

ÚZEMNÍ STUDIE

HORNÍ JELENÍ - lokalita Z20



TEXTOVÁ ČÁST

příl.č. A.1.

Zak.č.: 14/25

Zpracoval



říjen 2014

ÚZEMNÍ STUDIE

Horní Jelení – lokalita Z20

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.: 2014/14

Datum: 10/2014

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	10
5.1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ.....	10
5.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY).....	11
5.1.3. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A DOPORUČENÍ PRO DANOU LOKALITU	12
6) Vlastnické poměry v území.....	13
7) Návrh řešení dopravní infrastruktury.....	14
8) Návrh řešení technické infrastruktury.....	16
8.1. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu	19
9) Návrh etapizace řešeného území	19

Seznam příloh:

A.1. Textová část

Grafické přílohy:

B1 Širší vztahy	M 1:10000
B2 Urbanistický návrh s regulačními prvky	M 1:1000
B3 Návrh dopravní a technické infrastruktury	M 1:1000
B3.1.- 3. Charakteristické řezy	(volné měřítko)

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 Horní Jelení Z20 vychází z požadavku Územního plánu Horní Jelení (vydaný v roce 2013), který stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokalitu Z20 zpracováním územní studie.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s ÚP Horní Jelení. Navrhuje řešení veřejné (dopravní a technické) infrastruktury, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro novou výstavbu rodinných domů. Zohledněny jsou požadavky vlastníků pozemků.

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 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.

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním.

2) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází jihovýchodně od zastavěného území města Horní Jelení. Lokalita je vymezena v souladu s platným ÚP Horní Jelení (2013) jako zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech – příměstské BI, ozn. Z20, zahrnuje také část zastavitelné plochy Z21e (PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory).

Řešená lokalita navazuje ze tří stran na zastavěné území s rodinnou zástavbou, z východu na navržené plochy smíšené krajinné a přírodní zeleně.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN): ppč 481/112, 282/7, 282/8 (část), 481/221, 283 (část), 282/1, 282/2, 282/3, st. 1027, 282/4, 282/5, 282/6, 284/4, 481/110, 481/188 (část), 481/223, 481/222, 974/1 (část), 974/2 (část), 481/183, 481/184, 481/230, 481/185 (část).

Rozloha řešeného území je cca 2,8 ha.

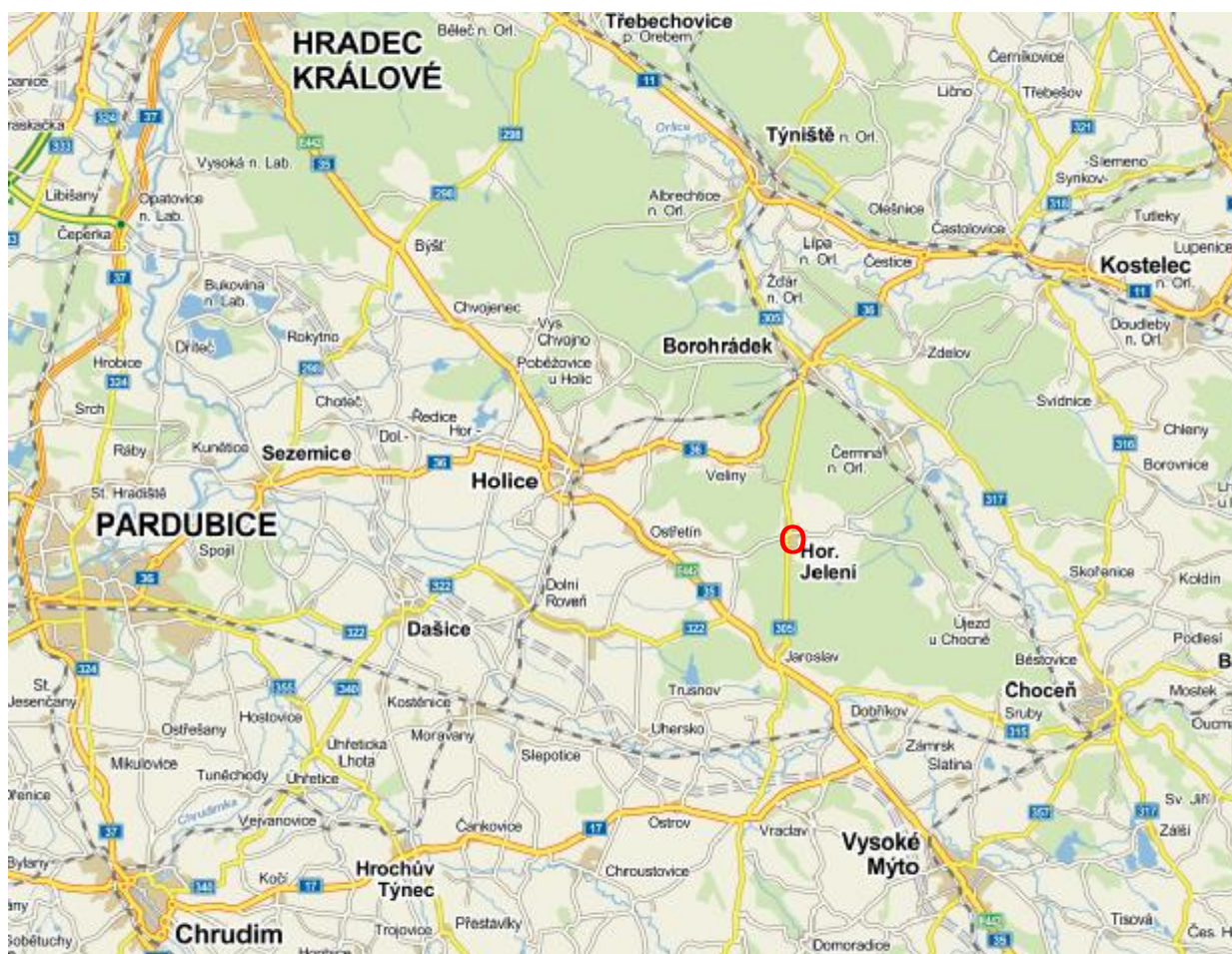
Územní studie řeší také návaznosti na stávající dopravní systém a technickou infrastrukturu – kontaktní území: dotčeny také pozemky ppč. 481/94, 481/92, 481/126, 481/113.

