

ÚZEMNÍ STUDIE

„HOLICE – LOKALITA Zb4a,b“

A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah textové části:

- A1. ÚVOD
 - 1.1. Základní údaje, zadání úkolu
 - 1.2. Vazby na územně plánovací dokumentaci
 - 1.3. Použité podklady
 - 1.4. Vymezení řešeného území
 - 1.5. Rozbor a současné využití řešeného území
- A2. ŠIRŠÍ VZTAHY
 - 2.1. Poloha lokality vzhledem k území města
 - 2.2. Stávající technická vybavenost a zeleň
- A3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY
 - 3.1. Urbanistické řešení
 - 3.2. Ochrana hodnot území a limity v řešeném území
 - 3.3. Plošné a prostorové uspořádání zástavby v řešeném území
- A4. TECHNICKÁ VYBAVENOST
 - 4.1. Dopravní obsluha
 - 4.2. Technická infrastruktura
 - 4.3. Občanská vybavenost
 - 4.4. Veřejná prostranství
- A5. ETAPIZACE
- A6. VLASTNICTVÍ DOTČENÝCH POZEMKŮ

Autor: Ing. arch. Petra Nacu, ČKA 03 480

A. TEXTOVÁ ČÁST

A1. ÚVOD

1.1. ZÁKLADÍ ÚDAJE, ZADÁNÍ ÚKOLU

Územní studie HOLICE – LOKALITA Zb4a,b je zpracována na základě smlouvy z října 2013 se soukromým investorem společností BV stavitelství spol.sr.o..

Předmětem smlouvy je zpracování územní studie HOLICE – LOKALITA Zb4a,b na podkladě regulativů obsažených v územním plánu města Holice a na základě požadavků soukromého investora.

Územní studie je zpracována architektem Ing. arch. Petrou Nacu.

Cíl a účel územní studie:

Územní studie řeší organizaci území – funkční využití, dopravní napojení, trasy technické infrastruktury, určuje zásady prostorového uspořádání a blíže specifikuje prvky plošné a prostorové regulace.

Územní studie svým návrhem směřuje k dosažení cílů:

- respektování udržitelného rozvoje území
- citlivé propojení jednotlivých funkčních ploch v území s řešením širších návazností
- návrh odpovídající požadavkům na kvalitní veřejnou infrastrukturu
- podpora funkce vodního toku včetně zeleně v území, kvalitní návaznost na něj v rámci veřejných prostor

Prvořadým důvodem pro zpracování územní studie je vyřešení dopravní situace v celé budoucí ploše, vymezení veřejných prostranství, s důrazem na funkční propojení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové regulativy pro stavby v tomto území (maximální výšková hladina, kompozičně významné hrany uliční a stavební čáry, koeficient zastavění). Dalším důvodem je jednotné řešení veřejné infrastruktury a současně zapojení území do stávající struktury obce.

Účelem územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu, který pro tuto plochu navrhne, prověří a posoudí možné řešení s nejoptimálnějším výsledkem pro místo. Po schválení bude územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti a následně bude sloužit při rozhodování v území v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Účelem studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů vychází ze zpracované dokumentace - Územně analytické podklady. Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z hlediska ochrany veřejných zájmů nebo vyplývající z vlastností území.

a) ochrana životního prostředí

V řešení studie jsou respektovány požadavky definované územním plánem, a to zejména zachování zeleně podél vodního toku mezi rozvojovými plochami Zb4a a Zb4b.

b) *ochrana veřejného zdraví*

Územní studie řeší lokalitu s ohledem na plánovaný obchvat obce.

c) *ochrana kulturních hodnot*

V řešení studie jsou respektovány požadavky definované územním plánem.

d) *vodní režim*

Územní studie řeší zásady způsobu odvodnění území včetně splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Lokalita leží částečně v záplavovém území vodního toku. Tato skutečnost je řešena ponecháním zeleně podél tohoto toku v šířce odpovídající záplavové oblasti.

e) *ochranná pásma*

Návrh územní studie respektuje hlukové zatížení od plánovaného obchvatu.

Pokyny pro řešení hlavních problémů

Cílem zpracování územní studie je komplexní náhled na řešení celého území, koordinaci území a jeho dotvoření ve vazbě na stabilizované plochy, na dopravní a technickou infrastrukturu stávající i navrhovanou.

Základní kritéria řešení problémů a střetů v území:

- a) vytvořit kvalitní prostředí předměstské části s předpoklady pro hodnotné urbanistické řešení především veřejných prostorů,
- b) zajistit ochranu hodnot v území,
- c) zajistit ochranu životního prostředí,
- d) respektovat všechna ochranná a bezpečnostní pásma, a to i stávající i navrhované dopravní a technické infrastruktury.

1.2. VAZBY NA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Dle platného územního plánu města Holice je zástavba dané lokality podmíněna zpracováním a zaregistrováním územní studie.

Územní studie je z hlediska řešení širších vztahů zpracována v souladu s platným Územním plánem města Holice schváleným v roce 2011 a v souladu s požadavky města Holice a dále požadavky soukromého investora.

Celá lokalita je navržena pro funkční plochu bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské.

Funkční plochy BI jsou dle Územního plánu města Holice územím sloužícím především pro bydlení a služby obyvatelům v místním měřítku. Převažuje čisté bydlení v rodinných domech s možností integrace zařízení základní občanské vybavenosti.

