

NÁZEV PROJEKTU:

Náchod u Tábora - Ke Mlýnu (N11)

ÚČEL / STUPEŇ / FÁZE:

Územní studie

ADRESA STAVBY:

Náchod u Tábora 391 37
k.ú. Náchod u Tábora [701254]

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD TÁBOR - Odbor rozvoje
Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor

OBJEDNATEL:

MĚSTO TÁBOR
Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:

Ing. arch. Zdeněk Dohnálek
V korytech 11 Praha 10 106 00
www.zdarchitektura.com

VYPRACOVAL:

Ing. arch. Zdeněk Dohnálek

ZODPOVĚDNÁ OSOBA:

Ing. arch. Zdeněk Dohnálek

ZPRACOVATEL ČÁSTI:

VYPRACOVAL:

ZODPOVĚDNÁ OSOBA:

± 0,000 = __, __ m.n.m.

VÝŠKOVÝ SYSTÉM: BpV

SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM: JTSK

DÍL - NÁZEV ČÁSTI DOKUMENTACE:

1/2 - Textová část

MĚŘÍTKO:

FORMÁT:

DATUM:

17xA4

08/2024

NÁZEV VÝKRESU:

Textová zpráva

ČÍSLO SO / VÝKRESU:

ČÍSLO REVIZE:

ČÍSLO PARÉ:

.

TZ

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:	Náchod u Tábora – Ke Mlýnu (N11)
Účel:	Územní studie
Umístění stavby:	Náchod u Tábora, 391 37 Tábor, k.ú. Náchod u Tábora [701254]
Pořizovatel:	MĚSTSKÝ ÚŘAD TÁBOR - Odbor rozvoje Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor
Objednatel:	MĚSTO TÁBOR Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor
Generální projektant:	ZDARCHITEKTURA, IČO: 88723267 Ing. arch. Zdeněk Dohnálek, autorizace ČKA č. 4661 sídlo: Bludovská 29, 787 01 Šumperk atelier: V Korytech 169/11, 106 00 Praha 10 www.zdarchitektura.com, zd.dohnalek@gmail.com
Konzultace dopravního řešení:	PRINKOM spol. s r.o Vít Křepinský, autorizace ČKAIT č. 0014316 Za Zrcadlem 149, 251 01 Babice

II. VSTUPNÍ PODKLADY

- Zadání územní studie "Náchod u Tábora – Ke Mlýnu (N11)" (04/2024)
- Platný územní plán - Územní plán Tábor úplné znění po vydání Změny č. 10 (Atelier M.A.A.T., s.r.o.; 06/2024)
- Digitální katastrální mapa k.ú. Náchod u Tábora (04/2024)
- Digitální podklady správců inž. sítí – EG.D, a.s.; CETIN a.s.; ČEVAK, a.s.; (07/2024)
- Dílčí podkladová data záměrů v území:
 - Novostavba rodinného domu na parcelách č. 423/9, 193, 194, 423/11 ul. Ke Mlýnu, Náchod u Tábora
DSP/DPS; 11/2023; zpracovatel: Ing. arch. Martin Kraus (a-detail); investor: soukromý
- Terénní průzkum (04/2024)

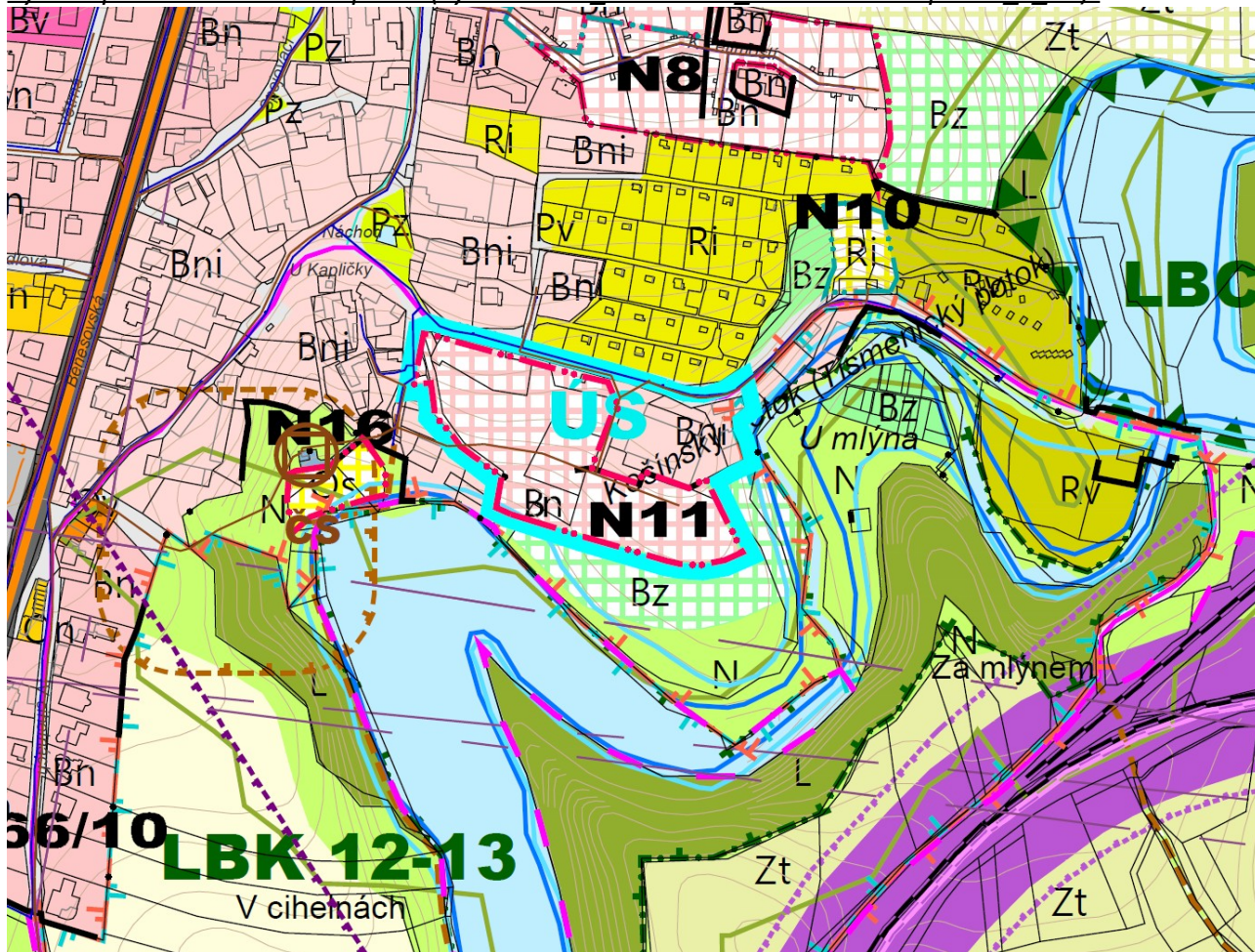
III. PŘEDMĚT ZADÁNÍ

Cílem územní studie je navrhnout parcelaci pozemků, řešit napojení na technickou infrastrukturu, dopravní napojení lokality na stávající místní komunikaci, navrhnout přístupy na jednotlivé pozemky, vymezit pozemky pro veřejná prostranství, případně doporučit stavební a uliční čáru. Územní studie bude následně sloužit jako podklad pro rozhodování v území (např. pro dělení pozemků).

