

# ÚZEMNÍ STUDIE

## HORNÍ JELENÍ - lokalita Z10 - 2. etapa, jih



Zak.č.: 15/04

Zpracoval



únor 2015

# **ÚZEMNÍ STUDIE**

**HORNÍ JELENÍ - lokalita Z10 - 2. etapa, jih**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**příl.č. A**

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**Horní Jelení – lokalita Z10 – 2. etapa, jih**

Pořizovatel: Městský úřad Holice  
Odbor životního prostředí a stavební úřad

Objednatel: Město Horní Jelení

Zpracovatel: **Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice**

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petřů

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Dana Suchánková  
Michal Izák  
Ing. Drahomír Ježek  
Olga Lukášová

Zak. č.: 15/04  
Datum: 02/2015

## Obsah:

1) Předmět územní studie .....	3
2) Vymezení řešeného území.....	3
3) Přehled podkladů .....	4
4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD.....	5
5) Urbanistická koncepce .....	8
5.1. Plošné a prostorové regulativy .....	9
5.1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ.....	9
5.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY).....	11
5.1.3. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A DOPORUČENÍ PRO DANOU LOKALITU.....	11
6) Vlastnické poměry v území.....	12
7) Návrh řešení dopravní infrastruktury.....	12
8) Návrh řešení technické infrastruktury.....	13
8.1. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu .....	15
9) Návrh etapizace řešeného území .....	16

## Seznam příloh:

A Textová část

B Grafické přílohy:

Širší vztahy	M 1:2000
Urbanistický návrh s regulačními prvky	M 1:1000
Návrh dopravní a technické infrastruktury	M 1:2000

## 1) Předmět územní studie

### Účel a cíl pořízení:

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojové lokality v souladu s požadavky platného ÚP Horní Jelení a upřesněními potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS, včetně předjednaných požadavků vlastníků pozemků v řešeném území.

Územní studie prověří a stanoví podmínky uspořádání předmětného území, případně posoudí a pojmenuje vybrané problémy a stanoví další postup řešení při rozvoji daného území.

Územní studie bude řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek rozvojových ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí veřejné infrastruktury.

Zpracování územní studie pro lokalitu Z10 vychází z požadavku Územního plánu Horní Jelení (vydaný v roce 2013), který stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokalitu Z10 (Z10a a Z10b) zpracováním územní studie.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s ÚP Horní Jelení. Navrhuje možnost napojení řešeného území na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Studie stanovuje zásady (regulační podmínky) pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území – okrajová poloha obce – a urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby v sídle.

Územní studie řeší urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek rozvojových ploch, s řešením prostorového uspořádání území, s koncepcí veřejné infrastruktury.

Je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“). Studie bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

### Soulad se Zadáním:

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním, měřítko výkresů byla upravena s ohledem na řešenou problematiku.

Rozsah řešeného území – původně vymezená zastavitelná plocha Z10 byla dále členěna na I. a II. etapu. V roce 2014 byla zpracována ÚS na severní část řešeného území, jižní část nebylo možné řešit vzhledem k nejasným vstupním požadavkům vlastníků pozemků. Dle nového požadavku majitele pozemku ppč. 728/20, který má zájem o výstavbu rodinného domu na tomto pozemku, bylo přistoupeno k vypracování další etapy ÚS zabývající se pouze tímto pozemkem.

## 2) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází severovýchodně od centrální části města Horní Jelení, navazuje na zastavěné území. Jeho rozsah je dán zájmem o výstavbu na ppč. 728/20. Lokalita je vymezena v souladu s platným ÚP Horní Jelení (2011) jako zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech – příměstské, ozn. Z10 (zahrnuje plochy ozn. Z10b a Z10a).

Řešená lokalita navazuje na zastavěné území na plochy smíšené venkovské – na jihu a na západě na nově vymezenou plochu pro bydlení, z východní strany k řešenému území přiléhají plochy zemědělsky obhospodařované půdy.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN k datu 01/2015): ppč. 728/20.

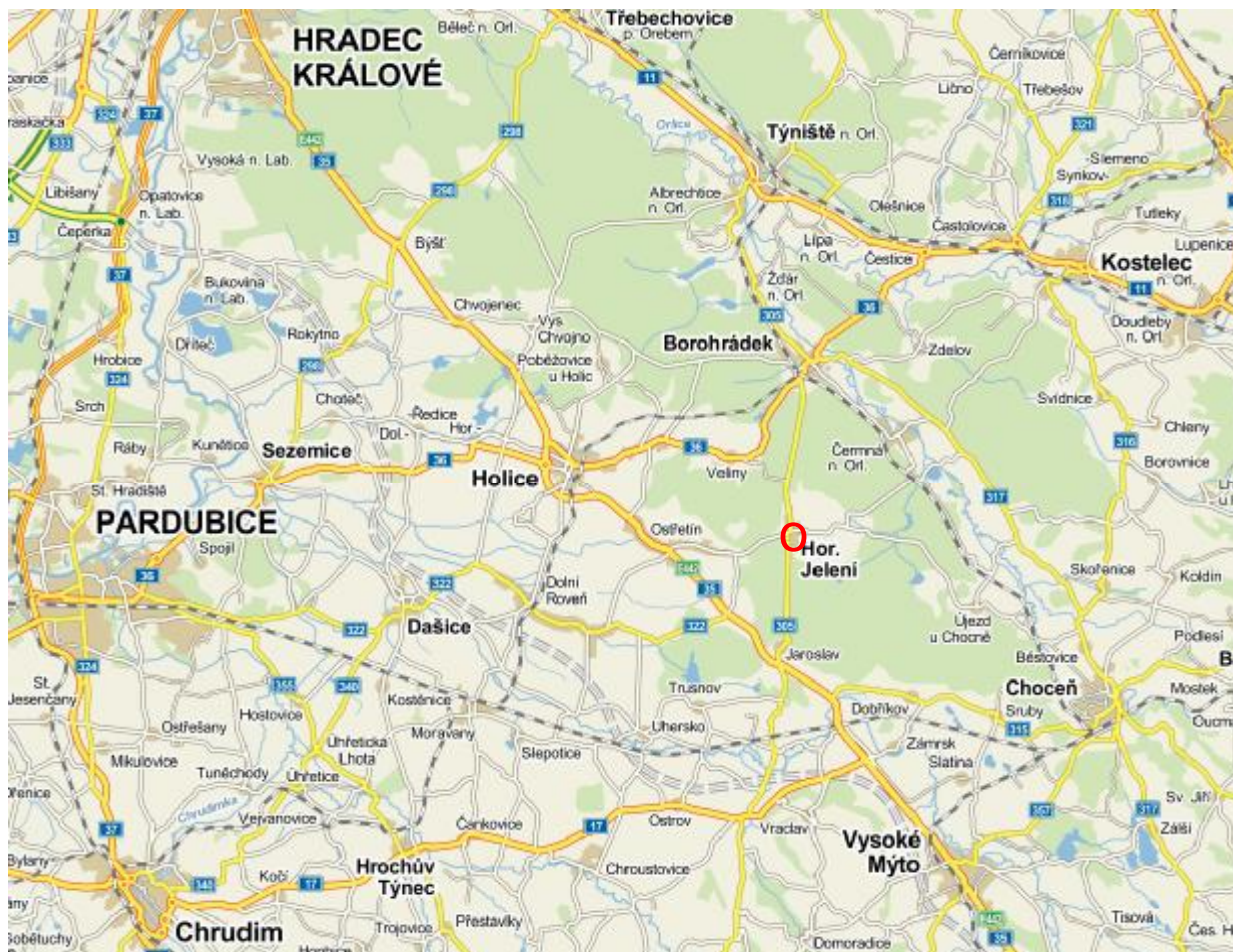
Rozloha řešeného území je cca 0,99 ha.

