

# Územní studie



## Rybova Lhota- plocha Z9

Návrh listopad 2025

**Obsah textové části**

1. Úvodní údaje a výchozí podklady.....	4
2. Důvod pro pořízení a účel zpracování územní studie .....	4
3. Vymezení řešeného území a širší vztahy.....	4
4. Stanovení hodnot a limitů v řešeném území.....	4
5. Urbanistická a architektonická koncepce.....	6
6. Podmínky plošné a prostorové regulace území a zástavby.....	6
7. Řešení dopravní infrastruktury.....	9
8. Řešení technické infrastruktury.....	10
9. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	14
10. Dokladová část.....	14

## 1. Úvodní údaje a výchozí podklady

### a) Identifikační údaje o pořizovateli a zpracovateli dokumentace

#### *Zadavatel*

Městský úřad Soběslav  
Náměstí Republiky 59  
392 01 Soběslav

#### *Zpracovatel*

Ing. arch. Andrea Blažková  
Ústrašice 172  
390 02 Planá nad Lužnicí

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Andrea Blažková, autorizovaný architekt, ČKA 05 764  
Email: [blazkova.andrea@post.cz](mailto:blazkova.andrea@post.cz)

Dopravní řešení: Ing. Martin Tůma, Nádražní 161, Malšice 391 75, ČKAIT 0102294

#### *Pořizovatel*

Městský úřad Soběslav  
Odbor výstavby a regionálního rozvoje  
Oddělení územního plánování a památkové péče  
Náměstí Republiky 59  
392 01 Soběslav

Osoba pověřená výkonem pořizovatelské činnosti:

Ing. arch. Hana Nováková, tel: +420 381 508 190, [hnovakova@musobeslav.cz](mailto:hnovakova@musobeslav.cz)

#### *Předmět díla*

Územně plánovací podklad – Územní studie Rybova Lhota – plocha Z9

#### *Řešené území*

Katastrální území Rybova Lhota  
Lokalita označená v územním plánu Skalice jako Z9

### b) výchozí podklady

- katastrální mapa (KN)- listopad 2025
- Platný ÚP obce Skalice po změně č.2 2024
- ortofoto mapa ČUZK
- zadání územní studie
- vlastní průzkum území

## 2. důvod pro pořízení a účel zpracování územní studie

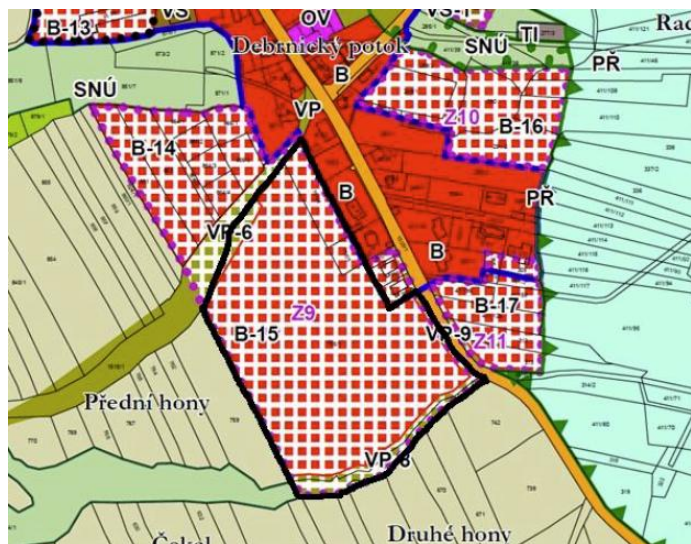
Důvodem pro pořízení Územní studie Rybova Lhota – plocha Z9 je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek zajišťujících začlenění řešeného území do krajiny. Dále pak doplnění chybějící občanské vybavenosti v podobě multifunkčního hřiště, a zajištění urbanistické a architektonické kontinuity obce s respektováním stávajících hodnot v území, řešení dopravní obslužnosti lokality a stanovení podmínek pro další dělení pozemků. Cílem Územní studie Rybova Lhota – plocha Z9 je zajištění koncepčního rozvoje území a ochrana jeho hodnot. Územní studie má za úkol dosáhnout takového uspořádání celé lokality, aby bylo možno ji efektivně využít především pro bydlení při zachování kontinuity vývoje jejího uspořádání. Územní studie bude zaměřena zejména na dopravní obslužnost území, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení ploch veřejných prostranství s občanskou vybaveností. Územní studie prověří možné řešení prostorového a funkčního uspořádání daného území a stanoví podrobnější podmínky pro zástavbu. Zpracovaná územní studie bude po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území (např. dělení pozemků).