Územní studie prověří a stanoví funkční využití území, které zohlední požadavky na vymezení ploch dle platného územního plánu. Studie nastíní charakter zástavby a navrhne prostorové regulativy uspořádání. Ve studii je možné navrhnout budoucí parcelace pozemků, vymezit rozhraní mezi soukromým a veřejným prostorem. Dokumentace bude zpracována nad aktuální katastrální mapou a v max. možné míře bude zohledňovat vlastnické vztahy v území.

Územní studie stanoví dopravní řešení v předmětné lokalitě a napojení lokality na stávající veřejné komunikace. Z územní studie musí být jasné podmínky pro geometrické oddělení pozemků budoucích veřejných prostranství - komunikací a zeleně. Tzn. budou jasné dané především šířky veřejných profilů a poloměry oblouků. Součástí řešení bude návrh vedení inženýrských sítí.

Výřez z platného územního plánu (výkres: 6 KV ÚP TÁBOR ÚPLNÉ ZNĚNÍ po zm. č. 10):



IV. PODMÍNKY A LIMITY PŘEVZATÉ Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Plochy bydlení nízkopodlažní (Bn)

Hlavní využití

- bydlení nízkopodlažní

Přípustné využití

- rodinný dům, bytový dům
- dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- plochy pro stání osobních vozidel, garáže, přístřešky

- doplňkové stavby – skleníky, bazény, altány, prvky drobné architektury apod. – doplňující funkci bydlení

Podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- bydlení v blízkosti komunikací – pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
- hřiště pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
- stavby pro chov domácího zvířectva – pouze v lokalitách Všeň, Stoklasná Lhota, Hlinice, Záluží, Zárybnická Lhota, Větrovy, Horky, Smyslov, Zahrádka, Klokoty, Náchod – za podmínky, že negativní vliv nebude narušovat sousední pozemky
- umístění rekreačního objektu za podmínky, že bude respektován charakter stávající zástavby
- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla za podmínky dostatečné parkovací kapacity

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- rodinný dům - výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít na stávajících a nových plochách maximálně 2 NP a podkroví nebo ustupující podlaží
- bytový dům do 2 NP a podkroví nebo ustupující podlaží (pouze v lokalitách: Klokoty, Čekanice, Měšice, Svatá Anna), v zastavěné části Táboru s ohledem na okolní zástavbu je na stávajících plochách přípustné 3 NP a podkroví nebo ustupující podlaží
- realizace ustupujícího podlaží není přípustná v MPR a OP MPR
- podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD, případně 1 parkovací stání na byt
- plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad
- zastavěnost pozemku ve stabilizovaném území s ohledem na charakter zástavby a zastavěnost pozemků v lokalitě,
- zastavěnost pozemku v plochách změn max. 30% pro solitérní dům (u plochy T59/8 max. 40%), 40% pro dvojdom a 50% pro řadový dům

Plochy bydlení nízkopodlažní - izolované RD (Bni)

Hlavní využití

- bydlení nízkopodlažní – izolované RD

Přípustné využití

- rodinný dům izolovaný, dvojdom
- dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství
- plochy pro stání osobních vozidel, garáže, přístřešky

- doplňkové stavby – skleníky, bazény, altány, prvky drobné architektury apod. – doplňující k funkci bydlení
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- dvojdom – za podmínky, že se svou hmotou nebude nadměrně uplatňovat k okolní zástavbě
- stavby pro chov domácího zvířectva – pouze v lokalitách Všeň, Stoklasná Lhota, Hlinice, Záluží, Zárybničná Lhota, Větrovy, Horky, Smyslov, Zahrádka, Klokoty, Náchod – za podmínky, že negativní vliv nebude narušovat sousední pozemky
- hřiště pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
- bydlení v blízkosti komunikací – pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
- umístění rekreačního objektu za podmínky, že bude respektován charakter stávající zástavby
- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla za podmínky dostatečné parkovací kapacity

Nepřípustné využití:

- jsou veškeré činnosti (včetně nadměrných zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 NP a podkroví nebo ustupující podlaží
- realizace ustupujícího podlaží není přípustná v MPR a OP MPR
- podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD
- plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad
- zastavěnost pozemku ve stabilizovaném území s ohledem na charakter zástavby a zastavěnost pozemků v lokalitě
- zastavěnost pozemku v plochách změn max. 30% pro solitérní dům, pro dvojdom 40%

Zastavitelná plocha N11

Obsluha území: z místní komunikace – dořešit především šířkové parametry

Limity využití území: II. vnější OP vodního zdroje

Ochrana hodnot území: exponovaná poloha, zachování průhledů z místní komunikace na most přes Jordán, zástavba je možná pouze za podmínky neohrožení režimu a jakosti vodních zdrojů

Podlažnost: 1 nadzemní podlaží

Předpokládaná kapacita: 8 rodinných domů

Podmínky využití území: napojení na veřejný vodovod a kanalizaci

Pro řešené území N 11 jsou dále specifikovány tyto podmínky:

Navrhnout řešení dopravní a technické infrastruktury s ohledem na šířkové parametry veřejných profilů komunikací. Navrhnout podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb – pohledově exponovaná poloha. Provéřit návrh parcelace ploch bydlení, zachovat průhled z místní komunikace na most přes Jordán.

Stavby na svažitém či pohledově exponovaném pozemku:

Nové objekty budou respektovat siluetu a protilehlé pohledové směry, svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí zakrývat dominanty. Objekty je nutno objemově přimknout k terénu (případně zahloubit). Podzemní podlaží pokud se pohledově uplatňuje, počítá se do maximálního limitujícího počtu podlaží. Podmínkou je zachování a výsadba nové vzrostlé vysoké zeleně v blízkosti objektu s cílem uchovat přírodní charakter svahů, ponechat průhledy. Architektonické řešení staveb je nutno prověřit zákresem do panoramatických pohledů z individuálně volených míst rozhledu.