Terén se svažuje východním směrem.

Územní studie řeší také kontaktní území, z důvodu napojení na dopravní a technickou vybavenost.

## Širší vztahy

Město Horní Jelení se nachází v Pardubickém kraji, cca 26 km východně od Pardubic a cca 14 km od Vysokého Mýta. Jeho správní území se skládá ze dvou katastrálních území: k.ú. Horní Jelení a k.ú. Dolní Jelení. Město má poměrně velký rozvojový potenciál, má širokou nabídku občanského vybavení pro obyvatele, nachází se zde Městský úřad, škola, mateřská škola, obchody, domy s pečovatelskou službou, restaurace... Město je obklopené lesy, které se stávají atraktivními cíli pěších a cyklistických výletů. Dopravní obslužnost sídla je řešena autobusovými spoji a nejbližší železniční stanice je v Borohrádku – cca 6 km. Město je plynofikováno a odkanalizováno. Jižně prochází silnice I/35.



([www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Pro řešené území je významným limitem trasa kanalizace DN do 500, která prochází napříč územím od SZ okraje směrem na JV.

### 3) Přehled podkladů

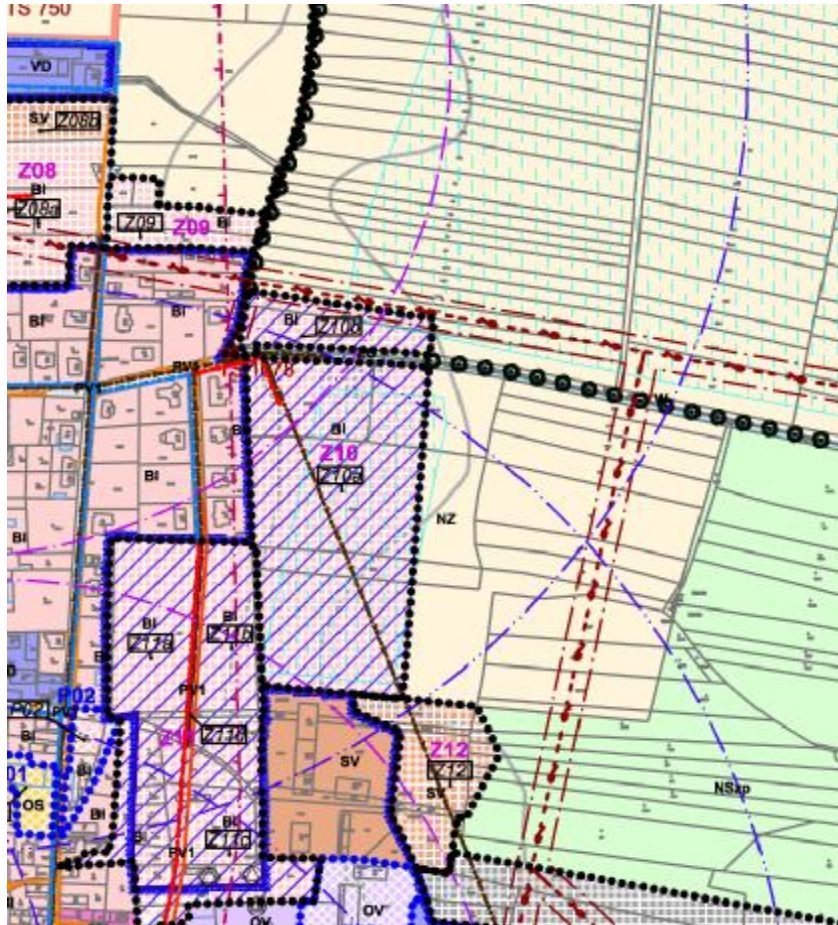
Byly použity tyto podklady:

- Územní plán Horní Jelení (Atelier "Aurum" s.r.o. 2013)
- Požadavky Města a vlastníka dotčeného pozemku
- Pro zpracování grafických příloh byla jako podklad použita mapa KN
- Údaje z nahlížení do katastru nemovitostí



#### 4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD

Územní studie Horní Jelení – lokalita Z10 vychází z požadavku Územního plánu Horní Jelení (vydaný v roce 2013), který stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokalitu Z10 (Z10a a Z10b) zpracování územní studie. Územní studie řeší lokalitu Z10 – 2. etapu – jižní část (zahrnující část pozemku č. 728/20).



Řešená lokalita se nachází mimo zastavěné území obce. V územním plánu města Horní Jelení je zařazena v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení v rodinných domech – příměstské

dle ÚP Horní Jelení:  
Vymezení zastavitelných ploch:

Zastavitelná plocha Z10		
Označení PZ	Charakteristika	
Z10a Z10b	lokalizace	severovýchodní část Horního Jelení, navazuje na stávající zastavěné území
	podm. zprac. ÚS	§ územní studie navrhne vnitřní organizaci území a podmínky prostorového uspořádání, případně vymezení plochy s rozdílným způsobem využití včetně ploch veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou. § lokalita bude studií rozdělena do dílčích realizačních etap
	funkční vymezení	<b>§ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské</b>
	specifikace prostorového uspořádání	§ stavby rodinných domů o 1 NP s možností využitého podkroví § střechy sklonité § charakter zástavby bude jednotný pro ucelené části lokality § KZSP max. 0,4, KNZSP min. 0,3 § Šíře veřejného prostranství (uliční prostor) uvnitř lokality bude vymezen v souladu s právními předpisy § Konkrétně bude řešeno v územní studii
	lokální podmínky	§ stavby a činnosti v ploše budou respektovat manipulační pásmo drobného vodního toku, vedení kanalizace vč. ochranného pásma, vrchní VN vč. OP
	etapizace	§ bude případně stanovena na základě územní studie

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulační podmínky):