1.3. POUŽITÉ PODKLADY

Podklady poskytnuté objednatelem:

- katastrální mapa*
- výřez z leteckého snímku*
- Průzkumy provedené v terénu*
- Informace o parcelách*

1.4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází ve východní části města Holice. Lokalita je vymezena z jihu komunikací ul. Vysokomýtská, ze západu zahradami rodinných domů při ul. Zahradní, ze severu zahradami rodinných domů při ul. Josefská. Funkčně je lokalita vymezena jako rozvojové území pro bydlení městské a příměstské. Přístup do lokality je předpokládán ze stávajících místních komunikací.

Pozemky leží dle platného Územního plánu města Holice ve funkční ploše bydlení v rodinných domech městské a příměstské - kód BI. Dle Územního plánu města Holice jde o území využitelné především pro bydlení a služby obyvatelům v místním měřítku. Převažuje čisté bydlení v rodinných domech s možností integrace zařízení základní občanské vybavenosti, případně s jednotlivými objekty základní občanské vybavenosti. Zástavbu tvoří především rodinné domy a nízkopodlažní bytové domy. Přípustným využitím hlavním těchto ploch jsou stavby pro bydlení – rodinné domy.

Celá lokalita je navržena pro funkční plochu bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

Rozloha lokality Zb4a: 22 420 m²

Rozloha lokality Zb4b: 70 714 m²

1.5. ROZBOR A SOUČASNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V současné době je převážná část rozvojových ploch využívána jako pole či louka. Celé řešené území leží severně od místní komunikace ulice Vysokomýtské.

V současné době se jedná o území, kterým prochází trasa vodního toku lemovaného zelení.

Celá lokalita navazuje na zastavěné části rodinnými domy.

A2. ŠIRŠÍ VZTAHY

2.1. POLOHA LOKALITY VZHLEDEM K ÚZEMÍ MĚSTA

Ve vazbě na území celého města se jedná o zastavitelné plochy nacházejících se ve východní části města v těsné návaznosti na ulici Vysokomýtská, a v poměrně velké blízkosti plánovaného obchvatu města, dále v těsné blízkosti přírodních prvků, jako je menší vodní tok a v těsné vazbě na zastavěné části rodinnými domy.

Celé území je dobře dopravně dostupné ze stávající silniční sítě a v dostupné vzdálenosti z centra města.

Jde o rozvojové plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské, které navazují na stávající zástavbu.

2.2. STÁVAJÍCÍ TECHNICKÁ VYBAVENOST A ZELEŇ

Ve velké míře jde především o pozemky, které jsou v současné době využívány pouze jako pole či louky, technická infrastruktura je zde však v přímém dosahu v místech stávající zástavby.

Zeleň je zde kolem vodního toku.

Veřejné zeleně, která by měla sloužit především relaxaci a odpočinku, je v této lokalitě využitelné poměrně málo, ale i okolí trasy vodního toku by mohlo být a v návrhu je do těchto zón citlivě začleněno.

A3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY

3.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešené území je umístěno na mírném severním svahu, je rozděleno na dvě části vodním tokem lemovaným zelení.

Jižní část území – lokalita Zb4b

Funkčně se jedná o rozvojové území určené pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské, přímo navazuje na místní komunikaci ulice Vysokomýtská. Dále navazuje na zahrady stávající zástavby a ze severu je ohraničeno vodním tokem se zelení.

V této části je území navrženo tak, že je napojeno jednou pátevní komunikací s veřejným prostranstvím na ulici Vysokomýtskou. V nejj jižnější části přímo u ulice Vysokomýtské je navržena zástavba nízkopodlažními bytovými domy, případně viladomy, případně občanskou vybaveností místního významu, jako jsou například domy pro seniory, sociální služby, zdravotnická zařízení, která jsou přímo zapojitelná z ulice Vysokomýtské. Za touto částí je území rozčleněno do sektorů určených pro zástavbu rodinnými domy, a to v jednotlivých sektorech nakombinované druhy rodinné zástavby soliterní, dvojdomy a řadové zástavby.

Část určená pro případnou občanskou vybavenost a bytové domy a část pro rodinné domy je oddělena pásem veřejného prostranství, kde může být umístěna vzrostlá zezeň, pěší komunikace, drobná architektura (lavičky, dětská hřiště, ...).

V severní části tohoto území je pás zeleně podél vodoteče rozšířen o veřejné prostranství, a to po obou březích, i v rámci části Zb4a, aby vznikla komfortní odpočinková a relaxační zóna podél vodního toku, kde opět mohou být umístěny kromě zeleně také pěší komunikace, dětská hřiště, relaxační plochy, atd.

Pátevní komunikace přes toto území dále pokračuje přemostěním vodoteče do lokality Zb4a.

Severní část území – lokalita Zb4a

Jedná se o lokalitu v současné době využívanou jako louka – pole, případně zahrady.

Funkčně se jedná o rozvojové území určené pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské, ze severu navazuje na zahrady stávající zástavby a dopravně je zapojitelné pouze přes lokalitu Zb4b. Z jihu je ohraničeno vodním tokem se zelení.

V této části je území navrženo tak, že je napojeno přemostěním přes vodoteč na pátevní komunikaci s veřejným prostranstvím v lokalitě Zb4b. Území je určeno pro zástavbu rodinnými domy, a to zástavbou soliterní a dvojdomy.

