

RATIBOŘSKÉ HORY

ÚZEMNÍ STUDIE ZASTAVITELNÉ PLOCHY BV 7 bydlení v rodinných domech - venkovské

ZHOTOVITEL: Numero Aureo s.r.o., IČO: 09670394

PROJEKTANT: Ing. arch. Libor Král

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. Stanislav Zeman, ČKA: 02220

Duben 2021

OBSAH DOKUMENTACE

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Úvodní údaje

Identifikační údaje o pořizovateli, objednateli a zhotoviteli dokumentace

2. Vymezení řešeného území, širší vztahy

- a) širší vztahy
- b) poloha v obci
- c) druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle KM ke dni 20. 2. 2021

3. Požadavky vyplývající z územního plánu a jejich splnění

- a) údaje o vydané územně plánovací dokumentaci
- b) údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací
- c) předmět, obsah a cíle řešení
- d) soupis použitých podkladů

4. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

- a) vymezení území, současný způsob užívání dotčeného území, pozemků a staveb na nich
- b) urbanistické řešení
- c) zásady architektonického a výtvarného řešení, využití území včetně regulačních prvků
- d) základní údaje o kapacitě
- e) návrh užívání území osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

5. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

- a) dopravní řešení - možnosti napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu
- b) technická infrastruktura včetně předpokládané bilance nároků druhu energií
- c) veřejná prostranství
- d) vymezená ochranná pásma
- e) veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

6. Návrh etapizace

Návrh rozdělení lokality do jednotlivých etap

7. Údaje o splnění zadání územní studie - závěr

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Urbanistický návrh zobrazující funkční a prostorové využití území - v měřítku 1 : 1000

Výkres veřejných prostranství, dopravního řešení - v měřítku 1 : 1000

Výkres technické infrastruktury - v měřítku 1 : 1000

Výkres vlastnických vztahů - v měřítku 1 : 1000

Počet vyhotovení: v tištěné verzi - 3 x

Digitální zpracování: na nosiči dat ve formátech „doc“, „pdf“ a „dwg“ - 3 x

TEXTOVÁ ČÁST

1. Úvodní údaje

Objednatel územní studie:	Obec Ratibořské Hory Ratibořské Hory 121, 39142 Ratibořské Hory
Zástupce objednatele :	Starosta města, Radek Lamboj
Pořizovatel:	Městský úřad Tábor, odbor rozvoje Žižkovo náměstí 2, 390 01 Tábor
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Vlastimil Křemen, vedoucí odboru rozvoje

Zhotovitel:	Numero Aureo s.r.o., IČO: 09670394
Projektant:	Ing. arch. Libor Král
Zodpovědný projektant:	Ing. Stanislav Zeman, ČKA: 02220

Duben 2021

Obec Ratibořské Hory, katastrální území Ratibořské Hory

Lokalita: zastavitelná plocha BV7, Ratibořské Hory, územní studie je navržena na řešení určené plochy vymezené v ÚP Ratibořské Hory pro bydlení v rodinných domech.

Územní studie je zpracována z podnětu obce Ratibořské Hory na základě smluvních vztahů se zhotovitelem.

2. Vymezení řešeného území, širší vztahy

Řešená lokalita BV7 se nachází v jižní části sídla Ratibořské Hory. Jedná se z menší části o stabilizované území a z části o novou zastavitelnou plochu nacházející se na zemědělských pozemcích.

Území, pro které se pořizuje územní studie, je v územním plánu označené jako zastavitelná plocha BV 7 určená pro bydlení v rodinných domech - venkovských. Jedná se o pozemky o celkové výměře 2,3506 ha, z části již zastavěné.

Rozhodování o předmětné ploše je podmíněno zpracováním územní studie.

a) širší vztahy

Obec Ratibořské Hory je vzdálená cca 17 km severovýchodně od okresního města Tábora. Sousedními katastry samotného k.ú. Ratibořské Hory jsou Ratibořice u Tábora, Podolí u Ratibořských Hor, Vřesce a Dub u Ratibořských Hor.

Dopravně je obec napojena komunikací č. II/137.

b) poloha v obci

Zastavitelná plocha BV 7 je situována na jihozápadním okraji obce Ratibořské Hory s napojením na stávající rozptýlenou zástavbu rodinnými domy. Ze západní strany je lemována silnicí č. II/137 a z východní strany silnicí č. III/0336.

Pouze v severní části řešená plocha navazuje na stávající zástavbu se samostatně stojícími rodinnými domy podél místní komunikace, ve které se nacházejí i stávající inženýrské sítě. K východní části této lokality za silnicí č. III/0336 pak přiléhá další zastavitelná plocha BV8, k jižní části přiléhají nezastavitelné zemědělské pozemky a na západní straně za silnicí č. II/137 pak zastavitelná plocha SV6.

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Ratibořské Hory a vymezená plocha pro řešení zahrnuje cca rozlohu 2,3 ha. Lokalita je převážně, kromě stávajících zahrad v zastavěném území obce, tvořena zemědělskými pozemky - ornou půdou. Výškový profil území je cca 486 - 496 m n.m., území je mírně svažité na cca jihozápad.