Terén se svažuje východním a severovýchodním 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 cíly 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)

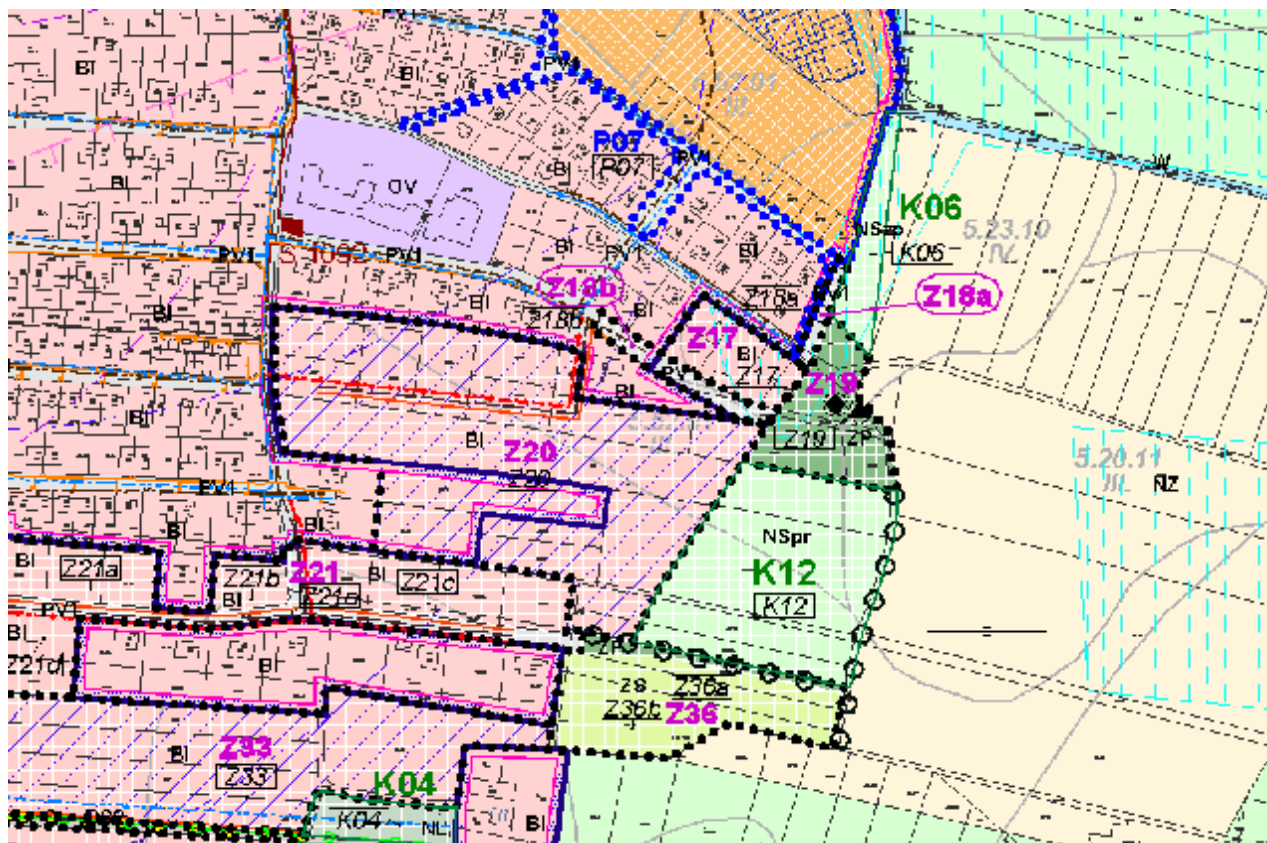
3) Přehled podkladů

Byly použity tyto podklady:

- Územní plán Horní Jelení (Atelier "Aurum" s.r.o. 2013)
- Požadavky Města a vlastníků pozemků
- Pro zpracování grafických příloh byla jako podklad použita mapa KN
- PD obřatiště ul. Zelená – zpracovatel: DI PROJEKT s.r.o. (2014)
- Údaje z nahlížení do katastru nemovitostí

4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD

Územní studie Horní Jelení – lokalita Z20 vychází z požadavku Územního plánu Horní Jelení (vydaný v roce 2013), který stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokalitu Z20 zpracování územní studie.