Bydlení v rodinných domech – příměstské BI	
Hlavní využití:	§ bydlení
Charakteristika hlavního využití:	§ bydlení v objektech charakteru rodinného domu tvořící souvislé obytné celky, s okrasnými a užitkovými zahradami
Přípustné využití hlavní:	§ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb § zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou § veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře
Přípustné využití doplňkové:	§ stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelná s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše např.: § pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m <sup>2</sup> ) § stavby a zařízení pro veřejné stravování § stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči § izolační a doprovodná zeleň § dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci § parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) § stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů § stavby a zařízení technické infrastruktury § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu § stavby a opatření sloužící ochraně území
Podmíněně přípustné využití	§ stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu § stavby a zařízení výrobních služeb (na bázi řemesel) a služeb vč. administrativy a veř. správy za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu



<p><b><i>Nepřípustné využití:</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>§ stavby pro výrobu včetně drobné, řemeslné a zemědělské s negativními dopady na životní a obytné prostředí</li> <li>§ vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy</li> <li>§ stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod</li> <li>§ stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů</li> <li>§ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením</li> <li>§ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> </ul>
<p><b><i>Zásady prostorového uspořádání:</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>§ struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára.</li> <li>§ stavby pro jiné využití než bydlení v souladu s podmínkami využití ploch budou ve stejných prostorových parametrech max. jako objekty bydlení</li> <li>§ rodinné domy budou max. o 2 NP s možností využitého podkroví, v okrajových částech bude preferováno 1 NP s využitým podkrovím, koeficient zastavění nepřevyšší 0,4. Hmotové řešení (podlažnost, zastřešení apod.) budou vždy řešeny jednotně pro ucelenou lokalitu. Konkrétní podmínky jsou uvedeny vždy pro jednotlivou zastavitelnou plochu v části c.2.</li> </ul>

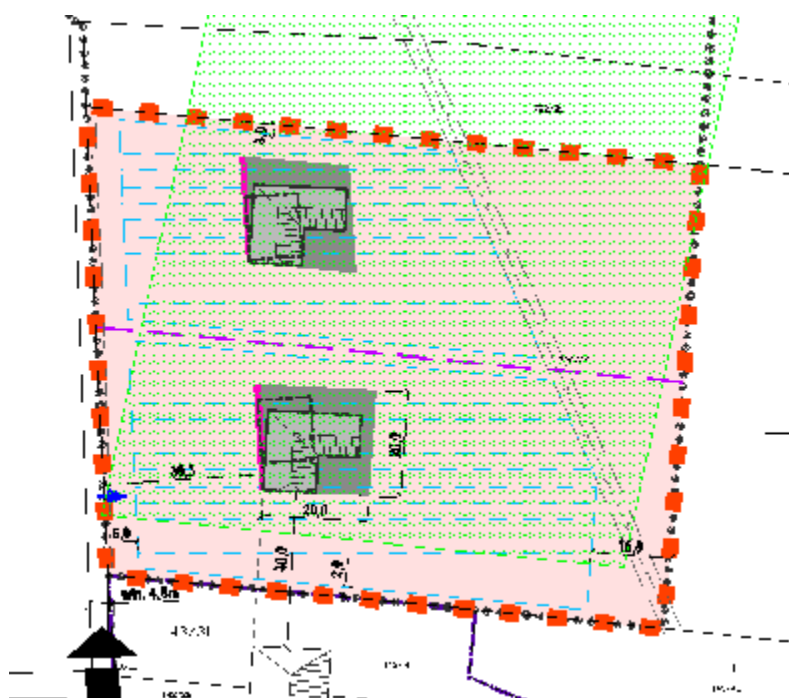
Územní studie je zpracována v souladu s koncepcí stanovenou v platném územním plánu. Respektovány jsou podmínky rozdílného využití ploch, řešení je navrženo s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území.

## 5) Urbanistická koncepce

Územní studie byla zpracována v souladu se zadáním, na základě požadavků Města Horní Jelení byla zpracována pouze na vybranou část zastavitelné plochy Z10 – jedná se o část ppč. 728/20. Byl respektován požadavek vlastníka tohoto pozemku, který má reálný zájem stavět rodinný dům na svém pozemku. Zbývající část zastavitelné plochy bude řešena samostatnou územní studií.

Tento návrh rozdělit řešenou lokalitu do menších částí vyplynul z průběhu konzultací s majiteli pozemků, kteří v nejbližší době neplánují výstavbu v tomto území (nebyly známy počty umístěných RD, nebylo možné navrhnout parametry uličních prostorů apod.).

Členění řešeného území je výrazně ovlivněno procházející trasou jednotné kanalizace, která je respektována a vymezuje zastavitelnou část pozemku. Při návrhu byl respektován požadavek vlastníka na umístění jednoho rodinného domu. Avšak vzhledem k rozlehlosti daného pozemku bylo variantně navrženo možné umístění dvou RD, které by vytvářely částečně jednostranně obestavěnou ulicovku.



Lokalita je dopravně přístupná z místní komunikace, která obsluhuje areál situovaný jižně od řešené lokality (stejný majitel). Šířkové parametry této komunikace však jsou v některých úsecích nedostačující, bude nutné její rozšíření. Nepředpokládá se vznik veřejného prostranství v šířce min. 6 nebo min. 8 m, pokud bude nutné rozšíření příjezdu, bude si to vlastník řešit na svých pozemcích, které navazují na řešené území z jihu.

Zastavitelnost řešeného území je omezena ochranným pásmem stávající technické infrastruktury – jednotná kanalizace.

Plošné a prostorové podmínky pro novou zástavbu jsou stanoveny zejména s ohledem na charakter území, na situování v okrajové poloze města a na urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby v Horním Jelení.

Nová obytná zástavba nebude narušovat krajinný ráz území zejména v kontaktu s okolní krajinou (při dálkových pohledech nebude negativně narušovat siluetu sídla). Objekty budou situovány tak, aby směrem do volné krajiny měly pozemky orientované zahrady.

Pro pozemek a stavby na něm umístěné budou v souladu s platnou ÚPD respektovány podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (prostorové regulativy), charakteristické řešení staveb (např. základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozice řešení objektu RD, průběh hřebenové osy, tvar a sklon střechy) tak, aby nebyl narušen charakter zástavby v lokalitě,

nepřípustné jsou výškové a hmotové dominanty.

Z hlediska prostorového uspořádání v lokalitě, bude objekt RD (případně objekty) navrhován v omezené výškové hladině – výška hlavního hřebene objektu RD bude max. 8,0 m.

Územní studie nestanovuje danou orientaci hlavního hřebene rodinných domů, vzhledem k zatím neexistující okolní obytné zástavbě. Bude však dodržen požadavek při výstavbě dvou RD na stejnou orientaci hlavního hřebene objektu u obou domů.

Objekt RD (případně objekty) bude umístován s ohledem na stávající urbanistickou strukturu zástavby, v návaznosti na zastavěné území, velikost a orientaci pozemku ke světovým stranám. Stavební čára, určující polohu objektu RD, je navržena v návaznosti na stávající objekty situované jižně (stejný vlastník).

