

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt **LUDEK RYZNER** ČKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch. **MARTINA VÁŇOVÁ**
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. **FRANTIŠEK ČEKAL**
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

PRŮVODNÍ ZPRÁVA – ROZKOŠ – VILÉMOV – SKICA – ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání:

Záměrem investora je prověřit území na okraji obce Rozkoš u Humpolce (pozemky 144 a 195/10) pro možnou budoucí výstavbu a urbanizaci tohoto území.

Historie, stávající stav a limity:

Vilémov (německy Wilhelmau) je vesnice, část města Humpolec v okrese Pelhřimov. Nachází se asi 2 km na východ od Humpolce. V roce 2009 zde bylo evidováno 107 adres.^[3] V roce 2001 zde trvale žilo 188 obyvatel.^[4]

Rozkoš (německy Roskosch) je vesnice, část města Humpolec v okrese Pelhřimov. Nachází se asi 2 km na východ od Humpolce. Prochází zde silnice I/34 a silnice II/348. V roce 2009 zde bylo evidováno 133 adres. Žije zde 293 obyvatel.

Řešené území je okrajová část obcí Rozkoše a Vilémova. Obě obce vznikly na cestách vedoucích do Havlíčkova Brodu a Plačkova. Dle historických podkladů katastru z roku 1842 až po současnost je patrné, že roste přirozená potřeba tyto obce propojovat v jeden celek. Obě obce postrádají přirozené centrum. Jsou spojeny místní obslužnou komunikací. Stávající struktura zástavby je tvořena rodinnými domy s 1 až 2 nadzemními podlažími a podkrovím se sedlovými střechami. Součástí zástavby jsou i objekty pro podnikání a původní hospodářské budovy. V některých místech je zachováno historické dvorové uspořádání zástavby. Typický vesnický archetyp (hloubkového uspořádání domů) je částečně čitelné pouze v nejstarších částech vesnic, ale již s upraveným tvaroslovím z 60-80 let. 20 století. Větší část Rozkoše se rozrůstá zástavbou rodinných domů z 70-80 let. 20 st. s vilovým čtvercovým dispozičním základem.

Řešené území je rovinné otočené ke slunným stranám východ, jih i západ s výhledy na město Humpolec. Docházková vzdálenost z centra Humpolce je cca 1.5 km. Je možné zvolit cestu kolem školy Podhrad a nebo ulicí 5.května a pěší cestou kolem komunikace I34.

Důležitou limitou je průjezdná komunikace I třídy 34, která dělí Rozkoš na dvě části. Ani do budoucna nebude možné tuto komunikaci posunout a vytvořit obchvat vzhledem k terénní morfologii a struktuře okolní zástavby. Územím prochází diagonálně vzdušné vedení VN elektro. Pozemky mají různé bonity půdy od I až po IV. třídu. Západní okraj území je zakončen sportovním areálem autokrosu Humpolec.

Nyní je řešené území využíváno jako zemědělská obhospodařovaná plocha. V současnosti se v části tohoto území připravují malé developerské projekty s parcelami pro výstavbu rodinných domů projekt Rozkošné domky s.r.o. V rámci zadání pro nový územní plán z 12/2021 byl do tohoto území vložen návrh nové rozvojové plochy P60 určené pro výstavbu. Ta bude podrobena další územní studii. Ředitelství silnic a dálnic ve spolupráci s městem Humpolec připravuje úpravu komunikace I34 mezi úsekem konce Humpolce a začátkem obce Rozkoš se záměrem vytvořit další pruh pro těžkou dopravu (kamiony...) do 9 %. stoupání.

Obec Rozkoš i Vilémov nemá řešenou místní ČOV (čističku odpadních vod) a veškerá voda odpadní i dešťová je sváděná kolem rybníku Dvůrák do centrální ČOV Humpolce. Již nyní je kapacita kanalizace nevyhovující z pohledu přivalových dešťů a toto je řešeno přímým přepadem do rybníka. Humpolec nabízí nyní omezenou možnost rozvojových ploch pro příměstské bydlení.

Návrh řešení:

Koncept řešení vychází ze základní myšlenky vtisknout území mezi obcemi Vilémov a Rozkoš novou identitu, tak aby toto území nabídlo kvalitní formu příměstského bydlení pro Humpolec a okolní obce a doplnilo přirozené centrum, které zde chybí. Navržená struktura zástavby vychází z potenciálního místa napojení na komunikaci I34 v místě již stávající křižovatky T. Charakter samotné křižovatky (průsečná, kruhová...) je předmětem další diskuse a prověření i s ohledem na priority účelu této křižovatky (bezpečnost a četnost průjezdu, plynulost a rychlost průjezdu obcí, přecházení chodců – cyklistů atd...). Založení ulic respektuje stávající členění parcel (tvaru oblouků). Jedná se o racionální síť komunikací, která využívá možné nápojně body stávajících obslužných komunikací Rozkoše a Vilémova a nabízí výhledově další. Nové ulice tvoří rastr- výseče velikosti 55x 60- 110 m. Komunikace východ a západ jsou uvažovány obousměrné (jednosměrné) společně osou jih sever a vnitřní komunikace mezi domy jih- sever jednosměrné jsou kvůli bezpečnosti a charakteru celého území jako obytné zóny. Uspořádání domů nabízí komfortní příjezd k zahradám řadových domů a parkování v garáži. Domy jsou navrženy jako systém řadové zástavby se základní jednotkou šířkou pozemku 8-10 m a půdorysnou velikostí domu 10- 10.7m x 8 m. Tyto domy se spojují do souborů o 2- 5 jednotek. Výškově se jedná o 2 nadzemní podlaží a s možnou nástavbou ustupujícího 3 podlaží. Každý dům je v základu uvažován s jednogeneračními byty kategorie 5kk. Jednotku domu lze rozšířit na dvougenerační bydlení s dvěmi oddělenými byty (v přízemí byt 2kk a ve 2np a 3np byt 4kk). Montovaná modulová výstava (dřevostavby) by mohla nabídnout další rozměr – možnost růstu bydlení s požadavkem rodiny na její potřeby a investiční limity. Součástí území jsou samostatné soliterní rodinné domy (C) a dvojdomy (B). plochy pozemků řadové zástavby (A) jsou cca 250 m² a (B) jsou 350 m² a rodinných domků (C) cca 500- 800 m².

Na severním okraji zástavby vzhledem k zvýšené hladině hluku a prachu od komunikace I34 je uvažovaný odstup zástavby s masivním pásem zeleně a zemním valem (2-3 m výšky). Samotná zástavba je charakterem souvislá (minimálně přerušovaná). Nástupy a technické místnosti jsou orientovány na sever a obytné místnosti otočeny do vnitrobloku na jih. Na západním okraji řešeného území je stávající areál autokrosu, který je v nejnižší poloze území. Pro dodržení hygienických limitů je důležité toto území oddělit zemním valem s masivní výsadbou zeleně, která zajistí akustický a prachový útlum od hluku během závodů.

Na celém území je uvažováno v první etapě výstavba cca 140- 210 bytových jednotek s cca 400- 600 obyvateli a ve finálním stavu (vize) může v území být až 360 bytů s 1100 obyvateli. V Rozkoši a Vilémově dohromady může po 20 letech žít více než 1400 obyvatel.

Hmoty nové zástavby se svým měřítkem nevymykají z okolní stávající zástavby, ale svou architekturou nabízí příměstský charakter. Jedná se o čisté hmoty hranolů s plochými (zelenými) střechami. Osu území tvoří páteřní obousměrná obslužná komunikace propojující Rozkoš a Vilémov a celé navržené území, s pásem veřejné zeleně (parku- zahrady) se třemi polyfunkčními objekty o 3-4 nadzemních podlažích. Tyto domy D1 mají nebytový parter i 2. podlaží. Přízemí je osazeno funkcemi obchodů a služeb a další vybavenosti (obecní úřad ...) Objekt D2 (2-3np) je školka + volnočas a možnost 1. stupeň školy. Uvažované optimální docházkové vzdálenosti – školka 400m škola 800m první stupeň ZŠ . Předškolní – optimálně max. 2 nadzemní podlaží MATEŘKÁ ŠKOLA - 30 dětí v tomto věku na 1000 obyvatel, 24 na jednu třídu, nezastavěná plocha pozemku 30 m²/žák, plocha dětského hřiště 4 m²/žák, pozemek . základní škola – max. 3-4 nadzemní podlaží, prostory do 5.třídy v 1 .a 2. podlaží, 100 dětí na 1000 obyvatel a 30 na jednu třídu (i při 25 dětech na třídu jsou školy předimenzované) celková plocha pozemku 34 m²/ž, zastavěná plocha 4,6m²/ž, plocha tělovýchovných zařízení 16m²/ž, plocha přestávkových ploch 4m²/ž tělovýchovné plochy: běžecký ovál 250m (fotbaolvé hřiště 30x70, házená 20x40, skok do výšky, hod do dálky), skok do dálky, běžecká dráha 60m, basketbal.hřiště, volejbalové, tenisové, odrazecí stěna, toalety => s velikostí školy roste počet hřišť na házenou, volejbal a basketbal Z toho vyplývá, že plocha cca 4500 m² je věnovaná oblasti zóny D2 E- veřejná plocha je propojená se školskou zónou D2 a je volně propojená sportoviště- park.