3.2. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ A LIMITY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Největšími hodnotami tohoto území je jednak přímá vazba na stávající zástavbu a dopravní a technickou infrastrukturu a dále také přítomnost krajinných prvků

(zeleň, vodoteč). Zástavba je navržena tak, aby došlo k využití obou těchto faktorů a došlo k jejich vzájemné vazbě a využití.

3.3. PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Celá lokalita je díky navržené síti komunikací jak pro automobily, tak pro pěší rozdělena do jednotlivých sektorů, které mají své regulativy, jako je funkční využití, maximální výška zástavby, koeficient zastavění, podíl vzrostlé zeleně na nezastavěné ploše, případně v rámci parkovacích ploch. Uliční čára je zde chápána jako závazná stavební čára, což znamená, že je závazná pro umístění průčelí hlavního objektu na pozemku. Před uliční čárou směrem do ulice je možné umístění pouze garáží a přístřešků pro parkování. Stavební čáry jako maximální hranice zastavění stavebními objekty na pozemcích.

Trasování komunikací je závazné, pokud by nedošlo v dalších stupních projektové dokumentace k výrazně lepšímu řešení v rámci celé lokality, tvary a typy křižovatek jsou orientační a jejich skutečnou podobu je potřeba prověřit v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace.

Typy objektů, případně typ zastřešení by měl respektovat okolní zástavbu.

Regulativy pro jednotlivé sektory:

Sektor H 1

Funkční vymezení:	bydlení v rodinných domech doplněné o drobné služby místního charakteru
Maximální podlažnost/výška:	2 NP + podkroví/10 m výška hřebene
Koeficient zastavění:	S:0,4 D:0,45
Typ zástavby:	soliterní(S), dvojdomy(D)
Velikost stavebního pozemku:	S: 700 -1300 m ² D: 500 - 1000 m ²

Sektor H 2

Funkční vymezení:	bydlení v rodinných domech doplněné o drobné služby místního charakteru
Maximální podlažnost/výška:	2 NP + podkroví/10 m výška hřebene
Koeficient zastavění:	S:0,4 D:0,45 Ř:0,5
Typ zástavby:	soliterní(S), dvojdomy(D), řadová(Ř)
Velikost stavebního pozemku:	S: 700 -1300 m ² D: 500 - 1000 m ² Ř: 350-600 m ²

Sektor H 3

Funkční vymezení:	bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy), viladomech, bytových domech (sociální bydlení), občanská vybavenost místního významu (domy pro seniory, zdravotnické zařízení, drobné služby)
Maximální podlažnost/výška:	3 NP + podkroví/12 m
Koeficient zastavění v rámci vymezené plochy pro stavby:	0,6

Podíl ploch se vzrostlou zelení
v rámci nezastavěné plochy: 0,5
Podíl ploch se vzrostlou zelení
v rámci parkovacích ploch: na každých 5 parkovacích míst 1 strom

Sektor H 4

Funkční vymezení: bydlení v rodinných domech (dvojdomy, řadové domy), viladomech, bytových domech (sociální bydlení), občanská vybavenost místního významu (domy pro seniory, zdravotnické zařízení, drobné služby)

Maximální podlažnost/výška: 2 NP + podkroví/10 m

Koeficient zastavění v rámci vymezené plochy pro stavby: 0,6

Podíl ploch se vzrostlou zelení v rámci nezastavěné plochy: 0,5

Podíl ploch se vzrostlou zelení v rámci parkovacích ploch: na každých 5 parkovacích míst 1 strom

Návrh jednotlivých ploch:

Plocha řešeného území:	93 134 m ²
Plochy H 1:	41 849 m ²
Plochy H 2:	15 980 m ²
Plochy H 3:	15 122 m ²
Plochy H 4:	3 271 m ²
Počet rodinných domů:	cca 110 RD
Počet bytových jednotek (stanovený pro celé smíšené území, část může být nahrazena občanskou vybaveností typu sociálních či zdravotních služeb – pečovatelský dům, domov důchodců, sociální bydlení):	cca 200 b.j.
Plocha veřejného prostranství:	cca 6000 m ²

A4. TECHNICKÁ VYBAVENOST

4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

a) silniční doprava

Dopravní řešení vychází z platného územního plánu.

Řešené území je napojeno jednou páteřní obousměrnou komunikací s veřejným prostranstvím na ulici Vysokomytskou. Páteřní komunikace vede přes lokalitu Zb4b a dále pokračuje přemostěním vodoteče do lokality Zb4a. Na tuto komunikaci jsou napojeny slepé komunikace k jednotlivým skupinám rodinných domů.

Sektory s využitím pro bytové, či viladomy a občanskou vybavenost, mohou být napojeny na tuto páteřní komunikaci nebo přímo na ulici Vysokomytskou.

Slepé komunikace, kde nejsou uvažovány komunikace pro chodce, budou provedeny jako obytné zóny.

