

ÚZEMNÍ STUDIE
SEVERNÍ OKRAJ
OBCE RATIBOŘ

ZODPOV.PROJEKTANT :
Ing. arch. Aleš Procházka
Dolní Žďár 17
číslo autorizace : 00 851



OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

- a) Vymezení řešeného území
- b) Cíl a účel územní studie
- c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků
- d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)
- e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- g) Podmínky pro etapizaci výstavby

a) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v katastrálním území obce Ratiboř, na severním okraji obce po pravé straně cesty ve směru na Mnich.

Jedná se o zastavitelnou plochu určenou pro bydlení vymezenou změnou č.1 v územním plánu obce Ratiboř pod označením 1/3.

Jedná se o takřka rovinné území, lokalita je vymezena na jižní straně stávající zástavbou a na severní straně stávající vodoteči která zůstane zachována včetně volně přístupného pruhu pro sídelní zeleň.

b) Cíl a účel územní studie

Územní studie je zpracována pro rozvojovou lokalitu, ve které je na základě této územní studie možné umožnit přípravu a následnou výstavbu rodinných domů v souladu se záměry územního plánování a odpovídajícího územního rozvoje obce.

Územní studie má za úkol stanovit podrobnější podmínky pro výstavbu ve výše uvedené lokalitě tak, aby nebyly narušeny hodnoty území, vymezené v územním plánu obce. Jsou to především hodnoty přírodní a krajinný ráz obce.

Cílem územní studie je řešení parcelace lokality, plošná a prostorová regulace pro nízkopodlažní zástavbu rodinných domů. Dále je řešena dopravní a technická infrastruktura, je řešen případ z rybníka Obecní a je respektována stávající vodoteč.

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Vymezení pozemků pro níže uvedené funkce a způsob jejich využití vychází ze schváleného územního plánu obce Ratiboř. Respektuje urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem. Studie stanovuje podrobnější podmínky pro bytovou zástavbu a veřejná prostranství včetně dopravní infrastruktury, sídelní zeleně a technické infrastruktury.

● parcelace lokality

Parcelace je navržena s ohledem na požadavky na velikost parcel, terénní podmínky a požadavky na ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území. Prostor je členěn na veřejný a soukromý – viz níže.

● pozemky pro bydlení

Pozemky pro bydlení jsou vymezeny na velikosti 1100 m² (6 parcel), 1200 m² (3 parcely), 1300 m² (1 parcela) a 1400 m² (1 parcela). Větší výměra parcel je navržena vzhledem k vesnickému charakteru lokality, s možností dalších vedlejších funkcí mimo bydlení, které umožňují regulativy pro plochy bydlení čistého ve schváleném územním plánu obce (zahrádkaření, chov drobného zvířectva v omezené míře bez dopadu na sousední území, drobné nevýrobní služby).

Na parcele pro bydlení bude vždy realizováno veškeré potřebné parkování, odstavné plochy a garáže související s bydlením. Zadní trakty parcel nejsou určeny k zastavění, jsou to plochy pro soukromou zeleň (viz ochrana hodnot – zapojení sídla do krajiny).

Celkový počet parcel pro výstavbu rodinných domků je 11. Rodinné domy budou samostatně stojící, nízkopodlažní s maximálně 2 podlažimi (1 nadzemní podlaží + obytné podkroví).

● **pozemky pro veřejná prostranství**

Pozemky pro veřejná prostranství zahrnují všechny plochy sloužící obecnému užívání, tedy plochy dopravy (komunikace, chodníky pro pěší, obratiště pro automobily), plocha pro komunální odpad , dále veřejné prostranství se zelení (možno zde umístit malé dětské hřiště) a volně průchozí zelené plochy mezi jednotlivými parcelami a podél stávající vodoteče. Členění na jednotlivé funkce viz grafická část. Pro plochy dopravy jiné využití není přípustné. V plochách veřejné zeleně je možno umístit zeleň, drobnou architekturu, vodní plochy apod.

● **pozemky pro ochrannou a veřejnou zeleň**

Pozemky pro veřejnou zeleň jsou součástí veřejného prostranství a volně průchozích zelených ploch (viz výše) vyznačených v grafické části.

● **plocha pro tříděný komunální odpad**

Plocha pro tříděný komunální odpad je navržena v průchozí ploše mezi parcelami (č. 6 a7) s napojením na veřejnou komunikaci odpovídajících parametrů.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu

(např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

● **urbanistická a architektonická koncepce**

Lokalita je koncipována jako klasická vesnická zástavba. Na západní straně je lokalita zakončena veřejným prostranstvím. Některé parcely jsou od sebe vzájemně odděleny volně průchozí plochou. Veřejná prostranství jsou určena pro veřejnou zeleň a dalším složkám veřejné potřeby (místo pro setkávání obyvatel, parkování návštěv, plocha pro tříděný komunální odpad).