Pohledy na území lokality z jihozápadu od silnice č. II/137



Pohledy na území lokality z východu od silnice č. III/0336



Pohledy na území lokality od stávající zástavby ze severovýchodu



Pohledy na území lokality od stávající zástavby ze severozápadu



Letecký snímek území



Snímek katastrální mapy



c) druhy a parcelní čísla řešených pozemků podle KN ke dni 20. 2. 2021

číslo	parcela	druh pozemku
1	p.p. 240/4	zahrada
2	st.p. 323	zastavěná plocha a nádvoří
3	p.p. 240/2	zahrada
4	p.p. 240/9	- dtto -
5	p.p. 240/6	- dtto -
6	st.p. 326	zastavěná plocha a nádvoří
7	p.p. 240/1	zahrada
8	st.p. 213	zastavěná plocha a nádvoří
9	p.p. 240/7	zahrada
10	p.p. 240/8	- dtto -
11	p.p. 240/5	- dtto -
12	p.p. 589	orná půda
13	p.p. 588	- dtto -
14	p.p. 587	- dtto -
15	p.p. 586 - část	ostatní plocha, neplodná půda
16	p.p. 616 - část	orná půda

d) druhy a parcelní čísla sousedních dotčených pozemků podle KN ke dni 20. 2. 2021

číslo	parcela	druh pozemku
17	p.p. 613	ostatní plocha, silnice
18	p.p. 460/13	- dtto -
19	p.p. 712	- dtto -
20	p.p. 460/10	ostatní plocha, ostatní komunikace
21	p.p. 653	- dtto -

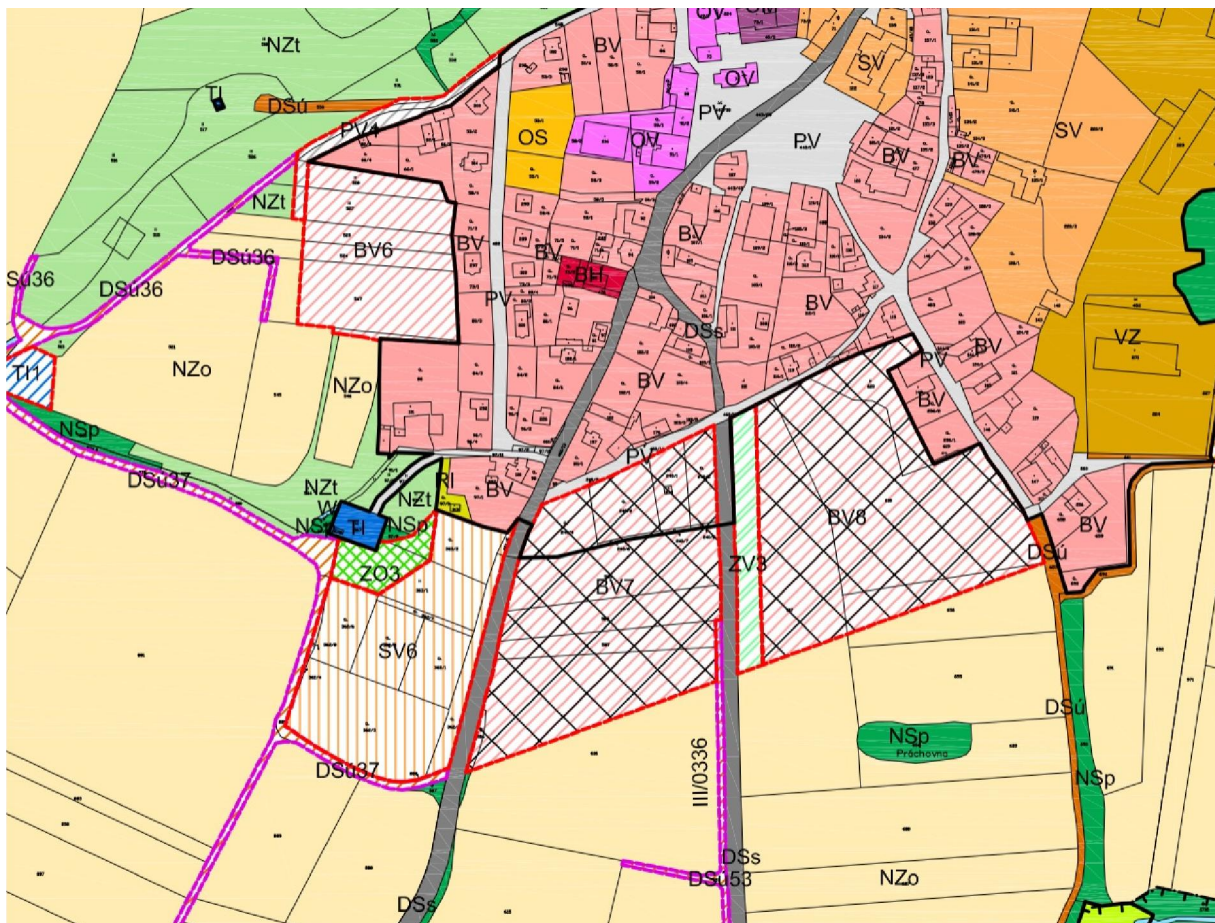
3. Požadavky vyplývající z územního plánu a jejich splnění

a) údaje o vydané územně plánovací dokumentaci

Obec Ratibořské Hory vydalo Územní plán dne 28.12.2019 opatřením obecné povahy.

