

ÚZEMNÍ STUDIE
NOVÉ HRADY
LOKALITY Z1, Z2 a Z3

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVOD

1.1. Základní údaje

1.2. Použité podklady

1.3. Zhodnocení předcházejících podkladů

1.4. Vymezení zájmového území

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1. Hlavní problémy a cíle

2.2. Koncepce řešeného území

2.2.1. Bydlení

2.2.2. Občanská vybavenost

2.2.3. Technická infrastruktura

2.2.4. Ekologie

2.2.5. Odpady

2.3. Ochranná pásma

2.3.1. Ochranné pásmo zámku Nové Hrady

2.3.2. Ochranná pásma vodovodních řadů

2.3.3. Ochranná pásma elektro

2.3.4. Ochranná pásma plynovodů

2.3.5. Ochranná pásma telekomunikace

2.4. Ochrana před hlukem

2.5. Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení

2.5.1. Odstupy jednotlivých RD od hranic se sousedními parcelami

2.6. Věcná a časová návaznost výstavby, organizace výstavby

3. BYDLENÍ

3.1. Celkový přehled bytového fondu

4. DOPRAVA

4.1. Širší vztahy

4.2. Návrh řešení

4.2.1. Komunikace vozidlové

4.2.2. Intenzita silniční dopravy

4.2.3. Kategorie a funkční třídy

4.2.4. Komunikace pro pěší

4.2.5. Manipulační pruh

4.2.6. Odstavná a parkovací stání

4.2.7. Ochranná pásma

4.2.8. Dopravní závady

5. DALŠÍ POSTUP PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

Širší vztahy 1 : 50 000

Koordinální výkres 1 : 1000

Urbanistický návrh 1 : 1000

Technická a dopravní infrastruktura 1 : 1000

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVOD

1.1. Základní údaje

Územní studie Nové Hradky je zpracována v souladu s požadavky zadání, upřesněnými na základě osobního jednání v obci a prohlídky v terénu.

O b j e d n a t e l : Obec Nové Hradky

Z h o t o v i t e l : Ing. arch. Petr Kulda - TIPOS

se sídlem : Husova 888, 562 01 Ústí nad Orlicí

telefon : 465 523 086

mobil : 602 305 538

e-mail : kulda.petr@atlas.cz

IČO : 18837930, osvědčení o autorizaci : č.j.01 868/93

Bankovní spojení : Česká spořitelna a.s Ústí nad Orlicí č.ú. : 1320282339/0800

S p o l u p r á c e : Tomáš Žďárský – CAD operátor, tisk, kompletace

1.2. Použité podklady

- ÚP Nové Hradky, REGIO Hradec Králové, 2010
- Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Zákon č. 183/2006 Sb. – stavební zákon
- ČSN 73 61 10 projektování místních komunikací
- ČSN 73 61 02 projektování křižovatek
- a další předpisy a normy související s danou problematikou.

1.3. Zhodnocení předcházejících podkladů

Pro obec Nové Hradky je zpracován a schválen Územní plán, který navrhované lokality **Z 1, Z 2 a Z 3** vyčleňuje pro plochy **BV - Bydlení - v rodinných domech - venkovské**. Regulativy z původního ÚP zůstávají zachovány :

Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech s příměsí obslužných funkcí zejména lokálního významu

Přípustné využití :

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech s obytnými a hospodářskými zahradami
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury místního významu
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné zeleně a dětských hřišť
- zahrady samostatné užitkové (pro samozásobení) nebo rekreační včetně staveb zahradních domků
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury - místní, účelové, pěší a cyklistické komunikace, parkoviště pro obsluhu lokalit
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

Podmíněně přípustné využití :