● **stavební a uliční čáry**

Uliční čáry oddělují veřejné prostranství (veřejně přístupný prostor) od parcel pro bydlení (soukromých pozemků). V rámci veřejného prostranství jsou samostatně odděleny komunikace pro motorovou dopravu a chodníky pro pěší. Podrobně viz dopravní řešení. Stavební čáry jsou od uliční čáry vzdáleny 5 m, mezi uliční a stavební čarou vzniká pás, využitelný pro parkování obyvatel a zeleň předzahrádek (parkování výhradně na vlastním pozemku).

● **umístění staveb na pozemku**

Pro umístění staveb na pozemku je vymezen prostor mezi stavební čarou (směrem k ulici) a mezi plochou určenou pro soukromou zeleň (zadní trakty parcel). V těchto zadních traktech je možno umístit pouze zahradní drobnou stavbu (skleník, altán apod.) nebo bazén. Boční odstupy se nestanovují, musí ale odpovídat příslušným předpisům.

● objemy a tvary zástavby

Hlavní stavba obdélníkového půdorysu, poměr stran min. 1:2, lépe 1:3 a více, užší strana se štítem, případně půdorys do „L“. Vedlejší stavby (garáže, dílny, kolny apod.) spojovat s hlavní stavbou, např. jako boční křídlo , nikoli jako samostatné objekty .

Výšková hladina zástavby – jedno nadzemní podlaží + podkroví. Výška římsy max. 6 m nad přilehlým terénem, půdní nadezdívka max. 50 cm. Podlaha přízemí do 30 cm nad přilehlým terénem.

Střecha symetrické sedlové, výjimečně možná polovalá. Sklon střechy 38° - 45°. Vikýře ojediněle (pokud, tak tvar vikýřů preferovat štíhlý, vysoký se štítem a sedlovou střechou) , preferovat střešní okna. Příпустné jsou sluneční kolektory.

● podmínky pro architektonické řešení včetně barevného řešení

Zásady pro architektonické řešení štítů – přesah střechy ve štítě minimalizovat, bez uplatnění prvků krovu. Nepříпустné jsou ve štítech lodžie, balkony. Možnost asymetrického nasazení střechy na objekt – na jedné straně zápraží. Vstup do objektu z podélné strany, nikoli ve štítu.

Barevné řešení : fasáda bílá nebo barevná (jedno nebo dvoubarevná), spíše světlé odstíny, vyloučit tmavě zelenou, tmavě modrou, fialovou. Barevnost střechy libovolná – nejlépe červená až hnědošedá (nikoli zelená, modrá nebo růžový odstín).

● doporučení pro materiálové řešení

Obvodové stěny libovolné konstrukce s povrchovou úpravou adekvátní hladké štukové omítky, příпустný dřevěný obklad. Vyloučit viditelné dřevěné srubové konstrukce.

Krytiny taškové (pálené nebo betonové) , případně šablony typu Beternit.

Okna a dveře preferovat dřevěné , možno i plastové, nejlépe hnědé nebo bílé.

● oplocení

Oplocení na hranici uliční čáry a parcel pro bydlení – max.výška 120 cm. Materiály – preferovat dřevo (klasický plaňkový plot apod.), živé ploty (např. se skrytým pletivem) , zděné omítané oplocení. Max. výška podezdívky 25 cm, příпустný materiál kámen, beton, cihly.

● intenzita využití pozemku

Zastavění pozemku max. 30% . Zástavba ploch určených pro zeleň není příпустná (s výjimkou viz bod umístění staveb na pozemku).

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

● místní komunikace

Stavby RD budou napojeny na dopravní infrastrukturu individuálně, při dodržení podmínek bezpečného pohybu chodců, cyklistů a automobilové dopravy na místních komunikacích.

Místní komunikace je řešena jako obousměrná dvoupruhová s jednostranným chodníkem. Křižovatky jsou řešeny s předností upravenou dopravním značením, jinak se předpokládá přednost zprava. V křižovatkách je nutné zachovat vyklizené rozhledové trojúhelníky.

K dobrému zajištění obslužnosti území například v případě nehod , pro provoz nákladních

automobilů – především vozidel pro svoz komunálního odpadu a požární techniky je na konci komunikace navrženo obratiště v souladu s příslušnými normami.

● **dopravní napojení parcel**

Vjezdy na jednotlivé parcely z místní komunikace budou umístěny dle dispozice jednotlivých objektů, vždy ale v dostatečné vzdálenosti od křižovatek.

● **doprava v klidu**

Parkování vozidel bude řešeno zásadně vždy individuálně na soukromých pozemcích.

● **pěší doprava, cyklistická doprava**

Pro pěší dopravu je navržen jednostranný chodník, cyklistická doprava po místní komunikaci.

● **Technická infrastruktura**

Zástavba RD bude napojena na stávající technickou infrastrukturu obce Ratiboř – vodovod, splaškovou kanalizaci, zásobování elektrickou energií.