Exponovaná poloha:

Objekty budou respektovat siluetu a protilehlé pohledové směry, svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby, nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů a zakrývat dominanty. Podzemní podlaží pokud se pohledově uplatňuje, počítá se do maximálního limitujícího počtu podlaží. Architektonické řešení staveb je nutno prověřit zákresem do panoramatických pohledů z individuálně volených míst rozhledu.

Předpokládaná kapacita:

určuje orientační cílovou kapacitu zastavění plochy, odpovídající charakteru území a dopravně technickým podmínkám v dané lokalitě. Při zastavování ploch nesmí být předpokládaná kapacita významně překročena.

Podmínka napojení na veřejný vodovod a kanalizaci:

je určena konkrétně a závazně pro jednotlivé zastavitelné plochy rozvojových lokalit, vymezena dle podmínek technické infrastruktury v území.

Podlažnost:

je určena jako maximální, upřesňující podmínky ploch s rozdílným způsobem využití pro konkrétní plochu. Podkroví nad posledním nadzemním podlažím je přípustné ve všech zastavitelných plochách, musí být však řešeno v souladu s charakterem okolní zástavby.

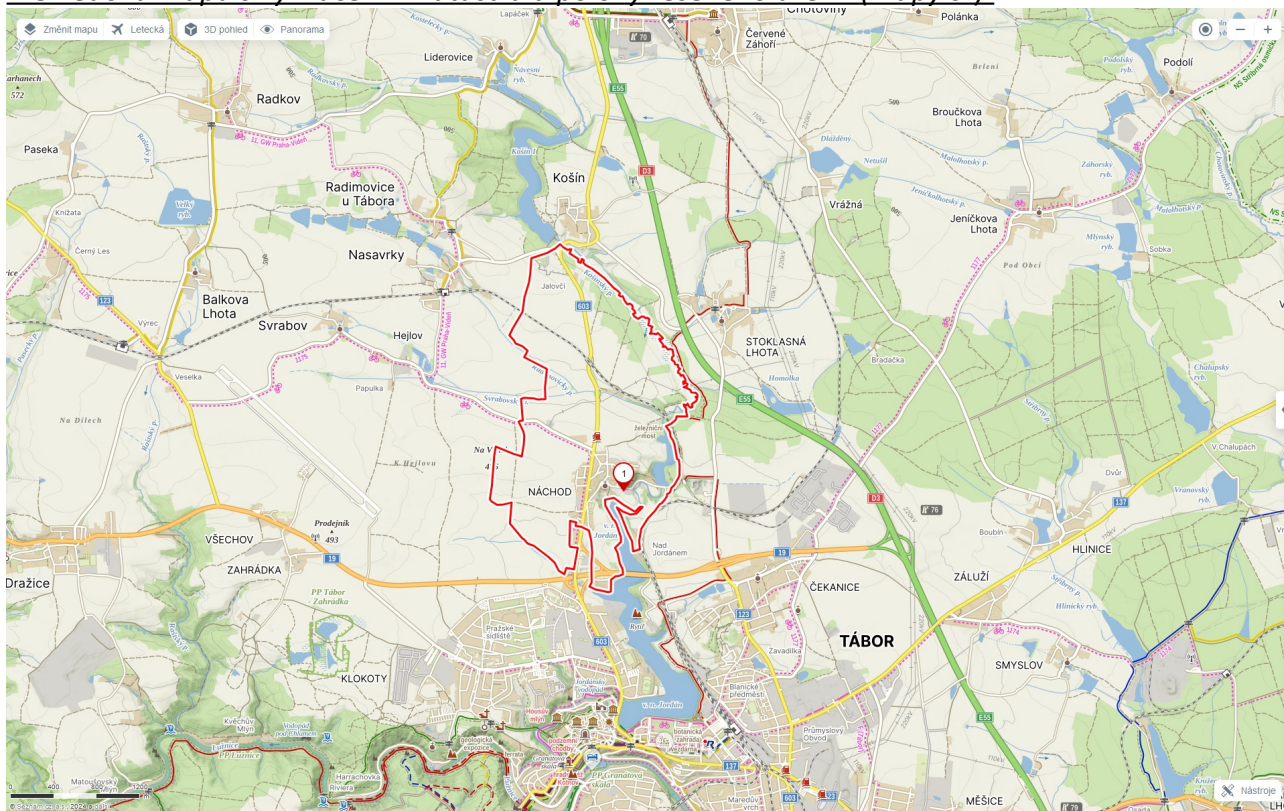
V. URBANISMUS - SOUVISLOSTI

Náchod je jednou ze 14 příměstských částí města Tábor, nachází se v Jihočeském kraji. K Táboru byl připojen v roce 1971, do té doby byl samostatnou obcí příslušící k hradu Příběnice. První zmínka o vesnici pochází z roku 1379. V sídle se nachází několik usedlostí a památkově chráněná kaple sv. Jana Nepomuckého z roku 1815. K roku 2011 zde bylo 104 domů a k roku 2021 zde žilo 340 obyvatel. Katastr má rozlohu cca 3,51 km², zastavěné území se nachází při jeho jižní hranici, převážná část ostatního území je zemědělsky obdělávaná. Při JV hranici se nachází vodní nádrž Malý Jordán, kterou předchází nádrž Košín I a následuje nádrž Jordán. V.n. Malý Jordán byla vybudována v polovině 20. století zejm. jako usazovací nádržka před v.n. Jordán a nyní slouží převážně pro rekreaci.

Sídlem / katastrem v SJ směru prochází silnice II. třídy č. 603 vedoucí z Tábora dále na sever, kde se u obce Chotoviny napojuje na silnici I. třídy č. 3. směr Benešov. Na části k.ú. se nachází část mimoúrovňové křižovatky se silnicí č. 19. Katastr částečně ohraničuje a částečně jím prochází železnice z Tábora ve směru Milevsko a Písek, ale stanice se v sídle nenachází. V sídle jsou umístěny dvě zastávky autobusové dopravy. Veškerá občanská vybavenost je dostupná ve městě Tábor vzdáleném cca 2,5 km jižním směrem. Při jižní hranici zastavěného území se nachází multifunkční hřiště a čerpací stanice odpadních vod.

Sídlo Náchod leží v nadm. výšce cca 450 m.n.m. a mírně se svažuje k východu, prudčeji potom místně k vodním nádržím. Katastrem protéká Radimovický a Svrabovský potok, které se vlévají do Košínského potoka napájejícího v.n. Malý Jordán.

