

ÚZEMNÍ STUDIE SLATINA

LOKALITA Z11

Katastrální území Slatina u Vysokého Mýta

SRPEN 2023

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Vysoké Mýto, odbor stavebního úřadu a územního plánování
B. Smetany 92
566 32 Vysoké Mýto

VYPRACOVAL:

Ing. David Sloupenský
Laboro ateliér s.r.o.
Pardubická 644
565 01 Choceň

URBANISTICKÝ NÁVRH:

Ing. Jaroslav Vlach
Atelier 100D
Jungmannova 1031/34
697 01 Kyjov

Obsah územní studie:

A. Textová část

- A.1. Průzkumy a rozbory vymezeného území
- A.2. Vymezení řešeného území, širší vztahy
- A.3. Požadavky vyplývající z územního plánu (resp. splnění požadavků)
- A.4. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků
- A.5. Etapizace výstavby
- A.6. Návrh řešení dopravní infrastruktury
- A.7. Návrh řešení technické infrastruktury
- A.8. Odůvodnění územní studie lokality

B. Grafická část

- | | |
|--|-----------|
| B.1. Širší vztahy | 1 : 5 000 |
| B.2. Koordinační výkres | 1 : 1 200 |
| B.3. Dopravní a technická infrastruktura | 1 : 1 200 |
| B.4. Prostorová regulace | 1 : 1 200 |

A. TEXTOVÁ ČÁST

A. 1. Průzkumy a rozbory vymezeného území

A. 1.1. Použité podklady

- Platný Územní plán Slatina po Změně č. 1;
- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Vysoké Mýto 2020;
- Mapa katastru nemovitostí;
- Vlastní průzkum terénu.

A.2. Vymezení řešeného území, širší vztahy

A.2.1. Širší vztahy

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k. ú. Slatina u Vysokého Mýta (749681) v severní části obce Slatina, podél levé strany silnice III/3574 Vysoké Mýto – Sruby.

A.2.2. vymezení řešeného území

Řešené území je v ÚP Slatina vymezeno plochou Z11 dle platného ÚP Slatina. Plocha Z11 navazuje na plochy Z1 a Z7, pro které jsou zpracovány „Územní studie Slatina sever lokalita Z1, Z2 a Z10L“ a „Slatina sever – lokalita Z7“ s platností využití od 03. 06. 2019. Z východní strany je území vymezeno stávající silnicí III/3574.–Ze západní strany řešeného území navazují plochy zemědělské. V blízkosti řešeného území na jeho východní straně leží rybník Rutník.

Obec: Slatina

Katastrální území: Slatina u Vysokého Mýta (749681)

Lokalita Z11 zahrnuje parcely:

Katastr nemovitostí k datu 20. 09. 2023				
p. č.	Druh pozemku	Celková plocha v m ²	Část zahrnutá do studie v m ²	Majitel pozemku
340/126	Trvalý travní porost	5345	1735	Obec Slatina
349/16	Ostatní plocha	131	131	Obec Slatina
349/28	Trvalý travní porost	1707	1707	Obec Slatina
349/71	Trvalý travní porost	1879	1879	Obec Slatina
349/72	Trvalý travní porost	5146	4718	Obec Slatina
349/39	Ostatní plocha	295	262	Obec Slatina
349/48	Ostatní plocha	560	399	Burešová Brindzáková Ivana
341/2	Ostatní plocha	230	167	Burešová Brindzáková Ivana
342/4	Trvalý travní porost	482	482	Burešová Brindzáková Ivana
342/6	Trvalý travní porost	2146	1873	Burešová Brindzáková Ivana

A.2.3. Současný stav vymezeného území, inženýrské sítě, komunikace a dopravní obsluha, zeleň

Komunikace a dopravní obsluha:

Řešené území je v současné době zemědělsky využíváno většinou jako trvalý travní porost a je dopravně napojeno ze stávajících účelových komunikací napojených na silnici III/3574, která v blízkosti řešeného území prochází.

