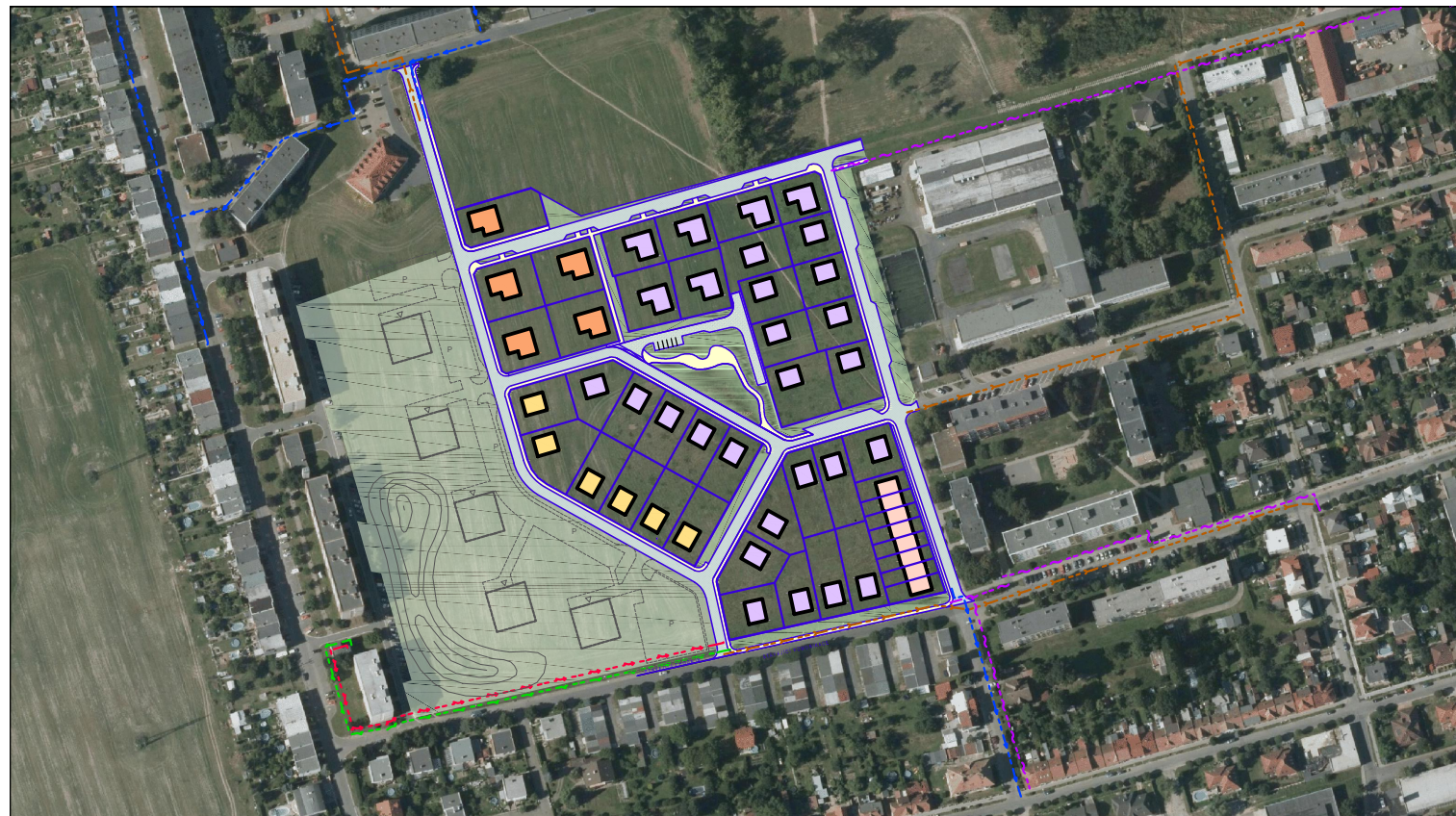


# ÚZEMNÍ STUDIE POLE ZA PIVOVAREM VYSOKÉ MÝTO - PEKLOVCE ZMĚNA 2017



zpracoval:

Ing. arch. Milan Košar  
ArchiKo



technická spolupráce:  
Atelier "AURUM" s.r.o.

září 2017

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA - ZMĚNA 2017

## A – ÚVOD:

Územní studie lokality „Za Pivovarem“ ve Vysokém Mýtě – Peklovcích byla zpracována na základě objednávky města, vyplývající z potřeby vytvoření optimálních podmínek pro zástavbu tohoto území, situovaného uvnitř obytné zóny a doposud využívaného zemědělsky.