Přehledová mapa s vyznačením katastru a polohy řešeného území (mapy.cz):



VI. LOKALITA

Lokalita, ve které se nachází řešené území, leží v od centra sídla v poměrně klidné a přírodně hodnotné lokalitě v návaznosti na v.n. Jordán. Rozloha území je cca 1,85 ha a má přibližný tvar nakloněného obdélníka rozměrů 200 x 100 m. Lokalita je svažita směrem na J s maximálním převýšením 442 - 427 m.n.m. Ze severní strany je území ohraničené místní komunikací Ke Mlýnu a dále na sever zahrádkářskou osadou. Z jižní strany je to zatravněný břeh v.n. Jordán a dále na jih vlastní nádrž a zalesněný ostroh severního svahu vršku Koudelovec (464 m.n.m.). Z východu území vymezují poměrně prudké a zalesněné svahy Košínského potoka, ze západu potom stávající zástavba RD. Z části ulice Ke mlýnu a z části plochy řešeného území je výhled na chráněný horizont - lanový most přes Jordán.

Císařské povinné otisky stabilního katastru z roku 1830 (ags.cuzk.cz):



Z pohledu do historických mapových podkladů je patrné historické jádro sídla a rovněž původní struktura cest, která je v podstatě téměř beze změn zachována do dnes. Řešené území pokrývá plocha ozn. č. 129.

Územím prochází gravitační stoka splaškové kanalizace. V místní komunikaci Ke Mlýnu při severní hranici území se nachází splašková kanalizace a vodovod, dále podzemní vedení metalického telekomunikačního kabelu, kabelu NN a VO. Při západní hranici území se nachází vzdušné vedení NN. Lokalita není plynofikována. Cca 300 m SZ směrem se nachází dvojice TS navazujících na vzdušné vedení VN (TS 100014338 Náchod - obec a TS 703218 Náchod - RD).

Z pohledu ÚP je lokalita vymezená pro řešení ÚS rozdělena na rozvojovou plochu Bn a stabilizovanou plochu Bni (stávající usedlost - soubor staveb - na pozemcích parc. č. 216/1 a 216/4). V rámci koncepce cyklistické dopravy platného ÚP (VPS) prochází při severní hranici řešeného území ulicí Ke Mlýnu cyklistická trasa Dc10-O - okruh kolem Jordánu. Tato trasa nebude navrhovaným řešením nijak dotčena. K ulici Ke Mlýnu bude připojena nová obslužná komunikace řešeného území. SZ od řešeného území se nachází urbanisticky hodnotné území - prostor starého návesního centra s kapličkou (H35 dle platného ÚP). Jižně od řešeného území se nachází přírodně hodnotné území Malého Jordánu (H2 dle platného ÚP), které se částečně (z horní poloviny) kryje s rozvojovou plochou Bz. Z jihu obklopuje řešené území lokální biokoridor Jordán - Košínský potok (LBK 12-13).

Do řešeného území částečně zasahuje při jeho Z hranici záměr novostavby RD (viz vstupní podklady - záměry v území). Zásah se týká novostavby garáže přiléhající k tomuto RD (pozemky parc.č. 423/9, 193 a 423/11). Návrh územní studie umožňuje realizaci tohoto záměru (viz podmínky využití jednotlivých ploch - plocha Z3 územní studie).

Pro lokalitu jsou k dispozici tato obecná data:

Záplavové území: mimo zónu Q100

Důlní díla a poddolování: nenachází se

Ptačí oblasti a NATURA 2000: mimo řešené území

Převažující radonový index území: 3 (vysoký)

Typ hornin: hlubinný magmatit - syenit

Pedologická charakteristika: slabě skeletovitá hluboká až středně hluboká půda

Hydropedologická charakteristika: kategorie B - půdy se střední rychlostí infiltrace

Oblast zatížení sněhem: II

VII. URBANISTICKÝ NÁVRH

Pro rozvrh členění území bylo podstatné nalezení optimálního místa napojení na dopravní infrastrukturu, a to jak z hlediska morfologie stávajícího terénu, tak z hlediska potřeby zachování chráněného horizontu - pohledu na lanový most přes Jordán (tj. nemožnosti výstavby RD v rozmezí těchto pohledů). Napojení DI (a TI) je proto navrženo odklonem nové větve z ul. Ke Mlýnu - tak jak je pro dané území a svažitost terénu typické a vhodné (diagonálně přes vrstevnice) - a to v místě rozmezí výhledů na most přes Jordán. Osa komunikace je geometrickou konstrukcí část kružnice o poloměru cca 200 m s úpravou u parcely B9 a v místě nové stykové křižovatky, kde jsou rovněž vymezeny plochy veřejného prostranství - veřejné zeleně. Uliční prostor má šíři cca 10 m, vlastní dopravní prostor je tvořen jednopruhovou obousměrnou komunikací (3,5 m zpevněná asfaltová plocha s oboustrannou pojížděnou krajnicí ze šterkodrti šířky 1,0 m). Vlastní stavební pozemky jsou soustředěny primárně (B3-B9) kolem nově navrhované slepé obslužné komunikace s plovoucí stavební čarou s rozmezím 5-7 m od uličního prostranství. Hranice pozemků jsou definovány paprsky vedenými ze středu výše uvedené konstrukční kružnice obslužné komunikace, která je ukončena prostorem pro otáčení NA/ IZS/ popelářů. Při jižní části komunikace "Ke Mlýnu" je navržena dvojice stavebních pozemků s identickou plovoucí stavební čarou volně navazující na severně stojící budovu bývalého statku. Stavby na těchto pozemcích m.j. pomohou prostorově vymezit podobu uličního prostoru ul. Ke Mlýnu. Plocha Z4 je vymezena tak, aby ji bylo případně možné přidružit k ploše R stávajícího statku (budovy na hranici rozhraní ploch). Územní studie nedoporučuje slučování parcel za účelem zvětšení stavebního pozemku pro jeden stavební záměr. Důvodem je potřeba zachování adekvátního měřítka nově navrhovaných staveb v této exponované lokalitě. Od velikosti parcely se odvíjí maximální možná zastavitelná plocha parcely (koeficient zastavěné plochy). Při sloučení parcel by mohly vznikat velké objemy staveb, které by zároveň vzhledem ke svažitosti stávajícího terénu vyžadovaly rozsáhlé terénní úpravy. Krom dopadu do krajinného rázu by měly vliv rovněž na výraznou proměnu odtokových poměrů. Podrobný popis jednotlivých ploch území je uveden v následujícím výčtu:

VII.A - popis funkčních ploch

Plocha R1

Jedná se o stabilizovanou plochu statku / usedlosti (parc. č. 216/1, 216/4 a 217) a přilehlého RD s hospodářským stavením (parc. č. 219). Územní studie ponechává tyto plochy tak jak jsou bez

dalších regulativů. Při změně v území bude postupováno podle požadavků na tyto funkční plochy definované ÚP - plochy Bni.