Zeleň:

Jelikož se jedná o zemědělsky využívané pozemky, nenachází se zde vysoká hodnotná zeleň. Na řešeném území se nenachází žádné vzrostlé stromy.

ZPF:

Pozemky v řešeném území jsou vedeny jako zemědělský půdní fond. Investor výstavby inženýrských sítí a pozemních komunikací zajistí vynětí ze ZPF v další fázi přípravy stavby. Jedná se o pozemky IV. bonitní třídy.

Technická infrastruktura:

Vodovod – přes studii řešené území vede stávající vodovodní řad, který byl vybudován z důvodu výstavby RD v lokalitě Z1 a který bude muset být z důvodu výstavby v lokalitě Z11 přeložen mimo nově navržené parcely pro výstavbu RD.

Kanalizace – na okraji studií řešeného území se nachází stávající kanalizační řady (dešťová a splašková kanalizace), které byly vybudovány z důvodu výstavby RD v lokalitě Z1.

Plyn – na okraji studií řešeného území (podél silnice III/3574) se nachází stávající STL plynovod.

A.3. Požadavky vyplývající z územního plánu (resp. splnění požadavků)

Řešení území je dle platného ÚP Slatina určeno pro plochy bydlení smíšené – venkovské a pro plochy dopravní infrastruktury – silniční.

Jedná se tedy o plochy bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím, obslužnou sférou a nerušící výrobní činností.

Dle schváleného ÚP Slatina, jeho závazné části, platí pro řešené území následující regulativy:

SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

hlavní využití: plochy pro bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím, obslužnou sférou a nerušící výrobní činností

funkční využití:

přípustné:

- rodinné domy se zahradami a doplňkovými stavbami včetně oplocení;
- stavby pro chov domácích zvířat a hospodářských zvířat pro osobní potřebu, kde nebudou překročeny hygienické limity, dané platnými právními předpisy;
- objekty pro skladování produktů zemědělské výroby – stodoly;
- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou;
- plochy veřejného prostranství a izolační zeleně;
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst;
- objekty a liniové stavby sítí technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území;

- jednoduché stavby pro podnikatelskou činnost v oboru nevýrobních služeb;
- zařízení veřejného ubytování do cca 10 osob;
- vodní toky a plochy;
- cyklostezky, hipostezky.

nepřípustné:

- průmyslové objekty;
- bytové domy;
- stavby pro farmy a velkochov hospodářských zvířat, stavby živočišné výroby;
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem;
- zařízení veřejného stravování a ubytování nad 10 osob a hostinská činnost;
- vrakoviště, skládky, zařízení na zneškodňování odpadů včetně skladů;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost jednoduché, kde by byly překročeny hygienické limity, dané platnými právními předpisy;
- plochy pro odstavování vozidel;
- hromadné a řadové garáže;
- čerpací stanice pohonných hmot.

A.4. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

Základním kritériem při řešení územní studie bylo dodržení výše uvedených podmínek. Navržené regulativy vycházejí z předpokladu, že tyto detaily budou řešeny ve vztahu ke stavebnímu zákonu a jednotlivým normám a předpisům v rámci územního a stavebního řízení.

Územní studie respektuje regulativy územního plánu, které dále upřesňuje. Studie stabilizuje v celém území návaznosti na nadřazené sítě a komunikace (napájecí body, polohy křižovatek) a dále vymezuje koridory vnitřní uliční sítě lokality pro umožnění účelného vedení inženýrských sítí.

Navržená zástavba by měla dotvořit vjezd do obce po silnici III/3574 ze Srubů směrem do Vysokého Mýta. Výškové a prostorové uspořádání objektů na rovinném terénu se sedlovými, střechami odpovídá charakteru stávající zástavby v obci. Podrobné členění objektů a jejich vnější výraz bude dále upřesněn v rámci územního řízení s investory jednotlivých rodinných domů.