- pozemky, stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci, pokud se jedná o využití stávajících objektů, které svým charakterem splňují požadavky na bydlení
- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení se zemědělskou výrobou v rozsahu potřebném pro tzv. samozásobení (tzn. stavby pro hospodářská zvířata včetně staveb doprovodných, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby), za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí
- zahrady produkční, pokud se jedná o dosavadní využití
- pozemky, stavby a zařízení výroby charakteru drobná a řemeslná výroba a služby výrobní a nevýrobní za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru

- pozemky, stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti nadmístního významu za podmínky, že charakterem svého provozu nebo kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru;
- pozemky, stavby a zařízení pro sport, pokud se jedná o vybavenost dané lokality
- sběrná místa pro krátkodobá soustředění a roztrídění odpadu pod podmínkou hygienické a estetické nezávadnosti provozu a pokud nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru
- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě

Nepřípustné využití :

- pozemky, stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, kapacitní stavby pro odstavování vozidel, autobusy
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování a zpracování odpadů
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením
- samostatné stavby garáží (na vlastních pozemcích mimo pozemky staveb pro bydlení nebo rodinné rekreace), řadové garáže a jiné hromadné garáže (pokud se nejedná o dosavadní využití)

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :

- kromě požadavků vyjádřených v Rozhodnutí okresního úřadu o ochranném pásmu nemovité kulturní památky – zámku č.p. 1 v Nových Hradech budou novostavby a změny stávajících staveb respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, návrhy staveb budou individuálně posuzovány rovněž z hlediska zachování přiměřené architektonické sourodnosti lokality; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby.

1.4. Vymezení zájmového území

Lokalita **Z 1** se nachází na jihovýchodním okraji obce u silnice II/358 a je tvořena mírným severozápadním svahem. Lokality **Z 2** a **Z 3** se nacházejí na jižním okraji obce podél místní komunikace a jsou tvořeny mírným severním svahem. Navrhované příjezdy navazují na stávající komunikační systém. Všechny 3 lokality se nacházejí v k. ú. Nové Hradky, jsou dobře přístupné a jsou rovněž napojitelné na všechny inženýrské sítě. Všechny dotčené parcely. Územní studie je řešena v měřítcích 1 : 1 000 a 1 : 50 000.

SOUSEDNÍ PARCELY DOTČENÉ NAPOJENÍM NA INŽ. SÍTĚ

označení lokality	popis napojení	čísla dotčených parcel	kultura	vlastník	výměra celé parcely m2
Z 1	splašková kanalizace dešťová kanalizace zemní plyn	20	zahrada	soukromý	1268
		23	ost. plocha	obec	97
		300/7	orná půda	soukromý	6117
		770/6	ost. plocha	obec	552

Soukromí vlastníci parcel :

20 Mlejnek Jiří MUDr., J. Seiferta 1260, Lomnice nad Popelkou, 512 51
 300/7 Koutný Vlastimil a Koutná Marie, *Nové Hradky 105, 539 45*
 Macháček Petr a Macháčková Jiřina, *Nové Hradky 105, 539 45*
 Mencová Jana, *Nové Hradky 105, 539 45*
 Polánská Blanka, *Nové Hradky 105, 539 45*