V návrhu územního plánu je řešená lokalita označena jako zastavitelná plocha BV 7 určená pro bydlení v rodinných domech - venkovských.

Výsek z hlavního výkresu ÚP Ratibořské Hory s plochou BV7



b) údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací

Záměr využití území pro bydlení v rodinných domech je vymezen v platné územně plánovací dokumentaci (ÚPD). Navrhovaná územní studie územní plán v řešené ploše BV7 respektuje, jak v rozsahu řešeného území, tak v návrhu využití funkčních ploch.

c) předmět, obsah a cíle řešení

Předmětem je podrobnější zpracování lokality vymezené v ÚPD - obsah územní studie je prezentován v textové a grafické části.

Obsah zadání územní studie vychází z obsahu územně plánovací dokumentace, kde byla vymezena plocha BV7, která má být prověřena z hlediska využití územní studií. V území je několik pozemků různých vlastníků. Menší severní část lokality se 2 stávajícími rodinnými domy se nachází v zastavěném území obce a ostatní pozemky jsou mimo zastavěné území obce. Pozemky mimo zastavěné území obce jsou součástí zemědělského půdního fondu.

Cílem územní studie je navrhnout parcelaci pozemků, řešit napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, přístupy na jednotlivé pozemky, vymezení pozemky pro veřejná prostranství, případně doporučit stavební a uliční čáru. Podmínka pro zpracování územní studie je stanovena v platném územním plánu.

Územní studie bude následně sloužit jako podklad pro rozhodování v území (např. pro dělení pozemků).

c1) urbanisticko - architektonická analýza území

Přílehlé okolí řešené plochy BV7 v obci Ratibořské Hory tvoří 2 rozdílné typy zástavby.

Historická zástavba v centru obce je tvořena původními hospodářskými usedlostmi s obytnou a hospodářskou částí, dále samostatnými bytovými domy a také objekty pro občanskou vybavenost. Téměř všechny objekty mají sedlové střechy, výjimečně stanové s jednotně řešenou střešní krytinou. Jedná se o jednopodlažní, event. dvoupodlažní objekty bez obytného podkroví.

Nedaleká západní část Ratibořských Hor je tvořena poměrně novou zástavbou rodinných domů. Jedná se o zcela odlišný charakter zástavby oproti ostatním částem sídla. Rodinné domy jsou jednopodlažní bez obytného podkroví, event. s obytným podkrovím. Jedná se o směs různorodých typů rodinných domů, z nichž některé jsou zcela nevhodné do architektonicko urbanistické zástavby sídla tohoto venkovského typu. Tvar střech není jednotný (sedlové, stanové). Výšková hladina je poměrně vyrovnaná.

Zastavitelná plocha BV7 je situována na jihozápadním okraji obce Ratibořské Hory a předpokládá zastavěnost ve vzdálenosti cca 300m od centra obce a v návaznosti na okraj obce s rozptýlenou zástavbou rodinnými domy i nedalekou západní část obce s novostavbami rodinných domů. Ze západní strany je lemována silnicí č. II/137 a z východní strany silnicí č. III/0336. K východní části této lokality za silnicí č. III/0336 pak přiléhá další zastavitelná plocha BV8, k jižní části přiléhají nezastavitelné zemědělské pozemky a na západní straně za silnicí č. II/137 pak zastavitelná plocha SV6. Lokalita je významně limitována ochranným pásmem vrchního vedení VN ke stávající trafostanici, které prochází její západní částí.

c2) podmínky pro vymezení a využití pozemků, vyplývající z ÚP

Podmínky se týkají základních požadavků na využití území dle ÚPD pro návrhovou funkci - plochy pro bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV). Rozvojový prostor je vymezen pro nízkopodlažní obytnou výstavbu - i když hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití dle ÚPD umožňuje situovat i jiné funkční objekty než RD. Přípustné a podmíněně přípustné využití území připouští stavby pro občanskou vybavenost, stavby pro drobné podnikání, apod.

I když výše uvedené přípustné a podmíněně přípustné využití je uvedeno v platné ÚPD, územní studie je ve svém řešení nezohledňuje a vymezuje prostor ve smyslu monofunkčním. Nevylučuje výše uvedené funkce umístit na vymezených pozemcích pro RD, pokud budou plošně, prostorově, kompozičně odpovídat charakteru okolních staveb se striktním požadavkem vyloučení jakékoliv zátěže na kvalitu životního prostředí včetně intenzity dopravy.

