

DOBŘÍKOV

ÚZEMNÍ STUDIE



LOKALITY Z4/a A Z18/E

datum:
prosinec 2012

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z4/a A Z18/e DOBŘÍKOV

Příloha č.A textová část:

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

O B S A H :

- A.1. Základní údaje, zadání úkolu
- A.2. Vazby na zpracovanou územně plánovací dokumentaci
- A.3. Použité podklady
- A.4. Vymezení řešeného území, širší vztahy
- A.5. Urbanistická koncepce
- A.6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
- A.7. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby
 - A.7.1. Funkční využití území
 - A.7.2. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání
 - A.7.3. Architektonické zásady pro řešení zástavby
 - A.7.4. Další podmínky pro umístění staveb a doporučení pro danou lokalitu
- A.8. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - A.8.1. Návrh řešení dopravní infrastruktury
 - A.8.2. Návrh řešení technické infrastruktury

Zpracovatelský kolektiv:
Ing. arch. Milan Košar - ArchiKo



Atelier AURUM s.r.o. Pardubice:
Ing. arch. Ivana Petřů
Michal Izák
Olga Lukášová



A.1. Základní údaje, zadání úkolu

Územní studie lokality Z4/a Z18/e Dobříkov byla zpracována na základě zadání územní studie zpracovaného pořizovatelem: Městský úřad Vysoké Mýto, odbor stavební úřad, úřad územního plánování v září 2012 (Č.j. 230/17/2012/OSU). Cílem územní studie je prověřením možností a podmínek v řešeném území (zastavitelné plochy dle územního plánu Z4/a a Z18/e). Územní studie stanoví podmínky pro rozhodování v území, zejména vymezení plochy a stanoví podmínky jejich využití, stanoví podmínky pro umístění staveb a jejich prostorové uspořádání, dále stanoví podmínky pro řešení veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, řešení veřejných prostranství včetně ploch zeleně).

Po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem bude územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti.

A.2. Vazby na zpracovanou územně plánovací dokumentaci

Zastupitelstvo obce Dobříkov vydalo dne 20.8.2010 usnesením č.5/2010 Opatřením obecné povahy č. 1/2011 Územní plán Dobříkov. Územní plán vymezil zastavitelné plochy Z4/a a Z18/e jako plochy, ve kterých je prověřením změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Územní plán vymezil zastavitelnou plochu **Z4/a** jako plochu s funkčním využitím BI – bydlení v rodinných domech příměstské. Lokální podmínky jsou stanoveny takto: izolované rodinné domy, 1 n.p., využití podkroví, sklonitá střecha, koeficient zastavění pozemku max. 0,4. Využití pozemku je omezeno trasou a ochranným pásmem VN a průchodem radioreléové trasy.

Zastavitelnou plochu Z18/e vymezil územní plán jako plochu PV – veřejná prostranství. Lokální podmínky jsou stanoveny takto: využití lokality bude omezeno trasou a ochranným pásmem VN a trasami inženýrských sítí na západním okraji pozemku. Přes lokalitu bude zajištěn přístup do obytného území Z4/a.

Zpracovaná územní studie vychází z platné územně plánovací dokumentace. Při podrobnějším členění území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití vychází s funkčních typů stanovených v územním plánu včetně stanovených podmínek jejich využití.

A.3. Použité podklady

- Mapový podklad využitý při zpracování platného územního plánu (rastrová podoba katastrální mapy předaná Katastrálním úřadem Pardubice ve formátu CIT byla následně jako účelový mapový podklad vektorizována firmou Gplus s.r.o. Pardubice – květen 2010)
- ÚAP předané pořizovatelem pro zpracování Změny č.1 ÚP Dobříkov (únor 2012)
- Koncept studie řešení lokality zpracovaný Ing. Alešem Sloupem

A.4. Vymezení řešeného území, širší vztahy

Řešená lokalita leží na jihozápadním okraji sídla Dobříkov, jižně od průjezdné komunikace II/315, západně od výrobního areálu, východně od účelové komunikace zajišťující příjezd k nové čistírně odpadních vod.

Řešená lokalita je vymezena na severním okraji stávajícím průjezdným úsekem komunikace II/315 a stávající obytnou zástavbou. Na západním okraji je vymezena západní hranicí pozemku 1135, na jihu severní hranicí pozemku 1069/2, na východě západní hranicí pozemku 1068/2, spojnicí severozápadního rohu pozemku 1068/2 a jihovýchodního rohu pozemku 179/16.

Území řešené územní studií je vymezeno na těchto pozemcích (dle KN):
k.ú. Dobříkov: 876/2, 139/10, 1068/3, 179/14, 179/15, 179/16, 1076/1, část 1076/2, část 1135, 1068/1, 1068/9.

Širší vztahy:

Řešená lokalita leží v jihozápadní části sídla Dobříkov, jižně od průjezdného úseku komunikace II. třídy, na kterou je lokalita dopravně připojena na svém severozápadním okraji. Severně od řešené lokality, na severní straně průjezdného úseku silnice II. třídy, se nachází objekt občanského vybavení – základní a

mateřská škola. Východně od řešené lokality se nachází výrobní areál. Mezi řešenou lokalitou a výrobním areálem je ponechán nezastavitelný pás zeleně, který je u platném územním plánu charakterizován jako plocha zeleně ochranná a izolační. Jižně od řešené lokality ve vzdálenosti cca 90m je vybudována čistírna odpadních vod. Stávající účelová komunikace sloužící pro dopravní obsluhu tohoto zařízení technické infrastruktury bude v konečném řešení v rámci řešené lokality nahrazena místní komunikací, která bude součástí veřejného prostranství tvořícího západní okraj řešené lokality. Součástí tohoto veřejného prostranství by mělo být i stromořadí, které by tvořilo pohledovou kulisu ve směru od západu.

Řešená lokalita bude tvořit v systému sídla relativně samostatnou obytnou část. Na severním okraji lokality bude realizováno veřejné prostranství, jehož součástí kromě komunikací pro pěší a ploch veřejné zeleně bude i parkoviště, které svou kapacitou pokryje příležitostně deficit parkovacích míst u objektu školy.

A.5. Urbanistická koncepce

Řešení lokality navazuje na zásady uspořádání lokality prověřené ve studii (podkladu) zpracované Ing. Alešem Sloupem.

Lokalita je dopravně napojena na stávající průjezdný úsek komunikace II. třídy na severozápadním okraji lokality. Místní komunikace, která zajistí přístup do řešené lokality bude trasována po západním okraji lokality, její vedení vychází z trasy stávající účelové komunikace. Tato komunikace bude součástí širšího koridoru veřejného prostranství, kterým bude kromě této komunikace vedena komunikace pro pěší (chodník), budou zde řešena místa pro odstavňá (parkovací) stání pro vozidla majitelů nemovitostí přiléhajících k tomuto veřejnému prostranství a plocha zeleně, která bude doplněna uličním stromořadím.