Architektura objemu rodinného domu a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteristických znaků zástavby vhodné do daného prostředí. Objekt rodinného domu bude navržen jako jednopodlažní s možným využitím podkroví nebo přízemní (typ bungalov). Podlažnost bude pro případně oba objekty RD řešena stejně.

Při vstupu a vjezdu na pozemek je možné prodloužit zpevněné plochy a vytvořit tak parkovací stání.

Plochy veřejných prostranství nejsou vymezovány samostatně, pro tyto účely je možné využít území stávající ochranné a izolační zeleně navázané na stávající vodoteč v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití dle platné ÚPD v severní části lokality Z10 (viz. zpracovaná US Horní Jelení – lokalita Z10 v roce 2014).

Vzhledem k tomu, že v řešeném území vznikne pouze 1 RD (variantně 2), nejsou plochy veřejných prostranství (ve smyslu § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) samostatně vymezovány. Také rozloha řešeného území (0,99 ha) nevyžaduje vymezení těchto ploch.

Řešení a umístění nové zástavby bude respektovat limity využití území a ostatní ochranné režimy např.:

- kanalizace vč. OP
- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy
- meliorace
- spádové poměry staveniště a jeho orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy
- radonová aktivita z podloží

Územní studie je zpracována v souladu s novelou stavebního zákona platnou od 1.1.2013.

## 5.1. Plošné a prostorové regulativy

V řešeném území je uvažováno s výstavbou 1 samostatně stojícího rodinného domu (variantně 2RD). Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb jsou dány (graf. příloha *Urbanistický návrh s regulačními prvky*):

- § regulativy funkčními (A Textová část – kap.4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD)
- § regulativy pro umístění staveb RD (plošné regulativy)
- § regulativy prostorového řešení staveb (prostorové regulativy)
- § vč. dalších podmínek a doporučení pro danou lokalitu

### **5.1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ**

- **hranice pozemku** – vymezují plochu – parcelu – určenou územní studií k umístění stavby RD vč. doplňkových objektů a zahrady (příp. ploch veřejné zeleně, komunikace...). Pro účely územní studie je parcelou míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby RD. Hranice pozemků jsou respektovány dle KN, návrh nové parcelace – možné rozdělení na dvě parcely. Hranice parcel budou případně upřesněny geometrickým plánem.
- **zastavitelná část pozemku** – vymezuje plochu pro stavbu hlavní – pro bydlení (rodinný dům) a garáž. Územní studie doporučuje ostatní stavby doplňkové (např. přístřešek pro

odstavení vozidla, altán, zahradní domek apod.) umisťovat také ve vymezené zastavitelné ploše. Zastavitelnost pozemku je stanovena intenzitou využití pozemku (koeficient zastavění) v %.

- **koeficient zastavění – KZ (intenzita využití pozemku) v %** – stanoví max. využití zastavitelné plochy pozemku. Je dána podílem součtu zastavěných ploch stavby hlavní a staveb doplňkových k celkové ploše pozemku určeného pro umístění RD (budoucí zastavěný stavební pozemek).

Intenzita využití pozemku pro lokalitu je stanovena:

- **max. 30%**
  - pro pozemky s výměrou > 1200m<sup>2</sup> – bude řešeno a posuzováno individuálně s ohledem na charakter, urbanistickou strukturu a architektonické řešení zástavby v lokalitě a s ohledem na krajinný ráz území
- **koeficient zeleně KZe v %** – udává podíl zelených ploch na rostlém terénu z celkové plochy parcely, plocha tvořená zatravněnou dlažbou se započítává z 50% takové plochy. Pro řešené území je stanoven **KZe min. 35%** (optimálně 40%).
- **stavební čára** – hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terémem a je přerušena odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel. Poloha objektu RD – viz. graf. příl. Urbanistický návrh s regulačními prvky.
    - stanovená délka dle šířky a velikosti parcely a nesmí být překročena směrem ven s výjimkou výrazových architektonických prvků (balkon, arkýř, rizalit, závětrří) do hloubky max. 1,5 m
    - nemusí být dokročena směrem dovnitř (např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří)
    - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) a je s ní rovnoběžná
- **plocha pro umístění objektu RD** – plocha určující situování stavby hlavní na pozemku, stanovuje plochu vymezenou pro stavbu hlavní s omezením stanoveným intenzitou využití pozemku (KZ) tj. podílem zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové ploše stavebního pozemku (v %). Při umístění sousedních objektů RD budou dodrženy vzájemné odstupové vzdálenosti dle platných právních předpisů (zejm. vyhl. č.501/2006 Sb. v platném znění)
- garáž: vestavěná, částečně vestavěná, přistavěná – přípustné je odsazení od stavební čáry v rámci zastavitelné plochy pozemku
- pokud nebude možné garáže ev. dvougaráže realizovat jako vestavěné nebo přistavěné, bude možné je samostatně umístit v zastavitelné ploše pozemku
- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čarou a zastavitelnou plochou pozemku, případně plochou pro umístění objektu rodinného domu, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 502/2006 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu). Stavební čára je stanovena tak, aby prostor před RD bylo možné využít pro odstavení vozidla.
- Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚANI, ÚANII). Stavební činnost na území s archeologickými nálezy řeší § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a rovněž Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy, vyhlášená pod č. 99/2000 Sb., m. s. se všemi důsledky z jejich výkladu plynoucími. Před zahájením jakýchkoli zemních zásahů musí být v předstihu zajištěn záchranný archeologický výzkum se všemi náležitostmi podle § 21-24 citovaného zákona. Konkrétní realizace stavebních činností je nutné v předstihu konzultovat s organizacemi oprávněnými k provádění archeologických výzkumů.

### **5.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)**

- preferován bude rodinný dům předměstského typu: samostatně stojící rodinný dům neutrálního typu, vzhledem k rozlehlosti pozemku, je možné umístit objekt RD větších plošných nároků, jednoduchého půdorysu a objemového tvaru (příp. tvaru „L“, „T“), který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku. Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby.
- **prostorové řešení stavby rodinného domu:**
  - nepodsklepený nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality)
  - **podlažnost RD v řešeném území: max. 1NP + P** (tj. 1NP + podkroví využívané pro bydlení)
    - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem (max. 1,2 m nad upraveným terénem při částečném podsklepení a event. zapuštění garáže)  
Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a předpokládanému umístění garáže.
    - výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 8,0 m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
  - **tvar střechy:**
    - sklonitá (např. sedlová, polovalbová, valbová event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu; rovná a pultová střecha na hlavním objemu objektu RD se nedoporučují s ohledem na charakter lokality
  - **sklon střechy:**
    - 30° – 40° (variantně 22° – 30° pro přízemní rodinný dům – bungalov)
  - **orientace hlavního hřebene objektu RD:**
    - není určeno
- **oplocení – uliční:**
  - max. výška 1,6 m, charakter oplocení pro RD v ulici (tj. směrem do veřejných prostranství s dopravní obsluhou) bude vycházet ze společných znaků oplocení v ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení apod.)
- objekty staveb (samostatně stojící a přistavěné) s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní – (např. přístřešky pro parkování, zimní zahrady, kryté bazény apod.) jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (tj. např. objemové a půdorysné poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)