Řešená lokalita se nachází z větší části 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
- veřejná prostranství – uliční prostory

dle ÚP Horní Jelení:
Vymezení zastavitelných ploch:

Zastavitelná plocha Z20		
Označení PZ	Charakteristika	
Z20	lokalizace	jihovýchodní okraj Horního Jelení, navazuje na stávající zástavbu
	podm. zprac. ÚS	§ územní studie navrhne vnitřní organizaci území a podmínky prostorového uspořádání, případně vymezí plochy s rozdílným způsobem využití včetně ploch veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou. § lokalita bude studií rozdělena do dílčích realizačních etap
	funkční vymezení	§ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské
	specifikace prostorového uspořádání	§ bude stanoveno na základě zpracované územní studie § Šíře veřejného prostranství (uliční prostor) uvnitř lokality bude vymezen v souladu s právními předpisy
	lokální podmínky	§ hmotové a architektonické řešení objektů bude respektovat krajinný ráz § v jižní části bude umístění objektů koordinováno s budoucím ochranným pásmem lesa (navazuje na navrhovanou plochu zalesnění) § stavby budou realizovány ve vzdálenosti min. 25 od hranice lesa
	etapizace	§ bude stanovena na základě zpracované územní studie

Zastavitelná plocha Z21		
Označení PZ	Charakteristika	
Z21 Z21b Z21c Z21d Z21e	lokalizace	jižní část Horního Jelení, navazuje na stávající zástavbu a navržená zastavitelná území (Z20)
	podm. zprac. ÚS	§ není stanovena
	funkční vymezení	§ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z21a-d) § PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z21e)
	specifikace prostorového uspořádání	§ rodinné domy o max. 2 NP, v okrajových částech 1 NP s možností využitého podkroví § střechy sklonité § charakter zástavby bude jednotný pro ucelené části lokality § KZSP max. 0,5, KNZSP min. 0,2
	lokální podmínky	§
	etapizace	§ není stanovena

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

Bydlení v rodinných domech – příměstské BI	
Hlavní využití:	§ bydlení
<i>Charakteristika hlavního využití:</i>	§ bydlení v objektech charakteru rodinného domu tvořící souvislé obytné celky, s okrasnými a užitkovými zahradami
<i>Přípustné využití hlavní:</i>	§ 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

<p>Přípustné využití doplňkové:</p>	<ul style="list-style-type: none"> § stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše např.: § pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m²) § 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
<p><i>Podmíněně přípustné využití</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> § 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><i>Nepřípustné využití:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> § stavby pro výrobu včetně drobné, řemeslné a zemědělské s negativními dopady na životní a obytné prostředí § vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy § stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod § stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů § veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením § 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
<p><i>Zásady prostorového uspořádání:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> § struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára. § stavby pro jiné využití než bydlení v souladu s podmínkami využití ploch budou ve stejných prostorových parametrech max. jako objekty bydlení § 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.

<p>Veřejná prostranství – uliční prostory PVI</p>	
<p>Hlavní využití:</p>	<ul style="list-style-type: none"> § veřejné prostranství
<p><i>Charakteristika hlavního využití:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> § veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch, sloužící místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví)
<p><i>Přípustné využití hlavní:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> § ulice, prostranství a jiné prostory přístupné bez omezení § pozemní komunikace (státní silniční síť při průchodu zastavěným územím, místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze území) § komunikace a prostranství s prioritou pěšího provozu § pěší a cyklistické stezky, trasy, chodníky

Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> § zařízení pro hromadnou dopravu osob – např. zastávky autobusu § odstavování a parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu § drobné upravené plochy sloužící odpočinku § mobiliář, drobná architektura a vodní prvky § drobné sakrální stavby § drobná výtvarná díla, pomníky § veřejná a izolační zeleň § obratiště, manipulační plochy § stavby a zařízení technické infrastruktury § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu
<i>Podmíněně přípustné využití</i>	§ není stanoveno
<i>Nepřípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> § veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

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

Na základě požadavků Města Horní Jelení a v souladu se zadáním byla územní studie zpracována v rozsahu zastavitelné plochy vymezené v územním plánu.

Návrh urbanistické koncepce vychází z požadavků vlastníků pozemků, které se nacházejí v řešeném území. Návrh urbanistické struktury se snaží vhodně navázat na stávající rastrové uspořádání sídla.

Členění řešeného území je dáno navrženým dopravním řešením v lokalitě. Nová obslužná komunikace je navržena ve směru S – J, na ni jsou napojeny pozemky východní a centrální části. Zbývající území je obsluhováno ze stávajících komunikací. Podél obslužných komunikací jsou trasovány koridory pro technickou infrastrukturu. Respektovány jsou dva stávající krátké úseky veřejných prostorů v západní části území, které napojují pozemky uvnitř území. Pozemky pro rodinné domy jsou uspořádány v oboustranně obestavěných ulicích. Podél západní hranice navržené rodinné domy doplňují stávající ulicovou zástavbu.