V samotném těžišti docházkové vzdálenosti záměru vzniká veřejný prostor (náměstí), kde je uvažována dominanta výšky cca 25m - zvonice, kaple s možnou vyhlídkou (a případným zázemím). Ta bude orientačním bodem pro nový soubor, který bude vnímaný i z dálkových pohledů. Současná kaplička v Rozkoši je umístěná do rušné komunikace I 34.

Nové území by mělo nabídnout pestrost typů rodinné zástavby – solitérních domů, dvojdomů, řadové zástavby, bydlení v polyfunkčních domech. Velmi důležité je založit síť cest, která jednoznačně vymezí parcelaci území. Vzhledem k rozdílnosti bonit orné půdy I- IV jsou nabídnuty etapy výstavby tohoto území. Základem území je využití zástavby na plochách s bonitami III až V. Kdy následné území v ploše bonity I může být nejdříve využíváno na zahrádky, ale s tím, že parcelace a infrastruktura území bude připravena tak, aby bylo možné v budoucnu i tyto zahrady změnit v zástavbu rodinných domů. To i s finálním umístěním zahradních domků půdorysné velikosti 4x8 m. Ty mohou být v budoucnu změněny na garáže a zázemí zahrady pro rodinné domy.

Velmi důležitým bodem je i udržení samotné kvality architektury a urbanismu výstavby. Záměrná opakovatelnost domů by měla být podmínkou výstavby v území a regulativem umístění typového projektu s minimem výrazových změn a úprav. Rodinné domy (solitérní, dvojdomy i řadové domy budou mít možnost dvougeneračního bydlení s možností doplnění montovaného boxu 3np, který bude jako prefabrikát dovezen na místo a usazen na střechu 2np.

DOPRAVA

Dopravní přístup, napojení na stávající dopravní síť, vnitřní komunikační síť a její technické řešení

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury respektuje koncepci stanovenou platným ÚP Humpolec, zpřesňuje ji pro předpokládané budoucí potřeby řešeného území. Vedení tras veřejné dopravní infrastruktury je obsaženo v grafické příloze 017. - výkres dopravní infrastruktury.

Navržená struktura zástavby vychází z nově vybudovaného hlavního dopravního napojení pro danou lokalitu - na komunikace I/34 v místě stávající stykové křižovatky ve tvaru T s obslužnou komunikací – částí obce Rozkoš. Parametry plánované navržené okružní křižovatky jsou shodné s již vyprojektovanou a dopravně schválenou Okružní křižovatkou v Humpolci (ve vzdálenosti cca 0.9 km), při křížení ulic Okružní a 5. května (průměr okružní křižovatky 20m). Navržená lokalita bude dopravně také napojena na stávající síť místních komunikací ve Vilémově, tak aby vznikl jeden funkční dopravně prostupný celek v daném území – respektující stávající možné nápojn body (na III/03418 a MK). Nelze však předpokládat, že nové dopravní propojení na stávající MK výrazně navýší intenzitu dopravy v obci Vilémov (Rozkoš), zejména vzhledem k delším příjezdovým trasám do navržené lokality, nedostatečnému komfortu stávající dopravní sítě MK Vilémov (kategorizace vozovek, technické parametry MK), a větší časové náročnosti strávené v dopravním prostředku. Nově navržené křižovatky dopravních napojení budou konstruovány ve smyslu ČSN 736101, 736102, 736110. Z hlediska šířkového uspořádání jsou navržené komunikace řešeny v různých šířkových kategoriích, dvoupruhových i jednopruhových, které jsou navrženy v souladu s ČSN 736110 Projektování místních komunikací (včetně Změny č. 1). Primárně se tedy předpokládá dopravní obslužnost rezidentů řešeného území z nově zbudované okružní křižovatky, na kterou naváže páteřní obslužná obousměrná dvoupruhová komunikace ve funkční skupině C, kde hlavní dopravní prostor je navržen jako dvoupruhová komunikace, směrově nerozdělená v šířkové kategorii MO2 10/6/30 s šířkou jízdních pruhů 2 x 2,50 m, vodících proužků 2 x 0,25 m a bezpečnostních odstupů 2 x 0,25 m. Podél obou strany komunikace je navržen jednostranný chodník v šířce 1,5 m s veřejným prostranstvím šířky 0,5 m; západní stranu po západní straně ulice i samostatný cyklistický pruh s alejí ze vzrostlých stromů, která vhodně doplní tento hlavní uliční prostor. Na tuto lokální dopravní tepnu bude navázána racionální dopravní síť ve funkční skupině C, šířkové kategorii MO2 10/6/30 s šířkou jízdních pruhů 2 x 2,50 m, vodících proužků 2 x 0,25 m a bezpečnostních odstupů. Oboustranný chodník v šířce 1,5 m. Obslužné komunikace ve směru sever/jih

jsou navrženy ve funkční skupině D1 místních nemotoristických komunikací s režimem obytné zóny - jako jednosměrné, z důvodu požadované nižší intenzity dopravy a pro zdůraznění rezidenčního bydlení – předpoklad obytná zóna s omezenou rychlostí na 20km/hod a předností chodců. Návrh jednotlivých prvků v obytné zón však musí být dále rozpracován v podrobném projektovém řešení, respektujícím zásady technických podmínek Ministerstva dopravy a spojů (TP 103 – Navrhování obytných zón). Jde nap. o realizaci zvýšených prahů na vjezdech, úpravy prostoru místních komunikací, nebo jiných doplňujících zázemí, zklidňujících dopravní provoz.

Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) je obecně navržen v šířkách 5 až 15 m. Pro koncepci celého území je nezbytné, aby byly tyto minimální šířky vždy zachovány. Koridory komunikací lze rozšiřovat a měnit jejich vnitřní uspořádání např. na obytné zóny. Zpřístupnění navržených pozemků je vždy přímo z komunikace - dané větve procházející řešenou částí.

Podél vozovek se předpokládá osazení silničních obrubníků šířky min. 150 mm, které budou v místech sjezdů k nemovitostem (vjezdům na pozemky) sníženy. Odvodnění povrchu bude řešeno systémem dešťové kanalizace (a dále vsaků či odvod do navržené retenční vodní plochy), kdy budou podél obrubníků osazeny uliční dešťové vpusti v příslušných rozestupech. V případ realizace jiných než navrhovaných šířkových kategorií komunikací (nap. bez obrubníků, pouze s nezpevněnými krajnicemi), je možno odvodnění řešit vsáknutím do nezpevněných krajnic nebo do středu vozovky dle zásad ČSN 73 6110. Zelené pásy a bezpečnostní odstupy v prostorech komunikací budou přednostně využity pro vedení sítí technické infrastruktury a rovněž jako součást veřejného prostranství. Polohy jednotlivých sjezdů k nemovitostem nebo pozemkům nejsou územní studií řešeny a budou navrženy v rámci podrobnější projektové dokumentace. Poloměry nároží navržených křižovatek jsou stanoveny pro vozidla skupiny 1 a 2 dle metodiky ČSN 73 6102 Z1. Kryt vozovky je navržen jako asfaltový. V řešeném území jsou krom chodníků, které jsou vedeny podél vozidlových komunikací, dále navrženy samostatné komunikace pro pěší, které mohou být současně využívány pro společný provoz chodců a cyklistů. Jsou navrženy v šířce 1,5 až 2,5 m.

Doprava v klidu, odstavování a parkování osobních automobilů

Odstavování osobních vozidel obyvatel rodinných domů v řešené lokalitě bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Parkování vozidel návštěvníků je navrženo tamtéž, případně krátkodobě v uličním prostoru. V rámci podrobnější projektové dokumentace je nutno respektovat zásady ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže. Tedy - garážová a odstavná stání pro vlastní potřebu RD - min. 2 odstavná stání na vlastním pozemku. Parkovací místa mohou být řešena jak garážovým stáním, formou přístřešku či na zpevněné ploše v zastavitelné části pozemku, popř. na zpevněné ploše.

Sjezdy na jednotlivé parcely jsou navrženy tak, aby byly v obytné zóně zajištěny rozhledy Dz = 11 m na obě strany od osy sjezdu z místa vzdáleného 2,00 m od vnější hrany dopravního prostoru (od vnější hrany obrubníku. Všechny sjezdy na komunikaci budou řešeny bezbariérově ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb. - o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Komunikace připojující jednotlivé RD budou mít charakter zpevněných ploch.