### **5.1.3. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A DOPORUČENÍ PRO DANOU LOKALITU**

- přírodní a klimatické podmínky v území (orientace ke světovým stranám, převládající směr větrů apod.)
- výsledky hydrogeologického průzkumu
- výsledky radonového průzkumu
- spádové poměry staveniště
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. v platném znění)
- **prostorové uspořádání RD v ulici by mělo být obdobné (např. objekty hlavní ve stejné výškové hladině) a navržené tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem skupiny rodinných domů v jednostranně obestavěné ulicovce byl**



### pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality

- **jednotný vzhled uličního oplocení** (umístění vstupů, vjezdů, plotových pilířů apod.) a jeho výška
- **barevné řešení objektů, bude řešeno v pastelových odstínech tak, aby nebyly vytvářeny pohledové dominanty v lokalitě**
- **koordinovat záměr** a veškerou stavební činnost (technická infrastruktura) v kontaktním území s návrhem územní studie

## 6) Vlastnické poměry v území

### Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 01/2015 (dle údajů KN)

k.ú. Horní Jelení 642983

číslo pozemku	druh pozemku	celk. výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	výměra dotčená ÚS	vlastník
728/20	orná půda	16739	9924	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
<b>Kontaktní území:</b>				
728/35	orná půda	916		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
143/31	ostatní plocha	22		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
143/4	ostatní plocha	1280		Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
143/28	ostatní plocha	129		Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
833	orná půda	14120		Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu – Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Pozn.:

pro pozemky v kontaktním území není stanovena výměra dotčená ÚS – jedná se např. o trasování TI

## 7) Návrh řešení dopravní infrastruktury

Dopravní napojení řešené lokality je problematické. Územním plánem navrhované prodloužení ul. Dvorská jižním směrem bude možné až na základě územní studie pro zastavitelnou plochu na pozemku p.č. 833 (vlastníkem je ČR / Státní pozemkový úřad), jejíž zpracování je navrženo v platném ÚP Horní Jelení. Z tohoto důvodu je navržena jiná možnost napojení na základní technickou vybavenost.

Do doby prodloužení východní ulice Dvorská jižním směrem (dle ÚP) bude lokalita dopravně napojena přes stávající síť místních obslužných komunikací na průjezdné úseky silnic II/305 a III/3058. Ty tvoří hlavní severojižní resp. východozápadní osy stávajícího zastavěného území města Horní Jelení.

Stávající obslužné komunikace pro obsluhu lokality v současné podobě neodpovídají svým šířkovým uspořádáním normovým parametrům, chybí obratiště, komunikace jsou vedeny v evidenci KN jako orná půda.

## 8) Návrh řešení technické infrastruktury

Jak je uvedeno již výše, je napojení řešené lokality na ZTV problematické. Územním plánem navrhované prodloužení ul. Dvorská a inženýrských sítí v ní vedených jižním směrem bude možné až na základě územní studie pro zastavitelnou plochu Z11 na pozemku p.č. 833 (vlastníkem je ČR / Státní pozemkový úřad), jejíž zpracování je navrženo v platném ÚP Horní Jelení.

V případě napojení RD na vodovod je navrženo variantní řešení – napojení od západu. Ostatní TI je řešena z ulice Dvorská – směrem od severu.

Pokud však nebude možné vzhledem k vlastnickým poměrům v lokalitě řešit napojení přes ppč. 833, bude napojení na ZTV pro tento RD řešeno individuálně - jiným způsobem, který však bude nutné projednat se správcí sítí.

### • VODOVOD

Město Horní Jelení je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu Horní Jelení (zdroj 5,0l/s; VDJ aquaglobus 300m<sup>3</sup>; stávající rozvody po obci Lit 200 až PVC 110). Vlastníkem a provozovatelem vodovodu je a.s. Vodovody a kanalizace Pardubice.

Návrh:

Bilance potřeb:

1RD x 3,6 ob./RD = 4 obyvatelé

4 x 150 = 600 l/d

600 x 1,5 = 0,90 m<sup>3</sup>/d

900 x 1,8 = 0,019 l/s

Nadmožská výška terénu lokality se pohybuje od 295 do 298m n.m. Hydrostatické hladiny věžového vodojemu Horní Jelení jsou na kótách 338,9 / 337,57 m n.m. čímž je dán dostatečný tlak pro danou lokalitu.

### Požární voda

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Vnější požární voda - požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200m<sup>2</sup>, dle ČSN 730873.

Tab. 1 , pol. 1

hydrant ve vzdálenosti 200m; mezi hydranty 400m, požární nádrž do vzdálenosti 600m

Tab. 2 , pol. 1

minimální potrubí DN 80, Q= 4l/s , v= 0,8m/s

Vnější požární voda - požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 1000m<sup>2</sup>

Tab. 1 , pol. 2

hydrant ve vzdálenosti 150m; mezi hydranty 300m, požární nádrž do vzdálenosti 600m

Tab. 2 , pol. 2

minimální potrubí DN 100, Q= 6l/s , v= 0,8m/s

U nejnepříznivěji umístěného hydrantu musí být zajištěn statický tlak min. 0,2 Mpa (skutečnost je cca 0,40 Mpa).

Nejbližší požární hydrant se nachází na jižním okraji nové ulice Dvorská (nadzemní) na stávajícím vodovodním řadu. Využití tohoto bodu pro řešenou lokalitu bude možné po vybudování obslužné komunikace (prodloužení východní Dvorské ulice jižním směrem dle ÚP). Proto je napojení lokality navrženo ze západnější ulice Dvorská.

Napojení lokality nesmí zhoršit podmínky pro možnost „zasíťování“ ostatních rozvojových ploch v kontaktním území navržených územním plánem a musí umožňovat zokruhování. Nová trasa bude vedena stávajícím veřejným prostorem (v prostoru místní komunikace). Délka uvažovaného navrženého úseku od západní ul. Dvorská je cca 233m.

- **KANALIZACE**

Horní Jelení je odkanalizováno jednotnou kanalizační sítí na centrální čistírnu odpadních vod Horní Jelení.

Řešenou lokalitou prochází ve směru SZ – JV stávající stoka jednotné kanalizace DN300 s ochranným pásmem 1,5m od obrysu potrubí.

*Návrh:*

Jedná se o návrh oddílného systému odkanalizování.

**Splaškové vody** budou odváděny přípojkou přes revizní šachtu do stávající jednotné kanalizace ústící do centrální ČOV.

**Srážkové vody** z pozemku pro rodinný dům budou akumulovány a druhotně využívány, přebytek bude zasakován na stavebním pozemku.