V návrhu ÚS se bude jednat o monofunkční využití. RD s maximálně jedním nadzemním podlažím a podkrovím, na jednotlivých parcelách doplněných užitkovými stavbami a plochami pro parkování vozidel, drobnou hospodářskou, chovatelskou a podnikatelskou činnost, za podmínky, že nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Plnění vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území - požadavky části druhé této vyhlášky byly splněny platnou ÚPD, navržené funkční využití ploch ÚS není měněno, plnění požadavků části třetí této vyhlášky bude podrobněji řešeno a deklarováno v dalších stupních navazujících projektových dokumentacích při umisťování a povolování staveb, navržená dopravní infrastruktura umožňuje přístup a zásah požární techniky.

d) soupis použitých podkladů

- Platný vydaný územní plán obce Ratibořské Hory
- Snímky kopie katastrální mapy
- Výpis z KN
- Fotodokumentace současného stavu 02/2021
- Průzkum a rozbor současného stavu řešeného území zhotovitelem
- Mapové podklady - letecké snímky
- Informace od správců IS s vyznačením tras IS

4. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

a) vymezení území, současný způsob užívání dotčeného území, pozemků a staveb na nich

Řešená lokalita je ze západní strany lemována silnicí č. II/137 a z východní strany strany silnicí č. III/0336. V severní části lokality, která je součástí zastavěného území obce, se nachází 2 stávající rodinné domy, 1 rekreační objekt a k nim přilehlé zahrady. Ostatní pozemky - orná půda, jsou v současné době využívány pro zemědělskou činnost.

Limity v území

- trafostanice a rozvod VN s ochrannými pásmy
- ZPF

- stávající zástavba RD
- stávající silnice a místní komunikace
- vedení inženýrských sítí

b) urbanistické řešení

Územní studie respektuje tyto požadavky vyplývající z územního plánu:

- Zamezit výstavbu dalších bytových domů, event. řadových (či terasových) rodinných domů, (které již na území obce jsou a narušují architektonicko-urbanistický půdorys severovýchodní části sídla Ratibořské Hory).

- Zachovat historický vývoj sídla (a to jak z hlediska charakteru zástavby, tak i s ohledem na jejich geografickou polohu) s cílem zachovat klasický venkovský charakter zástavby (zejména hustotu zástavby, výškovou hladinu obytných budov a četnou zahradní zeleň).

Plocha BV7 navazuje na historickou zástavbu v centru obce. Tato zástavba je tvořena původními hospodářskými usedlostmi a obytnou a hospodářskou částí, dále samostatnými bytovými domy a také objekty pro občanskou vybavenost (mateřská škola, základní škola, obecní úřad, kostel apod.). Téměř všechny objekty (kromě budovy tělocvičny a části kulturního domu) mají sedlové střechy, výjimečně stanové s jednotně řešenou střešní krytinou. Jedná se o jednopodlažní, event. dvoupodlažní objekty bez obytného podkroví. Jejich situování vůči uličnímu profilu není jednotné (kolmo nebo podélně). Zastavěnost pozemku je max. cca 40%. Půdorysy objektů jsou obdélníkové, či písmene L.

- Respektovat funkční využití plochy.

ÚPD dále požaduje, aby územní studie navrhla pro dané plochy bydlení jejich vhodné napojení na veřejnou infrastrukturu a na plochy územního systému ekologické stability (ÚSES), event. na další územně technické skutečnosti, které by mohly ovlivňovat uspořádání daného území.

Návrh řešení zastavitelné plochy BV7 předpokládá možnost zástavby 14 samostatně stojícími rodinnými domy, situovanými podél vnitřní obslužné komunikací a 4 RD, z nichž 2 jsou stávající, umístěnými při místní veřejné komunikaci na p.p.č. 460/10.

Řešené území je tak vymezeno pro výstavbu rodinných domů, tj. individuální bydlení, které jsou polohopisně situovány podél obslužných a místních komunikací. ÚS nevylučuje spojení více pozemků pro realizaci funkcí dle hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití v souladu s ÚPD.

c) zásady architektonického a výtvarného řešení, využití území včetně regulačních prvků

Návrh vnitřní organizace řešeného území vychází z jeho umístění v okrajové poloze sídla v přímém kontaktu s volnou přírodou, z urbanistické struktury okrajové stávající zástavby, z rozlohy pozemků a z limitujících prvků v území. Určujícími faktory byla především možnosti napojení na nadřazený dopravní systém, stávající zastavěné území a možnosti napojení na technickou infrastrukturu.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území, regulační podmínky dle ÚPD

Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)

Hlavní využití:

- bydlení v individuálních rodinných domech, včetně doplňkových staveb (garáž, zahradní domek, skleník, bazén, pergola apod.)

Přípustné využití:

- občanská vybavenost zaměřená především na rozvoj drobných služeb pro obyvatele (drobné služby, ubytování, stravování)
- užitkové zahrady (s chovatelským a pěstitelským zázemím, jejichž využívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení, bez výrazných negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí
- parkování v rámci vlastního pozemku, parkoviště sloužící návštěvníkům jednotlivých obytných lokalit sportoviště a dětská hřiště
- veřejná prostranství a veřejná zeleň, ochranná a izolační zeleň
- místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné podnikání za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí, po-hodu bydlení a které svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území
- využití ploch BV2, BV7, BV8 a BV10 za podmínky zpracování územní studie
- výstavba na plochách BV1, BV2, BV3, BV4, BV7, BV8, BV10, které se nacházejí u silnice II. a III. třídy za podmínky, že budou splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. řadové, bytové, event. terasové rodinné domy