Plocha R2

Jedná se o část pozemku parc.č. 423/9, který funkčně i majetkově souvisí s RD na parc.č. 193 a parcelami parc.č. 194 a 423/13. Stávající RD byl demolován a na pozemcích je plánovaná výstavba nového RD s garáží - viz část II. VSTUPNÍ PODKLADY. Pro zachování integrity vlastnictví a využití pozemku se pro tuto plochu budou uplatňovat podmínky funkčního využití pro plochu Bn v souladu s platným ÚP. Pro plochu R2 neplatí regulativy vymezené v části VIII. REGULATIVY této zprávy.

Plochy VP

Jedná se o plochy veřejného uličního prostranství zahrnující plochy dopravní a technické infrastruktury. Plocha je tvořena z části asfaltovým krytem, z části zpevněnou krajnicí ze štěrkodrti (pojížděný pás) a z části přilehlým zatravněným pásem. V této ploše jsou dále umístěna 2 podélní návštěvnická parkovací stání a na konci komunikace místo pro otáčení vozidel doplněné o skupinu stromů - obojí formou zpevněné štěrkodrti umožňující jak vsakování dešťových vod, tak postupné prorůstání zeleně. Vzhledem k poloze IS není možná souvislá výsadba stromů podél komunikace. Komunikace je navržena jako slepá s koncovým obratištěm a možností pěšího průchodu dále na východ do údolí Košínského potoka, popř. na jih ke břehům v.n. Jordán. V případě dalšího řešení přístupnosti rozvojové plochy Bz je možné pokračování nezpevněné komunikace do této plochy. Návrh na řešení této plochy byl z územní studie vypuštěn.

Plochy Z

Jedná se o plochy veřejného prostranství - veřejné zeleně.

Plochy Z1 a Z2: zatravněné plochy navazující na zatravněné pásy navrhované komunikace rozšiřující případnou pobytovou plochu - možnost osazení laviček a košů popř. situování stanoviště pro kontejnery na tříděný odpad. V tomto prostoru by vzhledem k povinnosti zachování chráněného pohledového horizontu neměly být vysazovány vzrostlé stromy. Keřové porosty, které nebrání rozhledu v křižovatce, jsou možné.

Plocha Z3: pro tuto plochu platí obecnější pravidla, je zde možná výstavba vedlejších staveb tak, aby byla umožněna realizace záměru uvedeného v části II. VSTUPNÍ PODKLADY. Plocha umožňuje zachování přístupové cesty k pozemkům na parc. č. 194, 191/3 a 191/2 a prostupnost území až k břehům v.n. Jordán.

Plocha Z4: zatravněné plochy navazující na zatravněné pásy navrhované komunikace rozšiřující případnou pobytovou plochu. Tato plocha je vymezena tak, aby ji v případě potřeby bylo možné funkčně i majetkově přidružit ke stávající ploše R. Důvodem je logická návaznost na stávající budovy, které v tomto místě fasádami bezprostředně navazují na veřejný prostor. Z tohoto důvodu se zde nedoporučuje vysazovat vzrostlou zeleň nebo umisťovat mobiliář.

Plochy B

Jedná se o plochy vymezené pro bydlení v rodinných domech. Regulativy pro tyto plochy jsou uvedeny v části VIII. REGULATIVY této zprávy. Vjezdy na pozemek nejsou v ÚS definovány.

Nejvhodnější polohu vjezdu - s respektem ke stávajícím podmínkám v daném místě - navrhne v rámci řešení novostavby na stavebních parcelách architekt nebo projektant. Regulativy týkající se vjezdu popisuje regulativ R1. Velikost pozemků se pohybuje od 891 do 1 389 m² a zejména v západní části je dána limity území (rozmezí pohledů na chráněný horizont). Napojení na TI a DI je u pozemků B1 a B2 z ulice Ke Mlýnu, u ostatních pozemků z nově budované místní komunikace.

Pozemky B6 - B7 budou mít v jižní části směrem k v.n. pás zahrad. Tento pás je vymezen zelenou čarou ve vzdálenosti 21,6 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím. Do tohoto pásu nesmí zasahovat žádná část stavby hlavní nebo samostatné stavby vedlejší typu garáž nebo kůlna. Je možné zde situovat drobné stavby zahradní architektury (např. altán, pergola, loubí apod.). Parcely B5 a B6 jsou zatíženy věcným břemenem podle listiny (vedení splaškové kanalizace). Na část parcely B5 zasahuje OP nadzemního vedení NN. Na parcele B2 se nachází stávající drobná stavba bez bližšího využití. Vzrostlé stromy se nacházejí pouze při severní hranici parcel B1 a B2a v okolí stávající usedlosti.

VII.B - vypořádání s existujícími stavbami a záměry v řešeném území

Novostavba rodinného domu na parcelách č. 423/9, 193, 194, 423/11 ul. Ke Mlýnu, Náchod u Tábora

DSP/DPS 11/2023

zpracovatel: Ing. arch. Martin Kraus (a-detail)

investor: soukromý

vypořádání: stavba garáže zasahuje do řešeného území do plochy Z3, plocha Z3 umožňuje výstavbu této vedlejší stavby související se stavbou hlavní v rozmezí definovaném výše uvedenou projektovou dokumentací

VII.C - etapizace

Etapizace výstavby v rámci řešeného území je možná jen částečně, a to v 1. etapě realizací staveb na pozemcích B1 a B2, které nevyžadují vybudování nové technické nebo dopravní infrastruktury. V 2. etapě poté dobudování nové dopravní a technické infrastruktury a parcelace zbylé plochy řešeného území.

VIII. REGULATIVY

Využití ploch musí respektovat podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání stanovené platným územním plánem, viz část IV. PODMÍNKY A LIMITY PŘEVZATÉ Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU této zprávy. Výstavba musí respektovat ochranná a bezpečnostní pásma (týká se zejm. splaškové kanalizace procházející přes pozemek B5 a B6). Zástavba je možná pouze za podmínky neohrožení režimu a jakosti vodních zdrojů. Všechny záměry v území musí respektovat "základní zásady platné pro ochranné pásmo II. stupně vnější" definované na str. 4-5 Rozhodnutí o stanovení ochranných pásem, č.j. 131/86 - 233/1-Bab ze dne 9.1.1986 (viz Příloha č. 2 DOKLADOVÉ ČÁSTI této zprávy). Srážkové vody z každého RD budou přednostně akumulovány v jímce pro zálivku pozemku či jiné využití. Územní studie nepovoluje slučování parcel za účelem zvětšení stavebního pozemku pro jeden stavební záměr.