Zpracovaná studie vychází z již dříve schválené změny územního plánu, která umožňuje realizovat v této lokalitě individuální rodinné bydlení, namísto soustředěné hromadné bytové výstavby, která tak zůstává pouze na západním okraji celého území, mimo území řešené touto studií. Uskutečněním výkupu či směny pozemků, které město doposud nevlastní, budou vytvořeny podmínky pro smysluplné zainvestování celého tohoto území a jeho funkční začlenění do organismu města.

## B – URBANISTICKÁ KONCEPCE:

Základními atributy navrženého řešení jsou vazba na okolní zastavěné území a návaznost na stávající dopravní systém, dále pak hmotové a prostorové uspořádání, vhodné navržené veřejných ploch a prostorů a veřejné a vyhrazené zeleně.

Celková rozloha řešeného území je 5,089 ha. Z toho pro bydlení 3,409 ha. Rozloha plochy veřejné zeleně v centrální části řešeného území je 0,326 ha (bez zeleně, která je součástí uličních prostorů a obytné zóny). V těsné blízkosti řešeného území se nachází další dvě plochy veřejné zeleně celoměstského významu.

Návrh počítá s realizací jednak soustředěné zástavby dvoupodlažními řadovými domky (jihovýchodní část řešeného území) a individuálními dvoupodlažními rodinnými domy s úspornou velikostí parcel na jihozápadním okraji řešeného území, kde se předpokládá jednotná forma výstavby „na klíč“. V severní a západní části jsou navrženy plošně větší parcely pro individuální výstavbu jedno až dvoupodlažních samostatně stojících rodinných domů. V pomyslném středu řešeného území je navržena plocha veřejné zeleně s dětským hřištěm. Tento veřejný prostor navazuje na přirozenou pěší trasu, procházející i v současnosti tímto územím.

Počty navržených domů dle jejich charakteru (hmotové řešení)

Skupina RD	Označení RD	Typ RD	zastřešení	podlažnost	Počty RD
A	1-14, 26-39	Izolované RD	Rovná/pultová	1-2 NP	28
B	20-25	Izolované RD	Rovná/pultová	2 NP	6
C	15-19	Izolované RD	Valbová	1 NP	5
D	40-47	Řadové RD	Rovná/nízká pultová	2 NP	8

## C – DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ:

Řešená plocha (pozemky pro RD) bude dopravně napojena jak ze stávající sítě místních obslužných komunikací (samostatnými sjezdy ze stávajících ulic Školní a Rokycanova), tak z navržených místních obslužných komunikací.

Tři hlavní vjezdy do řešené plochy vytvoří nové průsečné křižovatky s ulicemi Školní, Rokycanova a Pivovarská.

Navržená slepá obslužná komunikace bude ve zvláštním režimu - funkční skupina D1 – obytná zóna. Komunikace bez tohoto režimu jsou uvažovány v režimu tempo 30 s předností jízdy zprava (funkční skupina C).

Všechny navržené prostory místních komunikací umožňují jejich zařazení do funkční skupiny D1 – obytná zóna.

Navržené šířky prostorů místních komunikací (PMK):

12,00 m (2,0m CH + 2,5m podélné PS + 5,50m K + 2,0m CH)  
12,00 m (2,0m CH + 2,5m zeleň + 5,50m K + 2,0m CH)  
14,00 m (4,0m zeleň + 4,50m šikmé PS + 3,50m jednosměrná K + 2,0m CH)  
10,50 m (0,5 BP + 5,50m K + 2,25m PS + 2,0m CH)  
9,00 m (1,5m zeleň + 5,50m K + 2,0m CH)  
8,50 m (1,5m zeleň + 1,5m CH + 5,50m K)  
8,50 m (1,0m zeleň + 5,50m K + 2,0m CH)  
8,00 m (0,5m zeleň + 5,50m K + 2,0m CH)  
8,00 m (1,0m zeleň + 5,0m K + 2,0m pobytový prostor)

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8,0m (§ 22 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů).