Páteřní komunikace bude provedena v režimu zóny Tempo 30, tato páteřní komunikace je součástí veřejného prostranství o dané šířce 25 m, součástí kterého je také komunikace pro pěší. Tato je navržena na východní straně. Skutečné

spořádání může být v rámci dané širší veřejného prostranství v dalších stupních projektové dokumentace i jiným způsobem za dodržení platných norem – např. umístění komunikace pro pěší na západní stranu.

c) pěší a cyklistická doprava

Součástí územní studie je komplexní řešení pěší dopravy a její návaznost na okolní krajinu a stávající zástavbu. Trasy samostatných pěších komunikací jsou vedeny podél páteřní komunikace a dále v místech veřejných prostranství tak, aby byly dobře napojeny na strukturu ve stávající zástavbě. V částech, kde jsou pouze slepé komunikace, jsou pěší trasy vedeny po komunikaci.

Pěší a cyklotrasy podél vodoteče budou provedeny tak, aby byl zajištěn provoz těžké mechanizace v rámci údržby vodního toku.

Dále jsou v návrhu ponechány průchody v zeleni mezi jednotlivými sektory, aby bylo celé území prostupné a nezastavěné plochy či plochy zeleně lépe dostupné. V těchto průchodech budou pěší stezky v povrchu alespoň mlat.

4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stávající trasy technické infrastruktury jsou vedeny na hranicích řešeného území, a to v ulicích Vysokomýtská a Zahradní. Veškerá činnost související s rozvojem dané lokality bude plně respektovat stávající technickou infrastrukturu a podmínky při realizaci, pakliže tato technická infrastruktura bude dotčena. Konkrétní podmínky napojení budou řešena v dalších stupních projektové dokumentace a poté při následné případné realizaci.

Studie řeší koncepci obsluhy území technickou infrastrukturou formou napojovacích bodů jednotlivých sektorů a páteřních tras.

Zásobování pitnou vodou:

Zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní řad LIT. 100 v ulici Vysokomýtská a PVC 110 v ulici Zahradní. Hlavní řad bude proveden v dimenzi DN 110 a dojde k zokruhování sítě.

Požadované množství vody:

Rodinné domy – max. 110 x 3 obyvatelé = 330 osob

Bytové jednotky – 200 b.j. x 2,5 obyvatelé = 500 osob

Potřeba vody: 830 x 153 l/obyvatel a den = 126 990 l/den = **127 m³/den**

Splašková kanalizace:

Kanalizace bude řešena jako oddílná.

Splašková kanalizace může být řešena samostatně pro sektory při ulici Vysokomýtské, kdy jednotlivé objekty mohou být samostatně napojeny na kanalizační řad DN 500, další území bude řešeno hlavní stokou DN 300 v trase páteřní komunikace přes celé území a dále napojeno na kanalizační řad DN 400 v ulici Zahradní.

Parametry a případné zkapacitnění stávající kanalizační sítě a s tím související hydrotechnický průzkum budou stanoveny a provedeny v dalších stupních projektové dokumentace.

Předpokládané množství splaškových vod: **127 m³/den**

Dešťová kanalizace:

Dešťové vody budou likvidovány v souladu s platnými normami a řešení jejich likvidace bude součástí dalších stupňů PD dle požadavků správce kanalizačních řadů a správce vodních toků.

Řešeným územím prochází vodní tok, který slouží v současné době k odvodnění celého území a propustek pod ulicí Zahradní a dále čerpací stanice je kapacitně na maximální hranici pro současný stav, další napojení odvodu dešťových vod by znamenalo rekonstrukci těchto opatření na vodním toku. Pro možné řešení povodňových stavů na tomto vodním toku je v rámci územního plánu navrženo jako protipovodňové opatření vybudování záchytného poldru ještě před rozvojovou lokalitou. Toto opatření však není součástí řešeného území, a proto před realizací poldru bude nutné likvidovat dešťové vody jiným způsobem než je svod do vodního toku bez dalších technických či protipovodňových opatření.

Dešťové vody budou likvidovány na jednotlivých pozemcích rodinných domů či občanské vybavenosti, a to buď vsakovacími objekty či akumulacími jímkami, dle provedených hydrogeologických průzkumů v rámci dalších stupňů projektové dokumentace.

Dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou řešeny svedením do vsakovacích objektů. Do vodoteče by mohly být svedeny pouze v případě současného provedení protipovodňových opatření či technických opatření na zkapacitnění průtoku a po zhotovení hydrotechnického průzkumu a projektu v rámci dalších stupňů projektové dokumentace.

Zásobování elektrickou energií:

Navržená výstavba bude napojena na stávající distribuční síť NN a VN ČEZ a.s.

Nedaleko řešeného území v ulici Vysokomýtská se nachází stožárová trafostanice TS do 52 kV a v ulici Zahradní trafostanice TS do 52 kV napojena na kabelové vedení 35 kV.

Pro novou zástavbu jsou navrženy alternativně 2 nové trafostanice umístěné jedna při ulici Vysokomýtská v sektoru smíšeného území a jedna ve středu lokality v severním okraji části Zb4b.

Předpokládaná potřeba elektrické energie:

V území je navrženo cca 110 rodinných domů a cca 200 bytových jednotek, které mohou být nahrazeny občanskou vybaveností s obdobným požadovaným výkonem.

Bilance transformačního výkonu:

Z energetického hlediska se uvažuje se smíšeným stupněm elektrizace. U bytů a RD se vzhledem rostoucímu stupni elektrizace domácností, zejména instalací klimatizačních jednotek, se uvažuje se stupněm elektrizace B. Rozšíření elektrického vytápění se uvažuje bilančně pro cca 10% RD či bytů.