LOKALITA Z 1

označení lokality	popis lokality	čísla dotčených parcel	kultura	BPEJ	vlastník	výměra celé parcely m2	výměra navrhovaného záboru m2
Z 1	doplnění stávající obytné zástavby na východním okraji obce u silnice II/358	27	orná půda	52 511	obec	1309	1309
		28/2	orná půda	52 511	soukromý	1356	1356
		28/1	orná půda	52 511	soukromý	1561	1561
		26/3	orná půda	52 511	obec	1418	1418
		24/3	orná půda	52 511	obec	1532	1532
		24/7	TTP	52 511	obec	520	520
		24/6	orná půda	52 511	obec	2047	2047
		24/2	orná půda	52 511	obec	1967	1967
		24/1	orná půda	52 511	obec	1468	1468
		24/5	TTP	52 511	obec	290	290
		32/3	TTP	52 511	soukromý	755	755
						celkem	14223
stávající funkční využití		orná půda, TTP					
navrhované funkční využití		bydlení v rodinných domech - venkovské					
podrobnější popis navrhovaného využití		umístění 8 RD. Je třeba respektovat vrchní vedení VN 35 kVA, 2 vodovodní řady a místní telefonní kabel včetně ochranných pásem					
regulativy		Plocha parcel, určená k zastavění, je stanovena vyšrafovanou plochou uvnitř jednotlivých parcel dle výkresu. Rovnoběžnost objektů vzhledem k hranicím parcel je zřejmá z výkresů. Max. podlažnost objektů pro bydlení je 2 NP + využitě podkroví, u ostatních objektů 1 NP. Koeficient zastavění pozemků v plochách je max. 0,2 V lokalitě je možné umístit bytový dům. Veškeré další podrobnosti budou upřesněny v rámci územních a stavebních řízení na jednotlivé objekty.					
napojení na komunikace		na silnici II/358 novou místní obslužnou komunikací, propojenou se stávající místní obslužnou komunikací u bytovky					
zásobování vodou		napojením na stávající vodovodní řad DN 110, vedoucí přes lokalitu					
napojení na splaškovou kanalizaci		na stávající kanalizační stoku DN 400 v místní komunikaci před čp. 8. napojenou na ČOV					
dešťové vody z jednotlivých parcel a RD		svedeny do navrhované dešťové kanalizace, zaústěné do rygolu podél silnice před čp. 8 resp. dešťové kanalizace, zaústěné do rybníku před zámekem					
dešťové vody z navrhované místní komunikace		svedeny do navrhované dešťové kanalizace, zaústěné do rygolu podél silnice před čp. 8 resp. dešťové kanalizace, zaústěné do rybníku před zámekem					
napojení na rozvody zemního plynu		na stávající STL plynovodní řad PE DN 50 v místě před bytovkou					
napojení na rozvody elektro		na stávající rozvody NN v lokalitě resp. poblíž lokality z TS 230					
veřejné osvětlení		na stávající rozvody v obci					

Soukromí vlastníci parcel :

28/1 Sláma Tomáš, Nové Hrady 13, 539 45
28/2 Sláma Tomáš, Nové Hrady 13, 539 45
32/3 Sláma Tomáš, Nové Hrady 13, 539 45

LOKALITA Z 2

označení lokality	popis lokality	čísla dotčených parcel	kultura	BPEJ	vlastník	výměra celé parcely m2	výměra navrhovaného záboru m2
Z 2	doplnění stávající obytné zástavby na jižním okraji obce podél místní obslužné komunikace	348/4	TTP	52 511	obec	973	973
		348/6	TTP	52 511	obec	314	314
		348/1	TTP	52 511	obec	241	241
		348/5	TTP	52 511	obec	210	210
		348/12	TTP	52 511	soukromý	3033	3033
		346	ost.plocha	nemá	soukromý	138	138
						celkem	4771
stávající funkční využití		orná půda, TTP					
navrhované funkční využití		bydlení v rodinných domech - venkovské					
podrobnější popis navrhovaného využití regulativy		umístění 2 RD Plocha parcel, určená k zastavění, je stanovena vyšrafovanou plochou uvnitř jednotlivých parcel dle výkresu. Rovnoběžnost objektů vzhledem k hranicím parcel je zřejmá z výkresů. Max. podlažnost objektů pro bydlení je 2 NP + využitě podkroví, u ostatních objektů 1 NP. Koeficient zastavění pozemků v plochách je max. 0,2 Veškeré další podrobnosti budou upřesněny v rámci územních a stavebních řízení na jednotlivé objekty. Veškeré další podrobnosti budou upřesněny v rámci územních a stavebních řízení na jednotlivé objekty.					
napojení na komunikace		na silnici II/358 novou místní obslužnou komunikací, napojenou na stávající místní obslužnou komunikaci u bytovky					
zásobování vodou		napojením na stávající vodovodní řad DN 110, situovaný v místní obslužné komunikaci mezi lokalitami Z 2 a Z 3					
napojení na splaškovou kanalizaci		na stávající kanalizační stoku DN 250 v místní komunikaci pod bytovkou					
dešťové vody z jednotlivých parcel a RD		zachycování individuálně na jednotlivých pozemcích					
dešťové vody z navrhované místní komunikace		svedeny do stávající dešťové kanalizace v místní komunikaci v místě u bytovky					
napojení na rozvody zemního plynu		na stávající STL plynovodní řad PE DN 50, vedený v místní komunikaci, v místě u bytovky					
napojení na rozvody elektro		na stávající nadzemní elektrorozvody poblíž lokality, zásobované z TS 646					
veřejné osvětlení		na stávající rozvody v obci					