V případě nevyhovujících HG poměrů (vysoká hl. spodní vody) budou odváděny přes retenci s regulovaným odtokem do jednotné kanalizace.

Předpokládané bilance srážkových vod:

srážkové vody z RD:

$$1 \times 250\text{m}^2 = 250\text{m}^2$$

$$0,0250 \times 113\text{l/s/ha} \times 0,9 = 2,54 \text{ l/s}$$

*Podmiňující opatření pro další výstavbu ve městě včetně této lokality jsou:*

- omezení vypouštění znečištění z odlehčovací stoky OS-B do bezejmenné vodoteče
- úprava výústního objektu a koryta Čermné v prostoru zaústění odlehčovací stoky pod centrální čistírnu odpadních vod
- omezení vypouštění znečištění z odlehčovací stoky pod centrální ČOV do Čermné
- odvedení části balastních vod mimo kanalizační systém

- **Podzemní vody**

Značná část řešeného území se nachází v ploše systematických drenáží – meliorací.

V zájmu investora musí být zachování funkčnosti těchto zařízení. V případě kolize stavby s drenáží je nutné její přepojení. Přerušení drenážního systému by mohlo výrazně zvýšit hladinu spodní vody což by mělo za následek podmáčení vlastních staveb a přilehlých pozemků.

- **ELEKTRO**

*Návrh:*

Dle sdělení provozovatele distribuční soustavy bude lokalita napojena na distribuční soustavu nízkého napětí z volné rezervní sady ve stávající SR skříni R42 u č.p. 694. Elektroměrový rozvaděč bude umístěn na přístupném místě v těsné blízkosti přípojného bodu.

Trasování NN kabelu od měřicího místa do řešené lokality bude v režii investora (stavebníka).

Bilance potřeb:

$$P_i = 11 \text{ kW}$$

$$P_s = 4 \text{ kW}$$

- **STL PLYNOVOD**

Město Horní Jelení je plynofikováno středotlakou plynovodní sítí, která je napájena z regulační stanice VTL/STL Vysoká u Holic.

*Návrh:*

1RD = 2 m<sup>3</sup>/h  
1RD = 2500 m<sup>3</sup>/rok

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu je uvažována jako maximální. Ve výpočtu není zahrnut případný podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelné čerpadlo, topení dřevem ...) případně může být dům pasivní nebo nízkoenergetický, nebo vytápěný elektrickou energií.

Pro zásobování je navrženo prodloužení stávající STL plynovodní sítě ze západní ulice Dvorská. Ukončení a uložení středotlakého plynovodu bude provedeno tak, aby bylo možné jeho využití k napájení přilehlých zastavitelných ploch dle ÚP (dimenze, způsob dočasného ukončení). Nová trasa bude vedena stávajícím a budoucím veřejným prostorem (v prostoru místní komunikace).

V případě, že do doby výstavby plynovodu bude zrealizován (pozemkově oddělen) nový prostor místní komunikace prodloužením východní ul. Dvorská jižním směrem, bude možno lokalitu napojit na STL touto novou trasou.

Ochranné pásmo středotlakého plynovodu a přípojky v zastavěném (zastavitelném) území je 1 m od obrysu potrubí.

- **SPOJE**

Veřejná komunikační síť Horního Jelení je plně kabelizována. Pro napojení řešené lokality byl společností O2 Czech Republic a.s. určen napojovací bod:

– účastnický rozvaděč UR 7/1 (HJEL 166) na rohu pozemku RD č.p. 694

Nová trasa bude vedena stávajícím a budoucím veřejným prostorem (v prostoru místní komunikace).

Provozovatel VKS v současné době takovéto lokality připojuje až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice.

Ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného VKS činí 1,5 m od krajního vedení či HDPE trubky.

- **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Navrženy jsou dvě trasy prodloužení sítě veřejného osvětlení. Jedna trasa ve stopě navrhovaného prodloužení východní ulice Dvorská jižním směrem.

Druhá navrhovaná trasa je vedena stávajícími místními komunikacemi, které budou sloužit pro dopravní napojení lokality do doby prodloužení ul. Dvorská jižním směrem.

## **8.1. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu**

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány ze stejné strany vjezdu (vstupu) na pozemek a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcí sítí. Trasy přípojek budou realizovány v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zák. č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdem na stavební pozemek a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

**Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek a právních předpisů platných v době realizace.**

Při zasíťování řešené lokality bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné kapacity, způsob dočasného ukončení ...).

## 9) Návrh etapizace řešeného území

Lokalita Z10 (Z10a a Z10b) byla rozdělena na severní a jižní část.

Severní část – 1. etapa byla řešena samostatnou studií (2014). Předmětem řešení 2. etapy je pouze ppč. 728/20 - na žádost vlastníka pozemku, který má zájem zde realizovat 1 rodinný dům. Územní studie navrhuje napojení z ul. Dvorská (severozápadně od řešeného území), pokud v době přípravy výstavby rodinného domu, nebude možná tato varianta řešení, budou jiné možnosti napojení zejména na technickou infrastrukturu prověřeny u správců sítí (např. v rámci územního resp. stavebního řízení).

Střední část zastavitelné plochy Z10 bude řešena samostatně.



