

OBSAH

Obsah	0
ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	1
A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY	2
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	2
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ	2
SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY	2
B. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ	2
C. VYHODNOCENÍ URBANISTICKÝCH POMĚRŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	2
STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ	2
MÍRA DOSAVADNÍ URBANIZACE	3
HODNOTY POTENCIÁLU	3
ÚZEMNĚ TECHNICKÉ PARAMETRY	3
EXISTUJÍCÍ A PŘÍPADNÉ ZJEVNĚ HROZÍCÍ KONFLIKTY	3
D. VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLYVAJÍCÍCH Z EXISTENCE LIMIT VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOŠE A HODNOT V ÚZEMÍ	3
E. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLYVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU RÁCOVIC A ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	3
POŽADAVKY NA URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	3
POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ	4
POŽADAVKY NA KONCEPCI DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	4
POŽADAVKY NA KONCEPCI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	4
F. NÁVRH REGULAČNÍCH PRVKŮ, PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	4
PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	4
G. NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	5
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	5
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ	6
SÍDELNÍ ZELEŇ	6
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, NAPOJENÍ NAVRŽNÝCH PLOCH NA STÁVAJÍCÍ VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU	6
VYHODNOCENÍ POTŘEBY A KAPACITY JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	7
H. PROCES PROJEDNÁNÍ, SEZNAM VYJÁDŘENÍ, POPŘ. STANOVISEK	8
I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	8
TEXTOVÁ ČÁST	8
GRAFICKÁ ČÁST	8

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY RD

RÁCOVICE

ZASTAVITELNÁ PLOCHA B2

Územní studie zástavby RD v obci Rácovice je pořizována za účelem stanovení struktury rozvojových ploch a jejich zapojení do území na základě podnětu obce Rácovice.

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE		
Pořizovatel	Městský úřad Moravské Budějovice Odbor výstavby a územního plánování náměstí Míru 31 676 02 Moravské Budějovice 2	IČ: 002 89 931
Oprávněná úřední osoba	Jaroslav Kunst	tel.: 724 186 635 e-mail: jkunst@mbudejovice.cz
Razítko a podpis		
Zhotovitel	f-plan, spol. s r. o. náměstí Míru 460 378 81 Slavonice	IČ: 260 89 297 www.f-plan.cz e-mail: f-plan@f-plan.cz
Zodpovědný projektant	Ing. Jiří Kopr	tel.: 603 815 665
Vypracoval	Tereza Sedláčková	
Číslo zakázky, datum	740318	květen 2018
Razítko a podpis		

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno v souladu s projednávaným návrhem územního plánu obce Rácovice zastavitelnými plochami B2 (plocha pro bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské). Plocha B2 je navržena k doplnění zástavby při severním okraji zastavěného území sídla obce. Jedná se o parcely č. 104/1, 104/2, 105, 712/3 a 712/2 v k. ú. Rácovice. Parcela č. 712/2 je ve vlastnictví obce, zbylé parcely jsou soukromých vlastníků.

Řešené pozemky jsou dle Územního plánu Rácovice zastavitelnými plochami s rozdílným způsobem využití bydlení v rodinných domech – Br.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ	
Obec	Rácovice
Katastrální území	Rácovice [769479]
Obec s rozšířenou působností (ORP)	Moravské Budějovice
Okres	Třebíč
Kraj	Vysočina

SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita rozšiřuje možnost výstavby na severním okraji zastavěného území obce Rácovice. Jedná se o plochu mezi místní komunikací a železniční tratí. Okolní zástavba je převážně řešena jako 1-2 podlažní rodinné domy a zemědělské stavby.

Území má špatnou dostupnost z hlediska občanského vybavení (mateřská škola, základní škola, obvodní lékař).

B. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- Platný Územní plán Rácovice
- Územně analytické podklady, zejména limity využití území a hodnoty území
- Katastrální mapa území
- Vyjádření správců jednotlivých sítí technické infrastruktury
- Stanoviska dotčených orgánů

C. VYHODNOCENÍ URBANISTICKÝCH POMĚRŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je v současné době využíváno pro zemědělské účely jako orná půda a zahrada. Terén lokality mírně klesá směrem severojižním.

MÍRA DOSAVADNÍ URBANIZACE

V širším kontextu je území charakteristické rozvolněnou urbanistickou strukturou, stávající zástavba zastavěného území není koncentrovaná do větších celků. Řešené území je nezastavěné.

HODNOTY POTENCIÁLU

Území má potenciál z hlediska vytvoření příjemného bydlení s dobrou dostupností centra obce.

ÚZEMNĚ TECHNICKÉ PARAMETRY

Řešená lokalita má rozlohu 0,615 ha.