Při vjezdu do lokality na severním okraji bude řešena plocha veřejného prostranství. Využita bude plocha přiléhající k průjezdné komunikaci, která je tímto způsobem využívána již dnes a bude dále rozšířena jižním směrem. Největší plošný podíl tohoto prostranství by měly tvořit plochy veřejné zeleně. Součástí bude i v severní části řešená plocha parkoviště. Touto plochou budou vedeny samozřejmě komunikace pro pěší.

Na severovýchodním okraji lokality jsou vymezeny plochy pro bydlení, které navazují na stávající zástavbu podél jižní strany průjezdné komunikace. Na těchto plochách se nepředpokládá výstavba nových objektů rodinných domů. Plochy budou využívány ve vazbě na stávající zástavbu jako okrasné a užitkové zahrady.

Jižně od těchto pozemků je trasováno ve směru V – Z přes řešenou lokalitu nadzemní vedení elektro, které svou trasou a ochranným pásmem limituje využití dotčených pozemků. Proto jsou tyto vymezeny jako plochy zeleně soukromé a vyhrazené. Pokud by bylo nadzemní vedení elektro nahrazeno kabelovým, pak je možno i tyto pozemky využít pro výstavbu rodinných domů (bylo by v souladu s platným územním plánem).

Ostatní plocha řešené lokality je vymezena pro plochy bydlení v rodinných domech – příměstské včetně odpovídajících koridorů veřejných prostranství.

Jižní okraj plochy bydlení je vymezen ve vzdálenosti 6m od parcelní hranice pozemku č.1069/2 evidovaného v KN jako druh pozemku – vodní plocha. Jelikož je ale tento vodní tok pravděpodobně zatrubněn, bude vzdálenost navrhované parcelní hranice (plochy bydlení) od vodního toku respektovat podmínky stanovené správcem toku. Územní studie vyznačila tuto vzdálenost v maximální možné hodnotě, dle podmínek správce toku může být tato vzdálenost redukována.

Z místní komunikace vedené po západním okraji lokality bude na rozhraní ploch bydlení veřejné zeleně odbočovat místní komunikace, která zajistí dopravní obsluhu kolem obytného bloku, vytvořeného dvěma řadami rodinných domů. V jižní části plochy bydlení se tato komunikace opět napojí na komunikaci vedenou po západním okraji lokality a dotvoří tak systém dopravní obsluhy celého stavebního bloku. V rámci veřejných prostranství uvnitř části lokality vymezené pro výstavbu nových rodinných domů je uvažováno s dopravním režimem zklidněných ulic resp. obytných zón, s vyčleněním ploch pro odtavení vozidel, případně řešení výhyben. V rámci veřejných prostranství budou vedeny trasy vedení technické infrastruktury.

A.6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie respektuje:

- limity využití území
- vymezenou rozvojovou (zastavitelnou) plochu včetně vymezení ploch změn dle platného územního plánu
- stávající trasy inženýrských sítí

Limity využití území

Zastavitelnost lokality omezují ochranná pásma stávajícího technického vybavení (v kontaktním území), ochranná pásma navrženého technického vybavení.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

- vrchní vedení elektro VN 35 kV
ochranné pásmo: 10,0 m (od krajního vodiče na obě strany vedení)
- vrchní vedení elektro VVN 110 kV (návrh dle ÚPD)
- trasa radioreléového paprsku
- manipulační pásmo vodního toku
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
- vzdálenost 50m od hranice pozemku určeného k plnění funkcí lesa
- kanalizace
- vodovod
- řešené území je územím s archeologickými nálezy
(Stavební činnost na území s archeologickými nálezy řeší § 22 odst. 2 zák.č. 20/1987 Sb., o stát. památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a rovněž Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy, vyhlášená pod č. 99/2000 Sb., m. s. se všemi důsledky z jejich výkladu plynoucími. Každý archeologický nález, k němuž by mohlo dojít při přípravě nebo provádění staveb (mimo záchranný archeologický výzkum) je nutné řešit podle § 23 zák. č. 20/1987 Sb., o stát. památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, dále podle § 176 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, týkající se archeologických nálezů.)
- ochranná a bezpečnostní pásma navrženého technického vybavení
 - kabelové vedení elektro NN – 1 kV
ochranné pásmo: 1,0 m (na obě strany od vedení)
 - středotlaký plynovod
ochranné pásmo: 1,0 m (na obě strany od obrysu plynovodního vedení)
 - síť elektronických komunikací (metalická)
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu vedení)
 - vodovod
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu potrubí)
 - kanalizace
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu kanalizace s ohledem na hloubku uložení)

A.7. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby

Řešená lokalita leží v zastavitelných plochách Z4/a a Z18/e vymezených v platném územním plánu Dobříkov. Územní studie upřesňuje funkční využití v řešené lokalitě. Pro vyjádření rozložení ploch podle převládající funkce v řešené lokalitě využívá územní studie členění ploch s rozdílným způsobem využití dle platného územního plánu. Vymezeny jsou plochy s rozdílným způsobem využití:

- bydlení v rodinných domech – příměstské
- plochy zeleně soukromé a vyhrazené
- veřejná prostranství
- uliční prostory
- plochy zeleně ochranné a izolační

Pro tyto plochy s rozdílným způsobem využití budou použité podmínky využití ploch stanovené platným územním plánem.

A.7.1. Funkční využití území

Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské BI

Hlavní využití:

Téměř výhradně bydlení, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva

Podmínky využití:

§ Přípustné využití:

- § rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými
- § stavby a zařízení pro maloobchod, služby a veřejné stravování bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí sídla
- § stavby a zařízení pro ubytování (stavby v prostorových parametrech rodinného domu)
- § plochy veřejné a izolační zeleně
- § dětská hřiště, odpočinkové plochy
- § obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky, veřejná prostranství, cyklostezky
- § plochy pro odstavení a parkování vozidel sloužící obsluze území
- § stavby a zařízení technické infrastruktury
- § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

§ Nepřípustné využití:

- § vícepodlažní obytné domy
- § stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- § stavby pro chov velkých hospodářských zvířat a většího množství drobného zvířectva
- § stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí
- § stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- § stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- § vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- § veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením
- § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

§ Zásady prostorového uspořádání:

- § struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára.
- § Preferovány budou objekty přízemní s možností využitého podkroví, sklonitá střeška, výjimečně dle konkrétních podmínek v lokalitě max. 2NP, koeficient zastavění nepřevyšší 0,4

Veřejná prostranství PV

Hlavní využití:

Plochy jsou veřejně přístupným územím především ve vazbě na centrální území či na stavby a zařízení občanského vybavení. Tyto plochy slouží především pro krátkodobý odpočinek s veřejnou zelení, pěšími komunikacemi s obecním mobiliářem.