## 3. Vymezení řešeného území a širší vztahy

Územní studie bude zpracována v rozsahu daném zadáním územní studie Rybova Lhota – lokalita Z9. Zájmové území o rozloze přibližně 4,17 ha se nachází v jihozápadní části obce Rybova Lhota a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Dotčené pozemky: parc. č. 755/1, 755/4, 755/5, k. ú. Rybova Lhota.



Zdroj: mapy.cz



Zdroj: Územní plán Skalice

## 4. Stanovení hodnot a limitů v řešeném území

Nebyly zjištěny zvláštní podmínky nad rámec v území obvyklých nebo takových, které lze v území očekávat. Koordinace s navazujícími akcemi a základní postup pro přípravu záměru je v jednotlivých kapitolách územní studie.

### a) Historický vývoj, urbánní a krajinářské souvislosti

Rybova Lhota je část obce Skalice. Nachází se asi 2,5 km jižně od Skalice. Obec Rybova Lhota je ze tří stran obklopena lesy a čtvrtou stranou otevřena k řece Lužnici. Nalézá se v nadmořské výšce 402 m.n.m., západně od města Soběslavi. Obec protíná cyklostezka č. 1171. Obec není klasickou návěsí, ale jednotlivá stavení jsou situovány podél silnice.

Nejstarší dochované známky o osídlení Rybovy Lhoty pochází ze 6. století před naším letopočtem, z doby označované jako starší doba železná, halštatská. V tomto období došlo k dovršení osidlování střední Evropy Kelty a začalo se v hojné míře zpracovávat železo. Na Švecově poli a v lesích Vršcích probíhaly od r. 1902 vykopávky na mohylových pohřebištích. Nalezeny byly četné bronzové předměty a střepy. Dnes jsou uloženy v depozitáři Husitského muzea v Táboře. První písemná zmínka o této obci pochází z r. 1398, kdy byla uváděna jako příslušenství hradu Choustníku, náležejícího Rožmberkům. Obec Rybova Lhota patřila do blatského kraje. Do současné doby se dochovalo několik stavení s typickými prvky lidové architektury – tzv. selského baroka. Stavby pocházejí z dílem známých zednických mistrů Martina Poláka z Vlastiboře a Jana Patáka z Nedvědic. Nejvíce krásných blatských štítů se nachází v západní části obce.

### b) Kulturní hodnoty

Zájmové území je ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, je definováno jako území s archeologickými nálezy (UAN). Je však charakterizováno kategorií UAN III. Území, kde v současnosti, dle dostupných informací, není možné výskyt archeologických nálezů vyloučit. V souladu s platnou legislativou je proto nutné oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy. Při realizaci staveb je tedy nutné dodržovat ustanovení tohoto zákona, především ohlašovací povinnost a povinnost zajištění archeologického nálezu a naleziště proti pozměnění situace, poškození nebo odcizení. Nenachází se zde žádná kulturní památka, ani sem nezasahuje její ochranné pásmo dle zákona č. 20/1987 Sb., v platném znění.