Pozemek ppč. 283 byl v územní studii členěn dle požadavku vlastníka.

Dle názoru zpracovatele však vzhledem k urbanistické struktuře v sídle není vhodné pokračovat v členění území vytvářením krátkých úzkých částí pozemků, které umožňují napojení zástavby „v druhém pořadí“ (jako je tomu v severní části řešeného území), ale vytvořit veřejné prostranství ve vyhovujících parametrech, ze kterého by bylo možné nové pozemky napojit jak na dopravní, tak i na technickou infrastrukturu. Parametry by měly umožňovat příjezd IZS, vozů na svoz odpadu... Variantně je možné ponechat střední část volnou bez zastavění a objekty RD umístit jako součást ulicového zastavění při komunikacích.

Objekty RD jsou umísťovány s ohledem na stávající urbanistickou strukturu zástavby, velikost a orientaci pozemku ke světovým stranám.

Plošné a prostorové podmínky pro novou zástavbu jsou stanoveny zejména s ohledem na charakter území, na situování v návaznosti na stávající lokality bydlení v okrajové poloze města a na urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby v Horním Jelení. Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění vč. prováděcích předpisů.

Nová obytná zástavba nebude narušovat krajinný ráz území zejména v kontaktu s okolní krajinou (při dálkových pohledech nebude negativně narušovat siluetu sídla). Zejména podél východní hranice řešeného území jsou objekty situovány tak, aby směrem do volné krajiny měly pozemky orientované zahrady.

Z hlediska prostorového uspořádání v lokalitě, budou objekty RD navrhovány v omezené výškové hladině – výška hlavního hřebene objektu RD bude max. 8,0 m.

Pro pozemky a stavby na nich 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).

Rodinné domy jsou převážně orientovány svými hřebeny kolmo k obslužné komunikaci (viz. grafická příloha). S ohledem na situování pozemku ke světovým stranám, na jeho parametry (zejména šíři pozemku).

Při vstupech a vjezdech na pozemky je možné prodloužit zpevněné plochy a vytvořit tak parkovací stání.

Podél východní hranice jsou v platném ÚP Horní Jelení vymezeny plochy zeleně, kde bude možné vytvořit zázemí pro obyvatele – odpočinkové a rekreační plochy. Tato zeleň bude mít také izolační a ochrannou funkci, aby nedocházelo k zorňování sousedících ploch až k oplocení stavebních pozemků.

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

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

Architektura objemu rodinného domu a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteristických znaků zástavby vhodné do daného prostředí. Objekt rodinného domu bude navržen maximálně jako jednopodlažní s možným využitím podkroví.

5.1. Plošné a prostorové regulativy

V řešeném území je uvažováno s parcelami pro výstavbu 20 samostatně stojících rodinných domů. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb jsou dány (graf. příloha B2 *Urbanistický návrh s regulačními prvky*):

- § regulativy funkčními (A.1. 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 z větší části respektovány dle KN. Hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem.
- **uliční čára** – vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň).
Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři **uličního parteru** – veřejného prostranství.
- **zastavitelná plocha pozemku** – vymezuje plochu pro stavbu hlavní – pro bydlení (rodinný dům) a stavby s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní. 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.
Intenzita využití pozemku pro lokalitu je stanovena:
pro pozemky s výměrou < 1000m²: max. 40%
pro pozemky s výměrou > 1000m²: max. 30%
- **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. 40%** (optimálně 50%). Pro pozemek ozn.20 bude podíl počítán z celé výměry ppč. 282/8.
- **stavební čára** – hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušena odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel.
 - pro RD se uvažuje umístění na stavební čáru – pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu RD leží na dané stavební čáře (viz. graf. příloha – B2)
 - stanovená stavební čára nesmí být překročena směrem ven s výjimkou výrazových architektonických prvků (balkon, arkýř, rizalit, závěťří) 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
- **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, 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.

5.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- preferován bude rodinný dům předměstského typu: samostatně stojící rodinný dům, jednoduchého půdorysu a objemového tvaru (přípustný tvar L,T), který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku a je v souladu s charakterem zástavby v lokalitě. 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)
 - **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 rodinné domy – bungalovy)
 - **orientace hlavního hřebene objektu RD:**
 - rovnoběžně s podélnou hranicí pozemku (tj. ve směru V-Z)
- **oplocení - uliční:**
 - max. výška 1,6 m, charakter oplocení pro RD v ulici bude vycházet ze společných znaků oplocení v ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení apod.). Případně bude vhodně navázáno na stávající uliční oplocení.
- 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 v souladu s architektonickým řešením objektu RD, budou umístěny ve vymezené zastavitelné ploše pozemku a budou respektovat charakter lokality

