

Územní studie Římov – Plocha 5A, 5C v k.ú. Římov

Návrh

1. Textová část

pořizovatel:	Obec Římov zast.: Ing. Miroslavem Slintákem
objednatel:	Ing. Jana Valentová Krasejovka 12, Kamenný Újezd 370 07 České Budějovice
zhotovitel:	A+U Design spol. s r.o. Nová 24, 370 01 České Budějovice IČ: 49022571
Vedoucí projektant:	Ing. arch. Jiří Brůha
spolupráce:	Iva Krýchová ing. Václav Krampera
číslo zakázky:	Z/040-13
datum:	srpen 2013

Obsah:

- a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení**
 - a.1. Vymezení řešeného území
 - a.2. Hlavní cíle řešení
- b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**
 - b.1. Podmínky vyplývající z ÚPO
- c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**
- d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**
 - d.1. Podmínky vyplývající z ÚPO
 - d.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**
 - e.1. Řešení vlivu na životní prostředí
 - e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF
 - e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL
 - e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho tech. zajištění
- f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**
 - f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva
 - f.2. Ochrana veřejného zdraví
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**
- h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**
- i) Podmínky plošné a prostorové regulace**
 - i.1. Regulační prvky plošného uspořádání
 - i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady**
- k) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na severozápadním okraji obce Římov, jižně od budoucího hřiště. Lokalita se mírně svažuje k jihovýchodu. V ÚP Římov je území označeno jako 5A, 5C.

Řešené území je vymezeno hranicí výše uvedenými plochami.

Dotčené pozemky jsou v soukromém vlastnictví fyzických osob, v majetku obce Římov, TJ Sokol Římov, Zemědělského družstva Ločenic, České republiky a majetku firmy BIO TOP s.r.o. . Majetkové poměry zobrazuje výkres majetkových vztahů.

ÚS zahrnuje dotčené pozemky katastru nemovitostí v k.ú. Římov:

360, 340/1, 340/51, 340/50, 340/49, 340,48, 340/47, 340/3, 340/46, 340/45, 340/44, 340/30, 396/20, 396/1, 396/21, 396/22, 396/4, 396/3

ÚS zahrnuje dotčené pozemky pozemkového katastru v k.ú. Římov:

357, 356, 355, 354, 353, 352, 1320, 335, 336, 337, 338, 340, 341, 342, 22/3, 23/1, 349, 350, 1321, 407, 408/2, 408/1, 409, 410, 412/2, 1332

a.2. Hlavní cíle řešení

Územní studie řeší zejména velikost a rozmístění jednotlivých parcel, dopravní infrastrukturu a veřejné (inženýrské) sítě.

Územní studie obsahuje textovou část a grafickou část se zobrazením výše uvedených požadavků. Podkladem ÚS je katastrální mapa.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Římov.

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Římov.

V rámci řešeného území je respektována stanovená funkce pro bydlení – lokalita 5A; konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatelů a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání celé zóny. V lokalitě 5C je respektována plocha veřejného prostranství – parková zeleň.

Řešené území ÚS je předmětem ÚP Římov, který byl řádně projednáván s Krajským úřadem, dotčenými orgány, dotčenými obcemi, správci sítí, ostatními orgány a organizacemi, kterých se řešení ÚP týká. ÚP byl schválen a nabyl účinnosti v roce 2012.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu s II. stupněm archeologické ochrany. V části je území dotčeno ochranným pásmem vedení VN a ochranným pásmem zemědělského areálu.

Vedení VN procházející lokalitou bude opatřeno ochranou. Tímto opatřením dojde k zúžení ochranného pásma na 2m od krajního vodiče.

Tyto ochranná pásma jsou územní studií respektována.

V rámci řešení ÚS jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby definované v ÚP Římov.

VPS - V12 – přeložka vedení VN Římov u hřiště

- v rámci ÚS je vedení přeložky umístěno západně vedle plochy určené ÚP pro zástavbu smíšenou obytnou ozn. 5A

VPS - V11 – propojovací komunikace u hřiště

- v rámci ÚS je v místě V11 ponechán koridor o min. šířce 8,5m, pro umístění propojovací komunikace u hřiště směrem k zemědělskému areálu

Nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, které nabyly účinnosti dne 13.9.2011, ÚS i ÚP jsou s nimi v souladu.

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí dopravní infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

Zohledněny byly rovněž existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Existence sítí byla v rámci přípravných prací ověřena u jejich správců či majitelů.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

d.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Platný územní plán obce byl schválen v roce 2012. Z něj vyplývá povinnost zpracovat podrobnou územní studii pro tuto lokalitu 5a a 5C, která bude respektovat návrh funkčního využití pozemků daný ÚP.

Požadavky stanovené pro předmětnou lokalitu jsou v předložené studii respektovány.

d.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

V dotčeném území budou dodržovány podmínky vyplývající z II. stupně archeologické ochrany, Nemovité kulturní památky se v řešeném území nenacházejí. Lokalita není plošně památkově chráněna. Nově navrhovaná zástavba nebude narušovat historické panorama sídelního útvaru a jeho výtvarný obraz v krajině – řešená lokalita se nachází na okraji obce Římov, na její západní straně. Přímou navazuje na současně zastavěné území a volně přechází do otevřené krajiny.