# **ÚZEMNÍ STUDIE**

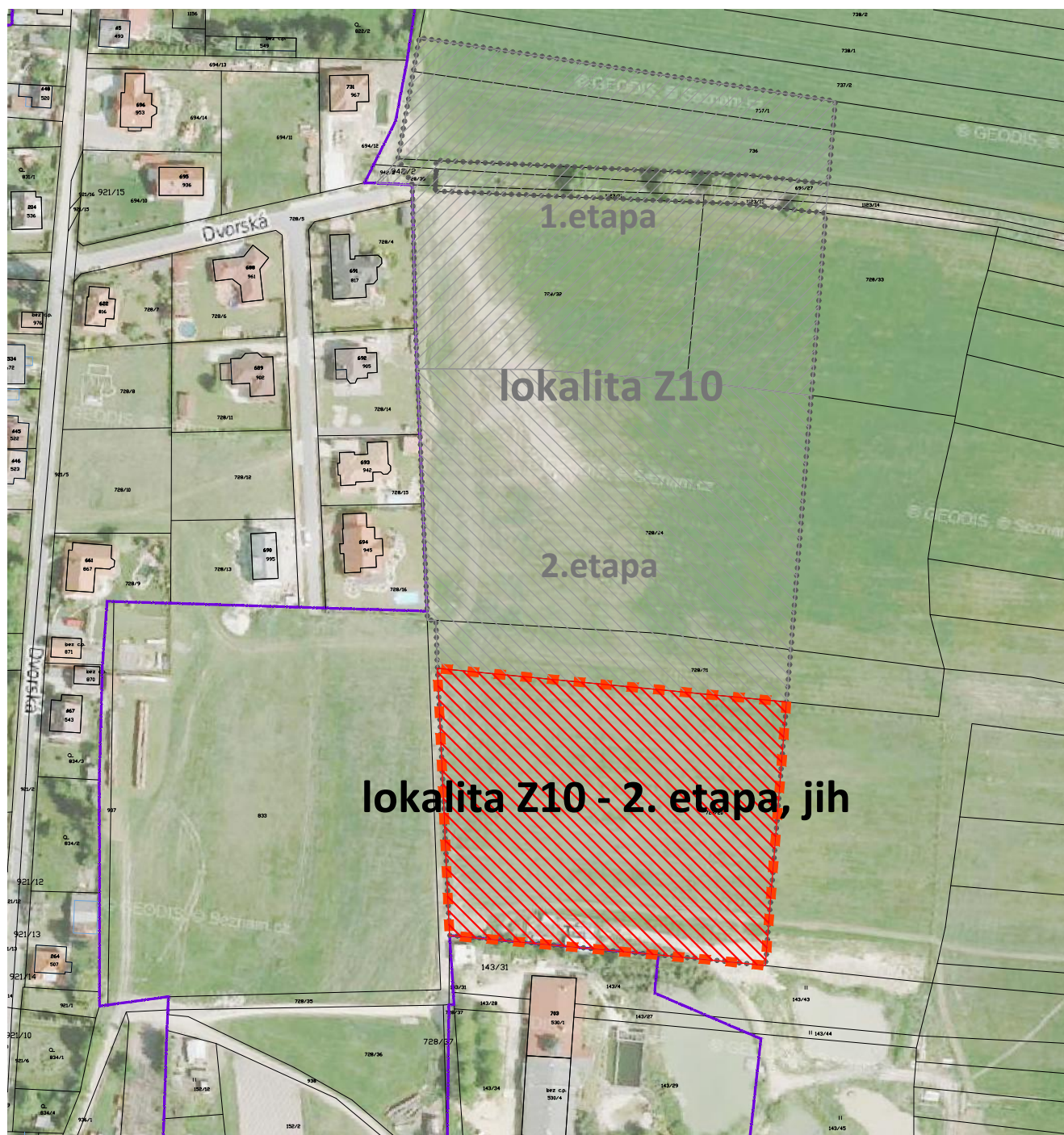
**HORNÍ JELENÍ - lokalita Z10 - 2. etapa, jih**

**GRAFICKÁ ČÁST**

**příl.č. B**

# Územní studie - Horní Jelení lokalita Z10 - 2.etapa, jih

## Širší vztahy M 1:2000

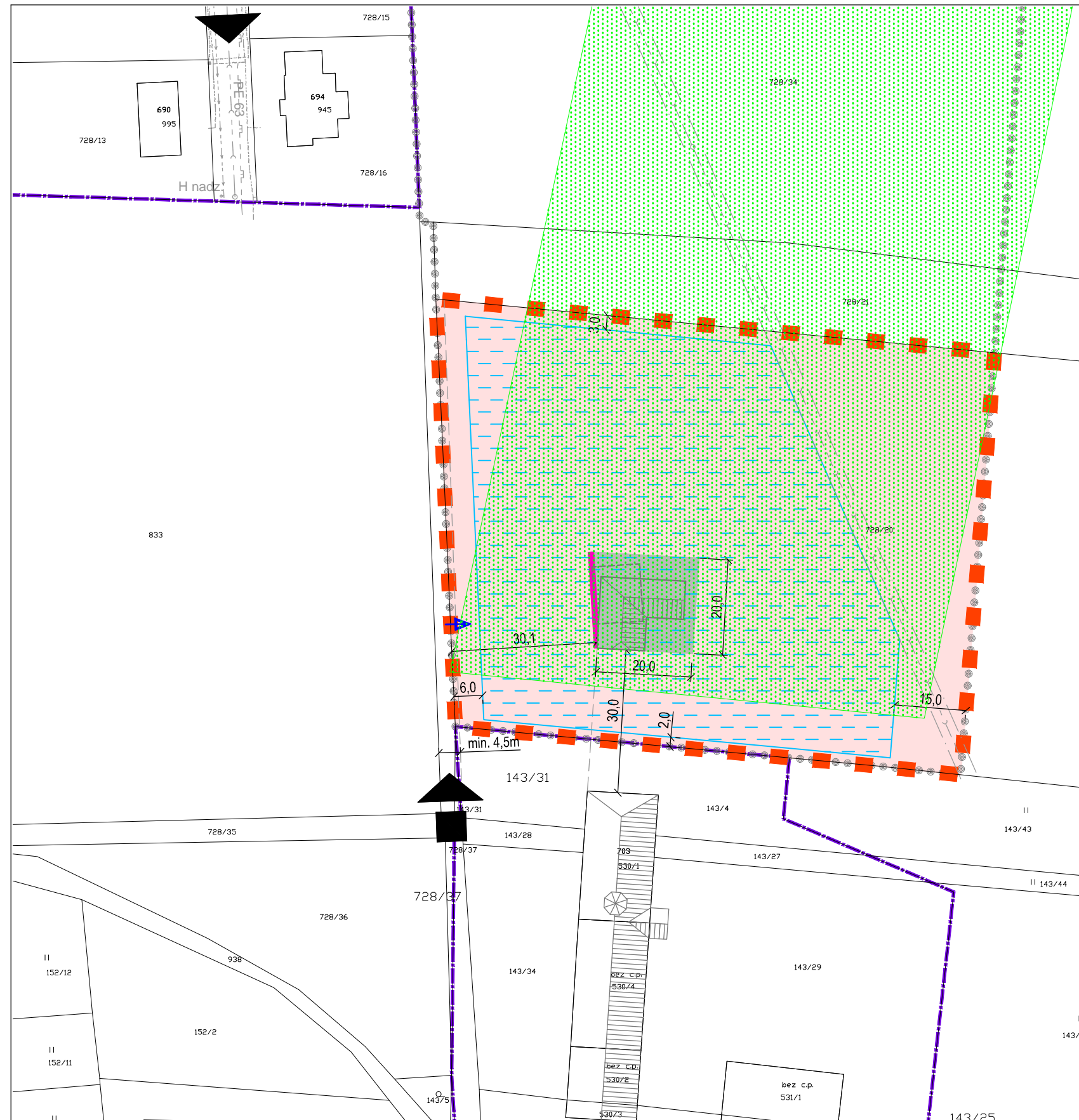


únor 2015



# Územní studie - Horní Jelení - lokalita Z10 - 2.etapa, jih

## Urbanistický návrh s regulačními prvky M 1:1000



### LEGENDA :

stav	návrh	
		hranice řešeného území - 2. etapa, jih
		hranice zastavěného území k datu 05/2013 (dle ÚP Horní Jelení)
		hranice zastavitelné plochy (dle ÚP Horní Jelení)
		hranice pozemků dle KN
		plochy pro bydlení v rodinných domech - příměstské
		dopravní napojení řešeného území
		objekt rodinného domu (půdorysné řešení je pouze informativní)

