



Ing. arch.
Pavel
Kramář

Digitálně podepsal
Ing. arch. Pavel
Kramář
Datum: 2025.08.01
18:35:26 +02'00'



NÁZEV AKCE, UMÍSTĚNÍ:

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE - ZÁPAD

INVESTOR: EU Property project s.r.o.

POŘIZOVATEL: OBEC DOLNÍ ŘEDICE



PT - ATELIER, s.r.o.

Pod Zahrady 1305
Třebechovice p. Orebem
PSČ 503 46
IČ: 24696315

+420 603 219 407
kramar@pt-atelier.cz
HSC, Jižní 870
500 03 HRADEC KRÁLOVÉ

PROJEKTANT: ING. ARCH. PAVEL KRAMÁŘ

DATUM: 01.08.2025

Č. ZAKÁZKY: 111-2025

STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE

VÝKRES:

ÚZEMNÍ STUDIE

OBSAH DOKUMENTACE:

- US.1 TEXTOVÁ ČÁST, DOKLADOVÁ ČÁST
- US.2 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU
- US.3 HLAVNÍ VÝKRES S REGULAČNÍMI PRVKY ZÁSTAVBY 1:750
- US.4 VIZUALIZACE PLOCH Z.3, Z.4 VČETNĚ PLOCHY REZERVY R1
- US.5 SITUACE VLASTNICKÝCH POMĚRŮ SE ZÁKRESEM DO MAPY KN 1:750
- US.6 ZÁKRES NÁVRHU DO ORTOFOTOMAPY 1:750
- US.7 VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1:750, ŘEZY ULICEMI 1:150
- US.8 VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:750, ŘEZY ULICEMI 1:150

NÁZEV AKCE, UMÍSTĚNÍ:	
ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE - ZÁPAD	
INVESTOR:	EU Property project s.r.o.
POŘIZOVATEL:	OBEC DOLNÍ ŘEDICE
	PT - ATELIER, s.r.o. Pod Zahrady 1305 Třebechovice p.Orebem PSČ 503 46 IČ: 24696315 +420 603 219 407 kramar@pt-atelier.cz HSC, Jižní 870 500 03 HRADEC KRÁLOVÉ
PROJEKTANT:	ING. ARCH. PAVEL KRAMÁŘ 
DATUM:	01.08.2025
STUPEŇ:	ÚZEMNÍ STUDIE
VÝKRES:	US. 1
TEXTOVÁ ČÁST, DOKLADOVÁ ČÁST	

US.1 TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE - ZÁPAD

1. identifikační údaje, hlavní cíle řešení, zhodnocení vztahu k ÚPD obce, požadavky a soulad se zadáním ÚS

Pořizovatel: Obec Dolní Ředice, ve spolupráci s Městem Holice, stavebním úřadem, oddělením územního plánování a rozvoje

Objednatel: EU property project, s.r.o., Špitálská 183/2, 50003 Hradec Králové

Název územní studie:

„Územní studie Dolní Ředice - západ“
- územně plánovací podklad pro rozhodování v území

Projektant: PT-ATELIER s.r.o., ing. arch. Pavel Kramář
Pod zahrady 1305, 50346 Třebechovice pod Orebem

Datum: srpen 2025

2. Zadání územní studie

a) Účel pořízení Územní studie Dolní Ředice - západ

Zadání Územní studie Dolní Ředice – západ vychází z požadavku Změny č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Dolní Ředice, která stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území: II/1b, II/20a, II/20b a II/13, 14R včetně ploch navazujících jižně ve vazbě na zastavěné území, zpracováním územní studie.

Zadání Územní studie Dolní Ředice – západ prověří ve smyslu § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“) možnosti a podmínky změn v území.

Účelem je získat kvalifikovaný podklad pro rozhodování v daném území a pro navazující úpravy tohoto území.

b) Cíle pořízení Územní studie Dolní Ředice - západ

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojové lokality v souladu s požadavky platné ÚPD a upřesněnými potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS. 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. zejména s ohledem na umožnění postupného prostavění území.

Bude 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.

c) Obsah a rozsah územní studie

Vymezení řešeného území:

Území řešené územní studií je vymezeno ve Změně č.2 ÚPSÚ Dolní Ředice – ozn. II/1b, II/20a, II/20b a II/13, 14 R včetně ploch navazujících jižně ve vazbě na zastavěné území. Lokalita navazuje na zastavěné území s původní venkovskou zástavbou. ÚPSÚ Dolní Ředice vč. Změny č.2 zařazuje dané území do ploch obytné zástavby. Celková výměra lokality je cca 11,2 ha. Řešené území zahrnuje tyto pozemky dle KN: ppč 2282 (část), 2281 (část), 2279 (část), 2278 (část), 2275 (část), 2264, 2263, 612/24. Územní studie řeší také kontaktní území – plochy nutné pro napojení lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, včetně ploch pro izolační zeleň plnící protierozní funkci (severně) a plochy pro veřejnou zeleň při silnici (jižně).

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Územní studie prověří území jako celek, stanoví zásady organizace území zaměřené zejména na vymezení veřejných prostranství zahrnující dopravní a technickou infrastrukturu (včetně ploch veřejné zeleně) a ploch pro novou zástavbu (bude řešena parcelace pro výstavbu obytných objektů). Studie prověří architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě za podmínky ochrany hodnot v území i jednotlivých hmot v území, prověří možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. S ohledem na majetkové poměry a rozlehlost lokality upřesní etapizaci výstavby v území. Základní prostorová regulace hlavních objektů bude navržena pro celé řešené území a bude odpovídat podmínkám a charakteru lokality. Budou řešeny zejména tyto základní prvky prostorové regulace: stavební čáry, stavební hranice, uliční čáry, výšková hladina zástavby, dále koeficient zastavění pozemku, typ zastřešení. Studie prověří možnosti dopravního napojení na stávající dopravní systém. Nový dopravní systém v lokalitě bude řešen včetně dopravy v klidu a včetně zajištění pěší prostupnosti území. V souladu se stavebním zákonem budou vymezeny plochy veřejného prostranství. Bude se jednat o plochy charakteru veřejné zeleně s možností využití pro denní rekreaci obyvatel. Územní studie také vymezení plochy izolační zeleně – jako ochranu proti vodní erozi ze severu. Nová zástavba bude odcloněna pásem zeleně tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu území zejména při dálkových pohledech na sídlo. Tyto plochy budou navrženy nad rámec plošného vymezení zastavitelné plochy (v kontaktním území).

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Územní studie bude řešit prostorové a funkční uspořádání s ohledem na existující limity využití území. Nová urbanistická struktura bude řešena v návaznosti na stávající území s venkovskou zástavbou. Nová zástavba bude doplněna na okraji zelení tak, aby nedocházelo k jejímu ohrožení vodní erozí a zároveň k narušení krajinného rázu a siluety sídla při dálkových pohledech.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

Územní studie navrhne optimální dopravní propojení řešené lokality na stávající komunikační síť. Vnitřní dopravní systém zajistí obsluhu jednotlivých pozemků navržených k zástavbě. Nové trasy komunikací budou navrženy ve vyhovujícím šířkovém uspořádání i pro příjezd vozidel záchranného systému. Územní studie také vymezení plochy pro dopravu v klidu a pro pěší. Rovněž bude řešena koncepce napojení na stávající technickou infrastrukturu. V souladu s platnou ÚPD bude vymezena plocha pro navrženou trafostanici – severně, která zajistí zásobení elektrickou energií pro novou zástavbu. Trasy vedení technické infrastruktury budou podrobně navrženy pro celé řešené území. Budou řešeny všechny relevantní požadavky správců sítí, dotčených orgánů a ve spolupráci s objednatelem budou řešeny a případně zohledněny požadavky vlastníků pozemků.

Obsah územní studie:

a) Textová část, Dokladová část

b) Grafická část

Výkres širších vztahů M 1:5000

Urbanistický návrh M 1:1000

Prostorová regulace M 1:1000

Výkres dopravní infrastruktury M 1:1000

Výkres technické infrastruktury M 1:1000

Členění území na etapy M 1:2000

3. Výřez textové části platného územního plánu s požadavky na výstavbu v řešeném území**Pojmy použité při stanovení podmínek prostorového uspořádání:**Stavební pozemek:

význam pojmu viz právní předpisy. Pro účely územního plánu je chápán stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí stavební pozemek.

Zastavěná plocha pozemku:

význam pojmu viz právní předpisy. Do zastavěné plochy pozemku se zpevněné plochy nezapočítávají.

Zastavěný stavební pozemek:

význam pojmu viz právní předpisy. Pro účely územního plánu je chápán zastavěný stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí zastavěný stavební pozemek.

Nezastavěná část (zastavěného) stavebního pozemku:

Část (zastavěného) stavebního pozemku, která není v katastru nemovitostí evidována jako stavební parcela která je schopná přirozeně zasakovat srážkové vody, a to prostřednictvím biologicky aktivní plochy, která není žádným způsobem zpevněna.

Dvoudům:

Dva k sobě přiléhající rodinné domy, z nichž každý leží na samostatném pozemku. Přiléhají k sobě obvodovými stěnami, které leží na společné pozemkové hranici.

Řadový (rodinný) dům:

Min. tři rodinné domy, z nichž vždy dva k sobě přiléhají obvodovými zdmi na společné pozemkové hranici. Každý rodinný dům leží na samostatném pozemku. Řadové rodinné domy budou svojí strukturou navazovat na strukturu původní venkovské zástavby – původní statky (uspořádání zástavby do L nebo U; 1 NP s podkrovím), nevhodné jsou řadové domy tvořené řazením jednotlivých RD do jedné dlouhé nečleněné řady.

Budovy a zastřešené stavby:

Stavby, u nichž lze jednotlivě definovat zastavěnou plochu stavby a u nichž lze určit výměru příslušné zastavěné plochy stavby.

c.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, stanovení podmínek pro jejich využití

čl.6.

o c.2.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Použité zkratky:

ZP	- zastavitelná plocha
KZSP	- <u>koeficient</u> zastavění stavebního pozemku
KNZSP	- koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků – koeficient zeleně
OP	- <u>ochranné</u> pásmo
RD	- <u>rodinný</u> dům (rodinné domy)
NP	- <u>nadzemní</u> podlaží
ÚSES	- územní systém ekologické stability
ÚS	- územní studie
HOZ	- hlavní odvodňovací zařízení

čl.7.

Společná lokální podmínka – pro celé řešené území – respektovány budou podmínky vyplývající ze skutečnosti, že celé řešené území leží v území s archeologickými nálezy.

čl.8.

a. Stanovení podmínek pro využití ploch změn:

- 1) minimální výměra stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům a minimální výměra pozemku rodinného domu je:
 - a) v případě izolovaného rodinného domu s jedním bytem 800 m² – bude uplatňováno pouze v zastavitelných plochách Z.7, Z.8, Z.9, Z.10, Z.12, Z.13, Z.19, Z.21, Z.24, Z.25 a Z.26;
 - b) v případě izolovaného rodinného domu se dvěma byty 1000 m²;
 - c) v případě izolovaného rodinného domu se třemi byty 1200 m²;
- 2) minimální výměra stavebního pozemku RD tvořícího dvoidům nebo řadový (rodinný) dům a minimální výměra pozemku takového rodinného domu je:
 - a) v případě dvoidomu 600 m² / 1 RD (RD = 1 byt), tj. celkem 1200 m² pro oba RD tvořící dvoidům;
 - b) v případě řadového domu 600 m² / 1 RD (RD = 1 byt)
 - c) v případě umístění více bytů v jednom RD bude pro každý další byt min. výměra stavebního pozemku zvětšena o 200 m² (pro 2 byty v jednom RD 800 m², pro tři byty v jednom RD 1000 m²).
- 3) maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům není stanovena.
- 4) Minimální výměra stavebního pozemku pro bytový dům bude posuzována individuálně s ohledem na charakter a hustotu zástavby v kontaktním území a tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zahušťování zástavby.
- 5) Oplocení je možno realizovat na hranici plochy zastavěného stavebního pozemku.

Zastavitelná plocha Z.3	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy
podmínka zprac. US	Možnosti využití budou prověřeny územní studií. Plocha je součástí zpracované ÚS – Dolní Ředice – západ²
funkční vymezení návrhových ploch	- BI – bydlení individuální (Z.3c, Z.3e, Z.3f, Z.3g) - PU – veřejná prostranství všeobecná (Z.3b, Z.3d) - PU – veřejná prostranství všeobecná (Z.3h) - ZS – zeleň sídelní ostatní (Z.3a)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - KZSP max. 0,3 - KNZSP min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35) - Zástavba v návrhové ploše Z.3c bude situována mimo informativní rozsah záplavového území resp. výšková úroveň 1.NP bude min 30cm nad hladinou nad předpokládanou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru. Srážkové vody budou likvidovány na pozemku stavby v souladu s právními předpisy (např. vsakování, kombinace retence a regulovaného odtoku). V části plochy přiléhající k průjezdnému úseku silnice bude v místě nejnižší úrovně terénu při řešení oplocení zachována možnost pro odtok vody pro případ záplavy.
lokální podmínky	Respektovány budou trasy a ochranná pásma technické infrastruktury
etapizace	Není stanovena (1. etapa)

Zastavitelná plocha Z.4	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy a plochy Z.3
podmínka zprac. US	Možnosti využití budou prověřeny územní studií. Plocha je součástí zpracované ÚS – Dolní Ředice – západ³
funkční vymezení návrhových ploch	- BI – bydlení individuální (Z.4b, Z.4c) - PU – veřejná prostranství všeobecná (Z.4a) - ZO – zeleň ochranná a izolační (Z.4d)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - KZSP max. 0,3 - KNZSP min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35)
lokální podmínky	Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude zahájena výstavba RD na min. 70% plochy Z.3 a min. 40% z nich bude dokončeno, resp. bude možno je užívat v souladu s právními předpisy.

² ÚS – Dolní Ředice – západ není evidována v ILAS

³ ÚS – Dolní Ředice – západ není evidována v ILAS

I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

čl.72.

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

- US.1 – Z.19
- US.2 – převážná část Z.26 (včetně stabilizovaných ploch BV severně)
- US.3 – Z.8 (na plochách BI)
- US.4 – převážná část Z.3 a Z.4 (včetně stabilizovaných ploch BI východně)
- US.5 – územní rezerva R.BI-1, bude řešena v koordinaci s US.4

čl.73.

Při pořízení územních studií budou dodrženy tyto stanovené podmínky:

a) Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání lokality:

- Dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém
- Dopravní uspořádání uvnitř lokality při respektování min. parametrů veřejných prostranství a včetně vymezení dostatečných ploch pro dopravu v klidu na veřejných prostranstvích dle čl. 14
- Napojení lokality na technickou infrastrukturu a její uspořádání uvnitř lokality
- Stanoví dle potřeby podmínky prostorového uspořádání např.:
 - uliční, stavební čáry
 - prostory pro umístění objektů
 - koeficient zastavění
 - koeficient zeleně
 - limity pro hmotové řešení objektů
- Plochy veřejných prostranství včetně vymezení ploch veřejné zeleně (v souladu s platnou legislativou – (§7, odst.2 a §22, vyhl. č. 501/2006 Sb.), ploch vhodných pro umístění zařízení pro denní rekreaci obyvatel – např. dětská hřiště, plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu (prostor pro kontejnery na separovaný odpad)
- je-li to účelné, dílčí etapizaci výstavby s ohledem na majetkové poměry v lokalitě, na možnosti řešení technické či dopravní infrastruktury
- posoudí urbanistické souvislosti v kontaktním území
- Případně vymezí plochu pro zařízení občanského vybavení lokálního významu

b) Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem, případně odsouhlasena zastupitelstvem obce a vložena do evidence územně plánovací činnosti před zahájením územního řízení pro stavby v lokalitě resp. před změnou využití území, nejdéle do čtyř let od data vydání Změny č. 2 územního plánu⁴.

Bydlení individuální BI	
Hlavní využití:	bydlení
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami
Přípustné využití hlavní:	- rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb - oplocené 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, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním <u>využitím</u> resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 600 m²) <u>např.</u>: - pro služby a maloobchod - stavby a zařízení pro veřejné stravování - stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči - ojedinelé bytové domy ve vazbě na centrální část sídla do max. 2 NP s využitým podkrovím - dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci sloužící obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 600 m²) - parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní <u>automobily</u> resp. automobily do 3,5t) - stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní <u>automobily</u> resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů - stavby a zařízení technické infrastruktury - vodní toky včetně revitalizačních opatření - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - izolační a doprovodná zeleň - stavby, zařízení a opatření k ochraně území např. protipovodňová ochrana
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 max. <u>výšadomu</u>
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.: - stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné 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 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
Zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	- struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční čára. - zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude ve <u>stejných prostorových</u> (především výškových) parametrech jako objekty bydlení - zástavba rodinných domů max. 2 NP s možností využitého (obytného) podkroví,

	v okrajových částech sídla v kontaktu s nezastavěným územím bude zástavba o 1 NP s možností využití (obytného) podkroví, ▪ koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyší hodnotu 0,6, pokud není stanoveno jinak. ▪ hmotové charakteristiky objektů (<u>podlažnost</u>, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými <u>znaky pro</u> ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. ▪ KNZSP min. 0,25. ▪ konkrétní podmínky stanovené pro zastavitelné <u>plochy</u> resp. návrhové plochy jsou uvedeny pro jednotlivé plochy v části c.2.
--	--

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

čl.75.

- a) Zástavba v lokalitách rozšiřujících zastavěné území bude probíhat ve směru od zastavěného území směrem do krajiny
- b) etapizace je stanovena pro vybrané plochy změn:
 1. etapizace E1 pro zastavitelné plochy Z.1 a Z.2
 - E1-1 – zastavitelná plocha Z.1 – 1. etapa
 - E1-2 – zastavitelná plocha Z.2 – 2. etapa
 2. etapizace E2 pro zastavitelné plochy Z.3 a Z.4
 - E2-1 – zastavitelná plocha Z.3 – 1. etapa
 - E2-2 – zastavitelná plocha Z.4 – 2. etapa
 3. etapizace E4 pro plochy změny P.1, Z.34 a Z.39
 - E4-1 – plocha přestavby P.1 a zastavitelná plocha Z.39 – 1. etapa
 - E4-2 – zastavitelná plocha Z.34 – 2. etapa
- c) Podrobné podmínky etapizace pro jednotlivé plochy změn jsou stanoveny v kapitole c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
- d) Části LBC (LBC.13 a LBC.16), které zasahují do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (CPZ.D01, CPZ.D11 a CPZ.D12), budou založeny až po realizaci dopravní stavby, případně budou oba záměry realizovány současně ve vzájemné koordinaci.

Hlavní úkoly a zásady vyplývající z podmínek územního plánu:

1. Územní studie US.4 bude zahrnovat minimálně zastavitelné plochy Z.3 a Z.4, určené pro plochy BI (rodinné domy) a PU (veřejná prostranství).
2. Maximální zastavění stavebního pozemku pro rodinný dům je dána koeficientem zastavěných ploch KZP 0,3, kdy se započítává plocha zastavěná stavbou a nezapočítává se zpevněná plocha. Minimální koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků je KNZSP je 0,5, tzn. uvést min. plochy zeleně
3. Podmínky prostorového uspořádání umožňují výškovou úroveň zástavby RD o 2 NP a využití podkroví, v okrajových částech s návazností na volnou krajinu výškovou úroveň 1 NP a obytné podkroví.
4. Ve výkresové části budou uvedeny limity pro výstavbu zahrnující zejména stavení a uliční čáry, prostor pro umístění staveb na stavebním pozemku, výpočet plochy zastavěnosti dle KZSP a plochy nezastavění dle KNZSP.
5. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) určuje plochy, kterých se etapa týká. Stavby jsou konkretizovány v tabulce zastavitelných ploch Z.3 a Z.4. Studie se bude řídit podmínkami etapizace staveb rodinných domů dle platného územního plánu.

4. Návrh územní studie

Širší vztahy a vazby na okolí

Lokality Z3-BI, Z.4-BI a R.1-BI jsou součástí územního plánu obce Dolní Ředice. Ten požaduje v těchto zastavitelných plochách pořídit územní studii s návazností na plochu rezervy. Řešené území se nachází na západním okraji obce severně od silnice III. třídy č. 29817, ulice Pardubické, a východně od dálnice D35. Mezi dálnicí D35 a navrhovanou lokalitou Z.3 a Z.4 bylo v nedávné době zainvestováno území s 26 rodinnými domy. V jižní části v přímém sousedství je stabilizovaná plocha několika rodinných domů, přerušena sníženým terénem, kde se přirozeně stahuje dešťová voda a tvoří na nepropustném podloží zamokřené území, tzv. Bajkal. V západní části tvoří hranici s rezervní plochou R.1 silnice III. třídy č. 29819, ulice Drahošská. Severní část je otevřená do polí a volné krajiny.

Plocha, která je určena k zástavbě je nyní využívána zemědělsky, jedná se o pole.

Vymezení řešeného území

Řešení území je vyznačeno v grafické příloze a je vymezeno v západní části Dolních Ředic. Zahrnuje pozemky nebo jejich části s dopravní a technickou infrastrukturou vedené na katastru Dolní Ředice: St.p.č. 162, p.p.č. 2272, v současné době se řeší koupě stavby a pozemku pro rozšíření řešeného území o tyto pozemky. p.p.č. 2269, 2270, 2278/4, 2279/4, 2281/6, 2275/2, 2275/1, 2264, 2263, 2262. Požadavek obce akcentoval zejména pohled na území zastavitelných ploch Z.3 a Z.4 s návazností na rezervní plochu R.1. Projektant územní studie následně přiřadil sousední pozemky dle technických potřeb dopravního propojení a řešení likvidace srážkových vod.

Charakteristika řešeného území, základní podmínky ochrany jeho hodnot

Řešená lokalita se nachází v rovinatém území v přímé návaznosti na zastavěnou část obce. V centrální části je terén mírně zvýšen cca o 1,5m a severní část je tak přirozeně odvodněna do polí. V jižní části dochází k rozlivu Ředického potoka, kde je vyhlášeno záplavové pásmo. Přes území jsou vedena nadzemní vedení vysokého a nízkého napětí. Základními podmínkami limitů výstavby bude vyřešení likvidace srážkových vod, ochrana staveb před záplavovým územím, dodržení ochranných pásem vysokého napětí.

Architektonicko-urbanistický návrh včetně regulačních prvků

Územní studie je zpracována v jedné výsledné konečné variantě. Součástí studie je návrh na rozdělení pozemků v souladu s principy umístění rodinných domů v podobné urbanistické struktuře přilehlé části Dolních Ředic. Záměrem je zejména tvorba adekvátního prostředí s bezpečnostními prvky řešení uličního prostoru. Z důvodu koordinace inženýrských sítí a dopravní obsluhy byly do řešení územní studie zahrnuty plochy navazující v přímém sousedství a plocha rezervy R.1.

RD1 – RD50 - Návrh pozemků pro výstavbu individuálních rodinných domů

V zastavitelných plochách **Z.3c, Z.3e, Z.3f, Z.3g, Z.4.b, Z.4c (BI – bydlení individuální)** je navrženo celkem 50 izolovaných rodinných domů. Parcelace pro stavby rodinného bydlení vychází z požadavku obce na optimalizaci velikosti pozemků s možností využít více architektonických forem staveb. Jako minimální byla dohodnuta velikost pozemku 800m², i když minimální velikost není v územním plánu pro tyto zastavitelné plochy požadována. Na těchto parcelách jsou vymezeny plochy pro zastavění hlavní stavbou s označenými odstupy od společných hranic, stavební čarou hlavního objektu k přilehlé ulici s vyznačením odstupu, polohovým umístěním sjezdu vzhledem k ulici. Nedílnou součástí je tabulka pozemků s typy staveb, zastřešení, využití výšky podlaží, maximální zastavěnou plochou staveb, minimální plochou zeleně, tzn. nezpevněných a nezastavěných ploch.

VPU.1 - Návrh veřejného prostranství ulice VPU.1

Vymezení zastavitelných ploch **Z.3b, Z.3d, Z.4.a (PU - veřejné prostranství všeobecné)** je navrženo tak, aby nové ulice poskytly komfortní zázemí pro obsluhu rodinných domů a odpovídaly současnému trendu tvorby obytného parteru. Šíře ulic byla stanovena podle předpokládaného dopravního zatížení, a to jako místní komunikace „Zóny 30“, s obousměrnou komunikací šíře do 5,5m do 6,0m a jednostranným chodníkem šíře 1,5m. Takto řešený prostor poskytne bezpečný provoz motoristů, cyklistů i chodců. V široké ulici jsou zajištěny dostatečné odstupy vedení inženýrských sítí, prostor pro zajištění parkovacích míst návštěvníků. Parkování osobních vozů je navrženo na pozemcích RD.