### c) údaje o provedených a navrhovaných průzkumech, známé geologické a hydrogeologické podmínky stavebního pozemku, odtokové a vsakovací poměry

V řešené lokalitě (v rámci zpracování studie) nebylo provedeno geologické posouzení ani zhodnocení vsakovacích poměrů.

### d) poloha vůči záplavovému území, poddolovanému území a vodnímu režimu a ochraně vodních toků

Řešené území nezasahuje do záplavového území.

Poddolované území apod. se v řešeném území nevyskytuje.

e) údaje o vztahu chráněným územím, ochraně zeleně apod.

Řešené území nezasahuje do prvků ÚSES.

Zvláště chráněná území se v řešeném území nenachází.

f) údaje o ochranných pásmech

Vedení inženýrských sítí jsou v situacích zakreslena jen informativně. Všechna vedení budou vždy bezpodmínečně vytyčena správci jednotlivých vedení, po dobu stavby vyznačena na terénu a jejich přesné vedení trasy bude ověřeno kopanými sondami. Práce v ochranných pásmech inženýrských vedení budou prováděny dle příslušných předpisů a dle podmínek určených jednotlivými správci.

Budoucí rodinné domy, zahrady a oplocení jsou navrženy mimo hluk z dopravy jsou v dostatečném odstupu, navíc odcloněny stávající zástavbou) i mimo hluk z výroby.

## **5. Urbanistická, architektonická koncepce a její odůvodnění**

Základní koncepce návrhu bylo uspořádání lokality v souladu s koncepcí platného územního plánu a vytvoření plochy pro občanskou vybavenost a zajištění urbanistické a architektonické kontinuity. Důraz byl kladen na respektování okolí a vnesení přírodních prvků dovnitř řešeného území.

Plochy pro parcely rodinných domů byly vymezovány s většími rozměry, průměrná velikost parcely se pohybuje kolem 1200 m<sup>2</sup>. V rámci návrhu území bylo navrženo 26 parcel s orientačním zakreslením polohy zástavby.

Základní kompoziční schéma tvoří sběrná hlavní komunikace, která prochází napříč územím. Ke komunikaci náleží zelený pás se stromořadím a parkovacími zálivy a chodník, který navazuje na stávající. Na tuto komunikaci navazují dvě slepé komunikace, které jsou zakončeny obratišti. V případě budoucího rozvoje této lokality po změně územního plánu, bude možné v prostoru obratišť tyto komunikace prodloužit a rozšířit lokalitu dále směrem na západ. Na severozápadním okraji je navržena občanská vybavenost – multifunkční hřiště se zázemím a venkovním hřištěm- např. venkovní posilovnou. Od navazující zástavby rodinných domů je občanská vybavenost oddělena pásem izolační zeleně. V jihovýchodní části je navržena veřejná zeleň, např. v podobě komunitního sadu s doplněním o veřejný mobiliář, jako jsou lavičky, popř. herní prvky. V návaznosti na okolní zástavbu je navržena ve střední části zástavby komunikační osa s poloveřejnou zelení, která reflektuje původní charakter vesnické zástavby.

Stávající krajinný ráz nenarušuje významným způsobem navržené urbanistické řešení. Zákres umístění rodinných domů je pouze orientační, je doporučeno dodržet parcelaci z hlediska rázu a koncepce zastavění, včetně dodržení uliční čáry. Parcely lze slučovat.

## **6. Podmínky plošné a prostorové regulace území a zástavby**

a) Návrh regulativů plochy bydlení dle platného ÚP

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání jsou stanoveny v územním plánu Skalice. Návrh územní studie tyto podmínky zcela akceptuje.