Dotčené území lze označit podle zákona č.20/1987Sb. a 242/1992Sb. o státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy. Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

e.1. Řešení vlivu na životní prostředí

Řešení ÚS není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a řešení změny nemá významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast podle § 45 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Řešené území je zatravněno, plochy mají charakter extenzivně využívaných luk.

Návrh zeleně vychází z celkového urbanistického členění řešeného území. Území je vymezeno pro bydlení v rodinných domech, na samostatných parcelách. Předloženou územní studií se předepisuje maximální procento zastavění 40%. Zbytek ploch zůstane nezastavěných, vyčleněných pro soukromou zeleň a veřejnou zeleň.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno v rámci platné ÚP, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelné území.

K záboru půdy náležící do ZPF je nezbytný souhlas s odnětím půdy příslušného orgánu ochrany ZPF, který je nezbytný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů - §9 odst.1.6. Zák.č.334/1992 Sb.

V řešeném území zřejmě nejsou realizovány žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti, pozemky byly vesměs užívány louky a pastviny. Nedochozí ani k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

e.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.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

f.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. Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhl.č. 246/2001Sb. o požární prevenci a příslušných norem.

Koncepce dopravního řešení umožňuje příjezd a otáčení vozidel požární techniky.

f.2. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona 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. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Normovou 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. dálnic, silnic I. a II. třídy a sběrných komunikací **60 dB**. Pro ostatní silniční komunikace je normovanou hladinou hluku **55 dB**. Komunikace řešené v rámci předložené územní studie mají charakter komunikací „ostatních“ ve smyslu ustanovení nařízení vlády.

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet u nově navrhovaných staveb **40 dB**.

Posuzované řešené území pro bydlení není zasaženo žádnou významnou hlukovou zátěží ze stávající dopravy, dopravní obsluha skupiny navrhovaných parcel pro rodinné domy nebude mít nadměrný negativní dopad na okolí a nebude zatěžovat své okolí hlukem přesahujícím normové limity.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V rámci řešení ÚS jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby definované v ÚP Římov.

VPS - V12 – přeložka vedení VN Římov u hřiště

- v rámci ÚS je vedení přeložky umístěno západně vedle plochy určené ÚP pro zástavbu smíšenou obytnou ozn. 5A

VPS - V11 – propojovací komunikace u hřiště

- v rámci ÚS je v místě V11 ponechán koridor o min. šířce 8,5m, pro umístění propojovací komunikace u hřiště směrem k zemědělskému areálu

V řešeném území nejsou vymezeny ani žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení ÚP Římov. V rámci řešeného území se umísťují rodinné domy na samostatných parcelách.

Poloha a řešení navrhovaných komunikací a infrastruktury budou zpřesňovány v dalších stupních dokumentace, ve spolupráci s vlastníky jednotlivých pozemků, s respektováním vlastnických vztahů.

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

i.1. Regulační prvky plošného uspořádání

i.2. regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení

Řešené území je členěno na základní funkce, pro které jsou stanovena následující regulativa :

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Přípustné:

stavby izolovaných rodinných domů a stavby rekreačních chalup vesnického charakteru (pouze mimo vyhlášené OP zemědělského areálu v k.ú. Římov),

objekty občanského vybavení nerušící bydlení, zejména služby komerčního charakteru, při dodržení maximální zastavitelnosti pozemků do 40%,

stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.

související dopravní a technická infrastruktura, dopravní plochy a zeleň

drobná chovatelská a pěstitelská činnost

skleníky, souvislé porosty, malé vodní plochy apod.

Podmíněně přípustné:

stavby občanské, dopravní a technické vybavenosti – jen pro obsluhu daného území
zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektřiny – pouze na střechách objektů a pro vlastní potřebu, mimo KPZ

Nepřípustné:

stavby pro trvalé bydlení v lokalitách 5A, 5B, P1 a P2 v k.ú.Římov – tyto stavby jsou nepřípustné ve vyhlášeném ochranném pásmu zemědělského areálu
samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,
stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování o zastavěné ploše nad 200m²,
provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny.
S ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz a zachování harmonické struktury zástavby v daném území budou dodrženy tyto regulativy staveb:

Římov v KPZ: maximálně 2 nadzemní podlaží vč.podkroví (okolo náměstí až 3 NP vč. podkroví), nejvyšší střecha tradiční symetrické zastřešení o sklonu min.35°, projekty podléhají samostatnému posuzování orgánu památkové péče

Římov mimo KPZ: maximálně 3 nadzemní podlaží vč. podkroví, nejvyšší střecha tradiční symetrické zastřešení, v zastavitelných plochách jsou přípustné i jiné typy střech po prověření územní studií

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE

Přípustné:

stavby silniční – silnice I., II. a III.třídy
plochy automobilovou dopravu, včetně dopravní vybavenosti
doprovodná zeleň liniová, veřejná a izolační
protihlukové úpravy

Podmíněně přípustné:

stavby liniové technické vybavenosti – křížení a souběh s komunikacemi
reklamní zařízení – nenarušuje li bezpečnost provozu

Nepřípustné funkce:

ostatní funkce neuvedené jako přípustné a podmíněné.
Stavby vyžadující ochranu před negativními vlivy z dopravy.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – PARKOVÁ ZELEŇ

Přípustné:

zeleň liniová a plošná,
stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci,
odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,
vodní plochy a toky, reklamní zařízení.
V lokalitě č.6B k.ú.Římov je nutné zachovat pohledovou vazbu mezi kaplí Loučení a kaplí Poslední večeře.