280 bytů – stupeň elektrizace B

30 bytů – stupeň elektrizace C

Podílové maximum bytů – měrný příkon bytové jednotky je podle ČSN 33 2130 stanoven na 2,8 kW/byt pro stupeň elektrizace B, pro plně elektrifikované byty se uvažuje s měrným příkonem 12 kW/byt.

$$B_{\max} = 280 \times 2,8 + 30 \times 12 = 1144 \text{ kW}$$

Podílové maximum bytů určuje potřebný příkon bytové sféry, včetně drobných podnikatelských aktivit. Při výpočtu transformačního výkonu je uvažováno s 20%

rezervou pro optimální využití transformátorů a zajištění stability provozu při krytí odběrových maxim.

$$P_{DTS} = B_{max} \times 1,2 = \mathbf{1373 \text{ kVA}}$$

Podle bilance příkonu elektrické energie a transformačního výkonu je nutno pro lokalitu Holice – Zb4a,b výhledově zajistit cca **1373 kVA** transformačního výkonu.

Zásobování plynem:

V ulici Vysokomýtská prochází STL plynovod DN 50 a v ulici Zahradní STL plynovod DN 90, na které může být napojen páteřní rozvod STL plynovodu DN 63 v území s napojením jednotlivých přípojek.

Předpokládaná potřeba plynu:

$$110 \text{ RD} \times 2 \text{ m}^3/\text{hod} + 200 \text{ b.j.} \times 0,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 320 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$2500 \text{ m}^3/\text{rok}/\text{RD} \times 110 + 700 \text{ m}^3/\text{rok}/\text{b.j.} \times 200 = 415 \text{ 000 m}^3/\text{rok}$$

4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanská vybavenost místního charakteru může být samostatně umístěna v sektorech H 3 a dále v ostatních sektorech jako integrovaná v rámci ploch či objektů pro bydlení.

4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrh veřejných prostranství je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Navržená veřejná prostranství mají svoji hierarchii dle jejich urbanistické polohy v území v souladu s jejich významem a účelem. Jedná se o plochy v rámci nových ulic v zástavbě rodinných domů – doprovodná uliční zeleň navazující na zeleň soukromou, plochy v rámci smíšeného území předměstského – navazující na bytové domy a doplněné např. o dětská hřiště.

Významné veřejné prostranství je umístěno podél vodního toku o rozloze cca 4 000 m² (v rámci rozvojové plochy dle platného územního plánu). Dále je umístěna plocha veřejného prostranství o ploše cca 2 000 m² jako oddělující zelený pás mezi plochami čistého bydlení příměstského v rodinných domech a plochami smíšeného území příměstského (bydlení v bytových domech, občanská vybavenost místního významu).

Rozvojové plochy pro bydlení jsou v součtu o rozloze 57 829 m², tj. cca 5,8 ha ploch pro bydlení příměstské v rodinných domech. V těchto lokalitách jsou vymezeny jako veřejná prostranství ulice, které jsou min. 8 m široké, páteřní komunikace je tvořena veřejným prostranstvím o šířce 13 m a dále jsou to plochy veřejné zeleně v rámci trasy vodoteče.

V rozvojové ploše smíšeného území příměstského je pro zástavbu navržena plocha o výměře 18 393 m². V rámci těchto ploch je koeficient zastavění 60%, zbylé plochy jsou určeny pro zeleň, která se v těchto případech stává veřejnou a může zde být umístěno i např. dětské hřiště. V těchto plochách, které zpřístupňují bytové domy musí být šířka veřejného prostranství min. 12 m.

Dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se vymezují plochy veřejných prostranství na každé dva hektary zastavitelné plochy o výměře nejméně 1000 m², což je 5% zastavitelné plochy.

V územní studii jsou plochy veřejných prostranství vymezeny o výměrách převyšující výměru požadovanou právní normou a to především z důvodu vytvoření a doplnění chybějících kvalitních veřejných prostor s vybaveností služeb, sportovních aktivit, obchodu, či relaxace pro stávající i potenciální nové obyvatele této lokality.

A5. ETAPIZACE

Návrh zástavby je rozdělen do 5 etap, které jsou plošně vymezeny ve výkresové části – výkres č. 11, a které je možné realizovat za předepsaných podmínek:

Etapa č. 1 – lokalita se zónami H3 a H4

Tuto lokalitu je možné realizovat za dodržení regulativů stanovaných v této studii a za dodržení podmínek daných správcí jednotlivých sítí technické infrastruktury. Lokalita je dopravně napojena přímo na ulici Vysokomýtskou a technická infrastruktura je také převážně napojena na hlavní řady v ulici Vysokomýtská.

Etapa č. 2 – lokalita s pozemky navazujícími přímo na páteřní komunikaci v území včetně této páteřní komunikace v části Zb4b

Jakoukoli výstavbu v této lokalitě je možné realizovat pouze za předpokladu, že bude na celé území etap 2 – 5 zpracován hydrotechnický průzkum na odvod splaškových a dešťových vod a následně projektové dokumentace na technická opatření na kanalizačních řadech a vodoteči (především v zatrubněné části), do kterých by měly být svedeny dešťové a splaškové vody z dané lokality.

K jakékoli zástavbě v této lokalitě je nutná nejdříve realizace páteřní dopravní a technické infrastruktury.