#### *Plochy bydlení B*

Hlavní využití (převažující účel využití) bydlení

##### *Přípustné využití:*

-bydlení – zejména formou rodinných domů s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu – samozásobitelství

-občanské vybavení slučitelné s bydlením:

- veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury
- komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
- tělovýchova a sport (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)

- veřejná prostranství

-zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

-vodní útvary

-územní systém ekologické stability

-dopravní a technická infrastruktura obecního významu

##### *Podmíněně přípustné využití:*

- nerušící výroba a služby, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

-zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

- obchodní činnosti do velikosti 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)

##### *Nepřípustné využití*

- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci

- obchodní činnosti – včetně staveb pro obchod mimo přípustných nebo podmíněně přípustných – využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a 20 půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné
- dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

#### *Podmínky prostorového uspořádání*

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí zejména rodinným domům či zemědělským usedlostem, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy, nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné
- respektovat výstupní limit VL2 – ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb

Návrh je v souladu s platným ÚP.

Poznámka: Min. velikost pozemku není v regulativu územního plánu definována

### b) podmínky regulace navržené územní studií

Podlažnost rodinných domů je stanovena na max. 1 nadzemní podlaží+ obytné podkroví nebo max. 2 nadzemní podlaží. Zastavěnost pozemku pro plochu čistého bydlení je max. 40 %. Maximální výška stavby do 8 m výšky hřebene a 6m výšky římsy. Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby. Hlavní stavba bude umístována dle uliční čáry, která je znázorněná v grafické části.

Odstupová vzdálenost hlavních objektů od společných hranic je stanovena na 2 metry, odstup od komunikace tvořící uliční čáru je 6 metrů (pokud ve výkresové části není uvedeno jinak). Domy budou izolané, popř. dvojdomy. Na pozemku určenému k čistému bydlení budou umístěna dvě parkovací stání. Parkování se předpokládá na vlastním pozemku, parkovací zálivy jsou navrhována výhradně pro návštěvníky lokality.

Stavby dle této územní studie je tedy možné realizovat v souladu s prováděcími vyhláškami stavebního zákona bez výjimek z těchto předpisů. Umístování staveb při okrajích parcel tak, aby byly pozemky efektivně využity, je předmětem této ÚS. Pro návrh urbanistické koncepce byla aplikována:

- ustanovení § 11 odst. 2 vyhl. č. 146/2024 Sb.: parcely jsou využitelné při dodržení odstupů všech druhů staveb 2 m od hranice sousedního pozemku
- charakter území a způsob parcelace území jsou v souladu i s § 11 odst. 3 písm. c vyhl. č. 146/2024 Sb.: při současném respektování principů PBŘS je možné osazení garáže, přístřešku pro parkovací stání i vedlejší hmoty rodinného domu až na hranici sousedního pozemku
- pro osazení hlavní hmoty rodinného domu se ale (z důvodu koordinovaného využití pozemků) toto ustanovení může použít jen pro případ budovy susedící s veřejným prostranstvím (ne pro osazení budovy na hranici sousedního pozemku).

Územní studie reguluje tvary střech – doporučeny jsou sedlové střechy, sklon střech 30°-45°. Požadavek na regulaci se týká hlavní hmoty rodinného domu.

### *Regulace oplocení:*

Výška oplocení v uliční části bude max. 180 cm s minimálním podílem zděných pilířů a nízkou podezdívkou, přípustné je doplnění zelení. Připouští se podezdívka do výšky 0,8m nad upravený

terén. Budou použity zejména přírodní materiály jako dřevo a kámen, popř. betonové tvárnice pro vyzdění podezdívky a sloupků nebo drátěné oplocení. Podíl transparentních částí u výplní bude alespoň 30 %. Použití prefabrikovaných betonových plných výplní se nepřipouští. Pro oplocení, které sousedí s dalším pozemkem rodinného domu je stanovena maximální výška oplocení vč. podezdívky na max. 180 cm bez materiálové specifikace. Výjimku z výšky oplocení tvoří pouze lokální objekty, jako jsou zdi venkovních krbů, altánků apod.