VPU.2 Návrh veřejného prostranství zeleně VPU.2

Vymezení zastavitelných ploch **Z.3b, Z.3d, Z.4.a (PU - veřejné prostranství všeobecné)** je navrženo tak, část území byla vymezena jako zatravněná plocha. Ta je soustředěna zejména pod ochranným pásmem vrchního vedení vysokého napětí. Pod tímto ochranným pásmem nelze umístit nástupní plochy pro požární techniku, tzn. Nelze v těchto místech zřizovat sjezdy k pozemkům na hranici parcel. V ochranném pásmu lze vysazovat střední keře do výšky 3,0m.

VPU.3 - Návrh veřejného prostranství s dětským hřištěm

Zastavitelná plocha **Z.3h (PU - veřejné prostranství všeobecné)** je navržena v centru celého řešeného území jako plocha vymezená pro dětské hřiště. Součástí plochy budou herní prvky, zatravnění a stromy.

ZS - Návrh sídelní zeleně s umístěním jižního suchého poldru SP.1

Zastavitelná plocha **Z.3a (ZS – zeleň sídelní - ostatní)** je navržena mezi zastavitelnými plochami bydlení a plochou dopravní infrastruktury silniční. V současné době je předmětné území silně podmaččené s nepropustnými vrstvami zeminy, kde se stahuje dešťová voda bez odtoku. Územní studie přibrala do řešení tuto plochu jako nedílnou součást celkové koncepce návrhu. Právě do tohoto místa bude svedena veškerá zbylá dešťová voda z řešeného území a po časovém a kapacitním zadržení v plánovaných systémech poldrů bude odváděna řízeně s omezeným odtokem do Ředického potoka.

ZO - Návrh ochranné a izolační zeleně s umístěním severního poldru SP.2

Zastavitelná plocha **Z.4d (ZO – zeleň ochranná a izolační)** je navržena na předělu zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech a nezastavěného území na severu celé lokality. Ve středu plochy bude umístěn severní poldr pro zachytávání srážkových vod ze severně položeného území lokality Z.4 s následným přečerpáním do jižního poldru plochy ZS u silnice. Součástí plochy bude umístění trafostanice a vedení vn.

Koncepce dopravního napojení území vychází z koncepce dopravy územního plánu. Řešené území se bude napojovat z jihu křižovatkou od silnice III. třídy č. 29817, ulice Pardubické. Ve východní části bude dle požadavku územního plánu koncepčně řešeno propojení a příjezd na rezervní plochu R.1 ze silnice III. třídy č. 29819, ulice Drahošská.

Koncepce napojení lokalit na inženýrské sítě, likvidace dešťových vod: Veřejný vodovod, elektro vn a nn, veřejné osvětlení, optickou síť vychází z existence stávajících sítí v území, kde se v blízkosti napojí nové rozvody na stávající síť. Napojení na splaškovou kanalizaci bude koordinováno s projektem splaškové kanalizace obce, který je zpracován a plánuje se výstavba. Jednotlivé stavby a zpevněné plochy na pozemcích rodinných domů budou přednostně zajišťovat akumulaci a zasakování dešťových vod na svých pozemcích. Rodinné domy budou likvidovat dešťové vody dle zákona, tzn. na

pozemcích budou umístěny **akumulační nádrže o objemu min. 6m³** s odvodem do nebezpečné plochy pozemku na zasakování. Pro případ nepříznivých klimatických podmínek bude akumulační nádrž napojena zúženým bezpečnostním přepadem do přípojky dešťové kanalizace v ulici.. Hydrogeologickým posudkem byly nepříznivé podmínky zasakování potvrzeny, v území bude likvidace dešťových vod z veřejných prostranství řešena samostatnou dešťovou kanalizací sváděnou do poldrů lokalit Z.3 a Z.4. Ty jsou umístěny na okraji lokalit tak, aby zadržely přívalové deště a následně řízeným zpožděným odtokem je vypustily do Ředického potoka.

5. Prostorové a plošné regulace staveb rodinných domů s tabulkou

číslo pozemku RD	hlavní využití plochy pozemku	označení lokality dle UP	max. výška využití podlaží	typ střechy, sklon (stupně)	plocha pozemku (m ²)	max. koeficient zastavění	max.plocha zastavění (m ²)	min. koeficient zeleně	min.plocha zeleně (m ²)
1	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	823	0,30	247	0,50	412
2	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	845	0,30	254	0,50	423
3	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	878	0,30	263	0,50	439
4	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	960	0,30	288	0,50	480
5	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	944	0,30	283	0,50	472
6	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	874	0,30	262	0,50	437
7	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	841	0,30	252	0,50	421
8	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	965	0,30	290	0,50	483
9	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1 np + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	1395	0,30	419	0,50	698
10	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	880	0,30	264	0,50	440
11	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	805	0,30	242	0,50	403
12	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	805	0,30	242	0,50	403
13	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	805	0,30	242	0,50	403
14	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	805	0,30	242	0,50	403
15	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	805	0,30	242	0,50	403
16	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	939	0,30	282	0,50	470
17	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	951	0,30	285	0,50	476
18	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	835	0,30	251	0,50	418
19	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	835	0,30	251	0,50	418
20	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	835	0,30	251	0,50	418
21	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	835	0,30	251	0,50	418
22	Rodinný dům, izolovaný	Z.3f	2 np	bez omezení	1035	0,30	311	0,50	518
23	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	804	0,30	241	0,50	402
24	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	803	0,30	241	0,50	402
25	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	806	0,30	242	0,50	403
26	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	809	0,30	243	0,50	405
27	Rodinný dům, izolovaný	Z.3e	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	813	0,30	244	0,50	407
28	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	816	0,30	245	0,50	408
29	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	819	0,30	246	0,50	410
30	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	820	0,30	246	0,50	410
31	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	valbová, 20-30	817	0,30	245	0,50	409
32	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	824	0,30	247	0,50	412
33	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	807	0,30	242	0,50	404
34	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	807	0,30	242	0,50	404
35	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	807	0,30	242	0,50	404
36	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	807	0,30	242	0,50	404
37	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	829	0,30	249	0,50	415
38	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	891	0,30	267	0,50	446
39	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	824	0,30	247	0,50	412
40	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	824	0,30	247	0,50	412
41	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	824	0,30	247	0,50	412
42	Rodinný dům, izolovaný	Z.4b	2 np	bez omezení	896	0,30	269	0,50	448
43	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	bez omezení	1147	0,30	344	0,50	574
44	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	bez omezení	1018	0,30	305	0,50	509
45	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	bez omezení	1018	0,30	305	0,50	509
46	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	bez omezení	1018	0,30	305	0,50	509
47	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	bez omezení	1018	0,30	305	0,50	509
48	Rodinný dům, izolovaný	Z.4c	1.NP + podkrovní	bez omezení	1398	0,30	419	0,50	699
49	Rodinný dům, izolovaný	Z.3c	1.NP + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	1160	0,30	348	0,50	580
50	Rodinný dům, izolovaný	Z.3g	1.NP + podkrovní	sedlová + valbová, 20-45	2724	0,30	817	0,50	1362
Celkem					46643		13993		23322

V řešeném území byly stanoveny závazné regulační prvky, které tvoří vzhled celé lokality:

ULIČNÍ ČÁRY – závazně vymezují veřejné prostranství ulic. Oplocení pozemků rodinných domů v přímém sousedství s těmito ulicemi se řídí těmito podmínkami:

Oplocení části pozemků přilehlých k ulici bude max. 1,6m, vysoké, min. z 50% průhledné.

STAVEBNÍ ČÁRY – závazně umísťují čelní hranu stavby rodinného domu směrem k uliční čáře. Stavební čára je určena pro některé pozemky ve vzdálenosti 7m.

- **Maximální výška využití podlaží**

1 np + podkroví – lze využít plnohodnotné 1.np a 2.nadzemní podlaží jako podkroví.

2 np – lze využít plnohodnotné 2 nadzemní podlaží, pozn. Nelze využít další podlaží s podkrovím.

- **Typ střechy, sklon**

Valbová , 20-30 st. – typ střechy bungalovu vedle lokality Z.2 na západním okraji řešeného území.

Sedlová+valbová, 20-45 stupňů, - typ střechy v sousedství se stávající zástavbou obdobného charakteru.

- **Maximální koeficient zastavění (KZSP)**

Udává poměr zastavění stavbami k celkové ploše pozemku rodinného domu, a to max. 0,3 (t.j. 30%). Zpevněné plochy se do zastavěných ploch nezapočítávají.

- **Minimální koeficient zeleně (KNPSP)**

Udává poměr zatravněné plochy bez zpevněných ploch k celkové ploše pozemku, a to 0,5 (t.j. 50%).

6. Návrh etapizace výstavby

Etapizace výstavby rodinných domů je navržena v souladu s platným úplným zněním územního plánu po aktuální změně.

Z důvodu komplexního vyřešení srážkových vod z veřejných prostranství řešeného území je nezbytné stavební povolení a realizace systému srážkové kanalizace umístěné v ulicích lokalit Z.3 a Z.4 včetně napojení na severní poldr a jižní poldr provést v jedné etapě.

Napojení území na elektrickou energii je podmíněno umístěním nové trafostanice na severní části lokality Z.4 včetně napojení na vrchní vedení vn a následné propojení kabelovým vedením vn do rozestavěné lokality rodinných domů ozn. V územním plánu Z.2. k trafostanici bude nutné zřídit obslužnou komunikaci také v jedné etapě bez rozdělování.

Bez výše uvedených podmínek nelze zahájit výstavbu v lokalitě Z.3.

Závěr:

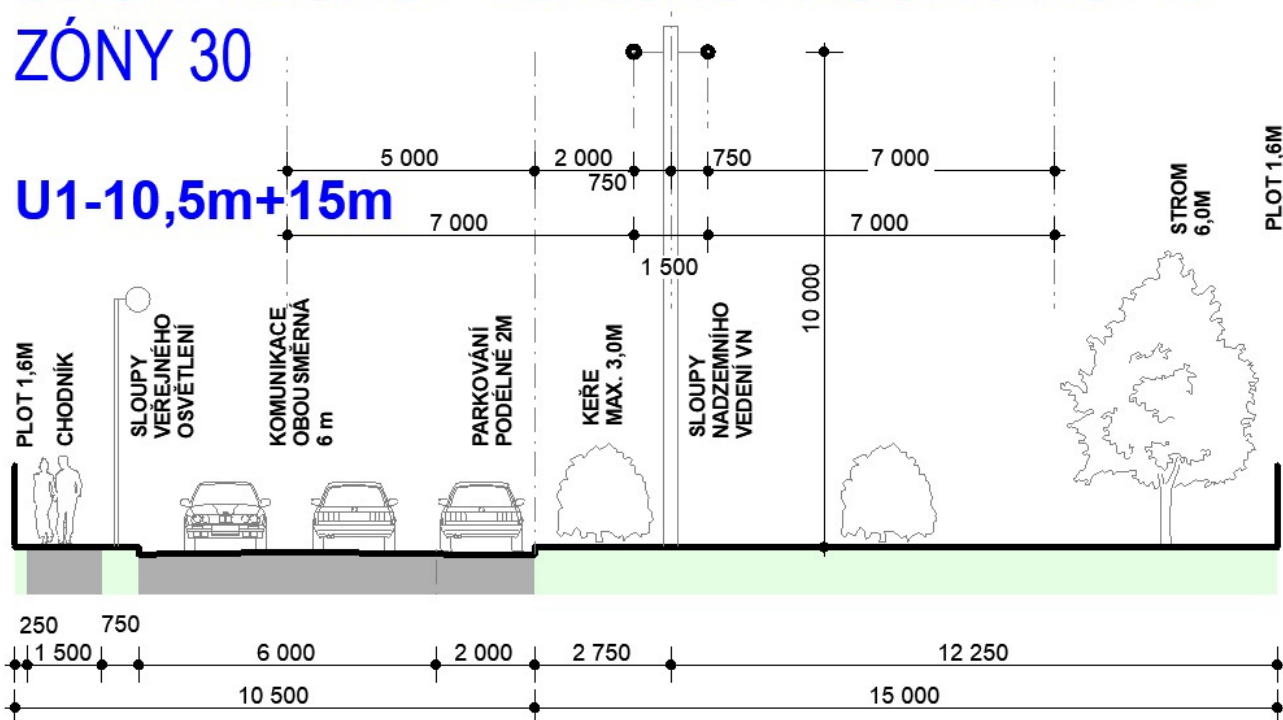
Komunikace, zpevněné plochy, systém likvidace dešťových vod se 2 poldry a rozvody inženýrských sítí jsou navrženy v 1. etapě společně pro zastavitelné plochy Z.3 a Z.4. Součástí budou i přípojky k jednotlivým pozemkům rodinných domů.

Stavby rodinných domů v lokalitě Z.3 a Z.4 jsou navrženy v souladu s platným úplným zněním územního plánu po aktuální změně.

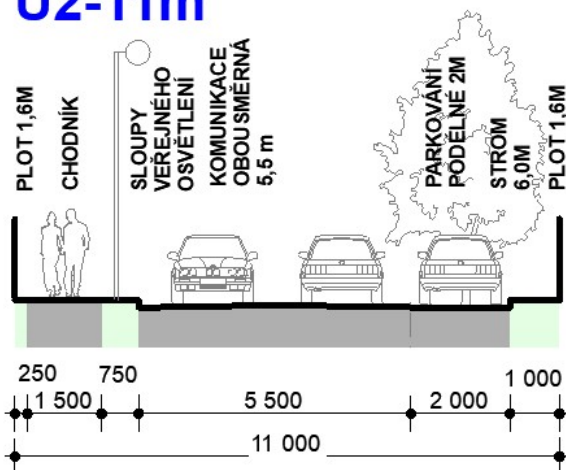
7. Návrh uličních profilů veřejného prostranství a vedení infrastruktury

ULIČNÍ PROFILY VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ ZÓNY 30

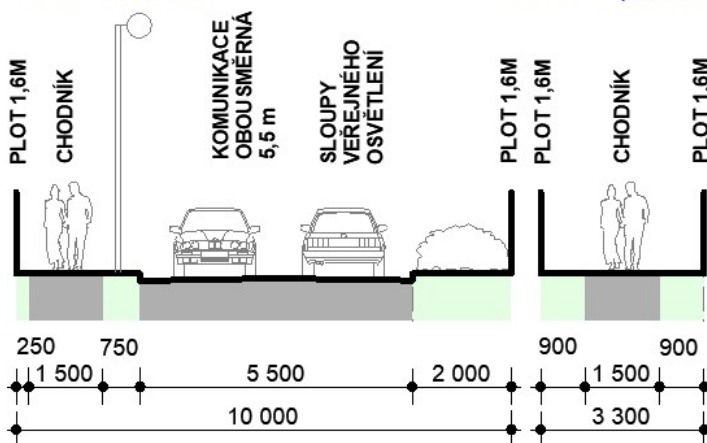
U1-10,5m+15m



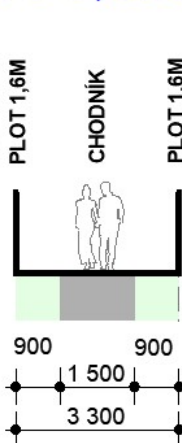
U2-11m



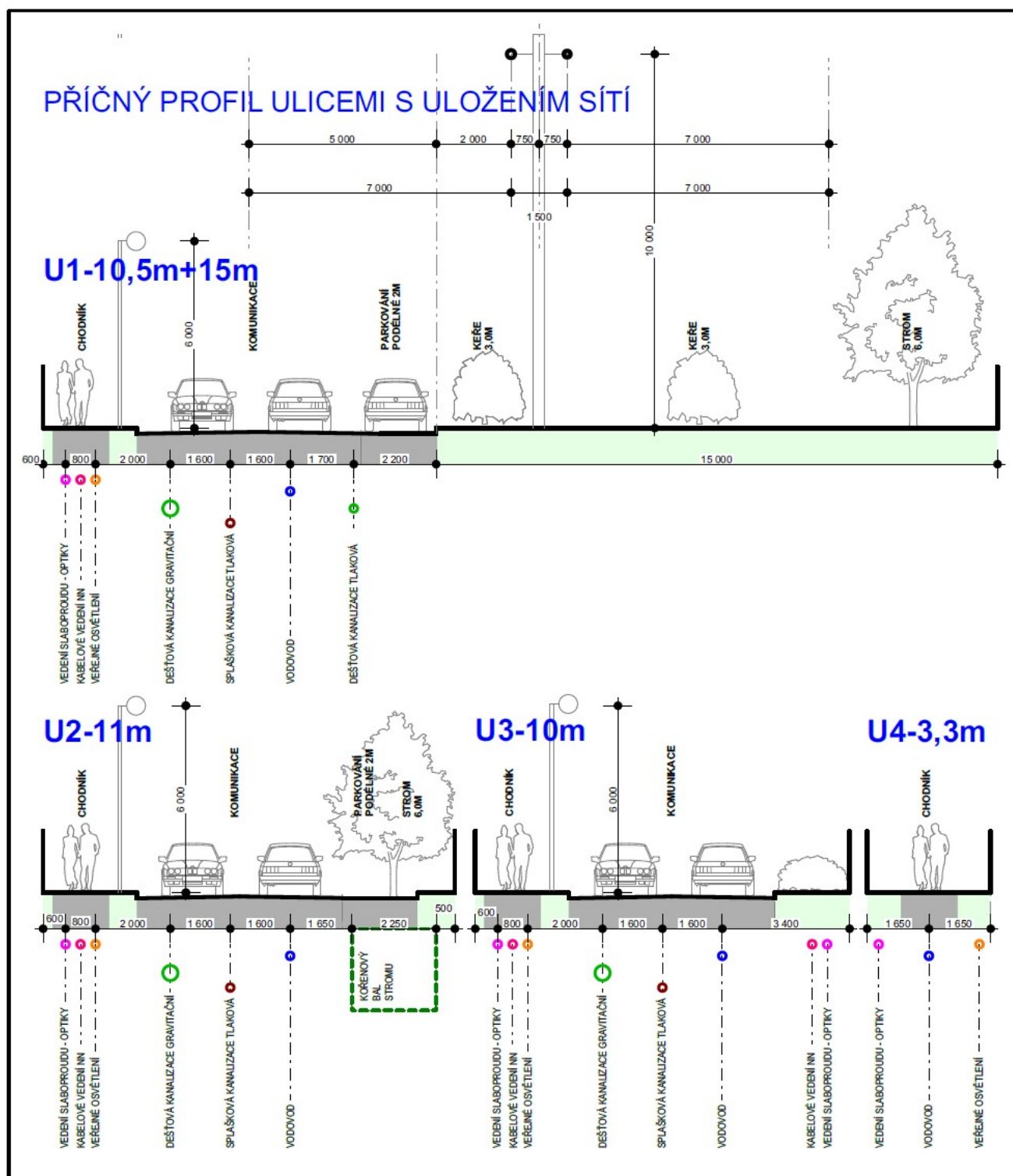
U3-10m



U4-3,3m



- Oplocení s veřejným prostranstvím bude výšky 1,6m, provedení min. z 50% průhledné.



8. Návrh veřejných prostranství

Stávající využití pozemků je z největší části zemědělské pole a louky. Součástí návrhu je dle územního plánu veřejné prostranství členěné na ulice a zeleň hřiště, dále zeleň izolační a zeleň sídelní.

PU – PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÉ ULICE

Plocha 10 330 m² z 90% zpevněná

Níže je uvedeno podrobné členění uličních profilů ZÓNY 30:

U.1 – ulice hlavní směřující od jihu na sever, celková šíře uličního prostranství 25,5m. V tomto profilu je umístěn chodník, obousměrná místní komunikace šíře 6,0m, podélné parkování, zelený pás pod vrchním vedením vn.

U.2 – ulice vedlejší vedená od jihu na sever v západní části území, celková šíře uličního prostranství 11m. V tomto profilu je umístěn chodník, obousměrná místní komunikace šíře 5,5m, podélné parkování, zelený pás.

U.3 – ulice vedlejší vedené od východu na západ, celková šíře uličního prostranství 10m. V tomto profilu je umístěn chodník, obousměrná místní komunikace šíře 5,5m, zelený pás.

U.4 – průchozí ulička propojující navrhovanou lokalitu Z.3 a stávající rozestavěnou lokalitu rodinných domů v západní části řešeného území. Šířka 3,3m je navržena tak, aby umožnila uložení vodovodu a chodník.

VPU.2 - PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÉ ZELENĚ

Plocha 8034 m² z 90% zatravněná

VPU.3 – DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

Plocha 2055 m² z 70 % zatravněno, s výsadbou stromů, oploceno

ZS – ZELENĚ SÍDELNÍ S UMÍSTĚNÍM JIŽNÍHO SUCHÉHO POLDRU SP1

Plocha 4727 m² z 50% zatravněno, z 50% využito na akumulaci dešťových vod, po obvodu výsadba zeleně.

ZO – ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ S UMÍSTĚNÍM SEVERNÍHO SUCHÉHO POLDRU SP2

Plocha 2898 m² z 50% zatravněno, z 50% využito na akumulaci dešťových vod, po obvodu výsadba zeleně

Celková plocha řešeného území 74 683 m²

Minimální požadavek na zeleň veřejného prostranství 5% z řešeného území, tj. 3736 m² byl návrhem zeleně výrazně překročen.

9. Návrh dopravní infrastruktury

Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází ve volném prostoru v západní části obce Dolní Ředice.

Území je ohraničeno z jižní strany silnicí III/29817 (ulice Pardubická), z východní strany silnicí III/29819 (ulice Drahošská) a ze západní strany stávající zklidněnou ulicí Luční. Obě krajské silnice jsou trasovány územím v přímé a jsou součástí intravilánu.

Cca 400 m západně od lokality je trasována dálnice D35.

Koncepce dopravní obsluhy

Dopravní napojení řešené lokality na stávající komunikační síť je navrženo dopravním napojením na silnici III/29817 na jižní straně. V místě napojení budou dodrženy rozhledové poměry dle ČSN 73 6102/Z1.

Ve vlastním území jsou řešeny průjezdné obousměrné obslužné komunikace napojené na vjezd do území z krajské komunikace.

Uliční prostor bude vymezen hranicemi přilehlých oplocených parcel. Šířka veřejného uličního prostoru je navržena:

U1 – 25 m - obousměrná komunikace, vozovka šířky 6,0 m, jednostranný chodník v šířce 1,5 m, jednostranná podélná stání

U2 – 11 m - obousměrná komunikace, vozovka šířky 5,5 m, jednostranný chodník v šířce 1,5 m, jednostranná podélná stání

U3 – 10 m - obousměrná komunikace, vozovka šířky 5,5 m, jednostranný chodník v šířce 1,5 m, Zájmové území je navrženo řešit formou zklidněné Zóny 30 V rámci území budou řešena fyzická opatření pro zklidnění dopravy (zpomalovací příčné prahy, zvýšené křižovatky apod.).

Na severním okraji je řešen samostatný zaslepený příjezd k navržené trafostanici a retenční nádrži.

Na navržené komunikace budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. V místě sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry, do kterých nebudou zasahovat ani oplocení jednotlivých pozemků.

Pěší doprava je řešena návrhem chodníků o šířce min. 1,5 m při jednotlivých komunikacích. Tyto nové chodníky budou napojeny na stávající chodník v ulici Pardubické s následným propojením do centra obce.

Doprava v klidu

Velký důraz je v rámci návrhu kladen na parkování a odstavování vozidel.

Veškeré parkovací plochy je třeba dimenzovat normovým postupem dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích a na navrhovaných parkovacích plochách.

Parkovací stání jsou řešena v profilu navržených ulic ve vlastní zklidněné obytné zóně. Místa určená pro stání vozidel budou dostatečně patrná ze stavebního uspořádání ulice.

Parkovací stání jsou navržena mimo rozhledová pole křižovatek i jednotlivých vjezdů.

Dimenzování konstrukcí zpevněných ploch

Návrh konstrukce zpevněných ploch bude proveden dle TP 170 Navrhování vozovek pozemních komunikací, kdy základním požadavkem je zajištění $E_{def,2} = \min. 45 (30) \text{ MPa}$ na úrovni pláně komunikací.

Pro zpracování dalších stupňů PD bude nutné prověřit geologické podmínky v zájmové lokalitě a v návaznosti na ně případně uvažovat s úpravou podloží.

Konkrétní návrh a posouzení skladby vozovek bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace.