Etapa č. 3 – lokalita s pozemky navazujícími přímo na páteřní komunikaci v území včetně této páteřní komunikace v části Zb4a včetně přemostění vodoteče.

Realizace této etapy je podmíněna realizací minimálně technické a dopravní infrastrukturu etapy č. 2.

K jakékoli zástavbě v této lokalitě je nutná nejdříve realizace páteřní dopravní a technické infrastruktury.

Etapa č. 4 – lokality navazující na etapu č. 2

Realizace této etapy je podmíněna realizací minimálně technické a dopravní infrastrukturu etapy č. 2.

K jakékoli zástavbě v této lokalitě je nutná nejdříve realizace technické a dopravní infrastruktury navazující na páteřní dopravní a technickou infrastrukturu etapy č. 2.

Etapa č. 5 – lokality navazující na etapu č. 3

Realizace této etapy je podmíněna realizací minimálně technické a dopravní infrastrukturu etapy č. 3.

K jakékoli zástavbě v této lokalitě je nutná nejdříve realizace technické a dopravní infrastruktury navazující na páteřní dopravní a technickou infrastrukturu etapy č. 3.

A6. VLASTNICTVÍ DOTČENÝCH POZEMKŮ

Parcela	Vlastník	Adresa	Výměra (m ²)
Lokalita Zb4a			22 420
1202/1	Milan Brož Alena Brožová	Horní Roveň 73, 533 71 Dolní Roveň Horní Roveň 73, 533 71 Dolní Roveň	5 275
1203/1	Vladimír Tyčka Hana Tyčková	Josefská 213, 534 01 Holice	1 405
1202/4	Vladimír Tyčka Hana Tyčková	Josefská 213, 534 01 Holice	78
2195/19	MUDr. Eva Taha	Západní 494, 293 06 Bradlec	5 277
1202/3	MUDr. Eva Taha	Západní 494, 293 06 Bradlec	515
2195/4	Karel Vondráček	Josefská 402, 534 01 Holice	4 548
2195/6	Olga Čentíšová	K Vodrantům 1830, Čáslav-Nové Město, 286 01 Čáslav	1 791
2183/2	Blanka Vavrová Olga Čentíšová	Třída Edvarda Beneše 1797/1b, Nový Hradec Králové, 500 12 Hradec Králové K Vodrantům 1830, Čáslav-Nové Město, 286 01 Čáslav	878
2195/5	Josef Ledl	Habřina 104, 503 03 Habřina	2 095
2184/2	Dagmar Ledlová Josef Ledl	Habřina 104, 503 03 Habřina	558
Lokalita Zb4b			70 714
2171/25	BV elektronik s.r.o.	V luhu 715/6, Nusle, 140 00 Praha	3 767
2171/24	Helena Hanáková Ing. Luboš Valenta	V luhu 715/6, Nusle, 140 00 Praha Hanzlova 124, Staré Holice, 534 01 Holic	4 431
2171/31	Helena Hanáková Ing. Luboš Valenta	V luhu 715/6, Nusle, 140 00 Praha Hanzlova 124, Staré Holice, 534 01 Holic	27 455
2171/32	Helena Hanáková Ing. Luboš Valenta	V luhu 715/6, Nusle, 140 00 Praha Hanzlova 124, Staré Holice, 534 01 Holic	12 062
2171/30	Josef Ledl	Habřina 104, 503 03 Habřina	9 989
2171/26	MUDr. Eva Taha	Západní 494, 293 06 Bradlec	2 739
2171/27	Pavla Vašíčková	Na Rybníčkách 157, Černá za Bory, 533 01 Pardubice	6 057
2171/28	Roman Jirout	tomarova 1206, 534 01 Holice	1 102
2171/29	Roman Jirout	tomarova 1206, 534 01 Holice	3 112
Propojení lokalit Zb4a a Zb4b			
2173/4	Karel Vondráček	Josefská 402, Staré Holice, 534 01 Holic	
2172/4	MUDr. Eva Taha	Západní 494, 293 06 Bradlec	
Trasa napojení na kanalizační řád			
2172/1	Město Holice	Holubova 1, 534 01 Holice	

V Pardubicích, prosinec 2013

Ing. arch. Petra Nacu

VYHODNOCENÍ A ZAPRACOVÁNÍ NÁMITEK, PŘIPOMÍNEK A STANOVISEK:

Návrh zpracované studie byl zaslán vlastníkům pozemků dotčených zpracovanou studií, správcům inženýrských sítí a vybraným dotčeným orgánům se žádostí o stanovisko či vyjádření.