### c) řešení vegetace a terénních úprav

Řešení zeleně se váže na koncepci veřejných prostranství. Navržené terénní úpravy respektují základní morfologii terénu a pouze návrhem komunikací (a přidružených veřejných prostranství) jsou vytvářeny mělké zářezy s mírnými násypy apod. I v nejúsporněji řešených obytných ulicích jsou ponechány pásy zeleně v šířkách, které lze snadno udržovat. Stromy v ulicích – v zeleném pásu kolem ulic jsou umístěny stromořadí v zeleném pásu. V jižní části je navrženo veřejné prostranství se stromy, které by mohli plnit funkci sadu pro místní obyvatelstvo.

## 7. Řešení dopravní infrastruktury

Koncepce dopravy je v obecných rysech patrná z jednotlivých výkresů a kapitol územní studie a bude dle jednotlivých témat zpřesněna v podrobných dokumentacích. V nich je třeba bezpodmínečně dodržovat minimálně následující zásady:

- budovat režim zóny 30, popř. obytné zóny – plošné zklidňování dopravy
- vytvářet maximum nebezpečných ploch ve veřejných prostranstvích
- v místech, kde je budována zástavba, na kterou navazuje do budoucna zástavba další, vytvářet taková technická řešení, která umožní na zástavbu navazovat plnohodnotnými veřejnými komunikacemi.

V návaznosti na stávající MK je navržena obslužná komunikace. Komunikace je navržena v režimu „zóny 30“ pro bezpečný pohyb chodců i automobilů.

Na stávající MK se napojí páteřní navrhovaná komunikace. Parametry komunikace – š. 5,5 m. Na páteřní komunikaci navazuje dvě slepé komunikace, ukončené obratištěm. Součástí řešení území je systém pěších propojek, včetně návazností. Podélné sklony místních komunikací jsou vyhovující, lokální terénní útvary budou překonány zářezem / dorovnáním.

Doprava v klidu je řešena v souladu s vyhl. č. 164/2024 Sb,. Obecně je koncepce obytné ulice založena na jasném rozhraní povinností soukromých stavebníků a obce – počty zohledňující (dle aktuální vyhlášky) jsou jasnou zprávou pro stavebníky, že mají budovat stání na svých pozemcích, a že navržený počet (minimálních) návštěvnických stání v ulicích neslouží pro rezidenty.

- celkem 26 RD á cca 180 m<sup>2</sup>, tj. celkem 52 stání, 10 % návštěvnických stání = 5 stání... navrženo 14 stáních

- venkovní multifunkční hřiště cca 16 návštěvníků, tj. celkem 4 stání... navrženo 5 stáních+1 pro invalidy

Stání pro invalidy dořešit v DUR, předpokládáme řešení s vystupováním do vozovky. Doporučeno umístit parkovací stání pro invalidy v blízkosti občanské vybavenosti.

Detaily uspořádání – V DUR dořešit zpomalovací prahy; práh je již nyní v místě začátku zóny 30 a dle řešení studie v řešeném území není efektivní ani potřebný (krátká obytná ulice, úzký profil komunikace, v křižovatce přednost zprava, uprostřed ulice směrová šikana). Doporučujeme navrhnout parkovací stání v blízkosti kontejnerových míst na tříděný odpad.

#### Materiálové řešení

- stávající páteřní komunikaci navrhujeme z asfaltového povrchu, komunikace do bočních ulic pokračovat popřípadě dlážděným povrchem.
- chodníky a dlážděné povrchy v obytné zóně jsou navrženy v betonové dlažbě (typ. např. Best Klasiko), parkovací stání jako zatravnovací dlažba (typ např. Best Krosso), případně větší formát betonové dlažby
- pěšiny, štěrkový či mlatový povrch.

Vjezdy jsou řešeny jako doporučené, možná jsou i jiná řešení (zejména u parcel šířky 20 m záleží na detailním řešení zástavby na pozemcích). Rozmístěním regulačních čar a určením tvarů pozemků je dosaženo optimálního uspořádání ulice a zajištěna pohoda bydlení a pobytu na zahradách sousedů, a to i při různém řešení vjezdů.