Soukromí vlastníci parcel :

348/12 Havel Miroslav, Nové Hrady 58, 539 45

346 Havel Miroslav, Nové Hrady 58, 539 45

LOKALITA Z 3

označení lokality	popis lokality	číslo dotčených parcel	kultura	BPEJ	vlastník	výměra celé parcely m2	výměra navrhovaného záboru m2
Z 3	doplnění stávající obytné zástavby na jižním okraji obce podél místní obslužné komunikace	362/1	orná půda	52 511	obec	7906	7906
		362/2	orná půda	52 511	obec	446	446
		760 část	ost. plocha	nemá	obec	1113	662
						celkem	9014
stávající funkční využití		orná půda, TTP					
navrhované funkční využití		bydlení v rodinných domech - venkovské					
podrobnější popis navrhovaného využití regulativy		umístění ~ 6 RD. Je třeba respektovat ochranné pásmo VN 35 kVA Plocha parcel, určená k zastavění, je stanovena vyšrafovanou plochou uvnitř jednotlivých parcel dle výkresu. Rovnoběžnost objektů vzhledem k hranicím parcel je zřejmá z výkresů. Max. podlažnost objektů pro bydlení je 2 NP + využitě podkroví, u ostatních objektů 1 NP. Koeficient zastavění pozemků v plochách je max. 0,2 Veškeré další podrobnosti budou upřesněny v rámci územních a stavebních řízení na jednotlivé objekty. Veškeré další podrobnosti budou upřesněny v rámci územních a stavebních řízení na jednotlivé objekty.					
napojení na komunikace		na stávající místní obslužnou komunikaci, která bude upravena na celkovou šířku 1,5 + 5,0 + 1,5 = 8,0 m					
zásobování vodou		napojením na stávající vodovodní řad DN 110, situovaný v místní obslužné komunikaci mezi lokalitami Z 2 a Z 3					
napojení na splaškovou kanalizaci dešťové vody z jednotlivých parcel a RD		na stávající kanalizační stoku DN 250 v místní komunikaci pod bytovkou svedeny do stávající dešťové kanalizace v místní komunikaci v místě u bytovky					
dešťové vody z navrhované místní komunikace		svedeny do stávající dešťové kanalizace v místní komunikaci v místě u bytovky					
napojení na rozvody zemního plynu		na stávající STL plynovodní řad PE DN 50, vedený v místní komunikaci, v místě u bytovky					
napojení na rozvody elektro veřejné osvětlení		na stávající nadzemní elektrorozvody poblíž lokality, zásobované z TS 646 na stávající rozvody v obci					

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1. Hlavní problémy a cíle

V rámci zpracovávání územní studie byl proveden vlastní průzkum terénu. Lze konstatovat, že vybrané lokality jsou v souladu se zpracovaným Územním plánem Nové Hradky a jsou pro daný záměr vhodné. Územní studie řeší vlastnické vztahy pouze rámcově v tabulkové části, aby bylo zřejmé, zda jednotlivé parcely v současné době patří obci či soukromým vlastníkům.