Návrh konstrukce vozovky dopravního prostoru ve vlastní zóně bude odpovídat předpokládanému zatížení vozidly (vozidlo pro svoz odpadků, stěhovácí vůz apod.).

Citace podmiňujících podmínek, které budou převzaty do projektové dokumentace pro záměr stavby z vyjádření DI Policie ČR v Pardubicích:

1) V místě připojení komunikace na silnici č. III/29817 bude splněna závazná ČSN 73 6102.

2) Pro případné připojení území R1 na silnici č. III/29819 bude požadováno zajištění dopravně technického stavu silnice č. III/29819 pro předpokládané zvýšení intenzit provozu na této silnici (dvoupruhová komunikace s parametry dle ČSN 736110).

3) Provedení komunikace a uličního prostoru v režimu zóny Tempo 30 musí odpovídat platným technickým podmínkám TP132 a TP85.

4) Křižovatky pozemních komunikací musí odpovídat platné ČSN 73 6102.

5) Připojení sousedních nemovitostí bude provedeno v souladu s platnou ČSN 73 6110.

Do rozhledových polí připojení nesmí zasahovat ani oplocení pozemků.

6) V místech předpokládaného vstupu chodců do vozovky musí být zajištěny rozhledy na čekací plochy pro místa pro přecházení dle ČSN 73 6110.

10. Návrh technické infrastruktury

VODOVOD:

Zásobování zájmové lokality pitnou vodou bude zajištěno navrženým vodovodním řadem, který bude napojena na stávající vodovodní řad PVC 225, který je uložen v zemi podél silnice III. Třídy č. 29817. V rámci výstavby lokality bude provedena výstavba nových vodovodních řadů a jednotlivých vodovodních přípojek RD. Na přípojkách budou osazeny betonové vodoměrné šachty 1,0 m za hranicí pozemku, kde bude umístěn fakturační vodoměr. Při výstavbě vodovodu bude provedena odbočka i pro možnost následného napojení ploch rezervy. Odbočka bude vyvedena mimo asfaltovou silnici tak, aby v případě napojení do ní nemuselo být zasahováno.

Potřeba pitné vody	počet	l.den ⁻¹	celkem	
rodinné domy	200	100	20 000	l.den ⁻¹
celkem			20 000	l.den ⁻¹
				m ³ .den ⁻¹
Přehled :	Q _d		20	
	Q _p		0,23	l.s ⁻¹
	k _d		1,29	
	Q _m		0,30	l.s ⁻¹
	k _h		1,9	
	Q _h		0,57	l.s ⁻¹
	Q _{pož}		4	l.s ⁻¹
Souhrnné množství :	Q _{rok}		7 300	m ³

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:

V Současné době není v obci Dolní Ředice funkční splašková kanalizace. Obec však pracuje na výběru zhotovitele pro výstavbu již navržené a schválené tlakové kanalizace na kterou bude zájmová lokalita napojena. Navržený řad tlakové kanalizace je veden v silnici III. Třídy č. 29817. V zájmové lokalitě bude provedena výstavba nových tlakových kanalizačních řadů a jednotlivých tlakových kanalizačních přípojek. Tlaková kanalizační přípojka bude ukončena betonovou čerpací šachtou 1,0 m za hranicí pozemku. V čerpací šachtě budou osazena objemová (vřetenová) čerpadla s objemovým průtokem 55-30 l/min a dopravní výška (max.) 90 m v.sl., příkon 1,1 kW.

Výpočet množství splaškových vod

Počet obyvatel	200	osob
Produkce splaškových vod na 1 obyvatele	100	l/os/den
Produkce splaškových vod - obyvatelstvo	20 000	l/den
Denní průtok splaškových vod	20 000	l/den
Balastní vody	10 % z denního průtoku	2 000 l/den
Denní produkce odpadních vod	22 000	l/den
Průměrné množství splaškových vod	Q _p	0,23 l/s
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	5.l	
Maximální průtok splaškových vod		1,37 l/s

	4 917	l/hod
Roční produkce odpadních vod	8 030	m ³ /rok
Produkce odpadních vod	22 000	l/den
na 1 EO	150	l/os/den
počet EO	200	EO

Znečištění odpadních vod (splaškové vody bez předčištění)

V ukazateli BSK ₅		
na 1 EO	60	g/den
Produkce znečištění celkem	12 000	g/den
Roční bilance	4,380	t/r

V ukazateli NL		
na 1 EO	55	g/den
Produkce znečištění celkem	11 000	g/den
Roční bilance	4,015	t/r

V ukazateli CHSK		
na 1 EO	120	g/den
Produkce znečištění celkem	24 000	g/den
Roční bilance	8,760	t/r

DEŠŤOVÁ KANALIZACE:

Rodinné domy budou likvidovat dešťové vody dle zákona, tzn. Na pozemcích budou umístěny akumulční nádrže o objemu min. 10m³ s odvodem do nepevněné plochy pozemku na zasakování. Pro případ nepříznivých klimatických podmínek bude akumulční nádrž napojena zúženým bezpečnostním přepadem do přípojky dešťové kanalizace v ulici. V zájmové lokalitě bude vybudován systém dešťové kanalizace, do které budou napojeny vpusti z ploch veřejného prostranství a přepady z akumulčních jímek jednotlivých RD. Dešťové vody budou odváděny do dvou retenčních nádrží. Z důvodu špatných výškových poměrů budou dešťové vody ze severní retenční nádrže čerpány do jižní retenční nádrže. Z jižní retenční nádrže budou vody odtékat potrubím DN 250 do přilehlého vodního toku. Maximální odtok do vodního toku bude 43 l/s.

Bilance srážkových vod aktuální lokalita	plocha	koef.	průtok	
1 plochy ulice	10 309	m ²	0,9	132,7 l.s ⁻¹
2 plochy parcely - plocha střech	13 563	m ²	0,9	174,6 l.s ⁻¹
3 hřiště	2 338	m ²	0,1	3,3 l.s ⁻¹
4 zeleň	4 792	m ²	0,05	3,4 l.s ⁻¹
celkem	31 001	m ²		314,0 l.s ⁻¹
návrhová srážka 15 min.		=	0,5	143 l.s ⁻¹ .ha ⁻¹
Objem 15 min. srážky				282,6 m ³

Roční bilance srážkových vod		plocha	koef.	objem	
Roční srážkový úhrn				680	mm
1	plochy ulice	10309	m ²	0,9	6309 m ³
2	plochy parcely - plocha střech	13563	m ²	0,9	8300 m ³
3	hřiště	2338	m ²	0,1	159 m ³
4	zeleň	4792	m ²	0,05	163 m ³
celkem		31 001	m ²	15611	m³

Citace podmiňujících podmínek, které budou převzaty do projektové dokumentace pro záměr stavby z vyjádření Povodí Labe, s.p.

V zájmové lokalitě bude vybudován systém dešťové kanalizace, do které budou napojeny vpusti z ploch veřejného prostranství a přepady z akumulčních jímek jednotlivých RD. Dešťové vody budou odváděny do dvou retenčních nádrží. Z důvodu špatných výškových poměrů budou dešťové vody ze severní retenční nádrže čerpány do jižní retenční nádrže. Z jižní retenční nádrže budou vody odtékat potrubím DN 250 do vodního toku Ředický potok (IDVT 10100457 – v naší správě). Maximální odtok do vodního toku Ředického potoka bude 43 l/s. Stavba se nachází ve vodním útvaru HSL_0860 - Ředický potok od pramene po ústí do Labe, na souřadnicích (S-JTSK) Y: 637482, X: 1056849.

S navrženým záměrem předběžně souhlasíme za předpokladu splnění těchto podmínek:

- Nakládání se srážkovými vodami z navržené stavby bude v souladu s normami TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ a ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“. Srážkové vody z řešených ploch požadujeme vsakovat v místě stavby a nezatěžovat jimi následně vodní toky. Pouze v případě, že není možné srážkové vody z řešených ploch kompletně vsakovat v místě stavby, a to na základě hydrogeologického posudku, je možné uvažovat s regulovaným průtokem odváděných srážkových vod z řešeného území do kanalizace či vodního toku, a to v hodnotě odpovídající 3 l/(s*ha). Součástí zařízení pro odvodnění musí být i kapacitní retenční zařízení a zařízení regulující odtok, kterým bude zajištěn výše uvedený průtok odváděných vod z území. Retence bude dimenzována na déšť o maximálním objemu ze škály pětiletých či desetiletých dešťů (výpočet z dob trvání a intenzit návrhových dešťů).
- Výústní objekt nesmí zmenšovat průtočný profil, bude řádně opevněn, opevnění bude plynule navazovat na dno a břehy vodního toku.

PLYNOVOD:

V části řešeného území je umístěn STL plynovod. Jedná se o přípojky ke stávajícím rodinným domům. Návrh řeší částečné zrušení a v některých místech ponechání vedení. **Lokalita Z.4 a Z.5 včetně rezervy R.1 nebudou na plyn napojeny.** Zrušení plynovodní přípojky musí být sjednáno samostatnou žádostí.

ELEKTROROZVODY VEDENÍ VN:

Návrh počítá s napojením 50 rodinných domů v zastavitelných plochách Z.3 a Z.4, dále s rezervou pro 30 rodinných domů v ploše rezervy R.1. Veškeré domy budou vytápěny elektřinou v kombinaci s tepelnými čerpadly a fotovoltaikou na střeších.

Podle územního plánu se počítá s napojením řešeného území v severní části nad lokalitou Z.4 novou stožárovou trafostanicí z vrchního vedení vn. K trafostanici bude zajištěn příjezd. Ochranné pásmo vedení vn 7m od krajního vodiče bude respektováno a pod vedením nejsou navrženy nadzemní stavby.

ELEKTROROZVODY VEDENÍ NN:

Napojení lokalit Z.3 a Z.4 je navrženo zemním kabelovým vedením podél stavebních pozemků po obou stranách komunikace s osazením přípojkových skříní vždy na společné hranici dvou sousedních pozemků. Napojení vedení je navrženo z nové trafostanice s propojením na stávající vedení nn v místě stávajícího sloupu nn na p.p.č. 2275/2. Z trafostanice bude provedeno propojení se stávajícím rozestavěným územím na západě kabelovým vedením nn na pozemku 2281/6.

V jižní části řešeného území je navržena přeložka nadzemního vedení nn. Ta bude napojena na stávající kabelový vývod na p.p.č. 620/1 a vedena podzemním kabelem po pozemku 2270 s ukončením na sloupu nadzemního vedení nn na p.p.č. 2275/2. Do tohoto bodu bude provedeno posilující kabelové vedení ze stávající TS PA1383 v ulici Pardubická.

Výkonová bilance:

50RD kategorie elektrifikace C (elektrické vytápění, ohřev TUV i vaření). Pro 50RD s uvažovanou tepelnou ztrátou 5-6kW a příkonem na jednu bytovou jednotku 11kW dle ČSN 332130 je soudobost cca 0,3.

Při 50RD vychází celkový soudobý příkon 400-450kW, pro 80RD 600-700kW. Pro zajištění tohoto příkonu musí být lokalita napájena minimálně ze dvou transformátorů.

Pro lokalitu je navržena stožárová TS u severního poldru na parcele 2279/4. Pro zajištění/doplnění potřebného výkonu je možné uvažovat s osazením mřížové dvoustrojové trafostanice. Další možností je vybudování posilujícího přívodu do lokality ze TS PA1383 v návaznosti na přeložku vrchního vedení NN do kabelu.

ENERGETICKÁ BILANCE

	soudobost				celkem			
	topení kW	běžná kW	topení	běžná	topení kW	běžná kW	celkem kW	
50 RD		5	11	0,9	0,31	225	170,5	395,5
30 VO			0,03		1			0,9
80 RD		5	11	0,9	0,29	360	255,2	615,2
1 čerpací stanice dešťové vody mezi poldry								1
80 tlaková stanice kanalizace bude připojena z rozvodů RD								

Pozn: Konkrétní řešení napájení lokality bude předmětem samostatného projektu ČEZ Distribuce na základě podané žádosti o připojení.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ:

Napojení lokalit na veřejné osvětlení je navrženo ze stávající sítě – zapínací bod RVO u TS PA1383 na parcele 2315. Návrh počítá s kabelovým vedením v souběhu s vedením nn. Uvažovaná třída osvětlení vzhledem ke zklidněné dopravě o rychlosti max. 30km/hod je uvažována na silnicích v kategorii P3, na chodnicích P4. Stožáry veřejného osvětlení jsou navrženy v ulicích jednostranně v zeleném pásu mezi chodníkem a silnicí ve vzdálenosti min 0,5m od silnice. Uvažovány jsou stožáry 6m vysoké s roztečí 30 – 35m maximálně – profil U1, U2 a U3. Ve vedlejších ulicích – profil U4 jsou navrženy s umístěním v zeleném pásu vedle chodníku. Osvětlení bude navrženo svítidly se zdroji LED

Předpokládaný příkon nového VO do 2kW bude pokryt ze stávajícího zapínacího bodu novým kabelovým přívodem do řešené lokality v souběhu s uvažovaným posilovacím vedením NN.

MÍSTNÍ ROZHLAS:

Návrh počítá s vybavením území místním rozhlasem. Rozvody jsou navrženy společně ve stejné trase jako je vedení veřejného osvětlení. Na sloupech budou instalovány nosné konzoly pro nadzemní rozvod rozhlasu. Na projektu celé obce se v současné době pracuje.

OPTICKÉ VEDENÍ:

Návrh počítá s vybavením území optickým vedením. To je navrženo v souběhu s vedením nn. Napojovací bod byl navržen správcem sítě CETIN, a to z ulice novostaveb rodinných domů na západním okraji. Je počítáno s napojením 50 RD a v budoucnu možnosti připojení 30 RD.

POŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ:

Vnější odběrné místo:

Zdroj požární vody pro řešenou lokalitu bude zajištěn novými hydranty osazenými na novém veřejném vodovodu ve vzdálenosti do 100 m od jednotlivých objektů v lokalitě osazený na DN 100 – vyhovuje požadavku.

Požadavky:

Podle tabulky 1,2 položky 2 se požaduje odběr vody minimálně 6 l.s-1 při $v = 0,8 \text{ m.s-1}$ na DN 100, hydranty do 150 m od jednotlivých objektů a do 300 m mezi sebou pro rodinné domy se zastavěnou plochou nad 200m².

Vymezení zásahových cest, zhodnocení příjezdových komunikací

Jedná se o novostavbu veřejně přístupné zklidněné komunikace zóny 30. Dopravní napojení je řešeno napojením na krajskou silnici III/29817, která je trasována při jižní hranici zájmového území.

Navrženo je obousměrné kolmé napojení v šířce 6,0 m. V místě napojení je řešen chodníkový přejezd přes chodník vedený podél silnice III/29817. V místě napojení zóny 30 budou respektována rozhledová pole dle ČSN 736102/Z1. Na ploše vymezeného rozhledového pole nebudou žádné překážky vyšší než 0,7 m nad úrovní komunikace. Rozhledové trojúhelníky jsou vykresleny v situaci. Vlastní řešená lokalita je uvažována v režimu vyznačené zóny 30. Funkce území je obslužná, a to jak z hlediska dopravy vozidlové, tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude odpovídat rozsahu zástavby 50 rodinných domů. Předpokládá se, že území bude řešeno jako zklidněná vyznačená zóna 30 s fyzickými opatřeními pro zklidnění dopravy (zpomalovací příčné prahy, směrové retardéry). Komunikace jsou navrženy jako obousměrné s šířkou 6,0m resp. 5,5m. Šířka uličního prostoru je navržena 10-11 m.

Příjezd mobilní požární techniky bude možný po nové výše popsané komunikaci do 20 m od budoucích rodinných domů v lokalitě. Komunikace neprůjezdná minimální šířky 3,5 m zakončená obratištěm ve tvaru T s rameny delšími než 10 m – vyhovuje požadavku.

Nástupní plochy nejsou požadovány.

Vnitřní zásahové cesty se nepožadují.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY: Každý rodinný dům a bytový dům bude vybaven místem pro umístění nádob na TKO. Ty budou umístěny až za oplocením, ne před ním ve směru do ulice. Pro řešení sběru tříděných odpadů se počítá s jejich umístěním v rámci uličního prostranství při vjezdu u plánovaného jižního poldru s označením SM-sběrné místo.

11. Uložení inženýrských sítí a jejich křížení

Veškeré inženýrské sítě budou uloženy dle norem a vyhlášek. Jejich křížení od stávajících vedení bude navrženo dle normy.

Navrhované rozvody kanalizace splaškové, dešťové a vodovodu budou umístěny pod komunikací. Navrhované rozvody elektro, veřejného osvětlení a optiky CETIN budou umístěny v chodníku nebo zeleném pásu. Navrhované rozvody místního rozhlasu budou umístěny nad zemí a vedeny na sloupech veřejného osvětlení.

12. Vyhodnocení dopadu dálnice D35 na plochy určené k trvalému bydlení v plochách Z.3 a Z.4 z hlediska hluku z dopravy

Výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), je možná za předpokladu splnění podmínky, že ve stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech z provozu na realizované dálnici II. třídy D35. Vzhledem k realizaci výstavby rodinných domů v přímém sousedství směrem k dálnici se předpokládá splnění těchto limitů. Na severu lokality jsou navíc osázeny stromy a pás zeleně s terénním valem pro zvýšení opatření proti pronikání hluku z dálnice.

13. Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby

Pozemky pro veřejně prospěšné stavby nebyly touto studií nově vymezeny. V územním plánu je vymezena plocha s označením VK1 – plocha pro řešení likvidace srážkových vod z území Z.4 a Z.3. V tomto místě je navržen suchý poldr SP1, který je součástí celého systému likvidace srážkových vod z řešeného území. Do poldru jsou sváděny vody dešťovou kanalizací, ozn. ve výkrese veřejně prospěšných staveb VT1.

14. Ochrana ZPF

Řešené území vychází z požadavků Změny č.2 ÚP Dolní Ředice, taktéž i Změny č.1, na vypracování územní studie zahrnující zastavitelné území Z.3, Z.4 a návaznost na plochu rezervy R.1. Všechny tyto plochy jsou určeny pro bydlení v rodinných domech. Územní plán byl schválen včetně změn a součástí bylo i vyjádření souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu se zastavitelnými plochami Z.3 a Z.4. Územní studie Západ je tedy v souladu s podmínkami platného územního plánu, vynětí ze ZPF v územně plánovací dokumentaci bylo pro plochy Z.3 a Z.4 uděleno.

15. Podmínky ochrany proti hluku

Citace z vyjádření KHS Pardubice: Vzhledem k tomu, že se zájmové lokality pro stavbu rodinných domů nacházejí v blízkosti stávající dálnice D35, KHS bude v dalších fázích řízení (povolení záměru, apod.) požadovat doložit vyhodnocení hluku z dopravy na dálnici D35 vzhledem k nejbližším nově navrženým chráněným venkovním prostorům staveb (nově navrženým rodinným domům v lokalitách Z.3 a Z.4).

Dále bude KHS požadovat v dalších fázích řízení (povolení záměru, apod.) doložit vyhodnocení hluku z provozu všech navržených stacionárních zdrojů hluku (tepelná čerpadla, klimatizace, rekuperace apod. při maximálních výkonu, v souběhu) a to vzhledem ke stávajícím i nově navrženým chráněným venkovním prostorům staveb.

V dalších fázích řízení (kolaudační řízení) bude KHS požadovat předložit doklady o zdravotní nezávadnosti použitých materiálů přicházejících do styku s pitnou vodou a doklad (protokol o zkoušce vody) o nezávadnosti pitné vody z nově navrženého vodovodního řádu.:

16. Konzultační projednání studie

Koncept územní studie byl průběžně konzultován s pořizovatelem územní studie p. Josefem Polákem z města Holice, panem starostou obce Dolní Ředice Michalem Kůrkou, investorem fy EU property project s.r.o. jednatelem ing. Janem Novotným. Dále byl konzultován postupně na pracovní komisi obce Dolní Ředice, předložen majitelům sousedních pozemků, na kterých je řešena plocha a rezervy R.1 a část zastavitelné plochy Z.3. Výsledná verze byla projednána na stavebním úřadu Holice, a to z důvodu koncepce napojení řešeného území na inženýrské sítě a komunikace.

Zastupitelstvo obce bylo seznámeno dne 18.6.2025 se závěrečnou variantou územní studie zahrnující zastavitelné plochy Z.3 a Z.4 a koncepci řešení rezervní plochy R.1.

Následně byly požádány orgány státní správy a správci inženýrských sítí o vyjádření.

Veškerá vyjádření byla zpracována do čistopisu studie a jsou nedílnou součástí textové části Územní studie. Vyjádření jsou kladná s podmínkami, které budou přeneseny do projektové dokumentace inženýrských sítí.

17. OBSAH DOKUMENTACE:

- US.1 TEXTOVÁ ČÁST, DOKLADOVÁ ČÁST
- US.2 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU
- US.3 HLAVNÍ VÝKRES S REGULAČNÍMI PRVKY ZÁSTAVBY 1:750
- US.4 VIZUALIZACE PLOCH Z, Z.4 VČETNĚ PLOCHY REZERVY R.1
- US.5 SITUACE VLASTNICKÝCH POMĚRŮ SE ZÁKRESEM DO MAPY KN 1:750
- US.6 ZÁKRES NÁVRHU DO ORTOFOTOMAPY 1:750
- US.7 VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1:750, ŘEZY ULICEMI 1:150
- US.8 VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:750, ŘEZY ULICEMI 1:150

Počet stran textové části včetně dokladové části	52
Počet výkresů	7

V Hradci Králové 1.8.2025

Ing. arch. Pavel Kramář

US.1 DOKLADOVÁ ČÁST

- Povodí Labe , Hradec Králové
- Policie České republiky, Dopravní inspektorát Pardubice
- Krajská hygienická stanice Pardubice
- Vodovody a kanalizace Pardubice a.s
- GasNet s.r.o.
- CETIN a.s. , schema připojení lokality
- Sekce majetková Ministerstva obrany
- ČEZ Distribuce a.s.
- Město Holice, odbor životního prostředí
- Obec Dolní Ředice – usnesení ze zasedání Zastupitelstva obce č.19/2025 ze dne 26-5-2025, usnesení č.302



Povodí Labe, státní podnik

Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové



Ing. Lukáš Machek
16.07.2025 12:11:42

TELEFON 495 088 111
E-MAIL podatelna@pla.cz
IČO 70890005
DIČ CZ70890005
IDDS dbyt8g2
Obchodní rejstřík vedený u KS v Hradci Králové,
oddíl A, vložka 9473

PT-Atelier s.r.o.
Pod zahrady 1305
50346 Třebechovice pod Orebem

VÁŠ DOPIS Č.J. / ZE DNE

ČÍSLO JEDNACÍ
PLa/2025/026149

VYŘIZUJE/LINKA
Petra Kacálková/671
Milan Janovský, DiS./248

HRADEC KRÁLOVÉ
16.7.2025

Územní studie Dolní Ředice – západ, likvidace dešťových vod

Dne 22.6.2025 jsme obdrželi Vaši žádost o stanovisko k dokumentaci (územní studie, PT-Atelier s.r.o., 17.6.2025) na výše uvedenou akci. Podle předložené dokumentace se jedná o napojení na inženýrské sítě, komunikaci a uspořádání pozemků pro 50 rodinných domů v lokalitě zastavitelné plochy Z.3 a Z.4 s návazností na plochu rezervy R.1 v obci Dolní Ředice – lokalita západ.

V zájmové lokalitě bude vybudován systém dešťové kanalizace, do které budou napojeny vpusti z ploch veřejného prostranství a přepady z akumulčních jímek jednotlivých RD. Dešťové vody budou odváděny do dvou retenčních nádrží. Z důvodu špatných výškových poměrů budou dešťové vody ze severní retenční nádrže čerpány do jižní retenční nádrže. Z jižní retenční nádrže budou vody odtékat potrubím DN 250 do vodního toku Ředický potok (IDVT 10100457 – v naší správě). Maximální odtok do vodního toku Ředického potoka bude 43 l/s.

Investorem stavby je: EU Property project s.r.o.

Stavba se nachází ve vodním útvaru HSL_0860 - Ředický potok od pramene po ústí do Labe, na souřadnicích (S-JTSK) Y: 637482, X: 1056849.