EXISTUJÍCÍ A PŘÍPADNĚ ZJEVNĚ HROZÍCÍ KONFLIKTY

Rozvoj navržené lokality je podmíněn řešením těchto konfliktů:

- Ochranné pásmo železnice
- Ochranné pásmo vzdušného vedení VN

D. VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z EXISTENCE LIMIT VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOŠE A Z HODNOT V ÚZEMÍ

Severní okraj řešeného území se nachází v blízkosti železnice. Ochranné pásmo železnice zasahuje do parcel 104/2 a 105. **Jelikož se jeden z domů nachází za hranicí ochranného pásma železnice, bude se v dalším navazujícím řízení navrhopvat hlukové opatření. Umístění RD v ochranném pásmu železnice je nutné projednat se Správou železniční dopravní cesty a Českými drahami. Vzhledem k tomu, že ani jeden z výše jmenovaných územní studii Rácovice nevyjádřil svoje stanovisko, je nezbytně nutné podat žádost v rámci územního řízení novostavby předmětného RD.** Zástavba je navržena tak, aby bylo vyloučeno nedovolené hlukové zařízení chráněných prostorů (v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. a nařízením vlády č. 272/2011 Sb.).

Stávající vzdušná vedení vysokého napětí se nachází na druhé straně místní komunikace. Ze sloupů dojde k připojení rodinných domů podzemním vedením.

Řešená lokalita vhodně doplňuje stávající urbanistickou strukturu obce a zvyšuje využitelnost území. Nabídkou kvalitního bydlení bude stabilizován počet občanů obce.

E. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU RÁCOVIC A ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

POŽADAVKY NA URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešené území je vymezeno v souladu s projednávaným návrhem územního plánu obce Rácovic zastavitelnými plochami B2 (plocha pro bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské). Plocha B2 je navržena k doplnění zástavby při severním okraji zastavěného území sídla obce. Jedná se o parcely č. 104/1, 104/2, 105, 712/3 a 712/2

v k. ú. Rácovice. Parcela č. 712/2 je ve vlastnictví obce, zbylé parcely jsou soukromých vlastníků.

Řešené pozemky jsou dle Územního plánu Rácovic zastavitelnými plochami s rozdílným způsobem využití bydlení v rodinných domech – Br.

V souladu s požadavky územního plánu je lokalita řešena s ohledem na plynulé zapojení nové zástavby do stávajícího organismu obce.

Navržený způsob využití území je v souladu s Podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými Územním plánem Rácovic.

Stavební pozemky jsou řešeny o velikosti cca 1400 – 1550 m² pro rodinné domy, eventuálně bytové domy (případně stavby jiného využití – v souladu s přípustným využitím uvedeným v návrhu územního plánu Rácovic).

POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Podél stavebních parcel č. 104/1, 104/2 a 105 se v řešeném území nachází plochy veřejného prostranství a to – místní komunikace, cyklostezka a uliční zeleň.

POŽADAVKY NA KONCEPCI DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Garáž a parkovací plocha musí být navržena na každém stavebním pozemku rodinného domu.

Garáže nebo parkovací plochy musí být řešeny u všech objektů bytového charakteru. Řešené území bude dopravně napojeno na místní komunikaci parc. č. 712/2.

POŽADAVKY NA KONCEPCI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešené území bude napojeno na sítě technické infrastruktury v souladu s vyjádřením jednotlivých správců těchto sítí.

F. NÁVRH REGULAČNÍCH PRVKŮ, PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Parcelace, ani umístění rodinných domů zobrazené v grafické části územní studie není závazné.

Závazným regulativem je **stavební čára** vymezena v grafické části dokumentace, kterou **objekty nesmí svým umístěním překročit.**

Stavební čára je chápána jako nepřekročitelná hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku – rozhraní nemusí být dokročeno, nelze je ovšem překročit směrem ven (s výjimkou balkonů, arkýřů, říms – tedy konstrukcí přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby). Stavební čára je chápána jako otevřená – rozhraní může být stavebně přerušované na hranicích sousedních parcel stavebními mezerami.

Stanovená stavební čára slouží pro vytvoření odstupů od přilehlé komunikace a umožnění odstavení osobních automobilů na pozemku stavby. Stavební čára je převážně umístěna ve vzdálenosti 5 m od hranice pozemku – viz grafická část dokumentace.

Stavební pozemky jsou řešeny o velikosti cca 1400 – 1550 m² pro rodinné, eventuálně bytové domy (případně stavby jiného využití – v souladu s přípustným využitím uvedeným v návrhu územního plánu Rácovic). Při této velikosti pozemků je v území umožněno situovat 4 samostatně stojící rodinné domy.

Zastavěnost plochy bude max. 40%, podíl zeleně min. 60%.

Nově navržená zástavba rodinných domů musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby z důvodu zachování krajinného rázu a maximální přípustná výška zástavby bude jedno nadzemní podlaží plus podkroví, eventuálně jedno podzemní podlaží.

