

VYHLEDÁVACÍ STUDIE RUDOLFOV – KONIPERK “SO.1.R./US, SO.15.R./US, DI.1.R“

v k. ú. Rudolfov u Č. Budějovic



A. Textová část

objednatel: VYHLÍDKA RUDOLFOV s.r.o.
Mikuláše z Husi 766/39
370 04 České Budějovice 4

zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.
Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha,
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýčková

číslo zakázky: 22-040

datum: červen 2023

OBSAH:

a) Zadání studie, vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	1
b) Podmínky vyplývající z územně plánovací dokumentace	1
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP	1
c) Druh a účel umísťovaných staveb.....	3
d) Možnosti napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	3
e) Vyhodnocení souladu s ÚP a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	4

Zkratky použité v textu:

ÚP	ÚZEMNÍ PLÁN Rudolfovo – ÚPLNÉ ZNĚNÍ VE ZNĚNÍ ZMĚN č. 2, 3 a 4, zpracovatel: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., 11/2020
ÚS	územní studie
k.ú.	katastrální území
PD	projektová dokumentace

a) Zadání studie, vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

Vyhledávací studie Lišov Rudolfov shrnuje předběžné informace o stavu území, územně plánovací dokumentaci a možnosti využití ve vztahu k zamýšlené realizaci ploch pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu na severovýchodním okraji města Rudolfov.

Řešené lokalita o výměře cca 10,5 ha se nachází v k.ú. Rudolfov, leží severně od hlavní příjezdové komunikace sil. II/634 ze směru od Třeboně (Třeboňská ulice) a navazuje na současně zastavěné území města.

Cílem vyhledávací studie je stanovit celkovou koncepci využití lokality, identifikovat záměry majitelů, rozčlenit území dle způsobu využití pozemků, prověřit možnost umístění staveb pro rodinné bydlení, jejich dopravního napojení, a v částečné vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci navrhnout řešení pro umožnění budoucí realizace navržených záměrů. Studie zároveň ukazuje, jakým způsobem je možné upravit platný ÚP tak, aby šly navržené záměry zrealizovat.

b) Podmínky vyplývající z územně plánovací dokumentace

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Pro vymezené území je platný Územní plán Rudolfov v úplném znění po změně č.4, který zpracovala firma Brůha a Krampera, architekti spol. s.r.o.

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístění) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je součástí zastavitelných ploch s indexem S.O.1.R, SO.15.R a DI.1.R., přičemž na všech plochách platí povinnost vypracování následné ÚS.

Z ÚP kapitoly I.f. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ vyplývá:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

Plochy smíšené obytné (SO)

SO – plochy smíšené obytné Hlavní využití: Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních izolovaných rodinných domech nebo dvojdomech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na větších pozemcích. Přípustné využití: Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstivelských činností za účelem samozásobení (ve venkovských částech), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Podmíněně přípustné využití: Výstavba dvojdomek je přípustná s podmínkou jedné bytové jednotky na jeden objekt oddělený štítovou zdí. Nízkopodlažní bytové domy – výstavba možná pouze v

ploše SO.8.R s podmínkou splnění závazných prvků regulačního plánu znázorněných ve výkresu I.5. – Situace plochy SO.8.R/US s prvky regulačního plánu. Pro vymezenou část územního plánu s prvky regulačního plánu platí upřesňující regulační podmínky prostorového uspořádání uvedené v kapitole I.f.A). ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP RUDOLFOV VE ZNĚNÍ ZMĚN č. 2, 3 a 4 17-036.5 Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. květen 2022 20 Nepřípustné využití: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustná je výstavba trojdomků a řadových rodinných domů. Nepřípustné jsou izolované rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. Podmínky prostorového uspořádání: Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevěřené zástavbě. Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u izolovaných rodinných domů a dvojdomků, s možností podsklepení a 1NP + podkroví s možností podsklepení. Pro tyto plochy, na přechodu do volné krajiny, je přípustné maximálně 1NP u izolovaných rodinných domů a dvojdomků s možností podsklepení a využitím podkroví, přičemž nadezdívka podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 35% u izolovaných rodinných domů a dvojdomků, 50% u nízkopodlažních bytových domů, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici. Minimální velikost pozemků navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí) je 1000 m². V ostatních zastavitelných plochách je minimální velikost pozemků 800 m². V případech, že tato hodnota nebude moci být prokazatelně splněna, což musí být prokázáno územní studií (např. zbytkové parcely na konci uliční řady) 700 m². Počet parkovacích stání nutno navrhnout v souladu s platnou zákonnou normou, požadována jsou min. 2 parkovací stání na 1 bytovou jednotku.