## **8. Řešení technické infrastruktury**

Koncepce technické infrastruktury je v obecných rysech patrná z jednotlivých výkresů a kapitol studie a bude dle jednotlivých témat zpřesněna v podrobných dokumentacích. V nich je třeba bezpodmínečně dodržovat minimálně následující zásady:

- jednotlivé prvky (řady, retenční prvky apod.) je třeba přednostně umísťovat ve veřejných prostranstvích
- prvky prostorově sdružovat tak, aby byla umožněna výsadba zeleně
- v místech, kde je budována zástavba, na kterou navazuje do budoucna zástavba další, vytvářet taková technická řešení či řešení prostranství, která umožní další vedení jednotlivých prvků do budoucna

### a) vodovod

#### *Tlakové poměry:*

Tlakové poměry jsou s ohledem na stav dostačující.

#### *Základní koncepce:*

- napojení propojem ze stávajícího řadu dle výkresové části
- vodovodní řad v lokalitě
- předpokládáme parametry D90, tedy možnost vysazení hydrantů

#### *Množství potřeby pitné vody:*

Výpočet množství vody je proveden podle vyhl. 120/2011 Sb., kterou se mění vyhláška 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č.274/2001 (Zákon o vodovodech a kanalizacích), která stanovuje směrná čísla roční potřeby vody.

Počet uvažovaných RD 26

Počet obyvatel v nově uvažované zástavbě 104 (26 RD á 4 obyvatele)

Roční potřeba vody na 1 obyvatele 35 m<sup>3</sup>/rok, t.j. 96 l/den

Součinitel denní nerovnoměrnosti  $k_d = 1,5$

Součinitel hodinové nerovnoměrnosti  $k_h = 7,8$

$Q_d = 104 \times 96 = 9984$  l/den 9,984m<sup>3</sup>/den

$Q_{d,max} = 9,984 \times 1,5 = 14,976$  m<sup>3</sup>/den 0,624 m<sup>3</sup>/h

$Q_{h,max} = 0,624 \times 7,8 = 4,867$  m<sup>3</sup>/h 1,35 l/s

$Q_{rok} = 9,984 \times 365 = 3644$  m<sup>3</sup>/rok

#### b) Splašková kanalizace

Základní systém likvidace splaškových vod: obec Rybova Lhota je odkanalizována splaškovou tlakovou kanalizační sítí na centrální ČOV. Navržena je likvidace splaškových odpadních vod odvodem na ČOV. Rozvoj kanalizace je řešen v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy.

Základní koncepce:

- napojení na stávající větev splaškové tlakové kanalizace dle výkresové části
- řad tlaková kanalizace v lokalitě, šachty na přípojkách u každého RD

#### *Odborný odhad množství splaškových vod*

Spotřeba pitné vody pro obyvatele  $Q_d = (104 \times 96) = 9,984$  m<sup>3</sup>/d

Celková produkce odpadní vody  $Q_d = 9,984$  m<sup>3</sup>/d, t.j. 0,416 m<sup>3</sup>/h

Součinitel max. hodinové nerovnoměrnosti  $k_h... 7,8$

Maximální hodinová produkce odp. vod  $Q_{h,max.} = 0,416 \times 7,8 = 3,25$  m<sup>3</sup>/h

$Q_{h,max.} = 0,89$  l/s

#### c) rozvody VN a NN

Předpokládáme pro novou lokalitu nové vedení VN a TS dle posouzení provozovatele

#### *Základní koncepce*

Předpokládáme kabelové vedení NN (0,4 kV), napojené na koncové vedení distribučního kabelu NN. V případě požadavku distributora předpokládáme posílení novou trafostanicí a posílení vedení. Koncepce bude upřesněna (a provozovatelem distribuční soustavy odsouhlasena) dle konkrétních záměrů.