S navrženým záměrem předběžně souhlasíme za předpokladu splnění těchto podmínek:

- Nakládání se srážkovými vodami z navržené stavby bude v souladu s normami TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ a ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“. Srážkové vody z řešených ploch požadujeme vsakovat v místě stavby a nezatěžovat jimi následně vodní toky. Pouze v případě, že není možné srážkové vody z řešených ploch kompletně vsakovat v místě stavby, a to na základě hydrogeologického posudku, je možné uvažovat s regulovaným průtokem odváděných srážkových vod z řešeného území do kanalizace či vodního toku, a to v hodnotě odpovídající 3 l/(s*ha). Součástí zařízení pro odvodnění musí být i kapacitní retenční zařízení a zařízení regulující odtok, kterým bude zajištěn výše uvedený průtok odváděných vod z území. Retence bude dimenzována na déšť o maximálním objemu ze škály pětiletých či desetiletých dešťů (výpočet z dob trvání a intenzit návrhových dešťů).
- Výústní objekt nesmí zmenšovat průtočný profil, bude řádně opevněn, opevnění bude plynule navazovat na dno a břehy vodního toku.

Stanovisko správce povodí Vám vydáme po předložení projektové dokumentace zpracované dle výše uvedených podmínek.

Mgr. Petr Ferbar
vedoucí odboru
péče o vodní zdroje

Na vědomí
PL – Z2 Pardubice, PS Pardubice

JID: PCR17ETRfo99681250

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Krajské ředitelství policie Pardubického kraje
Územní odbor Pardubice
Dopravní inspektorát
Rožkova 2757, 530 02 Pardubice

Č. j. KRPE-59315-3/ČJ-2025-170606

Pardubice 4. července 2025
Počet stran: 2

PT-ATELIER s.r.o.
Pod zahrady 1305
50346 Třebechovice pod Orebem,

Územní studie Dolní Ředice – západ - v y j á d ř e n í:
K č.j.:

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Pardubice, Dopravní inspektorát, jako příslušný orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve věci **Územní studie Dolní Ředice – západ** vydává následující

v y j á d ř e n í:

Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Pardubice, Dopravní inspektorát **souhlasí** dle ustanovení § 16 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů s předloženou územní studií "Dolní Ředice - západ". Jedná se o územní studii umístění inženýrských sítí, komunikací a uspořádání pozemků pro 50 rodinných domů v lokalitě zastavitelné plochy Z.3 a Z.4 v obci Dolní Ředice. Připojení komunikace předpokládané zástavby je uvažováno provést na silnici č. III/29817..

Výše uvedený souhlas podmiňujeme splněním následujících podmínek:

- 1) V místě připojení komunikace na silnici č. III/29817 bude splněna závazná ČSN 73 6102.
- 2) Pro případné připojení území R1 na silnici č. III/29819 požadujeme zajištění dopravně technického stavu silnice č. III/29819 pro předpokládané zvýšení intenzit provozu na této silnici (dvoupřuhová komunikace s parametry dle ČSN 736110).
- 3) Provedení komunikace a uličního prostoru v režimu zóny Tempo 30 musí odpovídat platným technickým podmínkám TP132 a TP85.
- 4) Křižovatky pozemních komunikací musí odpovídat platné ČSN 73 6102.
- 5) Připojení sousedních nemovitostí bude provedeno v souladu s platnou ČSN 73 6110. Do rozhledových polí připojení nesmí zasahovat ani oplocení pozemků.
- 6) V místech předpokládaného vstupu chodců do vozovky musí být zajištěny rozhledy na čekací plochy pro místa pro přecházení dle ČSN 73 6110.

Pokud budou výše uvedené podmínky splněny, lze konstatovat, že návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.

*Toto vyjádření smí být použito pouze v období 12 měsíců od data vydání.
Žádáme Vás, při písemném styku uvádějte naše číslo jednací.*

900.5721.99681359

2. strana
vyjádření

Mimo výše uvedené doporučujeme zvážit, zda je nutné (mimo páteřní komunikaci) provozovat komunikace jako dvoupruhové. Máme za to, že lze ostatní komunikace provozovat jako jednopruhové s výhybnami, čímž lze předejít možným komplikacím při připojování sousedních nemovitostí na komunikace.

Zpracoval:
por. Ing. Jiří Moučka
tel.: 974566257

npor. Ing. Miroslav Vápeník
vedoucí dopravního inspektorátu
z r. por. Ing. Jiří Moučka

Ing. Jiří Moučka
POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Důvod podepsání: Z rozkazu
Čas podepsání: 04.07.2025 8:20:32

900.5721.99681359

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích

PT-ATELIER s.r.o.

Pod zahrady 1305

Třebechovice pod Orebem 503 46

Ing. arch. Pavel Kramář

Sp.zn. S-KHSPA 13964/2025/HOK-Pce

Č.j.: KHSPA 15609/2025/HOK-Pce

Vyřizuje

Ing. Pavlína Kejs

Pardubice

09.07.2025

Vyjádření Krajské hygienické stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích k Územní studii: „Dolní Ředice - západ.“

Na Krajskou hygienickou stanici Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích (dále jen „KHS“) byla doručena dne 21.06.2025 žádost společnosti PT-Atelier s.r.o., Pod zahrady 1305, Třebechovice pod Orebem 503 46, o vyjádření k Územní studii: „Dolní Ředice – západ.“

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územní studie s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS v souladu s § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), toto vyjádření:

KHS s Územní studií „Dolní Ředice - západ“ **s o u h l a s í.**

Odůvodnění

Zadání Územní studie Dolní Ředice – západ vychází z požadavku Změny č. 2 Územního plánu obce Dolní Ředice, která stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území: II/1b, II/20a, II/20b a II/13, 14R včetně ploch navazujících jižně ve vazbě na zastavěné území, zpracováním územní studie. Dle platného územního plánu obce Dolní Ředice jsou dotčené lokality označeny jako Z.3 a Z.4 – BI – bydlení individuální. Celková výměra ploch je cca 11,2 ha. Řešené území zahrnuje pozemky p.č. 2282 (část), 2281 (část), 2279 (část), 2278 (část), 2275 (část), 2264, 2263, 612/24 k.ú. Dolní Ředice.

Řešené území se nachází na západním okraji obce severně od silnice III. třídy č. 29817, ulice Pardubické a východně od dálnice D35 (cca 350-530 m). Mezi dálnicí D35 a navrhovanou lokalitou Z.3 a Z.4 byl v nedávné době realizován projekt stavby 26 rodinných domů. V jižní části v přímém sousedství je stabilizovaná plocha několika rodinných domů. Záměr navrhuje celkem 50 rodinných domů. Řešené území se bude dopravně napojovat z jihu křižovatkou od silnice III. třídy č. 29817, ulice Pardubické. Pro zásobování záměru stavby rodinných domů pitnou vodou bude vybudován nový vodovodní řad.

Vzhledem k tomu, že se zájmové lokality pro stavbu rodinných domů nacházejí v blízkosti stávající dálnice D35, KHS bude v dalších fázích řízení (povolení záměru, apod.) požadovat doložit vyhodnocení hluku z dopravy na dálnici D35 vzhledem k nejbližším nově navrženým chráněným venkovním prostorům staveb (nově navrženým rodinným domům v lokalitách Z.3 a Z.4).

Dále bude KHS požadovat v dalších fázích řízení (povolení záměru, apod.) doložit vyhodnocení hluku z provozu všech navržených stacionárních zdrojů hluku (tepelná čerpadla, klimatizace, rekuperace apod. při maximálních výkonu, v souběhu) a to vzhledem ke stávajícím i nově navrženým chráněným venkovním prostorům staveb.

V dalších fázích řízení (kolaudační řízení) bude KHS požadovat předložit doklady o zdravotní nezávadnosti použitých materiálů přicházejících do styku s pitnou vodou a doklad (protokol o zkoušce vody) o nezávadnosti pitné vody z nově navrženého vodovodního řadu.

Ing. Bronislava Pozděnová
ředitelka odboru hygieny obecné a komunální



Vodovody a kanalizace
Pardubice, a.s.
Teplého 2014
530 02 Pardubice

Investor:
EU Property 777 s.r.o.
Pavel Kramář
Špitálská 183/2
50003 Hradec Králové

Žadatel:
PT - ATELIER, s.r.o.
Ing.arch. Pavel Kramář
Pod zahrady 1305
50346 Třebechovice pod Orebem

Vaše značka:
Číslo jednací: **VS/Řá/2025/2038**
Vyřizuje: **Ing. Lenka Řádková**
Telefon: **+420 770 184 242, NULL**
E-mail: **lenka.radkova@vakpce.cz**

Název akce: Územní studie Dolní Ředice - západ

Upřesnění akce: **Vyjádření k územní studii dle požadavku územního plánu obce Dolní Ředice**

Druh žádosti o vyjádření k: **vyjádření ke stavbám vodovodů a kanalizací**
Účel / upřesnění - **studie**
stanovisko pro:

Zájmové území

Obec: **Dolní Ředice**
Katastr: **Dolní Ředice**

Datum vydání vyjádření: **17.07.2025**
Platnost tohoto vyjádření: **17.07.2027 (24 měsíců)**

Byla nám předložena žádost o vyjádření k územní studii lokality zastavitelných ploch Z3 a Z4 s návazností na plochu územní rezervy R1 v Dolních Ředicích. Lokality Z3 a Z4 jsou situovány na západním okraji k.ú. Dolní Ředice, severně od silniční komunikace č. III/29817 a východně od navržené rychlostní komunikace R35.

Jedná se o zastavitelnou plochu Z3, která je rozdělena do čtyř funkčních vymezení: Z3c, Z3e, Z3f, Z3g – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z3b, Z3d – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory; Z3h – PV2 – veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně a Z3a – ZP – zeleň přírodního charakteru.

Dále se jedná se o zastavitelnou plochu Z4 s několika funkčními vymezeními: Z4b, Z4c – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z4a – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory a Z4d – ZO – zeleň ochranná a izolační.

V zastavitelných plochách Z.3c, Z.3e, Z.3f, Z.3g, Z.4b, Z.4c (BI – bydlení individuální) je navrženo celkem 50 izolovaných rodinných domů.

Předložená žádost řeší možnost napojení lokality pro budoucí výstavbu na veřejný vodovod a budoucí kanalizaci obce.

V přiložené územní studii ve výkrese jsou uvedeny rozměry pozemků, uliční prostranství, zeleň, napojení na dopravu a inženýrské sítě. Studie bude sloužit jako závazný podklad pro přípravu projektové dokumentace záměru stavby Komunikace a inženýrských sítí pro 50 rodinných domů v lokalitě Dolní Ředice – západ.

VODOVOD:

Zásobování zájmové lokality pitnou vodou bude zajištěno navrženým vodovodním řadem umístěným v plánovaných komunikacích. Vodovod bude napojena na stávající vodovodní řad PVC 225, který je uložen podél silnice III. Třída č. 29817. V rámci výstavby lokality bude provedena výstavba nových vodovodních řadů a jednotlivých vodovodních přípojek RD. Na přípojkách budou osazeny betonové vodoměrné šachty 1,0 m za hranicí pozemku, kde bude umístěn fakturační vodoměr. Při výstavbě vodovodu bude provedena odbočka i pro možnost následného napojení ploch rezervy. Odbočka bude vyvedena mimo asfaltovou silnici tak, aby v případě napojení do ní nemuselo být zasahováno.

Vodovod bude zokruhován napojením na vodovodní řad PE d110 v lokalitě „Rodinné domy Pardubická s.r.o.“.

T: +420 466 798 414 | www.vakpce.cz

Bankovní spojení ČSOB, a.s. IČO: 60108631, OR: K5 V HK oddíl B, vložka 999, DIČ: CZ60108631

strana 1 z 3



Vodovody a kanalizace
Pardubice, a.s.
Teplého 2014
530 02 Pardubice

Navrhovaná bilance pitných vod (50 RD, 200 obyv.):

Q prům 20,0 m³/d; 0,23 l/s
Q dmax 0,30 l/s
Q hmax 0,57 l/s
Qrok 7 300 m³/rok

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:

V současné době není v obci Dolní Ředice soustavná splašková kanalizace. Obec však pracuje na výběru zhotovitele pro výstavbu již navržené a schválené tlakové kanalizace, na kterou bude zájmová lokalita napojena. Navržený řad tlakové kanalizace je veden v silnici III. Třídy č. 29817. V zájmové lokalitě bude provedena výstavba nových tlakových kanalizačních řadů a jednotlivých tlakových kanalizačních přípojek. Tlaková kanalizační přípojka bude ukončena betonovou čerpací šachtou 1,0 m za hranicí pozemku. V čerpacích šachtách budou osazena objemová (vřetenová) čerpadla s objemovým průtokem 55 - 30 l/min a dopravní výška (max.) 90 m v.sl., příkon 1,1 kW.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE:

Rodinné domy budou likvidovat dešťové vody dle zákona, tzn. na pozemcích budou umístěny akumulační nádrže o objemu min. 6 m³ s odvodem do neznečištěné plochy pozemku na zasakování. Pro případ nepříznivých klimatických podmínek bude akumulační nádrž napojena zúženým bezpečnostním přepadem do přípojek dešťové kanalizace v ulici. V zájmové lokalitě bude vybudován systém dešťové kanalizace, do které budou napojeny vpusti z ploch veřejného prostranství a přepady z akumulačních jímek jednotlivých RD. Dešťové vody budou odváděny do dvou retenčních nádrží. Z důvodu špatných výškových poměrů budou dešťové vody ze severní retenční nádrže čerpány do jižní retenční nádrže. Z jižní retenční nádrže budou vody odtékát potrubím DN 250 do přilehlého vodního toku. Maximální odtok do vodního toku bude 43 l/s.

K předloženému návrhu sdělujeme následující:

1. V současné chvíli je v Dolních Ředicích zahájena výstavba obecní tlakové splaškové kanalizace, která bude odvádět odpadní vody tlakovým potrubím vedeným podél silnice III/29817 východním směrem do kanalizačního systému Horních Ředic a Holic a dále do stávající centrální ČOV Holice.
2. Odkanalizování rodinných domů bude nutné navrhnout již v souladu s projektovou dokumentací odkanalizování obce Dolní Ředice. Splaškové odpadní vody z jednotlivých RD budou svedeny gravitační přípojkou do domovní čerpací jímky. Odtud budou čerpány do veřejné části tlakové kanalizace.
3. Domovní čerpací šachty včetně vstrojení budou v provedení dle technických standardů VAK Pce. Električka bude napojena z domácností jednotlivých RD.
4. Návrh odkanalizování plánované zástavby bude koordinován s projektem odkanalizování obce Dolní Ředice (RECPROJEKT s.r.o.).
5. Obec je zásobena pitnou vodou z veřejného vodovodu, provozovaného společností VAK Pardubice. Lokalita bude napojena na veřejný vodovod v ulici Pardubická (III/29817), kde prochází zásobní řad PVC d225. Nový vodovod bude zokruhován propojením s vodovodním řadem PE d110 v lokalitě „Rodinné domy Pardubická s.r.o.“.
6. Navržený vodovod bude mít dimenzi d90. V celé lokalitě bude vodovod primárně zokruhován.
7. Vodovod pro veřejnou potřebu není vodovodem požárním a odběr vody pro účely požárních zásahů z tohoto zdroje lze uvažovat pouze dle ustanovení § 8, odst.10 zákona 274/2001 Sb, o vodovodech a kanalizacích v platném znění. Hydranty nebudou označovány jako požární.
8. Odkanalizování bude navrženo a provedeno jako důsledně oddílné – do domovních čerpacích jímek nebudou vypouštěny dešťové vody, drenážní vody ani vody z bezpečnostních přelivů retenčních / zasakovacích objektů jednotlivých RD.
9. Nový vodovodní řad a potrubí tlakové kanalizace budou povolovány a kolaudovány jako vodní dílo. Před vydáním povolení k umístění stavby uzavře investor s VAK smlouvu o spolupráci.
10. Trasy vodovodu a kanalizace musí být umístěny v pozemcích trvale nezaplocených a přístupných pro techniku provozovatele (cca 24 t). Budou respektovány šíře ochranných pásem, která jsou vymezena vodorovnou vzdáleností 1,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu do průměru 500 mm včetně a 2,5 m od průměru 500 mm. Při hloubce uložení potrubí větší než 2,0 m se šíře OP zvyšuje o 1,0 m po každé straně konstrukce potrubí.
11. V ochranném pásmu nebude umístěna žádná stavba (trvalá ani dočasná), oplocení ani výsadba stromů.

T: +420 466 798 414 | www.vakpce.cz

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. 7699313/0300
IČO: 6010863; OR KS V HK oddíl B, vložka 999, DIČ CZ6010863

strana 2 z 3



Vodovody a kanalizace
Pardubice, a.s.
Teplého 2014
530 02 Pardubice

Ochranné pásmo vodovodu nebude zasahovat do soukromých pozemků jednotlivých RD (ani do jejich zahrad).

12. **Následující stupeň projektové dokumentace plánované lokality nám bude předložen k vyjádření přes náš vyjadřovací portál.** Návrh bude respektovat Technické standardy VAK Pardubice a. s. (www.vakpce.cz).

13. Při návrhu nutné dodržovat normu ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Za předpokladu splnění výše uvedených připomínek s předloženou územní studií souhlasíme.

Zasíláme orientační zakres stávajících sítí ve správě VAK Pardubice v zájmovém území vč. "Obecných podmínek", jež jsou nedílnou součástí tohoto vyjádření.

Zároveň si dovoluujeme upozornit, že není vyloučeno, že se ve Vámi vymezeném zájmovém území nachází jiné vodárenské nebo kanalizační zařízení, které není ve správě společnosti **Vodovody a kanalizace Pardubice, a. s.** Může se jednat například o domovní přípojky, které jsou v majetku jednotlivých vlastníků nemovitostí, veškerou dešťovou kanalizaci a různé areálové rozvody atd.

Vyjádření je platné pouze pro zájmové území určené a vyznačené žadatelem a taktéž pro stanovený druh žádosti.

Toto vyjádření pozbývá platnosti:

- uplynutím doby platnosti vyjádření
- změnou rozsahu vyznačeného území
- změnou účelu vyjádření uvedeného v žádosti

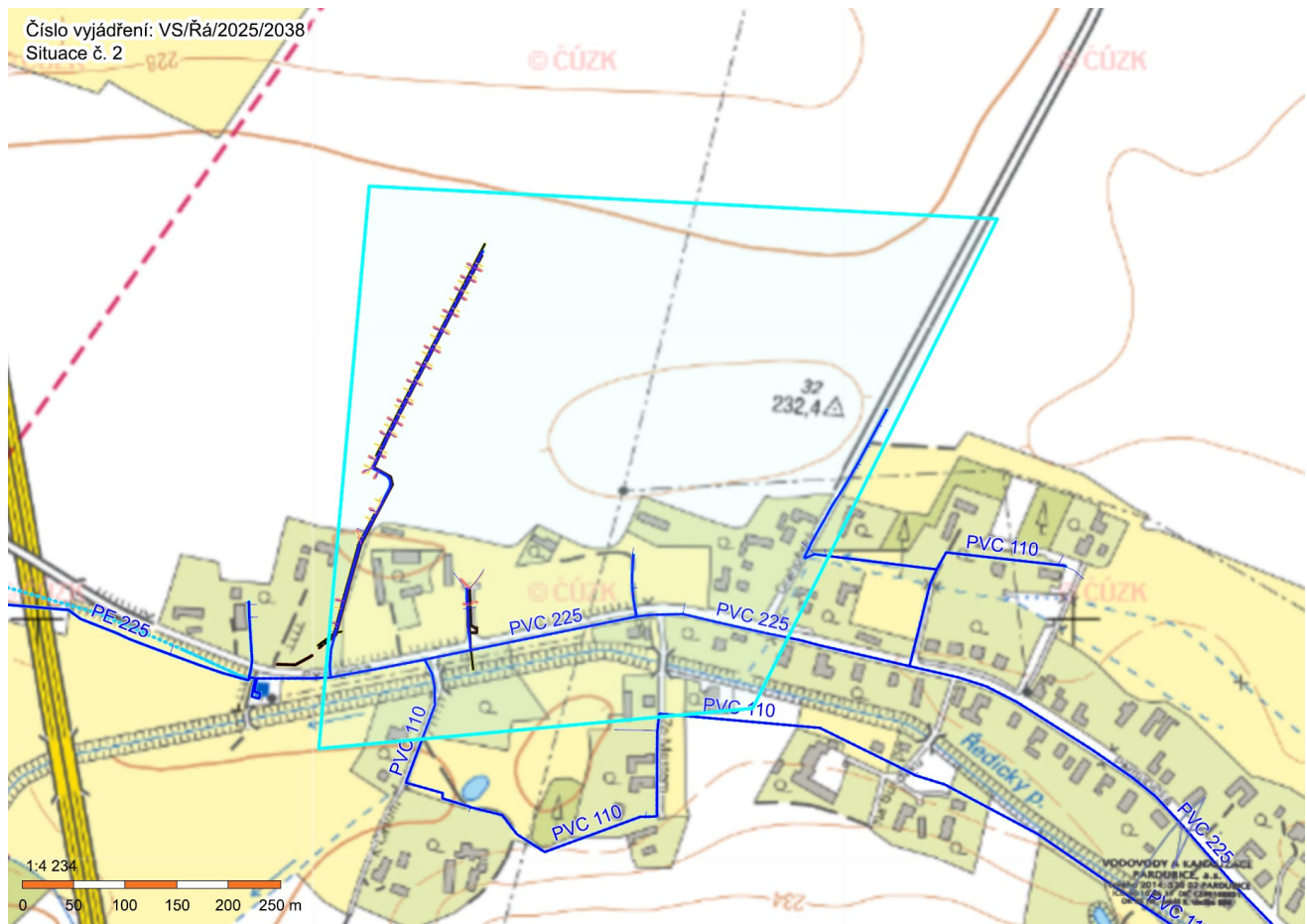
VODOVODY A KANALIZACE
PARDUBICE, a.s.
Teplého 2014, 530 02 PARDUBICE
IČO 60108631, DIČ CZ60108631
OR KS HK, vložka 999

Ing. Lenka Řádková
technický pracovník
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.

Přílohy:

počet příloh: 1
souborové přílohy:

- Situace č. 2.pdf (příloha vyjádření)
(SHA1: 3ba7a69a4d4b951ef1cbfc2058d1d6b9416c158e)





naše značka
5003353409
vyřizuje
Pavel Franc
e-mail
technici@gasnet.cz
datum
16.07.2025

PT - ATELIER, s.r.o.
Pod zahrady 1305
50346 Třebechovice pod Orebem

Věc:

Územní studie Dolní Ředice-západ, novostavby 50 rodinných domů včetně napojení na komunikaci, vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, elektro, CETIN, veřejné osvětlení, místní rozhlas. Plynovod nebude zaveden.
K.ú. - p.č.: Dolní Ředice

Stavebník: PT - ATELIER, s.r.o., Pod zahrady 1305, 50346 Třebechovice pod Orebem

Účel stanoviska: Řízení o povolení stavby

GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury (TI), zastoupený GasNet Služby, s.r.o., vydává toto vyjádření:

V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ STAVBY SE NACHÁZÍ TATO PLYNÁRENSKÁ ZAŘÍZENÍ A PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKY (dále PZ):
STL plynovod PE d 50, přípojky plynu.

Při realizaci stavby je nutno dodržovat veškerá pravidla stanovená pro práce v ochranném pásmu PZ.
Ochranné pásmo STL a NTL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí.
Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu PZ.
V ochranném pásmu plynovodů a přípojek budou veškeré práce prováděny výhradně ručním způsobem.
V tomto pásmu nesmí být umísťovány žádné nadzemní stavby, prováděna skládka materiálu a výšková úprava terénu.
Veškeré stavební práce musí být vykonávány tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz uvedených PZ a plynovodních přípojek.

Na základě předložené situace byl předán informační zákres.

VYJÁDRĚNÍ SE NETYKÁ SCHVÁLENÍ ZRUŠENÍ PŘÍPOJKY PLYNU. Toto musí být schváleno samostatným stanoviskem. Kontakt: Martin Svoboda, e-mail: martin.svoboda@gasnet.cz, tel: 555901111

Pro realizaci stavby stanovujeme tyto podmínky:

- Před zahájením stavby bude provedeno vytýčení PZ a zabezpečení všech poklopů na PZ
- Následně budou provedeny ručně kopané sondy za účelem zjištění skutečné hloubky uložení plynovodů a přípojek, které jsou zpravidla umístěny výše než je povrch plynovodu.
- Při provádění prací je třeba věnovat zvýšenou pozornost a opatrnost u míst s odbočkami, kde navrtávací odbočkový T-kus vyčnívá nad vlastní porubí a mohlo by dojít k jeho utržení.
- Při snížení krytí stávajícího PZ požadujeme zajistit ochranu PZ pro přejezd nákladních vozidel silničními panely/ocelovými plechy/plastovými panely.
- Konstrukční vrstvy komunikace musí být provedeny tak, aby veškeré zemní práce v OP stávajících PZ byly prováděny nejméně 0,5 m od jejich povrchu a to všemi směry.
- Je vyloučen podélný zásah do obsypu a zásepů potrubí a podélný zásah do podloží komunikace, ve kterém je PZ uložen (podkopání)
- Je vyloučeno použití těžké mechanizace (zejména válců s trny, sanace podloží komunikace např. vápněním pomocí zemních fréz, atd.) přímo nad potrubím stávajícího PZ.
- Křížení a souběh navržených inž. sítí s PZ musí být v souladu s ČSN 73 6005, tab. 1 a 2.
- Obrisy kanalizačních, vodovodních šachet, nové uliční vpusti budou umístěny minimálně 0,5 m od obrysu PZ, ostatní

GasNet Služby, s.r.o.