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



Vhodné výškové uspořádání ulicové zástavby

6) Vlastnické poměry v území

Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 09/2014 (dle údajů KN)

k.ú. Horní Jelení 642983

číslo pozemku	druh pozemku	celk. výměra pozemku (m ²)	výměra dotčená ÚS	vlastník
481/221	orná půda	375	375	SJM Mac Rudolf MUDr. a Macová Naděžda Bc., K Dubu 681, 53374 Horní Jelení
282/1	orná půda	1537	1537	SJM Mac Rudolf MUDr. a Macová Naděžda Bc., K Dubu 681, 53374 Horní Jelení
282/2	orná půda	1402	1402	SJM Mac Rudolf MUDr. a Macová Naděžda Bc., K Dubu 681, 53374 Horní Jelení
282/3	orná půda	966	966	SJM Bláha Jan Ing. a Bláhová Monika Mgr., Sokolova 739, 53374 Horní Jelení
st. 1027	zastavěná plocha	106	106	SJM Bláha Jan Ing. a Bláhová Monika Mgr., Sokolova 739, 53374 Horní Jelení
282/4	orná půda	1070	1070	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
282/5	orná půda	1115	1115	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
282/6	orná půda	1112	1112	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
481/112	orná půda	332	332	Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
282/7	orná půda	1660	1660	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
282/8	orná půda	2159	815	Král Richard, K Potoku 338, Ohrazenice, 53353 Pardubice
283	orná půda	9423	7197	Bryndová Marta Mgr., Hálkova 253, 53374 Horní Jelení Šmidberský Vladimír, Lukavská 428, 53374 Horní Jelení
284/4	orná půda	3695	2827	Malý Oldřich Ing. a Malá Petronela, Mandysova 1308/2, Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové
481/110	orná půda	2613	1604	Malý Vladimír Ing., U Kříže 710, 53374 Horní Jelení
481/223	orná půda	729	729	Doležal Petr, Havlíčkova 228, 53374 Horní Jelení
481/222	orná půda	1181	1181	Doležal Petr, Havlíčkova 228, 53374 Horní Jelení
481/188	orná půda	8319	2429	Janeba Jiří Mgr., Vysocká 551/1, Moravské Předměstí, 50011 Hradec Králové Janeba Otakar Ing., U Rybníků II 110, 25245 Ohrobec Kršková Marie, Dukelská 334, 53374 Horní Jelení
974/1	orná půda	450	32	Kubásek Jaromír, Dvorská 159, 53374 Horní Jelení Šlechtová Hana Ing., Na Chalupy 520, 37006 Srubec
974/2	orná půda	461	83	Janeba Jiří Mgr., Vysocká 551/1, Moravské Předměstí, 50011 Hradec Králové Janeba Otakar Ing., U Rybníků II 110, 25245 Ohrobec Kršková Marie, Dukelská 334, 53374 Horní Jelení
481/230	orná půda	160	129	Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
481/183	orná půda	2187	577	Matoušek Jiří a Matoušková Olga, Husova 173, 53374 Horní Jelení
481/184	orná půda	1788	425	Matoušek Jiří a Matoušková Olga, Husova 173, 53374 Horní Jelení
481/185	orná půda	1921	183	Tupec Petr a Tupcová Jana Mgr., Tupec Petr, Náměstí Komenského 72, 53374 Horní Jelení Tupcová Jana Mgr., náměstí Komenského 72, 53374 Horní Jelení
Kontaktní území:				
481/92	orná půda	2490		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
481/126	orná půda	2962		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
481/113	orná půda	382		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
481/94	orná půda	2168		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení

Pozn.:

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

7) Návrh řešení dopravní infrastruktury

Lokalita bude dopravně napojena přes stávající síť místních obslužných komunikací na průjezdný úsek silnice II/305. Silnice II/305 tvoří hlavní severojižní osu stávajícího zastavěného území města Horní Jelení. (viz. graf. příloha č. B3 *Návrh dopravní a technické infrastruktury*)

Jednotlivé pozemky pro RD budou dopravně napojeny celkem čtyřmi způsoby:

- Samostatnými sjezdy ze stávajících komunikací (ulic). Uvažováno 5 RD
4 x Sokolova ul.; 1 x K Dubu – obě ulice jsou v režimu OBYTNÁ ZÓNA
Navrženo je rozšíření prostoru místní komunikace (ul. Sokolova) při západní hranici pozemků pro RD1, RD4 a RD5 na 8,0m (min. dle ČSN).
- Sjezdem společným pro RD2 a RD3 na stávající komunikaci (ul. Sokolova – nezpevněná). Šíře pozemku pro přístup (příjezd) k rodinným domům je 5,0m; délka = 73,0m
- Prodloužením slepého úseku ulice U Kříže (OBYTNÁ ZÓNA) od křižovatky se Sokolovou pro RD6 a RD7 ve stávající šíři 8m.
- Z nově navrhované obslužné komunikace, která propojí ulice Zelená (na jihu lokality – dle PD bude v režimu ZÓNA 30) s východním koncem ulice K Dubu (na severu – OBYTNÁ ZÓNA). Z této navrhované průjezdné komunikace bude obsluhováno celkem 11 navrhovaných stavebních pozemků. Komunikace (ul. Zelená) bude stejně jako většina stávajících v kontaktním území v režimu OBYTNÁ ZÓNA. Režim OBYTNÁ ZÓNA je uvažován z důvodu
 - stávajícího oplocení při severní křižovatce (rozhledové trojúhelníky)
 - bez nutnosti chodníků (minimalizace srážkových vod)
 - okrajová poloha (konečné intenzity dopravy)

Šíře prostoru místní komunikace je navržena 9,0m. Při vjezdech do území jsou šířky PMK odvislé od stávajícího rozparcelování (sever) a způsobu dopravního napojení (jih).