Nad rámec podmínek stanovených platným územním plánem jsou navrženy tyto podmínky výstavby (tyto podmínky se neuplatní v ploše R2):

R1/ Vjezdy na stavební pozemky vždy kolmé. Všechny vjezdy na pozemky jednotně z dlažby tvaru kostky do šterkového lože umožňující pojezd vozidel a částečné zasakování dešťových vod. Z

tohoto důvodu není vhodné použít zámkové dlažby. Polohu vjezdu si určuje stavebník v závislosti na architektonickém řešení novostavby a organizaci provozu na parcele.

R2/ Koeficient zastavěné plochy K_{zp} (zastavěnost pozemku) = 0,3. Koeficient zastavěné plochy je podíl maximální plochy zastavitelné nadzemními objekty (např. rodinný dům, garáž, kůlna) vztahený k ploše parcely.

R3/ Koeficient zeleně K_z = 0,5. K_z koeficient zeleně stanovuje minimální podíl ploch zeleně, vztahený k ploše parcely (jedná se o nezpevněné plochy umožňující zasakování dešťových vod).

R4/ Jako stavby hlavní jsou povoleny pouze solitérní rodinné domy (ne dvojdomy, řadové domy nebo bytové domy). RD může mít nejvýše 1 NP s obytným podkrovím a 1 podzemním podlažím. Poměr stran stavby hlavní min 1:1,5.

R5/ Stavba hlavní musí být umístěna v zastavitelné ploše parcely v rozmezí definovaném stavební čarou. Ta je pro dané území navržena plovoucí umožňující částečně rozvolněnou zástavbu. Stavební čára je odsazena na vzdálenost 5 - 7 m od uličního prostranství (rozhraní mezi soukromým a veřejným prostorem). Stavba hlavní musí být ke stavební čáře orientována delší okapovou hranou.

R6/ Stavba hlavní musí být osazena s respektem ke stávajícímu sklonu terénu, nejsou povoleny terénní úpravy měnící podstatným způsobem morfologii stávajícího terénu.

R7/ Střechy staveb hlavních vždy šikmé (sedlová, polovalbová, valbová) se symetrickým sklonem v rozmezí 30-50°, nejsou povoleny střechy pultové a ploché. Víkýře pouze pultové (dlátkové), jiné tvary (sedlové, valbové apod.) se nedoporučují.

R8/ Barevnost hlavních ploch objektů (střechy, fasády, podezdívky) je požadována v zemitých odstínech barev nebo odstínech bílé.

R9/ Průhlednost oplocení min 40 % v celé ploše oplocení (pilířky elektro apod. se nezapočítávají), výška oplocení max 1,5 m, není vhodné souvislé oplocení formou "živého plotu" ze stálezelených rostlin, není vhodné oplocení formou gabionu, oplocení musí sledovat sklon terénu přilehlého veřejného prostranství.

R10/ Není povolena výstavba srubů (staveb z kulatiny).

Pozn.: Stavbou hlavní se rozumí stavba, která určuje účel výstavby (např. stavba pro bydlení - rodinný dům). Vedlejší stavbou se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní (např. garáž nebo kůlna). Stavbou hlavní je např. také RD s integrovanou garáží.

IX. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Navrhovaná komunikace leží v II.OP vnějším, platí pro ni zákaz chemických posypů.

Dopravní napojení

V rámci územní studie pro výstavbu RD je navrženo dopravní napojení na stávající komunikační síť. Navrhovaná komunikace je dopravně napojena na místní komunikaci Ke Mlýnu. Jedná se o jednopruhovou obousměrnou komunikaci s proměnnou šířkou vozovky s maximální dovolenou rychlostí 30 km/h. V místě napojení vznikne styková křižovatka, která umožní bezkolizní napojení území.

V rámci dotčeného území je navržena místní obslužná komunikace „zóna 30“ délky cca 216 m. Komunikace je navržena jako slepá jednopruhová obousměrná s obratištěm na konci úseku.

Rozhledové poměry pro napojení na stávající MK jsou řešeny pro maximální dovolenou rychlost $V_n=30\text{km/h}$. Rozhledové poměry v rámci sjezdů napojených na nově budovanou komunikaci jsou řešeny pro maximální dovolenou rychlost $V_n=30\text{km/h}$ $DZ=20,0\text{ m}$.

Situační řešení a výškové řešení

Komunikace je navržena v délce cca 216 m. Šířka vozovky je v místech napojení na stávající MK v šířce 5,5 m (zpevněná v celé šíři), mimo napojení je navržena vozovka v šířce 3,5 m (zpevněná část) lemována oboustrannou pojížděnou krajnicí šířky 1,0 m. Zpevněná vozovka bude s asfaltovým povrchem a krajnice bude ze šterkodrti. Komunikace je navržena jako jednopruhová obousměrná a vyhýbání vozidel bude zajištěno krajnicemi. Na konci úseku je navrženo obratiště pro vozidla HZS a svoz odpadu. Komunikace je navržena bez chodníků. Trasa komunikace je vedena v přímé s několika prostými kružnicovými oblouky.

Výškové řešení komunikačních vychází z konfigurace stávající terénu. Komunikace je trasována tak aby byla nulová bilance zemních prací. Příčný sklon vozovky a přilehlých zatravněných ploch v uličním prostoru je jednostranný po spádu terénu 2,0 %. Příčný sklon je jednostranný 2,0 %.

Navrhované konstrukce

Konstrukce vozovky je navržena v souladu s TP 170 - Navrhování vozovek pozemních komunikací tak, aby s požadovanou spolehlivostí odolaly zatížením a vlivům, jejichž výskyt lze během provádění a užívání očekávat. Navrženy jsou za předpokladu dodržení standardních návrhových podmínek. Tyto podmínky zejména únosnost zemní pláně, namrzavost, vodní režim a další je potřeba ověřit na místě samém příslušnými zkouškami. Veškerý materiál použitý do díla musí odpovídat příslušným ustanovením ČSN. Pro šterkové podsypy ČSN 73 6126. Náležitou pozornost je třeba věnovat úpravě zemní pláně, zejména zabránit jejímu zvodnění. Z toho důvodu je důležité začít s realizací a pokládkou navržených konstrukcí zpevněných ploch v těsné návaznosti na její definitivní úpravu.

