

ÚZEMNÍ STUDIE

Roudné

Zahradní čtvrť II - 2020

Zpracovatel:

UPLAN S.R.O. Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: listopad 2020	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

Ú z e m n í s t u d i e

R o u d n é – Zahradní čtvrť II - 2020

Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje:

- **Název:** Územní Roudné – Zahradní čtvrť
- **Charakter dokumentu:** územně plánovací podklad
- **Lokalita:** obec Roudné, k. ú. Roudné
- **Objednatel:** obec Roudné
- **Projektant:** Ing. Vlastimil Smítka

Úkol a cíle územní studie:

Úkolem této územní studie je návrh uspořádání nové zástavby v nezastavěné lokalitě v západní polovině sídla Roudné. Studie navazuje na platnou územně plánovací dokumentaci Roudné, navrhuje urbanistickou koncepci a stanovuje podrobnější regulativy zástavby.

Vzhledem k neustále se zvyšujícím požadavkům na bydlení, jsou navrženy pouze samostatně stojící rodinné domy s 1 bytovou jednotkou.

Vymezení řešeného území:

Řešené území je vymezeno v územním plánu Roudné návrhovou zastavitelnou plochou s označením plochy bydlení – městské v rodinných domech zejména Br-15c, Br-15d, Br-15e, a část Br-15b a plochou veřejných prostranství VP-4. Jedná se o plochu umístěnou ve správním území obce Roudné, katastrální území Roudné (kód 741612). Velikost řešeného území je cca 3 ha. Jedná se v převážné většině o pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda.

Výchozí podklady:

- mapa katastru nemovitostí obce Roudné
- územně analytické podklady ORP České Budějovice
- územní plán Roudné
- průzkum v terénu

Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy:

Obec Roudné se nachází jižně v těsném sousedství krajského města České Budějovice. Správním územím obce prochází dálnice D3 včetně umístěné mimoúrovňové křižovatky. Dále je plánováno vedení IV. tranzitního železničního koridoru. V krajském městě je dostupná širší občanská vybavenost. Sídlem prochází síť silnic III. tříd, které zajišťují dobrou dopravní dostupnost a propojení s okolními sídly.

Obec Roudné se skládá z jednoho katastrálního území, jednoho sídla a solitérní lokality u bývalé krouhárny Lorenc. V posledních letech prošlo území bouřlivým vývojem s charakteristickou příměstskou zástavbou zejména rodinných domů.

Obec Roudné má platný územní plán zpracovaný v roce 2014. Řešené území se skládá z ploch bydlení – městské v rodinných domech a plochy veřejných prostranství. Územní plán pro tyto plochy stanovuje následující podmínky 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 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,
- 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
- administrativní - 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, 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, 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 volně 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. Pro plochy Br-10a, Br-15c jsou přípustné řádové domy, pro každý rodinný dům v řadových domech je přípustná pouze jedna bytová jednotka. V ostatních případech jsou řádové domy nepřipustné. Bytové domy jsou nepřipustné. Intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %. Podmínka maximální intenzity využití stavebního pozemku se nevztahuje na plochy Br-10a, Br-15c.

Plochy veřejných prostranství - VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou charakteristické zejména svou veřejnou přístupností, ve kterých se může prolínat jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zachování nebo vytvoření veřejného prostoru přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

Přípustné využití

- drobná architektura (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu,
- zeleň zejména veřejná a rekreační,
- vodní plochy a toky
- v ploše VP-1b stavby, zařízení a objekty forem kaple, památník apod.

Podmíněně přípustné využití

- dětská hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- další stavby a zařízení související s hlavním využitím, popř. jej doplňující, např. víceúčelová hřiště, stavby a zařízení pro hasičský sport, další sportoviště apod. za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- dopravní a technická infrastruktura (např. místní a obslužné komunikace, chodníky, parkovací a odstavná stání bezprostředně související s jiným využitím plochy) a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, trafostanice) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacími prostorem, zemědělské stavby,

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, které by rušilo hodnoty sídla.

Popis řešeného území:

Řešené území, které je v současné době nezastavěná, zemědělsky minimálně využívaná zatravněná či spíše zarostlá plocha, se rozkládá na západním okraji sídla. Celá lokalita je vklíněna mezi stávající zástavbu rodinných domů. Východně od této plochy probíhá hlavní silnice III. třídy ulice Plavská včetně autobusové zastávky MHD.

Návrh

Urbanistická koncepce:

Urbanistická koncepce byla navržena v souladu s funkčním využitím dle platného územního plánu, tj. byly navrženy pozemky pro výstavbu rodinných domů a související veřejná prostranství zajišťující zejména jeho obsluhu.

Základem urbanistické koncepce je účelné využití plochy s návazností na strukturu stávajícího osídlení s respektováním okolní zástavby vyplývající v návrh komfortních "příměstských" pozemků. Základní kostrou území je obslužná komunikace napojená na západním okraji na přílehlou ulici Lesní a východním okraji na ulici Plavskou. Pro východní napojení bude nutno provést podrobnější posouzení z hlediska bezpečnosti provozu a možnosti vedení motorové dopravy. V opačném případě bude do ulice Plavské vedena pouze doprava se zaměřením na pěší a cyklisty.

Na tento dopravní skelet je navrhováno 27 samostatně stojících rodinných domů. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s jednou bytovou jednotkou.

Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budov je 600 m². Intenzita využití stavebního pozemku pro umístění budov (zejména rodinných domů) je stanovena na 30 %.

intenzita využití stavebního pozemku – Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další 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.

Výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m.

Přípustné jsou sedlové, valbové, polovalbové nebo ploché střechy.

Prostorová regulace pro zástavbu rodinnými domy je v grafické části znázorněna rozdělením plochy na parcely a regulaci umístění rodinného domu.

Dopravní infrastruktura:

Dopravní řešení je navrženo jako obousměrná komunikace napojená na stávající komunikace s asfaltovým povrchem. Předpokládáme území řešit jako zklidněnou zónu funkční skupiny D1 v obytné zóně – komunikace se smíšeným provozem s návrhovou rychlostí 20 km/hod.

Na každém stavebním pozemku pro umístění rodinného domu je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku.

Postup dalších přípravných a projektových prací:

Pro další postup přípravných prací navrhujeme provést v lokalitě výškopisné a polohopisné zaměření a inženýrsko-geologický (předběžný průzkum pro potřeby územního řízení) potřebný pro:

- **zjištění hladiny podzemní vody (včetně posouzení agresivity podzemní vody)**
- **zhodnocení základových poměrů**
- **stanovení geotechnických parametrů jednotlivých vrstev**
- **posouzení vhodnosti různých zemin jako konstrukční vrstvy**
- **posouzení náročnosti výkopových prací vzhledem k typu podloží**
- **posouzení podloží pro možné vsakování dešťových vod.**

Na základě průzkumu doporučujeme zpracovat vodohospodářské posouzení, které stanoví způsob nakládání s dešťovými i splaškovými vodami v území.

Po stanovení způsobu nakládání s vodami (které je možno zpracovat i jako součást projektové přípravy) bude následovat zpracování projektové dokumentace pro územní řízení o základní technické vybavenosti (ZTV) lokality. V této fázi bude možné zpracovat propočty investičních nákladů a z něho určit přibližný náklad na 1 parcelu.