Objekty D (polyfunkční domy) a E (veřejný park) – zde bude stanoven výpočet min. početů odstavných parkovacích míst (Výpočet parkování dle ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací). Příslušný počet parkovacích míst bude umístěn na zpevněné ploše v zastavitelné části vlastního pozemku.

Předpokládaná bilance nárůstu potřeb dopravy v klidu			
	RD		BD
Nárůst počtu b.j	316		30
HPP* na 1 b.j. (m2)	160		100
Celkem HPP* (m2)	50560		30000
HPP* (m2)/ 1 stání	100		100
Celkový potřebný počet stání	506		30
* hrubá podlažní plocha			

Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému. Nepovažujeme za závazné, zda budou komunikace podrobnějším dopracováním řešeny jako obytné zóny, místní obslužné komunikace se zónou s omezením rychlosti na 30 km.

Pěší doprava se v obytné zóně odehrává po společných dopravních plochách s motorovými vozidly a cyklisty. U komunikací se zbudovanými samostatnými trasami pro chodce je nutné dodržovat minimální šířka chodníku je navržena 1,5 m, příčný spád chodníku nesmí přesáhnout 2%, podélný sklon je vzhledem ke konfiguraci terénu v normových hodnotách.

Ostatní druhy dopravy

Pro potřeby územní studie se za ostatní druhy dopravy považuje veřejná hromadná doprava. Železniční doprava je zajišťována prostřednictvím regionální železniční tratě. 325 (Humpolec – Havlíčkův Brod), na které se nachází železniční stanice Plačkov (ve vzdálenosti cca 1,1 km od řešené plochy). V blízkosti řešeného území (cca 250 m) se dále nachází autobusová zastávka Vilémov a Rozkoš. Přístup na zastávku je zajištěn prostřednictvím navržených a stávajících komunikací.

Dotčená ochranná dopravní pásma, odstupové vzdálenosti od komunikací

Řešené území je dotčeno ochranným dopravním pásmem komunikace I/34. Je zde navržený odstup zástavby s masivním pásmem zeleně a zemním valem o výšce 2-3 m. Na západním okraji řešeného území je stávající areál autokrosu Humpolec. Pro dodržení hygienických limitů je i zde navržen zemní val s masivní výsadbou zeleně , která zajistí akustický a prachový útlum (během občasných závodů). Na nových vjezdech do řešeného území a na vnitřních křižovatkách je však nutno respektovat rozhledové trojúhelníky dle metodiky ČSN 73 6102 Z1. V grafické části nejsou tyto rozhledové trojúhelníky vyznačeny. Jejich rozsah bude určen na základ podrobnější projektové dokumentace. Odstupové vzdálenosti od navržených obslužných komunikací jsou stanoveny v souladu s platným Územním plánem Humpolec.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

V řešené ploše není vybudován veřejný vodovod. Nejbližší k řešené ploše jsou stávající vodovodní řady severně a západně, jižně od řešeného území, které jsou pod tlakem vodojemu Humpolec 2 x 1500 m³ Vodovod je ve správě Vodak Humpolec.

Zastavitelnou plochu lze zásobit pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě města Humpolec. Stávající vodovodní řady budou prodlouženy a korunovány. Stejně tak budou provedeny nové vodovodní řady.

Je varianta posílení zdroje vody (hloubkové vrty + posílení vodovodu z Humpolce - bude prověřeno se správcí sítě - Vodak).

Výpočet potřeby vody je orientační proveden podle Směrnice z roku 1973.

360 bytů s 1100 trvale bydlících obyvatelích :

1100 obyv. x 120 l/os/den = 132 000 l/os/den = 132 m³/den obyvatelstvo

Q_p = 132 m³/den

Q_m = 211,2 m³/den

Q_{rok} = 77 088 m³/rok

LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH VOD

Ve městě Humpolec je vybudována soustavná síť jednotné a oddílné kanalizace, která je svedena na centrální ČOV. Vzhledem k výškovým poměrům není možné napojení na tuto centrální ČOV a bude nutné vybudovat samostatnou čistírnu odpadních vod pro řešené území.

Pro splaškovou kanalizaci by byla vytvořena nová síť, pokrývající celý stávající Vilémov a větší část stávající Rozkoše. Bude žádoucí rozdělit splaškovou a dešťovou kanalizaci. Splašková kanalizace by šla přímo do nové centrální ČOV.

Navržená čistírna bude umístěna na okraji řešené lokality , tak aby bylo možno v co největší míře odvést splaškové vody do navržené čistírny gravitačně. Vzhledem k poloze nové čistírny by se nabízelo řešení napojení nedaleké obce Vilémov, které v současnosti nemá centrální čištění a dále by bylo možno napojit na tuto čistírnu i okrajovou část města Humpolec – Rozkoš. Jednalo by se o navýšení cca 330 EO.

Celková kapacita čistírny by měla tedy být pro 1500 EO.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

V řešeném území je navrženo dešťové vody v maximální míře zadržet v území, a tím omezit jejich rychlý odtok z území. Na jednotlivých parcelách je navrženo zasakování dešťových vod. Přebytkové srážkové vody je navrženo touto studií odvádět dešťovou kanalizací i do retenční vodní plochy (nádrže) navržené v severozápadní části řešené plochy a následně s částečným zasakováním, jelikož je pravděpodobné, že propustnost půdy v místě navržené retenční vodní plochy je střední či spíše minimální.

Retenční nádrž bude navržena pro 15-ti minutový déšť při periodicitě 0,1. Z retenční nádrže bude proveden bezpečnostní přepad s regulovaným odtokem do stávajícího potoka vedoucího do obce Vilémov.

V případě nepříznivých hydrogeologických poměrů bude dešťovou kanalizací sváděna do přírodně zbudované retenční nádrže (na jihozápadním rohu území - pod Vilémovem) Tato nádrž bude zároveň plnit přírodní charakter vodní plochy s protékajícím potokem z rybníku pod Vilémovem.

V souvislosti se zasakováním dešťových vod je potřeba v dalším stupni projektové dokumentace vypracovat hydrologický posudek.

ELEKTROINSTALACE

V rámci přívodu elektro bude uvažovaná přeložka vedení VN do země se zbudováním nové trafostanice. Je předpoklad, že kapacita elektro by měla být dostatečná. Je třeba prověřit v dalších krocích se správcí sítě EGD.

Samotné domy budou mít možnost osazení fotovoltaických elektráren na ploše plochých střech 2np a 3np (4np). Domy budou mít pasivní standart a budou maximálně energeticky soběstačné (tepelná čerpadla atd.)

Spolupráce doprava + bilance území- Ateliér PROJEKT EFEKT s.r.o. Havlíčkův Brod

Tato studie je podklad pro diskuzi o území a pro další možné kroky zadání komplexní územní studie, která by byla podkladem pro změnu územního plánu s dalšími regulativy řešeného území.

V Humpolci, leden 2023

Vypracoval: Ing. arch. František Čekal



ORTOFOTO 2020



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing. arch. MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

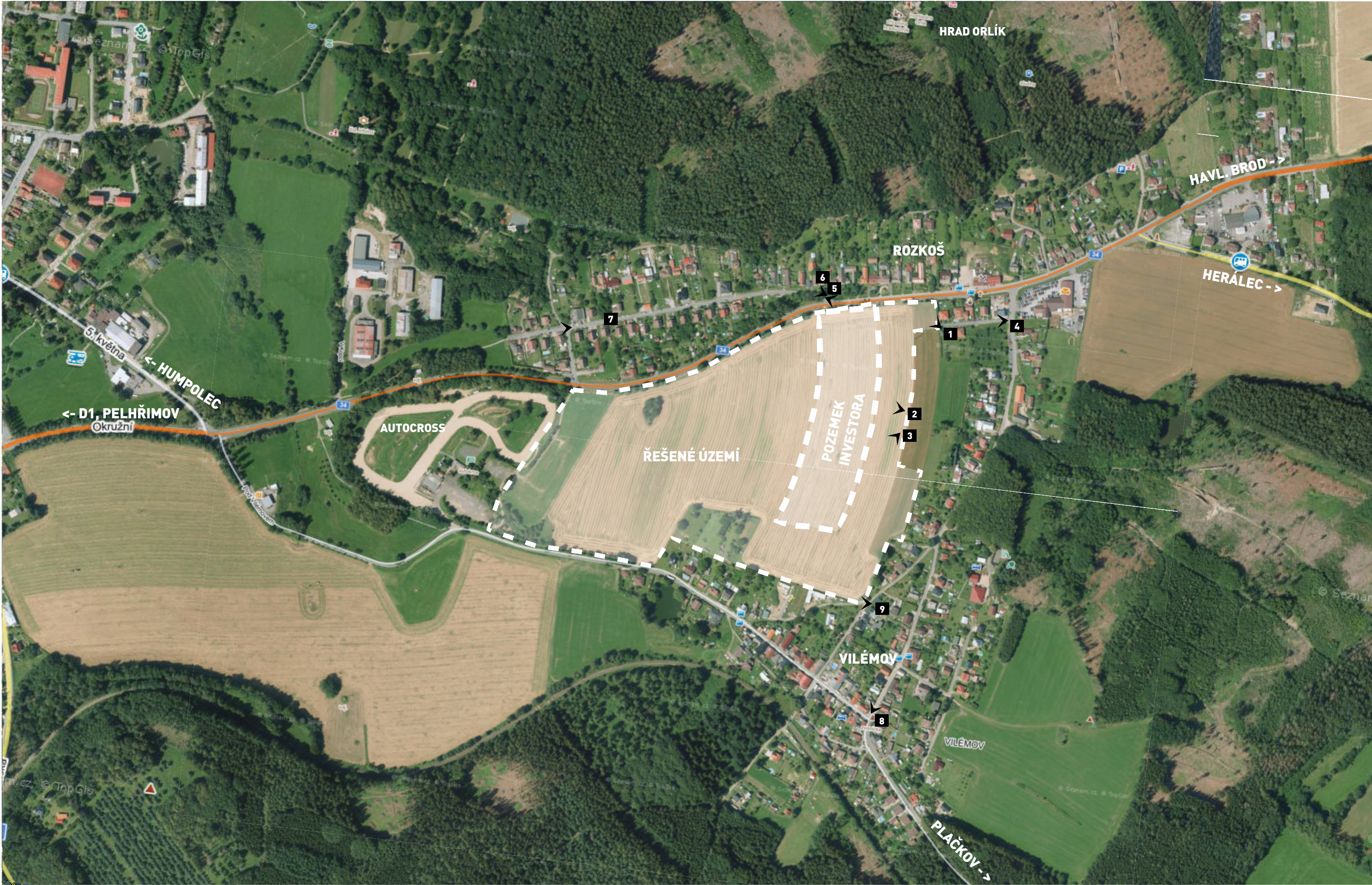
STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