Podmíněně přípustné:

stavby technického a dopravního vybavení - pouze zabezpečující provoz území
parkovací a odstavné plochy - jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně

Nepřípustné je umísťovat :

stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

Návrh řešení dopravy

Dopravní kostra je dána místem napojení lokality na ulici s asfaltovým povrchem na p.č.1321. Navržena je páteřní účelová komunikace s navazující komunikací v obytné zóně s obratištěm. Dopravní řešení ÚS vychází z požadavků ÚP Římov a obsahuje koridor pro umístění VPS V11 – propojovací komunikace u hřiště (splněna minimální šířka koridoru 8,5m).

V rámci výstavby navržených domů a parcel budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny v minimálním počtu 2,5 stání pro každý rodinný dům. Mimo to je v řešeném území navrženo 8 veřejně přístupných parkovacích stání.

Navržené směrové vedení hlavní páteřní komunikace umožňuje její prodloužení směrem ke stávajícímu zemědělskému areálu.

Výškové řešení bude navrženo v dalším stupni dokumentace. Niveleta komunikace bude navržena v přirozené poloze (s minimálním rozsahem násypových a zářezových těles); hodnoty podélných sklonů se budou pohybovat v rozmezí 0,5 – 6,0 %. Budou splňovat podmínky pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb. Svahy zemních těles bude navrženo vyrovnat na pozemcích přilehlých ke komunikaci (určených k zástavbě). Budou upraveny v rámci hrubých terénních úprav těchto parcel (s tím, že hodnota sklonu svahů nesmí překročit normový sklon 1: 2,5 u násypů, respektive 1:2 u zářezů).

Příčné sklon komunikací budou navrženy v hodnotě 2,0 % a to buď jako střechovité, případně jednostranné.

Pro odvodnění dešťových vod z komunikací budou v dalším stupni dokumentace navrženy uliční vpusti. Tyto vpusti budou napojeny kanalizačními přípojkami na navržené kanalizační sběrače. Ten bude odveden mimo komunikaci do zeleného pásu, kde bude provedena vsakovací jímka.

Návrh veřejného osvětlení bude obsahem samostatné části dokumentace. Sloupy veřejného osvětlení nutno osadit ve vzdálenosti nejméně 0,50 m od hrany vozovky. Návrh veřejného osvětlení musí respektovat požadavek dostatečného osvětlení míst začátků obytné zóny. Odstupovou vzdálenost 0,50 m nutno respektovat při umísťování všech pevných překážek.

Při provádění veškerých stavebních prací je bezpodmínečně nutno dodržovat ustanovení vyhlášky ČÚBP a ČBÚ č.324/1990 Sb. „O bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích“ a všechny předpisy s tím související.

Provoz na navrhovaných komunikacích v řešeném území nebude představovat negativní vliv na životní prostředí. Nebude zdrojem nadlimitního hluku, emisí či vibrací; nepodléhá potřebě posuzování vlivů na životní prostředí.

Vodohospodářské řešení

Uvažováno je s napojením do jednotné kanalizace v obci. Podmínkou napojení na kanalizaci je vybudování kanalizace v přilehlé místní komunikaci p.č.340/3, 1321.

Vodovod bude napojen do vodovodu v přilehlé místní komunikaci p.č.340/3, 1321. Podmínkou napojení je vybudování této části vodovodu.

Konkrétní řešení bude navrženo a konzultováno s Čevak, a.s. v další fázi PD.

Dešťové vody jednotlivých pozemků pro RD budou likvidovány na těchto pozemcích vsakem.

Rozvody NN

Napojení bude provedeno na stávající trafostanici na p.č. 344/2. Konkrétní řešení bude navrženo a konzultováno s EON Česká republika v další fázi PD.

Veřejné osvětlení

Napojení bude provedeno v ulici Za Humny. Konkrétní řešení bude navrženo a konzultováno s provozovatelem VO v další fázi PD.

Zásobování plynem

Není navrženo, protože rozvody plynu v této lokalitě nejsou provedeny.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. V rámci pozemku každého rodinného domu bude vymezeno stanoviště TKO.

V rámci dalšího stupně bude upřesněno místo a velikost shromažďovacího místa pro tříděný komunální odpad – navrhujeme umístit TKO nejbližší k napojovacímu místu navržené účelové komunikace se stávající. Místo volně naváže na chodník v komunikačním profilu a umožní bezkonfliktní provoz.

k) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V rámci řešeného území nejsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability.

Ing. arch. Jiří Brůha
České Budějovice
červenec 2013