V obytné zóně lze příčné uspořádání prostoru místní komunikace dělit variantně. Ve výkrese č.4 je naznačena jedna z mnoha variant členění. Vnitřní poloměry obrub na navržených křižovatkách místních obslužných komunikací = min. 4,0 m (převážně 5,0 m, s ohledem na předpokládané dopravní zatížení a úhel odbočení).

Velikost obratiště v obytné zóně je navržena pro otáčení nákladních vozidel pro svoz TKO. V celé řešené ploše budou všechny plochy křižovatek, příp. přechody pro chodce a vjezdy do obytných zón vedeny přes zvýšené prahy pro zklidnění provozu. Všechny navrhované místní obslužné komunikace budou pro zklidnění provozu (zejména zpomalení) využívat možnosti proměny šířek hlavního dopravního prostoru.

Pro možnost vedení oddělené pěší a motorové dopravy jsou podél obslužných komunikací navrženy min. 2,0m chodníky. Tyto by ztratily svůj význam při začlenění celého řešeného území do režimu obytné zóny. V obytných zónách je pohyb chodců neomezen.

Mimo souběhů s obslužnými komunikacemi je samostatné pěší propojení navrženo šikmo ve směru SZ – JV od ulice Pivovarská po křižovatku Školní a Rokycanova.

Navržený systém obslužných komunikací navazuje logicky na roštový systém komunikací stávajících.



## D – ZÁKLADNÍ REGULAČNÍ PODMÍNKY:

### Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání

- vymezení ploch veřejného prostranství (uličního prostoru) – plochy pro dopravní obsluhu (komunikace cyklistické vedeny v plochách dopravní obsluhy), pro komunikace pěší včetně přidruženého prostoru inženýrských sítí vedeného souběžně (pro uložení navržené technické infrastruktury), plochy zeleně
- vymezení ploch pro pozemky se zástavbou – vyplývá z vymezení ploch veřejného prostranství (uličního prostoru) a hranice řešeného území (v souladu s územním plánem Vysoké Mýto)
- **uliční čára** – vymezuje polohu pozemku pro zástavbu k veřejnému komunikačnímu prostoru nebo veřejnému prostranství; je totožná s hranicí pozemku pro zástavbu, tvoří hranici mezi pozemkem a veřejným prostorem (uličním parterem); je na ní umístěno oplocení
- **uliční prostor** – vzdálenost dvou protilehlých uličních čar, tj. příslušných hranic soukromých pozemků
- **koridor pro uliční prostor** – plocha stanovená pro vymezení uličního prostoru v dané šíři
- **stavební čára** – závazná hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (objektu rodinného domu) s terénem
  - určuje odstup průčelí od hranice stavebního pozemku (uliční čáry) – v návaznosti na vymezený uliční prostor (případně v návaznosti na uliční čáry vymezené v rámci koridoru pro uliční prostor uvnitř stavebního
  - stavební čára musí být dodržena objemem stavby hlavní, tj. objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou konstrukcí a architektonických výrazových prvků přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí objemu stavby hlavní (např. arkýře, balkony, římsy, rizality, závěťří, zádveří apod.)
- **stavební hranice** – přípustná hranice zastavění stavbou hlavní; smí být objektem hlavním dosažena, ale nesmí být překročena směrem k hranici stavebního pozemku s výjimkou žádoucích konstrukcí a architektonických výrazových prvků, vymezuje max. hranici pro zastavění pozemku
- **výška zástavby** – vyjádřena max. počtem plných podlaží; udává max. nepřekročitelnou výšku zástavby
- **vjezd, vstup na pozemek (obsluha pozemku a přístup k hlavnímu objektu)** bude řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci dopravní obsluhy a přidruženému prostoru technické infrastruktury ze směru stanoveném územní studií, pokud není stanoveno, bude řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci, orientaci objektu RD
- budou dodrženy podmínky stanovené vyhláškami č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby a č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb v platném znění

## E – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:

V řešeném území se počítá s napojením na veškeré inženýrské sítě, které jsou vedeny v bezprostřední nebo dostupné vzdálenosti.

Pro umožnění zástavby podél východní hranice Školní ulice jsou navrženy přeložky stávajících inženýrských sítí vedoucích v zastavitelném pozemku.

Souběžně s obslužnými komunikacemi jsou navrženy přidružené prostory (koridory) pro uložení inženýrských sítí (zeleň, chodníky, pobytové plochy v obytných zónách).

Z předchozí zpracované studie fy BKN spol. s r.o. z roku 2009 jsou převzaty podmiňující investice pro napojení na základní technickou vybavenost.