HISTORICKÉ MAPY

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO
ČÍSLO VÝKRESU
01.5



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch. MARTINA VÁNOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

ŠIRŠÍ VZTAHY

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO
1:5000

ČÍSLO VÝKRESU
01.6



1

pozemek investora



2

pozemek investora



3

pozemek investora



4

obslužná komunikace- Rozkoš



5

komunikace I 34- Rozkoš



6

obslužná komunikace- Rozkoš



7

stávající zástavba -Rozkoš



8

obslužná komunikace- II 348 -Vilémov + zástavba



9

obslužná komunikace- Vilémov

ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

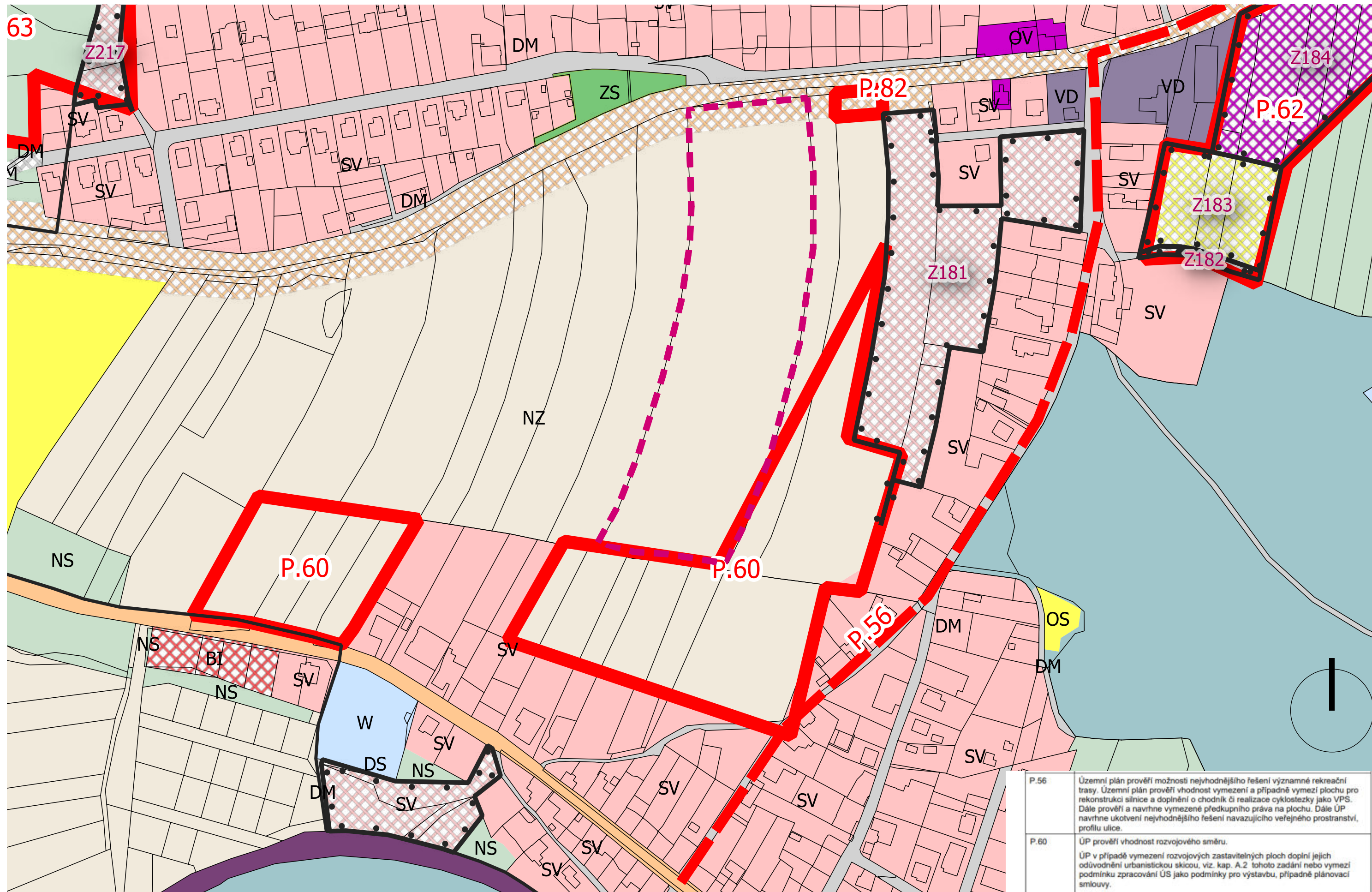
AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ČKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch.MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

FOTODOKUMENTACE
STAVU

OKPLANARCHITECTS
MĚŘÍTKO
ČÍSLO VÝKRESU
01.7



P.56	Územní plán prověří možnosti nejvhodnějšího řešení významné rekreační trasy. Územní plán prověří vhodnost vymezení a případně vymezi plochu pro rekonstrukci silnice a doplnění o chodník či realizace cyklostezky jako VPS. Dále prověří a navrhne vymezení předkupního práva na plochu. Dále ÚP navrhne ukotvení nejvhodnějšího řešení navazujícího veřejného prostranství, profilu ulice.
P.60	ÚP prověří vhodnost rozvojové směru. ÚP v případě vymezení rozvojových zastavitelných ploch doplní jejich odůvodnění urbanistickou skicou, viz. kap. A.2 tohoto zadání nebo vymezi podmínku zpracování ÚS jako podmínky pro výstavbu, případně plánovací smlouvy.

ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ČKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing. arch. MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

ZADÁNÍ NOVÝ ÚZEMNÍ
PLÁN 2021

OKPLANARCHITECTS

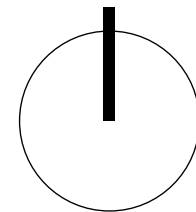
MĚŘÍTKO

ČÍSLO VÝKRESU

01.9



- pr.č. 144 - Rázl Stanislav 29 514 m²
- pr.č. 195/10 - Rázl Stanislav 159 m²
- pr.č. 147 - Beran Zdeněk 11 093 m²
- pr.č. 195/1 - ČR- ŘSD 16 824 m²
- pr.č. 195/13 - ČR- UPZS 73 m²
- pr.č. 195/14 - ČR- UPZS 102 m²
- pr.č. 44/2- město Humpolec 550 m²
- pr.č. 44/3- město Humpolec 1299 m²
- pr.č. 140/2- HERAGRA, s.r.o 6419 m²
- pr.č. 139- Semrád Jiří Ing. 15790 m²
- pr.č. 136- Rozkošné domky, s.r.o. 8962 m²



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt **LUDEK RYZNER** ČKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch. **MARTINA VÁNOVÁ**
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. **FRANTIŠEK ČEKAL**
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