Plochy dopravní infrastruktury (DI)

Hlavní využití: Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích: - obslužné komunikace vybrané: území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1) - obslužné komunikace ostatní: území pro místní komunikace III. třídy ostatní – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C - trasy pro pěší a cyklisty: území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou - ostatní dopravní zařízení: území s převahou dějů, činností a zařízení pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (vozovny, točny, stanice a zastávky veřejné hromadné dopravy) - ostatní zařízení pro dopravu v klidu: parkoviště, parkovací a odstavná stání Přípustné využití: Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a hromadných garáží. Nepřípustné využití: Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné. Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost max. 100%.

c) Druh a účel umísťovaných staveb

Zpracování vyhledávací studie pro řešené území je zadáno objednatelům a prověřuje koncepci využití lokality. Záměrem zadavatele je využít lokalitu z velké části v souladu s platnou ÚPD pro bydlení v rodinných domech.

d) Možnosti napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

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

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí. Zákres sítí vychází z existencí sítí a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z Územně analytických podkladů. Území je dotčeno ochrannými pásmy místního vodovodního řadu, kanalizačního řadu, plynovodního řadu, venkovního vedení VN 22kV, podzemního kabelového vedení, komunikačního vedení, z části se nachází se v ochranném pásmu silnice II. třídy a je součástí území, kde v minulosti probíhala důlní činnost.

- Napojení území
Dopravní napojení lokality je řešeno stávající hlavní příjezdovou místní komunikací napojenou na silnici II/634 v severní části řešeného území, která směřuje dále na obec Adamov. V souladu s ÚP je další zpřístupňující komunikace navržena na jižním okraji řešeného území. Poblíž tohoto dopravního napojení je navržen i točna pro MHD.
- Odstavení vozidel
V rámci vymezení navržených objektů a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, VS jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD. Rovněž bude upřesněn dle navazující PD počet stání u staveb občanského vybavení.
- Napojení na sítě technické infrastruktury
Bude řešeno v navazující územní studii či PD. V území se předpokládá zrušení venkovního vedení VN a jeho přeložení do kabelového vedení.

e) Vyhodnocení souladu s ÚP a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Urbanistická koncepce vychází z ÚP, skutečného stavu v řešeném území a požadavků objednatele. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na stavební pozemky pro bydlení v závislosti na majetkových vztazích v území. Záměrem je v maximální možné míře převzít stávající hranice pozemků. Pro lepší pochopení tohoto záměru je součástí grafické části návrh urbanistického řešení na podkladu mapy vlastnických vztahů.

Návrh řešení v severovýchodní části území, tj. všechny pozemky pro bydlení v rodinných domech mimo části parcel Y1 (východní část) až N1 a parcel Z1 – Z10 jsou až na upravené dopravní napojení **v souladu s platným územním plánem**. Jmenované parcely (umístěné mezi II/634 a VTL) jsou dnes nezastavitelnými územími (ZPF) a ve změně ÚP je třeba navrhnout jejich nový způsob využití.

Cílem vyhledávací studie je v součinnosti s objednatelem umožnit jednodušší dopravní a technické připojení pozemků ve vlastnictví města Rudolfov.

Návrh řešení pro umožnění budoucí realizace navržených záměrů:

Předmětem změny ÚP v tomto území proto bude:

- 1) Úprava dopravního skeletu v území
- 2) Změnit využití části dosud nezastavitelných pozemků (ZPF) na SO
- 3) Změnit využití části dosud nezastavitelných pozemků (ZPF) na ZS

ZS – plochy zeleně soukromé Hlavní využití: Území soukromých zahrad, případně obytné zeleně s vhodnou skladbou dřevin s možností oplocení a doplňkových objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly apod.), případně i s možností jednopodlažních zahradních, rekreačních chatků a domků a malých vodních ploch a bazénů. Přípustné využití: Podmíněně přípustné je zřizování objektů pro pěstitelství, chovatelství, zahradnictví a sadovnictví za předpokladu, že nebudou narušovat sousedskou pohodu. Podmíněně přípustné je i umístění zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro rozvoj a přípustné využití území. Nepřípustné využití: Veškeré funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně zejména veškeré funkce narušující sousedskou pohodu a funkci zeleně. Nepřípustné jsou funkce, zařízení, činnosti a děje omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území. Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy se stanovuje výšková hladina u přípustných drobných staveb je stanovena jednopodlažní výšková hladina s možností podkroví a možností podsklepení, zastavitelnost je stanovena maximálně 25 %, přičemž se do zastavěného území nezapočítávají malé vodní plochy a bazény a plochy s vegetační zádlahou

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení. V navržené koncepci bylo dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, vymezení veřejných prostranství, dostupnost inženýrských sítí a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

B. Grafická část

B.1. Výkres širších vztahů
(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres
(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres vlastnických vztahů
(měřítko 1:1 000)