2.2. Koncepte řešeného území

Urbanistická koncepce je ovlivněna především přírodními podmínkami (svažitost, orientace lokality vůči světovým stranám), vazbami na stávající infrastrukturu (komunikace, inženýrské sítě, stávající zástavba) a vhodností částečně chránit lokalitu **Z 1** před hlukem od provozu na silnici II/358. Urbanistickým záměrem je v daném zájmovém území vybudovat 3 lokality rodinných domů v současném kvalitním standardu s tím, že budoucím stavebníkům lze nabídnout možnosti bydlení na různých situovaných a různě velikých parcelách při dodržení dostatečných vzájemných odstupů jednotlivých rodinných domů v rámci zajištění pokud možno co největšího soukromí. Součástí nově budovaných lokalit by pak měla být i technická infrastruktura za současného respektování stávající kvality životního prostředí. Navrhovaná kompozice všech lokalit je v souladu se záměry Územního plánu Nové Hradky.

2.2.1. Bydlení

Předpokládaný počet rodinných domů v lokalitě **Z 1** : 9 RD tzn. ~ 32 obyvatel

Z 2 : 2 RD tzn. ~ 7 obyvatel

Z 3 : 6 RD tzn. ~ 21 obyvatel

2.2.2. Občanská vybavenost

S ohledem na velikost a polohu řešených lokalit vzhledem ke stávající zástavbě a situaci v dané obci bylo s pořizovatelem dohodnuto neuvažovat v daných lokalitách s výstavbou občanské vybavenosti.

2.2.3. Technická infrastruktura

lokalita Z 1 :

Navrhovanou lokalitu je možné napojit na všechny potřebné inženýrské sítě, situované poblíž lokality.

zásobování vodou	napojením na stávající vodovodní řad DN 110, vedoucí přes lokalitu
napojení na splaškovou kanalizaci	na stávající kanalizační stoku DN 400 v místní komunikaci před čp. 8. napojenou na ČOV
dešťové vody z jednotlivých parcel a RD	svedeny do navrhované dešťové kanalizace, zaústěné do rygolu podél silnice před čp. 8 resp. dešťové kanalizace, zaústěné do rybníku před zámekem
dešťové vody z navrhované místní komunikace	svedeny do navrhované dešťové kanalizace, zaústěné do rygolu podél silnice před čp. 8 resp. dešťové kanalizace, zaústěné do rybníku před zámekem
napojení na rozvody zemního plynu	na stávající STL plynovodní řad PE DN 50 v místě před bytovkou
napojení na rozvody elektro	na stávající rozvody NN v lokalitě resp. poblíž lokality z TS 230
veřejné osvětlení	na stávající rozvody v obci

lokality Z 2 a Z 3 :

Obě navrhované lokality je možné napojit na všechny potřebné inženýrské sítě, situované poblíž lokalit.

zásobování vodou	napojením na stávající vodovodní řad DN 110, situovaný v místní obslužné komunikaci mezi lokalitami Z 2 a Z 3
napojení na splaškovou kanalizaci	na stávající kanalizační stoku DN 250 v místní komunikaci pod bytovkou
dešťové vody z jednotlivých parcel a RD	zachycování individuálně na jednotlivých pozemcích
dešťové vody z navrhované místní komunikace	svedeny do stávající dešťové kanalizace v místní komunikaci v místě u bytovky
napojení na rozvody zemního plynu	na stávající STL plynovodní řad PE DN 50, vedený v místní komunikaci, v místě u bytovky
napojení na rozvody elektro	na stávající nadzemní elektrorozvody poblíž lokality, zásobované z TS 646
veřejné osvětlení	na stávající rozvody v obci

Podrobnosti napojení na jednotlivé inženýrské sítě budou řešeny v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy, kdy rovněž budou se správci jednotlivých sítí projednány všechny potřebné náležitosti.

2.2.4. Ekologie

Navrhované lokality nezasahují do žádných systémů ekologické stability.