Plynárenská 499/1 · Zábřdovice · 602 00 Brno · T 555 90 10 10 · www.gasnet.cz

IČ: 27935311 · DIČ: CZ27935311

Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Brně, sp. zn. C 57165, dne 26. 7. 2007

Certificate of incorporation: Regional Court in Brno, ref. number C 57165, on 26th July 2007

Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz

Strana 1



určení uložení PZ (sondou) je povinen provést stavebník na svůj náklad.
BEZ VYTYČENÍ TRASY A PŘESNÉHO URČENÍ ULOŽENÍ PZ STAVEBNÍKEM NESMÍ BYT VLASTNÍ STAVEBNÍ ČINNOST ZAHÁJENA.
VYTYČENÍ POVAŽUJEME ZA ZAHÁJENÍ STAVEBNÍ ČINNOSTI V OCHRANNÉM A BEZPEČNOSTNÍM PÁSMU PZ.
PROTOKOL O VYTYČENÍ MÁ PLATNOST 2 MĚSÍCE.

- (2) Stavebník je povinen stavebnímu podnikateli prokazatelně předat toto vyjádření. Převzetí vyjádření stvrdí stavební podnikatel stavebníkovým podpisem a zápisem do stavebního deníku. Pracovníci provádějící stavební činnosti budou prokazatelně seznámeni s polohou PZ, rozsahem ochranného pásma a těmito podmínkami.
- (3) Bude dodržena mj. ČSN 73 6005, TPG 700 03, TPG 702 01, TPG 702 04, zákon č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, případně další související předpisy.
- (4) Při provádění stavební činnosti v ochranném pásmu PZ vč. přesného určení uložení PZ je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození PZ nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu. Nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.
- (5) V případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení PZ v místě křížení na náklady stavebníka. Technologie musí být navržena tak, aby v místě křížení nebo souběhu s PZ byl dostatečný stranový nebo výškový odstup od PZ, který zajistí nepoškození PZ během prací a to s ohledem na použitou bezvýkopovou technologii a všechny její účinky na okolní terén. V případě, že nemůže být tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie.
- (6) Odkrytá PZ budou v průběhu nebo při přerušení stavební činnosti řádně zabezpečena proti jejich poškození.
- (7) Poklopy uzávěrů a ostatních armatur na PZ, vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení udržovat stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti.
- (8) Bude zachována hloubka uložení PZ (není-li ve vyjádření uvedeno jinak).
- (9) Stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození PZ (vč. drobných vrypů do PE potrubí, poškození izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie, markeru atd.) na telefon 1239.
- (10) Před provedením zásypu výkopu a v průběhu stavby bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu PZ. Povinnost kontroly se vztahuje i na PZ, která nebyla odhalena. Kontrolu provede příslušná regionální oblast (formulář a kontakt naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/ds-vytyceni-pz/>, lze využít QR kód, který je uveden v tomto vyjádření). Při žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto vyjádření. Kontrolu je třeba objednat min. 5 dnů předem. Předmětem kontroly je také ověření dodržení stanovené odstupové vzdálenosti staveb, které byly povoleny v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ.
- (11) O provedené kontrole bude sepsán protokol. Bez provedené kontroly nesmí být PZ zasypána. Stavebník je povinen na základě výzvy provozovatele PZ, nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození PZ během výstavby nebo provést na své náklady kontrolní sondy v místě styku stavby s PZ.
- (12) Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, to vše v souladu s předpisem provozovatele distribuční soustavy „Zásady pro projektování, výstavbu, rekonstrukce a opravy“, který naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/technicke-dokumenty/> a v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04.
- (13) Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky PZ.
- (14) Pokud stavebník nedodrží podmínky stanovené tímto vyjádřením, bude činnost stavebníka vyhodnocena provozovatelem PZ jako narušení ochranného nebo bezpečnostního pásma PZ a budou z toho vyvozeny příslušné důsledky v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Platí pouze pro území vyznačené v příloze tohoto vyjádření a to 24 měsíců ode dne jeho vydání.



stavební objekty (dopravní značení, sloupky, betonové patky...) musí být umístěny v minimální vzdálenosti 1 m od okraje plynovodu.

- Kanalizace bude uložena pod PZ.

- Úhel křížení PZ s vodovodním, kanalizačním potrubím bude 90°, nelze-li tento úhel v odůvodněných případech dodržet, může být úhel křížení menší, nejméně však 60°.

- Nejmenší dovolená vzdálenost základu stožárů pro lampy VO je 0,5 m. Uzemnění budou vedena na opačnou stranu od plynovodu.

- Při křížení silových kabelů s plynárenským zařízením bude kabel v místě křížení uložen do betonové tvárnice chráničky nebo korýtka. Křížení bude kolmé. Přesah betonové chráničky u STL a NTL plynovodů musí být minimálně do vzdálenosti 1 m na obě strany plynovodu. Mezi betonovou chráničkou a plynovodem musí být zhuťná vrstva písku. Odstupová vzdálenost obrysu chráničky od obrysu PZ bude provedena v souladu s ČSN 736005.

Uzemnění budou vedena na opačnou stranu od plynovodu.

- Při vysazování stromů a okrasných dřevin požadujeme dodržet od stávajícího PZ vzdálenost minimálně 1 m na obě strany, měřeno od obrysu kořenového balu k obrysu PZ. Při vzdálenosti kořenového balu blíže než 2 m požadujeme vložit certifikované protikořenové fólie o délce 1,5 m a hloubce 1,4 m.

- Před začátkem stavby musí být v místech dotyku stavby poloha plynárenského potrubí vytyčena a v případě potřeby ověřena ručně kopanými sondami.

- V ochranném pásmu plynovodů (1+1 m) budou zemní práce prováděny výhradně ručním způsobem.

V rozsahu této stavby souhlasíme:

- s povolením a provedením stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ dle zákona 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů;

- s povolením a provedením stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ dle zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (po dobu platnosti přechodných ustanovení uvedených v zákoně č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů);

- s rozhodnutím o odstranění stavby nebo zařízení dle zákona 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů;

- s použitím tohoto vyjádření ve zrychleném řízení dle § 184, odst. 2 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů;

Pokud se toto vyjádření v době své platnosti stane součástí rozhodnutí stavebního úřadu (bude citována naše značka vyjádření), prodlužuje se automaticky jeho platnost o dobu platnosti rozhodnutí stavebního úřadu.

V zájmovém území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovizovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

Plynárenská zařízení a plynovodní přípojky (dále jen PZ) jsou dle ust. § 2925 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, provozovány jako zařízení zvlášť nebezpečná a z tohoto důvodu jsou chráněna ochranným pásmem dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Rozsah ochranného pásma je stanoven v zákoně 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Stavební činnosti je možné realizovat pouze při dodržení podmínek stanovených v tomto vyjádření. Nebudou-li tyto podmínky dodrženy, budou stavební činnosti považovány dle § 68 zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů za činnost bez našeho předchozího souhlasu. Při každé změně projektu nebo stavby (zejména trasy navrhovaných inženýrských sítí) je nutné požádat o nové vyjádření k této změně.

Nedodržení podmínek uvedených v tomto vyjádření zakládá odpovědnost stavebníka za vzniklé škody.

Za stavební činnosti se pro účely tohoto vyjádření považují všechny činnosti prováděné v ochranném pásmu PZ (tzn. bezvýkopové technologie a terénní úpravy) a činnosti mimo ochranné pásmo, pokud by takové činnosti mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost PZ (např. trhací práce, sesuvy půdy, vibrace, apod.).

Případné zřizování staveníště, skladování materiálů, stavebních strojů apod. bude realizováno mimo ochranné pásmo PZ (není-li ve vyjádření uvedeno jinak).

Při použití nákladních vozidel, stavebních strojů a mechanismů požadujeme zabezpečit případný přejezd přes PZ uložením betonových panelů v místě přejezdu PZ.

PŘI REALIZACI STAVBY BUDOU DODRŽENY TYTO PODMÍNKY PRO PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍ ČINNOSTI:

(1) Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení PZ. Vytyčení trasy provede příslušná regionální oblast ZDARMA. Formulář a kontakt naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/ds-vytyceni-pz/>, lze využít QR kód, který je uveden v tomto vyjádření. Při podání žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto vyjádření a sdělí termín zahájení a ukončení stavby. O provedeném vytyčení trasy bude sepsán protokol. Přesné



Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Vyjádření nenahrazuje případná další vyjádření k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5003353409 a datum tohoto vyjádření. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.

GasNet, s.r.o.
zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IČ 27935311
Pavel Franc
Technik externích požadavků-Čechy
Oddělení zpracování ext. požadavků-Čechy

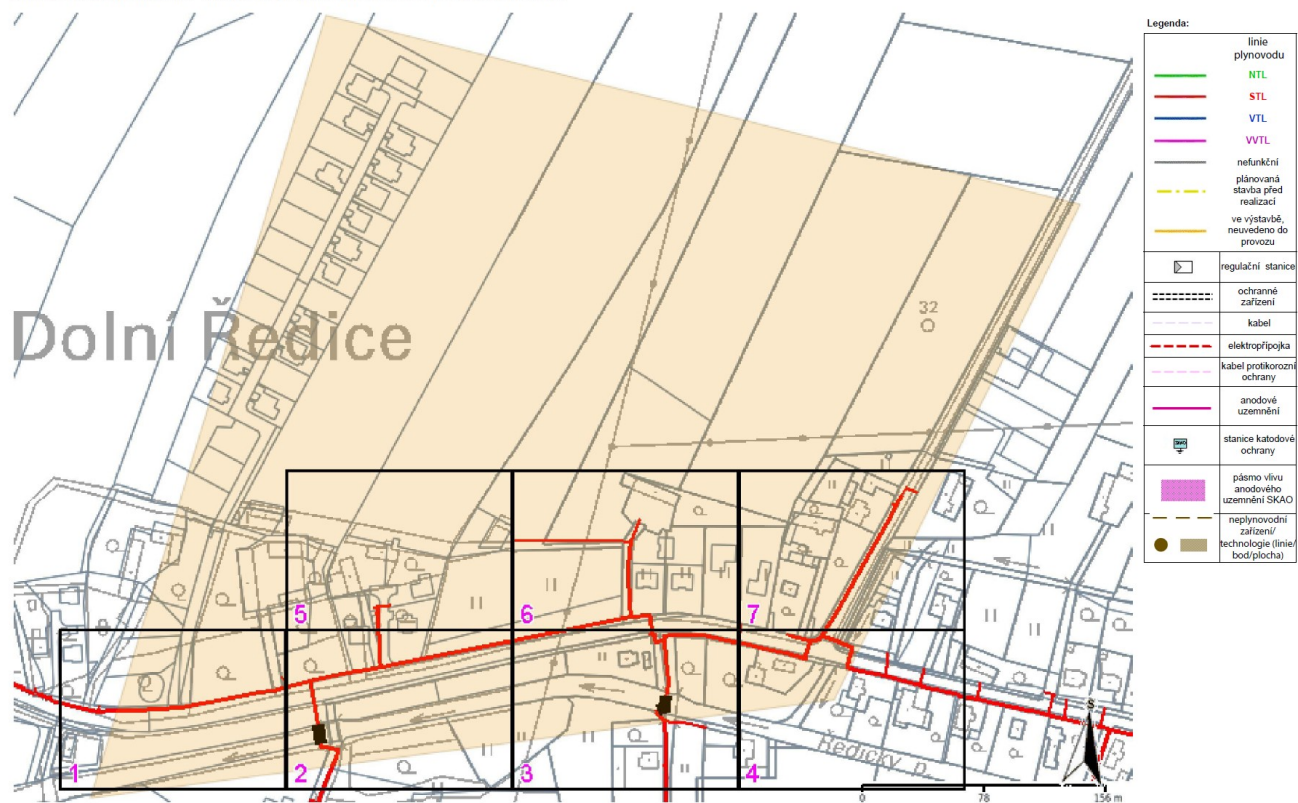


Zažádejte o vytyčení

Přílohy: Orientační zakres plynárenského zařízení, Detailní zakres plynárenského zařízení, Ověřená příloha žadatele, Ověřená příloha žadatele

Příloha: Detailní záznam plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003257449 ze dne 15.02.2025.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: PT - ATELIER, s.r.o., Pod zahrady 1305, 50346 Třebechovice pod Orebem. K.ú: Dolní Ředice.





VYJÁDŘENÍ O POLOZE SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

a

A VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

toto Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací („Vyjádření“) a Všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, které jsou přílohou Vyjádření („Všeobecné podmínky ochrany“) vydává s odvoláním na příslušná ustanovení zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů („**ZoEK**“), na příslušná ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) a na příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) společnost CETIN a.s., IČO: 04084063 („**CETIN**“).

Číslo jednací: 171095/25

Číslo žádosti: 0125 058 788 („Žádost“)

Důvod Vyjádření	Územně plánovací informace, regulační plán	
Žadatel	PT - ATELIER, s.r.o.	
Stavebník	EU Property 777 s.r.o., Pod zahrady 1305/1305, Třebechovice pod Orebem, 50346	
Zájmové území	Okres	Pardubice
	Obec	Dolní Ředice
	Kat. území / č. parcely	Dolní Ředice
Platnost Vyjádření	22. 6. 2027 („Den pozbytí platnosti Vyjádření“)	

1. Definice

1.1. Pro účely Vyjádření:

Důvod Vyjádření znamená důvod pro vydání Vyjádření určený Žadatelem v Žádosti;

POS znamená osobu určenou v čl. 2 Všeobecných podmínek ochrany;

SEK znamená komunikační vedení a zařízení sítě elektronických komunikací společnosti CETIN;

Situační výkres znamená výkres s výřezy účelové mapy SEK, který je přílohou Vyjádření;

Stavebník znamená (i) osobu určenou ve Vyjádření, (ii) Žadatele, (iii) a rovněž osobu, o které tak stanoví Stavební zákon;

Zájmové území znamená území určené a označené Žadatelem v Žádosti;

Žadatel znamená osobu určenou ve Vyjádření.

2. Vyjádření

2.1. Na základě všech údajů Žadatelem v Žádosti uvedených, a na základě údajů, které společnost CETIN eviduje o SEK v Zájmovém území ke dni podání Žádosti,

společnost CETIN:

- potvrzuje, že v Zájmovém území **je umístěno SEK, v rozsahu určeném v Situačním výkresu;**
- upozorňuje, že **Vyjádření není určeno a nesmí být použito pro podání žádosti o vydání jakéhokoliv povolení** dle Stavebního zákona či souhlasu nahrazujícího povolení dle Stavebního zákona, ani pro získání závazného stanoviska dle zvláštního právního předpisu;
- určuje ve Všeobecných podmínkách ochrany podmínky ochrany SEK, a práva a povinnosti Stavebníka;
- určuje, že přeložení SEK, je-li nezbytné, zajistí společnost CETIN, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi společností CETIN a Stavebníkem;
- upozorňuje, že přeložení SEK nesmí být provedeno, bez toho, aniž by mezi společností CETIN a Stavebníkem byla uzavřena písemná smlouva o přeložení SEK.

3. Ostatní

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9 - Libeň, Czech Republic, registrovaná u Městského soudu v Praze, spisová značka B 20623
IČO: 04084063, DIČ: CZ04084063, Bankovní spojení 2019160003/6000, PPF banka, Evropská 2690/17, Praha 6, www.cetin.cz



Číslo jednací: 171095/25

Číslo žádosti: 0125 058 788

- 3.1. Vyjádření je platné pouze pro Zájmové území a pro Důvod Vyjádření.
- 3.2. V Den pozbytí platnosti Vyjádření pozbývá Vyjádření platnosti.
- 3.3. Ke zpracování Vašich osobních údajů dochází vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů společností CETIN jsou dostupné na stránce <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.
- 3.4. V případě dotazů k Vyjádření kontaktujte prosím asistenční linku **+420 800 630 630**.

Přílohami Vyjádření jsou:

- *Všeobecné podmínky ochrany*
- *Informace k vytyčení SEK*
- *Informace o možnostech napojení na SEK*
- *Situační výkres (obsahuje Zájmové území a výřezy účelové mapy SEK)*

Vyjádření vydala společnost CETIN dne: 22. 6. 2025.

CETIN a.s.
Českomoravská 2510/19, Libeň
190 00 Praha 9
DIČ: CZ04084063

102



Číslo jednací: 171095/25

Číslo žádosti: 0125 058 788

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ společnosti CETIN

1. PLATNOST A ÚČINNOST VŠEOBECNÝCH PODMÍNEK OCHRANY

- 1.1. Tyto Všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací (dále jen „VPO“) jsou přílohou Vyjádření.
- 1.2. V případě rozporu mezi Vyjádřením a VPO má přednost Vyjádření, pokud není VPO výslovně určeno jinak.
- 1.3. VPO nabývají účinnosti okamžikem odeslání Vyjádření na adresu elektronické pošty nebo adresu pro doručení prostřednictvím poštovní přepravy, určenou Žadatelem v Žádosti.

2. DEFINICE

2.1. Pro účely VPO:

„CETIN“ znamená obchodní korporace CETIN a.s., IČO: 04084063;
 „Den“ znamená kalendářní den;
 „Kabelovod“ znamená věc nemovitou sestávající z tělesa kabelovodu a kabelových komor, sloužící k zatahování kabelů a ochranných trubek;
 „Občanský zákoník“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
 „POS“ znamená Adam Beníšek, tel.: 775 108 566, e-mail: adam.benisek@cetin.cz, a to ke dni vydání Vyjádření;
 „Pracovní den“ znamená Den, kromě soboty, neděle, a státních svátků a ostatních svátků dle zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů;
 „Příslušné požadavky“ znamená jakýkoli a každý příslušný právní předpis, vč. technických norem, nebo normativní právní akt veřejné správy či samosprávy, nebo jakékoli rozhodnutí, povolení, souhlas nebo licenci, včetně podmínek, které s ním souvisí;
 „Překládka“ znamená stavbu spočívající ve změně trasy nebo místa umístění SEK;
 „SEK“ znamená komunikační vedení a zařízení sítě elektronických komunikací společnosti CETIN;
 „Stavba“ znamená stavbu určenou Vyjádřením, a rovněž stavbu, o které tak stanoví Stavební zákon;
 „Stavebník“ znamená (i) osobu určenou ve Vyjádření, (ii) Žadatele, (iii) osobu, o které tak stanoví Stavební zákon, (iv) osobu Stavebníkem pověřenou či zmocněnou;
 „Stavební zákon“ znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
 „Vyjádření“ znamená vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací vydané společností CETIN dne 22. 6. 2025 pod č.j. 171095/25;
 „Zájmové území“ znamená území určené a označené Žadatelem v Žádosti;
 „Situační výkres“ znamená výkres s výřezy účelové mapy SEK, který je přílohou Vyjádření;
 „ZoEK“ znamená zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů;
 „Žadatel“ znamená osobu určenou ve Vyjádření;
 „Žádost“ znamená Žádost určenou ve Vyjádření.

3. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA

- 3.1. SEK je obecně prospěšným zařízením, zřízeným a provozovaným ve veřejném zájmu, a je chráněno Příslušnými požadavky.
- 3.2. SEK je chráněna ochranným pásmem, jehož šíře činí šíři určenou ZoEK a/nebo šíři určenou rozhodnutím o ochranném pásmu, vydaným dle Stavebního zákona.
- 3.3. Stavebník je povinen při provádění Stavby a jakýchkoliv jiných dalších prací, při odstraňování havárií, a projektování staveb, řídit se Příslušnými požadavky, správnou praxí v oboru stavebnictví a technologickými postupy, a je povinen učinit veškerá nezbytná opatření vyžadovaná ZoEK, a Příslušnými požadavky k ochraně SEK před poškozením. Povinnost Stavebníka dle odst. 3.3. VPO se vztahuje rovněž na SEK umístěné a provozované mimo Zájmové území.
- 3.4. Stavebník je povinen rozpor mezi údaji v Situačním výkresu a skutečným stavem, bez zbytečného odkladu, nejpozději Den následující po zjištění, oznámit POS.
- 3.5. Stavebník je povinen poškození či krádež SEK bez zbytečného odkladu, nejpozději Den následující po zjištění, telefonicky oznámit dohledovému centru společnosti CETIN na telefonní číslo +420 238 464 190.
- 3.6. Požaduje-li Stavebník, aby se společnost CETIN jako účastník správního řízení, pro jehož účely bylo vydáno Vyjádření, vzdala práva na odvolání proti rozhodnutí vydanému ve správním řízení, má právo kontaktovat POS.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PROJEKTOVÁNÍ A PŘÍPRAVĚ STAVBY

- 4.1. Při projektování Stavby je Stavebník povinen zajistit, aby projektová dokumentace Stavby a) zohledňovala veškeré požadavky na ochranu SEK vyplývající z Příslušných požadavků, ze ZoEK a ze Stavebního zákona, b) respektovala správnou praxi v oboru stavebnictví a technologické postupy a c) umožňovala, aby i po provedení a umístění Stavby dle projektové dokumentace byla společnost CETIN schopna bez jakýchkoliv omezení a překážek provozovat SEK, provádět jeho údržbu a opravy.
- 4.2. Není-li projektovou dokumentací zajištěno splnění všech požadavků určených v odst. 4.1. VPO, vyvolá Stavebník Překládku.
- 4.3. Činí-li výška projektované Stavby nebo její úpravy či změny nebo dočasného objektu zařízení staveniště Stavby (jeřáb, konstrukce atd.), více než 15 m nad zemským povrchem, je Stavebník povinen písemně kontaktovat POS, a získat od společnosti CETIN konkrétní stanovisko a podmínky ochrany k radiovým trasám SEK, a vyjádření společnosti CETIN o tom, zda Stavba vyvolá Překládku. Ochranné pásmo radiových tras SEK je zakresleno do Situačního výkresu.
- 4.4. Ochranné pásmo radiových tras SEK je zakresleno do Situačního výkresu.
- 4.5. Nachází-li se v Zájmovém území podzemní silové vedení (NN) ve vlastnictví společnosti CETIN, je Stavebník ve vztahu k projektové dokumentaci povinen zajistit požadavky, určené v odst. 4.1. VPO. Není-li projektovou dokumentací zajištěno splnění všech požadavků určených v odst. 4.1. VPO, vyvolá Stavebník Překládku.



Číslo jednací: 171095/25

Číslo žádosti: 0125 058 788

- 4.6. Při projektování Stavby, která je stavbou (a) zařízení silových elektrických sítí (VN, VVN a ZVVN) a/nebo (b) trakčních vedení, je Stavebník povinen provést výpočet či posouzení rušivých vlivů na SEK a zpracovat ochranná opatření, to vše dle Příslušných požadavků a v souladu s nimi. Stavebník je povinen nejpozději třicet (30) Dnů před podáním žádosti o vydání povolení Stavby dle Stavebního zákona předat POS výpočet či posouzení rušivých vlivů na SEK a zpracovaná ochranná opatření.
- 4.7. Je-li Stavba v souběhu s Kabelovodem, nebo Kabelovod kříží, je Stavebník povinen nejpozději ke Dni, ke kterému započne se zpracováním projektové dokumentace ke Stavbě, oznámit POS a projednat s POS (a) každý případ, ve kterém je trajektorie podvrtnu a protlak vedena ve vzdálenosti menší, než 1,5 m od Kabelovodu a (b) jakékoliv výkopové práce, které budou nebo by mohly být vedeny v úrovni či pod úrovní Kabelovodu nebo kabelové komory.
- 4.8. Je-li Stavba umístěna nebo má-li být umístěna v blízkosti Kabelovodu, ve vzdálenosti menší, než 1 m od Kabelovodu, nebo kříží-li Stavba Kabelovod, je Stavebník povinen předložit POS k posouzení zakreslení Stavby v příčných řezech, přičemž do příčného řezu je Stavebník povinen zakreslit rovněž profil kabelové komory.
- 5.5. Zjistil-li Stavebník rozpor mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností, je povinen (i) bezodkladně přerušit práce a (ii) oznámit zjištěný rozpor POS, zasláním na adresu elektronické pošty POS. Do doby, než Stavebník od společnosti CETIN obdrží písemný souhlas s pokračováním v pracích, nemá právo v pracích ve vztahu ke Stavbě pokračovat.
- 5.6. Stavebník nemá právo bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN manipulovat s kryty kabelových komor, jakkoliv zakrývat vstupy do kabelových komor, a to ani dočasně, vstupovat do kabelových komor, manipulovat s případně odkrytými prvky SEK či s jakýmkoliv jiným zařízením souvisejícím se SEK. Bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN nemá Stavebník právo umístit nad trasou Kabelovodu žádnou síť technické infrastruktury v podélném směru.
- 5.7. Byla-li SEK odkryta, je Stavebník povinen nejméně tři (3) Pracovní dny před zakrytím SEK, písemně oznámit POS zakrytí SEK, a vyzvat POS ke kontrole SEK před zakrytím. Oznámení dle předchozí věty musí obsahovat alespoň předpokládaný Den zakrytí, číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka. Stavebník nemá právo uskutečnit zakrytí do doby, než obdrží od POS písemný souhlas se zakrytím.

5. PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PROVÁDĚNÍ STAVBY

- 5.1. Před započetím zemních prací ve vztahu ke Stavbě je Stavebník povinen vytyčit trasu SEK na terénu. Osobu, která bude zemní práce ve vztahu ke Stavbě provádět, je Stavebník povinen s vytyčenou trasou SEK seznámit. Porušil-li Stavebník povinnost určenou v tomto odst. 5.1. VPO odpovídá společnosti CETIN za náklady a škodu, vzniklé porušením povinnosti a je povinen je společnosti CETIN uhradit.
- 5.2. Nejpozději pět (5) Pracovních dnů před započetím prací na Stavbě je Stavebník povinen započít práci oznámit společnosti CETIN zasláním na adresu elektronické pošty POS; oznámení musí obsahovat alespoň číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka.
- 5.3. Stavebník je povinen SEK zabezpečit a zajistit proti mechanickému poškození, zejména dočasným umístěním silničních betonových panelů nad kabelovou trasou SEK nebo jiným vhodným způsobem. Do okamžiku zajištění a zabezpečení ochrany SEK způsobem určeným dle předchozí věty, nemá Stavebník právo přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací trasu SEK. Při přepravě vysokých nákladů nebo při projíždění stroji, vozidly či mechanizací pod nadzemním SEK je Stavebník povinen prověřit, zda výška nadzemního SEK je dostatečná, a umožňuje spolehlivý a bezpečný způsob přepravy nákladu či průjezdu stroji, vozidly či mechanizací.
- 5.4. Při provádění zemních prací v blízkosti SEK je Stavebník povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání SEK. V místě, kde SEK vystupuje ze země do budovy, rozváděče, na sloup apod. je Stavebník povinen provádět zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti, výkopové práce v blízkosti sloupu nadzemního SEK je Stavebník povinen provádět v takové vzdálenosti od sloupu nadzemního vedení SEK, která je dostatečná k tomu, aby nedošlo nebo nemohlo dojít k narušení stability sloupu nadzemního SEK. Stavebník je povinen zajistit, že bez souhlasu a vědomí společnosti CETIN nedojde ke: a) změně nivelety terénu, (b) výsadbě trvalých porostů, nebo (c) změně rozsahu a změně konstrukce zpevněných ploch. Je-li SEK odkryta, je Stavebník povinen SEK, po dobu, po kterou trvá odkrytí, zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. VPO se řídí českým právem, zejména Občanským zákoníkem, ZoEK a Stavebním zákonem.
- 6.2. Stavebník má právo užít informace, data a dokumentaci obsažené ve Vyjádření pouze a výhradně k účelu, pro který mu byly poskytnuty. Stavebník nemá právo, vyjma případů výslovně určených ve VPO, informace, data a dokumentaci obsaženou ve Vyjádření rozmnožovat, rozšiřovat, pronajímat, půjčovat či jinak umožnit jejich užití třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN.
- 6.3. Porušil-li Stavebník kteroukoliv povinnost určenou ve Vyjádření a/nebo ve VPO, je povinen nahradit společnosti CETIN v celém rozsahu škodu, vzniklou porušením takové povinnosti.
- 6.4. Písemným stykem či pojmem „písemně“ se pro účely VPO rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:
- v listinné podobě;
 - datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek;
 - e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů;
 - e-mailovou zprávou zaslano z adresy kontaktní osoby strany na adresu kontaktní osoby druhé strany určenou v Žádosti nebo ve Vyjádření nebo ve VPO.



Číslo jednací: 171095/25

Číslo žádosti: 0125 058 788

Informace o možném napojení na SEK

Společnost CETIN a.s. ("CETIN") Vám s odvoláním na příslušná ustanovení Stavebního zákona poskytuje tyto informace o podmínkách napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK:

- a) abychom Vám mohli sdělit konkrétní podmínky pro napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK, vyplňte a odešlete prosím formulář dostupný na <https://www.cetin.cz/web/dokumentace-site/stanoveni-podminek-pripojeni>. Po odeslání formuláře se s Vámi spojí kontaktní osoba ze společnosti CETIN, která pro Vás bude koordinátorem případného napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti („Kontaktní osoba CETIN“). Kontaktní osoba CETIN Vám poskytne informace o technickém řešení napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK a stanoví přípojný bod na již existující SEK;
- b) předpokladem pro napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK je získání všech povolení a souhlasů vyžadovaných platnými právními předpisy pro vybudování té části SEK, která je nezbytná pro napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK, je-li povolení a souhlasů dle platných právních předpisů pro vybudování SEK třeba, a rovněž splnění veškerých technických podmínek pro napojení na již existující SEK;

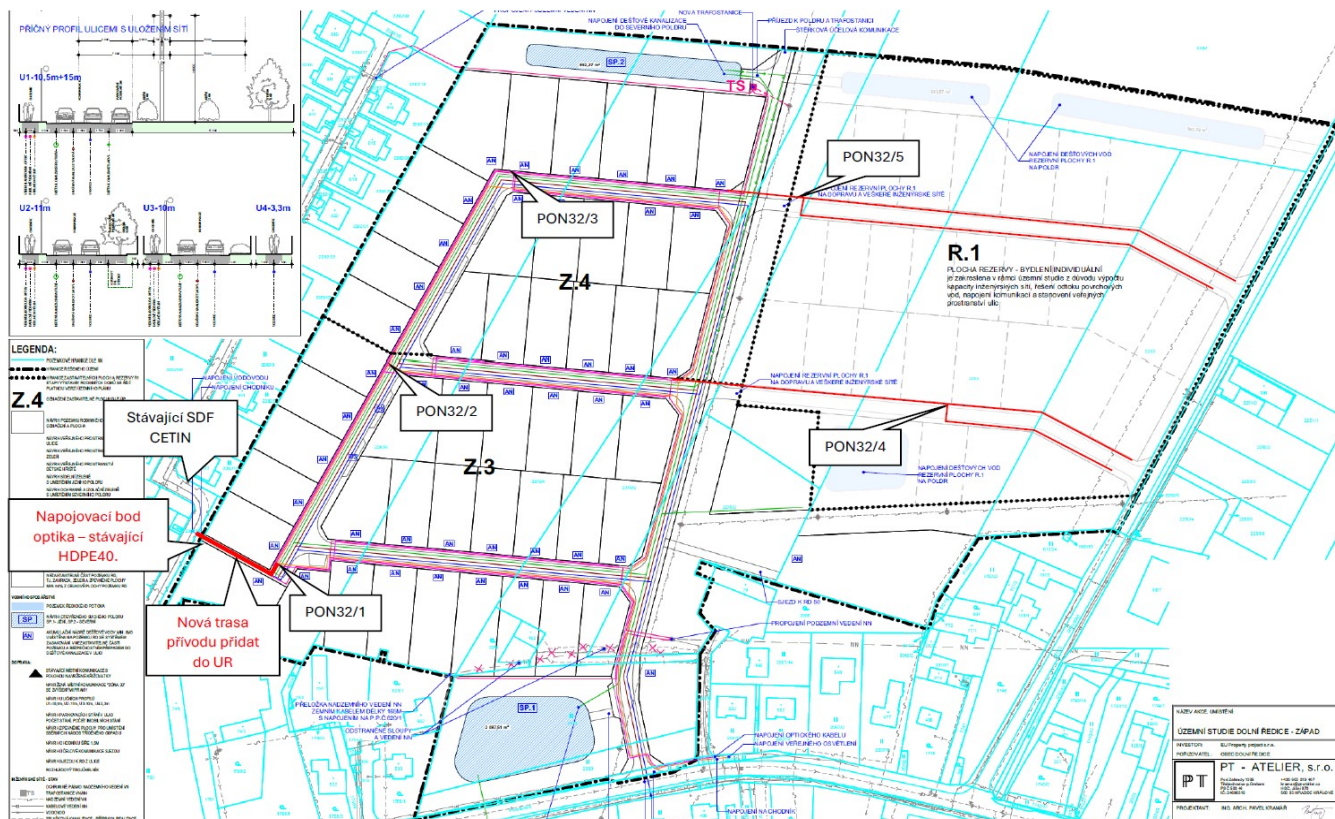
Další pro Vás užitečné informace k napojení na SEK:

- a) pokud Vaše Stavba bude umístována na základě povolení, doporučujeme, aby žádost o vydání povolení, obsahovala rovněž stavbu přípojky k SEK;
- b) doporučujeme stavbu přípojky k SEK v žádosti o vydání povolení označit jako stavební objekt - „SO trasa SEK společnosti CETIN“;
- c) trasu přípojky k SEK a místo napojení přípojky k SEK na již existující SEK konzultujte prosím s Kontaktní osobou CETIN;
- d) v případě, že jste dali na naše doporučení, a Vaše žádost o vydání povolení Stavby obsahovala rovněž stavbu přípojky k SEK, informujte Kontaktní osobu CETIN o nabytí právní moci povolení vydaného na Stavbu a stavbu přípojky k SEK. Kontaktní osoba CETIN se s Vámi dohodne na zajištění provedení stavby přípojky k SEK;
- e) stavíte-li budovu a/nebo je-li budova podstatně rekonstruována, mějte prosím na paměti, že budova musí být uvnitř vybavena fyzickou infrastrukturou, která umožní zavedení sítě elektronických komunikací až do koncového bodu sítě v prostoru budovy, který užívá koncový uživatel, budova musí být vybavena přístupovým bodem budovy – tyto požadavky na budovu jsou určeny právním předpisem, zákonem č. 194/2017Sb., o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- f) doporučujeme, abyste budovu připravili na následné vybudování vnitřních komunikačních rozvodů (např. trubkováním ve zdivu) nebo vybudovali vnitřní komunikační rozvody vlastní, tak, aby umožnily napojení k SEK;
- g) stavíte-li budovu, mějte na paměti, že budova musí umožňovat vstup silnoproudých a komunikačních kabelů do budovy, umístění rozvodných skříní a provedení vnitřních silnoproudých a komunikačních rozvodů až ke koncovému bodu sítě. Vnitřní komunikační rozvody musí splňovat požadavky na zabezpečení proti zneužití;
- h) CETIN Vám nabízí zhotovení typového projektu pro realizaci vnitřních rozvodů, koncového bodu sítě a řešení vstupu vedení SEK ke koncovému bodu sítě. Máte-li o zhotovení typového projektu zájem, prosím obraťte se na Kontaktní osobu CETIN, dohodne s Vámi vše potřebné.

Požadujete-li jakékoliv další informace o možném napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK, prosíme kontaktujte Kontaktní osobu CETIN.

Schéma centrálního připojovacího bodu a rozmístění podružných propojovacích skříní v lokalitě

Company INTERNAL



- připojení k optické síti:
 - ETAPA 1
 - 50 ZTV (základní technická vybavenost)
 - předpokládaný termín realizace optické přípojky – bude upřesněno
 - předpokládaný termín kolaudace – bude upřesněno
 - optické vedení ukončeno na hranici každé parcely v podzemní komoře - celkem 50
 - ETAPA 2
 - 30 ZTV (základní technická vybavenost)
 - předpokládaný termín kolaudace – odhadovaný termín rok 2045
 - optické vedení ukončeno na hranici každé parcely v podzemní komoře - celkem 30
 - s rezervou počítáno

**Sekce majetková Ministerstva obrany
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**
Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01, datová schránka h3yaavk

Čj. MO 589302/2025-1322
Sp.zn. 200596/2025-1322/OÚZBR

Bmo 26. června 2025

PT-ATELIER s.r.o.
Pod Zahrady 1305
503 46 Třeběchovice pod Orebem

**Stanovisko k územně plánovací dokumentaci
Návrh Územní studie Dolní Ředice - západ**

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává

souhlasné stanovisko

k předložené mu územně plánovacímu podkladu – územní studii lokality Z.3, Z.4 s návazností na plochu rezervy R.1 v k.ú. Dolní Ředice.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení územní studii připomínky.

Kontaktní osoba: Bc. Markéta Antlová, tel. 973 445 785.

Bc. Markéta Antlová
vyšší ministerský rada
oddělení ochrany územních zájmů
podepsáno elektronicky



PT-ATELIER s.r.o.

NAŠE ZNAČKA
0102286157VYŘÍZENO DNE
15.02.2025

Sdělení o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro akci:

STUDIE LOKALITY Z3 A Z4 DOLNÍ ŘEDICE

Vážený zákazníku,

Na základě Vaší žádosti 0102286157 ze dne 15.02.2025 Vám zasíláme sdělení o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., ve Vámi vymezeném zájmovém území.

Dovolujeme si Vás upozornit, že **sdělení nenahrazuje** vyjádření provozovatele distribuční soustavy k projektové dokumentaci pro řízení pro povolení stavby, k připojení nového odběru, zdroje elektrické energie nebo k navýšení rezervovaného příkonu a výkonu a s výjimkou havárií ani souhlas s činností v ochranném pásmu.

Toto sdělení je platné do 15.08.2025 a je jedním z podkladů pro zpracování projektové dokumentace, pokud je taková dokumentace zpracovávána.

V majetku ČEZ Distribuce, a. s., se na Vámi uvedeném zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu:

	síť NN	síť VN	síť VVN
Podzemní síť	střet		
Nadzemní síť	střet	střet	

Stanice	
---------	--

V majetku ČEZ Distribuce, a. s., se na Vámi uvedeném zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje telekomunikační zařízení typu:

	telekomunikační zařízení
Podzemní síť	
Nadzemní síť	

Zařízení technické infrastruktury zahrnuje zejména vodovodní, kanalizační a plynové přípojky pro objekty ČEZ Distribuce a. s., a dále pak další podzemní a nadzemní zařízení sloužící pro provoz distribuční sítě. V majetku ČEZ Distribuce, a. s., se na Vámi uvedeném zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje zařízení technické infrastruktury:

	zařízení technické infrastruktury
Nadzemní nebo podzemní	

Energetické zařízení (mimo nadzemních sítí NN), telekomunikační zařízení a zařízení technické infrastruktury je chráněno ochranným pásmem podle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Přibližný průběh tras energetických zařízení, telekomunikačního zařízení (v trase kabelového vedení může být uloženo několik kabelů energetických i komunikačních) a tras zařízení technické infrastruktury zasíláme v příloze tohoto dopisu.

ČEZ Distribuce, a. s.

Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 | IČ: 24729035, DIČ: CZ24729035 |
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145 |
e-mail: info@cezdistribuce.cz, www.cezdistribuce.cz |
zasílací adresa: ČEZ Distribuce, a. s., Plzeň, Guldenerova 2577/19, PSČ 326 00

DISTRIBUCE

V případě existence **podzemních** energetických zařízení, telekomunikačních zařízení nebo zařízení technické infrastruktury je povinností stavebníka alespoň 14 dní před započatím zemních prací požádat přes Distribuční portál na www.cezdistribuce.cz/djp nebo online formulář na www.cezdistribuce.cz/vytyceni-zarizeni o tzv.

vytyčení trasy podzemního zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury. O vytyčení lze požádat pouze na základě vydaného sdělení o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury, a to (mimo havárii) nejpozději 30 dní před koncem jeho platnosti.

Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení související s telekomunikačním zařízením nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahlaste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860.

Pokud uvažovaná **akce nebo činnost zasáhne do ochranného pásma** nadzemních vedení, trafostanic nebo telekomunikačních vedení, popř. bude po vytyčení zjištěno, že zasahuje do ochranného pásma podzemních energetických zařízení nebo telekomunikačního zařízení, je nutné požádat společnost ČEZ Distribuce, a. s., o souhlas s činností v ochranném pásmu. Jestliže uvažovaná akce vyvolá potřebu dílčí změny trasy vedení nebo přemístění některých prvků energetického zařízení nebo telekomunikačního zařízení včetně souvisejícího zařízení, je nutné včas společnost ČEZ Distribuce, a. s., požádat o přeložku zařízení podle § 47 energetického zákona.

Zároveň Vás upozorňujeme, že v zájmovém území se může nacházet taktéž energetické zařízení, telekomunikační zařízení nebo zařízení technické infrastruktury, které není v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.

V souvislosti s výše uvedeným si Vás dovoluujeme upozornit, že uvedené sdělení včetně jeho příloh obsahuje skutečnosti tvořící obchodní tajemství společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Poskytnuté informace jsou dále také důvěrnými informacemi a obchodně citlivými informacemi společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Z výše uvedených důvodů si Vás proto společnost ČEZ Distribuce, a. s., dovoluje upozornit, že s poskytnutými informacemi je potřeba nakládat dle platných právních předpisů, v opačném případě se vystavujete postihu ve smyslu platné právní úpravy. V této souvislosti si Vás dále dovoluujeme upozornit, že požadované informace nesmí být předány, sděleny, využity, zpřístupněny, či jiným způsobem postoupeny na jakoukoli třetí osobu bez předchozího prokazatelného souhlasu společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Informace o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení a zařízení technické infrastruktury mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.

S pozdravem

ČEZ Distribuce, a. s.

Děčín, Děčín IV-Podmokly

Teplická 874/8

PSČ 405 02

IČ: 24729035

Přílohy

1. Situační výkres zájmového území
2. Podmínky pro provádění činností v ochranných pásmech energetických zařízení

ČEZ Distribuce, a. s.

Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 | IČ: 24729035, DIČ: CZ24729035 |
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145 |
e-mail: info@cezdistribuce.cz, www.cezdistribuce.cz |
zasílací adresa: ČEZ Distribuce, a. s., Plzeň, Guldenerova 2577/19, PSČ 326 00



ATELIER Z spol. s r.o., Ing. Jiří Srb
Hlaváčova 179
530 02 PARDUBICE



00000000102462187909

NAŠE ZNAČKA
001165608421

MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE
Plzeň / 25. 7. 2025

Vyjádření k projektové dokumentaci pro územní řízení ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem

Dobrý den,

na základě vašeho požadavku ze dne 4. 7. 2025 týkající se vydání vyjádření k projektové dokumentaci pro účely posouzení územní studie pro stavbu "územní studie 50RD Dolní Ředice západ Z.3, Z.4", vám sdělujeme následující.

S předloženou projektovou dokumentací souhlasíme.

Platnost tohoto souhlasu je vázána na dodržení následujících podmínek:

Přeložení stávajícího venkovního vedení nn izolovaným AES vodičem na jihu lokality bude provedeno samostatnou stavbou - přelozkou na náklady žadatele.

S pozdravem

Ing. Roman Válek
Vedoucí odboru Regionální obsluha
ČEZ Distribuce, a. s.

Váš požadavek související s distribucí elektrické energie můžete vyřídit přes Distribuční portál (www.cezdistribuce.cz/dip) nebo mobilní aplikaci PROUD (ke stažení na www.cezdistribuce.cz/proud).

ČEZ Distribuce, a. s.

Děčín - Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 | IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035 |
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145 |
bezplatná linka: 800 850 860, e-mail: info@cezdistribuce.cz, www.cezdistribuce.cz |
zasílací adresa: ČEZ Distribuce, a. s., Plzeň, Guldenerova 2577/19, PSČ 326 00



Městský úřad Holice
odbor životního prostředí

Spis.zn.:	MUHO 39650/2025/OŽP/Kř
Č.j.:	MUHO/40384/2025
Počet listů:	
Počet příloh:	
Vyřizuje:	Božena Křemenáková oprávněná úřední osoba
Tel.:	466 741 262
E-mail:	kremenakova@mestoholice.cz
Datum:	25.07.2025

Vyjádření

Městský úřad v Holicích, odbor životního prostředí místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), vydává na základě žádosti, kterou podal EU property project, s.r.o., Špitálská 183/2, 50003 Hradec Králové, který na základě plné moci zastupuje PT-ATELIER s.r.o., ing. arch. Pavel Kramář, Pod zahrady 1305, 50346 Třebechovice pod Orebem, k připojené dokumentaci „Územní studie Dolní Ředice - západ“ - územně plánovací podklad pro rozhodování v území, toto vyjádření.

Pořizovatel územního plánu: Obec Dolní Ředice
Objednavatel: EU property project, s.r.o., Špitálská 183/2, 50003 Hradec Králové
Místo: katastrální Dolní Ředice
Pozemek: ppč 2282 (část), 2281 (část), 2279 (část), 2278 (část), 2275 (část), 2264, 2263, 612/24.
Popis: Územní studie Dolní Ředice - západ - územně plánovací podklad pro rozhodování v území
VODOVOD:

Zásobování zájmové lokality pitnou vodou bude zajištěno navrženým vodovodním řadem, který bude napojena na stávající vodovodní řad PVC 225, který je uložen v zemi podél silnice III. Třidy č. 29817. V rámci výstavby lokality bude provedena výstavba nových vodovodních řadů a jednotlivých vodovodních přípojek RD.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:

V Současné době není v obci Dolní Ředice funkční splašková kanalizace. Obec však pracuje na výběru zhotovitele pro výstavbu již navržené a schválené tlakové kanalizace na kterou bude zájmová lokalita napojena. Navržený řad tlakové kanalizace je veden v silnici III. Třidy č. 29817. V zájmové lokalitě bude provedena výstavba nových tlakových kanalizačních řadů a jednotlivých tlakových kanalizačních přípojek. Tlaková kanalizační přípojka bude ukončena betonovou čerpací šachtou 1,0 m za hranicí pozemku

DEŠŤOVÁ KANALIZACE:

Rodinné domy budou likvidovat dešťové vody dle zákona, tzn. Na pozemcích budou umístěny akumulční nádrže o objemu min. 10m³ s odvodem do neznečištěné plochy pozemku na zasakování. Pro případ nepříznivých klimatických podmínek bude akumulční nádrž napojena zúženým bezpečnostním přepadem do přípojky dešťové kanalizace v ulici. V zájmové lokalitě bude vybudován systém dešťové kanalizace, do které budou napojeny vpusti z ploch veřejného prostranství a přepady z akumulčních jímek jednotlivých RD. Dešťové vody budou odváděny do dvou retenčních nádrží. Z důvodu špatných výškových poměrů budou dešťové vody ze severní retenční nádrže čerpány do jižní retenční nádrže. Z jižní retenční nádrže budou vody odtékát potrubím DN 250 do přilehlého vodního toku. Maximální odtok do vodního toku bude 43 l/s.

PLYNOVOD:

V části řešeného území je umístěn STL plynovod. Jedná se o přípojky ke stávajícím rodinným domům. Návrh řeší částečné zrušení a v některých místech ponechání vedení. Lokality Z.4 a Z.5 včetně rezervy R.1 nebudou na plyn napojeny.

**ELEKTROROZVODY VEDENÍ VN:**

Návrh počítá s napojením 50 rodinných domů v zastavitelných plochách Z.3 a Z.4, dále s rezervou pro 30 rodinných domů v ploše rezervy R.1. Veškeré domy budou vytápěny elektřinou v kombinaci s tepelnými čerpadly a fotovoltaikou na střeších.

Podle územního plánu se počítá s napojením řešeného území v severní části nad lokalitou Z.4 novou stožárovou trafostanicí z vrchního vedení vn. K trafostanici bude zajištěn příjezd. Ochranné pásmo vedení vn 7m od krajního vodiče bude respektováno a pod vedením nejsou navrženy nadzemní stavby.

