních pozemků

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 25.

Funkční využití

Plochy bydlení - městské v rodinných domech - Br

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit jednak bydlení zejména v rodinných domech a jednak umístění obslužných funkcí místního významu nerušících bydlení. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení převážně v rodinných domech v klidném a čistém prostředí využívající, ale také respektující hodnoty území.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – umístování staveb rodinných domů s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci)

- dále je možno umístovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy)

bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, bazény, skleníky, paženíště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro příměstské bydlení;

- přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřipustným,

- **rekonstrukce stávajících staveb zejména pro bydlení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **administrativa - správa a řízení** (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, komunikační a telekomunikační vedení)
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití
- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi)

Nepřípustné využití

• každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci

- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení

- **občanské vybavení** (mimo přípustné)

- **obchodní činnosti** (mimo přípustné) včetně staveb pro obchod které překročí místní význam (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety)

- **výroba a skladování, zemědělství** včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství

- **dále např.** autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

• **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci), mimo samozásobitelství, a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., **dále též farmové a zájmové chovy**

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím rodinným domům v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat stávající výškovou hladinu. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory). Volně stojící rodinné domy

s nejvýše dvěma samostatnými byty. Bytové domy jsou nepřipustné. Intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 % pro samostatně stojící rodinné domy.

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.“

Dále budou splněny požadavky Vodního zákona v platném znění, především § 5 odstavec 3 – „Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou stavebníci povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, čištěním, popřípadě jiným zneškodňováním odpadních vod z nich v souladu s tímto zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážkové vody“) v souladu se stavebním zákonem. Stavební úřad nesmí bez splnění těchto podmínek vydat stavební povolení nebo rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o povolení změn stavby před jejím dokončením, popřípadě kolaudační souhlas ani rozhodnutí o změně užívání stavby.