- podzemní vedení 0,4 kV v lokalitě včetně napojení

#### *Provedení detailů*

Předpokládáme osazení pilířků (sdruženo s případným pilířkem datového kabelu). Umístění pilířků:

- samostatně při rohu pozemku s vjezdem vždy samostatně pro 1 RD (sdružení kabelového vedení s ostatními IS na pozemku, volná zahrada)
- sdružování pilířků při společné hranici společně pro 2 RD je možné, ale z hlediska využitím zahrady méně výhodné řešení

*Bilance elektrické energie*

V řešeném území se bude nacházet 26 rodinných domů

Soudobý odběr na jednu fázi 17,7 A.

Jističe před elektroměrem 3x25 A s charakteristikou B, jednosazbové měření spotřeby.

*Zatížení trafostanic*

Vzhledem k neexistenci přesnějších podkladů uvažujeme nižší výkony nejbližších trafostanic a zatížení z lokality je bilancováno k nejbližší trafostanici.

Návrh územní studie řeší rozšíření zástavby o 26 RD.

S ohledem na základní standard vybavení domácností elektrickými spotřebiči a venkovský charakter posuzované lokality se dá předpokládat stupeň elektrizace pro:

- rodinné domky: stupeň elektrizace B2 s 20 % C2

Podíl transformačního výkonu na jedno odběrné místo uvažujeme 3,3 kW

Podíl nebytového odběru na jeden individuální objekt bytové zástavby uvažujeme 0,5 kW

Posouzení trafostanice TS (22,0) 35,0 / 0,4 kV:

Počet nových objektů: 26

Nárůst výkonu:  $26 \times (3,3 + 0,5) = 98,8 \text{ kVA}$

#### d) odvodnění území

Stávající využití území je převládající orná půda. Celkový odtok z území předpokládáme shodný před realizací zástavby i po realizaci zástavby (v rámci DUR provést výpočet ovlivnění povodí, stanovit opatření ke vsakování a retenci vod). Výpočet ovlivnění povodí (tj. ovlivnění odtokových poměrů před zástavbou a po realizaci zástavby), a to v rozsahu rozdílu množství dešťových vod před a po realizaci zástavby. Výpočet by měl být proveden v rámci DUR a v případě nepříznivých vsakovacích poměrů je také možné uvažovat o větším zadržování v rámci vlastních pozemků RD (pokud nebude možné či efektivní vody zadržovat v přiměřeném množství ve vlastních drenážích (v potřebných dimenzích) a v navazujících retenčních objektech.

V rámci řešeného území tak není potřeba řešit ochranu zástavby před extravilánovými vodami, v rámci řešeného území tak není navržen ochranný příkop.

*Koncepce odvodnění území v podrobnosti územní studie navržena takto:*

- v řešeném území (při navržené ulici) předpokládáme drenážní potrubí či dešťovou kanalizaci (v souladu s koncepcí této územní studie jsou i technická řešení s průlehy v zelených pásích apod.). U části vod předpokládáme vsakování na místě (v prostoru před navrhovanými domy), část odvedena dále v rámci lokality směrem k retenčnímu objektu
- retenční objekt (také s funkcí zasakování) předpokládáme v jižní části veřejné zeleně (například může být řešeno jako širší průleh, okolo navrženého většího stromu, svahy průlehu je možné koncipovat či doplnit jako neformální sezení)

*Voda z komunikace* – tam, kde je průleh, svedena do průlehu, odtud do dešťové kanalizace; v navržené ulici vpustí na komunikaci do dešťové kanalizace (či drenáží), případně prostřednictvím průlehu. Předpokládáme vsakování dle HG průzkumu (bude proveden v DUR). Dle volby dimenze drenážního potrubí je možné nadimenzovat retenční podzemní objekty s funkcí vsakování. Dle potřeby je možné podzemní systém nahradit průlehy apod. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou v maximální možné míře likvidovány na pozemcích domů retenováním a vsakováním dle požadavků ČSN 75 9010. Na pozemcích RD je uvažováno s návrhovým deštěm s normovou periodicitou a pro 15-ti minutový déšť. Větší odtok z území (ve vazbě na § 8 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb.) bude řešen v rámci odvodnění celého území.