2.2.5. Odpady

Odstraňování TKO ve všech 3 navrhovaných lokalitách se předpokládá dosavadním způsobem.

2.3. Ochranná pásma

2.3.1. Ochranné pásmo zámku Nové Hradky

Polovina lokality **Z 1** resp. celé lokality **Z 2** a **Z 3** se nacházejí v ochranném pásmu zámku Nové Hradky, vyhlášeném veřejnou vyhláškou č. j. RK/816/96/MM ze dne 25.09.1996. Veškerá stavební činnost v tomto OP se řídí příslušnou legislativou.

2.3.2. Ochranná pásma vodovodních řadů

Jsou stanovena 1,5 m od vnějšího líce stěny vodovodního potrubí na každou stranu.

2.3.3. Ochranná pásma elektro

venkovní vedení nad 1 kV do 35 kV včetně (vzdálenost od krajního vodiče) : 7 m
podzemní vedení do 110kV včetně : 1 m

2.3.4. Ochranná pásma plynovodů

U STL plynovodů a přípojek v obci jsou stanovena 1.0 m od povrchu potrubí na každou stranu.

2.3.5. Ochranná pásma telekomunikace

U podzemního vedení telekomunikační sítě (PVTS) je stanoveno 1.5 m.

2.4. Ochrana před hlukem

Lokalita **Z 1** se nachází poblíž nepříliš frekventované silnice II/358. Měření hluku v této lokalitě nebylo prováděno. S ohledem na konkrétní situaci lze konstatovat, že vzdálenost navrhovaných RD od silnice II/358 je dostatečná, což je dáno mimo jiné zejména situováním inženýrských sítí v lokalitě s jejich ochrannými pásmy, a problém hluku tedy není třeba řešit. Vhodným opatřením pro částečné odclonění lokality by byla výsadba vhodné zeleně podél silnice II/358 - viz výkresová část.

2.5. Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení

2.5.1. Odstupy jednotlivých RD od hranic se sousedními parcelami

Vzhledem k požadavku na dostatečné vzájemné vzdálenosti RD mezi sebou jsou minimální vzdálenosti jednotlivých RD od hranic parcel navrženy 6 resp. 4 m - viz výkresová část. Jednotná uliční čára v rámci jednotlivých lokalit není stanovována.

2.6. Věcná a časová návaznost výstavby, organizace výstavby

S ohledem na to, že se jedná o volnou lokalitu a tedy následnou výstavbu "na zelené louce", bylo by nejvhodnější postupovat standardním způsobem – vybudovat technickou infrastrukturu a následně stavět jednotlivé objekty RD.

2.7. Archeologie

Katastrální území obce Nové Hradky je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. a zároveň splňuje všechny podmínky pro to, aby byla považována za území s výskytem archeologického dědictví ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, vyhlášená pod č. 99/2000 Sb. Stavební činnost na území s archeologickými nálezy řeší § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy se všemi důsledky z jejich výkladu plynoucími.

3. BYDLNÍ

3.1. Celkový přehled bytového fondu

V lokalitách **Z1**, **Z2** a **Z3** je navrženo 9 + 2 + 6 tzn. celkem 17 RD pro ~ 60 osob. Velikost parcel pro RD je rámcově zvolena v různých velikostech v rozmezí ~ 900 – 3150 m² tak, aby bylo dosaženo příznivého rozmístění jednotlivých objektů v lokalitě v rámci dané konfigurace terénu.

4. DOPRAVA

4.1. Širší vztahy

Navrhovaná lokalita **Z 1** se nachází na východním okraji obce vedle silnice II/358 a v současné době je dopravně přístupná pouze částečně z místní obslužné komunikace vedle bytovky na parcele č. kat. 300/7.

Navrhované lokality **Z 2** a **Z 3** se nacházejí na jižním okraji obce podél místní obslužné komunikace na parcele č. kat. 760, ze které jsou přístupné.