Konstrukce vozovky s asfaltovým povrchem je navržena v následujícím složení : D1-N-2- TDZ V PIII

asfaltový beton obrusný	ACO 11	40 mm	ČSN EN 13108-1
postřik spojovací asfaltový	PS-B	0,5 kg/m ²	ČSN EN 12271
asfaltový beton podkladní	ACP 16+	70 mm	ČSN EN 13108-1
infiltrační postřik asfaltový	PI-B	1,0 kg/m ²	ČSN EN 12271
šterkodrt'	ŠDa	150 mm	ČSN EN 13285

<i>šterkodrt'</i>	<i>ŠDb</i>	<i>min.</i>	<i>150 mm</i>	<i>ČSN EN 13285</i>
<i>celkem</i>		<i>min.</i>	<i>410 mm</i>	

Min. požadovaná hodnota modulu přetvárnosti podložní zeminy je $E_{def,2} = \min. 45 \text{ MPa}$, přičemž poměr modulů $E_{def,2} / E_{def,1} < 2,0$. Pro splnění minimálního požadavku na únosnost zemní pláň ($E_{def,2} = 45 \text{ MPa}$) bude s ohledem na předpokládané nízké deformační charakteristiky zemin, nutné provést výměnu podloží vozovky (šterkodrt', nebo betonový recyklát frakce 0-63 mm) v tloušťce minimálně 400 mm (dle tabulky 5 normy ČSN 73 6133).

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena jak pro odstavná stání pro samotné RD tak pro parkovací stání (návštěvnícká), která jsou umístěna v rámci uličního prostoru. Minimální počet PS pro parcely RD jsou 2 PS. V řešeném území jsou navržena 2 podélná návštěvnícká stání.

BILANCE DOPRAVY V KLIDU								
účel užívání	Účelová jednotka	Počet účelových jednotek na 1 stání	Počet účelových jednotek	Základní počet stání	Ka	Požadovaný počet stání P_p		
Odstavné stání								
obytný dům – RD	byt nad 100m ²	0,5	1	2,0	1,05	3		
P_0 parkovací stání celkem						3		
účel užívání	Účelová jednotka	Počet účelových jednotek na 1 stání	Počet účelových jednotek	Základní počet stání	Ka	Požadovaný počet stání P_p	Kp	Celkový počet parkovacích stání
Parkovací stání								
Obytné okrsy (návštěvnícká stání)	obyvatel	20	36	1,8	1,05	2	1	2
P_0 parkovací stání celkem								2

X. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

elektřina

STÁVAJÍCÍ STAV:

Severně od řešeného území v ulici Ke Mlýnu probíhá podzemní vedení kabelu NN. Při západní hranici přechází přes část řešeného území (2 stožáry) nadzemní vedení NN. Nejbližší trafostanice se nachází cca 230 m SZ směrem v ulici Spojovací (stožárová stanice TS 100014338 Náchod - obec) a v ulici Malojordánská (kompaktní stanice TS 703218 Náchod - RD). Obě trafostanice jsou připojeny na vzdušné vedení VN.

NÁVRH:

Návrh předpokládá dostatečnou kapacitu stávající rozvodné sítě podzemního vedení NN - pro plánovanou zástavbu nových 9 RD se nová TS nenavrhuje. Napojovací bod se nachází cca 21 m západně od nové stykové křižovatky. Z místa napojení - stožáru nadzemního vedení NN - bude sveden nový podzemní kabel nejdříve v trase přes plochu Z2 při severní hranici řešeného území a poté v ploše přilehlé hlavnímu dopravnímu prostoru nově navrhované místní komunikace v zatravněném pásu v souběhu s trasou ostatních IS. Kabel bude ukončen před pozemkem B9. Délka nově navrhovaného podzemního kabelu NN je cca 223 m,

veřejné osvětlení

STÁVAJÍCÍ STAV:

Severně od řešeného území v ulici Ke Mlýnu probíhá podzemní vedení kabelu VO propojující jednotlivé stožáry VO.

NÁVRH:

Napojovací bod se nachází cca 16 m západně od nové stykové křižovatky. Z místa napojení bude veden podzemní kabel nejdříve přes plochu Z2 při severní hranici řešeného území a poté v ploše přilehlé hlavnímu dopravnímu prostoru nově navrhované místní komunikace v zatravněném pásu v souběhu s trasou ostatních IS. Kabel bude ukončen před pozemkem B9. Délka nově navrhovaného podzemního kabelu VO je cca 189 m a předpokládá se osazení 6 nových sloupů VO po cca 35 m. Sloupy VO jsou situovány při jižní straně místní komunikace vždy na rozhraní mezi pozemky tak, aby se minimalizovalo omezení polohy vjezdů na pozemky.

telekomunikace

STÁVAJÍCÍ STAV:

Severně od řešeného území v ulici Ke Mlýnu probíhá podzemní vedení metalického kabelu. Optický kabel se v nejbližším okolí řešeného území nenachází.

NÁVRH:

Napojovací bod je v místě nové stykové křižovatky cca 2 m severně od hranice řešeného území. Z místa napojení bude kabel veden v ploše přilehlé hlavnímu dopravnímu prostoru nově navrhované místní komunikace v zatravněném pásu v souběhu s trasou ostatních IS. Kabel bude ukončen před pozemkem B9. Délka nově navrhovaného podzemního metalického telekomunikačního kabelu je cca 211 m.

splašková kanalizace

STÁVAJÍCÍ STAV:

Severně od řešeného území v ulici Ke Mlýnu začíná gravitační stoka PVC 315, které svádí splaškové vody z oblasti kolem stávající zahrádkářské kolonie a přilehlých RD. Na rozhraní mezi plochou Bn a Bni uvnitř řešeného území se tato větev spojuje s větví PE 60 vedoucí z druhého (východního) směru a pokračuje jako gravitační stoka PVC 315 dál na jih. Zhruba uprostřed řešeného území se na ni z

východu připojuje splašková kanalizace PVC DN 300 vedoucí souběžně s jižními fasádami usedlosti na parc. č. 216/1. Od tohoto místa pokračuje kanalizace dál jako PVC DN 300 a následně KA 300 až k ČOV umístěné na pozemku parc. č. 178/2 cca 100 m západně od řešeného území. Část pozemků v řešeném území je kvůli vedení kanalizace zatížena věcným břemenem podle listiny. Nenavrhuje se přeložka trasy.

NÁVRH:

Návrh počítá s připojením na řad PVC DN 300 v nejnižším místě - poslední šachtě, ze které je napojen objekt na parc.č. 216/4. Na šachtu (poklop 433,27; dno 431,47) bude napojena nová gravitační stoka, vedená v ose nově navrhované místní komunikace (zhruba od poloviny pozemku B5) v souběhu s trasou ostatních IS. Délka nově navrhované splaškové gravitační kanalizace PVC DN 250 je cca 129 m a předpokládá se potřeba 6 šachet.

dešťová kanalizace

STÁVAJÍCÍ STAV:

Není známo / není řešeno nebo je dešťová voda likvidována zasakováním. V lokalitě se nenachází dešťová kanalizace.