Vzájemné odstupů staveb jsou definovány v §25 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

G. NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešené území bude dopravně napojeno na místní komunikaci parc. č. 712/2. V řešeném území je navržena nová místní komunikace, která zajišťuje přístup a dopravní obslužnost na navržené parcely č. 3 a 4. Komunikace jsou navrženy v šíři 4,0 m. Tyto komunikace budou mít asfaltobetonový kryt.

V řešené lokalitě je také navržena cyklostezka, která má vést severním směrem směrem Komárovice, Domamil. Cyklotrasa má vést po pozemcích obce - 712/2 a dalších, které nejsou součástí projektu.

Jednotlivé pozemky budou dopravně napojeny na místní stávající nebo navrženou komunikaci – tzn. veškeré sjezdy na pozemky RD budou zřízeny z místní komunikace.

Podél parcel a komunikace se nachází příkop, který se zatrubní jednotným kanalizačním potrubím. Další větev kanalizačního potrubí povede v navržené komunikaci k parcelám 3 a 4. Potrubí bude uloženo v rýze výkopu. Oproti stávající niveletě dna příkopu dojde k prohloubení výkopu max. o 300 mm. V místě průběhu kanalizace v blízkosti sloupů NN bude výkop prováděn ručně. Jednotná kanalizace bude tvořena troubami PVC DN 250 a pro přípojky k plánovaným RD trouby PVC DN 150. Je navrženo celkem 9 typových revizních šachet z PVC DN 400 mm, nová kontrolní šachta betonová DN 1000 mm, horská vpust' betonová rozměr 1500x900 mm, podobrubníková silniční dešťová vpust' DN 500 mm.

Jelikož dojde ke stavbě přípojek inženýrských sítí, dojde k poškození asfaltového krytu místní komunikace. Navrhuje se frézování celé místní komunikace na parcele č. 712/2 a následnému natažení nového asfaltového krytu.

Každý rodinný dům s bytem o celkové ploše do 100 m² musí mít vytvořeno min- 1 odstavné stání, u rodinného domu s bytem o celkové ploše nad 100 m² min. 2 odstavná stání. Tato odstavná musí být umístěna na pozemku rodinného domu, mohou být řešena

formou garáže (vestavěné, přistavené k objektu, či samostatně stojící) či přístřešku, ale nesmí svojí hmotou překročit stanovenou stavební čáru.

Chodníky nejsou navrženy.

HLUK Z DOPRAVY

Přípustná hladina hluku ve vnějším prostředí je dána součtem základní hladiny 50 dB a korekcí vztahujících se k místním podmínkám a denní době. Pro noční dobu platí obecně korekce – 10 dB. V prostoru bezprostředně navazujícím na silnice I. a II. třídy lze uplatnit korekci + 5 dB. Pro území a stavby pro bydlení je možná korekce + 5 dB. V denní době by tedy neměla být v území pro bydlení překročena hladina 60 dB a v noční době 50 dB.

Vedle navrhovaných RD se nachází místní komunikace, po které budou jezdit akorát majitelé rodinných domů a občas dopravní obsluha. Dále se zde nachází železniční trať v úseku Jemnice – Moravské Budějovice, po které denně projedou max. 3 páry vlakových souprav. **Jelikož se jeden z domů nachází za hranicí ochranného pásma železnice, bude se v dalším navazujícím řízení navrhopvat hlukové opatření. Umístění RD v ochranném pásmu železnice je nutné projednat se Správou železniční dopravní cesty a Českými drahami. Vzhledem k tomu, že ani jeden z výše jmenovaných územní studii Rácovice nevyjádřil svoje stanovisko, je nezbytně nutné podat žádost v rámci územního řízení novostavby předmětného RD.**

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

V řešené lokalitě je navržena cyklostezka, která má společně s komunikacemi, pěšími zónami a chodníky dle Územního plánu hlavní způsob využití veřejného prostranství. V plochách veřejného prostranství je umožněno uložení jednotlivých sítí technické infrastruktury.

SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy veřejné sídelní zeleně nejsou v řešeném území samostatně vymezeny. Veřejná sídelní zeleň bude součástí jednotlivých ploch veřejných prostranství v rozsahu odpovídajícím zákonným předpisům. Zastavěnost stavebních pozemků bude max. 40%, podíl zeleně min. 60%.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, NAPOJENÍ NAVRŽENÝCH PLOCH NA STÁVAJÍCÍ VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU

Studie řeší v souladu se zadáním základní koncepci technické infrastruktury nově navržené lokality. Územní studie navrhuje uložení technické infrastruktury v uličním prostoru v potřebné skladbě a normových odstupech.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Lokalita bude napojena prodlouženým veřejným vodovodem ve správě Vodárenské akciové společnosti a.s. Bod napojení je u rodinného domu č.p. 13.