4.2. Návrh řešení

Navrhovanou lokalitu **Z 1** lze napojit na silnici II/358 resp. na místní obslužnou komunikaci vedle bytovky, zajišťující propojení s centrem obce.

Navrhované lokality **Z 2** a **Z 3** lze napojit na upravenou místní obslužnou komunikaci, vedoucí mezi oběma lokalitami.

4.2.1. Komunikace vozidlové

Jsou ve všech 3 lokalitách navrženy v šířce 5 m, zajišťující jejich kvalitní provozní využití (parkování, přístup popelářských vozidel, požárních vozidel, sanitek, odklizení sněhu ad.).

4.2.2. Intenzita silniční dopravy

V navrhovaných lokalitách je předpokládán pouze provoz pro místní potřeby a obsluhu. Dopravní zátěž je tedy uvažována pro obslužný charakter tzn. max. 150 osobních vozidel za 24 hod. Množství nákladních vozidel je zanedbatelné.

4.2.3. Kategorie a funkční třídy

Navrhované komunikace ve všech 3 lokalitách jsou funkčně zařazeny jako obslužná komunikace jednopruhá obousměrná s možností parkování po jedné straně vozovky, kategorie M 5.0/30 resp. místní komunikace funkční třídy C 3. Vnitřní poloměry zatáček R jsou navrženy min. 6.0 m (minimální je 6.0, doporučený 9.0 m). Problematika rozhledových trojúhelníků je aktuální pouze v lokalitě **Z 1** v rámci napojení na silnici II/358, kdy lze předběžně konstatovat, že všechny požadavky jsou splněny. V lokalitách **Z 2** a **Z 3** tato problematika není aktuální.

4.2.4. Komunikace pro pěší

Navrhované místní obslužné komunikace jsou doplněny o 2 pruhy š. 150 cm, které je možné využít buď jako chodník nebo je provést jako zatravněné či vysypané štěrkem nebo kačirkem.

4.2.5. Manipulační pruhy

Viz předchozí kapitola.

4.2.6. Odstavná a parkovací stání

Územní studie předpokládá v každém rodinném domku garáž resp. dvougaráž. Parkování vozidel bude možné po jedné straně komunikací.

4.2.7. Ochranná pásma

U obslužných komunikací se ochranná pásma nestanovují.

4.2.8. Dopravní závady

V uvažovaných lokalitách a v bezprostředně navazujícím území nebyla shledána žádná neřešitelná dopravní závada

5. DALŠÍ POSTUP PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

Zpracovaná územní studie bude po dopracování sloužit jako podklad pro územní řízení. Dále by pak byl zpracován projekt pro stavební řízení a následně prováděcí projekty jednotlivých profesí.

6. EKONOMICKÉ ZHODNOCENÍ

Vzhledem k tomu, že není znám termín realizace daného záměru, je ekonomické zhodnocení zpracováno pouze rámcově porovnáním s lokalitami, projektovanými v atelieru TIPOS v uplynulém období, kdy je na základě podrobných položkových rozpočtů stanoven ukazatel ceny realizace technické infrastruktury za 1m² plochy celé lokality ~ 400,- Kč/m² (bez DPH). V této ceně jsou zahrnuty následující položky :

- příprava území
- komunikace
- chodníky
- manipulační pruhy
- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace
- vodovod
- plynovod
- elektrorozvody
- veřejné osvětlení

Cena technické infrastruktury v cenové úrovni duben 2012 by činila :

- pro lokalitu Z 1 : ~ 5 689 200,- Kč (bez DPH)
- pro lokality Z 2 a Z 3 : ~ 5 514 000,- Kč (bez DPH)

Poznámka :

cena technické infrastruktury se odvíjí od možností jednotlivých investorů ve vazbě na podmínky v jednotlivých obcích a může být v konkrétních případech rozdílná.

v Ústí nad Orlicí, 23.04.2012

vypracoval : Ing. arch. Petr Kulda