● **vodní hospodářství**

Podmínky pro umístění a napojení jsou dány situováním stávající technické infrastruktury obce (veřejného vodovodu a oddílné kanalizace) a budoucích parcel pro RD. Řešení je v souladu se schváleným územním plánem obce.

● **zásobování vodou**

V řešené lokalitě je umístěn stávající obecní vodovodní řad, který bude nutné přeložit z důvodu umístění řadu mimo soukromé parcely. Nově je navržen hlavní vodovodní řad situovaný ve veřejné komunikaci (v ose této komunikace). Jednotlivé přípojky na parcely budou řešeny individuálně, podle dispozičního řešení jednotlivých RD.

● **kanalizace**

V řešené lokalitě je nyní též umístěn stávající obecní řad splaškové kanalizace zakončený na centrální ČOV a dále je zde vyústění přeřadu z rybníka Obecní a vyústění dešťové kanalizace z některých sousedních stávajících parcel.

Stávající kanalizace je ukončena na centrální ČOV (umístěné západně od navrhované lokality) s dostatečnou kapacitou pro napojení řešené lokality RD.

Nově je navržen hlavní kanalizační řad odvodu splaškových vod ve veřejné komunikaci (vedle nově navrženého vodovodního řadu). Jednotlivé přípojky na parcely budou řešeny individuálně, podle dispozičního řešení jednotlivých RD.

Stávající vyústění přeřadu z rybníka Obecní bude napojeno na navrženou dešťovou kanalizaci se zakončením v procházející stávající vodoteči, stejně jako odvodnění některých stávajících sousedních pozemků. Dešťová kanalizace bude zatrubněna i v místech, kde prochází přes zahrady RD. Rovněž odvodnění dešťových vod z veřejné komunikace bude řešeno dešťovou kanalizací se zakončením ve vodoteči. Dešťové vody na jednotlivých parcelách budou řešeny individuálně vsaky na pozemcích.

● **zásobování elektrickou energií**

Rozvody nízkého napětí budou napojeny ze stávající trafostanice. Podmínky pro rozvody NN - veškeré rozvody budou umístěny v komunikacích (chodníky, vozovky). Zděné přípojkové skříně budou součástí oplocení. Jednotlivé přípojky a umístění skříní budou řešeny individuálně podle dispozičního řešení objektu.

● veřejné osvětlení

Veškeré elektrické vedení pro veřejné osvětlení bude umístěno v chodnicích a komunikacích souběžně s kabely NN elektrické sítě.

Podmínky pro umístění sloupů veřejného osvětlení – budou umístěny na veřejném prostranství, respektive v ploše vymezené pro chodníky pro pěší, tak, aby neomezovaly přístup na jednotlivé parcely – vždy u hranice mezi parcelami

● koncepce vytápění, obnovitelné zdroje energie

Celková koncepce vytápění je závislá na místních využitelných zdrojích. Je navržena kombinace vytápění elektřinou, pevnými palivy a alternativními zdroji s preferencí využití obnovitelných zdrojů. V území bude využíváno mimo jiné alternativních zdrojů energie ve formě využití biomasy, tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

● nakládání s odpady

V ploše veřejného prostranství je umístěno stanoviště pro kontejnery na komunální odpad. Celková koncepce odpadového hospodářství pro obec zůstává beze změn.

● veřejná prostranství

Pozemky pro veřejná prostranství zahrnují všechny plochy sloužící obecnému užívání, tedy plochy dopravy (komunikace, obratiště pro automobily, chodníky pro pěší), plochu pro komunální odpad, volné průchozí plochy (včetně volně průchozí plochy kolem stávající vodoteče) a veřejné prostranství na západní straně řešené lokality s veřejnou zelení. Plochy jsou v grafické části podrobněji rozčleněny na jednotlivé speciální funkce (viz grafická část).

f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Plocha byla vymezena k zastavění územním plánem obce s funkčním využitím pro bydlení. Byla vybrána vzhledem k omezeným možnostem plošného rozvoje stávajícího zastavěného území. Urbanistická i hmotová struktura je navržena tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny, s respektováním tradiční kompozice venkovské zástavby a jejich vzájemných vazeb. Základní myšlenkou urbanistické koncepce je vytvoření plnohodnotné lokality s veřejným prostorem a veřejnou zelení.

● krajinný ráz

Území obce Ratiboř se nachází na hranici Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Třeboňsko. Řešením zastavění parcel s ponecháním plochy pro zeleň v jejich vnějších částech je umožněno plynulé propojení zeleně sídla a volné krajiny. Součástí řešení je návrh průchozích volných ploch veřejné zeleně. Toto řešení je v souladu s ochrannou krajinného rázu. Architektonické řešení jednotlivých staveb je regulováno tak, aby bylo rovněž v souladu s krajinným rázem (viz kap. D)

g) Podmínky pro etapizaci výstavby

Výstavba bude realizována v následujících etapách :

- 1) Technická a dopravní infrastruktura (veřejná prostranství)
- 2) Rodinné domky , veřejná zeleň včetně stanoviště pro komunální odpad