Nový vodovodní řad bude situován v zelené krajnici naproti navrhovaným parcelám a v nově navržené komunikaci, která vede k parcelám 3 a 4. Na vodovodním řadu bude osazen jeden podzemní požární hydrant.

ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH A SPLAŠKOVÝCH VOD

V řešené části je navrženo prodloužení jednotné kanalizace. Navržená kanalizace bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci. Další větve kanalizačního potrubí povede v navržené komunikaci k parcelám 3 a 4. Bod napojení je u RD č.p. 7 z nové kontrolní šachty. Odkanalizování území je navrženo gravitační. Splaškové vody z RD budou nejprve svedeny a přečištěny v domovních čistírnách odpadních vod a následně vypuštěny do jednotné kanalizace. **Oddílné kanalizace a přečistícího zařízení jsou předmětem navazujícího řízení. Do doby vybudování centrální ČOV a oddílné kanalizace bude likvidace splaškových vod pouze dočasnou záležitostí.**

Dešťové vody z navržených RD budou svedeny do vsakovacích retenčních objektů na pozemcích stavebníka. Dešťové vody z komunikace budou částečně svedeny tak jako doposud do jednotné kanalizace a částečně zasakovány do přilehlých travnatých ploch.

KONCEPCE NAPOJENÍ ÚZEMÍ NA SÍŤ ELEKTRICKÉ ENERGIE

Podél navržených parcel probíhá po druhé straně ulice vzdušné vedení VN.

Rozvody v řešené lokalitě jsou navrženy jako podzemní kabelové vedení NN situované přes místní komunikaci a nově navržené místní komunikaci, která vede k parcelám 3 a 4.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ PLYNEM

Navrhované rodinné domy budou napojeny ze stávajícího plynovodu, který vede v zeleném pásu přes ulici.

Zemní plyn bude využíván pro vytápění a ohřev TV rodinných domů.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V řešené lokalitě se nachází stávající veřejné osvětlení připevněno na sloupech VN. Na rozhraní parcel 3 a 4 bude osazena jedna lampa veřejného osvětlení, napojená na podzemní kabelové vedení NN.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Řešené území nebude napojeno na centrální rozvody tepla. Vytápění objektů bude řešeno lokálně s napojením na plynovod, variantně je uvažováno s doplňkovým vytápěním elektrickou energií.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY A KAPACITY JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY V ŘEŠENÍM ÚZEMÍ

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU A ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH A SPLAŠKOVÝCH VOD

Vypočet roční spotřeby dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.

Počet navržených bytových jednotek v rodinných domech	4
Navrhovaný počet obyvatel	16
Roční potřeba vody na jednu osobu bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku)	35 m ³ /rok
Očista okolí RD a očista osob při aktivitách na zahradě	1 m ³ /rok
(35+1) x 16 =	576 m³/rok

Na mytí osobních automobilů a zalévání zahrad bude přednostně využívána dešťová voda ze střech a zpevněných ploch. V případě, že by byla využívána voda z veřejného vodovodu, je třeba k vypočtené roční spotřebě vody přičíst tyto hodnoty:

- venkovní zahrady okrasné (travníky, květiny) nebo osázené zeleninou na 100 m² 16 m³
- osobní automobil užívaný pro domácnost – předpokládá se mytí 10x ročně 1 m³

Množství vypouštění splaškových vod odpovídá v hlavních parametrech spotřebě vody, tj. **576 m³/rok.**

Řešené území bude odkanalizováno jednotnou kanalizací.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Rozvody ve vlastní řešené lokalitě jsou navrženy jako podzemní kabelové vedení NN situované přes místní komunikaci a v nově navržené místní komunikaci.

Elektrická energie bude spotřebována pro běžný provoz domácnosti – osvětlení, vaření, praní, atd. Nepředpokládáme, že by hlavním zdrojem pro vytápění byla elektrická energie, ačkoli nevylučujeme její využití např. v kombinaci s tepelnými čerpadly. Pro rodinné domy jsou navrženy hlavní jističe 3x25 A při celkovém počtu bytů 4.

ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ PLYNEM

Plánovanou lokalitu lze připojit na stávající plynárenské zařízení.

Roční potřeba zemního plynu pro rodinný dům	1200 m ³ /rok
Počet navržených bytových jednotek v RD	4
Celková spotřeba zemního plynu	1200 x 4 = 4800 m³/rok

H. PROCES JEDNÁNÍ, SEZNAM VYJÁDRĚNÍ, POPŘ. STANOVISEK

Je řešeno jako samostatná část dokumentace.

I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

TEXTOVÁ ČÁST

Textová část územní studie obsahuje celkem 8 stran.

GRAFICKÁ ČÁST

Situace širších vztahů	1:10 000
Situace stavby	1:2 000
Koordinální situace	1:500
Dopravní řešení	1:500
Inženýrské sítě	1:500