Podmínky prostorového uspořádání dle ÚP:

- minimální výměra nově vymezených pozemků pro výstavbu rodinných domů, v zastavěném území 750 m² (v ojedinělých případech, např. v prolukách nebo zbytkových parcelách, lze snížit min. výměru o 20 %), v zastavitelných plochách min. 800 m²
- zastavěnost pozemku max. 30 % stavbami a 10 % dalšími zpevněnými plochami
- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví, event. dvoupodlažní bez obytného podkroví
- dvě parkovací stání na každém pozemku rodinného domu
- zástavba musí respektovat architektonicko urbanistický charakter okolní zástavby
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení

Regulativy:

Územní studie:

- vymezuje plochy pro nízkopodlažní bydlení

- plochy veřejných prostranství - uliční prostory zahrnující veřejnou zeleň, komunikace, vstupy a sjezdy, parkovací stání
- plochy veřejných prostranství - plochy veřejné zeleně pro odpočinkové a rekreační účely

Regulační podmínky:

- uliční čára - vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství
- stavební čára - určuje odstup průčelí stavby RD od hranice pozemku s odstupem 6 m od uliční čáry
- stavební hranice - vymezená plocha pro stavbu RD
- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví, dvoupodlažní RD bez obytného podkroví jsou přípustné pouze při zpracování architektonické části a odůvodnění jeho negativního vlivu na okolní zástavbu autorizovaným architektem
- koeficient zeleně - 60% (z plochy tvořené zatravnovací dlažbou se počítá 50 % takové plochy)
- nepřipustné je umístování srubových staveb a mobilních domů
- typ zastřešení - tvary střech budou respektovat charakter a převládající způsob zastřešení sousedních objektů, doporučeny jsou sedlové sklonité střechy v místně obvyklém sklonu, doporučen je hřeben střechy kolmo k uličnímu profilu
- objekty staveb doplňkových budou v architektonickém souladu s hlavní stavbou
- oplocení bude umístěno v uliční čáře (požadavek na výšku max. 180 cm) nepřipustné je použití betonových panelů a bloků, tvořících jednolitou plochu

Poznámka: prostorové uspořádání RD (např. objemové řešení vzájemně sousedících rodinných domů) by mělo být navrženo tak, aby výsledný urbanisticko - architektonický a pohledový dojem jednostranně obestavěných ulic byl pozitivní a nenarušoval harmonické uspořádání lokality

Architektura objemů rodinných domů v lokalitě BV7 a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteru území (okrajová poloha obce), tj. RD budou typu venkovského.

Rodinné domy budou přízemní s obytným podkrovím, případně i bez něj. Zástavba je navržena jako volná (samostatně stojící objekty) s respektováním uliční a stavební čáry s tím, že na pozemku může být umístěno případné hospodářské zázemí (je přípustné na pozemku chovatelství, ale ÚS doporučuje obecní vyhláškou, či jiným právním instrumentem limitovat druh a počet chovaných zvířat nebo drůbeže pro zajištění příznivé pohody bydlení).

podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

- doporučen ekologický způsob vytápění a ohřev TUV
- odkanalizování splaškových vod je svedeno na centrální obecní čistírnu
- pro možné ukládání separovaného odpadu je vymezeny sběrná místa na okrajích lokality (doporučené jsou podzemní zásobníky)
- pro vytvoření kvalitního prostředí v lokalitě budou respektovány vymezené plochy veřejné zeleně, vymezení ploch veřejných prostranství - plochy pro volnočasové a odpočinkové aktivity obyvatel, v zelených plochách komponovat maximum střední a vysoké zeleně pro zlepšení mikroklimatu s maximálním ohledem na možnost údržby a ochranu tras IS

podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

- **Památková péče**

V řešeném území se nenachází objekt podléhající památkové ochraně.

- **Zeleň**

Návrh řešení ÚS předpokládá přiměřené doplnění soukromé zeleně (s dostatečnými odstupovými vzdálenostmi od hranice jednotlivých stavebních parcel pro zamezení stínění sousedních pozemků) budoucími vlastníky rodinných domů v řešeném území na jednotlivých parcelách a s doporučením ochrany prvků stávající nelesní zeleně v okolí výstavby. Vzrostlá zezeň v severní části řešeného území bude přiměřené zachována. V plochách malých veřejných prostranství, která byla vyčleněna, a v prostoru veřejné komunikace šířky 12,0 m bude umístěna v omezeném rozsahu i nová veřejná zezeň.

- **Hluk**

Navrhovaná zástavba je převážně situována tak, že bude minimalizována zátěž hlukem z přilehlých silnic. Podél silnice č. II/137 je navržen souvislý pás souvislým pásem ochranné zeleně proti hluku z dopravy. Objekty RD umístěné v západní a východní části lokality u silnic č. II/137 a č. III/0336, budou ve vyšším stupni dokumentaci řešit ochranu proti hluku tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb.