Prostor místní komunikace (dále PMK) bude rozdělen na dopravní prostor (uvažované proměnné šíře 4,0 – 5,0m) a pobytový prostor proměnné šíře (min. 1,5m). V něm budou umístěny plochy pro odstavení vozidel, pl. veřejné zeleně včetně stromů, sloupy veřejného osvětlení a samostatné sjezdy na jednotlivé parcely.

ČSN udává minimální šíři PMK pro obousměrný provoz vozidel v zástavbě rodinnými domy 8,0m. Tuto hodnotu jsme rozšířili o 1,0m z důvodu navržení PMK v režimu obytné zóny. Tím je umožněna větší variabilita využitelnosti uličního prostoru pro komunikaci, odstavné plochy, vjezdy na parcely, trasy technické vybavenosti, zeleň a možnou výsadbu stromů (nutný odstup od podzemních vedení inženýrských sítí!).

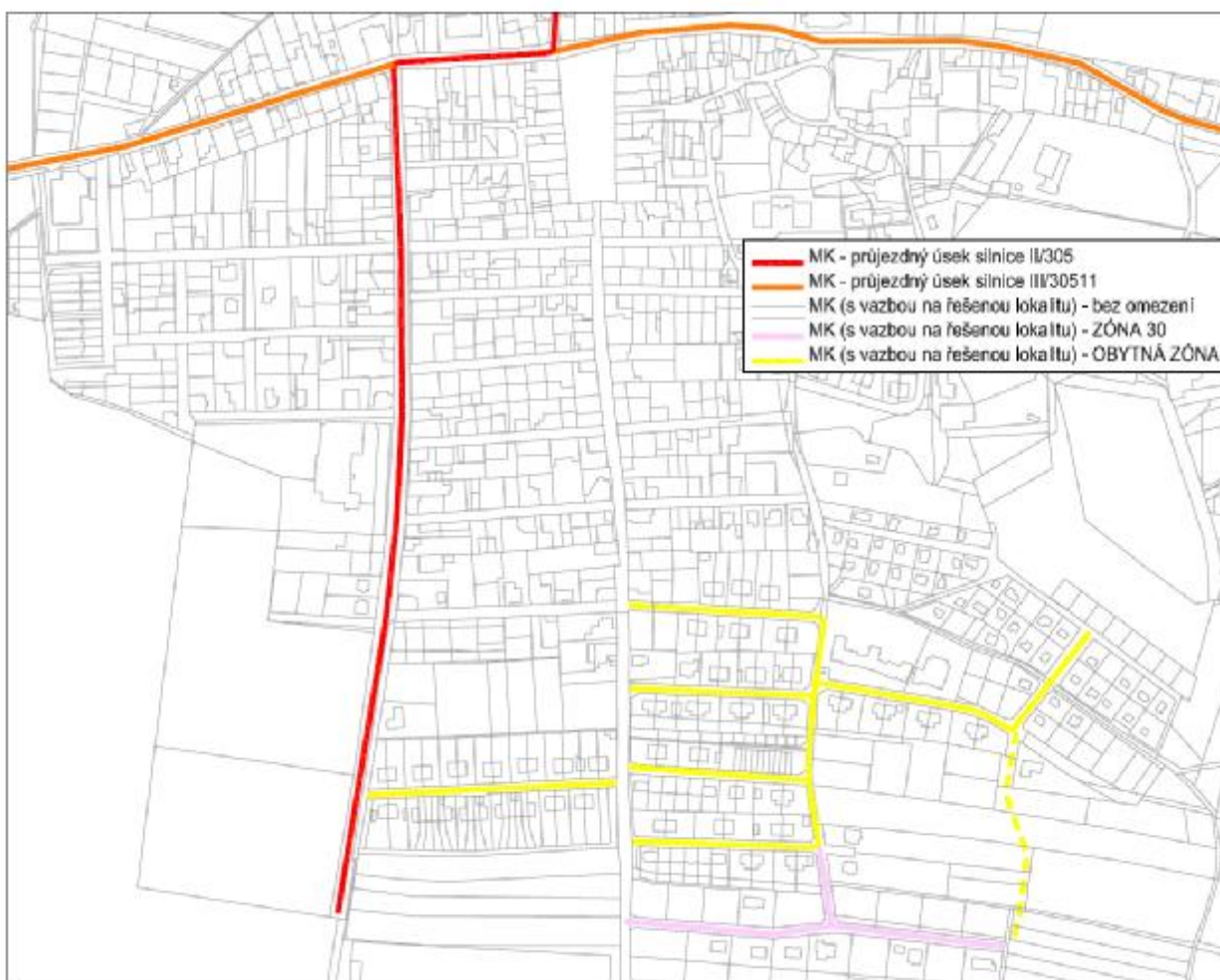
Doprava v klidu

Územní studie umožňuje vymezení potřebného počtu parkovacích stání v pobytových prostorech PMK při dodržení rozhledových trojúhelníků a dalších norem a předpisů a zejména na základě upřesnění budoucí polohy samostatných sjezdů na stavební pozemky. Součástí odstavňích ploch budou požadovaná stání pro osoby se ztíženou možností pohybu.