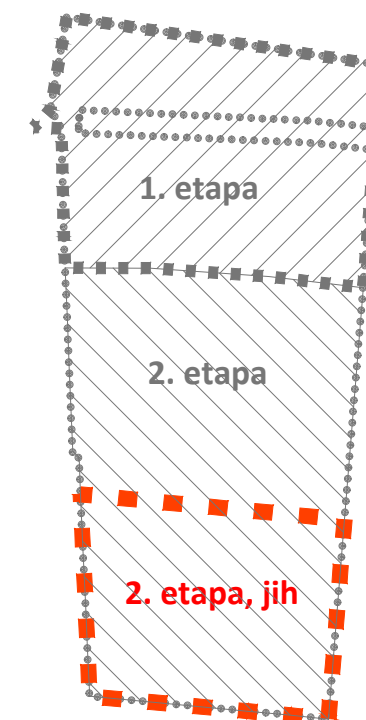
### PRVKY PROSTOROVÉ REGULACE

		zastavitelná část pozemku
		stavební čára - určení polohy pro objekt rodinného domu
		plocha pro umístění objektu rodinného domu
		směr předpokládaného vjezdu, vstupu na pozemek

### LIMITY A OSTATNÍ OMEZUJÍCÍ VLIVY

		meliorace
		ochranné pásmo jednotné kanalizace

Pozn.: - v grafické části jsou vyznačeny pouze základní regulační podmínky pro zástavbu, nová zástavba bude respektovat regulační prvky viz. A Textová část



lokalita Z10

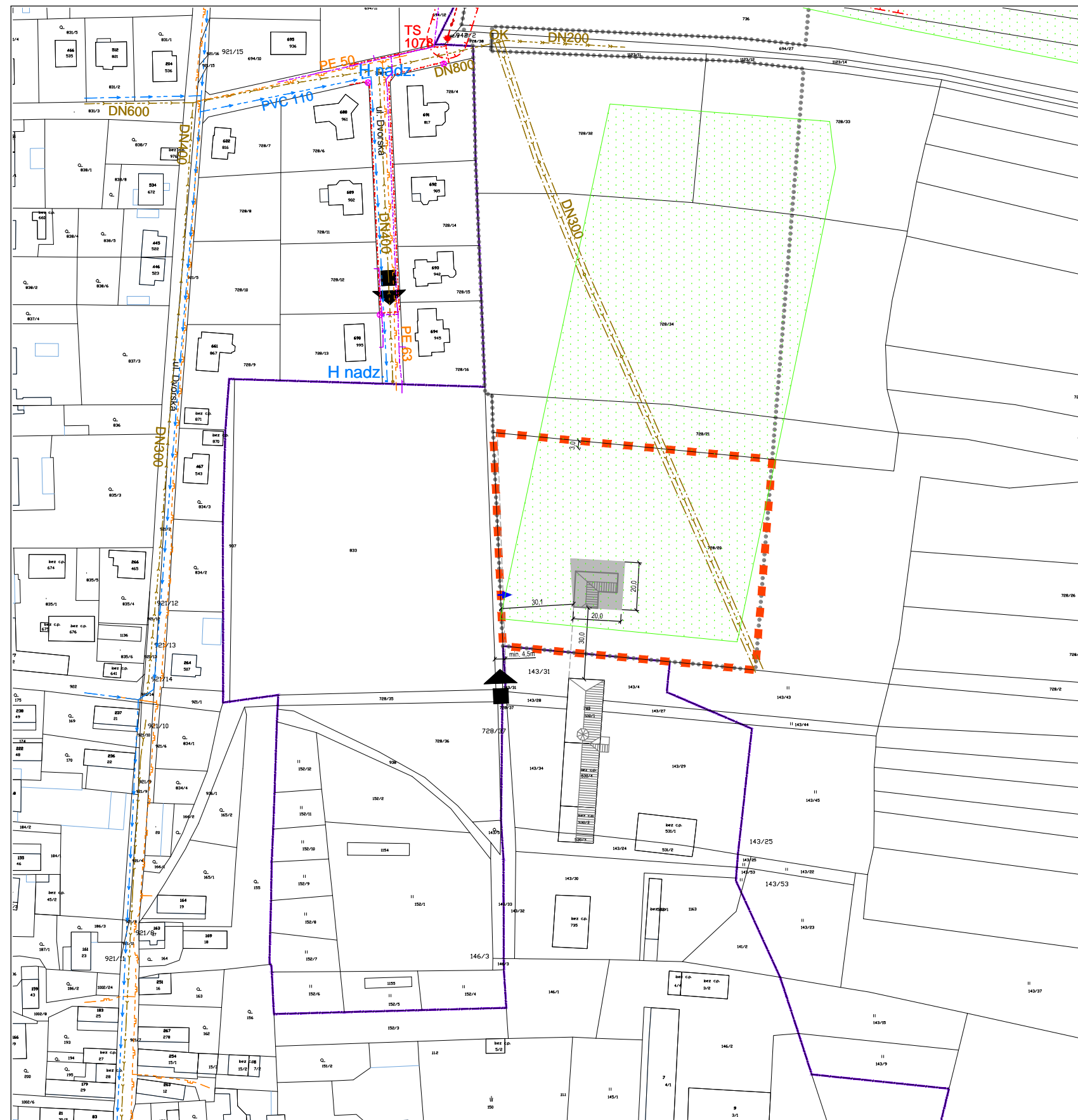
únor 2015





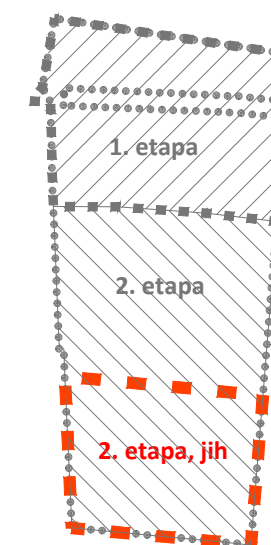
# Územní studie - Horní Jelení - lokalita Z10 - 2.etapa, jih

## Návrh dopravní a technické infrastruktury M 1:2000



### LEGENDA :

stav	návrh	
		hranice řešeného území
		hranice zastavěného území k datu 05/2013 (dle ÚP Horní Jelení)
		hranice pozemků dle KN
		hranice zastavitelné plochy (dle ÚP Horní Jelení)
		plocha pro umístění objektu rodinného domu
		dopravní napojení řešeného území
		směr předpokládaného vjezdu, vstupu na pozemek
		vrchní vedení elektro VN 35kV
		stožárová trafostanice
		ochranné pásmo vedení a zařízení VN elektrizační soustavy
		kabelové vedení elektro NN
		středotlaký plynovod
		vodovod
		požární hydrant
		jednotná kanalizace
		odlehčovací komora
		odlehčovací stoka
		meliorace
		veřejné osvětlení - lampa
		veřejná komunikační síť



lokality Z10

únor 2015