NÁVRH:

Návrh nepředpokládá zřízení dešťové kanalizace, která by dešťové vody odváděla mimo řešené území a preferuje zadržení vody v krajině v souladu se současnými požadavky na nakládání s dešťovými vodami a ochranu proti suchu v krajině.

Pro navrhované zpevněné plochy v rámci veřejných prostranství (tj. jedná se o prostor místní komunikace (PMK) a vlastní těleso místní komunikace) je navrženo řešení likvidace dešťových vod zasakováním. Komunikace je po obou stranách lemována mělkým příkopem pro zachytávání povrchových dešťových vod (voda stékající na komunikaci a voda stékající z komunikace ve směru spádu terénu). V ose příkopů jsou navrženy zasakovací objekty. Dimenze objektů bude podložena výpočtem na základě koeficientu vsaku. V místě podélných parkovacích stání a vjezdů na pozemky bude příkop přerušen a vsakovací objekty propojeny drenáží. Délka drenáže je přibližně 2x 200 m.

Pro nově navrhované stavební pozemky je požadováno likvidovat dešťové vody ze zastavěných a zpevněných ploch zasakováním popř. akumulací na vlastním pozemku.

vodovod

STÁVAJÍCÍ STAV:

Hlavní vodovodní řad PE DN 110 vede v ulici Ke Mlýnu. SZ od řešeného území se z řadu odděluje větev PE DN 90 směrem na J a JZ.

NÁVRH:

Návrh počítá s připojením na řad PE DN 110 v místě nové průsečné křižovatky cca 4,5 m severně od řešeného území, a to novou slepou větví PE DN 90. Z místa napojení bude vodovod veden v ploše nově navrhované místní komunikace v souběhu s trasou ostatních IS. Vodovod bude ukončen u parcely B9 požárním podzemním hydrantem. Délka nově navrhovaného vodovodu PE DN 90 je cca 207 m. Předpokládá se 1 podzemní požární hydrant.

plynovod

STÁVAJÍCÍ STAV:

Lokalita není plynofikována.

NÁVRH:

Návrh nepředpokládá plynofikaci řešeného území, přesto je v rámci koncepce tras nových IS ponechána rezerva pro vedení plynovodu.

XI. DOKLADOVÁ ČÁST - PŘÍLOHY A VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Studie byla ve fázi rozpracovanosti projednána s dotčenými orgány státní správy, orgány samosprávy, správci a vlastníky veřejné infrastruktury. Stanoviska a vyjádření, která byla ke studii uplatněna jsou přílohou této zprávy. Dále byla projednána s vlastníky dotčených pozemků. Tato vyjádření jsou přílohou této zprávy.

1. Město Tábor, Odbor investic a strukturálních fondů, č.j. METAB 44835/2024/OI/MSva ze dne 1.8.2024
 - **požadavky** - bez požadavků
 - **vypořádání** - bez vypořádání
2. Město Tábor, Odbor životního prostředí, č.j. METAB 44102/2024/OŽP/Maš ze dne 5.8.2024
 - **požadavky** - Ochrana přírody a krajiny, ZPF, Lesní hospodářství - bez požadavků. Vodní hospodářství - budou plně respektovány podmínky stanovené v rozhodnutí o ochranných pásmech vodárenského odběru z rybníka Jordán ze dne 9.1.1986 pod č.j. VLHZ 131/86 - 233/I-Bab a změněné rozhodnutím Krajského úřadu JČK pod č.j. KUJCK 27487/2004/00ZZL/32 ze dne 9.10.2006; srážkové vody z každého RD budou přednostně akumulovány v jímce pro zálivku pozemku či jiné využití
 - **vypořádání** - požadavky Vodního hospodářství jsou uvedeny v části VIII. REGULATIVY této zprávy
3.
 - **požadavky** - zrušit územní studii (nesouhlas s parcelací pozemků, napojením na TI a DI, přístupem na jednotlivé pozemky, s vymezením pozemků pro veřejná prostranství atd.), požadavek se opírá o blíže nespecifikovaná pravidla a zásady stanovené v rámci rodiny. Pozemky ve společném vlastnictví je požadováno zachovat jako celek, neparcelovat a neměnit způsob jejich užívání.
 - **vypořádání** - ÚS byla zadána v souladu s metodickým pokynem MMR č.j. MMR-11783/2018-81 z 1.3.2018. ÚS byla zpracována v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č.

500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů ve spojení se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. ÚS byla zadána a zpracována na základě záměru změny v území (viz vstupní podklady), které je v rámci platného ÚP podmíněno zpracováním územní studie. ÚS byla ve fázi rozpracovanosti prezentována vlastníkům dotčených pozemků .

4.

- **požadavky** - uvedení ÚS do souladu s ÚP (viz konkrétní body v námitkách), řešení problému, který byl důvodem pořízení ÚS, změnou ÚP
- **vypořádání** - ÚS byla ve fázi rozpracovanosti prezentována vlastníkům dotčených pozemků - jednání proběhlo. Vlastníci se mohli vyjádřit ke konceptu ÚS. Co do počtu RD ÚS vychází z předpokladu ÚP. Kapacita RD je v ÚP uvedena jako předpokládaná, nikoliv závazná - počet RD (stejně jako další podrobnosti mimo měřítko ÚP) prověřuje formát ÚS. Plocha Bz byla vypuštěna. ÚS byla předložena v rozpracovanosti, popis funkčních ploch byl uveden přímo na výkresech, regulativy byly citovány při projednání. Urbanistický koncept byl představen na podkladu koncepcí TI a DI. Zpracovatel konstatuje, že v souladu s právními předpisy je možné podat žádost o změnu ÚP.

Přílohy k dokladové části (vyjádření a stanoviska DOSS, SS a vlastníků dotčených pozemků):

1. Město Tábor, Odbor investic a strukturálních fondů, č.j. METAB 44835/2024/OI/MSva ze dne 1.8.2024
2. Město Tábor, Odbor životního prostředí, č.j. METAB 44102/2024/OŽP/Maš ze dne 5.8.2024, Rozhodnutí krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK/27487/2004/OZZL/32 ze dne 9.10.2006 a Rozhodnutí o stanovení ochranných pásem, č.j. 131/86 - 233/1-Bab ze dne 9.1.1986

3.

4.