Vlastník dotčeného pozemku/ správce sítě/ dotčený orgán	Znění námítky/ připomínky/ vyjádření/ stanoviska	Zpracování
Milan Brož	Doručeno 9.12.2013	
Alena Brožová	Doručeno 9.12.2013	
Vladimír Tyčka	Doručeno 4.12.2013	
Hana Tyčková	Doručeno 4.12.2013	
MUDr. Eva Taha	Doručeno 4.12.2013 Námitka ze dne 16.12.2013 – ve smyslu možné neobjektivity územní studie, nové rozparcelování řešeného území nevychází ze současných majetkoprávních vztahů.	Návrh parcelace je pouze orientační a v reálném čase bude muset být jednáno s vlastníky jednotlivých pozemků o konkrétním řešení. Zpracovatel dopracoval variantu 2 návrhu parcelace, tak aby byly respektovány vlastnická práva. V tomto území není možné navrhnout takové řešení, které by řešilo parcelaci na jednotlivých pozemcích tak, aby řešení nebylo závislé na ostatních vlastnících.
Karel Vondráček	Doručeno 4.12.2013	
Olga Čentíšová	Doručeno 4.12.2013 Zaslané vyjádření 13.12.2013 – nesouhlasím, aby byly mé pozemky za stávající situace zahrnuty do Vaší navrhované studie	Ve vyjádření není uveden důvod nesouhlasu, takže zpracovatel neví jak studii přepracovat, aby bylo možné získat souhlasné vyjádření. Nesouhlas vychází zřejmě z rozporů s dřívější doby s objednatelům studie.
Blanka Vavrová	Doručeno 4.12.2013 Zaslané vyjádření 16.12.2013 –	Ve vyjádření není uveden důvod nesouhlasu, takže

	nesouhlasím, aby byly mé pozemky za stávající situace zahrnuty do Vaší navrhované studie	zpracovatel neví jak studii přepracovat, aby bylo možné získat souhlasné vyjádření. Nesouhlas vychází zřejmě z rozporů s dřívější doby s objednatelem studie.
Josef Ledl	Doručeno 4.12.2013	
Dagmar Ledlová	Doručeno 4.12.2013	
Pavla Vašíčková	Doručeno 4.12.2013 Zaslané vyjádření 10.12.2013 – nesouhlasím s návrhem územní studie	Ve vyjádření není uveden důvod nesouhlasu, takže zpracovatel neví jak studii přepracovat, aby bylo možné získat souhlasné vyjádření.
Roman Jirout	Doručeno 9.12.2013 Připomínky podané při osobní schůzce se zpracovatelem: 1. Dát možnost přístupu k pozemkům v severní části z ulice Zahradní, 2. Omezit výšku zástavby občanské vybavenosti navazující na stávající zástavbu maximálně výškou stávajících rodinných domů	1. v grafické části a v textové části dopravní infrastruktura – možnost dopravního napojení severní části lokality z ulice Zahradní 2. zástavba občanské vybavenosti podél ulice Vysokomýtské v regulativech odlišná pro část navazující na stávající zástavbu a ve zbylé části.
Ing. Luboš Valenta	Souhlas	
Helena Hanáková	Souhlas	
BV elektronik s.r.o.	Souhlas	
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.	Doručeno 2.12.2013 Vyjádření ze dne 13.12.2013: 1. Zásobování pitnou vodou bude možné uvažovat ze stávajících řadů v oblasti ulic Zahradní, Josefská, vysokomýtská. Bude nutné provést zkapacitnění některých úseků veřejného vodovodu, což vyplývá z bližších průzkumů a hydrotechnického posouzení. 2. Kanalizaci v oblasti požadujeme řešit zásadně jako oddílnou. 3. Splaškové vody bude možné	1. Ve studii je uvažováno napojení na veřejný vodovod z ulice Vysokomýtská a Zahradní a zokruhování sítě, případné zkapacitnění a hydrotechnické posouzení stávajících řadů bude provedeno v dalších stupních projektové dokumentace. 2. Kanalizace je řešena jako oddílná. 3. Splaškové vody jsou

	<p>odvádět do stávajících stok v ulici Zahradní a Josefské – nutné hydrotechnické posouzení jejich kapacity. Splaškový stokový systém umožní svou kapacitou připojení dalších území určených k zástavbě.</p> <p>4. V širší oblasti požadujeme řešit protipovodňovou ochranu a dále odvádění průtoků z vodoteče mimo stávající systém jednotné kanalizace ve městě.</p>	<p>odváděny do stoky v ulici Zahradní, je dána možnost napojit výstavbu podél ulice Vysokomýtská na tlakovou kanalizaci v ulici Vysokomýtská – po konzultaci v dalších stupních PD s VaK Pardubice, a.s.</p> <p>4. Protipovodňová ochrana na předmětné vodoteči je řešena v územním plánu návrhem záchytného poldru.</p> <p>Odvádění dešťových vod je řešeno jiným způsobem než svedením do předmětné vodoteče, podél vodoteče jsou ponechány zelené pásy v takové šíři, aby zástavba nezasahovala povodňového území. Vodoteč není dotčena, ani nejsou do vodoteče svedeny dešťové vody – řešení protipovodňové ochrany a případného nového řešení odvodu vod z této vodoteče není na této územní studii, ale na samostatném projektu a následném řešení.</p>
ČEZ distribuce, a.s.	Souhlas ze dne 20.12.2013	
RWE Gas Net, s.r.o.	<p>Doručeno dne 2.12.2013</p> <p>Vyjádření ze dne 6.12.2013:</p> <p>1. Respektovat stávající plynárenská zařízení</p> <p>2. Lokalitu Zb4a je možné napojit na stávající plynovod DN 90 západně od lokality novým STL plynovodem PE DN 63</p> <p>Lokalitu Zb4b je možné napojit na stávající plynovod DN 50 jižně od lokality novým STL plynovodem PE DN 63</p>	<p>1. Stávající plynárenská zařízení jsou respektována</p> <p>2. Napojení obou lokalit je v souladu s územní studií</p>