Plochy pro dopravní obsluhu a souběžně přidružené prostory pro technické vybavení určují šíři uličního parteru (prostor místní komunikace).

Výsadba zeleně bude respektovat koridory vedení sítí technické vybavenosti a rozhledové

trojúhelníky.

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany jako vjezdy na pozemky a budou ukončeny v přípojovacích objektech definovaných správcem sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy, tj. vyhláškou MMR č. 137/1998 Sb. "O obecných technických požadavcích na výstavbu", s normou ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zákonem č. 670/2004 Sb.

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

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

### Zásobování pitnou vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní síť Vysokého Mýta z několika napojovacích bodů a rekonstruovaných (event. překládaných) úseků stávající vodovodní sítě.

Z předchozí zpracované studie jsou převzaty podmiňující rekonstrukce stávajících vodovodních řadů:

Rekonstrukce – mezi ulicemi Pivovarská, Sladovnická, V Peklovcích a Chmelová (dl. 750m)

Rekonstrukce - mezi ulicemi Rokycanova a Žižkova (dl. 95m)

Pro umožnění zástavby podél východní hranice Školní ulice jsou navrženy přeložky stávajících inženýrských sítí vedoucích v zastavitelném pozemku (mezi nimi i vodovod).

Přeložka – mezi ul. Mládežnická a Rokycanova (dl. 91m)

### Označení a lokalizace napojovacích bodů:

**NB1** leží v křižovatce ul. Mládežnická a Školní (počáteční bod přeložky)

**NB2** leží v ul. Školní (koncový bod přeložky, počáteční bod rekon. úseku po ul. Žižkova)

**NB3** leží v ul. Školní (na rekonstruovaném úseku)

**NB4** leží v ul. Žižkova (koncový bod rekonstruovaného úseku)

**NB5** leží západně od řešené plochy v ul. v Peklovcích (koncový bod rekonstr. úseku)

**NB6** leží severně od řeš. pl. na křiž. ul. Sladovnická a Chmelová (na rekonst. úseku)

**NB7** leží severně od řeš. úz. v ulici Pivovarská (na rekonstruovaném úseku)

Z navržených hlavních zásobních řadů budou připojeny jednotlivé objekty rodinných domů přípojkami. Trasy přípojek nejsou v grafické příloze řešeny. Pro požární účely budou na vodovodních řadech osazeny požární hydranty – upřednostňovány budou hydranty nadzemní. Jejich umístění bude možné konkretizovat až na základě konkrétního umístění rodinného domu a samostatného sjezdu.

### Bilance nárůstu potřeb pitné vody:

47 RD x 3,5 obyvatel = 165 obyv.

165 x 150 l/d = 24.750 l/d

24.750 x 1,5 = 37,125 m<sup>3</sup>/d

37.125 x 1,8 = **0,773 l/s**

## Odkanalizování a odvodnění území

Předmětná lokalita bude odkanalizována jednotnou kanalizací na stávající stokovou síť města celkem třemi směry:

1. Severním směrem do křižovatky ulic Vraclavská a Průmyslová. Přičemž v ulici Chmelová se bude jednat o rekonstrukci stávající kanalizační stoky. Celková délka úseku mimo řešené území je 215m.
2. Východním směrem od křižovatky ulic Školní a Mládežnická do Denisovy a Mánesovy (k odbočce do pivovaru). V celém popsaném úseku se jedná o rekonstrukci stávající kanalizační stoky. Celková délka mimo řešené území je 410m.
3. Jihovýchodním směrem Rokycanovou ulicí do ulice Denisova. V celém úseku Rokycanovy ulice (od nového vjezdu do území) po Denisovu se jedná o rekonstrukci stávající stoky d dl. 333m.

V případě zasíťování řešené lokality po etapách bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné dimenze, hloubky uložení, způsob dočasného ukončení ...).

Technologická zařízení na kanalizaci budou přednostně umisťována pod zpevněné plochy komunikací.

V případě že přítok srážkových vod do stokové sítě bude z jakýchkoliv důvodů nutno omezit bude nutné:

- Srážkové vody ze stavebních pozemků na nich rovněž zasakovat, případně použít k druhotnému využití.
- Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou eliminovány návrhem vhodných povrchů s upřednostněním dlažby před asfaltem a s možností částečného zasakování (na terénu nebo v galeriích).

