



**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**„ROUDNÉ – ZA DVORÁKŮ“**  
**v katastrálním území Roudné**

*Pořizovatel:*

**Obec Roudné**

Roudenská 120

370 07 České Budějovice

Odpovědná osoba pořizovatele:

Ing. Vlastimil Smítka

mobil: 773 638 043

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

**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**

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

### 1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### 1.1.1. Identifikační údaje

*Identifikační údaje pořizovatele:*

Obec Roudné  
Roudenská 120  
370 07 České Budějovice  
Odpovědná osoba pořizovatele:  
Ing. Vlastimil Smítka  
mobil: 773 638 043  
e-mail: [uplan@uplan.cz](mailto:uplan@uplan.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 řeší lokalitu „Za Dvořáků“. Dle územního plánu se jedná o plochu Br-10a.

Studie rozpracovává regulativy na podkladu katastrální mapy.

Studie řeší především dopravní skelet a jeho návaznost na okolí, následně budou jednotlivé rodinné domy (samostatně stojící rodinné domy, dvojdomy a řadové rodinné domy) 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.

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

## **1.2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **1.2.1. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází na severozápadním okraji obce v návaznosti na stávající zástavbu. Zahrnuje pozemky nutné ke komplexnímu řešení daného území. Jedná se o pozemky č. 433/2, 433/5, 433/6, 433/8, 433/9, 433/10, 433/11, 433/12, 433/13, 433/14, 433/15, 433/21, 433/36, 433/37, 433/38, 433/39, 433/40, 433/41, 433/42, 433/43, 433/54, 433/56.

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. Línii 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 samostatně stojícími rodinnými domy. Navrhovaná zástavba vytvoří novou ulici s rodinnými domy a dvojdomy, a dále řadovými rodinnými domy. Navrhovaná ulice navazuje na stávající komunikaci a umožňuje i další dopravní napojení navazujících nezastavěných pozemků. Stávající páteří 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.

Dopravní řešení

Nové komunikace jsou napojeny na stávající komunikaci s asfaltovým povrchem. Komunikace o celkové délce 497 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 6.5 m, je navržen jednosměrný provoz.

Příčné sklony komunikací navrženy jako střechovité 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.

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 vymežující linii hlavních hmot.

#### Zastavitelnost pozemků

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 domy a dvojdomy, a dále 40% pro řadové domy.

#### 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

Plochá nebo sedlová 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 – 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, 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,

- **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, otřesy, 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) či dvojdomy. Volně stojící rodinné domy s nejvýše dvěma samostatnými byty. Dvojdomy pouze s celkově dvěma samostatnými byty, tj. jeden byt na jeden rodinný dům. Jsou přípustné řadové domy, pro každý rodinný dům v řadových domech je přípustná pouze jedna bytová jednotka. Bytové domy jsou nepřípustné. Intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 % pro samostatně stojící rodinné domy a dvojdomy, a dále 40% pro řadové 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.*“