- **Vytápění**

Zástavba a konkrétní řešení RD v jednotlivých projektových dokumentacích vyšších stupňů vyloučí jednoznačně vytápění fosilními druhy paliv. Vytápění bude, s ohledem na absenci plynovodu v sídle, řešeno zejména s využitím ekologických obnovitelných zdrojů energie (tepelná čerpadla, fotovoltaika apod.), případně jako elektrické. Připouští se doplňková topidla na dřevní hmotu.

- **Odpady**

Komunální odpad - pro jednotlivé RD bude ukládán odpad na vymezeném stanovišti pro sběrnou nádobu komunálního odpadu u každého pozemku RD. Svoz odpadu je řízen a organizován obcí. V území je požadavek na umístění stanoviště pro separovaný odpad, doporučené jsou podzemní zásobníky.

- **Zemědělský půdní fond a lesní pozemky**

Zastavěné plochy RD jsou navrženy na zemědělských půdách - orná půda. Pro možnost zastavění bude provedeno vynětí ze ZPF.

- **Příroda a krajina**

Zastavitelné plochy vymezené vydaným územním plánem a specifikované územní studií se nachází na okraji souvislé zástavby obce, mimo zastavěné území obce. Navrhovaná zástavba využívá pro zezeň zejména veřejných prostranství a volných ploch zahrad RD, do kterých bude vhodně zakomponována.

- **Ochrana před srážkovými vodami**

Území je v mírném spádu k západu. Technické řešení odvodnění komunikací i napojení zástavby je nutné ve vyšším stupni dokumentace navrhnout tak, aby srážkové vody z komunikací byly svedeny do zasakovacích zařízení umístěných v plochách veřejné zeleně a

vody střech a ze zpevněných ploch na pozemcích RD byly zachyceny na těchto jednotlivých stavebních parcelách s retencí a vsakováním.

d) základní údaje o kapacitě lokality (počet RD a jejich plochy)

Pořadí RD	Plocha pro RD		
1	978 m ²	10	825 m ²
2	888 m ²	11	832 m ²
3	888 m ²	12	1184 m ²
4	1016 m ²	13	1098 m ²
5	1231 m ²	14	946 m ²
6	1139 m ²	15	1205 m ²
7	1099 m ²	16	1236 m ²
8	1439 m ²	17 stávající	1936 m ²
9	953 m ²	18 stávající	1638 m ²

e) návrh užívání území osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

Navrhované řešení plochy BV7 bude v podrobnostech a vyšších stupních projektových dokumentací v souladu a respektováním vyhl. 398/2009 Sb., zejména s § 4 - požadavky na stavby pozemních komunikací a veřejného prostranství.

5. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

a) dopravní řešení - možnosti napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu

• **Komunikace**

Nová zpevněná obslužná komunikace je napojena ve dvou místech na silnice č. II/137 a č. III/0336. Řešení vnitřní dopravní infrastruktury bude zajišťovat bezpečný a bezkonfliktní provoz všech druhů dopravy, komunikační systém také umožní prostupnost územím pro cykloturistickou dopravu a pěší pohyb.

V souladu s požadavky vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je navržena šířka veřejného prostranství – uličního prostoru, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, v minimálním požadovaném šířkovém profilu 8,0 m. Tento profil je v místě vedení stávajícího vrchního vedení VN a v místě s malým veřejným prostranstvím rozšířen na šířku 12,0 m.

Příjezd do lokality je navržen ze silnice č. II/137 v prostoru u stávající trafostanice dvoupruhovou komunikací vedoucí až k napojení na silnici č. III/0336. Komunikace je navržena s minimální šířkou pruhu dle ČSN 2,75 m, tedy v celkové šíři 5,5 m s jednostranným chodníkem šířky 2,0 m a bezpečnostním odstupem od oplocení šířky 0,5 m. V případě realizace tohoto řešení bude hranice oplocení na straně s bezpečnostním odstupovým pásem 0,5 m v navazujících projektových dokumentacích vedena tak, aby byly zabezpečeny vyhovující rozhledové poměry pro umístěné sjezdy na přilehlé pozemky RD.

Přípustné je s ohledem na předpokládanou intenzitu dopravy i řešení komunikace jako jednoruhové obousměrné v šířce komunikace 4,5 m s jednostranným chodníkem šířky 2,0 m a zeleným pásem šířky 1,5 m, kdy sjezdy na pozemky budou vytvářet na této komunikaci výhybny. Přípustné je také řešení komunikace jako součást obytné zóny.

Dva pozemky pro RD ve východní části lokality budou zpřístupněny jednoruhovou obousměrnou příjezdovou komunikací šířky 4,0 m, která je umístěna ve veřejném prostoru s malým veřejným prostranstvím šířky 12,0 m.

- **Pěší doprava**

Hlavní obslužná komunikace v návrhovém území je vybavena zpevněným jednostranným chodníkem v šířce 2,0 m.

- **Parkování a odstavování vozidel**

ÚP požaduje u lokality parkování a odstavování vozidel na vlastních pozemcích a také zajistit vymezení parkovacích ploch pro nerezidenty. Jednotlivé RD budou mít na vlastním pozemku vymezena minimálně 2 parkovací stání na volné zpevněné ploše a dále případně garáže nebo carport.