V lokalitě se předpokládá parkování vozidel především na jednotlivých pozemcích rodinných domů. Ve výkresové části je konkretizována možná poloha rozsáhlejší plochy pro kolmá stání a vyhrazené stání u severního vjezdu do lokality.

Uvažované členění	- PMK min. 9,0m	A-A´	1,00 + 2,5 (P) + 4,5 (DP) + 2,0m
		B-B´	min. 0,85 + 5,3 (P) + 4,5 (DP) + 2,0m
		C-C´	2,50 + 4,0 (DP) + 2,5 m
		D-D´	min. 3,50 + 4,0 (DP) + 1,5 m
	- PMK 8,0m	S-S´	min. 1,50 + min. 3,50 (DP) + min. 1,5m

(viz. graf. příl. č. B 3.1.- B 3.3.)



8) Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury viz. graf. příl. č. B3 *Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury*.

• VODOVOD

Město Horní Jelení je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu Horní Jelení (zdroj 5,0l/s; VDJ aquaglobus 300m³; stávající rozvody po obci Lit 200 až PVC 110). Vlastníkem a provozovatelem vodovodu je a.s. Vodovody a kanalizace Pardubice.

Návrh:

Bilance potřeb:

20RD × 3,6ob./RD = 72obyvatel

$$72 \times 150 = 10.800\text{l/d}$$

$$10800 \times 1,5 = 16,20\text{m}^3/\text{d}$$

$$16,20 \times 1,8 = 0,338\text{l/s}$$

Stěžejním záměrem na vodovodní síti je zokruhování zásobních řadů v ul. K Dubu a v ulici Zelená přes řešenou lokalitu. Navržený úsek nového vodovodu bude z PE 90 celkové délky 220m. Tento navrhovaný vodovodní řad bude zásobovat celkem 11 nových stavebních pozemků.

Pro RD2 a RD3 bude nutná výstavba nového vodovodu délky 79,0m, který bude odbočovat ze stávajícího řadu vedeného ulicí Sokolova a bude veden po veřejně přístupném stávajícím pozemku š. 5,0m.

Pro RD8 a RD9 bude nutná výstavba nového vodovodu délky 45,0m, který bude prodloužením stávajícího řadu vedeného k RD č.p.709 a č.p.710 – slepá odbočka ul. U Kříže východním směrem z ul. Sokolova. Vodovod bude veden po veřejně přístupném pozemku š. 8,0m.

4 budoucí stavební pozemky lze napojit přímo přípojkami na stávající vodovodní řad vedený ulicí Sokolova (jeden RD již zrealizován).

RD20 bude napojen na nově navržený vodovodní řad, odbočující ze stávající trasy na východním konci ulice K Dubu. Tento řad PE 90 bude pitnou vodou zásobovat rovněž dva pozemky mimo řečené území (p.p.č. 481/41 a p.p.č. 481/43 na kterém je již zrealizován RD).

Nadmožská výška terénu se pohybuje okolo 308 m 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. 200m², 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. 1000m²

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

Na stávajících vodovodních řadech v kontaktním území jsou rozmístěny stávající hydranty. V navrhovaném území rodinných domů trasa nového vodovodu v patřičných rozestupech vybavena požárními hydranty v uvažovaných plochách zeleně.

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m od obrysu potrubí.

• **KANALIZACE**

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

V kontaktním území lokality prochází několik stávajících stok jednotné kanalizace (ul. K Dubu, ul. Sokolova a ul. Zelená), které odvádějí odpadní vody severním směrem na ČOV.

Návrh:

Jedná se o návrh oddílného systému odkanalizování.

5 RD lze připojit na stávající jednotnou kanalizaci pouhými domovními přípojkami.

- V ul. Sokolova se jedná o pozemky RD1, RD4, RD5 a RD6. Rodinný dům na pozemku ozn. RD1 je již postaven.
- V ul. K Dubu se jedná o přípojku pro RD20.

Pro RD2 a RD3 je navržena nová stoka dl. 75m, která bude napojena v ulici Sokolova na stávající jednotnou kanalizaci. Kanalizace bude vedena po veřejně přístupném pozemku š. 5,0m.

Technické provedení není stanoveno (gravitace, výtlač).

Pro RD8 a RD9 je navržena nová stoka dl. 45m, která bude prodloužením stávající jednotné kanalizační stoky vedené k RD č.p.709 a č.p.710 – slepá odbočka ul. U Kříže východním směrem přes Sokolovu ulici. Kanalizace bude vedena po veřejně přístupném pozemku š. 8,0m. Technické provedení není stanoveno (gravitace, výtlač).

Pro ostatní RD je navrženo prodloužení (rozšíření) stokové sítě s odvedením odpadních vod severním směrem - do ulice K Dubu.

Srážkové vody z jednotlivých stavebních pozemků budou druhotně využívány či zasakovány na pozemku.

Srážkové vody z komunikací budou z části zasakovány v plochách veřejné zeleně, v menší míře mohou být svedeny uličními vpustěmi do jednotné kanalizace.