Do doby výstavby a kolaudace splaškové kanalizace budou splaškové vody likvidovány individuálně (v souladu se zákonem).

## Zásobování zemním plynem

Lokalita bude napojena na středotlaký plynovod, který prochází řešeným územím ve směru S – J od ulice Mánesova ke křižovatce Rokycanova a Školní. Z důvodu jeho značného odsazení od Školní ulice do zastavitelné plochy je navržena jeho překládka do uličního prostoru. V celém řešeném území je navrhovaná trasa STL plynovodu vedena v buď zeleným pásem nebo chodníkem.

V případě zasíťování řešené lokality po etapách bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné dimenze, způsob dočasného ukončení ...).

Přeložka:

Pro umožnění zástavby podél východní hranice Školní ulice jsou navrženy přeložky stávajících inženýrských sítí vedoucích v zastavitelném pozemku (mezi nimi i středotlaký plynovod).

Bilance potřeb pro 47 rodinných domů:

$$Q_{\text{hod}} = 61,5 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$Q_{\text{rok}} = 73.794 \text{ m}^3/\text{rok}$$

$$Q_{\text{red}} = 47 \text{ m}^3/\text{hod}$$

## Kabelový rozvod elektro

Řešená plocha bude napájena NN elektrické energie novými NN kabelovými vývody ze dvou stávajících trafostanic.

NB1

Jedná se o stávající trafostanici č. 483 u křižovatky ulic Školní a Mládežnická.

NB2

Trafostanice č. 875 leží jihozápadně od řešeného území. Délka trasy kabelového vedení mimo řešené území je celkem 285m.

V celém řešeném území jsou navrhované kabelové trasy vedeny zeleným pásem nebo chodníkem. Rozvod bude ukončen kabelovou a přípojovací skříní, které budou osazovány do pilířů v oplocení jednotlivých stavebních pozemků.

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

Bilance nárůstu potřeb elektrické energie:

Celková přibližná kapacita 47 RD  $P_i = 517 \text{ kW}$   $P_s = 187 \text{ kW}$

## Síť elektronických komunikací (Telefónica O<sub>2</sub>)

Lokalita bude napojena ze tří napojovacích bodů místní sítě elektronických komunikací:

1. Ze síťového rozvaděče SR 23 ležícího přibližně 340m severovýchodně ulicí Mánesovou (na křižovatce s ulicí Jiráskova)
2. Ze síťového rozvaděče SR 24. Rozvaděč leží jižně od řeš. území na křižovatce ulic Školní a Žižkova. Vzdálenost od řešeného území je 120m.
3. Ze síťového rozvaděče SR 25, který leží východně od řešeného území na křižovatce ulic Rokycanova a Denisova. Vzdálenost SR 25 od řešeného území je 220m.

Pro umožnění zástavby podél východní hranice Školní ulice jsou navrženy přeložky stávajících inženýrských sítí vedoucích v zastavitelném pozemku. Mezi nimi je i přeložka sdělovacího kabelu. Délka přeložky je závislá na výstavbě nové trasy od síťového rozvaděče SR 23 (přeložka nebo náhrada ve shodné trase).

Rozvod v lokalitě bude veden přidruženými prostory inženýrských sítí (v zeleni, rozebíratelném chodníku). V místech oboustranné zástavby bude veden oboustranně. Z navrhovaného rozvodného kabelu budou vyvedeny jednotlivé přípojky pro rodinné domy.

V případě zasíťování řešené lokality (vč. překládky) po etapách bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné kapacity, způsob dočasného ukončení ...).

## Veřejné osvětlení

Lokalita bude napojena ze dvou nových rozvaděčů při stávajících trafostanicích, které se budou dělit o zásobení řešeného území elektrickou energií.

NB1

Jedná se o stávající trafostanici č. 483 u křižovatky ulic Školní a Mládežnická.

NB2

Trafostanice č. 875 leží jihozápadně od řešeného území. Délka trasy kabelového vedení mimo řešené území je celkem 285m.

Vlastní rozvod bude veden přidruženými prostory inženýrských sítí (zeleň / chodník). Veřejné osvětlení bude provedeno bezpaticovými stožáry ( $v = 4,0 \text{ m}$ ) se vzájemnou vzdáleností cca 20 - 25 m. Vzdálenost stožáru od vnitřní hrany obruby komunikace min. 0,50 m (bezpečnostní odstup).

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