	Napojení obou lokalit je v souladu s územní studií	
Telefónica Czech Republic, a.s.	Doručeno 4.12.2013 Vyjádření ze dne 15.12.2013: 1. Budou dotčeny sítě společnosti Telefónica – nutno respektovat 2. Požadují připojení lokality na komunikační síť	1. Stávající technická infrastruktura je plně respektována 2. Společnost Telefónica je jedním z možných soukromých subjektů, který zajišťuje telekomunikační služby. Lokalita na telekomunikační síť napojena bude, ale bude na investorovi v rámci dalších stupňů projektové dokumentace, jakým způsobem bude toto napojení řešeno
Ředitelství silnic a dálnic	Doručeno 2.12.2013 Vyjádření ze dne 16.12.2013: Nemá námitek Komunikace Vysokomýtská je vyřazena ze silnic I. třídy a je zařazená do místních komunikací	
Policie České Republiky	Doručeno 2.12.2013 Vyjádření ze dne 9.12.2013: 1. Slepé komunikace, kde jsou uvažovány komunikace pro chodce, doporučujeme provést jako obytné zóny dle platných TP103. 2. Komunikaci páteřní doporučujeme provést v režimu zóny tempo 30 dle platných TP218. 3. Propojení prostředních slepých komunikací do prostoru kolem vodoteče doporučujeme provést až na stezku pro chodce a cyklisty alespoň komunikací s mlatovým povrchem. 4. S ohledem na skutečnost, že území je situováno na východní straně města, doporučujeme situovat chodník, který je navržen na východní straně páteřní komunikace, situovat na stranu komunikace západní.	Zpracováno do kapitoly textové části dopravní infrastruktura.

	5. Při umístování nadzemních prvků inženýrských sítí a vegetace požadujeme dodržení rozhledů dle platných ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110.	
Pozemkový úřad	<p>Doručeno 2.12.2013</p> <p>Vyjádření ze dne 17.12.2013:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Veškerá opatření dotýkající se průtočného profilu HOZ musí být podrobně projednána s oddělením správy vodohospodářských děl, SPÚ 2. Ochranné pásmo podél břehových hran je 6 m. 3. Cyklostezka oboustranně v souběhu s vodním dílem – je nutno upozornit, že podél vodoteče se budou pohybovat v rámci zajištění provozu těžké mechanizmy, které by mohly porušit konstrukce komunikací. 4. Likvidace dešťových vod – vypouštění do průtočného profilu HOZ nedoporučujeme, odtok vod je limitován kapacitou čerpací stanice (správa VaK, a.s.) v prostoru železničního přejezdu v Holicích. Je nutno zvolit jiný způsob. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vyplývá z platné legislativy – nutné projednání v dalších stupních PD. 2. Respektováno 3. pěší a cyklokomunikace budou provedeny tak, aby mohl být zajištěn provoz těžké mechanizace. 4. Řešeno v části technická infrastrukturu textové části
Město Holice a Městský úřad Holice	<p>Doručeno 3.12.2013</p> <p>Koordinované závazné stanovisko ze dne 16.12.2013:</p> <p>Vodní hospodářství:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Splaškové vody budou odvedeny do stávající kanalizační sítě 2. V případě odvedení dešťových vod do místních vodních toků je nutné toto odvedení dešťových vod konzultovat s příslušnými správci vodních toků 3. V případě odvedení dešťových vod do vsaku je nutné nechat danou lokalitu určenou pro výstavbu vyhodnotit hydrogeologem, zda je tato lokalita vhodná pro navržený způsob likvidace dešťových vod 4. Budou respektována ochranná pásma vodních toků, vodních zdrojů, 	<p>Vodní hospodářství:</p> <p>Řešeno v územní studii, podmínky pro realizaci budou respektovány v dalších stupních PD a při realizaci.</p> <p>Ochrana ovzduší:</p> <p>Územní studie je územně plánovacím podkladem, ne územně plánovací dokumentací podmínky pořizování a projednávání územních studií</p> <p>Ochrana přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu:</p> <p>Podmínky respektovány, nedochází k úpravě a ani zásahu do prvků ÚSES, řešené území je dle</p>

	<p>vodních staveb</p> <p>5. Realizací záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod.</p> <p>6. Veškerá případná manipulace se závadnými látkami musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami</p> <p>7. Realizací záměru nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě</p> <p>Lesní hospodářství:</p> <p>Není námitek</p> <p>Odpadové hospodářství:</p> <p>Není námitek</p> <p>Ochrana ovzduší:</p> <p>Orgánem ovzduší příslušný k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci je Krajský úřad Pardubického kraje</p> <p>Ochrana přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu:</p> <p>Podmínky viz. příloha</p> <p>Silniční správní úřad:</p> <p>V souvislosti se zákonem č. 13/1997 Sb. upozorňujeme na ustanovení § 36 odst. O podmínkách pro umístování energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných vedení, která neslouží potřebě pozemních komunikací, do tělesa pozemních komunikací.</p> <p>Státní památková péče:</p> <p>Upozornění, že se jedná o území dotčené s archeologickými nálezy</p>	<p>platného území rozvojovou lokalitou pro bydlení, zpracovaná územní studie je v souladu s územním plánem města Holice</p> <p>Silniční správní úřad: respektováno</p> <p>Státní památková péče: respektováno</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------