Odtok srážkových vod do jednotné kanalizace tak bude minimalizován.

srážkové vody z RD:

$$20 \times 250\text{m}^2 = 5000\text{m}^2$$

$$0,500 \times 113\text{l/s/ha} \times 0,9 = 50,85 \text{ l/s}$$

srážkové vody z komunikací v řešeném území:

$$0,092 \times 113 \times 0,85 = 8,84 \text{ l/s}$$

srážkové vody celkem = 59,69l/s

Ochranné pásmo kanalizačních stok činí 1,5m od obrysu potrubí do DN 500 a 2,5m od obrysu potrubí nad DN 500.

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

- úprava výústního objektu a koryta Čermné v prostoru zaústění odlehčovací stoky pod centrální čistírnou odpadních vod
- omezení vypouštěného znečištění z odlehčovací stoky pod centrální ČOV do Čermné
- odvedení části balastních vod mimo kanalizační systém

- **ELEKTRO**

Kontaktní území je zásobováno elektrickou energií kabelovým rozvodem NN napájeným ze stávající kompaktní trafostanice TS 1092.

Návrh:

Pro nově vznikající lokalitu rodinných domů bude vyvedeno nové kabelové vedení NN AYKY 3×120+70. Kabel bude napojen z volné rezervy ve stávající skříni SR 402 u stávajícího RD č.p. 709. Jednotlivé stavební pozemky budou připojeny ze skříní SS200 umístěných na hranicích pozemků. Na opačné straně (na západě lokality) bude toto nové kabelové vedení zaústěno na volnou rezervu ve stávající skříni SR502 u stávajícího RD č.p. 685.

$$P_i = 20 \text{ RD} \times 11 \text{ kV} = 220 \text{ kW}$$

$$P_s = 220 \times 0,38 = 84 \text{ kW}$$

(případně uvažovat s novým napájecím bodem VO v řešené lokalitě).

Ochranné pásmo kabelového vedení NN činí 1m od krajního vodiče.

- **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Lokalita bude napojena na rozvod veřejného osvětlení ze stávajících koncových stožárů osvětlení jižně a severně od řešeného území.

Vlastní rozvod bude veden pobytovým prostorem obytné zóny (zeleň / sjezdy / park. stání). Veřejné osvětlení bude provedeno bezpaticovými stožáry (v = 4,0 m) se vzájemnou vzdáleností cca 20 – 25 m.

Uvažovaná délka tras veřejného osvětlení je 195m (+ min. 13 ks svítidel).

- **STL PLYNOVOD**

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

Návrh:

$$20 \text{ RD} = 40 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$20 \text{ RD} = 50000 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu je uvažována jako maximální. Ve výpočtech není zahrnut případný podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelná čerpadla, topení dřevem...) případně počet pasivních a nízkoenergetických domů, nebo počet RD vytápěných elektrickou energií.

Hlavním záměrem v řešené lokalitě je zasiťování nově vznikající ulice propojující východní konce ulic K Dubu a Zelená STL plynovodem Dn63.

Pro pozemek RD20 je navrženo prodloužení STL plynovodní sítě k hranici pozemku. Tento navrhovaný plynovod bude rovněž zásobovat plynem budoucí RD na p.p.č. 481/41 a stávající RD na p.p.č. 481/43.

Pozemky označené RD2 a RD3 budou napojeny krátkým úsekem nově navrhovaného STL plynovodu Dn50 ukončeného při hranici RD3. Plynovod bude napojen v ul. Sokolova a bude veden po veřejně přístupném pozemku š. 5m.

Pro pozemky RD8 a RD9 je navrženo prodloužení STL plynovodu, který je v současné době ukončen ve slepé východní odbočce ul. U Kříže (mezi stávajícími rodinnými domy č.p. 709 a 710). Plynovod bude veden po veřejně přístupném pozemku š. 8m.

Ze stávajícího STL plynovodního řadu vedeného ulic Sokolova lze napojit 4 vznikající stavební pozemky. Konkrétně RD1, RD4, RD5 a RD6. Hrubá stavba RD1 je již zrealizována.

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

- **SPOJE**

Veřejná komunikační síť Horního Jelení je plně kabelizována. Pro napojení řešené lokality byly společností O2 Czech Republic a.s. určeny dva napojovací body:

Severní část – účastnický rozvaděč UR 6/3 (HJEL 163) umístěný před severovýchodním rohem p.p.č. 481/91

Západní část – kabelová rezerva RE1 v křižovatce ulic Sokolova a U Kříže
Zde bude nutno umístit nový účastnický rozvaděč.

Vlastní rozvody budou závislé jak na jednotlivých etapách výstavby, tak i na koordinaci s ostatními sítěmi základní technické vybavenosti.

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

Pozn.: Pro dodatečné zasítování lokality by bylo vhodné před položením finálních vrstev komunikací uložit v místech křížení plánovaných – nezrealizovaných sítí rezervní chráničky.

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

8.1. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

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

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

Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

9) Návrh etapizace řešeného území

Postup realizace zástavby závisí na výstavbě dopravního napojení a napojení pozemků na technickou infrastrukturu. Dá se předpokládat, že nejdříve budou pro rodinnou zástavbu využity pozemky, které je možné napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.