ELEKTROROZVODY VEDENÍ NN:

Napojení lokalit Z.3 a Z.4 je navrženo zemním kabelovým vedením podél stavebních pozemků po obou stranách komunikace s osazením přípojkových skříní vždy na společné hranici dvou sousedních pozemků. Napojení vedení je navrženo z nové trafostanice s propojením na stávající vedení nn v místě stávajícího sloupu nn na p.p.č. 2275/2. Z trafostanice bude provedeno propojení se stávajícím rozestavěným územím na západě kabelovým vedením nn na pozemku 2281/6.

V jižní části řešeného území je navržena přeložka nadzemního vedení nn. Ta bude napojena na stávající kabelový vývod na p.p.č. 620/1 a vedena podzemním kabelem po pozemku 2270 s ukončením na sloupu nadzemního vedení nn na p.p.č. 2275/2. Do tohoto bodu bude provedeno posilující kabelové vedení ze stávající TS PA1383 v ulici Pardubická.

Konkrétní řešení napájení lokality bude předmětem samostatného projektu ČEZ Distribuce na základě podané žádosti o připojení.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ:

Napojení lokalit na veřejné osvětlení je navrženo ze stávající sítě – zapínací bod RVO u TS PA1383 na parcele 2315. Návrh počítá s kabelovým vedením v souběhu s vedením nn. Uvažovaná třída osvětlení vzhledem ke zklidněné dopravě o rychlosti max. 30km/hod je uvažována na silnicích v kategorii P3, na chodnicích P4. Stožáry veřejného osvětlení jsou navrženy v ulicích jednostranně v zeleném pásu mezi chodníkem a silnicí ve vzdálenosti min 0,5m od silnice. Uvažovány jsou stožáry 6m vysoké s roztečí 30 – 35m maximálně – profil U1, U2 a U3. Ve vedlejších ulicích – profil U4 jsou navrženy s umístěním v zeleném pásu vedle chodníku. Osvětlení bude navrženo svítidly se zdroji LED.

Předpokládáný příkon nového VO do 2kW bude pokryt ze stávajícího zapínacího bodu novým kabelovým přívodem do řešené lokality v souběhu s uvažovaným posilovacím vedením NN.

MÍSTNÍ ROZHLAS:

Návrh počítá s vybavením území místním rozhlasem. Rozvody jsou navrženy společně ve stejné trase jako je vedení veřejného osvětlení. Na sloupech budou instalovány nosné konzoly pro nadzemní rozvod rozhlasu.

OPTICKÉ VEDENÍ:

Návrh počítá s vybavením území optickým vedením. To je navrženo v souběhu s vedením nn.

POŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ:

Vnější odběrné místo:

Zdroj požární vody pro řešenou lokalitu bude zajištěn novými hydranty osazenými na novém veřejném vodovodu ve vzdálenosti do 100 m od jednotlivých objektů v lokalitě osazený na DN 100 – vyhovuje požadavku.

Požadavky:

Podle tabulky 1,2 položky 2 se požaduje odběr vody minimálně 6 l.s-1 při $v = 0,8 \text{ m.s}^{-1}$ na DN 100, hydranty do 150 m od jednotlivých objektů a do 300 m mezi sebou pro rodinné domy se zastavěnou plochou nad 200m².

Vymezení zásahových cest, zhodnocení příjezdových komunikací:

Jedná se o novostavbu veřejně přístupné zklidněné komunikace zóny 30. Dopravní napojení je řešeno napojením na krajskou silnici III/29817, která je trasována při jižní hranici zájmového území.

Navrženo je obousměrné kolmé napojení v šířce 6,0 m. V místě napojení je řešen chodníkový přejezd přes chodník vedený podél silnice III/29817. V místě napojení zóny 30 budou respektována rozhledová pole dle ČSN 736102/Z1. Na ploše vymezeného rozhledového pole nebudou žádné překážky vyšší než 0,7 m nad úrovní komunikace. Rozhledové trojúhelníky jsou vykresleny v situaci. Vlastní řešená lokalita je uvažována v režimu vyznačené zóny 30. Funkce území je obslužná, a to jak z hlediska dopravy vozidlové, tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude odpovídat rozsahu zástavby 50 rodinných domů. Předpokládá se, že území bude řešeno jako zklidněná vyznačená zóna 30 s fyzickými opatřeními pro zklidnění dopravy (zpomalovací příčné prahy, směrové retardéry). Komunikace jsou navrženy jako obousměrné s šířkou 6,0m resp. 5,5m. Šířka uličního prostoru je navržena 10-11 m.

Příjezd mobilní požární techniky bude možný po nové výše popsané komunikaci do 20 m od budoucích rodinných domů v lokalitě. Komunikace neprůjezdná minimální šířky 3,5 m zakončená obratištěm ve tvaru T s rameny delšími než 10 m – vyhovuje požadavku.

Nástupní plochy nejsou požadovány.

Vnitřní zásahové cesty se nepožadují



NAKLÁDÁNÍ S ODPADY: Každý rodinný dům a bytový dům bude vybaven místem pro umístění nádob na TKO. Ty budou umístěny až za oplocením, ne před ním ve směru do ulice. Pro řešení sběru tříděných odpadů se počítá s jejich umístěním v rámci uličního prostranství při vjezdu u plánovaného jižního poldru s označením SM-sběrné místo.

K žádosti o vydání vyjádření byla předložena dokumentace, kterou zpracoval PT-ATELIER s.r.o., Ing. arch. Pavel Kramář, Pod zahrady 1305, 50346 Třebechovice pod Orebem; číslo zakázky 111-23025; datum 17.06. 2025.

Vodní hospodářství:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí, jako vodoprávní úřad věcně a místně příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) a dle znění § 18 vodního zákona:

- 1) Vodovod, splašková kanalizace a dešťová kanalizace jsou vodní díla
- 2) Likvidace dešťových vod z nově navržených rodinných domů bude provedena do akumulační nádrže o minimálním objemu 10 m³ přepadem do navržené dešťové kanalizace.
- 3) V případě křížení se systematickou drenáží je nutné zachovat její funkčnost
- 4) V případě křížení vodního toku nebo dotyku s vodním tokem nebo práce v ochranném pásmu vodního toku je nutný souhlas dle ustanovení § 17 vodního zákona
- 5) V případě křížení vodního toku nebo dotyku s vodním tokem nebo práce v ochranném pásmu vodního toku je nutný souhlas správce tohoto vodního toku a Povodí Labe státní podnik Hradec Králové
- 6) Budou respektována ochranná pásma vodních toků, vodních zdrojů, vodních staveb
- 7) Realizaci záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod
- 8) Veškerá případná manipulace se závadnými látkami musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami
- 9) Realizaci záměru nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v dané lokalitě

Božena Křemenáková

Lesní hospodářství:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný podle § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) - ve znění pozdějších předpisů nemá námitky proti „Územní studie Dolní Ředice - západ“ - územně plánovací podklad pro rozhodování v území na pozemku parc.č. 2282 (část), 2281 (část), 2279 (část), 2278 (část), 2275 (část), 2264, 2263, 612/24 v katastrálním území Dolní Ředice.

Ing. Vlastimil Zrůst

Odpadové hospodářství:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech dle §146 odst. 1 písm. e) nemá námitky proti „Územní studie Dolní Ředice - západ“ - územně plánovací podklad pro rozhodování v území v katastrálním území Dolní Ředice na pozemku parc.č. 2282 (část), 2281 (část), 2279 (část), 2278 (část), 2275 (část), 2264, 2263, 612/24. S odpady, které vzniknou v průběhu provádění pozemkových úprav (budování polních cest), je nutno nakládat v souladu s ustanoveními výše uvedeného zákona a předpisy souvisejícími.

Ing. Vlastimil Zrůst

Ochrana ovzduší:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v souvislosti s § 11 odst. 3 zákona nemá námitek, dle novely zákona o ovzduší k 1.7.2024 se již stanoviska nevydávají.

Ing. Zdeňka Poláková, DiS.

Ochrana přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný podle § 15 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a z hlediska § 76 a § 77 zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů nemá námitek.

Ing. Zdeňka Poláková, DiS.



Toto vyjádření nenahrazuje povolení ani souhlas, není rozhodnutím podle správního řádu, a proto nelze proti němu podat odvolání. Odbor životního prostředí si vyhrazuje možnost změnit toto vyjádření, vyjdou-li ve věci najevo nové okolnosti, které by mohly mít vliv na zájmy ochrany životního prostředí. V případě změny dokumentace nebo změna legislativy je nutné požádat o nové vyjádření.

(„otisk úředního razítka“)

Božena Křemenáková
referentka odboru



Digitálně podepsal:
Božena Křemenáková
Městský úřad Holice
Holubova 1
53401 Holice

Obdrží:

PT-ATELIER s.r.o., Ing. arch. Pavel Kramář, Pod zahrady 1305, 50346 Třebechovice pod Orebem

USNESENÍ ZE ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA OBCE **DOLNÍ ŘEDICE č. 19/2025 ze dne 26.5.2025**

1. **Usnesení č. 288** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice určuje členy návrhové komise Michala Kurku a Janu Hypskou.
2. **Usnesení č. 289** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice určuje ověřovateli zápisu č. 19/2025 Tomáše Košťála a Miroslava Krpatu.
3. **Usnesení č. 290** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje program 19. zasedání:
 - 1) Určení zapisovatele, ověření minulého zápisu, volba návrhové komise a ověřovatelů zápisu
 - 2) Schválení programu
 - 3) Kontrola plnění usnesení
 - 4) Hospodaření obce k 30.4.2025, rozpočtová opatření, účetní záležitosti
 - 5) Závěrečný účet obce a účetní závěrka obce za rok 2024
 - 6) Hospodaření škol, účetní závěrky škol za rok 2024, informace ředitelek škol
 - 7) Obecně závazná vyhláška o stanovení obecního systému odpadového hospodářství
 - 8) Změny č. 2 Územního plánu obce Dolní Ředice
 - 9) Majetkové záležitosti
 - 10) Dotační a investiční akce
 - 11) Informace starosty, členů zastupitelstva
 - 12) Diskuze, různé
 - 13) Závěr
4. **Usnesení č. 291** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje uzavření Dodatku č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 29.6.2020 – registrační číslo 99025769688 se společností Komerční banka a.s., doba platnosti úrokové sazby počíná dnem 31.5.2025 a končí dnem 30.5.2028 s úrokovou sazbou 3,72 % p.a.
5. **Usnesení č. 292** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje Směrnici obce Dolní Ředice pro poskytování benefitů (účinnou od 1.6.2025), tj. zastupitelstvo obce schvaluje poskytování benefitů uvolněným členům zastupitelstva – stravenkového paušálu, příspěvku na penzijní připojištění a příspěvku na vzdělávání, sport, kulturu, zdravotní péči a rekreaci (prostřednictvím poukázek) podle pravidel nové směrnice.
6. **Usnesení č. 293** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice uděluje souhlas s celoročním hospodařením obce a závěrečným účtem obce za rok 2024 bez výhrad včetně zprávy o výsledku přezkoumání hospodaření obce za rok 2024.
7. **Usnesení č. 294** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje převedení výsledku hospodaření z hlavní činnosti obce za rok 2024 ve výši 7 930 496,12 Kč na účet 432 – Výsledek hospodaření předcházejících účetních období.

8. **Usnesení č. 295** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje účetní závěrku obce Dolní Ředice za rok 2024.
9. **Usnesení č. 296** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje účetní závěrku Základní školy Dolní Ředice za rok 2024.
10. **Usnesení č. 297** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje účetní závěrku Mateřské školy Dolní Ředice za rok 2024.
11. **Usnesení č. 298** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje Obecně závaznou vyhlášku obce Dolní Ředice o stanovení obecního systému odpadového hospodářství.
12. **Usnesení č. 299** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice se rozhodlo nevyužít předkupního práva na chatu e.č. 11 postavenou na pozemku p.č. 6956/32 v k.ú. Holice v Čechách, rekreační oblast Hluboký.
13. **Usnesení č. 300** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice souhlasí s návrhem změny stanov akciové společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. ve znění předloženém na jednání zastupitelstva, který bude předložen k hlasování na valné hromadě dne 19.6.2025. Text navrhovaného nového znění stanov včetně vyznačených navrhovaných změn je přílohou tohoto usnesení.

Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje pověření starosty obce Michala Kurky hlasovat na valné hromadě akciové společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. ve smyslu tohoto usnesení.

Zastupitelstvo obce Dolní Ředice ukládá mandát pro starostu obce Dolní Ředice, aby vystupoval a hlasoval jménem obce Dolní Ředice a to v souladu s usnesením zastupitelstva obce a zájmů obce.
14. **Usnesení č. 301** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice schvaluje podepsání Smlouvy o poskytnutí dotace z Programu obnovy venkova 2023+, evidenční číslo smlouvy: OŽPZ/25/20868.
15. **Usnesení č. 302** – Zastupitelstvo obce Dolní Ředice projednalo Územní studii Dolní Ředice, lokalita Z19 a doporučuje pořizovateli schválit její využití.

Kurka Michal
starosta

Ing. Tomáš Košťál
místostarosta

The map displays the following zoning districts and their corresponding colors and patterns:

- Z.1**: Pink fill, black outline.
- Z.2**: Pink fill, black outline.
- Z.3**: Pink fill, black outline.
- Z.4**: Pink fill, black outline.
- Z.5**: Pink fill, black outline.
- Z.6**: Pink fill, black outline.
- R.B.1**: Pink fill, black outline.
- U.S.5**: Pink fill, black outline.

The map also shows major roads and landmarks, including San Diego Avenue, San Diego Street, San Diego Boulevard, and the San Diego River. The map is titled "City of San Diego, California" and "Zoning Map".

Poznámka: Na dokumentaci se vzťahujú autorské práva dle autorského zákona č. 121/2000 Sb. v platnom znení. Navazujúci stupne projektových dokumentáci budú pri jejich spracovaní konzultované s autorom tejto dokumentácie.



NÁZEV AKCE, UMÍSTĚNÍ:	
ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE - ZÁPAD	
INVESTOR:	EU Property project s.r.o.
PORÍZOVATEL:	OBEC DOLNÍ ŘEDICE
PT Pod Zahrady 1305 Třebechovice p. Orebem PSČ 503 46 IČ: 24695315 +420 603 219 407 kramar@pt-atelier.cz HŠC, Jižní 870 500 03 HRADEC KRÁLOVÉ	PT - ATELIER, s.r.o.
PROJEKTANT:	ING. ARCH. PAVEL KRAMÁŘ 
DATUM:	21.07.2025 Č.ZAKÁZKY: 111-2025
STUPEŇ:	ÚZEMNÍ STUDIE
VÝKRES:	US. 4
VIZUALIZACE PLOCH Z.3, Z.4 VČETNĚ PLOCHY REZERVY R.1	

Poznámka: Na dokumentaci se vztahují autorská práva dle autorského zákona č. 121/2000 Sb. v platném znění. Navazující stupně projektových dokumentací budou při jejich zpracování konzultovány s autorem této dokumentace.

LEGENDA:

POZEMKOVÉ HRANICE DLE KN

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH A REZERVY R1

ETAPY VÝSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ SE ŘÍDÍ

PLATNOU VERZÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

OZNAČENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY DLE ÚP

NÁVRH POZEMKU RODINNÉHO DOMU

OZNAČENÍ A PLOCHA

NÁVRH VĚRŤ. INF. PROSTRANSTVÍ

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

VEDENÍ SLABOPROUDU - OPTIKY

VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ DLE KN:

EU PROPERTY 777 s.r.o.

EU PROPERTY 777 s.r.o. S PŘEDKUPNÍM PRÁVEM

SOUKROMÍ MAJITELÉ SOUSEDNÍCH NEMOVITOSTÍ

PARDUBICKÝ KRAJ, SÚS

OBEC DOLNÍ ŘEDICE

ČESKÁ REPUBLIKA, POVODÍ LABE



R.1

PLOCHA REZERVY - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
je zakreslena v rámci územní studie z důvodu výpočtu
kapacity inženýrských sítí, řešení odtoku povrchových
vod, napojení komunikací a stanovení veřejných
prostranství ulic

NÁZEV AKCE, UMÍSTĚNÍ:

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE - ZÁPAD

INVESTOR: EU Property project s.r.o.

PORÍZOVATEL: OBEC DOLNÍ ŘEDICE

PT

PT - ATELIER, s.r.o.

Pod Zahrady 1305
Třebechovice p. Orebem
PSČ 503 46
IČ: 24695315

+420 603 219 407
kramar@pt-atelier.cz
HSC, Jihní 870
500 03 HRADEC KRÁLOVÉ

PROJEKTANT: ING. ARCH. PAVEL KRAMÁŘ

DATUM: 21.07.2025 Č.ZAKÁZKY: 111-2025

STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE

VÝKRES: US. 5

SITUACE VLASTNICKÝCH POMĚRŮ SE
ZÁKRESEM DO MAPY KN 1:750

Poznámka: Na dokumentaci se vztahují autorská práva dle autorského zákona č. 121/2000 Sb. v platném znění. Navazující stupně projektových dokumentací budou při jejich zpracování konzultovány s autorem této dokumentace.



R.1

PLOCHA REZERVY - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
je zakreslena v rámci územní studie z důvodu výpočtu
kapacity inženýrských sítí, řešení odtoku povrchových
vod, napojení komunikací a stanovení veřejných
prostranství ulic

NÁZEV AKCE, UMÍSTĚNÍ:

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE - ZÁPAD

INVESTOR: EU Property project s.r.o.

PORÍZOVATEL: OBEC DOLNÍ ŘEDICE

PT

PT - ATELIER, s.r.o.

Pod Zahrady 1305
Třebechovice p. Orebem
PSČ 503 46
IČ: 24695315

+420 603 219 407
kramar@pt-atelier.cz
HSC, Jihní 870
500 03 HRADEC KRÁLOVÉ

PROJEKTANT: ING. ARCH. PAVEL KRAMÁŘ

DATUM: 21.07.2025

Č.ZAKÁZKY: 111-2025

STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE

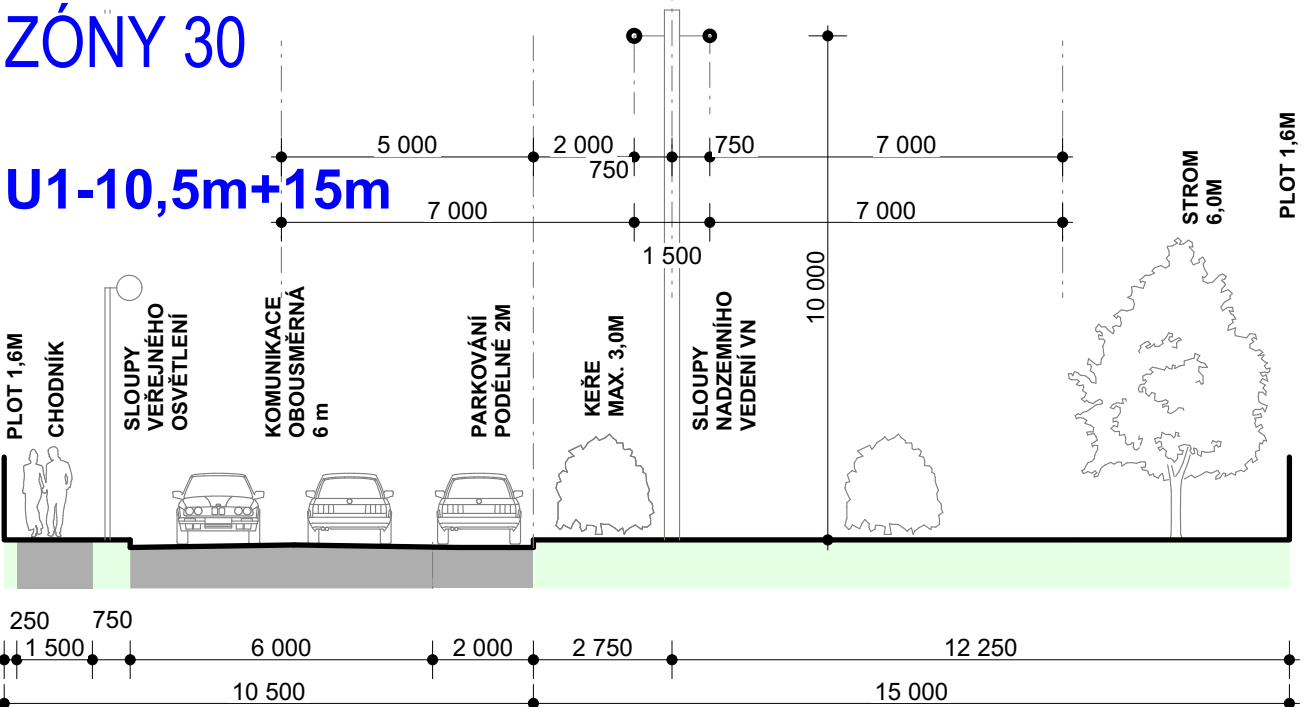
VÝKRES: US. 6

ZÁKRES NÁVRHU DO ORTOFOTOMAPY 1:750

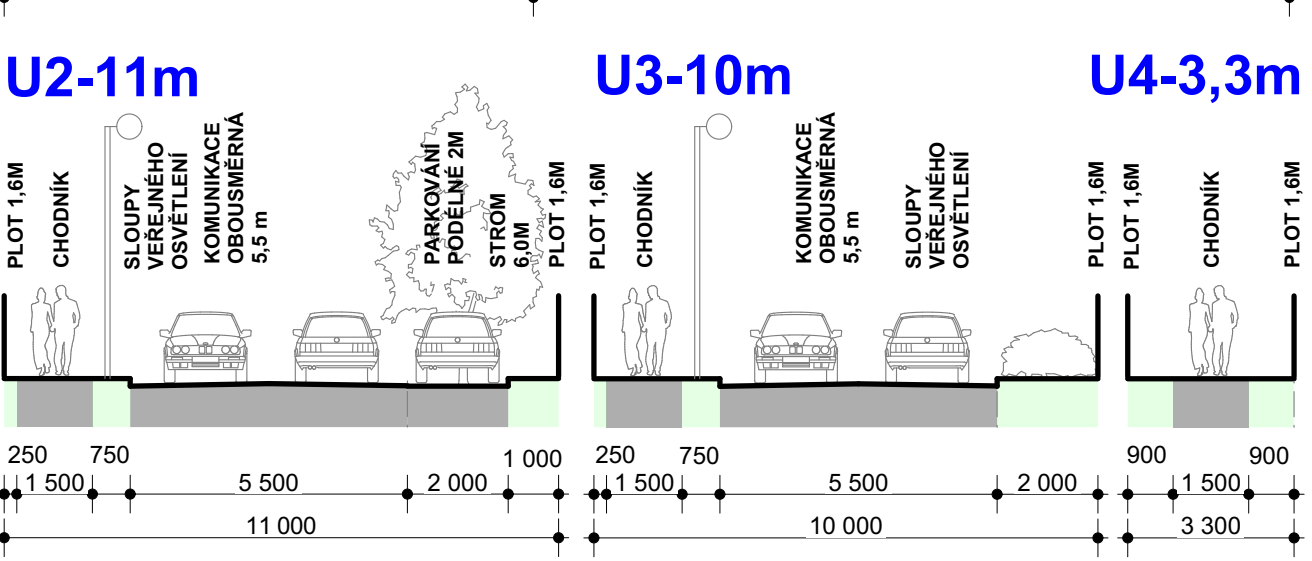
Poznámka: Na dokumentaci se vztahují autorská práva dle autorského zákona č. 121/2000 Sb. v platném znění. Navazující stupně projektových dokumentací budou při jejich zpracování konzultovány s autorem této dokumentace.