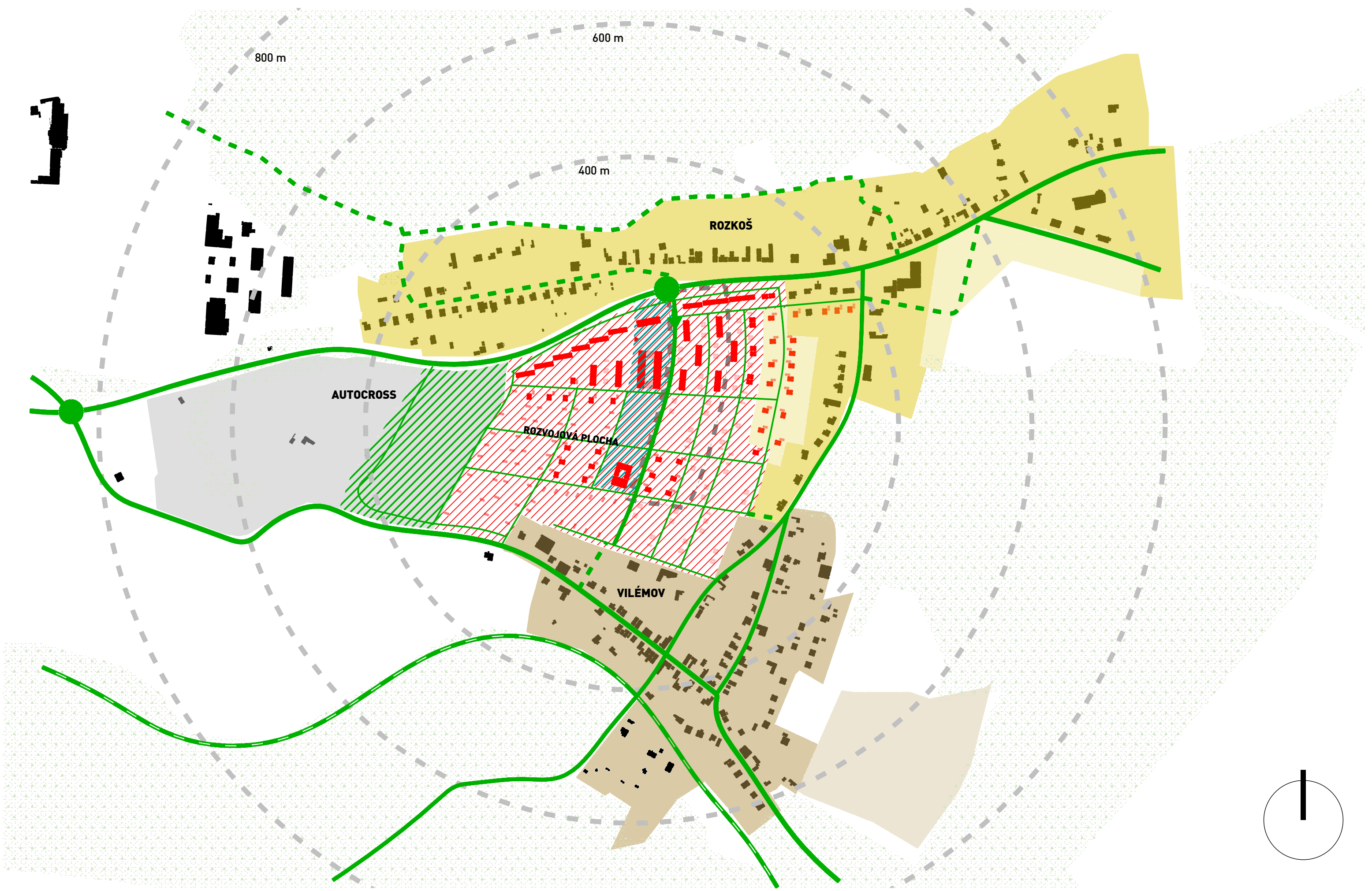
DATUM
LEDEN 2023

KATASTRÁLNÍ MAPA

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO
1:2500

ČÍSLO VÝKRESU
01.10



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt **LUDĚK RÝZNER** ČKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing. arch. **MARTINA VÁŇOVÁ**
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. **FRANTIŠEK ČEKAL**
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

SCHÉMA

OKPLANARCHITECTS
MĚŘÍTKO
1:5000
ČÍSLO VÝKRESU
01.11



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.

OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch. MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

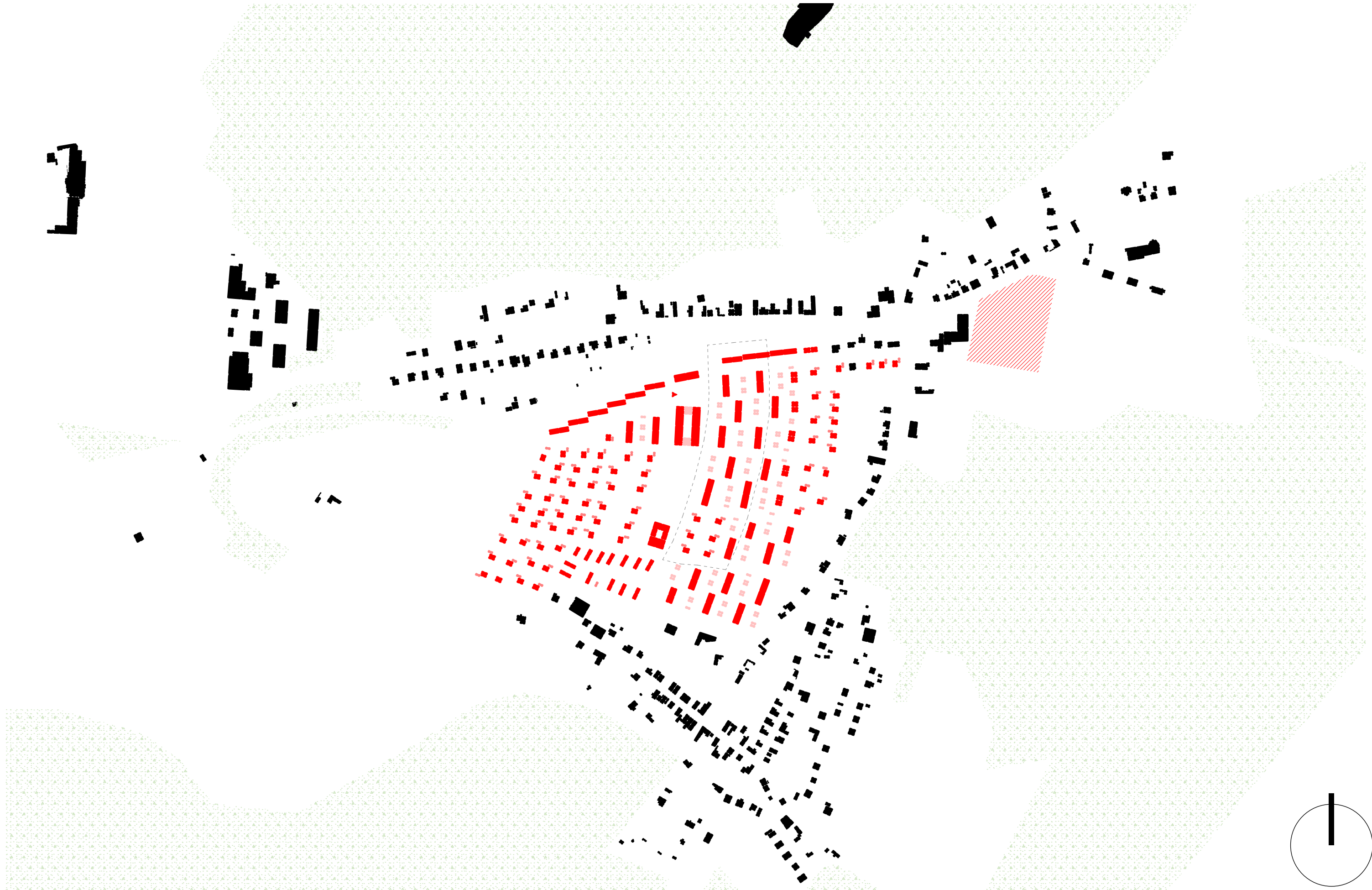
DATUM
LEDEN 2023

STRUKTURA ZÁSTAVBY

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO
1:5000

ČÍSLO VÝKRESU
01.12



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.

OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt **LUDĚK RÝZNER** ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch. **MARTINA VÁNOVÁ**
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. **FRANTIŠEK ČEKAL**
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

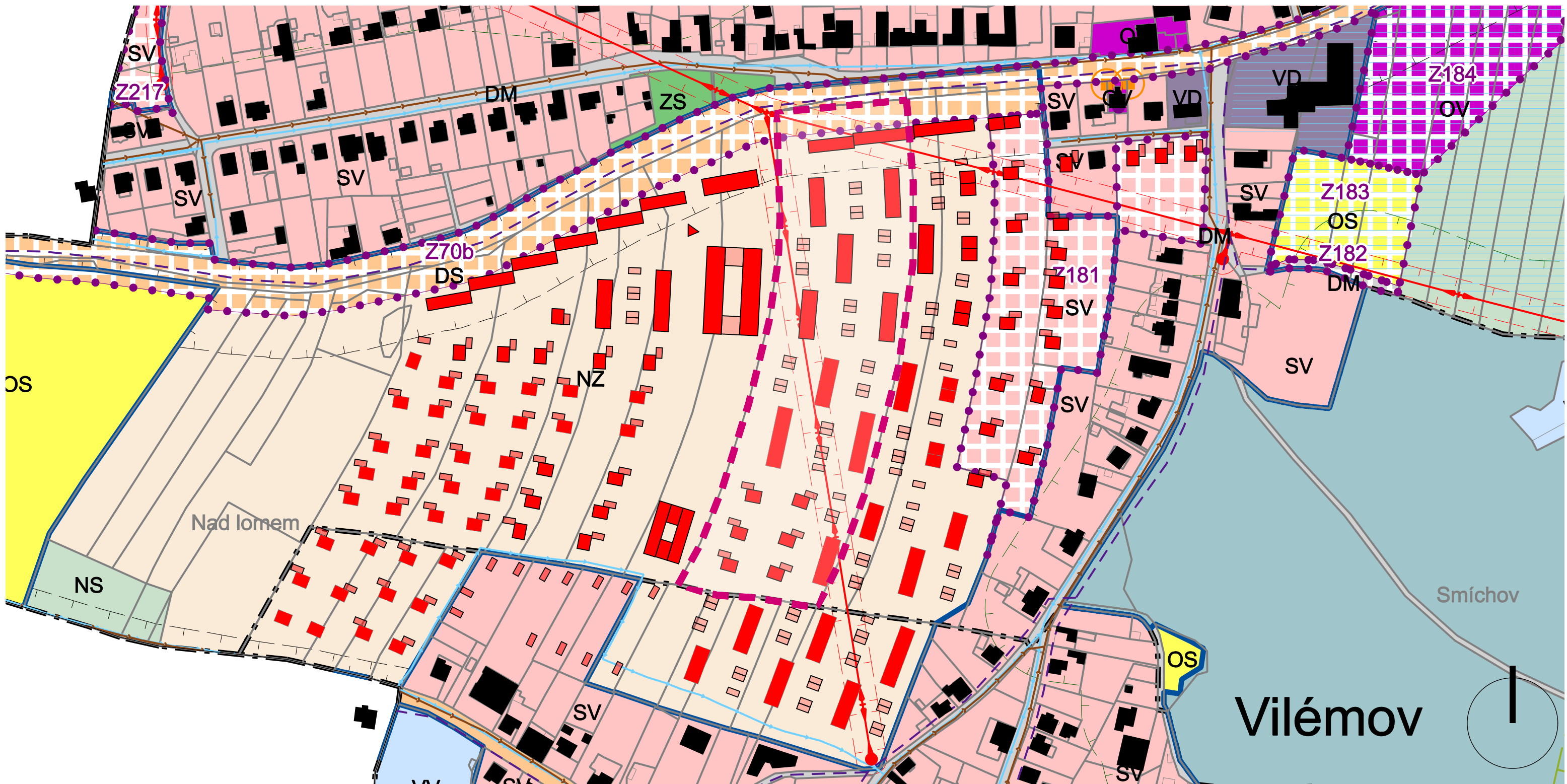
DATUM
LEDEN 2023

STRUKTORA ZÁSTAVBY -
VIZE

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO
1:5000

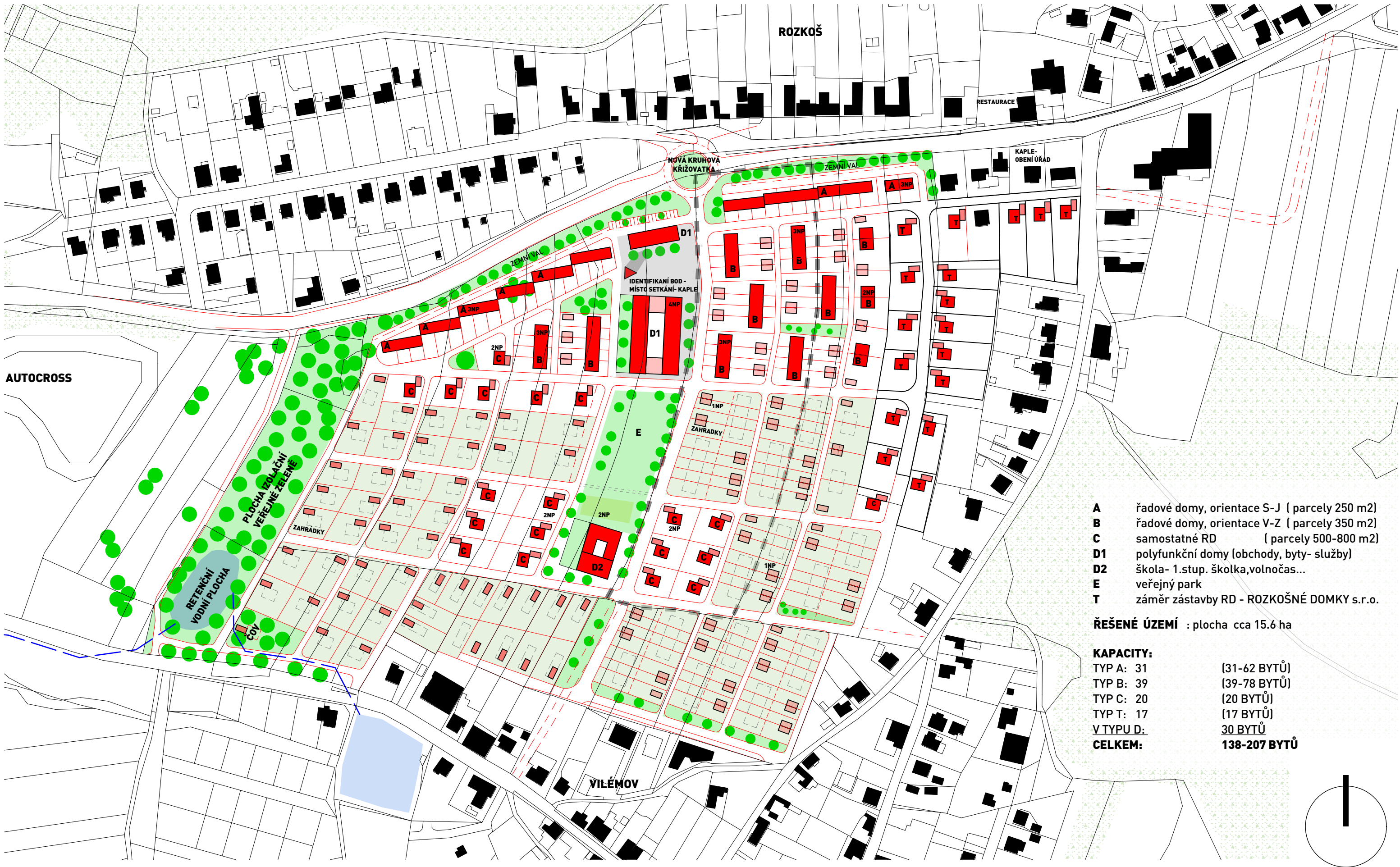
ČÍSLO VÝKRESU
01.13



25. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	NZ
způsob využití	
Hlavní využití: Zemědělské využití pozemků.	
Přípustné využití:	
- extenzivní a intenzivní pěstování zemědělských plodin a hospodaření se zemědělskou půdou, orná půda, trvalé travní porosty, ovocné sady - prvky územního systému ekologické stability, zeleň - opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření - lehké otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata - zahradnictví včetně souvisejících staveb, např. skleníků - společná zařízení, související dopravní infrastruktura - zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy - stavby a zařízení technické infrastruktury - oplocení ochranných pásem vodních zdrojů I.stupně	

Podmíněně přípustné využití:	
- zalesnění a nové vodní plochy za podmínky, že budou řešeny mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a plochy, kde by v důsledku nových opatření došlo ke snížení druhové rozmanitosti, a pokud nebudou dotčeny půdy I. nebo II. třídy ochrany - zalesnění na svažitých pozemcích III. - V. třídy ochrany zemědělské půdy a navazujících na pozemky určené k plnění funkcí lesa - hrazení pastevních areálů a dočasné oplocení sloužící ke skupinové ochraně nově založených trvalých porostů před poškozením zvěří, pokud bude zajištěna propustnost krajiny pro drobné živočichy - protihluková opatření ve formě protihlukových stěn nebo zemních valů, pokud budou umístěna v těsné návaznosti na vymezené plochy dopravní infrastruktury silniční (index DS), zejména v návaznosti na dálnici D1 a silnice I. třídy - stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona lze realizovat na půdách I. nebo II. třídy ochrany jen tehdy, pokud bude výrazně převažovat jiný veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu	