Podmínky využití:

§ Přípustné využití:

- § plochy parteru, komunikace pro pěší a cyklisty
- § veřejná zeleň
- § plochy pro krátkodobý odpočinek vybavené mobiliářem
- § drobná architektura a vodní prvky
- § drobné sakrální stavby
- § parkovací plochy osobních automobilů
- § komunikace sloužící dopravní obsluze funkční plochy a ploch sousedících
- § stavby a zařízení pro hromadnou dopravu
- § stavby a zařízení technického vybavení

§ Nepřípustné využití:

- § veškeré stavby, které neslouží obsluze funkční plochy

Veřejná prostranství PV

Hlavní využití:

Plochy jsou veřejně přístupným územím především ve vazbě na centrální území či na stavby a zařízení občanského vybavení. Tyto plochy slouží především pro krátkodobý odpočinek s veřejnou zelení, pěšími komunikacemi s obecním mobiliářem.

Podmínky využití:

§ Přípustné využití:

- § plochy parteru, komunikace pro pěší a cyklisty
- § veřejná zeleň
- § plochy pro krátkodobý odpočinek vybavené mobiliářem
- § drobná architektura a vodní prvky
- § drobné sakrální stavby
- § parkovací plochy osobních automobilů
- § komunikace sloužící dopravní obsluze funkční plochy a ploch sousedících
- § stavby a zařízení pro hromadnou dopravu
- § stavby a zařízení technického vybavení

§ Nepřípustné využití:

- § veškeré stavby, které neslouží obsluze funkční plochy

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS

Hlavní využití:

slouží produkci okrasné a užitkové zeleně, krátkodobé rekreaci, většinou plní doplňkovou funkci bydlení

Podmínky využití:

§ Přípustné využití:

- § plochy okrasných a užitkových přírodních kultur
- § izolační a doplňující přírodní plochy zeleně
- § trvalé travní porosty
- § dřevinné porosty skupinové, solitérní a liniové

- § ploty, přístřešky a altány, stavby sloužící funkci hlavní – v zastavěném území
- § účelové komunikace
- § vodní prvky

§ Nepřípustné využití:

- § veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím
- § 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

Plochy ochranné a izolační zeleně ZO

Hlavní využití:

jako oddělení mezi plochami s rozdílným funkčním využitím, resp. izolace proti zdrojům znečištění (hluk, prach, eroze), zeleň tvořící pohledovou bariéru, doprovodná liniová zeleň

Podmínky využití:

§ Přípustné využití:

- § vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na místní souvislosti
- § dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů
- § obslužné a účelové komunikace
- § pěší komunikace
- § cyklistické stezky
- § technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území
- § stavby a zařízení technické infrastruktury
- § drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)

§ Nepřípustné využití:

- § veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím
- § stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz

A.7.2. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání

(viz. grafická příloha B.3. Regulační výkres)

- **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, případně uliční čáry a hraniční linie veřejného prostranství (parcelní hranice)
- **stavební čára** – závazná hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (objektu rodinného domu) s terénem
 - určuje odstup průčelí RD od hranice stavebního pozemku (uliční čáry) – v návaznosti na vymezený uliční prostor
 - 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, závětrří, 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 stavbou hlavní
- **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

A.7.3. Architektonické zásady pro řešení zástavby

Zástavba v lokalitě bude vytvářet relativně samostatnou obytnou část sídla Dobříkov. Obytné domy charakteru rodinného domu zasazené do zeleně okrasné, případně užitkové zahrady, uliční prostory se zelení, zklidněný dopravní systém uvnitř obytné části lokality.

- Vhodné typy zástavby:
 - samostatně stojící (izolované) rodinné domy
 - případně dvojdomy
- zástavba bude příměstského charakteru jak svou podlažností, tak svým objemovým a architektonickým řešením
- oplocení pozemků zejména přiléhající k uličním prostorům bude řešeno v jednotné výšce a linii
- architektonický výraz objektů rodinných domů bude podřízen jejich funkci – bydlení – s použitím takových výrazových prvků a materiálůvých prostředků, které budou vhodně reagovat na ráz a přírodní hodnoty navazující volné krajiny

A.7.4. Další podmínky pro umístění staveb a doporučení pro danou lokalitu

a. Další podmínky pro umístění staveb

- zaměření stávajících inženýrských sítí (upřesnění rozsahu ochranných pásem)
- dodržení technických požadavků na stavby dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. v platném znění

b. Doporučení pro danou lokalitu:

- zástavbu navrhovat tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem nejen při dálkových pohledech ale i při vnímání uličního prostoru byl pozitivní, splňoval požadavky na příměstský charakter zástavby, a využil maximálně přednosti daného území.
- pro lokalitu zvolit typy rodinných domů příměstského charakteru, které svým dispozičním řešením budou na lokální a zastavovací podmínky jednotlivých pozemků, budou vycházet z přírodních a klimatických podmínek v území, s energetickou nenáročností a nezávadností použitých technologií
- věnovat maximální pozornost ze strany stavebního úřadu návrhu prvního rodinného domu na západním okraji řešené lokality (typ A rodinných domů) - (jeho hmotové řešení, tvar střechy, orientace a výška hlavního hřebene) zejména po stránce výrazových architektonických prostředků a použitých materiálů, které budou korigovat stanovené plošné a prostorové regulativy. Tato korekce stanovených regulativů bude závazná pro následnou zástavbu ostatních pozemků na západním okraji lokality v typu A zástavby RD.
- Plochy zeleně budou součástí veřejných prostranství. V těchto plochách je možno využít při utváření prostoru a pro zlepšení mikroklimatu zeleně vyšších forem (keřové, případně nízké a nerozložené formy stromů např. kulové a to pouze v takových místech, kde je to možné z technických důvodů (nebude v kolizi s trasami či zařízeními technické infrastruktury, případně budou realizována taková opatření, která zajistí nepoškození technické infrastruktury vegetací a naopak.