ULIČNÍ PROFILY VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
ZÓNY 30

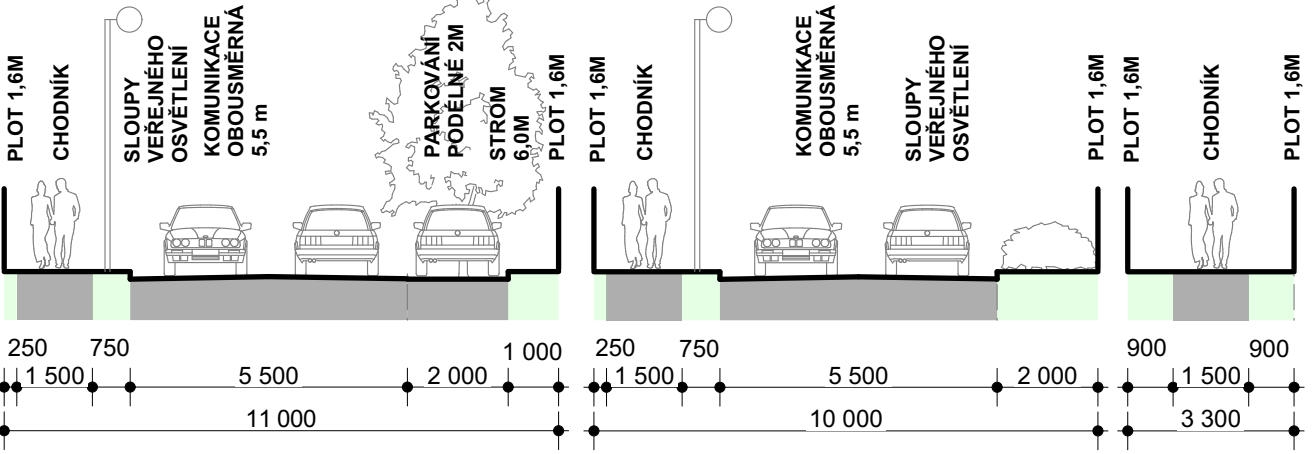
U1-10,5m+15m



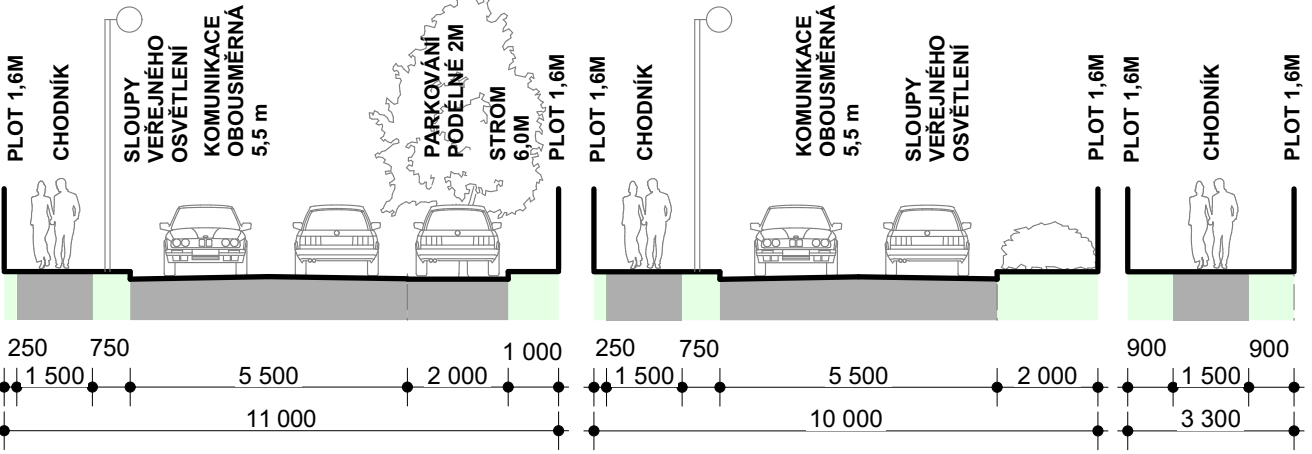
U2-11m



U3-10m



U4-3,3m



LEGENDA:

Z.4

POZEMKOVÉ HRANICE DLE KN
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH A REZERVY R1
ETAPY VYSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ SE ŘÍDÍ PLATNOU VERZÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
OZNAČENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY DLE ÚP

NÁVRH POZEMKU RODINNÉHO DOMU
OZNAČENÍ A PLOCHA
NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
ULICE
NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
ZELEN
NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
DĚTSKÉ HRISTE
NÁVRH SÍDELNÍ ZELENÉ
S UMÍSTĚNÍM JIŽNÍHO POLDRU
NÁVRH OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ ZELENÉ
S UMÍSTĚNÍM SEVERNÍHO POLDRU

REGULAČNÍ PODMÍNKY STAVBY RD:
ULIČNÍ ČÁRA - ZÁVAZNÉ UMÍSTĚNÍ
OPLOČENÍ MAX. VÝŠKY 1,6M, MIN. Z 50% PRŮHLEDNOST
STAVEBNÍ ČÁRA - ZÁVAZNÁ
UMÍSTĚNÍ ČELNÍ HRANY RD SMĚREM K ULICI
MAXIMÁLNÍ PLOCHA VYMEZENÁ PRO
NADZEMNÍ STAVBY SOUVISEJÍCÍ S
RODINNÝM DOMEM S UVEDENÝMI MIN.
ODSTUPY OD HRANIC POZEMKU, T.J. MAX.
30% Z CELKOVÉ PLOCHY POZEMKU RD
NEZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU RD,
T.J. ZAHRADA, ZELEN A ZPEVNĚNÉ PLOCHY
MIN. 50% Z CELKOVÉ PLOCHY POZEMKU RD

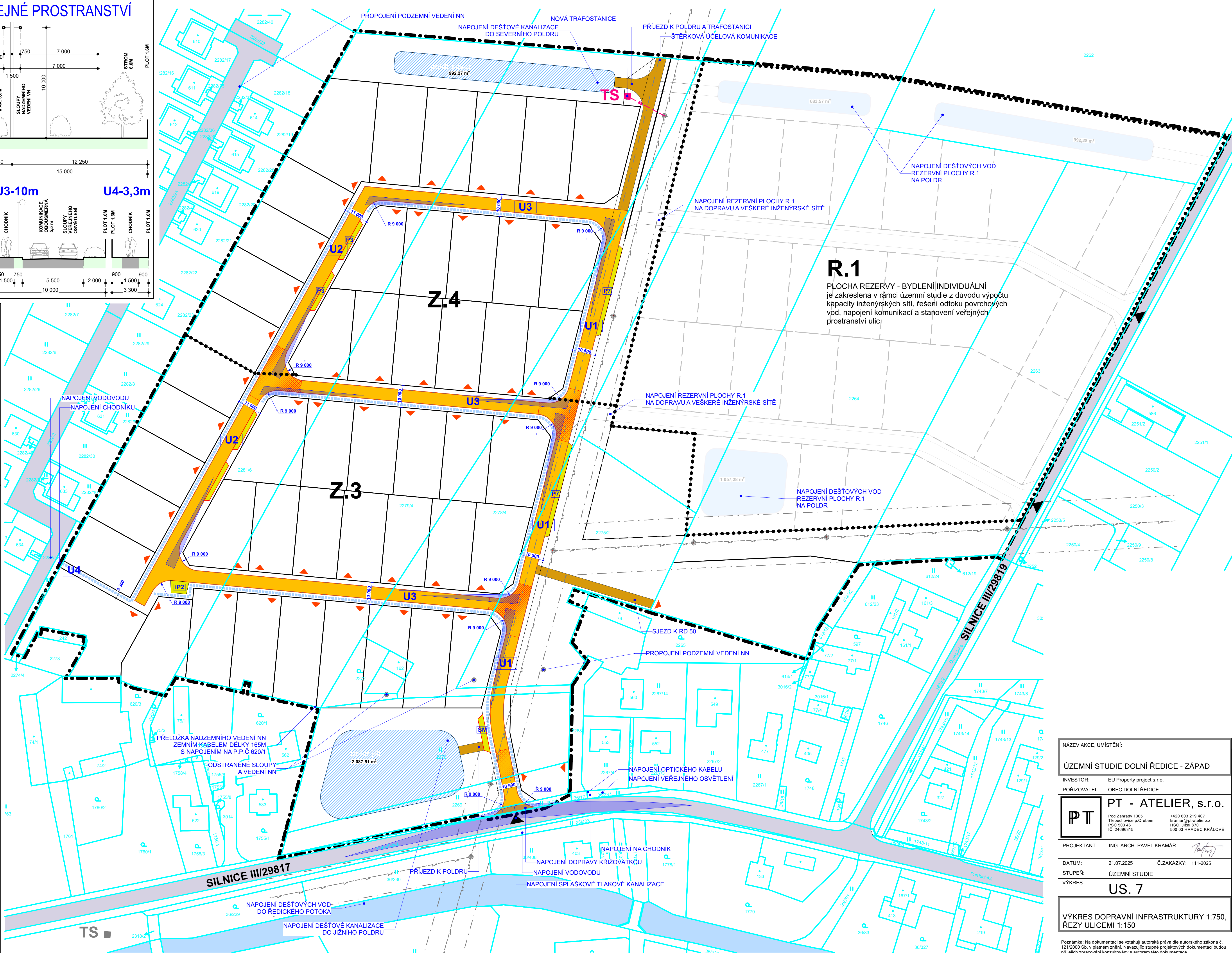
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ:
POZEMEK ŘEDICKÉHO POTOKA
NÁVRH OTEVŘENÉHO SUCHÉHO POLDRU
SP.1- JIŽNÍ, SP.2 - SEVERNÍ
AKUMULAČNÍ NÁDRŽ DEŠŤOVÉ VODY MIN. 6M3
UMÍSTĚNÁ NA POZEMKU RD SE SYSTÉMEM
ZASAKOVÁNÍ V NEZASTAVITELNÉ ČÁSTI
POZEMKU A BEZPEČNOSTNÍM PŘEPRADEM DO
DEŠŤOVÉ KANALIZACE V ULICI

DOPRAVA:
STÁVAJÍCÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE S
POLOHOU NAVRŽENÉ KŘÍŽOVATKY
NAVRŽENÁ MÍSTNÍ KOMUNIKACE "ZÓNA 30"
SE ZVÝŠENÍMI PRAHY
NÁVRH ULIČNÍCH PROFILŮ
U1-10,5m, U2-11m, U3-10m, U4-3,3m
NÁVRH PARKOVACÍCH STÁNÍ V ULICI
POČET STÁNÍ, POČET IMOBILNÍCH STÁNÍ
NÁVRH ZPEVNĚNÉ PLOCHY PRO UMÍSTĚNÍ
SBĚRÝCH NÁDOB TŘÍDEŇNÉHO ODPADU
NÁVRH CHODNÍKU ŠÍŘE 1,5M
NÁVRH ÚČELOVÉ KOMUNIKACE SJEZDU
NÁVRH SJEZDU K RD Z ULICE
ROZHLEDOVÝ TROJÚHELNÍK

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - STAV
OCHRANNÉ PÁSMA NADZEMNÍHO VEDENÍ VN
TRAFOSTANICE VN
NADZEMNÍ VEDENÍ VN
KABELOVÉ VEDENÍ VN
VODOVOD
SPĚŠKOVÁ KANALIZACE - PŘÍPRAVA REALIZACE
STL PLYNOVOD
VEDENÍ SLABOPROUDU - OPTIKY

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - NÁVRH
TRAFOSTANICE VN
NADZEMNÍ VEDENÍ VN
KABELOVÉ VEDENÍ VN
VODOVOD
SPĚŠKOVÁ KANALIZACE TLAKOVÁ
DEŠŤOVÁ KANALIZACE GRAVITAČNÍ
DEŠŤOVÁ KANALIZACE TLAKOVÁ
VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
VEDENÍ SLABOPROUDU - OPTIKY

VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ DLE KN:
EU PROPERTY 777 s.r.o.
EU PROPERTY 777 s.r.o. S PŘEDKUPNÍM PRÁVEM
SOUKROMÍ MAJITELÉ SOUSEDNÍCH NEMOVITOSTÍ
PARDUBICKÝ KRAJ, SÚS
OBEČ DOLNÍ ŘEDICE



NÁZEV AKCE, UMÍSTĚNÍ:

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE - ZÁPAD

INVESTOR: EU Property project s.r.o.

PORÍZOVATEL: OBEČ DOLNÍ ŘEDICE

PT - ATELIER, s.r.o.

Pod Zahrady 1305
Třebochovice p. Orebem
PSČ 503 46
IČ: 24695315

+420 693 219 407
kramar@pt-atelier.cz
HSC, Jihní 870
500 03 HRADEC KRÁLOVÉ

PROJEKTANT: ING. ARCH. PAVEL KRAMAR

DATUM: 21.07.2025

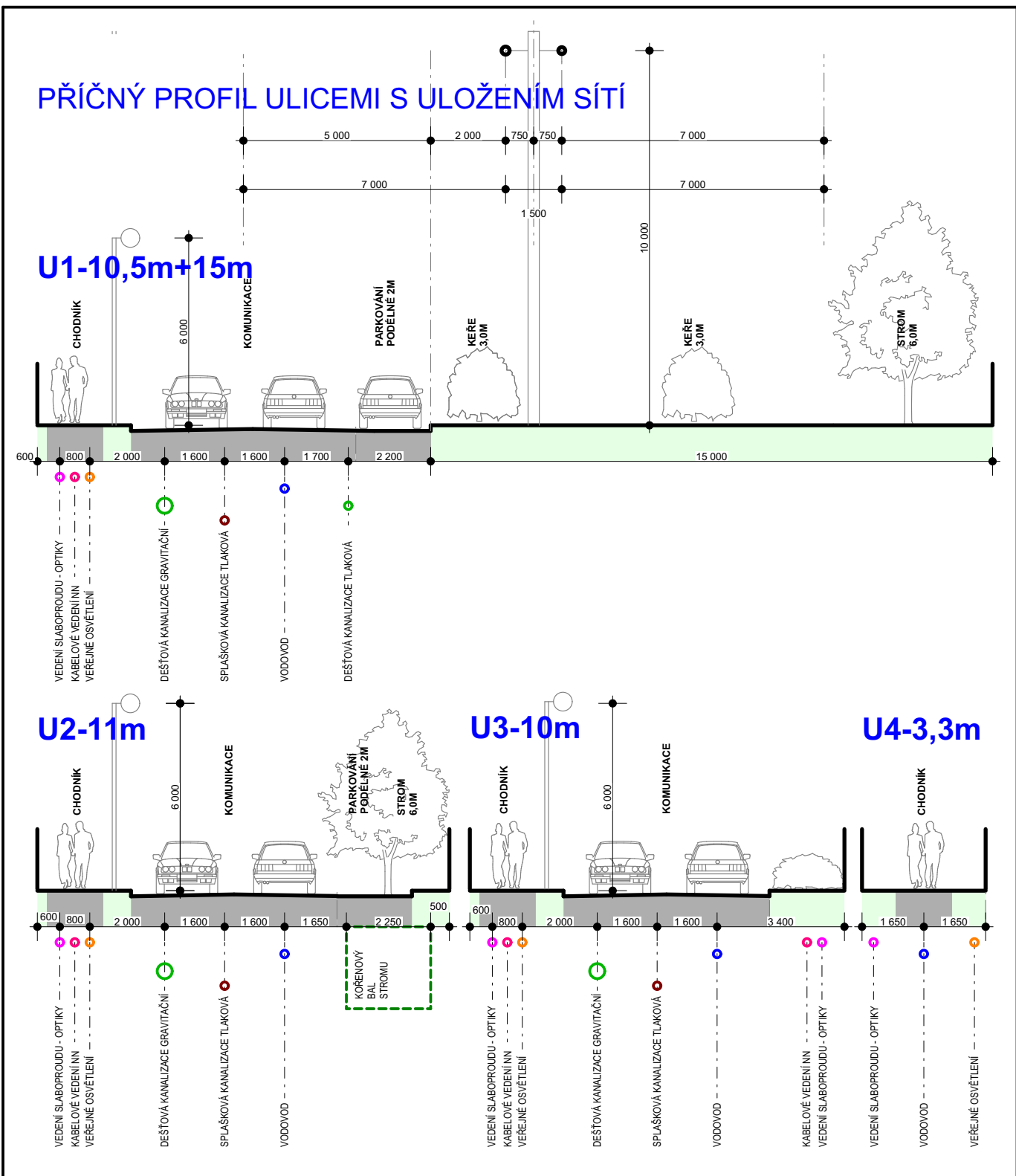
Č. ZAKÁZKY: 111-2025

STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE

VÝKRES: US. 7

VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1:750,
ŘÍZY ULICEMI 1:150

Poznámka: Na dokumentaci se vztahují autorská práva dle autorského zákona č. 121/2000 Sb. v platném znění. Navazující stupně projektových dokumentací budou při jejich zpracování konzultovány s autorem této dokumentace.



LEGENDA:

POZEMKOVÉ HRANICE DLE KN
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH A REZERVY R1
ETAPY VÝSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ SE ŘÍDÍ PLATNOU VERZÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
OZNAČENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY DLE ÚP

Z.4

NÁVRH POZEMKU RODINNÉHO DOMU
OZNAČENÍ A PLOCHA

NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
ULICE
NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
ZELEN
NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
DĚTSKÉ HRISTE
NÁVRH SIDELNÍ ZELENÉ
S UMÍSTĚNÍM JIŽNÍHO POLDRU
NÁVRH OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ ZELENÉ
S UMÍSTĚNÍM SEVERNÍHO POLDRU

REGULAČNÍ PODMÍNKY STAVEB RD:
ULIČNÍ ČÁRA - ZÁVAZNÉ UMÍSTĚNÍ
OPLOČENÍ MAX. VÝŠKÝ 1,6M, MIN. Z 50% PRŮHLEDNOSTI
STAVEBNÍ ČÁRA - ZÁVAZNÁ
UMÍSTĚNÍ ČELNÍ HRANY RD SMĚREM K ULICI
MAXIMÁLNÍ PLOCHA VYMEZENÁ PRO
NADZEMNÍ STAVBY SOUVISEJÍCÍ S
RODINNÝM DOMEM S UVEDENÝM MIN.
ODSTUPY OD HRANIC POZEMKU, T.J. MAX.
30% Z CELKOVÉ PLOCHY POZEMKU RD

NEZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU RD,
T.J. ZAHRADA, ZELEN A ZPEVNĚNÉ PLOCHY
MIN. 50% Z CELKOVÉ PLOCHY POZEMKU RD

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ:

POZEMEK ŘEDICKÉHO POTOKA
NÁVRH OTEVŘENÉHO SUCHÉHO POLDRU
SP.1 - JIŽNÍ, SP.2 - SEVERNÍ

AKUMULAČNÍ NÁDRŽ DEŠŤOVÉ VODY MIN. 6M3
UMÍSTĚNÁ NA POZEMKU RD SE SYSTÉMEM
ZASAKOVÁNÍ V NEZASTAVITELNÉ ČÁSTI
POZEMKU A BEZPEČNOSTNÍM PŘEPÁDEM DO
DEŠŤOVÉ KANALIZACE V ULICI

DOPRAVA:

STÁVAJÍCÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE S
POLOHOU NAVRŽENÉ KŘÍŽOVATKY
NAVRŽENÁ MÍSTNÍ KOMUNIKACE "ZÓNA 30"
SE ZVÝŠENÝMI PRAHY
NÁVRH ULIČNÍCH PROFILŮ
U1-10,5m, U2-11m, U3-10m, U4-3,3m

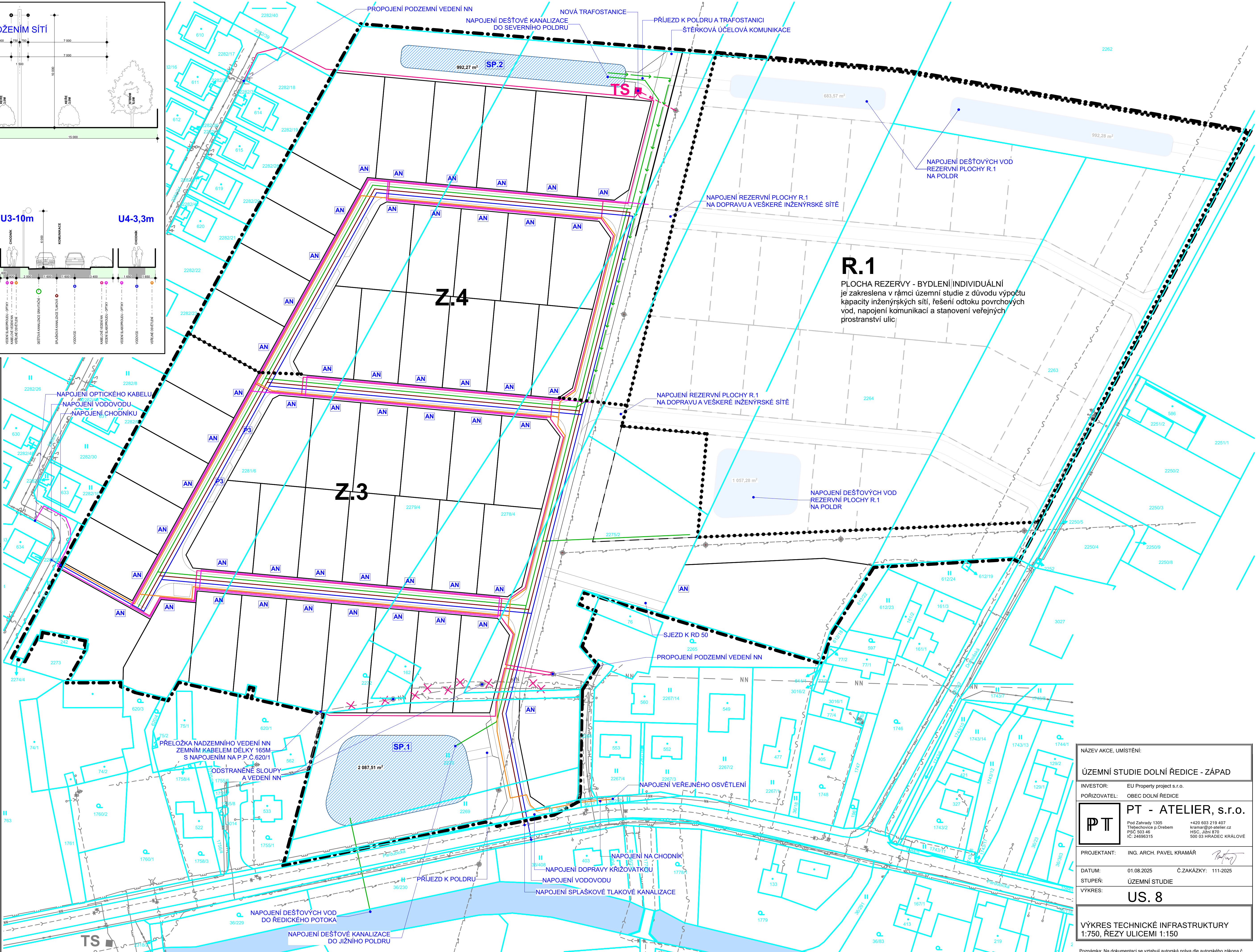
NÁVRH PARKOVACÍCH STÁNÍ V ULICI
POČET STÁNÍ, POČET IMOBILNÍCH STÁNÍ
NÁVRH ZPEVNĚNÉ PLOCHY PRO UMÍSTĚNÍ
SBĚRNÝCH NÁDOB TRÍDEŇENÉHO ODPAKU
NÁVRH CHODNÍKU ŠÍŘE 1,5M
NÁVRH ÚČELOVÉ KOMUNIKACE SJEZDU
NÁVRH SJEZDU K RD Z ULICE
ROZHLEDOVÝ TROJÚHELNÍK

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - STAV

OCHRANNÉ PÁSMA NADZEMNÍHO VEDENÍ VN
TRAFOSTANICE VN
NADZEMNÍ VEDENÍ VN
KABELOVÉ VEDENÍ NN
VODOVOD
SPÁŠKOVÁ KANALIZACE - PŘÍPRAVA REALIZACE
STL PLYNOVOD
VEDENÍ SLABOPROUDU - OPTIKY

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - NÁVRH

TRAFOSTANICE VN
NADZEMNÍ VEDENÍ VN
KABELOVÉ VEDENÍ NN
VODOVOD
SPÁŠKOVÁ KANALIZACE TLAKOVÁ
DEŠŤOVÁ KANALIZACE GRAVITAČNÍ
DEŠŤOVÁ KANALIZACE TLAKOVÁ
VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
VEDENÍ SLABOPROUDU - OPTIKY



NÁZEV AKCE, UMÍSTĚNÍ:	
ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE - ZÁPAD	
INVESTOR:	EU Property project s.r.o.
PORÍZOVATEL:	OBEC DOLNÍ ŘEDICE
	PT - ATELIER, s.r.o.
	Pod Zahradou 1305 Třebovice p. Orebem PSC 503 46 IČ: 24695315
+420 693 219 407 kramar@pt-atelier.cz HSC, Jižní 870 500 03 HRADEC KRÁLOVÉ	
PROJEKTANT:	ING. ARCH. PAVEL KRAMAR
DATUM:	01.08.2025
STUPEŇ:	ÚZEMNÍ STUDIE
VÝKRES:	US. 8
VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:750, ŘEZY ULICEMI 1:150	

Poznámka: Na dokumentaci se vztahují autorská práva dle autorského zákona č. 121/2000 Sb. v platném znění. Navazující: stupně projektových dokumentací budou při jejich zpracování konzultovány s autorem této dokumentace.