A. 4.1 Rodinné domy

Při navrhování umístění rodinných domů bylo dbáno na komunikační přístupnost, výškové terénní podmínky, orientaci ke světovým stranám a na stávající pozemkové hranice tak, aby výstavba na řešeném území vhodně doplňovala a navazovala na stávající venkovskou zástavbu obce a zapadala do celkového jejího architektonického výrazu.

Zhotovitel na základě požadavků objednavatele navrhl pouze izolované RD s většími pozemky.

Touto územní studií bylo navrženo celkem 8 RD.

Navrhovaná plocha jednotlivých pozemků pro výstavbu RD je patrná z následující tabulky

č. pozemku	Plocha v m ²
1	1713
2	1485
3	1273
4	1267
5	1217
6	1164
7	1288
8	1413

A.4.2. Typy rodinných domů

Na řešeném území jsou doporučeny rodinné domy venkovského charakteru, architektonické řešení zástavby bude vycházet z tradiční architektury venkovského charakteru – jedná se o respektování obecných tradičních prvků lidové architektury – přízemní objekt se sedlovou střechou s možností využití podkroví, použití tradičních materiálů a jejich uplatnění při formování současné architektury, osazení přízemí objektu s min. výškovým rozdílem od okolního terénu, maximálně +0,00 = 300 mm.

Jsou dány **lokální a prostorové podmínky pro rodinné domy:**

- Uliční čára je na vjezdu do obce (parcela č. 1) 9,75 m od hrany silnice III/3574. V místě napojení nové místní komunikace (mezi parcelami č. 1 a č. 2) je uliční čára 12,25 m od hrany silnice III/3574 a ta se rozšiřuje na 12,75 m (parcela č. 8). Uliční čára parcel č. 1 a č. 2 od hrany místní komunikace je 2,25 m. Uliční čára je rozhraní mezi soukromým pozemkem a veřejným prostorem (umístění oplocení).
- Stavební čára je vzdálena vždy 6,00 m od uliční. Stavební čára vymezuje prostor pro umístění stavby.
- minimální vzdálenost RD od hranice mezi pozemky je 3,50 m.
- max. zastavěná plocha nesmí překročit 40 % celkové plochy pozemku.
- u jednotlivých RD budou na vlastním pozemku umístěna max. 2 odstavná stání vždy pro jednu stavbu (jedno venkovní nekryté a jedno garážové stání nebo krytý přístřešek).
- u všech parcel max. podlažnost objektů pro bydlení je jedno nadzemní podlaží + využití podkroví, max. výška hřebene střechy – 8,50 m nad stávajícím (nebo upraveným terénem), sklon střechy min. 35°.
- barevnost fasád v přírodních odstínech, případně tlumené pastelové barvy – nepřijatelné je použití sytých barevných odstínů, barevnost objektů by neměla být dominantním prvkem v této venkovské zástavbě při vjezdu do obce.

- vzdálenost samostatné garáže na pozemku rodinného domu od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2,00 m.
- vzdálenost doplňkových staveb na pozemcích u staveb hlavních nesmí být menší než 2,00 m (za předpokladů splnění platných obecně technických požadavků na příslušnou stavbu a jejich využití).
- výška oplocení by měla být max. 1500 mm (optimální 1000-1200 mm) a sjednocená v jedné řadě z průhledného materiálu.
- barevnost střešní krytiny v přírodních tónech, event. až tmavě šedé
- dřevostavby opláštěné fasádou
- Napojení jednotlivých stavebních pozemků na navržené a stávající veřejné komunikace bude splňovat příslušné normy a požadavky, možnost parkování 2 osobních automobilů bude zřízeno výhradně na jednotlivých stavebních parcelách.

Definice použitých pojmů:

- *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, 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
- *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.

Budou dodrženy podmínky stanovené zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Budou dodrženy podmínky stanovené vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

A.4.3. Veřejná zeleň, ochrana ZPF

ÚS vymezuje plochu veřejné zeleně podél stávající silnice III/3574 a podél nově navržené místní komunikace mezi parcelami č. 1 a č. 2. Výměra těchto ploch (1733 m²) je tedy dostatečná pro navrhovaný počet RD a může být vhodně využita pro odpočinek a rekreaci obyvatel.

Regulativy pro plochy veřejné zeleně jsou stejné jako pro plochy ZV dle ÚP Slatina.

A.5. Etapizace výstavby

Není řešeno.

A.6. Návrh řešení dopravní infrastruktury

A.6.1. Stručný popis navrhovaných komunikací

V blízkosti řešeného území prochází silnice III/3574 Vysoké Mýto – Sruby. Na ní bude nově napojena nová místní komunikace – na tuto komunikaci jsou napojeny sjezdy na pozemky č. 1 a č. 2 (šířka sjezdů 3,50 m). Komunikace je navržena v šířce 3,50 m s šířkou uličního prostoru 8,00 m.

Ostatní pozemky jsou dopravně napojeny pomocí dvousjezdů (1 společný sjezd pro 2 RD) šířky 7,00 m přímo na silnici III. třídy III/3574.

Podél hranice navržených pozemků RD je navrženo pokračování komunikace pro pěší šířky 1,75 m. U parcely č. 1 je navrženo místo pro přecházení přes silnici III/3574 šířky 4,0 m a dále je chodník napojen na již realizovaný chodník Slatina – Sruby podél stávající komunikace II/3574.

Povrch vozovek nové místní komunikace bude živičný, kryty chodníků a sjezdů budou ze skládané betonové dlažby.

A.7. Návrh řešení technické infrastruktury

A.7.1. Odkanalizování

A.7.1.1. Kanalizace jednotná

V obci je realizována nová splašková kanalizace, která využívá i stávající kanalizační rekonstruované stoky.

Splaškové vody jsou odváděny do stávající jednotné kanalizace této obce, která byla dostavěna a rekonstruována, tak aby veškeré splaškové vody byly odváděny na stávající ČOV Vysoké Mýto stejně jako z obcí Sruby, Zámorsk. Jedná se o kombinaci gravitační a tlakové kanalizace.

Do tlakové splaškové kanalizace nesmí být v žádném případě napojeny žádné vody dešťové.

Pro řešené území jsou navrženy kanalizační stoky pro odvedení odpadních vod z navržené zástavby RD, které budou napojeny na stávající kanalizační řady v obci.

A.7.1.2. Kanalizace dešťová

Gravitační dešťová kanalizace bude odvádět dešťové vody z navržené komunikace, zpevněných ploch a střech budoucí zástavby rodinných domů do recipientu.

System dešťové kanalizace tvoří hlavní stoka a domovní dešťové přípojky.

Stavbou dojde k zatrubnění stávajícího příkopu v místě navržené parcely č. 7. Do tohoto příkopu jsou již svedeny dešťové vody z předchozích etap výstavby RD.

Režim povrchových ani podzemních vod nebude stavbou dotčen, ani ohrožen. Dešťové vody ze zájmového území budou odvedeny do stávajícího otevřeného příkopu, vyústěného do upraveného potoka „Inkovec“.

A.7.2. Zásobování vodou

Obec Slatina má vybudován vlastní rozvodný vodovodní systém, napojený na vodojem na Bučkově kopci, zásobující pitnou vodou také město Vysoké Mýto. Hlavní přivaděč Js 150 je veden ze severu od Bučkova kopce a za obcí pokračuje přivaděčem pro obec Sruby.

Správcem vodovodního systému jsou Vodovody a kanalizace Vysoké Mýto s.r.o. Řešené území bude zásobováno vodou z prodlouženého stávajícího vodovodního řadu. S nárůstem potřeby vody, který vznikne v důsledku nové výstavby je již počítáno a tento nárůst bude pokryt ze stávající vodovodní sítě. Zásobování obyvatelstva pitnou vodou ve Slatině je vyhovující. Vodní zdroje jsou dostatečné, vodovodní síť je realizována na celém území obce a je kapacitně vyhovující.

Vodovod bude sloužit k zásobování navržených RD pitnou vodou a jako zdroj vody pro požární hydranty. Přípojky budou zakončeny provizorními vodoměrnými šachtami z betonových skruží.

A.7.2.1. Zásobování požární vodou

Zdrojem požární vody budou hydranty na vodovodních řadech a vodní plochy v blízkosti obce.

A.7.3. Zásobování plynem

Obec byla plynofikována STL plynovodem současně s obcí Sruby.

Plynofikace obce byla realizována na základě schválené technické studie STL plynovodního rozvodu napojeného na stávající VTL – STL regulační stanici plynu 3000 m³/hod na okraji obce směr Dvořísko. Řešené území bude napojeno na stávající STL plynovodní řad, který vede podél navržených parcel.

Veškeré plastové potrubí vedené zemí bude opatřeno signalizačním vodičem.

A.7.4. Elektrorozvody

A.7.4.1. Rozvody elektro

Provozovatel elektrické sítě je ČEZ Distribuce, a.s. Česká Třebová. Řešené území je napájeno elektrickou energií vrchním primárním rozvodným systémem VN 35kV, z rozvodny TR Choceň.

A.7.4.2. Primární rozvod

Primární rozvodný systém 35 kV zůstane zachován.

A.7.4.3. Sekundární rozvod

Sekundární rozvod je proveden normalizovanou napěťovou soustavou 3+PEN, AC, 50 Hz, 230/400V TN-C, kabelovým i vrchním vedením. Rozvodná síť je plně vytížena, v transformaci VN/NN je rezerva výkonu. Tato rezerva může sloužit k připojení dalších odběrů, případně zvýšení příkonu odběrů stávajících, pouze však v blízkosti TS.

V nově vybudované zástavbě v řešeném území bude kabelový rozvod z TS, která byla vybudována s předchozí etapou. Všechny kabely budou vedeny v zemi – ve volném terénu ve výkopu hloubky 80 cm s uložením v pískovém loži. Přechody kabelů pod komunikacemi a pod poježděnými vjezdy na pozemky domů budou provedeny v chráničkách (trubkách) ve výkopu hloubky 100 cm. Kabely musí být kladeny v souladu s platnými ČSN. Navržený typ kabelu: AYKY 3 x 240 + 120 mm². Kabelové skříně i přípojkové skříně budou osazeny v kompaktních plastových pilířích. Z přípojkových (kabelových) skříní budou připojeny elektroměrové rozvaděče na hranicích pozemků.

A.7.4.4. Veřejné venkovní osvětlení

Je realizováno po obci a bude vybudováno podél komunikace pro pěší při hranici stavebních pozemků (obdobně jako v předchozí etapě).

Nové osvětlení bude napojeno na stávající rozvaděč. Osvětlení silnice III/3574 bude provedeno shodně jako stávající osvětlení po obci. Osvětlení nových místních komunikací na řešeném území bude provedeno pomocí parkových (bezpaticových) ocelových osvětlovacích stožárů. V trase kabelů VO bude uložen uzemňovací pásek, ke kterému budou připojeny všechny osvětlovací stožáry a kabelové a přípojkové skříně u nových objektů.

A.7.5. Telekomunikace

Telekomunikační rozvody v obci jsou napojeny z TÚ Vysoké Mýto, provozovatelem telekomunikační sítě je Cetin, a.s. Nové RD budou v případě zájmu napojeny na stávající síťové rozvaděče.

A.8. Odůvodnění územní studie SLATINA – lokalita Z7

Územní studie byla zpracována na základě požadavků obce Slatina.

Zadání územní studie vychází z platného ÚP Slatina, se kterým je ÚS v souladu.