Nepřípustné využití:	
Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: - bytové domy - rodinné domy - stavby pro rodinnou rekreaci - stavby občanského vybavení - stavby ubytovacích zařízení - zahrádkářské kolonie - stavby pro výrobu a skladování - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v § 18, odst. 5, stavebního zákona - stavby a zařízení lesního hospodářství - autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže - golf a s ním související stavby - stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití Stavby, které mají charakter budov.	
podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
- nejsou stanoveny	



- A** řadové domy, orientace S-J (parcely 250 m2)
- B** řadové domy, orientace V-Z (parcely 350 m2)
- C** samostatné RD (parcely 500-800 m2)
- D1** polyfunkční domy (obchody, byty- služby)
- D2** škola- 1.stup. školka,volnočas...
- E** veřejný park
- T** záměr zástavby RD - ROZKOŠNÉ DOMKY s.r.o.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ : plocha cca 15.6 ha

KAPACITY:	
TYP A: 31	[31-62 BYTŮ]
TYP B: 39	[39-78 BYTŮ]
TYP C: 20	[20 BYTŮ]
TYP T: 17	[17 BYTŮ]
V TYPU D:	<u>30 BYTŮ</u>
CELKEM:	138-207 BYTŮ

ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T:+420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F:+420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch.MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T:777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

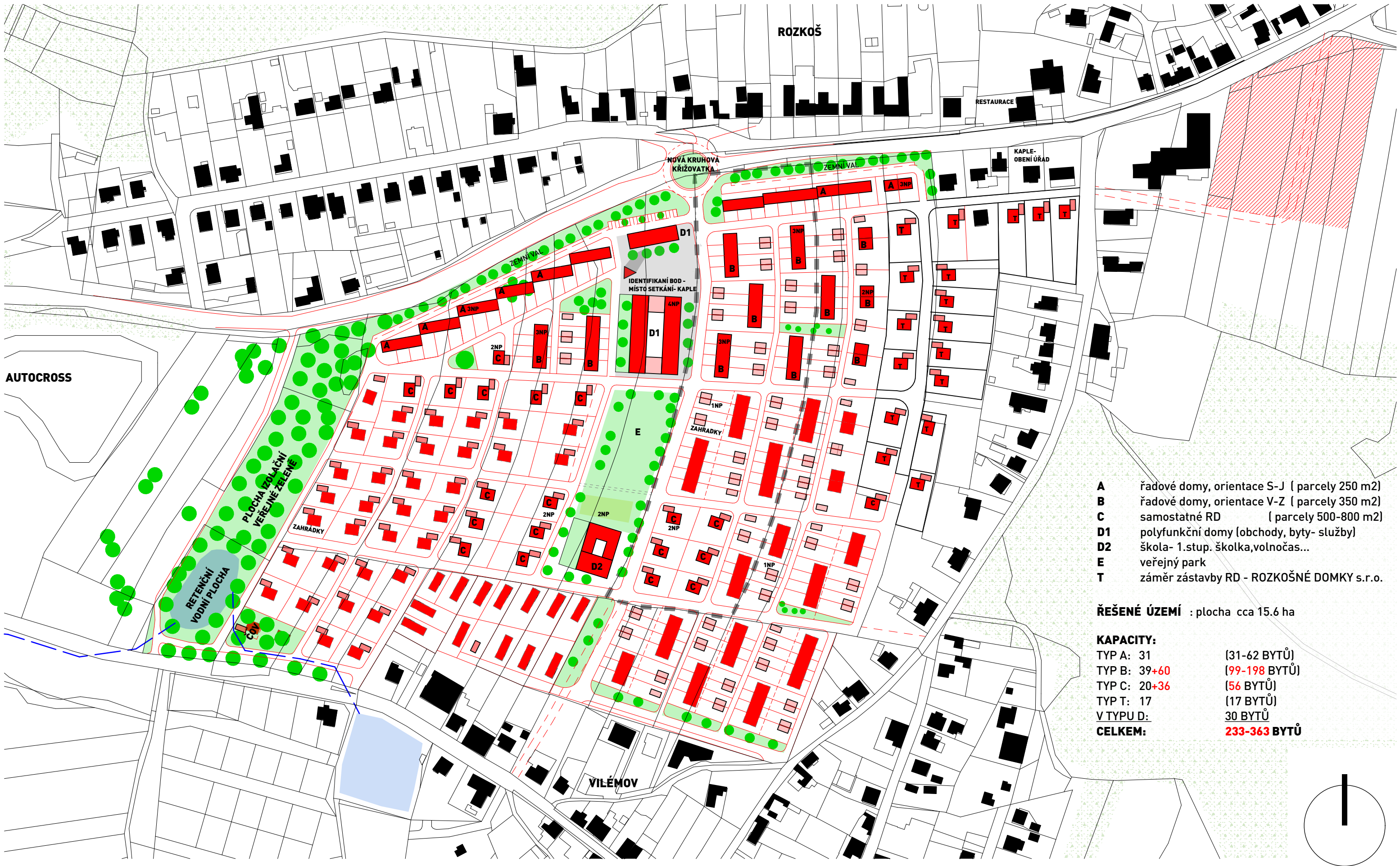
DATUM
LEDEN 2023

MASTERPLAN

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO
1:2500

ČÍSLO VÝKRESU
01.15



- A** řadové domy, orientace S-J (parcely 250 m2)
B řadové domy, orientace V-Z (parcely 350 m2)
C samostatné RD (parcely 500-800 m2)
D1 polyfunkční domy (obchody, byty- služby)
D2 škola- 1.stup. školka,volnočas...
E veřejný park
T záměr zástavby RD - ROZKOŠNÉ DOMKY s.r.o.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ : plocha cca 15.6 ha

KAPACITY:	
TYP A: 31	(31-62 BYTŮ)
TYP B: 39+60	(99-198 BYTŮ)
TYP C: 20+36	(56 BYTŮ)
TYP T: 17	(17 BYTŮ)
V TYPU D:	30 BYTŮ
CELKEM:	233-363 BYTŮ

ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T:+420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F:+420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch.MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T:777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

MASTERPLAN - VIZE

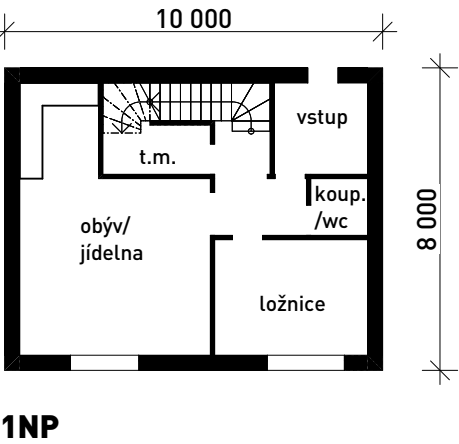
OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO
1:2500