RODINNÉ DOMY TYPU A

- Poloha v řešené lokalitě: západní okraj obytné části lokality
- vymezení dle doporučené parcelace: parcely č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
- výměra plochy bydlení: cca 0,53 ha

ZÁSADY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE:

- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
 - **stavební čarou** ve vzdálenosti 6,0 m od hranice uličních prostorů resp. uliční čáry
 - **stavební hranicí:**
 - o ve vzdálenosti 6,0 m od uliční čáry pro parcelu č.1
 - o ve vzdálenosti 3,0 m od uliční čáry pro parcelu č.2
 - o kopírující hranici ochranného pásma nadzemního vedení VN pro parcelu č.7
- objekty RD mohou být umístěny v nárožních polohách při respektování stavebních čar (příp. stav. hranic)
- dopravní obsluha – vjezd (vstup, zpevněná plocha pro parkování) na pozemek a dopravní obsluha objektu hlavní stavby bude řešena z příslušného uličního prostoru
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích pozemku připojovacím objektem dle požadavku správců sítí
- preferována bude zástavba příměstského charakteru:
 - samostatně stojící rodinný dům, dvojdom odpovídající velikostní kategorií ploše pozemku, stanoveným plošným a prostorovým regulativům a dané funkci bydlení
 - případný objekt dvojdomu bude řešen jako jeden objekt s jednotným architektonických ztvárněním
 - rodinný dům jako stavba pro bydlení:
 - bude jako stavba max. jednopodlažní (1NP) s podkrovím
 - zastřešení – sklonitá (sedlová, případně s polovalbou)
 - půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách
 - výšková úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň $\pm 0,00$ tj. úroveň podlahy 1. NP) bude respektovat stávající terén (ev. upravený terén) s min. výškou podlahy 1. NP (přízemí) 0,3 m nad terénem
 - výška hřebene max. 7,0 m nad stávajícím (ev. upraveným terénem v úrovni stavební čáry
 - objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné a objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.),
- oplocení:
 - bude umístěno v linii uliční čáry
 - bude řešeno pro uliční frontu tak, aby vymezení uličního prostoru působilo sourodě (materiálové provedení, členění, linie...)
 - pilíře pro osazení připojovacích objektů (EL, HUP) budou součástí oplocení a budou limitovat jeho výšku (1,4 m), doporučeno je sdružování připojovacích objektů
- každý pozemek pro RD bude mít vyhrazené stanoviště pro nádobu na TKO
- přilehlé veřejné prostranství:
 - o kontejnery na separovaný odpad budou umístěny v plochách veřejných prostranství na plochách případně v objektech, které budou svým architektonickým ztvárněním vhodným doplňkem uličního prostoru (řešeno případně jedním místem pro celou lokalitu)
 - o veřejné osvětlení bude navrženo tak, aby byl zvolen jednotný typ a koncepce uspořádání stožárů VO pro celou lokalitu

RODINNÉ DOMY TYPU B

- Poloha v řešené lokalitě: střední část a východní část obytné části lokality
- vymezení dle doporučené parcelace: parcely č. 8 - 21
- výměra plochy bydlení: cca 1,01 ha

ZÁSADY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE:

- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
 - **stavební čarou** ve vzdálenosti 6,0 m od hranice uličních prostorů resp. uliční čáry
 - **stavební hranicí:**
 - o ve vzdálenosti 3,0 m od uliční čáry pro parcelu č.11
 - o ve vzdálenosti 3,0 m od uliční čáry resp. kopírující hranici ochranného pásma nadzemního vedení VN pro parcelu č.8
 - o ve vzdálenosti 3,0 m od severovýchodní parcelní hranice pro parcelu č.9
- objekty RD mohou být umístěny v nárožních polohách při respektování stavebních čar (příp. stav. hranic)
- dopravní obsluha – vjezd (vstup, zpevněná plocha pro parkování) na pozemek a dopravní obsluha objektu hlavní stavby bude řešena z příslušného uličního prostoru
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích pozemku připojovacím objektem dle požadavku správců sítí
- preferována bude zástavba příměstského charakteru:
 - samostatně stojící rodinný dům, dvojdom odpovídající velikostní kategorií ploše pozemku, stanoveným plošným a prostorovým regulativům a dané funkci bydlení
 - případný objekt dvojdomu bude řešen jako jeden objekt s jednotným architektonických ztvárněním
 - rodinný dům jako stavba pro bydlení:
 - bude jako stavba max. jednopodlažní (1NP) s možností podkroví
 - zastřešení – sklonitá (sedlová, případně valbová). Podmíněně přípustné je individuální architektonické řešení objektu včetně způsobu zastřešení (pultová, rovná příp. jiná střecha) za podmínky, že objekt leží v okrajové poloze v řešené lokalitě a bude řešen jako solitér, případně bude architektonicky jednotně řešena skupina min. 2 sousedních rodinných domů
 - půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách
 - výšková úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň $\pm 0,00$ tj. úroveň podlahy 1. NP) bude respektovat stávající terén (ev. upravený terén) s min. výškou podlahy 1. NP (přízemí) 0,3 m nad terénem
 - výška hřebene max. 7,0 m nad stávajícím (ev. upraveným terénem v úrovni stavební čáry
 - objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné a objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.),
- oplocení:
 - bude umístěno v linii uliční čáry
 - bude řešeno pro uliční frontu tak, aby vymezení uličního prostoru působilo sourodě (materiálové provedení, členění, linie...)
 - pilíře pro osazení připojovacích objektů (EL, HUP) budou součástí oplocení a budou limitovat jeho výšku (1,4 m), doporučeno je sdružování připojovacích objektů
- každý pozemek pro RD bude mít vyhrazené stanoviště pro nádobu na TKO
- přilehlé veřejné prostranství:
 - o kontejnery na separovaný odpad budou umístěny v plochách veřejných prostranství na plochách případně v objektech, které budou svým architektonickým ztvárněním vhodným doplňkem uličního prostoru (řešeno případně jedním místem pro celou lokalitu)
 - o veřejné osvětlení bude navrženo tak, aby byl zvolen jednotný typ a koncepce uspořádání stožárů VO pro celou lokalitu

A.8. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Územní studie stanovuje zásady využívání území – plošné a prostorové podmínky, zásady umístění dopravní a technické vybavenosti při respektování závazných limitů, regulativů a ochrany přírodních hodnot stanovených územním plánem.

V řešené lokalitě jsou vymezeny pozemky určené k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní a technickou vybavenost.

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

Výsadba zeleně bude respektovat koridory vedení sítí technické vybavenosti.

A.8.1. Návrh řešení dopravy

Řešená plocha bude dopravně napojena na stávající komunikační síť v jednom místě - novou křižovatkou tvaru "T" na průjezdném úseku silnice II. třídy č. 315. Poblíž křižovatky (při vjezdu do řešeného území) je navrženo 10 kolmých parkovacích stání s rozdělením do třech ploch. Počet a rozdělení navrhovaných parkovacích stání je pouze orientační.

Z nové křižovatky bude jižním směrem vedena nová místní obslužná komunikace k čistírně odpadních vod, která bude přímo zajišťovat dopravní obslužnost jednostranné navrhované zástavbě (funkční skupina C3 – slepá, tempo 30)

Na tuto komunikaci bude na dvou místech připojena průjezdná obslužná komunikace funkční skupiny D1 - obytná zóna, která zabezpečí dopravní obsluhu pro zbytek lokality.

		T	O	M	celkem
Z výsledků sčítání dopravy na II/315	r. 2000:	161	600	10	771 voz./24h
	r. 2005:	327	754	2	1.083 voz./24h
	r. 2010:	242	5.105	66	5.413 voz./24h

Navržené šířky prostorů místních komunikací (PMK):

Hlavní obslužná komunikace (30 km/h)

13,50 m (2,00 m chodník + 5,50 m parkování + 5,50 m komunikace + 0,50 m bezp. odstup)

12,50 m (2,00 m chodník + 5,50 m komunikace + 2,25 m parkování + 4,75 m zeleň)

Obytná zóna

8,00 m (3,50 m pobytový prostor + 4,00 m dopravní prostor + 0,50 m bezp. odstup)

9,00 m (3,50 m pobytový prostor + 4,00 m dopravní prostor + 1,50 m pobytový prostor)

9,00 m (1,50 m pobytový prostor + 6,00 m dopravní prostor + 1,50 m pobytový prostor)

Hlavní komunikace pro pěší

V rámci prostoru místní komunikace – 2,00 m

V rámci veřejné zeleně – min. 2,00 m

V rámci dopravního prostoru obytné zóny (min. šíře průchozího prostoru je navržena 1,50 m)

Některé možnosti uspořádání viz. charakteristické řezy

V obytných zónách lze příčné uspořádání prostoru místní komunikace dělit variantně. V situacích a charakteristických řezech je naznačeno základní dělení. Pro zpomalení provozu na navrhovaných komunikacích bude využito možnosti proměny šířek komunikace (event. vyosení komunikace). Pro umístění tohoto prvku pro zpomalení dopravy je však potřebné znát konkrétní umístění jednotlivých samostatných sjezdů na navrhované stavební pozemky.

Všechna místa pro přecházení a vjezdy do obytných zón budou vedeny přes zvýšené prahy (event. zvýšené plochy křižovatek) pro zklidnění provozu. Obytné zóny tvořící hranice mezi jednotlivými stavebními bloky budou.

Min. poloměr vnitřní obruby v lokalitě = min. 4,0 m (poloměr levé obruby na jižním výjezdu z obytné zóny).

Poloměr levé obruby při výjezdu na silnici II/315 je navržen 7,00 m s ohledem na směrový oblouk sil. II/322. Ostatní navrhované obruby o poloměru 6,00 m.

A.8.2. Návrh řešení technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Lokalita bude napojena na stávající vodovodní řad vedený mezi průjezdným úsekem silnice II/315 a čistírnou odpadních vod ležící jižně od řešené lokality. Z tohoto vodovodního řadu budou přímo odbočovat přípojky pro navrhovanou jednostrannou zástavbu a dále pak jedno připojení navrhovaného vodovodu PE 90 do navrhované obytné zóny.

Ze 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 konkrétní parcelace bloků a výškovém průběhu trasy vodovodů.

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

21 RD = 74 obyv.

74 × 150 l/d = 11.100 l/d

11.100 × 1,5 = 16,65 m³/d

16.650 × 1,8 = **0,347 l/s**

Odkanalizování a odvodnění území

Předmětná lokalita bude odkanalizována jižním směrem do stávající gravitační kanalizace, která je jižně od lokality zakončena centrální čistírnou odpadních vod Dobříkov.

Gravitační kanalizace z řešeného území bude svedena do stávající kanalizační stoky vedené podél jižní hranice lokality navrhované k zástavbě rodinnými domy.

Do hlavního kanalizačního sběrače budou napojeny samostatné splaškové přípojky rodinných domů a případně přepady ze vsakovacích galerií.

Odvodnění zpevněných ploch veřejných prostranství:

Asfalt - hlavní komunikace (vložením zpomalovacích prvků dojde ke snížení rozsahu) 1.356 m² = 11,93 l/s

př. asfalt - obytná zóna (dopr. prostor bez dlážděných prvků pro zpomal. dopravy) 1.200 m² = 8,72 l/s

Dlažba – odvodňovaná do kanalizace (chodník, zpomal. prvky, parkování, sjezdy) 1.400 m² = 8,58 l/s

Dešťové vody celkem = 29,23 l/s

Splaškové vody = 0,347 l/s

Dešťové vody ze stavebních pozemků budou na nich rovněž zasakovány, případně použity k druhotnému využití.

Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou zasakovány především v plochách zeleně. Pro případ, že z podrobnější dokumentace vyplývá nereálnost přirozeného vsaku na terénu, budou v plochách zeleně (event. pod komunikacemi) navrženy vsakovací galerie s bezpečnostním přepadem do navrhované kanalizace.

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

Zásobování zemním plynem

Lokalita bude napojena na středotlaký plynovod PE 63, který vede jižně podél průjezdného úseku silnice II/315. Plynovod bude v řešené lokalitě veden převážně pod rozebíratelnou skladbou komunikací (chodníky, sjezdy, parkoviště). Přípojky budou realizovány ze stejné strany pozemku jako samostatný sjezd, a ukončeny budou v plynoměrové skříňce v oplocení stavebního pozemku.

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

21 RD		
celkem	42 m ³ /hod	52.500 m ³ /rok

Kabelový rozvod NN elektro

Lokalita bude napojena na rozvod NN elektro ze stávající trasy zemního kabelu propojujícího čistírnu odpadních vod s trafostanicí. Nejbližším bodem napojení na této trase je stávající trafostanice VN č. 605.

Veškeré rozvody po lokalitě budou provedeny zemními kabely vedenými v chodnících, zelených pásích event. pod rozebíratelnou skladbou parkovacích ploch.

Rozvod bude ukončen kabelovou a přípojovací skříň, které budou osazovány do pilířů v oplocení jednotlivých stavebních pozemků.

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

Celková přibližná kapacita 21 RD	Pi = 231 kW	Ps = 90 kW
----------------------------------	-------------	------------

Síť elektronických komunikací (Telefónica Czech Republic, a.s.)

Lokalita bude napojena z trasy místní metalické sítě elektronických komunikací vedené podél průjezdného úseku silnice II/315. Zpracování PD je v kompetenci provozovatele veřejné komunikační sítě.

Rozvod v lokalitě bude veden přidruženými prostory inženýrských sítí (v zeleni, po rozebíratelnou skladbou komunikací). Z navrženého rozvodného kabelu budou vyvedeny jednotlivé přípojky pro rodinné domy.

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

Veřejné osvětlení

Lokalita bude napojena na rozvod veřejného osvětlení ze stávající kabelové trasy VO vedené podél jižní krajnice průjezdného úseku silnice II/315.

Vlastní rozvod bude veden přidruženými prostory inženýrských sítí (zeleň / chodník). Veřejné osvětlení bude provedeno bezpaticovými stožáry (v = 4,0 m) se vzájemnou vzdáleností cca 20 - 25 m. Vzdálenost stožáru od vnitřní hrany obruby komunikace min. 0,50 m (bezpečnostní odstup). Zvláštní přístup si vyžádá osvětlení navrženého přechodu pro chodce při vstupu do areálu MŠ a ZŠ.

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

Napojení objektů na veřejnou technickou infrastrukturu:

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. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby a č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb v platném znění, s normou ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zákonem č. 670/2004 Sb.

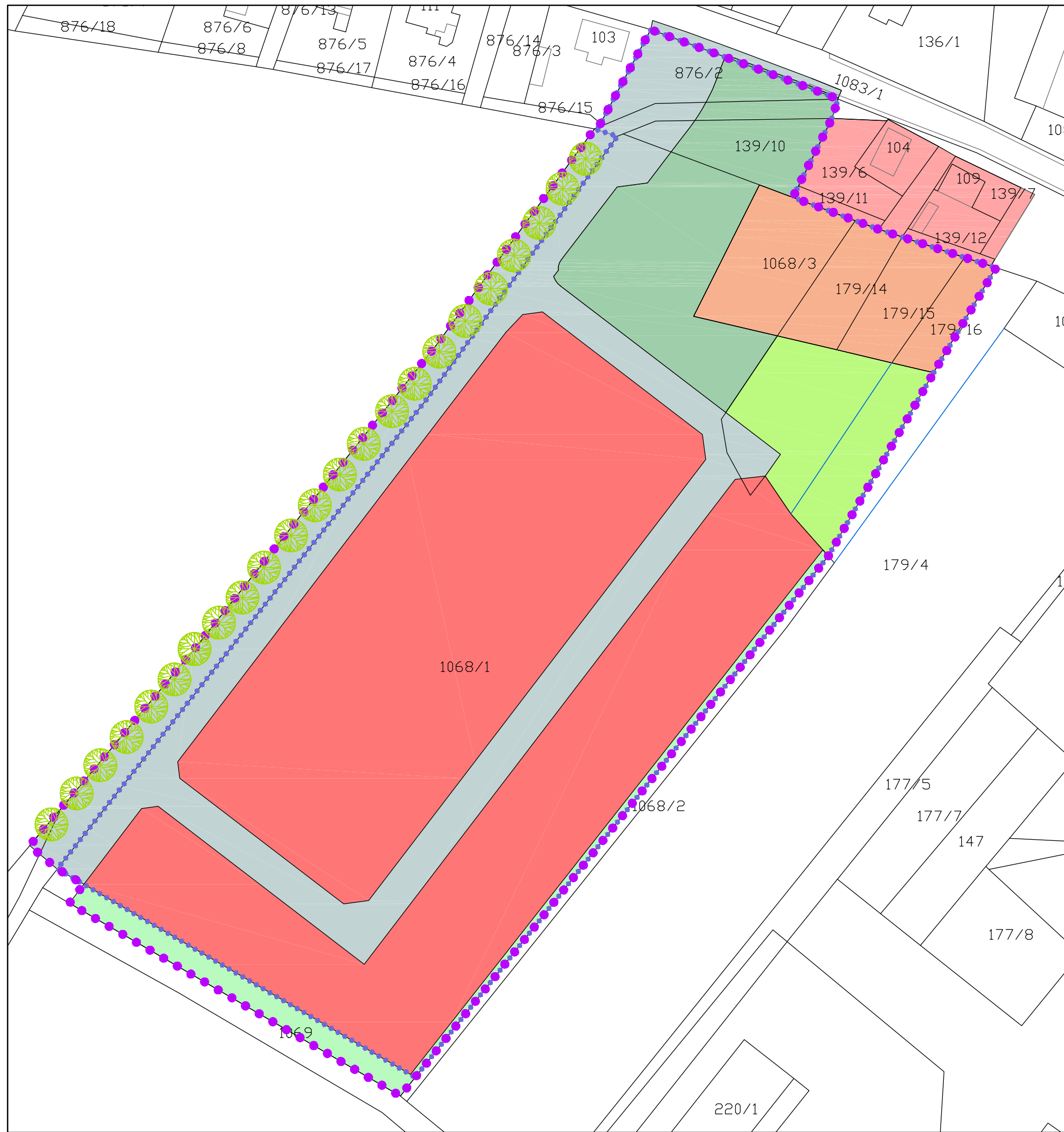
Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

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



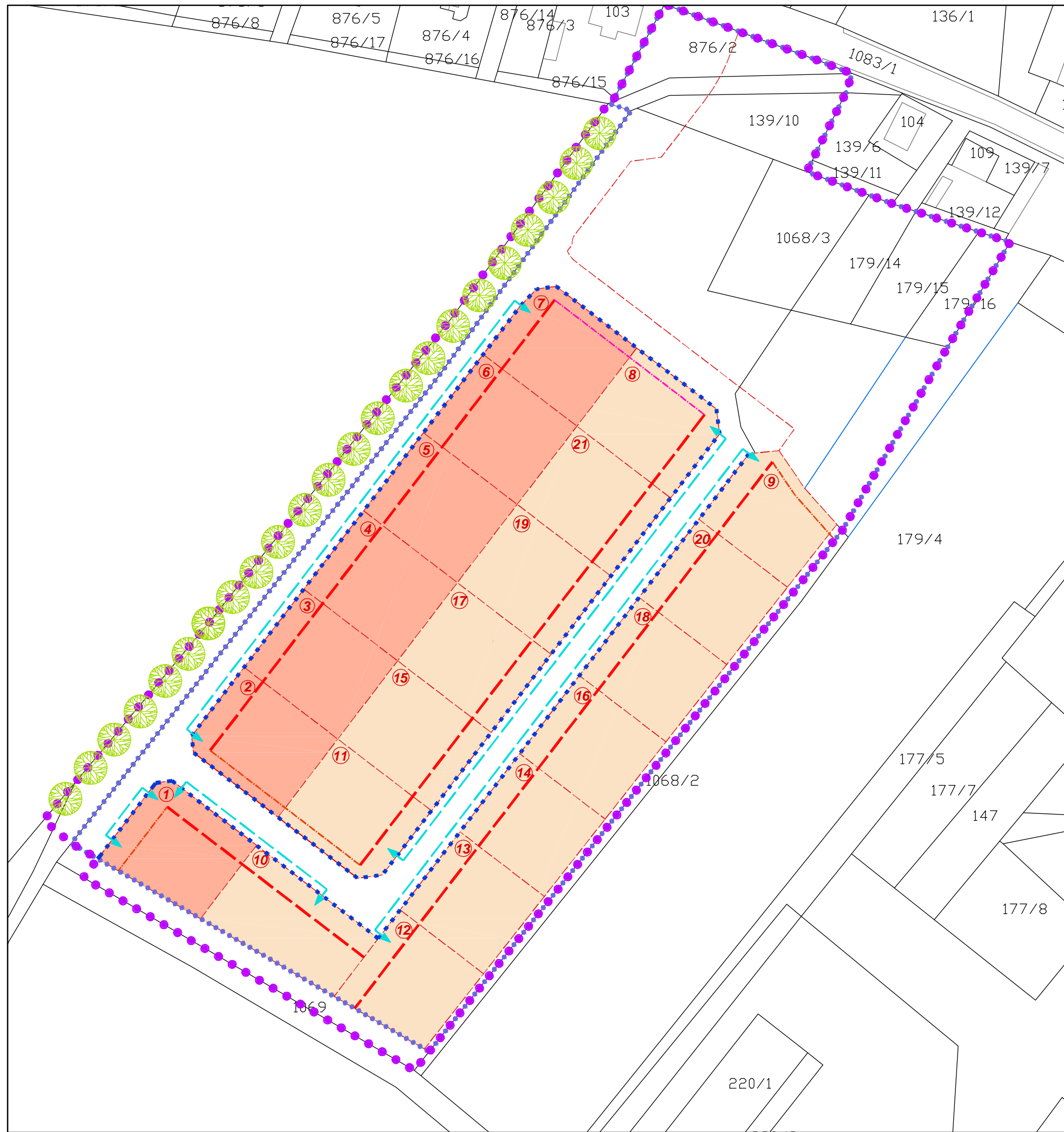
LEGENDA:

stav	návrh	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ÚP
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ÚS
		BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - PŘÍMĚSTSKÉ
		BYDLENÍ V ROD. DOMECH - PŘÍMĚSTSKÉ (ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍCH PLOCH)
		PLOCHY ZELENÉ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		ULIČNÍ PROSTORY
		PLOCHY ZELENÉ OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ
		OCHRANNÁ ZÓNA NRBK
		NADREGIONÁLNÍ BIODIVERZITNÍ KORIDOR
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ DLE ÚP



LEGENDA:

stav	návrh	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ÚP
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ÚS
		BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - PŘÍMĚSTSKÉ
		BYDLENÍ V ROD. DOMECH - PŘÍMĚSTSKÉ (ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍCH PLOCH)
		PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		ULIČNÍ PROSTORY
		PLOCHY ZELENĚ OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ
		DOPLNĚNÍ POLOHOPISU DLE ÚDAJŮ KN



LEGENDA:

		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ÚP
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ÚS
		OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ - TYP A
		OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ - TYP B
		STAVEBNÍ ČÁRA - HLAVNÍ
		STAVEBNÍ HRANICE
		ULIČNÍ ČÁRA (VYMEZUJE ULIČNÍ PROSTOR)
		SMĚR DOPRAVNÍ OBSLUHY STAVEBNÍCH POZEMKŮ
		LINIOVÁ ZELEŇ - STROMOŘADÍ
		STAVEBNÍ HRANICE - K DOPŘESNĚNÍ
		DOPORUČENÁ PARCELACE
		OZNAČENÍ STAVEBNÍCH PARCEL
		DOPLNĚNÍ MAPOVÉHO PODKLADU

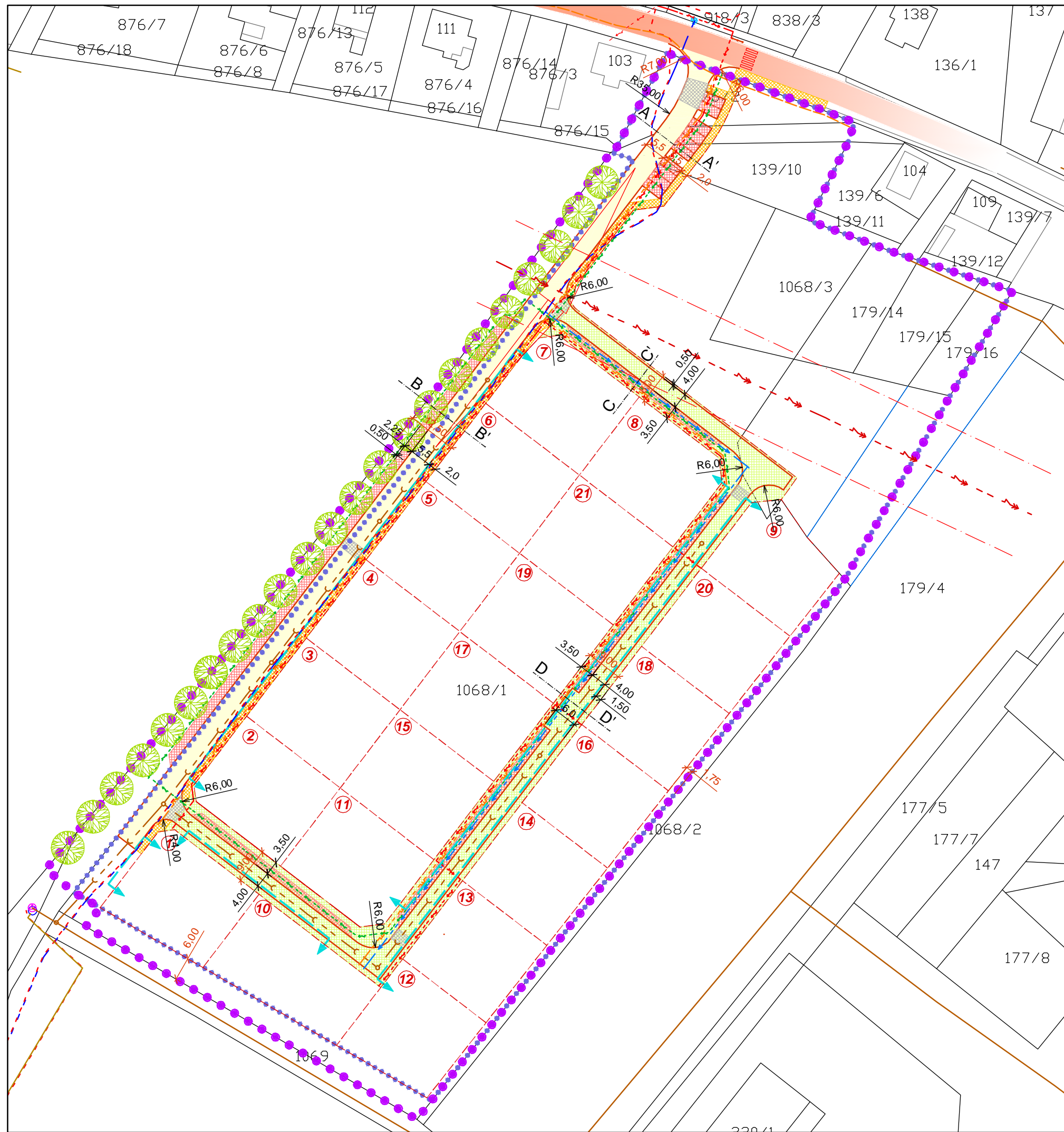
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PRO OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ:
 TYP A: objekty přízemní s podkrovím, sklonitá střecha - sedlová případně s polovalbou
 TYP B: objekty přízemní s možností podkroví, sklonitá střecha - sedlová případně valbová
 možnost individuálního řešení - viz. textová část

VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1: 1000

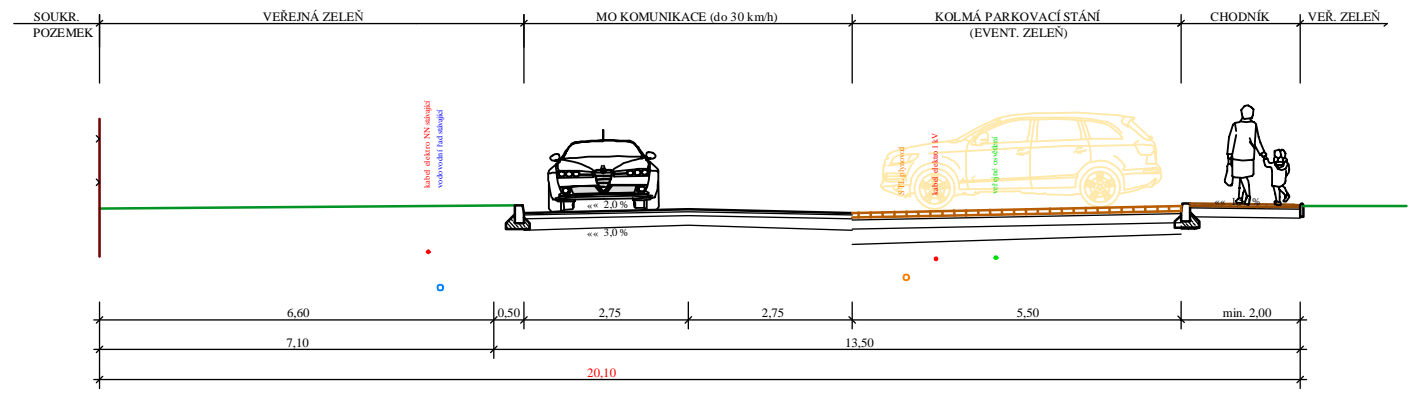
ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z4/a a Z18/e DOBŘÍKOV 12 2012

LEGENDA:

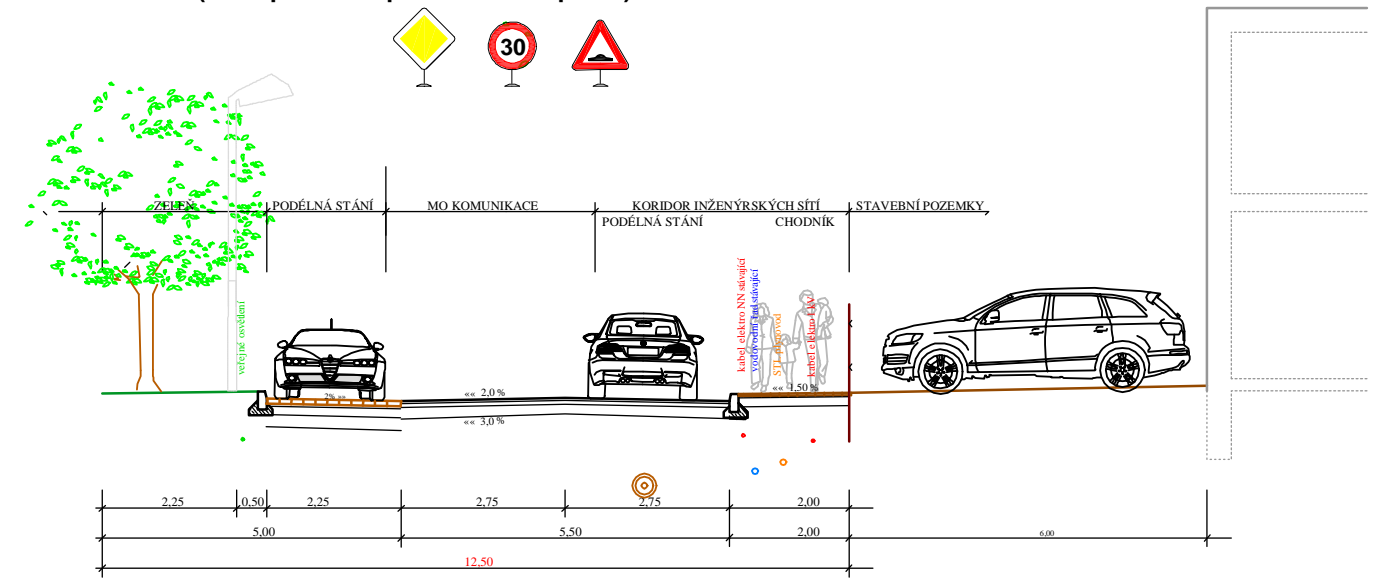
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ÚP
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ÚS
		SMĚR DOPRAVNÍ OBSLUHY STAVEBNÍCH POZEMKŮ
		DOPORUČENÁ PARCELACE
		OZNAČENÍ STAVEBNÍCH PARCEL
		DOPLNĚNÍ MAPOVÉHO PODKLADU
		PRŮJEZDNÝ ÚSEK SILNICE II/315
		MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE (30km/h)
		MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE (obytná zóna)
		KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ
		PARKOVÁNÍ
		ZÁKLADNÍ PRVKY PRO ZPOMALENÍ DOPRAVY
		VEŘEJNÁ ZELEŇ
		VODOVOD
		KANALIZACE GRAVITAČNÍ
		KANALIZACE TLAKOVÁ
		ELEKTRO VN, TRAFOSTANICE, OCHRANNÉ PÁSMO
		ELEKTRO NN
		STL PLYNOVOD
		VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ



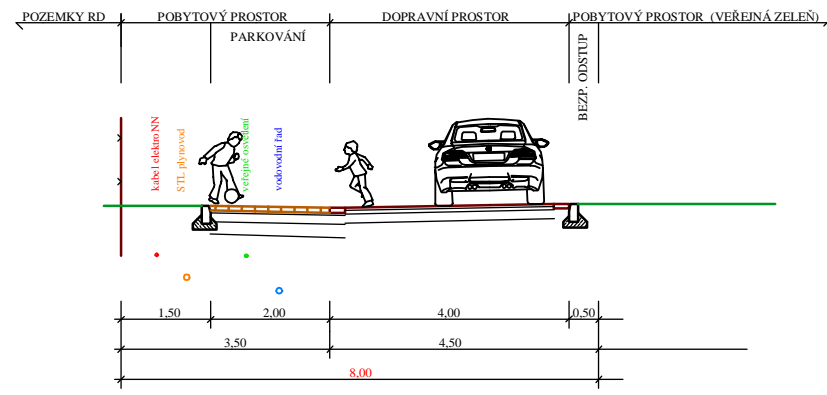
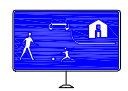
ŘEZ A - A' (kolmá parkovací stání)



ŘEZ B - B' (bez uplatnění zpomalovacího prvku)



ŘEZ C - C'



ŘEZ D - D'