### e) slaboproudé, sdělovací a komunikační rozvody

Předpokládáme, že objekty budou napojeny na venkovní telefonní síť. Umístění telefonních účastnických rozvaděčů bude stanoveno správcem venkovních sítí, přednostně sdruženo s pilířky ČEZ.

- napojení na podzemní kabel SEK
- podzemní vedení v lokalitě

### f) veřejné osvětlení

#### *Základní koncepce*

Rozvedení sítě VO po lokalitě. Dle konkrétní bilance a konkrétního zapojení je třeba případně navrhnout samostatné odběrné místo NN pro VO.

- napojení na stávající lampy VO dle požadavku provozovatele
- podzemní vedení v lokalitě
- rozteče lamp doložit výpočtem

### g) odpady

V rámci návrhu územní studie jsou zohledněna umístění kontejnerových stání na tříděný odpad (i umístění velkoobjemového kontejneru na odpad ze zeleně) –na rohu stávající jihovýchodní místní komunikace a nové páteřní silnice. Stávající pozice (na výjezdu z širší lokality, přitom dostatečně blízko) je vyhovující i pro řešené území. Pro pohodlí obyvatel jsou v blízkosti kontejnerových stání navržena dvě parkovací stání

### h) zásady zajištění požární ochrany

Ulice splňují požadavky na minimální šířky veřejných prostranství 8 m. Předpokládáme dostatečnou kapacitu vodovodu. Vodovod (alespoň) D90 splňuje požadavky pro požární zabezpečení rodinných domů.

Slepý úsek komunikace je řešen tak, že koncový úsek (včetně doběhu) je za křižovatkou (která funguje jako úvratové obratiště) délky max. 50 m (měřeno na komunikaci) + 50 m (měřeno na komunikaci i na pozemku až k nejvzdálenějšího domu).

Druhá slepá ulice s úvratovým obratištěm vyhovující otočení požárních vozidel.

Odstupové vzdálenosti jsou zohledněny (rámcově – tj. dle podrobnosti studie). Obecně jsou v rámci detailů navrženy možnosti uspořádání RD, garáží, parkovacích přístřešků či zpevněných ploch bez výjimek z požadavků na OTP.

## 9. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Urbanistická koncepce umožňuje časový postup využití řešeného území ve třech etapách. Etapy lze dle potřeby slučovat.

### *Etapa I.*

V rámci I. etapy bude řešena občanská vybavenost, která v obci chybí, a tudíž bude velkým přínosem pro všechny obyvatele obce. Předmětem I., popř. následujících etap využití území je potenciálně možné zahuštění zastavěného území, limitně max. 4 novostaveb RD, jejíž realizace není podmíněna opatřeními ve smyslu zásobování vodou a odkanalizování – využití připojení na stávající síť.

### *Etapa II.*

V rámci II. etapy bude řešena zástavba ve střední části lokality v počtu max. 11 RD vč. potřebné infrastruktury.

### *Etapa III.*

V rámci III. etapy je předpokládána realizace dalších 11 RD vč. staveb dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství.

## 10. Dokladová část

- vyjádření Dopravního inspektorátu Policie ČR ze dne 21.01.2026

- Zákres stávajících rozvodů elektro v majetku EG. D ze dne 29.12.2025

- Zákres stávajících sítí s návrhem rozšíření vodohospodářských sítí v majetku Čevak ze dne 29.12.2025

- Zákres stávajících rozvodů sdělovacích kabelů v majetku Cetin ze dne 29.12.2025