



# ÚZEMNÍ STUDIE

## „ROUDNÉ – ZAHRADNÍ ČTVRŤ II“

v katastrálním území Roudné



### DOPLNĚNÝ NÁVRH –7/2017

*Pořizovatel:*

**Obecní úřad Roudné**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Vlastimil Smitka

Roudenská 120

370 07 České Budějovice

mobil: 773 638 043

e-mail: [smitkavlastimil@seznam.cz](mailto:smitkavlastimil@seznam.cz)

*Zpracovatel:*

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: [milan.hradek@email.cz](mailto:milan.hradek@email.cz)

ČERVENEC 2017

## **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**

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

### 1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### 1.1.1. Identifikační údaje

*Identifikační údaje pořizovatele:*

Obecní úřad Roudné  
oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
Ing. Vlastimil Smitka  
Roudenská 120  
370 07 České Budějovice  
mobil: 773 638 043  
e-mail: [smitkavlastimil@seznam.cz](mailto:smitkavlastimil@seznam.cz)

*Identifikační údaje objednatele:*

OMEGA & partners s.r.o.  
Radniční 1  
370 01 České Budějovice  
Tel.: 775 166 289  
Email: [busek@omegareality.cz](mailto:busek@omegareality.cz)

*Identifikační údaje zpracovatele:*

Ing. arch. Milan Hrádek  
Smržov 82  
379 01 Třeboň  
mobil: 606 563 570  
e-mail: [milan.hradek@email.cz](mailto:milan.hradek@email.cz)

#### 1.1.2. Hlavní cíle řešení

Tato územní studie doplňuje předchozí územní studii pro danou lokalitu. Řešené území bylo rozšířeno o nové pozemky, které umožnily větší rozsah i optimálnější situování především řadových rodinných domů. Dále byly navrženy samostatně stojící rodinné domy a dvojdomy podél páteřní komunikace.

Studie rozpracovává regulativy na podkladu katastrální mapy.

Jednotlivé domy byly umístěny na nově vytvořených stavebních parcelách za předpokladu splnění požadavků vycházejících ze schváleného územního plánu 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 územní plán. Pro část lokality byla zpracována územní studie, která je nyní doplněna a rozšířena o nové pozemky.

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 západním okraji obce v návaznosti na stávající zástavbu. Zahrnuje pozemky nutné ke komplexnímu řešení daného území. Jedná se o pozemky č. 478/402, 478/403, 478/406, 478/148 a nově doplněné pozemky č. 478/16, 478/404, 478/405 a 478/407.

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 zemědělsky využívány. Linii pozemků je možné dopravně napojit na místní komunikaci, kde jsou v souběhu umístěny i sítě technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, plyn, NN.

### 1.2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

Okolí je tvořeno nízkopodlažní zástavbou převážně rodinnými domy. Navrhovaná zástavba vytvoří novou ulici s rodinnými domy a dvojdomy, a dále řadovými rodinnými domy v kolmo navazujících obslužných komunikacích. Navrhovaná ulice navazuje na stávající místní komunikaci a umožňuje i další dopravní napojení navazujících nezastavěných pozemků. Stávající páteřní sítě technické infrastruktury a ČOV mají dostatečnou kapacitu pro připojení navrhované zástavby.

### 1.2.4. Návrh urbanistické a architektonické koncepce

Navrhovaná zástavba vytvoří novou ulici obce.

Navrhované domy by měly tvořit 3 základní typy:

- 4 dvoupodlažní samostatně stojící rodinné domy
- 30 dvoupodlažních řadových rodinných domů s plochou střechou
- 18 dvoupodlažních rodinných dvojdomů s plochou střechou

Dopravní řešení

Nové komunikace jsou napojeny na místní komunikaci s asfaltovým povrchem. Komunikace o celkové délce 486 m budou s asfaltovým povrchem.

Komunikace navrženy jako obytná zóna - funkční skupina D1- komunikace se smíšeným provozem s návrhovou rychlostí 20 km/hod.

Uliční prostor je šíře 8.0m, komunikace o šíři 6,0.

Příčné sklony komunikací navrženy jako střežovité a to v zásadě o hodnotě 2.5 %.

Podélné sklony navrženy v rozpětí 0.5% – 4.0 % (tedy všechny navržené komunikace budou 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.

### 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

#### Zastavitelnost pozemků

Je regulačním prvkem udávaným v procentech zastavěné plochy domu a dalších doplňkových staveb k ploše pozemku. Zastavitelnost pro samostatně stojící rodinné domy a dvojdomy je navržena 30%.

#### 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.

#### Střechy

Sedlová, valbová nebo plochá střecha

#### Parkování

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 – umísťování staveb rodinných domů s možností odpovídajícího zázemí (např. užitkové zahrady)
  - dále je možno umísťovat 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, pařeniště); 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 hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřipustným,
- **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

## Nepřípustné využití

• každé využití, které 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, znečištěním 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, supermarket, hypermarket)
- 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. Přípustné jsou volně stojící rodinné domy, dvojdomy a řadové domy. Volně stojící rodinné domy s nejvýše dvěma samostatnými byty. Dvojdomy pouze s celkově dvěma samostatnými byty, tj. jeden byt na jeden rodinný dům. Pro každý rodinný dům v řadových domech je přípustná pouze jedna bytová jednotka. Bytové domy jsou nepřípustné. Intenzita využití stavebního pozemku volně stojících rodinných domů a dvoj domů je maximálně 30 %.

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 částí 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.*“

## **Plochy dopravní infrastruktury - DI**

*Tato územní studie toto funkční využití v grafické části dále dělí na Plochy dopravní infrastruktury – obslužné komunikace, Plochy dopravní infrastruktury – soukromé parkování a sjezdy a Plochy dopravní infrastruktury – veřejná zeleň*

### Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zejména pozemky pro obslužné komunikace a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

### *Hlavní využití (převažující účel využití)*

- dopravní infrastruktura

### *Přípustné využití*

- dopravní stavby (silniční), tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací
- jiná související dopravní infrastruktura jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně
- zeleň – zejména izolační a doprovodná
- stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření

### *Podmíněně přípustné využití*

- stavby a zařízení technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- odstavná a parkovací stání za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### *Nepřípustné využití*

- takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování).