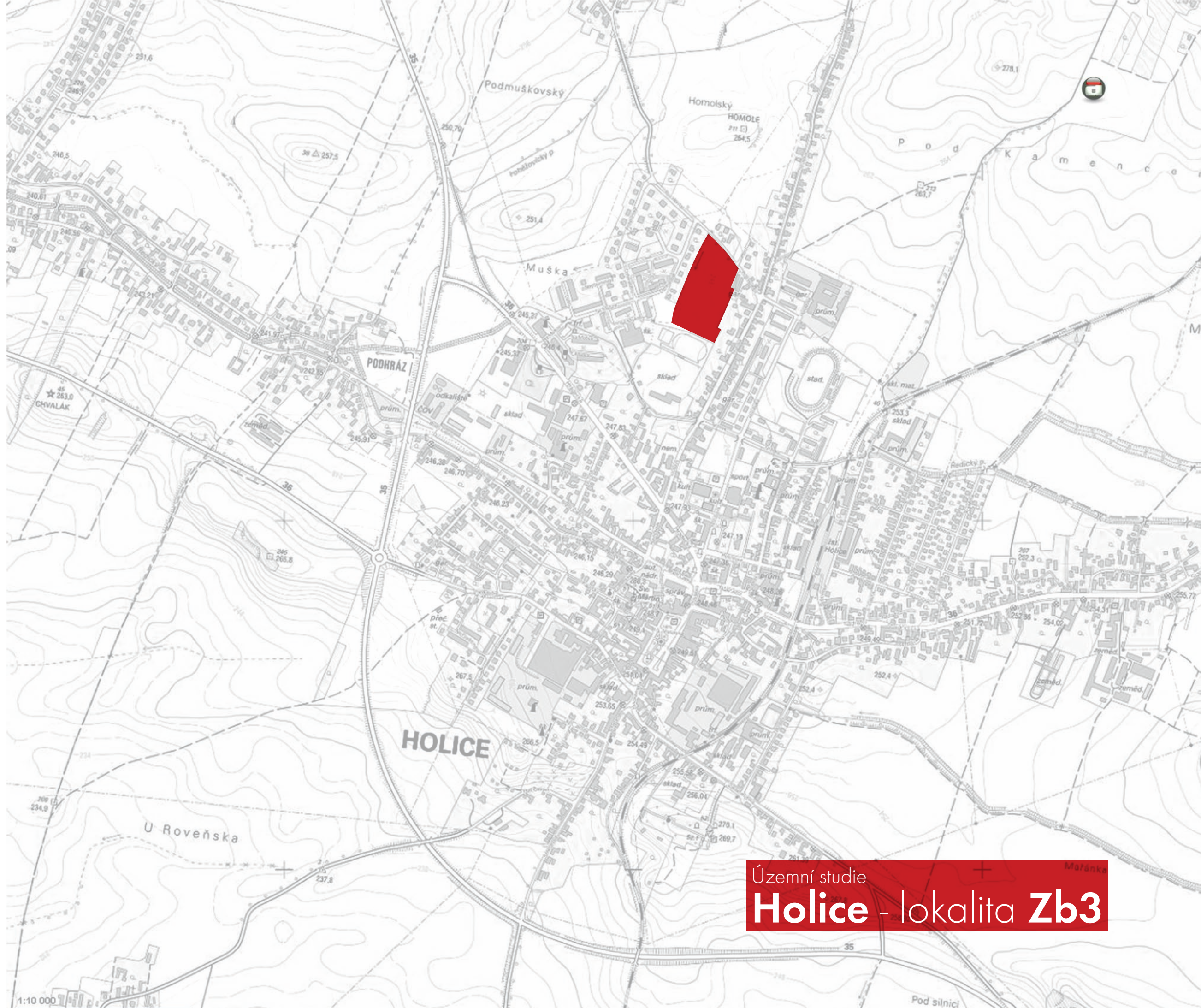




Územní studie
Holicí - lokalita **Zb3**



astalon s.r.o.

Hůrka 54 / 530 02 Pardubice / CZ

www.astalon.cz / info@astalon.cz / 774 414 550

ič: 27542009 / dič: CZ27542009

Obsah

identifikační údaje	01
zadání a podklady	01-02
A/ základní údaje	03
a1/ hlavní cíle řešení	03
a2/ zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	03
a3/ vyhodnocení splnění zadání	03
a4/ vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	04
B/ řešení studie	05
b1/ vymezení řešeného území	05
b2/ specifické charakteristiky řešeného území	05
b3/ rozbor a současné využití území	05
b4/ vazby řešeného území na širší okolí	06
b5/ návrh urbanistické koncepce	06
b6/ regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	06
b7/ limity využití území	07
b8/ návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení	08 -12
b9/ vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	12
b10/ vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	12 -13
b11/ návrh lhůt aktualizace	13
C/ regulativy	14
D/ referenční příklady obytných zón	15 -17
E/ seznam vlastníků	18 -21

výkresy

01/ širší vztahy 1:10 000	
02 a/ širší vztahy 1: 2 000	
02 b/ širší vztahy 1: 2 000	
03 a/ komplexní urbanistický návrh	
03 b/ komplexní urbanistický návrh / varianta s hřišti na p.č. 227	
04/ výkres regulací	
05/ výkres dopravy, VPS (veřejně prospěšné stavby), etapizace	
06/ výkres napojení inženýrských sítí - silnoproud a veř. osvětlení	
07/ výkres napojení inženýrských sítí - plyn	
08/ výkres napojení inženýrských sítí - vodovod / kanalizace	
09/ situace / vyhodnocení záborů ZPF	



identifikační údaje

navrhovatel /objednatel:

Mgr. Olga Jirmásková, Bratří Čapků 82, 534 01 Holice

pořizovatel:

Město Holice - Stavební úřad

zhotovitel:

astalon s.r.o.
Hůrka 54
530 02 Pardubice

autorský tým:

Dipl.-Ing. Jaroslava Zajícová, ČKA 03903
Ing. arch. Libor Duga
Mgr. Petr Šroll
Lucie Faltýnková

dokumentace:

ÚS

datum:

03 - 2018

zakázka:

Územní studie Holice - lokalita Zb3

zadání a podklady

zadání:

Územní studie (Studie) je zpracována na základě objednávky Mgr. Olgy Jirmáskové, Bratří Čapků 82, 534 01 Holice, spolumajitelky pozemků v řešené lokalitě Zb3.

Studie je zpracována na podkladě zadání, jež je součástí platného Územního plánu vydaného Zastupitelstvem města Holice dne 19.12. 2011, vyplývajícího z § 30 zákona o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb. a bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Citace z ÚP: „VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ“.

Řešené území je tvořeno plochou lokality Zb3, která je definována v Územním plánu obce Holice jako:

Plochy změn na bydlení v rodinných domech – městské a příměstské – BI

Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - BI

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti, vybavenost a služby místního charakteru

přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky rodinné rekreace
- pozemky občanské vybavenosti pro obsluhu řešeného území
- pozemky veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej za podmínky rozsahu do 1000 m² prodejní plochy
- pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kva-



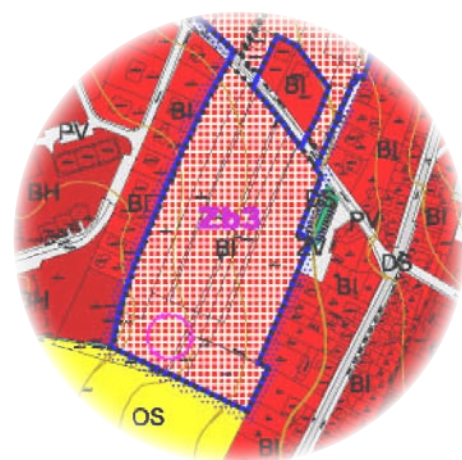
litu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- bytové domy za podmínky, že se bude jednat o viladomy či bytové domy do 2 nadzemních podlaží

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením
podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:
- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, návrhy staveb budou individuálně posuzovány, zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické sourodosti lokality; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby.

Lokalita Zb3 je dle struktury katastrální mapy ve vlastnictví soukromých vlastníků a obce.

Plocha řešeného území **Zb3** dle ÚP je **3,32 ha**



Výřez z hlavního výkresu platného Územního plánu Holice

podklady:

_Územní plán města Holice – projekt - čístopis z prosince 2011, zpracovaný společností REGIO, projektový ateliér s.r.o.
_Územně analytické podklady (UAP) města Holice
_katastrální údaje od Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
_vlastní fotodokumentace lokality
_místní šetření stavu lokality
_ortofotomapa portálu mapy.cz
_oficiální www stránky obce Holice
_ČSÚ
_konzultace se správci sítí
_konzultace na územním plánování Odboru životního prostředí a stavebního úřadu města Holice



A/

základní údaje

a1/

hlavní cíle řešení

Dle zadání studie je cílem navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území a blíže specifikuje prvky plošné a prostorové regulace.

Studie řeší plochy v rozsáhlé proluce – dnes louka, nad areálem gymnázia definované Územním plánem pro obytnou zástavbu „viladomy“ do 2np + podkroví. Je navržen způsob bytového zastavění odpovídající charakteru města, struktuře zástavby a topografickým podmínkám dané okrajové lokality.

Rovinatý terén umožňuje praktické členění a způsob řešení sítě komunikací dopravní obsluhy a tím i celou strukturu území. Studie ověřuje napojení na stávající infrastrukturu obce, navrhuje veřejná prostranství, komunikace, veřejně prospěšné stavby, s ohledem na stávající vzrostlou zeleň a terén.

a2/

zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení

Územní studie je zpracována v souladu s platným Územním plánem města Holice, schváleným v roce 2011 a v souladu s požadavky města Holice a soukromého investora. Územní plán určuje způsob vývoje infrastruktury území a podmiňuje budoucí zástavbu zpracováním a uložením územní studie.



Zadání územního plánu je:

Provéřít architektonické a urbanistické působení celků ve vztahu k okolní zástavbě a nutnosti ochrany hodnot v území i jednotlivých hmot v území, prověřit základní dopravní vztahy, možnosti napojení na síť technické infrastruktury. V rámci lokality vymezit plochy určené pro zástavbu bytovými a rodinnými domy.

a3/ vyhodnocení splnění zadání

Studie vychází z podmínek využití řešeného území definovanými tímto územním plánem, které jsou v souladu s požadavky místního rozvoje obce, přihlíží na veškeré podmínky zadání pro řešení území a jejím cílem je optimální návrh splňující veškeré zadané podmínky pro využití území.

V rámci projednání podmínek pro využití území byla provedena řada průzkumů a šetření prokazujících realizovatelnost zástavby a nezbytného technického vybavení pro lokalitu a prokazující splnění podmínek dle zadání k této studii. Studie byla také prezentována a předjednána s dotčenými osobami, tj. vlastníky pozemků v daném území na Městském úřadě (zatím nebyla).

Soulad studie s:

- _Zákon 183/2006 Sb. Stavební zákon
- _Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti
- _Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- _Zákon 360/1992 Sb. Působnost autorizovaných osob
- _ČSN 73 6110 - projektování místních komunikací 2006 + změna Z1
- _ČSN 73 6056 - odstavné a parkovací plochy silničních vozidel
- _ČSN 73 6102 - projektování křižovatek na silničních komunikacích
- _ČSN 73 4301 - obytné budovy
- _ČSN 33 2130 - elektrické instalace nízkého napětí - Vnitřní elektrické rozvody
- _ČSN 75 5455 - výpočet vnitřních vodovodů
- _ČSN 73 0873 - požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou

a4/

vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Studie respektuje cíle územního plánu města Holice a je navržena v souladu s přírodními, krajinnými, civilizačními a kulturními hodnotami v území v rámci udržitelnosti místního rozvoje. K řešení lokality bylo přistupováno komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území ve vazbě na stabilizované plochy, dopravní a technickou strukturu.

Základní kritéria řešení problémů a střetů v území:

- _vytvořit kvalitní prostředí předměstské části s předpoklady pro hodnotné urbanistické řešení především veřejných prostorů
- _zajistit ochranu hodnot v území
- _zajistit ochranu životního prostředí
- _respektovat veškerá ochranná a bezpečnostní pásma, a to i stávající i navrhované dopravní a technické infrastruktury.



B/

řešení studie

b1/

vymezení řešeného území

Území určené k řešení je součástí katastrálního území k.ú. Holice v Čechách 641146, obec Holice 574988.

Lokalita Zb3 – rozsáhlá proluka v severní části města je vymezena z východu zahradami rodinných domů v ulici Husova, ze severu je definována ulicí Pod Homolí, ze západu ji ohraničují zahrady zastavby rodinnými domy v ulici Otmarova a jižně sousedí se sportovním areálem (venkovní stadion) městského gymnázia.

b2/

specifické charakteristiky řešeného území

Celková plocha řešeného území územní studie je dle výměry ze souřadnic v S-JTSK **3,4 ha**.

Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 243 m n.m. na jihozápadním cípu lokality a 250 m n.m. na severovýchodním konci. Terén definuje úpatí kopců ze severu – Homole a Kamenec. Pozemky jsou relativně rovinaté se svažitostí průměrně 3% směrem ke gymnáziu.

Lokalita se nachází mimo vymezená biocentra a biokoridory a spadá do třetího klimatického regionu, který zaujímá severní a východní část České křídové tabule, celý Hornomoravský úval, severní část Dolnomoravského úvalu a nejnižší polohy Bozkovické brázdy.

b3/

rozbor a současné využití území

Celá řešená lokalita je využívána jako udržovaná louka. Severní a



východní strany ohraničují otevřené meliorace.

Z technické infrastruktury prochází napříč lokalitou pouze vodovod PVC 225.

Lokalita je pěšky prostupná a plynule navazuje na zastavěné části rodinnými domy, pouze z jižní části na sportovní areál gymnázia.

b4/

vazby řešeného území na širší okolí

Město Holice s 6 502 obyvateli (ČSÚ - k 1. 1. 2017) je typickým spádovým městem v holickém mikroregionu a důležitou silniční křižovatkou při spojení silnic 1. třídy I/35 (hlavní tah mezi Hradcem Králové a Olomoucí) a I/36.

Rozvojová lokalita se nachází v okrajové městské části mezi nedávno budovanou rozvolněnou zástavbou pro individuální bydlení v rodinných domech, intenzivnější starší zástavbou v rodinných domech podél ulice Husova a sousedí také s malým souborem bytových domů v ulicích Na Mušce a Ottmarova.

Dopravní dostupnost zajišťuje místní obslužná komunikace funkční skupiny **C - ulice Pod Homolí** vedoucí do vesnice Podlesí – městské části Holic.

Další uliční propojení se sousedícím sídlištěm Muška, ačkoliv by bylo pro lokalitu přínosné, se jeví jako nerealizovatelné z důvodu ohraničení lokality Zb3 pozemky v soukromém vlastnictví.

Docházková vzdálenost do centra obce, autobusového a vlakového nádraží je 1,2 km.

Nejbližší mateřská škola je z území vzdálená 920m.

Zástavba Zb3 plynule naváže v rámci proluky na již zastavěné sousední lokality.

Širší vztahy jsou znázorněny v grafické části - výkresy 01/, 02a/ a 02b/.

b5/

návrh urbanistické koncepce

Lokalita - ucelená proluka se nachází na mírném jihozápadním svahu se sklonem průměrné hodnoty 3%.

Funkčně je dle ÚP celé území rozvojové a určeno pro bydlení městské či příměstské, v rodinných nebo bytových vila-domech do 2np + podkroví.

Zb3 přímo navazuje v severní části na obslužnou komunikaci ulice Pod Homolí. Na východní a západní stranách navazuje na zahrady okolní zástavby, na jihu na sportovní areál gymnázia.

Lokalitu návrh rozděluje na dvě etapy výstavby dle aktuální situace současných vlastníků a investorů (viz výkres č. 05/ doprava, VPS, etapizace).

Řešení dopravního napojení území je navrženo lokalitu obousměrně průjezdnou komunikací typu obytné zóny tak, aby byly splněny požadavky normy pro projektování místních komunikací (ČSN 73 6110) s jedním obratištěm (z důvodu etapizace) a dvěma výjezdy na hlavní ulici Pod Homolí, která již navazuje na městskou dopravní síť. Prostupnost územím pro pěší a zvířata je umožněna.

V celé lokalitě je navržena nízkopodlažní zástavba samostatně stojícími rodinnými domy, vila domy (více bytových jednotek) nebo dvojdomy, ale i řadovými domy, případně občanskou vybaveností místního významu v rámci struktury bydlení, například mateřská škola, domy pro seniory, sociální služby, apod. v případě, že požadované parkovací kapacity budou řešeny na dotčených parcelách.

Jelikož se jedná o městskou část, případová studie řeší možnou střední až intenzivní zástavbu 42 rodinnými domy, což znamená průměrné území 790m² na jeden rodinný dům z celkové plochy území a ukazuje zástavbu všemi typy domů. Studie urbanistickým řešením navazuje na stávající způsob rozmístění staveb v této části obce a vychází z příměstské struktury.

V území je zachován původní zelený pás jako louka s meliorační strouhou, kde prochází územím nejvíce vody. V rámci území jsou navržena veřejná prostranství včetně komunikací v koridorech 8,5 metru mezi parcelami a drobné rozptylové plochy veřejné zeleně.



b6/ regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Lokalita je rozdělena komunikacemi, společnými pro automobily, pěší a cyklisty do 4 bloků stavebních pozemků. Stavební parcely jsou v návrhu koncipovány obdélníkové s volitelnou velikostí od minimální plochy 325 m² pro řadové domy až po 895 m² pro samostatně stojící domy. Části stavebních pozemků určené pro umístění rodinných domů jsou vymezeny regulačními **stavebními hranicemi** zakreslenými v grafické části. Není zde stanovena stavební čára, objekty mohou být umístěny jakkoliv uvnitř stavební hranice. Odstupy mezi jednotlivými objekty studie neřeší, jelikož budou v dalších stupních dokumentací definovány vyhláškou č. 501/2006 Sb. a ČSN 73 4301. Minimální odstup staveb od hranice pozemku směrem ke komunikacím jsou 3m, v případě zástavby řadovými domy je tato vzdálenost stanovena na 6m.

Nová výstavba by měla respektovat charakter okolní zástavby.

Stavební hranice je hranicí maximální zastavitelnosti pozemku při dodržení maximálního procenta zastavitelnosti pozemku (viz dále). Mimo takto vymezené zastavitelné území lze umístit pouze stavby, plnící doprovodnou funkci ke stavbě hlavní (zahradní altán, bazén, přístřešek na náradí apod., směrem do ulice i garáže a přístřešky pro parkování) a nepřesahující zastavěnou plochu 20 m².

Funkční vymezení je bydlení v rodinných domech, viladomech, občanská vybavenost (v rámci struktury rodinných domů, viladomů) místního významu - sociální bydlení, mateřská škola a pod. „Viladům“ je obecně definován jako bodový bytový dům s větším počtem bytů. Je obvykle řešen jako volně stojící objekt.

Maximální podlažnost jsou 2NP a podkroví, maximální výška hřebene je 10 m.

Typ zástavby je možný domy samostatně stojícími, dvojdomy, řadovými domy.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami bude maximálně pro jednotlivé typy domů:

Samostatně stojící	40%
Dvojdomy	45%
Řadové domy	50%

V plochách veřejných prostranství - zeleň nemohou být umístěny

žádné nadzemní stavby vyjma nezbytných VPS. Stanoviště pro nádobu na komunální odpad bude na vlastním pozemku přístupné z veřejného prostranství. V lokalitě jsou vyčleněny plochy pro umístění sběrných míst separovaného odpadu. Komunikace zpřístupňující stavební pozemky budou obousměrné v šířce 5,5 m se zpevněnými krajnicemi. Šířka uličního prostoru je vždy minimálně 8,5 m.

b7/ ochrana hodnot a limity využití území

Při řešení jsou dodržena ustanovení všech dotčených obecně závazných právních předpisů a norem s přihlédnutím k omezením, která tyto právní předpisy ukládají. Řešením územní studie jsou členěny nové zastavitelné plochy, jejichž součástí jsou i jejich části, jejichž zastavitelnost je omezena jinými zákonnými předpisy (ochranná pásma aj.)

Kolize pro lokalitu s limitujícími prvky definují ochranná pásma jednotlivých územím procházejících sítí infrastruktury (viz grafická část - výkresy č. 06/, 07/, 08/). Lokalita nezasahuje do žádného ze jmenovitě vymezených území s archeologickými nálezy na území obce Holice v Čechách.

V západní části území je třeba respektovat stávající meliorační opatření pro průchod povrchových vod územím a přirozené vsakování vody z lokality díky spádu terénu k tomuto zatrávněnému kanálu. Je nutné prověřit a vyhodnotit možná řešení při umísťování a výstavbě komunikace - obratiště tak, aby nebyla narušena funkce systému.



Stávající zatrávněná strouha - pohled severní



Lokalita Zb3 se nachází mimo hlukové izofony. Nepředpokládá se tedy implementace jakýchkoliv opatření pro ochranu před hlukem. Limity využití území jsou řádně projednávány s dotčenými orgány státní správy, samosprávy, vlastníky pozemků a vlastníky technické infrastruktury.

b8/ návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení

Studie navrhuje řešení obsluhy lokality Zb3 technickou infrastrukturou formou napojovacích bodů jednotlivých parcelních bloků.

Veškeré investiční činnosti v dané lokalitě ve smyslu rozvoje lokality budou respektovat stávající technickou infrastrukturu a z její existence vyplývající podmínky při realizaci, jestliže bude tato technická infrastruktura dotčena. Konkrétní podmínky napojení budou řešena v dalších stupních projektové dokumentace a poté při realizaci.

doprava

Napojení lokality:

Lokalita bude napojena na stávající systém dopravní obsluhy obce Holice v Čechách a z něj na vyšší dopravní systém silniční síť. Vlastní napojení lokality je navrženo po ulici Pod Homolí, která se napojuje na komunikaci III. třídy Husova vedoucí do centra Holic.

V severní části území podél ulice „Pod Homolí“ studie počítá s existencí plánované cyklostezky dle územně plánovacích podkladů - UAP.

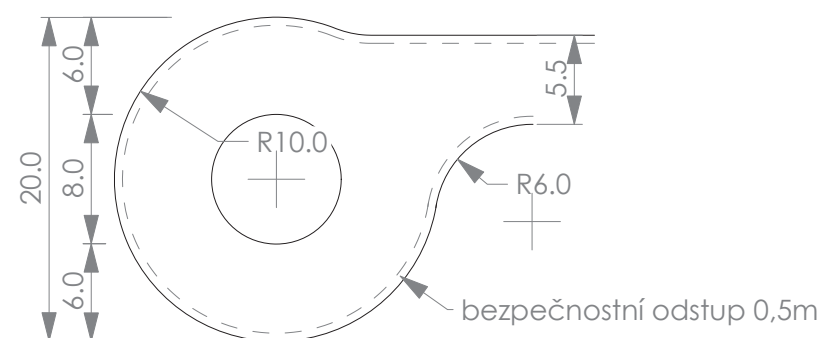
Dopravní řešení lokality:

Celá lokalita bude řešena jako obytná zóna se smíšeným provozem, kde bude stavebními úpravami zajištěn provoz vozidel omezenou rychlostí a kde bude pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel veden ve společném prostoru za podmínek zákona o provozu na pozemních komunikacích č. 361/2000 Sb.

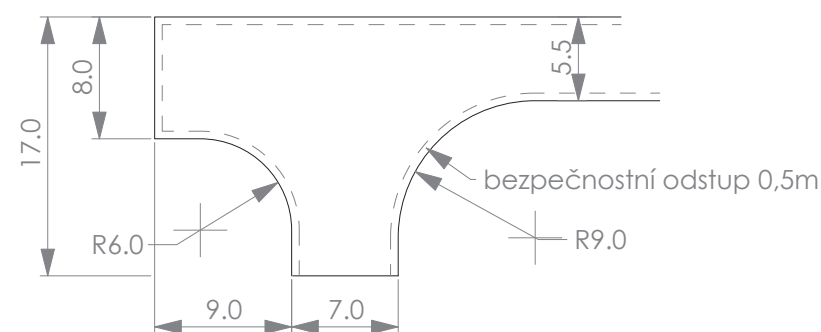
V celé lokalitě jsou navrženy obousměrné komunikace funkční podskupiny D1 v obytné zóně v místě s dvoupřuhovým dopravním

prostorem o celkové šířce 4,5m s parkovacími zálivky širokými 2m zasahujícími i do pobytoých porostů a minimálním volným prostorem komunikace šíře 3,5m. Pobytové a přidružené prostory jsou po obou stranách navrženy minimálně 1,5m. Šířka koridoru je vždy min. 8,5m a je vymezen stavbou, oplocením, zídkou, nebo hranicí předzahrádky. Chodníky **nebudou umisťovány**. Navrhuje se z důvodu vyvolání ostražitosti řidičů **jednoúrovňový, minimálně vyvýšený povrch z jednoho materiálu bez rozlišovacích znaků, či oddělování ploch pro parkování, chodce a cyklisty**. Komunikace budou splňovat

Jedna část místní komunikace je slepá s obratištěm pro dvounápravové vozy pro svoz komunálního odpadu a hasiče z důvodu etapizace rozvoje v území. Viz výkres dopravy.



Okružní obratiště pro dvounápravový automobil na svoz komunálního odpadu



Úvratňové obratiště pro dvounápravový automobil na svoz komunálního odpadu



V lokalitě jsou navrženy průchody v zeleni mezi stávajícími zahradami a novými parcelami pro možnost případné budoucí pěší prostupnosti, bude-li na ně navázáno z jižní lokality.

Doprava v klidu:

Doprava v klidu bude v lokalitě řešena pro jednotlivé RD na vlastních pozemcích. U řadových domů budou řešena parkovací stání před domy v rámci odstupové vzdálenosti 6m od komunikace. Skutečné parkování pro RD bude řešeno v rámci projektové dokumentace pro konkrétní RD. Celkový počet dočasných stání na komunikaci bude vcelku vždy totožný s počtem RD (v návrhu 42míst).

Rozhledové poměry:

Rozhledové poměry budou podrobně řešeny v dalších stupních projektových dokumentací.

zásobování vodou

V souladu s územním plánem se napojí lokalita Zb3 na stávající řad PVC 225 od čerpací stanice Muška. Tento řad prochází územím napříč a studie respektuje jeho ochranné pásmo.

Lokalita bude na tento řad napojena pravděpodobně ve dvou etapách. Vzhledem k této etapizaci bude v příslušném stupni projektové dokumentace daného záměru podrobně posouzeno napojení na vodovodní řad. Ve druhé etapě dojde k zokruhování sítě.

Trasa vodovodu je vždy navržena v souběhu s ostatními podzemními vedeními, tj. s kanalizací a kabelovými rozvody v budoucí komunikaci respektive pěšině. Z navrženého řadu budou provedeny jednotlivé domovní přípojky s měřením spotřeby.

Výpočet potřeby vody:

Počet napojených RD	42
Počet napojených obyvatel	126
Spotřeba vody l/os/den	120 l/os/den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 15,12 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální potřeba vody ($k_d = 1,35$)	$Q_d = 20,41 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = 0,24 \text{ l/s}$
Průměrná roční potřeba	$Q_r = 5,520 \text{ m}^3/\text{rok}$
Roční potřeba dle vyhl. č. 120/2011 Sb.	
- $36 \text{ m}^3/\text{os. v RD} \times 126$	$Q_r = 4,536 \text{ m}^3/\text{rok}$

Požární voda:

Vodovodní řad v obci slouží i pro zásobování požární vodou. Potřeba požární vody pro nízkopodlažní zástavbu dle ČSN 73 0833 - PBS - Budovy pro bydlení a ubytování objekty skupiny OB1 bude zajištěna umístěním hydrantů.

Další stupně projektové dokumentace budou pak řešit požadované kapacity a umístění těchto hydrantů.

splašková kanalizace

Platný územní plán navrhuje jednotnou kanalizaci, napojenou na stávající stoku DN 1000 k stávající zástavbě Muška po případných úpravách stávající kanalizace.

Navrhovaná jednotná gravitační kanalizace bude z celého území svedena do jihozápadní nejnižší části lokality a dále přes další území napojena dle možností a po projednání v dalším stupni dokumentace se správcem sítě buď na větev DN 600 v ulici Na Mušce (117m od hranice Zb3), nebo pak na vzdálenější větev - betonovou DN 800 v ulici Lohniského (156m od hranice Zb3).

Parametry a případné zkapacitnění stávající kanalizační sítě a napojení budou stanoveny v jednotlivých etapách na základě hydrogeologického průzkumu a požadavků správce sítě v dalších stupních projektové dokumentace.

Výpočet množství splaškových vod:

Množství splaškových vod koresponduje s množstvím potřeby vody.

Prům. produkce spl. vody	$Q_p = 15,12 \text{ m}^3/\text{den} = 0,18 \text{ l/s}$
Max. hodinová produkce spl. vody	$Q_h = 0,24 \text{ l/s}$
Roční produkce spl. vody bude činit	$Q_r = 5,520 \text{ m}^3/\text{rok}$

dešťová kanalizace

Řešené území je v současné době využíváno k zemědělské činnosti jako sečená louka. Realizací záměru dojde ke změně odtokových poměrů. S dešťovou vodou bude nakládáno v souladu s platnými



normami a likvidaci dešťové vody budou řešit další stupně projektových dokumentací dle požadavků správce sítě a na základě hydrogeologických poměrů. V území Zb3 jsou pro obě etapy možné varianty likvidace vody:

- svedení vody sdruženým potrubím pro dešťovou vodu do meliorace v jihozápadní části, ústící do podzemního potrubí pod areálem gymnázia vedoucího do Ředického potoka. Tímto záměrem bude dotčeno i Povodíl Labe, s.p.

- likvidace vody na jednotlivých pozemcích vsakovacími objekty nebo akumulačními jímkami

- svedení dešťové vody do jednotné kanalizace, což uvádí platný ÚP a správce kanalizace připouští tuto možnost.

Odvod srážkových vod z komunikací a veřejných zpevněných ploch bude zajištěn svedením do vsakovacích objektů.

zásobování plynem

V ulici Pod Homolí v severní části nad lokalitou Zb3 se nachází větev STL plynovodu PE DN50, ID 1061421, na kterou může být napojen nový rozvod STL plynovodu v území s přípojkami k jednotlivým domům pro obě etapy.

Trasování bude v dalších stupních navrženo dle požadavků správce sítě, platných norem, zákonů a vyhlášek.

napojení a zásobování elektrickou energií

Navrhovaná výstavba bude připojena ke stávající distribuční síti NN a VN aktuálního správce.

Jihozápadně od řešené lokality v oplocení gymnázia je umístěna stávající připojovací skříň (Dále RIS) provozovatele distribuční soustavy (dále PDS), která je připojena přímo na trafostanici v blízkosti křižovatky ulic „Na Mušce“ a „Lohniského“.

Pro první etapu 15 domů je navrženo připojení společným podzemním vedením do RIS u gymnázia.

Pro druhou etapu dalších 27 domů bude zřízena nová trafostanice v jihozápadním rohu lokality. Tato trafostanice bude napájena podzemním vedením ze stávající trasy VN v blízkosti Gymnázia. 15 parcel z první etapy může být v druhé etapě přepojeno na novou trafostanici.

Základní technické parametry

Elektrická energie VN – 3stř. 50Hz, 35kV/IT
NN – 3+PEN stř. 50Hz, 400V/TN-C

Ochrana před úrazem elektrickým proudem dle ČSN 33 2000-4-41 ed3.

Neživých částí: VN – zemněním

NN – samočinným odpojením od zdroje

Živých částí: VN – polohou

NN – krytím, izolací

Bilance potřeby el. energie

první etapa:

Počet stavebních parcel	:	15
Výpočtové zatížení na jednu parcelu	:	25kW
Celkové výpočtové zatížení	:	375kW
Koeficient soudobosti	:	0,41
Celkové výpočtové zatížení	:	153,8 kW
Hlavní třífázový jistič u jednotlivých parcel	:	32 A

druhá etapa:

Počet stavebních parcel	:	27
Výpočtové zatížení na jednu parcelu	:	25kW
Celkové výpočtové zatížení	:	675kW
Koeficient soudobosti	:	0,35
Celkové výpočtové zatížení	:	236,3 kW
Hlavní třífázový jistič u jednotlivých parcel	:	32 A

Při napojení parcel první etapy na novou trafostanici:

Počet stavebních parcel	:	42
Výpočtové zatížení na jednu parcelu	:	25kW
Celkové výpočtové zatížení	:	1050kW
Koeficient soudobosti	:	0,28



Celkové výpočtové zatížení : 294 kW
Hlavní třífázový jistič u jednotlivých parcel : 32 A

Nová trafostanice bude mít výkon 250 kW pro parcely druhé etapy. Budou-li na ní napojeny i parcely z první etapy, její výkon bude 400 kW.

Nové distribuční rozvody

Nové kabelové rozvody budou provedeny jako podzemní v zeleném pásu podél komunikací. Vzhledem k výsadbě dřevin podél obou stran navržené komunikace, budou kabelové trasy v místech plánované výsadby umístěny do chráničky. Jednotlivé stavební parcely budou smyčkově připojeny přes soustavu připojovacích kabelových skříní.

Veřejné osvětlení

Podél stávající komunikace při severozápadní hranici lokality je stávající veřejné osvětlení. Toto osvětlení bude doplněno o nová svítidla v řešené lokalitě. Jedná o obytnou zónu s maximální rychlostí 20km/h, určená převážně pro pohyb chodců a cyklistů (Třída komunikace D1), požadavkem na minimální osvětlenost povrchu 2 lx a celková rovnoměrnost 0,1. Svítidla budou typu LED s omezeným vyzařováním nad vodorovnou rovinu. Svítidla budou osazena s roztečí cca 30m. Napojení veřejného osvětlení bude provedeno na nejbližším sloupu stávajícího veřejného osvětlení v ulici Pod Homolí. Návrh veřejného osvětlení bude proveden dle platné legislativy.

komunikační síť

V dalších stupních dokumentací budou respektována ochranná pásma a požadavky na ochranu případných stávajících vedení provozovatelů komunikačních sítí.

Nové komunikační přípojky budou řešeny dle podmínek a povinností jejich provozovatelů.

Územím neprochází síť CETIN.

Územím neprochází síť ICT - ČEZ.

Územím neprochází pravděpodobně žádné komunikační sítě.

odpady

Na jednotlivých pozemcích určených pro výstavbu RD bude vymezen prostor pro umístění nádoby na komunální odpad. Každý majitel RD uzavře smlouvu na odvoz odpadu s oprávněnou společností stanovenou obcí.

V řešené lokalitě studie navrhuje prostor pro umístění nádob na separovaný odpad v obou etapách, respektive možnost vytvoření prostoru pro kontejnery.

Při výstavbě v lokalitě Zb3 zajistí stavebník nakládání s odpady vzniklých při výstavbě dle zákona 185/2011 Sb. - Zákon o odpadech v platném aktuálním znění.

požární bezpečnost

Přístupové trasy pro jednotky HZS jsou vedeny po stávající komunikaci, ulici Pod Homolí, která vede při severní hranici lokality a dále po nově navržených komunikacích v obytné zóně.

V případě postupného zastavování lokality musí být vždy zajištěn přístup HZS. V první etapě je pro slepou ulici uvažováno obratiště pro jednotky HZS. Při druhé etapě bude obratiště zachováno pro 2 RD, avšak celá lokalita bude zprůjezdněná a přístup k veškerým parcelám pro jednotky HZS zajištěn.

Zásobování požární vodou bude zajištěno v souladu s ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. Vodovodní řád v obci slouží i pro potřeby zásobování požární vodou. V dalších stupních dokumentací budou navrženy pro nízko-
podlažní zástavbu objekty skupiny OB1 požární hydranty. Jejich kapacity a umístění dle platných norem a legislativy.

občanské vybavení

Jelikož se rozvojem území jedná o doplnění proluky obytné části Holic stejnou funkcí, studie počítá pro danou lokalitu s využíváním občanské vybavenosti dostupné v území celého města.



Lokalita je určena především pro bydlení, ale v rámci obytných celků je možné i využití pro občanskou vybavenost lokálního charakteru.

Vzhledem k navýšení počtu obyvatel, celkem do budoucna po dvou etapách o modelových 126 stálých rezidentů (dle statistiky 3 obyvatelé na 1 RD), by pak město mělo při plánovaném využití území zvážit v rámci občanské vybavenosti založení provozu mateřské školy a sociálních služeb pro seniory, případně dalších zařízení občanské vybavenosti. Umisťování dětí do školek a škol bude zajištěno individuální nebo hromadnou dopravou (viz docházkové vzdálenosti v odstavci b4_).

V rámci veřejných prostranství se doporučuje vybavit je lavičkami a hracími, i minimálními, plochami pro děti. Je žádoucí umožnit hraní na plochách komunikací. Studie počítá s budoucím využitím sousedních ploch určených pro občanské vybavení – tělovýchova a sport.

b9/

Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Pozice, či rezervy pro rozvojem území vyžádané VPS jsou popsány ve výkrese č. 05/ této studie. Vymezení reálných pozic budoucích VPS určí další stupně dokumentací. Majetkoprávní vztahy budou řešeny smluvně.

b10/

Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL

Podle zařazení do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) patří půdy v celém rozvojovém území Zb3 do jednotek 3.19.01, 3.53.01 a 3.54.11. Dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. legislativně spadají do tříd ochrany zemědělského půdního fondu v těchto poměrech:

3.19.01 - III. třída ochrany - 38% území

Jedná se o plochy se středně produkční půdou, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

3.53.01 - IV. třída ochrany - 16% území

Jedná se o plochy s málo produkční půdou, s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

3.54.11 - IV. třída ochrany - 31% území

Jedná se o plochy s velmi málo produkční půdou, s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.



I tak je nutné před zahájením zemních prací provést skrývku ornice. Skutečná tloušťka skrývky bude určena na základě geologického průzkumu. Odhadovaný objem skrývky ornice pro potřeby výstavby infrastruktury a ploch veřejných prostranství při předpokládané mocnosti ornice 20 cm je 730m³. Skrývka bude uložena na mezideponii a zpětně použita ke zpětnému ohumšení veřejné zeleně. Na toto zpětné ozelenění bude použito cca 60% skrývky.



Zbytek bude použit pro rekultivaci jiných lokalit.

Odhadovaný objem skrývky pro potřeby výstavby RD vychází z předpokladu stejné mocnosti ornice, indexu zastavěné plochy, statistických hodnot zastavěnosti a rezervy pro doplňkové stavby a zpevněné plochy. Skrývka na 42 parcelách s různými typy RD může činit celkem maximálně 9.000m² pro zastavěné a zpevněné plochy uvnitř parcel. Při skrývce 20 cm to bude činit 1.800m³. pro celé území po obou etapách výstavby. Pro zpětné ohumšení bude použito cca 70% skrývky. Zbytek bude použit pro rekultivaci jiných lokalit.

Konkrétní využití skrývky bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace vždy pro daný stavební objekt.

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUFL) se v řešené lokalitě nevyskytují.

b11/ návrh lhůt aktualizace

Lhůty aktualizace se nenavrhují vzhledem k pozici lokality zastavitelného území obce. Předpoklad využití studie je pro účely aktualizace zpracování nového ÚP obce Holice v Čechách. Aktualizace se však doporučuje vždy po vydání změn využití dalších území v bezprostředním okolí lokality Zb3 navazujících nebo majících vliv na další využívání Zb3.



C/ regulativy

Regulativy území jsou znázorněny v grafické části - výkresy regulací č. 04.

/ nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8,5 m

/ maximální počet nadzemních podlaží je 2 + podkroví

/ maximální výška staveb je 10 m

/ jsou přípustné veškeré typy střech

/ stavby na sousedních pozemcích na sebe mohou stavebně navazovat

/ minimální odstup průčelí staveb od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, musí být 3 metry

/ minimální odstup průčelí řadových domů od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, musí být 6 metrů

/ oplocení pozemků musí být vzdáleno od zpevněné části místní komunikace minimálně 1 m

/ stanoviště popelnic bude řešeno na vlastním pozemku

/ podmínkou pro výstavbu RD pobude přivedení veškeré dopravní a technické infrastruktury o navržených kapacitách k pozemku pro stavbu RD a podél jeho hranice, která přiléhá k navrhované dopravní a technické infrastruktuře

Studie doporučuje umístění veškerých RD nejlépe do severních částí pozemků, co nejbližší komunikacím z hlediska ekonomiky výstavby, orientace domů ke světovým stranám a optimálnímu využití pozemků k rekreaci.



D/
referenční příklady obytných zón









E/

seznam vlastníků

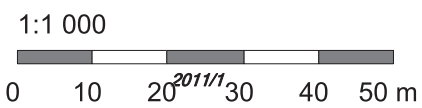
Seznam vlastníků v dané lokalitě k 01/2018:

k.ú. Holice v Čechách [641146], obec Holice [574988]

číslo pozemku	druh pozemku	celk. výměra pozemku (m2)	výměra dotčená ÚS (m2)	vlastník	podíl
2008/46	trvalý travní porost	2917	2917	Jirmásková Pavla Bc., Labská louka 650, Třebeš, 50011 Hradec Králové	1
2008/47	trvalý travní porost	8688	8688	Jirmásková Olga Mgr., Bratři Čapků 82, 53401 Holice Jirmásková Pavla Bc., Labská louka 650, Třebeš, 50011 Hradec Králové Valentová Irena, Sezemická 1294, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	1/3 1/3 1/3
2008/48	trvalý travní porost	5388	5388	Bachmannová Jana, Hinterherdschwand 22, Emmenbrücke, Švýcarsko Balada Jan, Dukelská 775, 53401 Holice Kosek Pavel, Pod Parkem 315, 53401 Holice Kosek Petr, Habřinská 988, Svítkov, 53006 Pardubice Springinsfeldová Helena, Dietlikon Brunnenwiesen Str.35, Švýcarská konfederace	1/4 1/4 1/8 1/8 1/4
2008/49	trvalý travní porost	8314	7989	Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice	
2008/50	trvalý travní porost	11	11	Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice	1
2008/51	trvalý travní porost	597	597	Jirmásková Olga Mgr., Bratři Čapků 82, 53401 Holice Jirmásková Pavla Bc., Labská louka 650, Třebeš, 50011 Hradec Králové Valentová Irena, Sezemická 1294, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	1/3 1/3 1/3
2009/1	trvalý travní porost	765	765	Jirmásková Olga Mgr., Bratři Čapků 82, 53401 Holice	1
2009/2	trvalý travní porost	2249	2249	SJM Filouš Ladislav a Filoušová Jiřina, č. p. 64, 53304 Rokytno	1
2009/3	trvalý travní porost	1962	1962	Kalátová Lisá Blanka Mgr., Vrchlického 352, Valdické Předměstí, 50601 Jičín	1



Zb3





číslo pozemku	druh pozemku	celk. výměra pozemku (m2)	výměra dotčená ÚS (m2)	vlastník	podíl
2010/3	vodní plocha	51	51	Jirmásková Olga Mgr., Bratři Čapků 82, 53401 Holice Jirmásková Pavla Bc., Labská louka 650, Třebeš, 50011 Hradec Králové Valentová Irena, Sezemická 1294, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	1/3 1/3 1/3
2010/4	vodní plocha	365	365	Bachmannová Jana, Hinterherdschwand 22, Emmenbrücke, Švýcarsko Balada Jan, Dukelská 775, 53401 Holice Kosek Pavel, Pod Parkem 315, 53401 Holice Kosek Petr, Habřinská 988, Svítkov, 53006 Pardubice Springinsfeldová Helena, Dietlikon Brunnenwiesen Str.35, Švýcarská konfederace	1/4 1/4 1/8 1/8 1/4
2011/9	trvalý travní porost	2671	2671	Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice	1
2011/10	orná půda	61	61	Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice	1
2011/11	orná půda	8	8	SJM Filouš Ladislav a Filoušová Jiřina, č. p. 64, 53304 Rokytno	1
2385/33	ostatní plocha	141	141	Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice	1
2385/34	ostatní plocha	37	37	SJM Filouš Ladislav a Filoušová Jiřina, č. p. 64, 53304 Rokytno	1
2385/35	ostatní plocha	32	32	Kalátová Lisá Blanka Mgr., Vrchlického 352, Valdické Předměstí, 50601 Jičín	1
2385/36	ostatní plocha	5	5	Jirmásková Olga Mgr., Bratři Čapků 82, 53401 Holice	1
2385/37	ostatní plocha	20	20	Jirmásková Olga Mgr., Bratři Čapků 82, 53401 Holice Jirmásková Pavla Bc., Labská louka 650, Třebeš, 50011 Hradec Králové Valentová Irena, Sezemická 1294, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	1/3 1/3 1/3
Celkem	19 pozemků	34282	33957		



**vypracoval:**

Ing. arch. Libor Duga

navrhovatel / objednatel:

Mgr. Olga Jirmásková

pořizovatel:

Městský úřad Holice - Stavební úřad

dokumentace:

ÚZEMNÍ STUDIE

datum:

03 - 2018

zakázka:

Územní studie **Holice - lokalita Zb3**

legenda:

/ řešená lokalita Zb3 v kontextu města Holice v Čechách



/ hlavní dopravní dostupnost Holic:

silnice 1. třídy



silnice 3. třídy



železnice



/ vzdálenosti z centra města

1 a 2 km

podmínky využití plochy Zb3 dle Územního plánu Holic:

/ plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - B1

/ Zb3 - plocha pro obytnou zástavbu v rozsáhlé proluce nad areálem gymnázia

/ prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování

/ přípustná podlažnost viladomů do 2NP + podkrovní

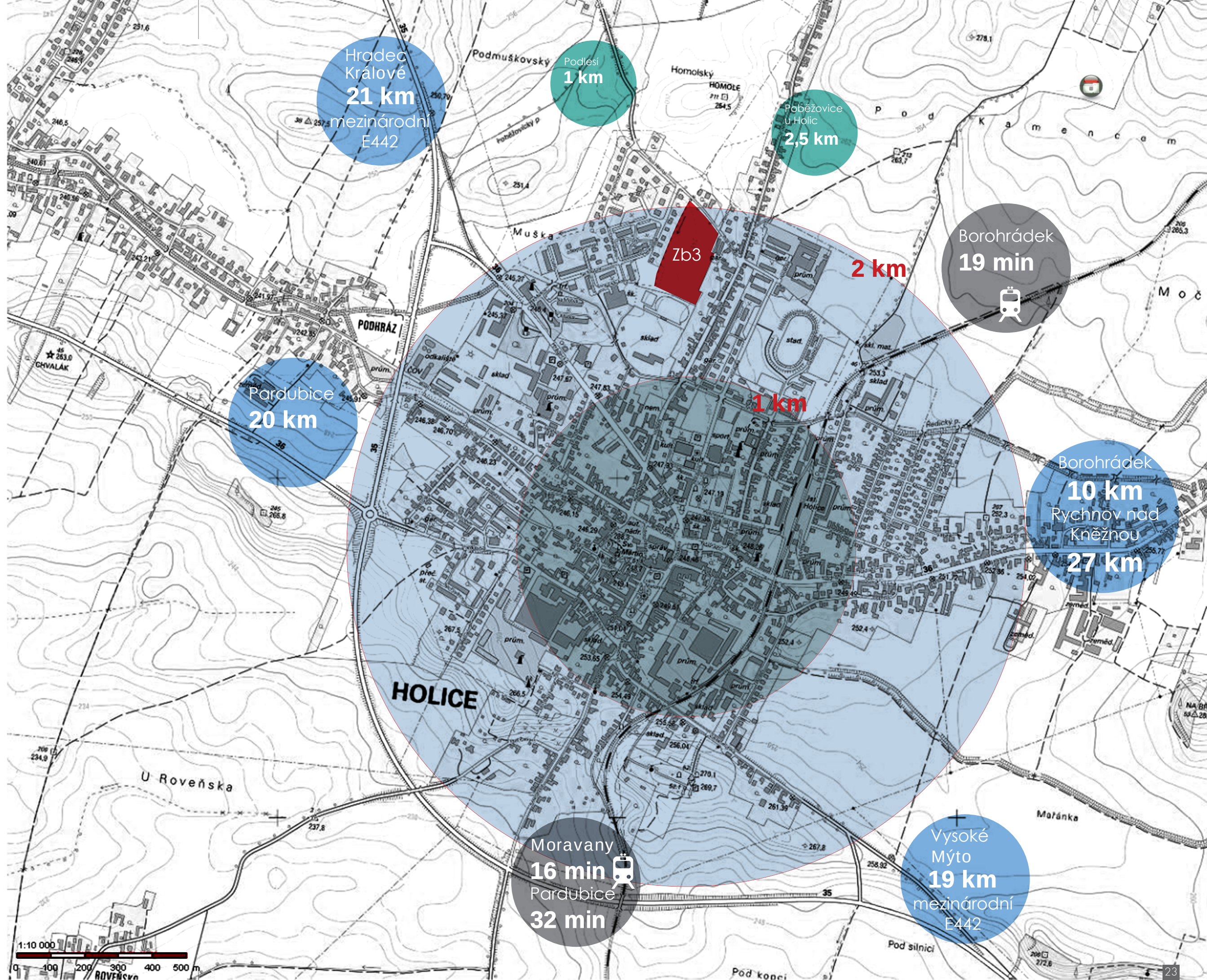
výkres:

širší vztahy 1:10 000

číslo:

01/







vypracoval:
Ing. arch. Libor Duga

navrhovatel / objednatel:
Mgr. Olga Jirmásková

pořizovatel:
Městský úřad Holice - Stavební úřad

dokumentace:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
03 - 2018

zakázka:
Územní studie **Holice - lokalita Zb3**

legenda:

/ silnice III. třídy - Husova

/ místní komunikace

/ stávající zástavba

/ řešená proluka Zb3



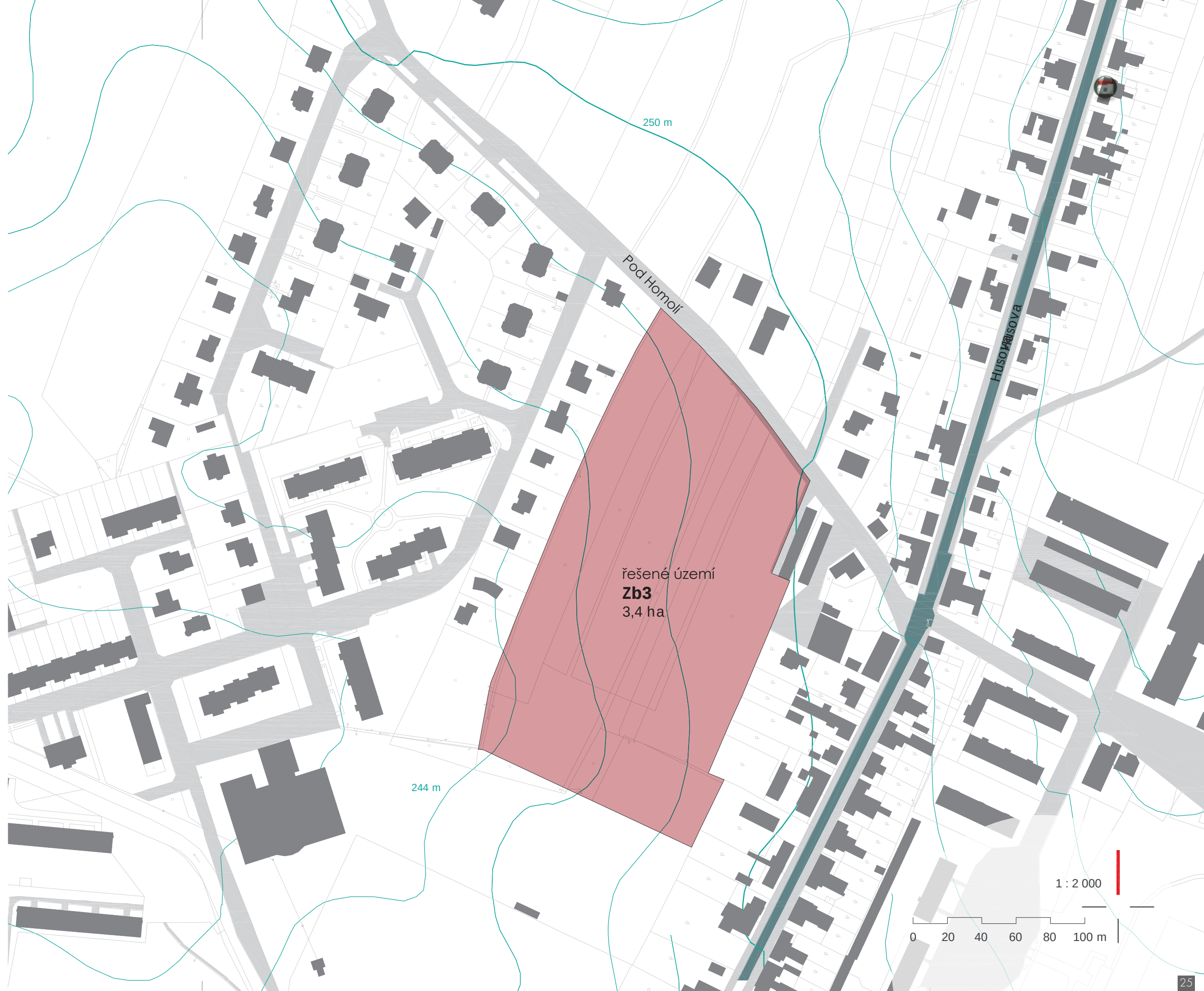
výkres:

širší vztahy 1:2 000

číslo:

02 a/







vypracoval:
Ing. arch. Libor Duga

navrhovatel / objednatel:
Mgr. Olga Jirmásková

pořizovatel:
Městský úřad Holice - Stavební úřad

dokumentace:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
03 - 2018

zakázka:
Územní studie **Holice - lokalita Zb3**

legenda:

/ silnice III. třídy - Husova

/ místní komunikace

/ navrhované komunikace obytné zóny

/ stávající zástavba

/ navrhované hmotové uspořádání v lokalitě



navrhovaná zástavba:

/ případová studie 42 RD

/ velikost pozemků je od 325 m² pro řadový RD do 896 m² pro samostatně stojící RD

výkres:

širší vztahy 1:2 000

číslo:

02 b/