Podél obslužné komunikace budou umístěny parkovací plochy pro nerezidenty zahrnující celkem 7 podélných parkovacích stání.

b) technická infrastruktura včetně předpokládané bilance nároků druhu energií

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v přípojovacích objektech definovaných správcem sítí. Trasy přípojek budou umístěny v souladu s obecnými stavebními předpisy a normou „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a se zák. 670/2004 Sb.

- **Vodovod**

Plocha BV7 bude napojena na stávající vodovod probíhající na severním okraji území ve stávající komunikaci na p.p.č. 460/13, odkud bude nový vodovodní řad přiveden po okraji silnice č. II/137 na severozápadní okraj řešeného území. Na veřejný vodovod bude novým řadem napojeno v lokalitě celkem 14 RD.

4 rodinné domy v severní části pak jsou nebo budou napojeny na stávající vodovodní řad v přílehlé stávající místní komunikaci na p.p.č. 460/10.

Předpokládaná spotřeba pitné vody lokality:

- počet rodinných domů s napojením na veřejnou síť18
- počet obyvatel (předpoklad)18 x 2,7 (Ø počet členů dom.) = 48,6
- potřeba vody Qd.....48,6 x 150 = 7.290 m³/d
- Qd max. 7.290 x 1,5 = 10.935 m³/d
- roční spotřebacca 2.661 m³

- **Splašková kanalizace**

V obci Ratibořské Hory je vybudovaná částečná kanalizační síť zakončená centrální čistírnou odpadních vod. V lokalitě je navržena splašková kanalizace, která bude na tuto čistírnu bude

svedena. V nově navrhované obslužné komunikaci tak bude realizována nová kanalizační stoka, která se napojí na obecní kanalizační systém přímo v prostoru čistiřny odpadních vod na p.p.č 97/4. Trasou nové kanalizace budou s ohledem na spádové poměry terénu i kanalizace i pozemky p.p.č. 460/9 a 363/2. Případně je také možné variantní řešení kanalizace s přečerpáváním splaškových vod do stávající kanalizační šachty na p.p.č. 97/10.

4 rodinné domy v severní části jsou nebo budou napojeny na stávající kanalizační řad v přílehlé stávající místní komunikaci na p.p.č. 460/10.

Předpokládané množství splaškových vod: -	počet	rodinných	domů
..... 18	-	počet	obyvatel
.....18	x	2,7 (Ø počet členů dom.)	= 48,6
- splaškové vody	48,6 x 150	= 7.290 m ³ /d

- **Srážkové vody**

Odvodnění nových komunikací, zpevněných i parkovacích ploch bude prioritně řešeno zasakováním dešťových vod v blízkosti těchto ploch. Technické řešení odvodnění včetně případné potřeby osazení lapačů ropných látek bude podrobně řešeno v dalších stupních navazujících projektových dokumentací při umisťování a povolování staveb v souladu s, v té době, platnou legislativou. Z tohoto důvodu by přednostně měly být navrhovány povrchy s co nejmenším koeficientem odtoku.

Srážkové vody u jednotlivých rodinných domů budou ze zpevněných plocha střech svedeny do retenčních nádrží s kapacitou cca 4 - 5 m³, umístěných na jednotlivých stavebních parcelách s přepadem do vsaku na pozemku vlastníka RD. Doporučuje se část dešťové vody využít jako užitkovou.

- **Elektro**

V době zpracování ÚS není zřejmý, resp. určený způsob vytápění, přípravy TUV, způsob vaření a zejména možnosti doplňkové dodávky energie (tepelná čerpadla, topidla na dřevní hmotu, fotovoltaika apod.) pro spotřebiče v RD. Objekty mohou být v dalším stupni řízení navrženy jako pasivní apod. Tyto eventuality nejsou v návrhu zohledněny - nelze předjímat postoje a možnosti budoucích jednotlivých stavebníků.

Technické napojení lokality na rozvody NN - lokalita bude napojena na stávající trafostanici, situovanou v západní části území podle podmínek daných distribuční společností. Do lokality bude vyvedeno zemní kabelové vedení, které bude smyčkově připojovat jednotlivé stavební parcely. Přednostně budou napojovány zdvojené pojistkové skříně na rozhraní dvou parcel. Dále budou navrhované kabelové trasy na vhodném místě osazeny rozpojovací skříní.

4 rodinné domy v severní části jsou nebo budou napojeny na stávající rozvody NN v prostoru stávající místní komunikace na p.p.č. 460/10.

Předpokládaná spotřeba el. energie: - rodinné domy počet 18
- hodnota hlavního jističe 25 A - instalovaný příkon na 1 RD
cca.....	11 kW - požadované připojení pro RD
.....	18 x (3x 25 A) - předpokládaný příkon pro RD cca.....
.....	18 x 11 = 198 kW

V pravděpodobnostních bilancích je uvažováno s plným využitím el. energie.

- **Veřejné osvětlení**

VO bude napojeno ze stávající trasy v obci. Vlastní rozvod bude napojen ze stávající lampy na p.p.č. 460/10 a veden podél silnice č. III/0336 přiveden do lokality. Veřejné osvětlení bude provedeno stožáry v $v = 4$ m, se vzájemnou vzdáleností cca 25 - 30 m.

- **Sdělovací vedení**

Rozvod na území plánované výstavby bude řešen úložnými kabely společně s rozvody NN. Ukončení účastnických vedení bude ve sdružených pilířích na hranici stavebních pozemků, společně s ukončením rozvodů NN.

c) veřejná prostranství

Výměra nových zastavitelných mimo zastavěné území obce činí cca 1,75 ha a proto není nutné zřizovat veřejné prostranství o výměře min. 1000 m² pro každé 2 ha.

Plochy veřejných prostranství jsou navrženy v řešeném prostoru dvojího charakteru. Jedná se o plochy uličních prostorů, jejich součástí je zeleň liniová podél obslužné komunikace umístěné ve veřejném prostoru šířky 12,0 m, dále pak o plochy veřejné zeleně v prostorech navržených menších veřejných prostranství u stávající trafostanice a v prostoru šířky 12,0 m ve východní části lokality.

Plošné parametry ploch vymezených veřejných prostranství mimo vozovek umožňují využití pro klidové prostory, umístění mobiliáře a drobných herních prvků, případně i dalších drobných zařízení pro atraktivitu různých věkových kategorií obyvatel.

d) vymezená ochranná pásma (vyjmenované obecné požadavky)

Zájmové území je dle info správců IS téměř bez vedení funkčních inženýrských sítí. V řešené lokalitě se nachází jen limitující vrchní vedení VN s trafastranicí. Při dalším stupni PD je nezbytné přesné vytýčení příslušných sítí správců.

Ochranná pásma:

- ochranné pásmo stávajících energetických zařízení:
 - elektrická venkovní vedení VN10 m od krajního vodiče
 - elektrická venkovní vedení nad 1k V do 35 kV, závěsná..1 m od krajního vodiče
 - stožárová trafostanice VN10 m
 - kabelová vedení všech druhů napětí1 m
- ochranné pásmo nově zřizovaných energetických zařízení:
 - kabelová podzemní vedení všech druhů napětí1 m
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizace do Ø 500 mm – 1,5 m
- ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení1,5 m po stranách kraj. vedení

e) veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

V řešeném území není vymezena podle ÚPD VPS nebo VPO, územní studie veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nenavrhuje.

6. Návrh etapizace

Návrh územní studie doporučuje zařadit do I. etapy výstavby objekty č. 15 a 16, kde je přímá vazba na místní veřejnou komunikaci a veřejné sítě.

Navrhovaná II. etapa zahrnuje objekty č. 1 až 14, jejichž realizace je podmíněna výstavbou obslužné komunikace a zajištění napojení na novou technickou infrastrukturu.

7. Údaje o splnění zadání územní studie - závěr

- Odbor rozvoje MěÚ Tábor, jako pořizovatel dne 1.4.2020 zpracoval zadání na územní studii Ratibořské Hory - zastavitelná plocha BV 7 - bydlení v rodinných domech - venkovské
- vymezení řešeného území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy s tím, že zastavitelná plocha je vymezena v platné ÚPD
- cíl územní studie navrhnout parcelaci pozemků, řešit napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, přístupy na jednotlivé pozemky, vymežit pozemky pro veřejná prostranství, případně doporučit stavební a uliční čáru - je splněn komplexním řešením zástavby lokality s respektováním limit a současných podmínek v území
- požadavek na zamezení výstavby dalších bytových domů, event. řadových (či terasových) rodinných domů - je návrhem ÚS splněn
- požadavek na zachování historického vývoj sídla (a to jak z hlediska charakteru zástavby, tak i s ohledem na jejich geografickou polohu) s cílem zachovat klasický venkovský charakter zástavby (zejména hustotu zástavby, výškovou hladinu obytných budov a četnou zahradní zeleň) - je návrhem ÚS splněn
- požadavek na respektování funkčního využití plochy dle ÚP - je návrhem ÚS splněn
- požadavek na prověření a stanovení nového funkčního využití území, které zohlední požadavky na vymezení plochy dle platného územního plánu, nastíní charakter zástavby a navrhne prostorové regulativy uspořádání – např. doporučí výšku zástavby, stavební čáry apod. - jsou plněny návrhem prostorových regulativů (regulace)
- požadavky na stanovení jasných podmínek pro geometrické oddělení pozemků, budoucích veřejných prostranství - komunikací a veřejné zeleně, tzn. jasné stanovení především šířky veřejných profilů a poloměrů oblouků - jsou návrhem veřejných prostranství a dopravní infrastruktury splněny
- požadavky na návrh vedení inženýrských sítí a zohlednění stávajících limitů omezujících využití jednotlivých ploch, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí (územím prochází el. vedení VN, NN) - jsou návrhem technické infrastruktury splněny, přeložky nejsou navrhovány
- požadavky na obsah zpracování územní studie jsou splněny
- schválenou studii lze použít jako podklad pro zpracování dokumentace pro správní řízení (územní rozhodnutí) v jednotlivosti nebo celkového řešení podle vyhlášky č.499/2006 Sb., v

platném znění s tím, že projektová dokumentace u dopravní a technické vybavenosti bude zohledňovat celkové kapacitní řešení lokality