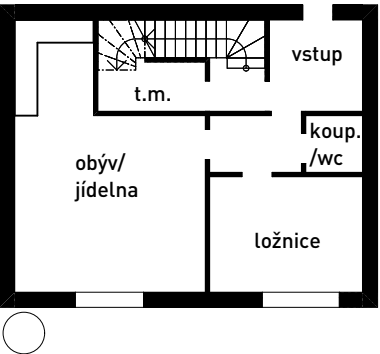
ČÍSLO VÝKRESU
01.16

OBJEKT TYP A

JEDNOGENERAČNÍ

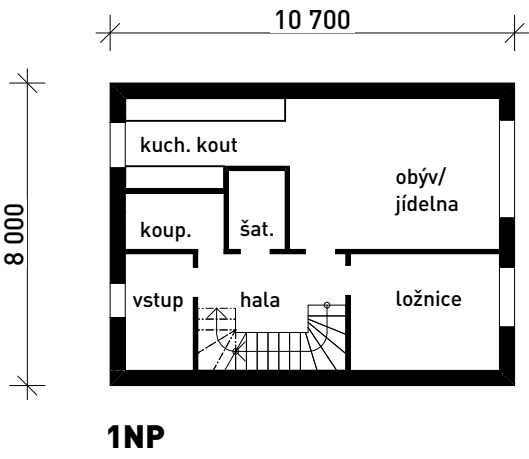


DVOUGENERAČNÍ

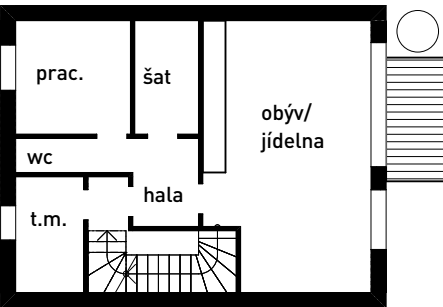
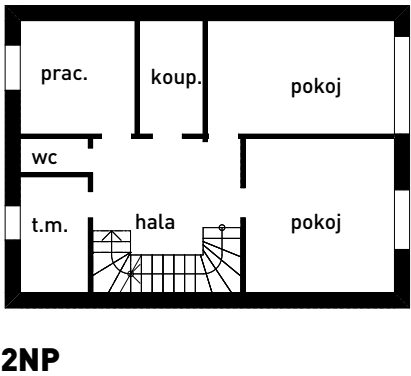
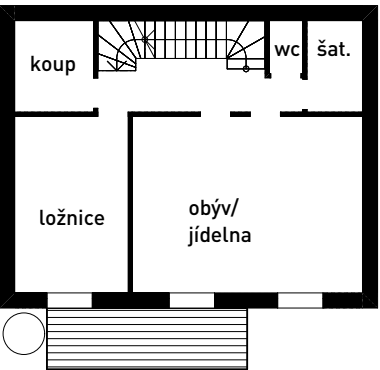
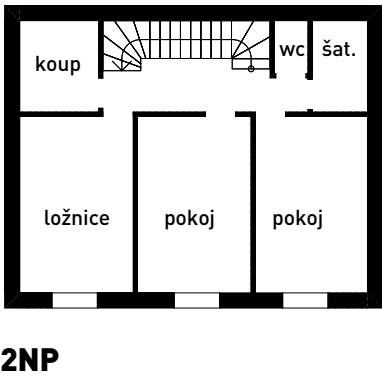
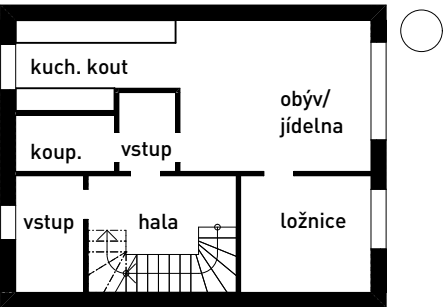


OBJEKT TYP B

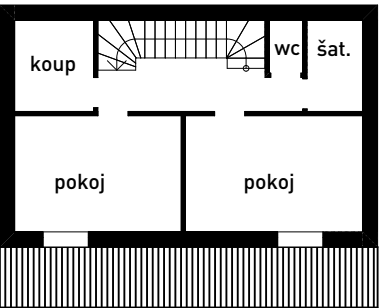
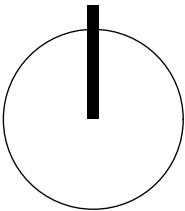
JEDNOGENERAČNÍ



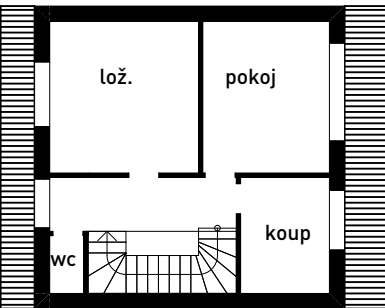
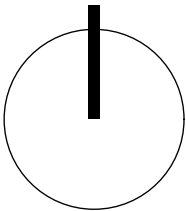
DVOUGENERAČNÍ



3NP



3NP





ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.

OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656

WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing. arch. MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

PERSPEKTIVA- ŠIRŠÍ
NADHLED

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO

ČÍSLO VÝKRESU

01.19



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.

OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656

WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekti LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing. arch. MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

PERSPEKTIVA- ŠIRŠÍ
NADHLED -VIZE

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO

ČÍSLO VÝKRESU

01.20



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.

OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656

WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing. arch. MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

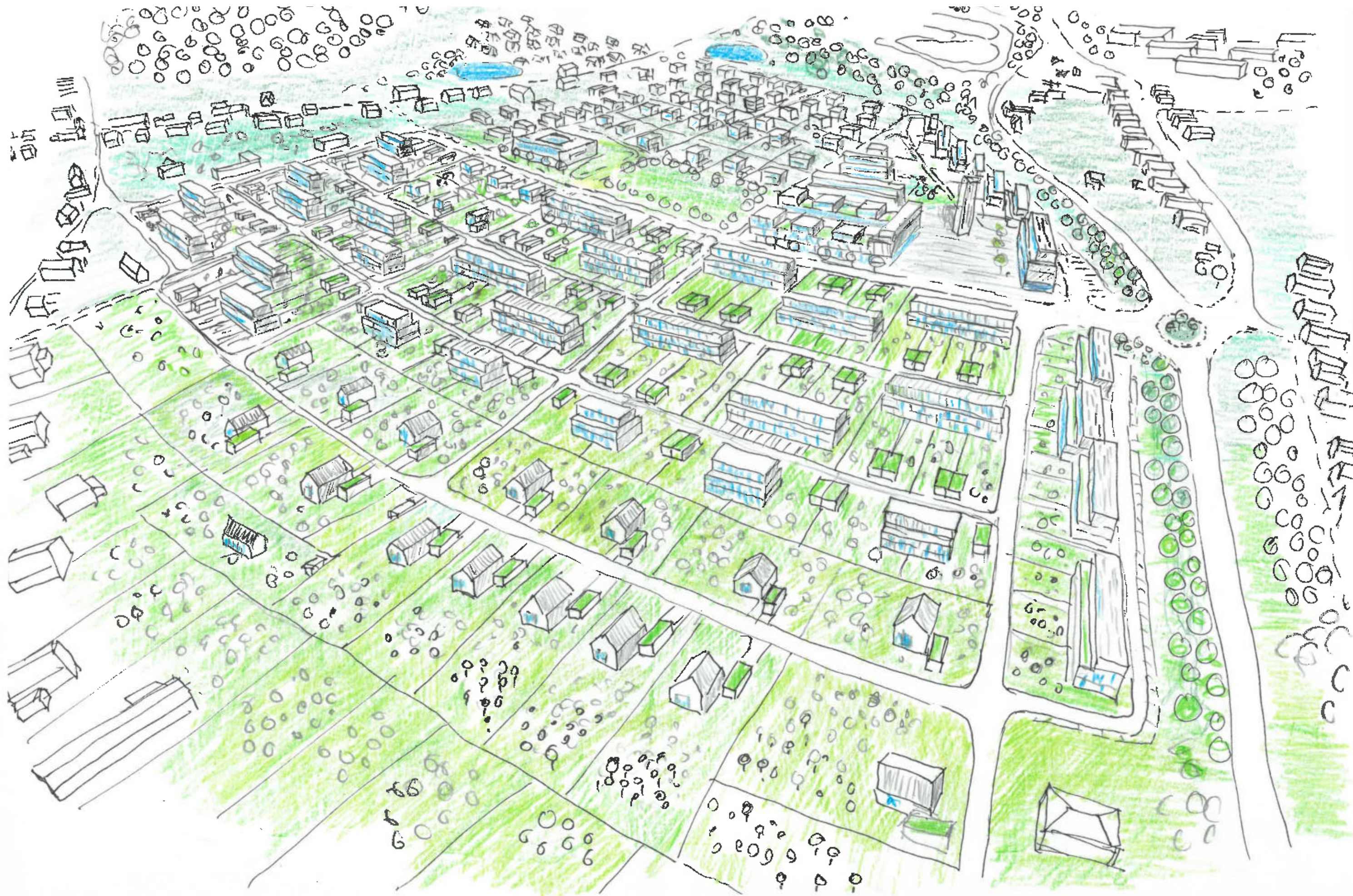
PERSPEKTIVA- NADHLED

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO

ČÍSLO VÝKRESU

01.21



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.

OKPLAN@OKPLAN.CZ T: +420 565 533 656

WWW.OKPLAN.CZ F: +420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ĚKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing. arch. MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T: 777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

PERSPEKTIVA-
NADHLED- VIZE

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO

ČÍSLO VÝKRESU

01.22

INSPIRACE - ŘADOVÉ BYDLENÍ



INSPIRACE - ŘADOVÉ BYDLENÍ



INSPIRACE - ŘADOVÉ BYDLENÍ- MODULY = ROSTOUCÍ DŮM



ÚZEMÍ ROZKOŠ - VILÉMOV

INVESTOR
STANISLAV RÁZL

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
OK PLAN ARCHITECTS, S.R.O.
OKPLAN@OKPLAN.CZ T:+420 565 533 656
WWW.OKPLAN.CZ F:+420 565 532 268

AUTOR
architekt LUDĚK RÝZNER ČKA 02 660
L.RYZNER@OKPLAN.CZ T: +420 604 245 198
Ing.arch.MARTINA VÁŇOVÁ
M.VANOVA@OKPLAN.CZ T:777 200 987
Ing. arch. FRANTIŠEK ČEKAL
F.CEKAL@OKPLAN.CZ T: 777 200 984

STUPEŇ
ÚZEMNÍ STUDIE

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO

DATUM
LEDEN 2023

INSPIRACE- ŘADOVÉ
DOMY

OKPLANARCHITECTS

MĚŘÍTKO

ČÍSLO VÝKRESU

01.23

INSPIRACE - PARKOVÉ ÚPRAVY



INSPIRACE - VEŘEJNÁ PROSTANSTVÍ- NÁMĚSTÍ



